



Einwohnergemeinde Unterseen

Zone mit Planungspflicht ZPP «Seematt»

Auswertung der Mitwirkung

Anmerkung: Die gleichlautenden Eingaben 4-9 wurden zwecks besserer Lesbarkeit zusammengefasst

10. April 2026

27. Aug. 2026 Aufgrund festgestellter Fehler und ungenügender Anonymität überarbeitet

Mitwirkungs- nummer	Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderats
1	Vorsorgliche Rechtsverwahrung Im Zusammenhang mit dem Projekt, Wohnüberbauung Weissenau in Unterseen, erheben wir vorsorgliche Rechtsverwahrung zu folgenden Punkten: - Mit der Wohnüberbauung befürchten wir einen Anstieg des Grundwasserspiegels bei unseren Liegenschaften. Die riesige Einstellhalle dürfte wie ein "Riegel" mit unbekannten Auswirkungen auf unsere tiefergelegenen Parzellen wirken. - Hinzu kommt das Oberflächenwasser, welches aufgrund der Überbauung nicht mehr gleichmässig und natürlich abfliessen kann. Mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr, dass unsere Keller via Fenster überflutet werden, was zu erheblichen Schäden führen könnte, z.B. Heizungen. - Um die Einstellhalle zu bauen, werden voraussichtlich Spundwände ins Erdreich gerammt werden müssen. Durch die unmittelbare Nähe zu unseren Parzellen befürchten wir Schäden und Risse an unseren Gebäuden. - Die Erschliessungsstrasse zu unseren Parzellen ist privat und steht somit als Fussweg der neuen Überbauung hin zur Weissenaustrasse nicht zur Verfügung. Wir ersuchen die Bauherrschaft die nötigen Abklärungen und Massnahmen frühzeitig zu treffen, damit es zu keinen Schäden kommt. Bei allfälligen Schäden würden wir die Bauherrschaft mit entsprechenden Schadenersatzforderungen konfrontieren.	a) Grundwasser, Oberflächenwasser und Baugrube a1) Veränderung Grundwasserspiegel und Baugrube: Die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse im Überbauungsperimeter wurden in den Jahren 2024 und 2025 im Rahmen von zwei Sondierkampagnen detailliert untersucht und durch die spezialisierte Firma Geotechnisches Institut AG aus Bern dokumentiert. Grundwasserverhältnisse: Die Schwankungen des Grundwasserspiegels werden seit Juli 2024 in sechs sogenannten "Piezometern" beobachtet. Die bisherigen Messungen zeigen, dass das Grundwasser mit einem Gefälle von 2 bis 4 ‰ von Ost nach West fliesst. Entlang der nördlichen Parzellengrenze liegt der mittlere Grundwasserspiegel 5 bis 6 m unter der Terrainoberfläche, entlang der Weissenaustrasse beträgt der Flurabstand 3 bis 5 m. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die Aushubsohle der Einstellhalle nur im südlichen Bereich im natürlichen Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommt. Damit es durch diese geringfügige Beeinflussung des Grundwasserstroms nicht zu einem Aufstau bei den umliegenden Parzellen kommt, sind Kompensationsmassnahmen in Form eines Sickerteppichs unter der Bodenplatte der Einstellhalle und gut durchlässigen Hinterfüllungen geplant. a2) Baugrube: Aufgrund der bisherigen Erkenntnisse kann davon ausgegangen werden, dass die gesamte Baugrube im nördlichen Bereich entweder mit freien Aushubböschungen oder bei eingeschränkten Platzverhältnissen mit Rühlwänden erstellt werden kann. Einzig im südlichsten Bereich müssen voraussichtlich temporäre Spundwandabschlüsse eingebaut werden, um die Wasserhaltung in der Baugrube zu ermöglichen. a3) Überwachungskonzept: Vor Baubeginn werden bei den angrenzenden Liegenschaften Rissprotokolle zur Beweissicherung erstellt. Sowohl vor, während und nach der Bauphase werden die Grundwasserverhältnisse auf der Grundlage eines umfassenden Überwachungskonzepts überwacht. Zusätzlich werden Erschütterungsmessungen durchgeführt, um die Einhaltung der gültigen Grenzwerte sicherzustellen. a4) Oberflächenwasser: Regenwasser ist in erster Priorität immer auf dem Grundstück versickern zu lassen. Wenn die hydrogeologischen Verhältnisse dies nicht zulassen, ist eine Ableitung in einen Vorfluter via Regenwasserkanalisation zu prüfen. Erst in letzter Priorität ist die Abgabe in die Mischwasserkanalisation zulässig. Die Sickerfähigkeit des Untergrunds wurde im Rahmen der Baugrundabklärung mittels Sickerversuchen untersucht. Es zeigte sich, dass der Baugrund "mässig durchlässig" ist und die Versickerung mit entsprechenden Massnahmen (z.B. Erschliessung von kiesigen Lagen mittels Materialersatz, sog. "Sickerkamine") grundsätzlich möglich ist. Das Richtprojekt sieht zudem vor, möglichst viel Regenwasser auf den Flachdächern zurückzuhalten. b) Öffentlicher Fussweg: Die vorliegende Planung legt nur innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP «Weissenaustrasse» im Sektor 1 (nicht jedoch in den Sektoren 2 und 4) einen öffentlichen Fussweg fest. Die in der ZPP genannte Fusswegverbindung schliesst im Norden an den öffentlichen Fussweg auf die Parzelle Nr. 60 an. Diese Parzelle ist im Eigentum der Einwohnergemeinde Unterseen.

Mitwirkungs- nummer	Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderats
2	Meine Mandanten sind Gesamteigentümer des Grundstücks Unterseen Nr. <i>abcd</i>. Als direkte Nachbarn der ZPP sind sie von der Zonenplanänderung direkt betroffen. Innerhalb der Auflagefrist bringt meine Mandantschaft folgende Bemerkungen zur ZPP "Weissenaustrasse" an: 1. Erschliessung 1.1. Den Projektunterlagen "Seematt" ist unter dem Titel "Erschliessung und Parkierung" namentlich Folgendes zu entnehmen: "In Nord - Südrichtung wird die bestehende Fussgänger Verbindung von der Seestrasse zur Weissenaustrasse ausgebaut, die zwei Wohngassen sind mit der Weissenaustrasse verknüpft und im Westen entsteht der Anschluss an die vertikal verlaufende Privatstrasse."	Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen.
	1.2. Die im vorstehenden Zitat erwähnte Privatstrasse verläuft über die Grundstücke Unterseen Nrn. 1067, 166 und 1263. Die Strasse ist nicht dem Gemeingebrauch gewidmet und ist keine öffentliche Strasse. Von den Grundstücken in der geplanten ZPP "Weissenaustrasse" ist einzig das Grundstück Unterseen Nr. 1971 beschränkt dinglich an der Privatstrasse berechtigt. Diese Berechtigung erstreckt sich nicht auf die übrigen Grundstücke in der ZPP. 1.3. Für die Umsetzung der im Projekt "Seematt" gemäss vorstehender Ziffer 1.1 beschriebene Fussgängererschliessung fehlen folglich die zivilrechtlichen Voraussetzungen. Das Projekt erweist sich in dieser Hinsicht als nicht umsetzbar und muss angepasst werden. Auf den westseitigen Anschluss der "Seematt" ist zu verzichten.	Die vorliegende Planung legt nur innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP «Weissenaustrasse» im Sektor 1 (nicht jedoch in den Sektoren 2 und 4) einen öffentlichen Fussweg fest. Die in der ZPP genannte Fusswegverbindung schliesst im Norden an den öffentlichen Fussweg auf der Parzelle Nr. 60 an. Diese Parzelle ist im Eigentum der Einwohnergemeinde Unterseen. Die genannte Privatstrasse wird also nicht tangiert.
	2. Grenz- und Zonenabstand 2.1. Gemäss den Projektunterlagen "Seematt" sollen im westlichen Bereich der ZPP zwei grosse Mehrfamilienhäuser Typ "Gartenhaus" entstehen. In den vorhandenen Dokumenten fehlen konkrete Massangaben für diese Bauten. Mit dem angegebenen Massstab lassen sich aber folgende Werte herleiten: - Drei Vollgeschosse; - Gebäudehöhe über 15m; - Gebäudelänge über 25m; - Gebäudebreite über 16m; - Grenzabstand zu Unterseen Nr. 1941 3m. 2.2. Gestützt auf Art. 57 Abs. 1 und 3 GBR müssten Bauten von dieser Dimensionierung in der Wohnzone W3 einen kleinen Grenzabstand von mindestens 7m und einen grossen Grenzabstand von mindestens 13m aufweisen. Gemäss Art. 30 Abs. 1 GBR müsste zudem zur Liegenschaft Seestrasse 87h ein Gebäudeabstand von mindestens 14m eingehalten werden. 2.3. Die projektierten Bauten unterschreiten die vorgenannten Mindestabstände zu Unterseen Nr. 1941 in jedem Fall deutlich. Gegenüber Unterseen Nr. 1067 würde mindestens der Zonenabstand unterschritten. Für diese Unterschreitungen gibt es weder rechtlich noch tatsächlich eine Grundlage. Die Einhaltung der Grenz- und Gebäudeabstände liesse sich ohne Weiteres auf Kosten der im Inneren der ZPP gelegenen, üppig ausgestalteten Freiflächen oder durch eine allgemeine Redimensionierung des Projekts erreichen. Die projektierten Gebäude Typ "Gartenhaus" im westlichen Teil der ZPP sind so zu versetzen oder zu redimensionieren, dass sie die baulichen Abstandsvorschriften einhalten.	a) Überbauungskonzept: Die ZPP legt die baupolizeilichen Rahmen mit maximaler Gebäudelänge, den zulässigen Höhen, den minimalen Abständen und der min./max. Geschossfläche oberirdisch fest. Das Areal «Weissenaustrasse» ist bereits heute nicht einer Regelzone zugewiesen, sondern einer ZPP. Die in der ZPP festgelegten baupolizeilichen Masse stützen sich auf das Ergebnis des qualifizierten Verfahrens und nicht auf die Bestimmungen einer Regelzone. Erst im Rahmen der zu erarbeitenden Überbauungsordnung wird - gestützt auf die Vorgaben der ZPP - die genaue Abmessung der Bauten und deren Lage im Areal mittels Baubereichen festgelegt. b) Grenzabstände zu Nachbargrundstücken: Die minimalen Grenzabstände wurden nochmals eingehend überprüft. In allen Sektoren konnten die Baukörper der Wohnbauten so verschoben werden, dass die Gebäudefassaden einen minimalen Grenzabstand von 5.0 m einhalten können (und auskragende offene Bauteile mind. 4.0 m in den Sektoren 2-4 und 3.0 m im Sektor 1 im östlichen Bereich). Die Planungsinstrumente werden entsprechend angepasst. Die Baubereiche in der Überbauungsordnung werden mit den entsprechenden Grenzabständen von 5.0 m der Hausfassaden zu den Nachbargrundstücken ausgeschieden. Ein Abstand der Gebäudefassaden von 5.0 m entspricht dem Grenzabstand kA in der 3-geschossigen Wohn- resp. Mischzone von Unterseen.



	3. Unterseen Nr. 2363 3.1. Gemäss Art. 73 Abs. 2 BauG können Teile der Bauzone, deren Überbauung der Landschaft oder Siedlung besonders angepasst werden soll oder für die Ortsentwicklung besonders bedeutsam ist (z.B. Baugebiete mit Verdichtungs- oder Umnutzungspotenzial, Hanglagen, Kuppen, Altstadt- und Dorfkernzonen, Neubaugebiete), als Zone mit Planungspflicht bezeichnet werden, wenn es nicht möglich ist, die nötigen Vorschriften in der Grundordnung zu erlassen. 3.2. Gemäss aufgelegter Reglementsänderung soll die ZPP "Weissenastrasse" folgenden Planungszweck verfolgen: <i>"Die ZPP "Weissenastrasse" bezweckt die Schaffung der baurechtlichen Grundlage zur Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung unter Berücksichtigung einer optimalen Einbettung ins Ortsbild; den haushälterischen Umgang mit dem Boden sowie die Schaffung der Voraussetzungen für das Erreichen einer hohen Wohn- und Aussenraumqualität nach einem gesamtheitlichen Konzept für Bebauung, Freiräume und Erschliessung."</i> 3.3. Nach geltendem Zonenplan ist das Grundstück Unterseen Nr. 1 263 nicht Teil der ZPP "Weissenastrasse". Das ist im aufgelegten Zonenplan alter Zustand falsch dargestellt. Gemäss vorgesehener Zonenplanänderung soll das Grundstück Unterseen Nr. 1263 nun aber Teil der ZPP werden. Das, obwohl diese bereits in der Wohnzone W 3 eingezont ist. Aus den Auflageunterlagen wird nicht klar, was die Zuteilung des Grundstücks Unterseen Nr. 1263 erfordert. Das Grundstück ist offensichtlich auch nicht Teil des Richtprojekts "Seematt". Für die Zuweisung des Grundstücks Unterseen Nr. 1263 besteht folglich keine rechtliche Grundlage. Auf Einschluss des Grundstücks Unterseen Nr. 1263 in die ZPP "Weissenastrasse" ist zu verzichten.	Die Parzelle Gbbl. Nr. 1263 verbleibt in der Wohnzone W3 und wird nicht der ZPP zugeordnet. Der Wirkungsbereich der gültigen ZPP wird nur bezüglich Parzelle Nr. 2236 geändert (Verkleinerung des Wirkungsbereichs). Die Aussage in der Mitwirkungseingabe ist nicht richtig.
	4. Rechtsvorbehalt Für den weiteren Verfahrensverlauf behält sich meine Mandantschaft alle Rechte vor.	Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen.

Mitwirkungs- nummer	Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderats
3	Sehr geehrte Damen und Herren Wir beziehen uns auf die im Anzeiger Interlaken in Nr. 46 vom 13. November 2025 erfolgte Publikation zur Mitwirkung ZPP "Weissenaustrasse". Im Zusammenhang mit dem Projekt Areal Weissenau in Unterseen erheben wir vorsorglich Rechtsverwahrung, und zwar zu folgenden Punkten: - Mit der Wohnüberbauung befürchten wir einen markanten Anstieg des Grundwasserspiegels bei unserer Liegenschaft Unterseen Grundstück-Nr. abcd. Die mit 10'129.72 m2 veranschlagte Einstellhalle (mit Keller- und Technikräumen sowie Veloabstellplätzen) dürfte wie ein Riegel mit unbekannten Auswirkungen auf unsere tiefergelegene Parzelle wirken. Das Potenzial der Wasserverdrängung dürfte daher nicht unerheblich, sondern beachtlich sein. Hinzu kommt das Oberflächenwasser, welches aufgrund der Überbauung nicht mehr gleichmässig und natürlich abfliessen kann. Mit dem Anstieg des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr, dass unser Keller über die Fenster geflutet wird, was zu erheblichen Schäden führen könnte (Heizung Gebäudehülle, Überzugsböden, Wände etc.). - Mit dem Bau der Einstellhalle werden voraussichtlich Spundwände ins Erdreich gerammt werden. Durch die Nähe zu unserem Grundstück ist mit Schäden und Rissen an unserem Gebäude zu rechnen. Wir ersuchen daher um Aufnahme eines entsprechenden Rissprotokolls vor Baubeginn.	a) Veränderung Grundwasserspiegel und Baugrube: Die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse im Überbauungsperimeter wurden in den Jahren 2024 und 2025 im Rahmen von zwei Sondierkampagnen detailliert untersucht und durch die spezialisierte Firma Geotechnisches Institut AG aus Bern dokumentiert. Grundwasserverhältnisse: Die Schwankungen des Grundwasserspiegels werden seit Juli 2024 in sechs sogenannten "Piezometern" beobachtet. Die bisherigen Messungen zeigen, dass das Grundwasser mit einem Gefälle von 2 bis 4 ‰ von Ost nach West fliesst. Entlang der nördlichen Parzellengrenze liegt der mittlere Grundwasserspiegel 5 bis 6 m unter der Terrainoberfläche, entlang der Weissenaustrasse beträgt der Flurabstand 3 bis 5 m. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die Aushubsohle der Einstellhalle nur im südlichen Bereich im natürlichen Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommt. Damit es durch diese geringfügige Beeinflussung des Grundwasserstroms nicht zu einem Aufstau bei den umliegenden Parzellen kommt, sind Kompensationsmassnahmen in Form eines Sickerteppichs unter der Bodenplatte der Einstellhalle und gut durchlässigen Hinterfüllungen geplant. c) Baugrube: Aufgrund der bisherigen Erkenntnisse kann davon ausgegangen werden, dass die gesamte Baugrube im nördlichen Bereich entweder mit freien Aushubböschungen oder bei eingeschränkten Platzverhältnissen mit Rühlwänden erstellt werden kann. Einzig im südlichsten Bereich müssen voraussichtlich temporäre Spundwandabschlüsse eingebaut werden, um die Wasserhaltung in der Baugrube zu ermöglichen. b) Überwachungskonzept: Vor Baubeginn werden bei den angrenzenden Liegenschaften Rissprotokolle zur Beweissicherung erstellt. Sowohl vor, während und nach der Bauphase werden die Grundwasserverhältnisse auf der Grundlage eines umfassenden Überwachungskonzepts überwacht. Zusätzlich werden Erschütterungsmessungen durchgeführt, um die Einhaltung der gültigen Grenzwerte sicherzustellen. c) Oberflächenwasser: Regenwasser ist in erster Priorität immer auf dem Grundstück versickern zu lassen. Wenn die hydrogeologischen Verhältnisse dies nicht zulassen, ist eine Ableitung in einen Vorfluter via Regenwasserkanalisation zu prüfen. Erst in letzter Priorität ist die Abgabe in die Mischwasserkanalisation zulässig. Die Sickerfähigkeit des Untergrunds wurde im Rahmen der Baugrundabklärung mittels Sickerversuchen untersucht. Es zeigte sich, dass der Baugrund "mässig durchlässig" ist und die Versickerung mit entsprechenden Massnahmen (z.B. Erschliessung von kiesigen Lagen mittels Materialersatz, sog. "Sickerkamine") grundsätzlich möglich ist. Das Richtprojekt sieht zudem vor, möglichst viel Regenwasser auf den Flachdächern zurückzuhalten.
	- Die in den Unterlagen erwähnte Erschliessung eines Fusswegs über die die Erschliessung zu unserer Liegenschaft steht nicht zur Diskussion und somit auch nicht zur Verfügung. Die Bauherrschaft wird ersucht, die nötigen Abklärungen und Massnahmen frühzeitig zu treffen um Schäden zu Verhindern. Bei allfälligen Schäden wird die Bauherrschaft mit entsprechenden Schadenersatzforderungen konfrontiert werden.	Die vorliegende Planung legt nur innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP «Weissenaustrasse» im Sektor 1 (nicht jedoch in den Sektoren 2 und 4) einen öffentlichen Fussweg fest. Die in der ZPP genannte Fusswegverbindung schliesst im Norden an den öffentlichen Fussweg auf der Parzelle Nr. 60 an. Diese Parzelle ist im Eigentum der Einwohnergemeinde Unterseen. Die genannte Privatstrasse wird also nicht tangiert.

Mitwirkungs- nummer	Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderats
4, 5, 6, 7, 8, 9	Sehr geehrte Damen und Herren Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zur geplanten Überbauung "Seematt" auf dem Areal Weissenaustrasse nehmen wir als direkt betroffene Eigentümer einer benachbarten Wohnung wie folgt Stellung: Grundsätzlich begrüssen wir die Entwicklung des Areals und sind der Ansicht, dass das Projekt einen sinnvollen Beitrag zur Wohnraumentwicklung in Unterseen leisten kann. Die nun vorgeschlagenen Änderungen der ZPP und des Baureglements betreffen unser Grundstück jedoch in einer Weise, die wir nicht unterstützen können. Wir erheben daher Einwendungen gegen folgende geplante Anpassungen:	Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen.
	1. Reduktion des Grenzabstandes auf 3.0 Meter (statt 4.0 m) Die beabsichtigte Verringerung des Grenzabstandes zur Zonengrenze führt dazu, dass die geplanten Gebäude massiv näher an unsere Liegenschaft heranrücken. Dies hätte für uns folgende negative Auswirkungen: - Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse - Verlust an Besonnung und Wohnqualität - Erhöhte Einblick- und Verschattungssituation, insbesondere in den unteren Geschossen - Verlust des bisher vorhandenen räumlichen Abstandes zwischen den Parzellen Da innerhalb der geplanten Überbauung keine Mindestgrenzabstände vorgeschrieben sind und der Mindestausnützungsgrad von 0.80 mit 1.12 deutlich übertroffen wird, bestehen genügend interne Anpassungsmöglichkeiten, ohne dass der Grenzabstand auf unsere Seite hin reduziert werden muss. Wir verlangen daher, dass der bisher geltende Grenzabstand von 4 Metern beibehalten wird.	Grenzabstände zu Nachbargrundstücken: Die minimalen Grenzabstände wurden nochmals eingehend überprüft. In allen Sektoren konnten die Baukörper der Wohnbauten so verschoben werden, dass die Gebäudefassaden einen minimalen Grenzabstand von 5.0 m einhalten können (und auskragende offene Bauteile mind. 4.0 m in den Sektoren 2-4 und 3.0 m im Sektor 1 im östlichen Bereich). Die Planungsinstrumente werden entsprechend angepasst. Die Baubereiche in der Überbauungsordnung werden mit den entsprechenden Grenzabständen von 5.0 m der Hausfassaden zu den Nachbargrundstücken ausgedehnt. Ein Abstand der Gebäudefassaden von 5.0 m entspricht dem Grenzabstand kA in der 3-geschossigen Wohn- resp. Mischzone von Unterseen.
	2. Erhöhung der Geschosshöhe auf 4 bzw. 5 Vollgeschosse (statt 3 VG) Die vorgesehene Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe führt zu einer erheblichen Dominanz der neuen Baukörper gegenüber unserer Liegenschaft. Insbesondere die direkt angrenzenden Gebäude würden uns: - deutlich beschatten, - die Aussicht erheblich beeinträchtigen, - und die Lebens- und Wohnqualität spürbar verschlechtern. Die gewünschten Höhenüberschreitungen stehen in keinem ausgewogenen Verhältnis zum vorgesehenen Näherbaurecht, wodurch für die Anwohnerschaft eine unzumutbare bauliche Immission entsteht. Wir verlangen daher, dass zumindest die unmittelbar angrenzenden Gebäude in ihrer maximalen Höhe reduziert werden - insbesondere dort, wo der Grenzabstand verkleinert werden soll.	Die in der ZPP festgelegten baupolizeilichen Masse stützen sich auf das Ergebnis des qualifizierten Verfahrens. Die gestaffelte Höhenentwicklung wurde im ortsbaulichen und landschaftlichen Kontext als verträglich beurteilt. Im Sektor 4 sind für eine verträgliche Höhenstaffelung nur 3 Vollgeschosse zulässig, und im Sektor 2 max. 4 Vollgeschosse. 5 Vollgeschosse sind nur im Kern des Areals möglich. Weiter ist die ZPP so ausformuliert, dass die Erstellung von Dach- oder Attikageschossen bei der maximal zulässigen Geschosshöhe nicht zulässig ist. D.h. konnten zum Beispiel im Sektor 2 bisher 3 Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Dach- oder Attikageschoss erstellt werden, sind neu max. 4 Vollgeschosse ohne Dach-/Attikageschoss zulässig. Die neuen Bebauungsregeln führen damit nicht zu einer erheblichen Dominanz der neuen Gebäude gegenüber den Nachbargrundstücken.

	3. Gesamtwürdigung Da die Überbauungsdichte bereits heute mit einem Wert von 1.12 die erforderliche Mindestdichte übertrifft, bestehen städtebauliche und planungsrechtliche Spielräume, um die Massierung so anzupassen, dass eine verträgliche Lösung für alle Beteiligten entsteht.	Der Kanton verlangt die haushälterische Nutzung des Bodens und eine hohe Nutzungsdichte. Die Mindestdichte ist im kantonalen Richtplan festgelegt. Sofern dies im örtlichen Kontext möglich ist, muss jedoch eine höhere Dichte realisiert werden. Die vorliegende Nutzungsdichte wurde darum in einem qualitätssichernden Verfahren ausgelotet.
	Wir beantragen daher: 1. Beibehaltung des Grenzabstandes von 4 Metern zur Zonengrenze und/oder 2. Reduktion der Gebäudehöhe der direkt angrenzenden Neubauten in Relation zum vorgesehenen Näherbaurecht. Wir bitten die Gemeinde und die Bauherrschaft, diese Punkte sorgfältig zu prüfen und die Interessen der angrenzenden Eigentümerschaft angemessen zu berücksichtigen. Für Rückfragen oder eine persönliche Besprechung stehen wir gerne zur Verfügung.	Vgl. vorangehende Antworten.
Mitwirkungs- nummer	Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderats
10	Die Mitwirkende hat eine Kopie der Eingabe 4 eingereicht und auf der zweiten Seite original unterzeichnet.	Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen; vgl. die vorangehenden Mitwirkungseingaben und die Stellungnahme zur Mitwirkung 4.
Mitwirkungs- nummer	Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderats
11	Sehr geehrte Damen und Herren Als direkt betroffene Grundeigentümerschaft erheben wir im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zur ZPP Weissenaustrasse Einwendungen gegen die vorgesehenen Regelungen zum Grenzabstand und zur Geschosshöhe. Grundsätzlich anerkennen wir die Bedeutung einer geordneten Innenentwicklung, halten die vorgeschlagene bauliche Massierung in der unmittelbaren Nachbarschaft jedoch für unverhältnismässig.	Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen.
	Einwand 1: Grenzabstand Gemäss Entwurf der neuen ZPP Weissenaustrasse soll der Grenzabstand A zur Zonengrenze auf 3.0 m reduziert werden, während innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP keine Grenz- und Gebäudeabstände mehr vorgeschrieben sind. Diese Kombination führt dazu, dass grossvolumige Baukörper sehr nahe an die Zonengrenze und damit an bestehende Nachbarliegenschaften heranrücken können. Aus Sicht der angrenzenden Parzellen ergeben sich dadurch insbesondere: - Eine deutliche Verschlechterung der Besonnung, vor allem in den unteren Geschossen und in den Aussenräumen. - Eine Verstärkung der Einblickssituation mit Verlust an Privatheit in Wohnungen, Gärten und Balkonen. - Eine merkliche Einengung des Strassen- und Siedlungsraums sowie eine Minderung der Ortsbildlichen Qualität am Übergang zur bestehenden Bebauung. Da die ZPP bereits heute eine hohe Nutzungsdichte zulässt (GFo 22'000-24'000 m², effektiv im Richtprojekt ca. 23'160 m², entsprechend einer GFZo von rund 1.12 gegenüber einer geforderten Mindestdichte von 0.80), besteht aus unserer Sicht genügend Spielraum für eine interne Optimierung der Baukörper, ohne den Grenzabstand zur Zonengrenze reduzieren zu müssen. Antrag Grenzabstand 1. Der Grenzabstand zur Zonengrenze sei mindestens im Übergangsbereich zur bestehenden Wohnzone wieder auf 4.0 m festzulegen. 2. Eventuell sei eine differenzierte Regelung vorzusehen (z.B. grösserer Grenzabstand in den Randsektoren mit besonderer Nachbarschaftsempfindlichkeit), um den Übergang zur bestehenden Bebauung verträglich auszugestalten.	Grenzabstände zu Nachbargrundstücken: Grenzabstände zu Nachbargrundstücken: Die minimalen Grenzabstände wurden nochmals eingehend überprüft. In allen Sektoren konnten die Baukörper der Wohnbauten so verschoben werden, dass die Gebäudefassaden einen minimalen Grenzabstand von 5.0 m einhalten können (und auskragende offene Bauteile mind. 4.0 m in den Sektoren 2-4 und 3.0 m im Sektor 1 im östlichen Bereich). Die Planungsinstrumente werden entsprechend angepasst. Die Baubereiche in der Überbauungsordnung werden mit den entsprechenden Grenzabständen von 5.0 m der Hausfassaden zu den Nachbargrundstücken ausgeschieden. Ein Abstand der Gebäudefassaden von 5.0 m entspricht dem Grenzabstand kA in der 3-geschossigen Wohn- resp. Mischzone von Unterseen.

	Einwand 2: Geschosshzahl und Gebäudehöhe In den Sektoren 1 und 2 sind neu bis zu 4 Vollgeschosse, im Sektor 3 bis zu 5 Vollgeschosse und im Sektor 4 bis zu 3 Vollgeschosse vorgesehen, bei Fassadenhöhen bis 14 m bzw. 18 m. Gleichzeitig sind bei maximaler Geschosshzahl nur Flachdächer ohne Attikageschoss zulässig, was zwar die Dachaufbauten begrenzt, die Gesamtmassierung aber kaum reduziert. Diese vorgesehene Geschosshigkeit führt in den randlichen Bereichen zu: - einer deutlichen erheblichen Dominanz der Neubauten gegenüber der tieferen Bestandesbebauung - einer erheblichen Verschattung der Neubauten der angrenzenden Liegenschaften, insbesondere bei gleichzeitiger Reduktion des Grenzabstands; - einer starken Beeinträchtigung der Aussicht und der Wahrnehmung des Orts- und Landschaftsbildes im Randbereich des ISOS-Perimeters. Die Kombination aus hoher Geschosshzahl, grossen zulässigen Fassadenhöhen und reduziertem Grenzabstand erzeugt für die Nachbarschaft eine kumulierte Immission, die aus unserer Sicht die Grenze des Zumutbaren überschreitet, zumal die angestrebte Dichte bereits heute mehr als erreicht wird. Antrag Geschosshzahl / Gebäudehöhe 3. Für die unmittelbar an die bestehende Wohnzone angrenzenden Gebäude sei die zulässige Geschosshzahl zu reduzieren (z.B. von 4 auf 3 Vollgeschosse bzw. von 5 auf 4 Vollgeschosse) und/oder die maximal zulässige Fassadenhöhe entsprechend zu senken. - Alternativ sei eine Staffelung der Gebäudehöhen vorzusehen (niedrigere Randbebauung, höhere Bauten im Innenbereich der ZPP), um einen ortsverträglichen Übergang zur bestehenden Bebauung sicherzustellen.	Die in der ZPP festgelegten baupolizeilichen Masse stützen sich auf das Ergebnis des qualifizierten Verfahrens. Die gestaffelte Höhenentwicklung wurde im ortsbaulichen und landschaftlichen Kontext als verträglich beurteilt. Im Sektor 4 sind für eine verträgliche Höhenstaffelung nur 3 Vollgeschosse zulässig, und im Sektor 2 max. 4 Vollgeschosse. 5 Vollgeschosse sind nur im Kern des Areals möglich. Weiter ist die ZPP so ausformuliert, dass die Erstellung von Dach- oder Attikageschossen bei der maximal zulässigen Geschosshzahl nicht zulässig ist. D.h. konnten zum Beispiel im Sektor 2 bisher 3 Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Dach- oder Attikageschoss erstellt werden, sind neu max. 4 Vollgeschosse ohne Dach-/Attikageschoss zulässig. Die neuen Bebauungsregeln führen damit nicht zu einer erheblichen Dominanz der neuen Gebäude gegenüber den Nachbargrundstücken.
	Schlussanträge Zusammenfassend beantragen wir: 1. Beibehaltung bzw. Wiederherstellung eines Grenzabstandes von mindestens 4.0 m zur Zonengrenze in den Übergangsbereichen zur bestehenden Wohnzone. 2. Reduktion der zulässigen Geschosshzahl und Fassadenhöhe der direkt angrenzenden Neubauten oder Einführung einer gestaffelten Höhenentwicklung mit tieferen Randbauten. 3. Überprüfung der Massierung im Richtprojekt Seematt mit dem Ziel, die bereits erreichte Dichte beizubehalten, gleichzeitig aber die nachbarschaftliche Verträglichkeit in Bezug auf Besonnung, Einblick und Ortsbild zu verbessern. Wir ersuchen die Gemeinde Unterseen, unsere Einwendungen in der weiteren Überarbeitung der ZPP Weissenaustrasse sorgfältig zu berücksichtigen und stehen für eine Besprechung gerne zur Verfügung. KI-Disclaimer: In diesem Dokument wurde Künstliche Intelligenz (KI)-Technologie verwendet.	Vgl. vorangehende Antworten.
Mitwirkungsnummer	Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderats
12	SP Bödeli-Jungfrau, Ortsgruppe Unterseen, 3800 Unterseen	



	Sehr geehrte Damen und Herren Zur geplanten Wohnüberbauung Weissenau haben wir uns gegenüber der Bauherrschaft am 8. Februar 2024 und am 5. Februar 2025 (zuhanden des Richtprojektes) bereits zweimal schriftlich geäussert. Im Rahmen des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens nehmen wir gerne die Gelegenheit wahr, nun auch zu den aufgelegten Planungsinstrumenten Stellung zu nehmen: Wir befürworten die Neufassung der ZPP "Weissenaustrassen" mit den vorgesehenen Änderungen im Zonenplan und im Baureglement (Art. 52, resp. Art. 6.1Abs.S) und unterstützen die nach Sektoren aufgeteilten Nutzungsbestimmungen, baupolizeilichen Vorgaben sowie Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze. Sie gewährleisten unseres Erachtens die Erreichung der von der Gemeinde und der Areal Weissenau AG festgelegten Ziele zur Arealentwicklung. Das der ZPP zu Grunde liegende Richtprojekt "Seemat" ist durchdacht, von guter Qualität, einer guten Anbindung an die angrenzenden heterogenen Quartiere und lässt eine flexible Weiterentwicklung zu. Es findet unsere grundsätzliche Unterstützung. Zur Qualitätssicherung wünschen wir uns für den weiteren Projektverlauf eine Garantie, dass entweder die Brügger Architekten AG diese bis zum Bauende sicherstellt oder das bestehende Beurteilungsgremium das Bauprojekt bis zum Abschluss begleitet.	Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen. Die Qualitätssicherung (Beizug der Fachjury) in der weiteren Planung, Bauprojektierung und in der Realisation ist auch der Gemeinde ein wichtiges Anliegen und wird in den Planungsinstrumenten verankert.
	Zum Ablauf des Planerlassverfahrens: Gemäss Punkt 4 des Erläuterungsberichtes (S. 23) ist vorgesehen, die ZPP dem Gemeinderat und der Gemeindeversammlung, die UeO hingegen nur dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen. Nach Art. 34d der kürzlich revidierten Gemeindeordnung (GO) befinden jedoch die Stimmberechtigten an der Urne über neue ZPP und UeO, was die Erfolgschancen auch deutlich erhöhen dürfte.	Es handelt sich um eine neue ZPP, welche der Stimmbevölkerung an der Urne vorgelegt wird. Die alte ZPP wird aufgehoben und eine neue ZPP mit einem geänderten Wirkungsberiech, neuen «Spielregeln» mit einer anderen Nutzungsdichte und neuen Grundzügen der Gestaltung und Erschliessung erlassen.
	Im Hinblick auf die nun anstehende Überarbeitung der ZPP und die Ausarbeitung der UeO "Weissenaustrassen" haben wir folgende Anliegen und Forderungen: Das Verhältnis zwischen Eigentums- und Mietwohnungen ist für uns noch unbefriedigend. Es müsste in beiden Bauetappen ausgewogen sein. Nach unserem Dafürhalten ist es nicht korrekt, die 36 Kleinwohnungen des Personalhauses (der Spitäler fmi) in dieses Verhältnis miteinzurechnen. Ohne diese Personalwohnungen stehen in der 1. Etappe 88 Eigentumswohnungen nur gerade 12 Mietwohnungen (davon 11 Familienwohnungen) gegenüber. Um ein besseres Verhältnis zu erreichen, in etwa 3:1, fordern wir deshalb ein Gebäude mehr mit Mietwohnungen, welches in der 1. Etappe zu realisieren ist. In Anbetracht der zugestandenen höheren Ausnutzungsziffer und Unterseens Verzicht auf eine zusätzliche Abschöpfung des erzielten Planungsmehrwertes ist diese Forderung unserer Meinung nach gerechtfertigt. Sie entspricht den ursprünglichen öffentlichen Verlautbarungen der Bauherrschaft und ist für die Wohnentwicklung in unserer Gemeinde zwingend. Für Mietwohnungen in Frage kämen für uns in erster Linie die beiden quergestellten und nach Süden orientierten Gebäude.	Das Verhältnis von Eigentums- und Mietwohnungen ist nicht Gegenstand der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften. Ebenso wird in den Planungsinstrumenten keine Vorgabe zu dem Etappen gemacht. Die Etappen der Realisierung und deren Umfang an Gebäuden sind noch nicht festgelegt. Entsprechend ist noch nicht festgelegt, wie viele Mietwohnungen in der ersten Bauetappe entstehen sollen. Die Zuteilung der Mietwohnungen ist zudem generell noch nicht erfolgt. Sie hängt von weiteren Verhandlungen mit möglichen institutionellen Investoren (Versicherungen, Stiftungen) ab.
	Die Areal Weissenau AG stellte an der Infoveranstaltung Mitte September (wie auch uns gegenüber) in einen Anteil von 10 % bezahlbarem Wohnraum (in Kostenmiete) zu schaffen. Das begrüssen wir sehr. Preisgünstige Wohnungen sind in unserer Gemeinde rar. Wir unterstützen darum auch das Verbot von Plattformvermietungen wie Airbnb. Beides müsste nun aber im Rahmen der UeO gesichert, also verbindlich geregelt werden. Konkret auszuweisen ist in der UeO auch die mehrfach erwähnte Kindertagesstätte (Kita) sowie das Bistro. Angesichts der Grösse der Wohnüberbauung und der vielen Kleinwohnungen wären aus unserer Sicht weitere gemeinschaftsfördernde Einrichtungen wünschenswert, wie zum Beispiel eine kleine Werkstatt, ein schalldichtes Musikübungslokal, ein Partyraum etc. sowie einzelne, gemeinsam betriebene Gästezimmer. Diese Gemeinschaftsräume könnten verschiedenen Gebäuden zugeteilt oder allenfalls in einem kleineren Zentrumsgebäude an Stelle der Remise untergebracht werden.	a) Preisgünstiger Wohnraum: Die Sicherstellung von Wohnraum in Kostenmiete wird in die ZPP aufgenommen. Die Gemeinde und die Projektträger teilen die Meinung, dass in der Überbauung auch preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden soll. b) Kurzzeitige Vermietung: Die kurzzeitige Vermietung von Wohnungen wird im Wirkungsbereich der ZPP ausgeschlossen. c) KITA und Bistro: Eine KITA kann mit den Nutzungsbestimmungen realisiert werden. Auf Grund der Lärmempfindlichkeitsstufe II ist jedoch eine gastronomische Nutzung im Areal nicht möglich. Die Planung sieht vor, den Bestandsbau "Scheune" für eine gemeinschaftliche Nutzung zu erhalten (z.B. multifunktionaler Gemeinschaftsraum).

	Zur Erschliessung und zum Verkehr: Wir teilen die Auffassung des Beurteilungsgremiums, dass auf der Weissenaustrasse eine Temporeduktion auf Tempo 30 notwendig ist und hoffen, dass die Gemeindebehörden rechtzeitig alle dazu erforderlichen Massnahmen ergreifen. Gemäss Erläuterungsbericht (Punkt 5.4) verbinden zwei Wohngassen in Nord-Südrichtung die Siedlung mit der Weissenau- strasse. Auf den Plänen ist die Verbindung allerdings nur bei der östlichen Wohngasse ersichtlich. Unterirdisch sind gemäss Richtprojekt 228 Autoparkplätze (plus 9 IV) sowie 250 Veloabstellplätze vorgesehen. Das sind zu wenig. Gemäss Kantonalen Bauverordnung Art. 54c sind pro Wohnung mindestens zwei vorzusehen, die Hälfte davon überdacht. Die UeO müsste darum aufzeigen, wo und wie weitere 150-200 Velos oberirdisch und teilweise überdeckt parkiert werden können.	a)Tempo 30: Die Einführung von Tempo 30 wurde vom Gemeinderat im Mai 2025 beschlossen und die Umsetzung ist in Vorbereitung. b) Wohngassen: zur Zeit kann nur eine Wohngasse mit einem Fussweg an die Seestrasse erschlossen werden. Die Verknüpfung der zweiten, westlichen Wohngasse ist aber später möglich. Der Erläuterungsbericht wird präzisiert. c) Veloabstellplätze: Insgesamt sind 470 Veloabstellplätze geplant und ausgewiesen. Neben den unterirdischen 250 PP sind noch 220 oberirdische PP geplant. Damit wird sogar der urbane Richtwert von 1 Velo / Zimmer überschritten (insgesamt 470 PP ergibt 1.08 PP / Zimmer).
	Alles in allem stellt die geplante Wohnüberbauung mit den rund zweihundert unterschiedlich grossen Miet- und Eigentumswohnungen einen wichtigen Beitrag gegen den akuten Wohnungsmangel in Unterseen dar. Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme unserer Eingabe und deren Einbezug bei der weiteren Planung.	Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.
Mitwirkungs- nummer	Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderats
13	Die Mitwirkende hat eine Kopie der Eingabe 4 eingereicht und auf der zweiten Seite original unterzeichnet.	Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen; vgl. die vorangehenden Mitwirkungseingaben und die Stellungnahme zur Mitwirkung 4.
Mitwirkungs- nummer	Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderats
14	Die Angaben des attraktiven Bauprojektes an den Weissenaustrasse habe ich auf der Homepage der Gemeinde Unterseen studiert. Auch die gewünschten Änderungen von Zonenplan und Gemeindebaureglement. Leider wird im Beitrag auf der Unterseener Homepage nirgends erwähnt welcher Zweitwohnungsanteil von den Investoren angestrebt wird. Am Infoanlass im Sommer 2025 haben diese Investoren zweimal klar kommentiert, dass ein Zweitwohnungsanteil von 30% angedacht ist. Das wichtigste Bauprojekt in Unterseen, Familienfreundlich, an bester Lage zu Zentrum und Schulen, mit Lob von vielen Experten, soll also am Ende zu 30 % (= ca. 60 Wohnungen) die meiste Zeit des Jahres leer stehen. Und zu 30 % Menschen gehören, die nicht in Unterseen arbeiten, wohnen und Steuern bezahlen wollen. Wahrscheinlich ist den Investoren nicht aufgefallen, dass über mangelnden Wohnraum in der Region wöchentlich in den Medien berichtet wird. Eventuell ist den Investoren auch nie zu Ohren gekommen, dass mangelnder Wohnraum an jeder Gemeindeversammlung in Unterseen ein grosses Thema ist und sämtliche Parteien und PolitikerInnen vor den Wahlen jeweils beteuern das Wohnraumproblem prioritär anzugehen. Ich bin überzeugt, dass dieses wunderbare Projekt ohne 100% Erstwohnungsanteileintrag im Grundbuch, beim Urnengang keine Chancen hat. Ein Mitwirkungsverfahren hat zum Ziel zu einer besseren und von den Mehrheit tragfähigen Lösung zu finden. Ich fordere also einen 100 % Erstwohnungseintrag im Grundbuch. Das Resultat einer Umfrage in meinem erweiterten Bekanntenkreis (alle stimmberechtigt in Unterseen) zu diesem Thema gebe ich Ihnen sehr gerne bei einem persönlichen Treffen bekannt.	Mit der Baureglementsänderung in 60.1 Abs. 3 lit. h BR von 2025 wurde bereits ein min. 70 % Erstwohnungsanteil für das Entwicklungsareal festgelegt.