



---

## Zonenplan- und Baureglementsänderung

Zone mit Planungspflicht ZPP „Stedtli“

Gemischt-Geringfügiges Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

### Baureglementsänderung (Art. 49)

---

Unterseen, 23. August 2021

**GENEHMIGUNG**

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung besteht aus

- Zonenplan (mit Richtprojekt)
- **Baureglement**

Weitere Unterlage

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Änderungen in rot

**Artikel 49 „ZPP Stedtli“**

Zweck	<p><sup>1</sup> Dieses urbane Gebiet im Zentrum von Unterseen weist eine komplexe Parzellen- und Bebauungsstruktur auf. Mit der Zone mit Planungspflicht soll mit etappierbaren Entwicklungsmöglichkeiten auf die dichte Überbauung, die Lage an der Bahnhofstrasse und Hauptstrasse und auf die geschützten und erhaltenswerten Gebäude reagiert werden. Mit der ZPP wird eine neue zweckmässige baurechtliche Grundordnung festgelegt.</p>
Richtprojekt	<p><sup>2</sup> <del>In Sektor IIIa gilt für das Bauprojekt das weiterbearbeitete Wettbewerbssiegerprojekt „Toris et Dômes“ als Richtprojekt verbindlich. In Sektor IIIa ist für das Bauprojekt das weiterbearbeitete Wettbewerbssiegerprojekt „Toris et Dômes“ der ARGE Lars Mischkulnig &amp; Unarc GmbH verbindlich (siehe Zonenplanänderung ZPP „Stedtli“ vom 25. April 2016.</del></p>
Nutzungsart	<p><sup>3</sup> In den Sektoren I-III (ohne IIIa) gelten die Nutzungsbestimmungen der Wohn- und Gewerbezone. In Sektor II ist das 1. Vollgeschoss öffentlichkeitsbezogenen Nutzungen (Läden, Gastronomie, Dienstleistungen) vorbehalten.</p>
Gestaltung	<p><sup>4</sup> Folgende Gestaltungsgrundsätze sind zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Alle Bauvorhaben sind dem Fachausschuss Gestaltung vorzulegen.</li><li>- Die Elemente der traditionellen und vielschichtigen Bauweise, die Fassadengestaltung, die Gesamthöhen der Gebäude sollen berücksichtigt werden.</li><li>- Eine sorgfältige Gestaltung der Aussenräume mit Einbezug der angrenzenden Strassenräume ist anzustreben.</li><li>- Die Randbebauung entlang der Haupt- und der Bahnhofstrasse soll beibehalten werden.</li><li>- Die Freifläche nach See- und Flussufergesetz (SFG) mit Fischtreppe entlang der kleinen Aare dient als Aufenthaltsbereich nach Art. 44 ff. BauV [gemäss Uferschutzplan „HTI Areal“ (Stedtlizentrum) vom 14. Oktober 1982 mit Änderung vom 6. September 2011].</li><li>- Die Wasserflächen im Sektor II sind von jeglicher Überbauung freizuhalten. Die Durchflussmenge ist im bisherigen Umfang zu erhalten. Mit dem Abbruch der Gebäude Hauptstrasse 21-21c darf in Sektor III der Fabrikkanal um höchstens ein Drittel der Fläche überbaut werden.</li></ul>
Erschliessung	<p><sup>5</sup> Die Erschliessung der ZPP für PW und Anlieferung hat ab Hauptstrasse zu erfolgen.</p> <p>Die Parkierung hat in der bestehenden Einstellhalle zu erfolgen. Dazu kann diese unterirdisch erweitert werden. Oberirdische Parkplätze sind nur entlang der Hauptstrasse als Kurzzeitparkplätze zugelassen.</p> <p>Das Innere des gesamten Areals ist, mit Ausnahme der Anlieferung dem Langsamverkehr vorbehalten.</p> <p>In Sektor III sind einzelne oberirdische Parkplätze gestattet.</p> <p>Für die Fussgänger sind zwei neue Ost-West-Verbindungen von der Hauptstrasse an die kleine Aare und eine neue Nord-Süd-Verbindung vom Schloss zur Bahnhofstrasse zu schaffen.</p> <p>Der historische Tränkeweg zum Fabrikkanal ist zu erhalten.</p> <p>Artikel 74 BauR gilt sinngemäss.</p>

- Energie <sup>6</sup> Bei der Energieversorgung haben sich die Gebäude an der Priorisierung der Energieträger des überkommunalen Richtplans „Bödeli“ zu orientieren.  
Die Neubauten haben beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen um 15 % zu unterschreiten.  
Es besteht die Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz.
- Lärmempfindlichkeitsstufe <sup>7</sup> Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe (ES) III nach Art. 46 LSV.
- Sektoren <sup>8</sup> In den einzelnen Sektoren gelten folgende Bestimmungen:
- Sektor I (Drei Schweizer)*
- Entlang Bahnhofstrasse und Hauptstrasse gilt die geschlossene resp. annähernd geschlossene Bauweise.  
Die zulässige oberirdische Geschossfläche (GF<sub>o</sub>) beträgt in Sektor I (exkl. Sektor Ia) 5'600 m<sup>2</sup>.  
Die parzellenweise Aufteilung der GF<sub>o</sub> hat im Rahmen einer Teil-UeO zu erfolgen.  
Bauliche Veränderungen bei schützenswerten oder erhaltenswerten Bauten sind frühzeitig mit der Denkmalpflege abzusprechen.
  - Für Neubauten mit Satteldach gilt im Innenhof (Gebiet Ia) eine Gesamthöhe von 10.50 m, gemessen ab massgebendem Terrain bis Oberkante Dachkonstruktion. Für Flachdachbauten gilt eine Gesamthöhe von 8.00 m bis Oberkante Dachkonstruktion. Für Hauptbauten in Sektor Ia sind nur Flachdächer zugelassen. Im übrigen Sektor haben die Dachformen die bestehende Situation zu berücksichtigen. Die zulässige GF<sub>o</sub> in Sektor Ia beträgt 1'900 m<sup>2</sup>.
- Sektor II (Stedtli-Zentrum)*
- Die Geschossflächenziffer für oberirdische Bauten beträgt 1.4. Östlich des Fabrikkanals sind 4 Vollgeschosse, westlich des Fabrikkanals 2 Vollgeschosse zugelassen. Die Dachformen haben die bestehende Situation zu berücksichtigen.
- Sektor III*
- In Sektor IIIa sind 4 Vollgeschosse mit Flachdach ohne zusätzliches Attika und eine oberirdische Geschossfläche (GF<sub>o</sub>) von 3'700 m<sup>2</sup> zugelassen. Aufgrund des Projektwettbewerbs nach Ordnung SIA 142 gemäss Siegerprojekt „Toris et Dômes“, erhöht sich die zulässige GF<sub>o</sub> auf 4'500 m<sup>2</sup>, die Geschosszahl auf 5 Vollgeschosse, mit einer Gesamthöhenkote von 581.60 m.ü.M, gemessen bis Oberkante Dachkonstruktion. Oberirdische vorspringende offene Gebäudeteile wie Vordächer, ~~Ver- und Nottreppen~~, Windschutzwände, Balkone resp. Loggien und dgl. sind nur innerhalb des Gebäudevolumens zulässig. Technische Aufbauten welche die Gesamthöhenkote überragen wie Lift, Lüftung und ~~dgl. -Kamine~~, sind nicht gestattet.
  - ~~Die Einfahrt zur Autoeinstellhalle erfolgt ab der Hauptstrasse über die bestehende Zufahrt des Stedtli-Zentrums. Die Ein- und Ausfahrt zur bestehenden Autoeinstellhalle des Stedtli-Zentrums hat neu direkt ab Hauptstrasse zu erfolgen. Die bestehende Ein- und Zufahrt ist aufzuheben, der freiwerdende Aussenraum als öffentlicher Fussgängerbereich (Verbindung Bahnhofstrasse Altstadt) zu gestalten.~~ Der Hof (Parzelle Nr. 1964) ist bezüglich Gestaltung, Anlieferung und Warenumschlag in die Projektierung miteinzubeziehen.
  - Die GF<sub>o</sub> auf den übrigen Parzellen beträgt 2'750 m<sup>2</sup>.

## Genehmigungsvermerke

---

Publikation im Amtsanzeiger vom	16.07.2020
Öffentliche Auflage vom	17.07.2020 bis und mit 15.08.2020
Einspracheverhandlungen am	26.07.2021
erledigte Einsprachen	1
unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	-
Beschlossen durch den Gemeinderat am	23.08.2021
Namens der Einwohnergemeinde	
Der Präsident	Der Sekretär

Jürgen Ritschard Peter Beuggert

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 02.09.2021

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt  
Unterseen, den

Der Gemeindeschreiber

Peter Beuggert

---

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