



Zonenplan- und Baureglementsänderung

Zone mit Planungspflicht ZPP „Stedtli“

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

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Unterseen, 23. August 2021 / 03. April 2023

2. öffentliche Auflage

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung besteht aus

- Zonenplan (mit Richtprojekt)
- Baureglement

Weitere Unterlage

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Änderungen gegenüber 1. öffentliche Auflage in grün

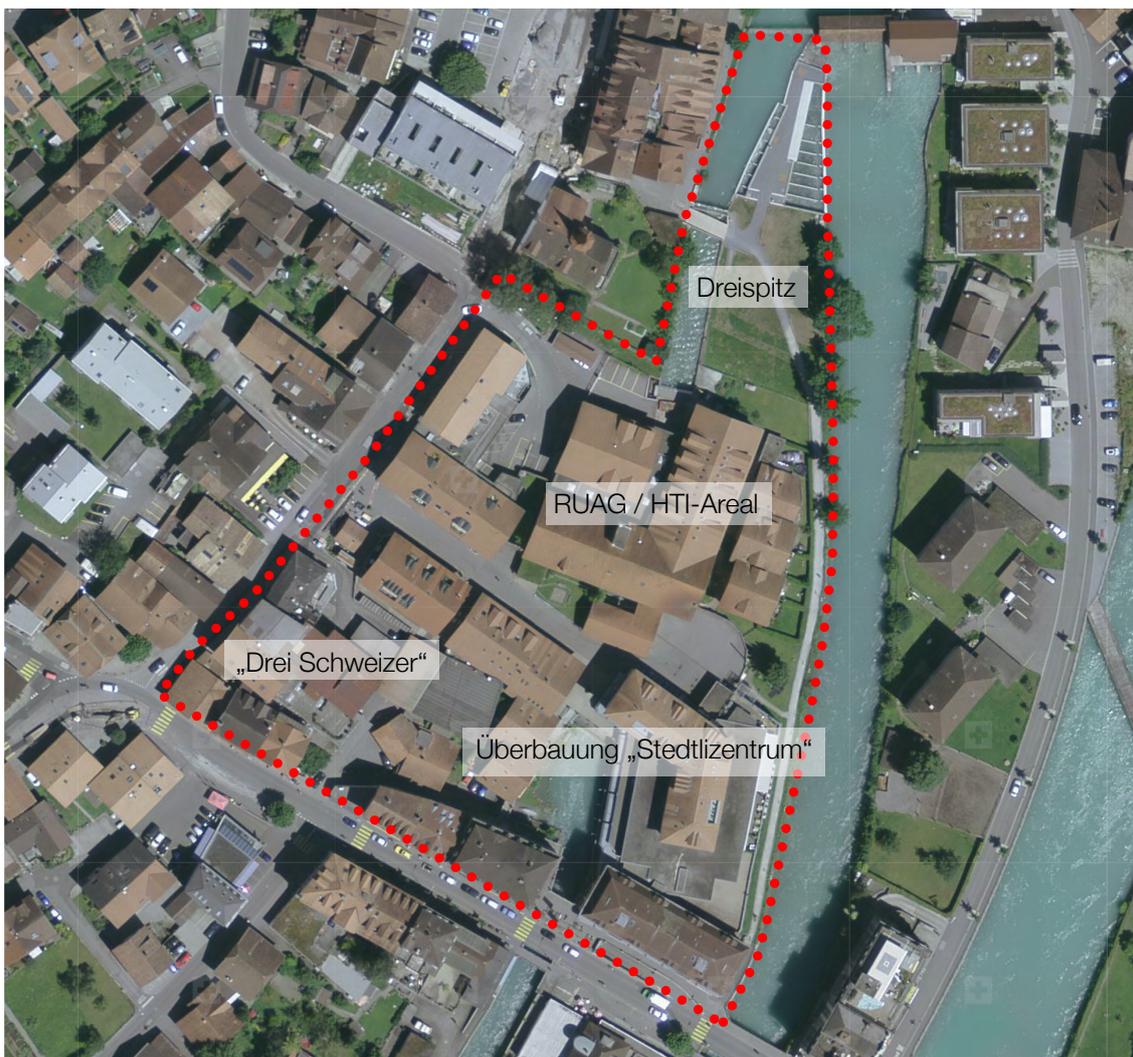


1. Ausgangslage

Das Areal „Stedtli“ liegt in zentraler Lage zwischen Bahnhofstrasse und Altstadt, zwischen Kleiner Aare und Hauptstrasse. Das Areal ist dicht und heterogen überbaut. Vielfältig sind auch die Nutzungen und die Eigentümerverhältnisse. Die Gebäude stammen aus unterschiedlichen zeitlichen Epochen. Verschiedene Bauten sind denkmalpflegerisch wertvoll, einzelne Gebäude sind baulich in einem schlechten Zustand.

Die bau- und planungsrechtliche Grundordnung im Bereich „Stedtli“ ist infolge veränderter architektonischen und städtebaulichen Vorstellungen, Vorgaben und Gesetze veraltet und unvollständig, sie kann die zweckmässige Überbauung und Erschliessung des gesamten Areals nicht mehr gewährleisten.

In einem Workshopverfahren wurde 2013/2014 mit Gemeinde, Experten und Kant. Denkmalpflege ein Gesamtkonzept im Sinne einer Masterplanung erarbeitet.



Areal „Stedtli“ Unterseen

Diese Masterplanung bildete die Grundlage für die Festlegung einer neuen Zone mit Planungspflicht (ZPP) über das gesamte Areal „Stedtli“. Sie löste die ehemalige ZPP „Drei Schweizer“ vom 23. November 1983 ab. Innerhalb der neuen ZPP „Stedtli“ wurden drei Sektoren festgelegt. Damit konnte auf die Heterogenität und die unterschiedlichen Bedürfnisse und verschiedenen zeitlichen Ansprüche reagiert werden.

Die ZPP „Stedtli“ wurde nach dem öffentlichen Mitwirkungsverfahren vom Kanton im Herbst 2014 vorgeprüft. Gleichzeitig wurde beschlossen für das Areal der leer stehenden ehemaligen RUAG-Fabrik einen Projektwettbewerb für die Entwicklung eines neuen Überbauungskonzepts auszuschreiben. Damit das Resultat des Wettbewerbs in der ZPP berücksichtigt werden konnte, wurde diese bis in den Sommer 2015 sistiert.

2. Projektwettbewerb

Der anonyme Projektwettbewerb „RUAG-Areal“ gemäss Ordnung SIA 142 wurde im Frühjahr 2015 durchgeführt und im Juni juriert. Das Siegerprojekt „Toris et Dômes“ der ARGE Lars Mischkulnig & Unarc GmbH wurde gemäss Bericht des Preisgerichts wie folgt gewürdigt:

„Das ausgewählte Projekt „Toris et Dômes“ bietet als Basis für die weitere Arealentwicklung eine robuste städtebauliche Qualität. Es klärt den umliegenden Raum des „Stedtli“ und stellt bezüglich Freihaltung der Insel (zwischen Gewerbekanal und Kleiner Aare), der Setzung des Gebäudekörpers, dem Aussenraum und dem Bezug zur Altstadt eine überzeugende städtebauliche Lösung der Aufgabe dar.

Um den Anforderungen des ISOS gerecht zu werden, sind die im Projekt „Toris et Dômes“ ausgewiesenen und angesprochenen Qualitäten einzuhalten und sorgfältig weiter zu bearbeiten. Da das geforderte Programm in einem einzigen Baukörper untergebracht wird, ist darauf zu achten, dass die Proportionen und die Gebäudehöhe präzise festgelegt und auf den Bestand abgestimmt werden. Die Aufwertung und Klärung der angrenzenden Aussenräume sind grundlegender Bestandteil des Projektes und gleichzeitig mit dem Projekt weiterzuentwickeln.“

3. Zone mit Planungspflicht ZPP „Stedtli“

Das Resultat des Projektwettbewerbs wurde in der Bereinigung der ZPP „Stedtli“ Sektor IIIa und der abschliessenden Vorprüfung durch den Kanton berücksichtigt. Nach der öffentlichen Auflage erfolgten am 18. April 2016 der Beschluss durch den Gemeinderat und am 25. April 2016 der Beschluss der ZPP durch die Gemeindeversammlung.

Infolge kleinerer geringfügiger Änderungen wurde eine zweite und dritte Auflage erforderlich. Abschliessend wurde die ZPP am 20. März 2017 durch den Gemeinderat beschlossen und am 31. August 2017 durch den Kanton genehmigt.

4. Bauprojekt „Toris et Dômes“

Die Liegenschaft „RUAG“ wurde 2018 von der Pensionskasse PVT erworben und das Wettbewerbsprojekt „Toris et Dômes“ zum Bauprojekt weiterbearbeitet. Dabei wurden die folgenden zwei Änderungen des Projekts vorgenommen:

1. Abweichung von der Gebäudelage- und Ausdehnung

Der Baukörper wurde aus betrieblichen und architektonischen Gründen auf seiner Westseite um rund 40 m² verschlankt und auf der Nordseite leicht verlängert, resp. um 40 m² vergrössert. Diese geringfügigen Veränderungen haben keine Änderung der max. oberirdischen Geschossfläche zur Folge. Die Vergrösserung in Richtung Norden bewirkt allerdings, dass das Gebäude den Perimeter der ZPP leicht überschreitet.

2. Abweichung der Einfahrt zur Autoeinstellhalle

Die im Wettbewerbsprojekt vorgeschlagene und in den ZPP-Vorschriften verlangte Änderung der Einfahrt direkt ab Hauptstrasse lässt sich aufgrund eingehender Abklärungen aus betrieblichen und eigentumsrechtlichen Gründen nicht realisieren. Dies bedeutet, dass die bestehende Zufahrt über den Posthof beibehalten werden muss, soweit möglich aber mit Verbesserung der Gestaltung und der Fussgängerführung.

5. Änderung der ZPP im gemischt-geringfügigen Verfahren

Abklärungen mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern haben ergeben, dass die gemäss Bauprojekt erforderlichen Änderungen (Kap. 4) im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV vorgenommen werden können.

Änderungen Baureglement

In Art. 49 „ZPP Stedtli“ Abs. 2 wird neu das Bauprojekt vom 6. Juli 2020 als verbindliches Richtprojekt festgelegt. In Abs. 8 Sektor III wird neu festgelegt, dass die Einfahrt zur Autoeinstellhalle über die bestehende Zufahrt des Stedtli-Zentrums erfolgt.

Änderungen Zonenplan

Die geringfügige Vergrösserung des Perimeters der ZPP an ihrer Nordseite beim Fabrikkanal wird im Zonenplan dargestellt. Zusätzlich wird in diesem Dokument das neue Richtprojekt vom 6. Juli 2020 gemäss Bauprojekt festgelegt.

1. öffentliche Auflage

Die Publikation ist im Amtsanzeiger vom 16. Juli 2020 erfolgt. Die Akten lagen in der Zeit vom 17. Juli 2020 bis und mit am 15. August 2020 öffentlich auf. Innerhalb der Auflagefrist gelangten folgende Rechtsbegehren ein:

- GBU AG, Bahnhofstrasse 33, 3800 Unterseen, Einsprache vom 10. August 2020
Bei dieser Einsprache handelt es sich um privatrechtliche Forderungen. Der Abschluss der darin erwähnten bzw. geforderten dienstbarkeitlichen Regelungen sind inzwischen erfolgt, die Einsprache wurde zurückgezogen.

- Anwohnerinnen und Anwohner des Stedtli-Areals und Umgebung, vd. Hans Jörg Brönnimann, Aarestrasse 6, 3800 Unterseen, Einsprache vom 14. August 2020

Die Einspracheverhandlung fand am 26. Juli 2021 statt, dabei blieb die Einsprache vollumfänglich aufrechterhalten.

Beschluss

Der Gemeinderat hat am 23. August 2021 beschlossen, die Änderung im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV vorzunehmen. Dieser Beschluss wurde gestützt auf Art. 122 Abs. 8 BauV im Amtsanzeiger bekannt gemacht. Gleichzeitig hat der Gemeinderat beschlossen, dem Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern die Abweisung der aufrechterhaltenen Einsprache zu beantragen.

2. öffentliche Auflage

Bei der 1. öffentlichen Auflage war festgehalten «Richtprojekt gemäss Bauprojekt (in Bearbeitung)». Da das verbindliche Richtprojekt vom 6. Juli 2020 nie aufgelegt ist und die Bevölkerung keine Stellung nehmen konnte, wird dies in der 2. öffentlichen Auflage nachgeholt.

Die Vernehmlassung für das angepasste Richtprojekt ist bei den kantonalen Fachstellen (KDP und OIK) erfolgt. Die Fachberichte werden dementsprechend auch aufgelegt.

Genehmigung

Im Anschluss daran werden die Akten dem Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern zur Genehmigung eingereicht.