



Spitalareal Unterseen

Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan und Baureglement)
Ordentliches Verfahren gemäss BauG Art. 58 ff.

Baureglement

Bern, 6. Juni 2016

GENEHMIGUNG

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung besteht aus

- Zonenplan
- **Baureglement**

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht

Änderungen in rot

IV Zonen für öffentliche Nutzungen

Artikel 56

Für die Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die nachstehenden näheren Bestimmungen:

k) Spital

Es gelten hohe Anforderung an eine sorgfältige Gestaltung von Bauten und Anlagen, mit Einbezug der Strassenräume und Ablesbarkeit des neuen Hauptzugangs zum Spital. Sie sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Proportionen, Architektur, Form und Dimensionierung der Gebäude sowie Gestaltung der Aussenräume so zu projektieren, dass eine gute Gesamtwirkung der Anlage und deren Integration ins Orts- und Landschaftsbild entsteht. Zur Qualitätssicherung und Begleitung der Bauvorhaben ist ein Fachausschuss Gestaltung beizuziehen. Alle Bauvorhaben sind diesem zur Beurteilung vorzulegen.

Zwischen Weissenaustrasse und Aareufer ist eine parkartige Durchgrünung mit Sicht zur Aare sicherzustellen. Bei Gebäuden die neu erstellt oder erweitert werden dürfen höchstens 50% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden. Sie sind an das Fernwärmenetz anzuschliessen.

~~k1) Für das Gebiet k1 gelten die baupolizeilichen Vorschriften der Wohnzone W3. Die max. Gebäudehöhe für die Gebäude Haus T und Haus E beträgt 12.00 m, diejenige für das Haus K 15.00 m (gem. Situationsplan im Anhang). Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt, die Volumenziffer wird nicht angewandt. Der Gebäudeabstand richtet sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung. Es sind Flachdächer gestattet. Zur Entwicklung und Beurteilung aller Bauvorhaben im Gebiet k1, die wichtige Frage der Gestaltung von Bauten und Aussenräumen betreffen, setzt die Gemeinde einen Gestaltungsausschuss ein. Insbesondere begleitet er die Aufstockung der Gebäude T und K.~~

~~Der Gestaltungsausschuss hat beratende Funktion für die Baukommission und besteht aus je einem Vertreter der Bauverwaltung und des Spitals fmi sowie aus mindestens drei ausgewiesenen und unabhängigen Fachleuten, von mindestens zwei ausserhalb der Gemeinde ansässig sein müssen. Für baulich deutlich in Erscheinung tretende Neu- und Umbauten mit über einer Million Franken Bausumme sind Projektwettbewerbe nach anerkannten Verfahrensregeln (RRB vom 30.06.2010, SIA Ordnung 142 Ausgabe 2009 oder Studienaufträge SIA Ordnung 142 Ausgabe 2009) durchzuführen. Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe I nach Art. 43 LSV.~~

~~k2)~~¹⁾

~~Unter der Voraussetzung, dass Bauvorhaben (Um-, An- oder Nebenbauten) nach einem Planungsverfahren mit anerkannter, qualitätsbezogener Projektauswahl realisiert werden (z.B. Projektwettbewerb nach SIA 142), gelten für das Gebiet k2 folgende Bestimmungen:~~

- ~~• Geschossezahl max. 3 Geschosse.~~
- ~~• Dachform frei (Flachdächer erlaubt).~~
- ~~• Gebäudehöhe max. 10.0 m.~~
- ~~• Gebäudelänge nicht beschränkt.~~
- ~~• Grenzabstand zu Nachbarparzellen: min. 5.0 m. Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge sind nicht einzuhalten.~~
- ~~• Strassenabstände zu Seestrasse und Weissenaustrasse: 5.0 m (entgegen den noch gültigen, alten Baulinien, die weniger als 5.0 m Strassenabstand aufweisen).~~
- ~~• Die Volumenziffer wird nicht angewandt.~~
- ~~• Gegenüber den Nachbarparzellen sind die Beschattungstoleranzen nach Art. 22 Abs. 3 BauV einzuhalten.~~
- ~~• Entlang der Seestrasse gelten auf eine Tiefe von 20.0 m ab Strassenachse die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III, im übrigen diejenigen der Empfindlichkeitsstufe II nach Art. 43 LSV.~~
- ~~• Bei Bauvorhaben, die ohne solche Planungsverfahren realisiert werden (kein oder kein anerkannter Wettbewerb nach SIA) gelten die baupolizeilichen Vorschriften der Wohnzone W3.~~
- ~~• Die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ist in jedem Falle anwendbar, wenn die in Art. 75 BauG vorgesehenen Bedingungen erfüllt sind.~~

k3) Der Bereich ist für die Erstellung ober- und unterirdischer Parkplätze reserviert.

k4) Der Bereich dient als Erholungsraum des Spitals, es sind nur 1-geschossige Bauten für gedeckte Sitzplätze, kleine Aufenthaltsräume, Cafeteria, Toilettenanlage und ähnliches erlaubt.

~~k5) Der Bereich k5 ist für Spital-, Alters- und Pfl egenutzung vorgesehen. Das Neubauvolumen muss bezüglich Dichte und Gestaltung städtebaulich und landschaftlich verträglich sein. Unter der Voraussetzung, dass Neubauten aufgrund eines Planungsverfahrens mit anerkannten qualitätssichernden Massnahmen realisiert werden (z.B. Projektwettbewerb nach SIA 142) gelten folgende Bestimmungen:~~

- ~~• Geschossezahl max. 4 Geschosse (inkl. Attika oder Dachausbau).~~
- ~~• Dachform frei.~~
- ~~• Gebäudehöhe max. 15.0 m.~~
- ~~• Gebäudelänge frei.~~

¹⁾ wird im Rahmen der Zonenplan- und Baureglementsänderung ZPP „Weissenaustrasse/Seestrasse“ aufgehoben, Beschluss Gemeindeversammlung vom 2. Juni 2014

- ~~• Gebäudeabstand frei.~~
- ~~• Grenzabstand zu Nachbarparzellen mind. 5.0 m (Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge sind nicht zu berücksichtigen).~~
- ~~• Strassenabstand mind. 5.0 m.~~
- ~~• Die Volumenziffer gem. Art. 57 BR ist nicht anzuwenden.~~
- ~~• Für die bestehenden Obstbäume sind sofern sie gefällt werden ökologisch gleichwertige Ersatzmassnahmen vorzunehmen.~~
- ~~• Gebäude sind im Minergiestandard zu realisieren.~~
- ~~• Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES I, angrenzend an die Landwirtschaftszone gilt in einer Tiefe von 20.0 m die ES II nach Art. 43 LSV.~~

~~Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II nach Art. 43 LSV.~~

k1, 2, 5, 6, 7) Die maximale Gesamthöhe der Gebäude wird durch Höhenkoten (m.ü.M.), gemessen ab Oberkante Dachkonstruktion, festgelegt. Darüber sind nur technisch bedingte Dachaufbauten von max. 3.0 m Höhe gestattet. Diese müssen allseitig von den Fassaden um mind. 6.0 m zurück versetzt werden. Es sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Schrägdächer (max. 10°) gestattet.

Gegenüber Parzellengrenzen und Strassen gilt ein Abstand von 5.0 m.

Teilgebiete ZöN k	Zweckbestimmung	Grundzüge der Bebauung und Erschliessung	Baupolizeiliche Masse	Empfindlichkeitsstufe (ES) nach LSV
ZöN k1	Spital-, Alters-, Pflege- und medizinische Nutzung, Restaurant, Personalzimmer, Parkhaus	Neu- und Ergänzungsbauten	Höhenkote 582 m.ü.M.	III
ZöN k2	Spitalplatz mit Hauptzugängen	Aufenthalts-, Erschliessungs- und ÖV-Bereich mit Zufahrt ab Weissenaustrasse	Eingeschossige Pavillon- und Nebenbauten	II
ZöN k5	Spital-, Alters-, Pflege- und medizinische Nutzung	Neu- und Ergänzungsbauten	Höhenkote 590 m.ü.M.	II
ZöN k6	Spital-, Alters-, Pflege- und medizinische Nutzung	Neu- und Ergänzungsbauten	Höhenkote 586 m.ü.M.	I
ZöN k7	Spital-, Alters-, Pflege- und medizinische Nutzung, betreutes Wohnen, Notfalldienste	Neu- und Ergänzungsbauten, Erschliessung Notfall via Spitalweg, Kurzzeit-Parking Notfall, Erschliessung restliche Areal via Zufahrt West, Fussweg zur Gurbenstrasse	Höhenkote 578 m.ü.M.	II

¹⁾ wird im Rahmen der Zonenplan- und Baureglementsänderung ZPP „Weissenaustrasse/Seestrasse“ aufgehoben.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	26. September bis 27. Oktober 2014
1. Vorprüfung vom	24. Juli 2015
2. Vorprüfung vom	26. Februar 2016
Publikationen im Amtsblatt am	20. April 2016
Publikationen im Anzeiger Interlaken am	21. April 2016 / 28. April 2016
Öffentliche Auflage am	22. April bis 23. Mai 2016
Einspracheverhandlungen am	1. Juni 2016
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	2
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am	18. April 2016
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am	6. Juni 2016

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident



J. Ritschard

Der Sekretär

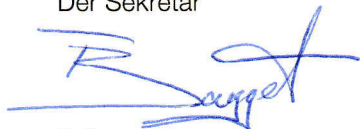


P. Beuggert

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

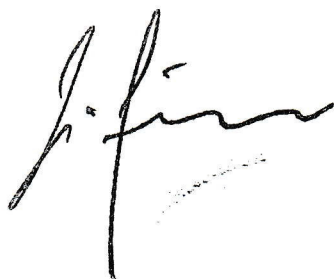
Unterseen, den **15. Aug. 2016**

Der Sekretär



P. Beuggert

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern



- 1. Nov. 2017





Spitalareal Unterseen

Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan und Baureglement)
Ordentliches Verfahren gemäss BauG Art. 58 ff.
Zonenplan

Bern, 6. Juni 2016

GENEHMIGUNG

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung besteht aus

- Zonenplan
- Baureglement

Weitere Unterlagen
- Erläuterungsbericht

Mst 1 : 2'000
Format: 84/30

0 20 40 60 80 100 m



Adrian Strauss
Raumplanung Entwicklung Städtebau

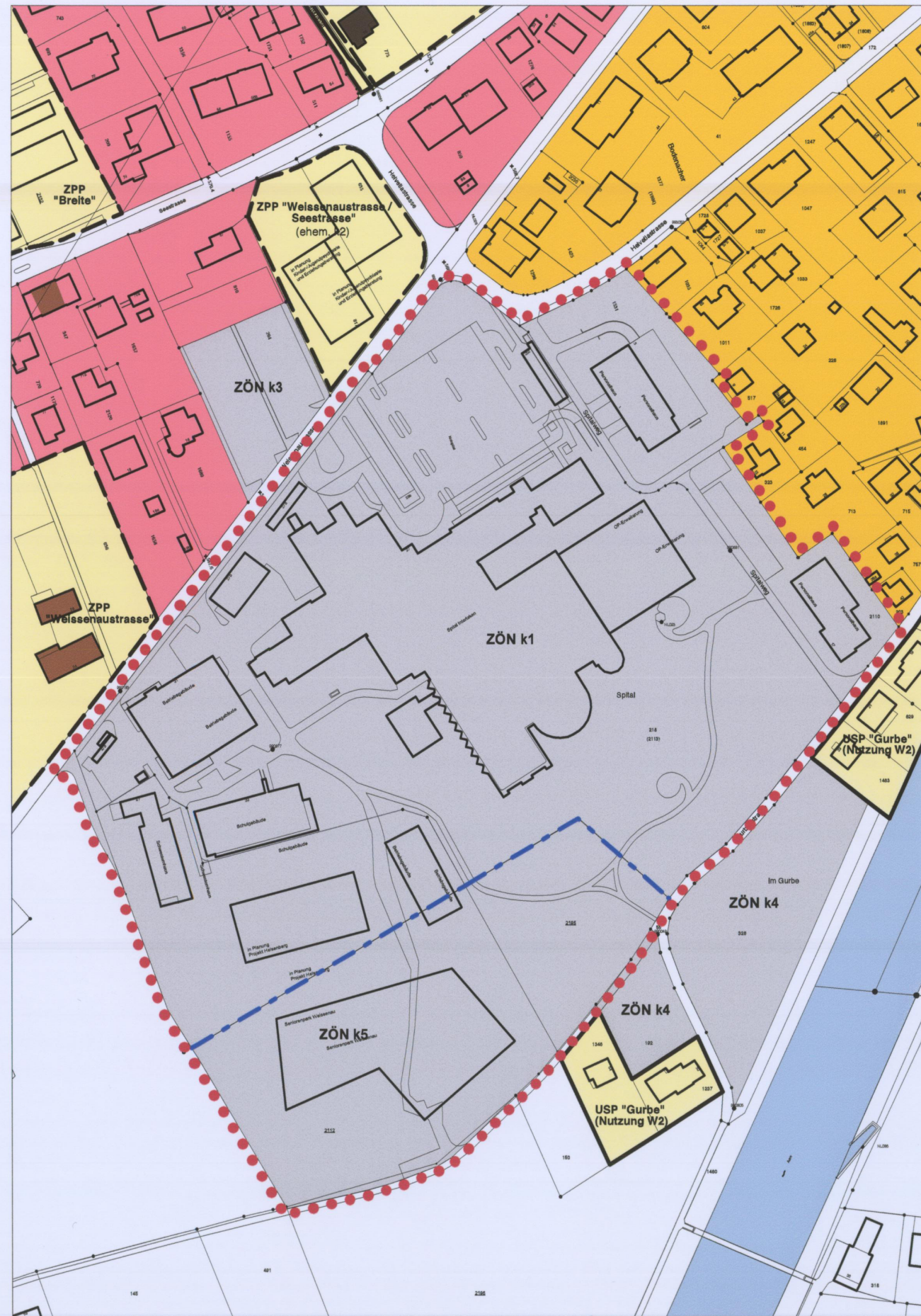
Optingenstrasse 54
3013 Bern

Tel 031 335 10 10
info@strausplan.ch
www.strausplan.ch

Legende

Festlegungen	
	Perimeter der Zonenplanänderung
	W2 Wohnzone
	W3 Wohnzone
	ZöN Zone für öffentliche Nutzungen ZöN a-p
	Abgrenzungen Sektoren
	Abgrenzungslinien Teilgebiete k5 bis k9
	Baulinie Hauptbauten
	Baulinie Vordach 1. Vollgeschoss
	ZPP Zone mit Planungspflicht
	ZUeO Zone mit bestehender Überbauungsordnung
	LWZ Landwirtschaftszone
	erhaltenswerte Gebäude
	schützenswerte Gebäude
	Vermassung

Zonenplan ALT



Zonenplan NEU



Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	26. September bis 27. Oktober 2014
1. Vorprüfung vom	24. Juli 2015
2. Vorprüfung vom	26. Februar 2016
Publikation im Amtsblatt vom	20. April 2016
Publikation im Anzeiger Interlaken vom	21. April 2016 / 28. April 2016
öffentliche Auflage vom	22. April bis 23. Mai 2016
Einspracheverhandlungen am	1. Juni 2016
erledigte Einsprachen	0
unerledigte Einsprachen	2
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am	18. April 2016
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am	6. Juni 2016
Namens der Einwohnergemeinde	Der Präsident Der Sekretär
	<i>J. Ritschard</i> <i>P. Beuggert</i>
	J. Ritschard P. Beuggert

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Unterseen, den **15. Aug. 2016**
Der Gemeindeschreiber

P. Beuggert
P. Beuggert

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

J. Ritschard

- 1. Nov. 2017





Spitalareal Unterseen

Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan und Baureglement)
Ordentliches Verfahren gemäss BauG Art. 58 ff.

Erläuterungsbericht

Bern, 6. Juni 2016

GENEHMIGUNG

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung besteht aus

- Zonenplan
- Baureglement

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht



Itten+Brechbühl AG

Architekten und Generalplaner

Adrian Strauss

Raumplanung Entwicklung Städtebau

Nordring 4A
3013 Bern

Optingenstrasse 54
3013 Bern

Tel 031 340 81 11
info@ittenbrechbuehl.ch
www.ittenbrechbuehl.ch

Tel 031 335 10 10
info@straussplan.ch
www.straussplan.ch

Inhalt

1. Ausgangslage und Termine	3
1.1 Ausgangslage	3
1.2 Termine	4
2. Grundlagen	5
2.1 Baurechtliche Grundordnung (Zonenplan und Baureglement)	5
2.2 Überkommunaler Richtplan Energie „Bödeli“	6
3. Masterplan „Spital Interlaken Unterseen“ (Auszug aus Erläuterungsbericht MP)	7
3.1 Ausgangslage	7
3.2 Ziel und Konzept	8
3.3 Gesamtkonzept	9
3.4 Konzept Landschaft und Aussenraum	11
3.5 Konzept Verkehr und Erschliessung	12
4. Änderung der baurechtlichen Grundordnung	14
4.1 Zonenplan	14
4.2 Baureglement	15
5. Planerlassverfahren	17
5.1 Mitwirkung	17
5.2 Vorprüfung	17
5.3 Öffentliche Auflage	17
5.4 Beschlussfassung Gemeinderat, Gemeindeversammlung, Genehmigung Kanton	17

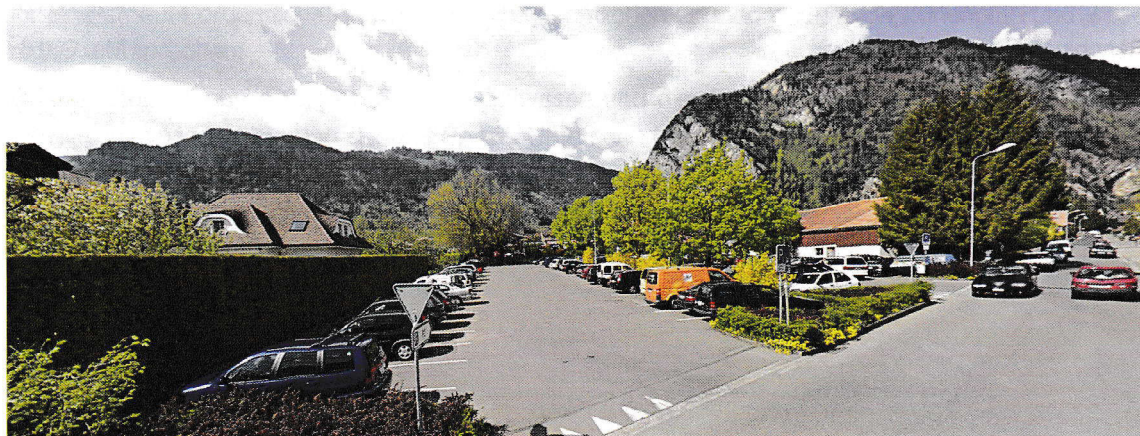
1. Ausgangslage und Termine

1.1 Ausgangslage

Ab März 2014 wurde im Auftrag der Spitäler fmi AG auf Basis einer Strategiestudie von Itten+ Brechbühl AG Bern eine Machbarkeitsstudie für den Ersatzneubau des Hauptgebäudes E des Spitals Interlaken erarbeitet. Der geplante Neubau soll das bestehende Hauptgebäude ersetzen.

Abklärungen mit der Gemeinde Unterseen zur Realisierbarkeit des Neubaus haben ergeben, dass dafür eine Anpassung der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan/Baureglement) notwendig ist. Als Grundlage für die Anpassungen wurde auf Wunsch und in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Unterseen von Itten+Brechbühl AB ein Masterplan über das Areal des Gemeindeverbands Weissenau Unterseen erarbeitet. Dieses Gesamtkonzept zeigt das Potential zukünftiger Entwicklungen auf (vgl. Kap. 3, Seite 7).

Auf der Basis des Masterplans sollen Zonenplan und Baureglement der Gemeinde Unterseen im ordentlichen Verfahren angepasst werden mit dem Ziel, diese im Juni 2016 der Gemeindeversammlung zum Entscheid vorzulegen.



Weissenaustrasse in Blickrichtung Norden



Weissenaustrasse in Blickrichtung Osten

1.2 Termine

Für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan / Baureglement) ist das folgende approximatives Terminprogramm vorgesehen:

Ausarbeiten der Änderung der baurechtlichen Grundordnung	Juni / August 2014
Beschluss Gemeinderat zur Mitwirkung	September 2014
Mitwirkung	September / Oktober 2014
Bereinigung Mitwirkung	November 2014
Bearbeitung Masterplankonzept	Dezember 2014 / Februar 2015
Beschluss Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung	16. März 2015
Kantonale Vorprüfung	April bis Juli 2015
Bereinigung Vorprüfung	August bis Oktober 2015
Beschluss Gemeinderat zur Abschliessenden Vorprüfung	November 2015
Abschliessende Vorprüfung Kanton	Dezember 2015 bis März 2016
Beschluss Gemeinderat zur öffentlichen Auflage	April 2016
Öffentliche Auflage	April / Mai 2016
Einspracheverhandlungen (evtl.)	Mai 2016
Beschluss Gemeinderat	Mai 2016
Beschluss Gemeindeversammlung	Juni 2016
Genehmigung durch Kanton	Herbst 2016



Orthofoto, Ausschnitt Spitalareal Unterseen, Quelle: map.geo.admin.ch

2. Grundlagen

2.1 Baurechtliche Grundordnung (Zonenplan und Baureglement)

Die rechtsgültige baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Unterseen, bestehend aus Zonenplan (ZP) und Baureglement (BR), wurde am 20. März 2001 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt. Gemäss Zonenplan befindet sich das Planungsgebiet in der Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) k „Spital“, unterteilt in die fünf Sektoren k1 bis k5.

Seit der Genehmigung durch den Kanton (AGR) wurden folgende drei Änderungen vorgenommen:

- ordentliche Änderung der ZöN k5, vom AGR am 12. Mai 2009 genehmigt
- ordentliche Änderung der ZöN k1, vom AGR am 12. Oktober 2012 genehmigt
- geringfügige Änderungen im Zonenplan betreffend ZöN k1 und k5, vom AGR am 28. November 2012 genehmigt

Aus Gründen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit sind die erheblich geänderten Verhältnisse (Art. 21 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes, RPG) seit der Genehmigung der jeweiligen ordentlichen Änderungen darzulegen, damit erneut eine ordentliche Änderung vorgenommen werden kann. Folgend werden die geänderten Verhältnisse und weitere Argumente aufgezählt, welche für eine erneute ordentliche Änderung der baurechtlichen Grundordnung von Zonenplan und Baureglement sprechen:

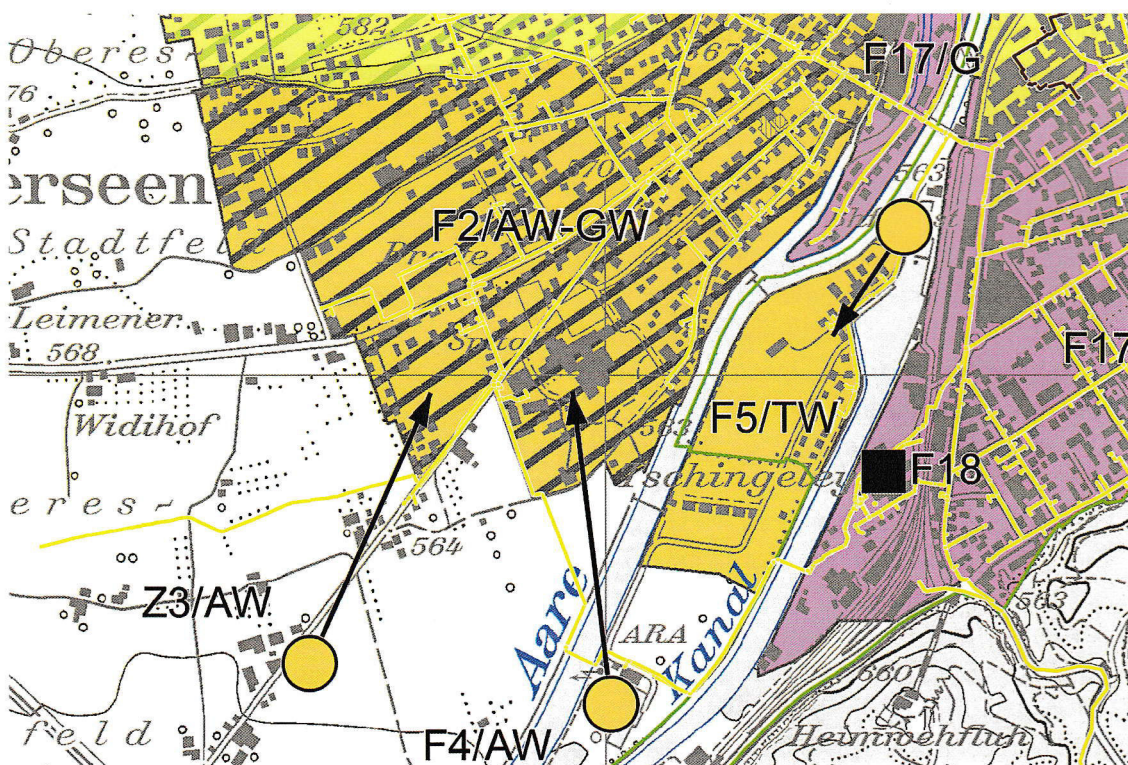
- Die rasante Entwicklung im Gesundheitswesen und die damit verbundene dringende Erweiterung und Modernisierung des fmi Spitals Unterseen bedingen eine rasche Anpassung der planungsrechtlichen Grundordnung (ZöN k).
- Die Spitäler fmi AG bieten an den bestehenden Standorten Interlaken, Unterseen und Frutigen eine qualitativ hochstehende medizinische Versorgung und einen 24-Stunden-Notfalldienst an. Die beiden Standorte werden mittel- bis langfristig gefördert und gestärkt, damit auch in Zukunft die notwendigen Dienstleistungen aufrecht erhalten bleiben und sichergestellt werden können.
- Die durch die Spitäler fmi AG beabsichtigten Erweiterungen von Bauten und Anlagen erfolgen im Sinne einer inneren Verdichtung innerhalb der bestehenden Bauzone (ZöN k).
- Neue Untersuchungs- und Behandlungsmethoden der verschiedenen Fachabteilungen, technische Weiterentwicklungen medizinischer Apparate und die Betreuung der Patienten benötigen grössere Räumlichkeiten.
- Die neuen Bedürfnisse von Patienten und Personal können im Rahmen eines Ersatzneubaus besser berücksichtigt und aufeinander abgestimmt werden. Zudem tragen optimierte betriebliche Arbeitsabläufe zur besseren Wirtschaftlichkeit bei.
- Die Planungsabsichten der Spitäler fmi AG und die Änderung der baurechtlichen Grundordnung basieren auf einem gesamtheitlichen Konzept. Nebst einer Strategiestudie von Itten+Brechtbühl AG Bern und der Erarbeitung eines Masterplans über das gesamte Areal, wurde für den Neubau des Hauptgebäudes sowie für die Verlegung und neue Positionierung des Haupt- und Notfalleingangs ein Projektwettbewerb nach SIA-Ordnung 142 durchgeführt.
- Mit der ordentlichen Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Zone für öffentliche Nutzung ZöN k) wird ein Instrument für die weitere Entwicklung des Standortes geschaffen.

2.2 Überkommunaler Richtplan Energie „Bödeli“

Der überkommunale Richtplan Energie „Bödeli“ vom 11. Oktober 2011 dient als Instrument zur Abstimmung und Steuerung der künftigen Energieversorgung. Langfristig soll ein zeitgemässer und sachgerechter Umgang mit fossilen Brennstoffen gewährleistet, der Ausstoss von klimarelevanten Gasen wie Kohlendioxid (CO₂) sowie Luftschadstoffe reduziert sowie weitere Doppelschliessungen mit leitungsgebundenen Energieträgern vermieden werden. Die Nutzung erneuerbarer Energien und nicht zuletzt die allgemeine Energienutzungseffizienz sollen merklich gesteigert werden. Der überkommunale Richtplan Energie „Bödeli“ bildet die behördenverbindliche Grundlage für die weitere Er- und Bearbeitung umsetzbarer Versorgungskonzepte, die im Sinne von Gemeindebauvorschriften innerhalb der kommunalen Planung grundeigentümerverbindlich festgeschrieben werden können (Art. 11 Energiegesetz des Kantons Bern). Die ZÖN k „Spital“ liegt innerhalb des Geltungsbereichs des überkommunalen Richtplans Energie und ist entsprechend in der Planung zu berücksichtigen.

Gemäss Massnahmenblatt M2 „Umweltwärme- und Abwärmeverbund Breite“ soll das Entwicklungsgebiet „Breite“ über ein Wärmeverbundsystem versorgt werden. Als Wärmequellen sind Industrieabwärme, Grundwasser und gereinigtes Abwasser priorisiert. Die Eignung des Energieträgers „Grundwasser“ konnte durch Abklärungen eines Büros für Geologie verifiziert werden. Die Recht- und Zweckmässigkeit einer Anschlusspflicht ist fallweise im Nutzungsplanverfahren zu prüfen.

Für die ZÖN k „Spital“ wird im Baureglement Art. 56 ein Energieartikel aufgenommen. Zudem ist innerhalb des Perimeters eine Grundwasser-Wärmenutzung gestattet (vgl. Kap. 4.2, Seite 15).



Auszug des überkommunalen Richtplans Energie „Bödeli“ vom 11. Oktober 2011, es gilt die Richtplankarte im Originalmassstab 1/5'000

3. Masterplan „Spital Interlaken Unterseen“ (Auszug aus Erläuterungsbericht MP)

3.1 Ausgangslage

Orts- und Raumentwicklung

Das Bezirksspital Interlaken wurde anfangs des 20. Jahrhunderts am heutigen Standort errichtet. Ein Bebauungsplan aus dem Jahre 1914 zeigt einen ersten Spitalbau. Die Ausrichtung und innere Struktur weist Züge eines Sanatoriums auf. Die Südorientierung der Zimmer mit den grosszügigen Balkonschichten prägten über Jahrzehnte das Bild des Bezirksspitals. Mit der Errichtung des Flachbaus und dem Haus K in den Siebziger Jahren wurden im Süden Bauten mit einer neuen baulichen Typologie angebaut. Der Haupteingang wurde belassen, die historischen Bauten blieben der Auftakt des Spitals. Mit dem Haus T und dem Bau für geschützte Operationsstellen wurden weitere Bauten auf dem Areal errichtet. Die neue Schule ergänzte dieses Ensemble. Anschliessend wurden weitere Bauten [Pavillon für Magnetresonanz (MR), Erweiterung der Intensivpflegestation (IPS) und der Operationssäle (OPS)] und der Rettungsdienst gebaut. Das Spital ist in die Breite (Neubau Operationstrakt) und Höhe (Aufstockung Haus K und T) gewachsen. Im Umfeld wurden mit dem Seniorenpark Weissenau und dem Wirtschaftsgebäude solitäre Bauvolumen von unterschiedlicher Körnung errichtet. Mit dem geplanten Ersatzneubau Haus E und dem geplanten Neubau der Stiftung „Helsenberg“ steht nun eine weitere wesentliche Veränderung des Erscheinungsbildes des Areals an.

Zurzeit weisen die einzelnen Gebäude wenig städtebaulichen Zusammenhalt auf. Die disperse bauliche Entwicklung hat zu keiner überzeugenden Arealidentität geführt.

Die ursprüngliche Parkanlage, in der das ehemalige Bezirksspital eingebettet war, ist heute nur noch fragmentarisch erkennbar. Die verschiedenen Neubauten und die grossflächigen Parkplatze haben den vorhandenen Park und die Grünräume stark reduziert. Der Parkplatz prägt das Erscheinungsbild des nördlichen Aussenraums und der Ankunftssituation. Das Spitalareal ist heute zweiseitig von kleinmassstäblichen Wohnbauten umgeben. Zur Aare hin öffnet es sich, den direkten Bezug zum Gewässer ist jedoch, bedingt durch eine sehr dichte Bepflanzung, nicht wahrnehmbar. Der westliche Arealabschluss und Siedlungsrand von Unterseen ist nicht klar definiert. Bezüge zu den angrenzenden Siedlungsgebieten sind kaum ablesbar.

Der Versuch der Schaffung eines Parkareals mit Solitärbauten, Wiesenflächen und Aufenthaltsbereichen findet nur im südlichen Bereich statt. Dies stellt einen richtigen Ansatz dar, ist jedoch im Verhältnis zur Grösse des Gesamtkomplexes nicht ausreichend.

Auf dem Areal fehlt, bedingt durch die vielen Ankunftssituationen der Gebäude und deren unterschiedlichen Ausformulierungen, ein zentraler identitätsstiftender Ort resp. eine klare Adressbildung.

Verkehrsentwicklung

Die See- und Weissenaustrasse werden bereits in der Dufourkarte von 1845 als Haupterschliessungen von Unterseen erwähnt. Die Strassen führten über die sehr schwach besiedelte Ebene von Unterseen an das Ufer des Thunersees.

Mit der Errichtung der Nord-Süd Autoverbindungsspanne entlang des Thunersees („neue“ Weissenaustrasse) wurde der Verkehr von Unterseen zum See auf die Seestrasse verlagert und die „alte“ Weissenaustrasse zu einer reinen Arealerschliessung zurückgestuft. Mit der kürzlich erfolgten

neuen Verbindung von der Seestrasse direkt zur Weissenaustrasse ist diese alte Verkehrerschliessung nicht mehr von Bedeutung.

Die heutige Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr ist einwandfrei gelöst. Auf dem Spitalareal verteilt finden sich insgesamt 320 Parkplätze, davon sind 60 dem Personal vorbehalten. Für Motorräder sind 20 Abstellplätze vorhanden. Die Anzahl der Parkfelder ist für die heutige Situation ausreichend. Die Parkplätze werden bewirtschaftet.

Die Anbindung des Spitalareals an das Netz des öffentlichen Verkehrs (ÖV) ist nicht optimal. Die Erschliessung erfolgt durch zwei Buslinien (21 und 105). Beide Linien binden das Spital an den Bahnhof Interlaken West an. Die Haltestelle „Fussweg Spital“ liegt mit etwa fünf Gehminuten vom Haupteingang des Spitals entfernt. Die Haltestelle „Spital Interlaken“ auf dem Spitalareal beim Haupteingang wird nur von der Buslinie 105 und nur in Fahrtrichtung Interlaken-Gsteigwiler (über Interlaken West) bedient. Die heutige Busschleife an dieser Haltestelle entspricht bezüglich Behindertengerechtigkeit nicht den aktuellen Normen.

Vom Bahnhof „Interlaken West“ bestehen zwei Fusswegverbindungen zum Spitalareal. Die Verbindung über Kanalpromenade und Gurbenstrasse ist nicht ausgeschildert und nicht behindertengerecht ausgebaut. Die zweite Verbindung führt entlang der Bahnhofstrasse und Helvetiastrasse und ist behindertengerecht. Beide Verbindungen weisen eine Gehdistanz von etwa einem Kilometer beziehungsweise 15 Gehminuten auf.

Von der Haltestelle „Fussweg Spital“ besteht eine ausgeschilderte behindertengerechte Fusswegverbindung zum Spitalareal.

Die Seestrasse weist auf einem Abschnitt zwischen dem Fussweg Spital und der Stichstrasse zum Spital auf der südlichen (dem Spital zugewandten) Strassenseite kein Trottoir auf.

Das Spitalareal ist über das Quartierstrassennetz gut mit dem Velo erreichbar. Auf dem ganzen Areal des Spitals sind rund 295 Veloabstellplätze verteilt. Diese Zahl ist für die heutige Situation ausreichend.

3.2 Ziel und Konzept

Ziel des Masterplans ist es, die Verdichtung sowie das langfristige Potential des Areals aufzuzeigen. Die heute disperse Bebauung soll durch eine geregelte Entwicklung zu einem qualitätsvollen Ort werden.

Mit der Einführung einer Höhenstaffelung der Gebäude soll sich das Areal auch in Zukunft entwickeln und verdichten können. Die Ränder des Areals sollen aus Respekt zur Umgebung maximal drei geschossig überbaut werden. In der Mitte des Spitalareals sollen höhere Gebäude realisiert werden können.

Die Verlegung des Spital-Haupteingangs sowie die gleichzeitige Schaffung einer neuen Ankunfts- und Begegnungszone geben dem Areal einen neuen zentralen Ort der Identifikation mit Adressbildung. Dieser neue Spitalplatz soll zum Dreh- und Angelpunkt des Spitals- wie auch der angrenzenden Gebäude werden.

Mit der Anpassung der baurechtlichen Grundordnung soll auf der Basis des Masterplans ein zweckmässiges Instrument für die weitere Entwicklung des Spitalkomplexes geschaffen werden.

3.3 Gesamtkonzept

Dienstleistung Psychiatrische Dienste (Sektor I)

Das Areal soll mit einem Dienstleistungsgebäude für die Psychiatrischen Dienste fmi und weitere Anbieter im Gesundheits- und Fürsorgewesen überbaut werden. Die entsprechende Zone mit Planungspflicht (ZPP) „Weissenau-/Seestrasse“ liegt dem Kanton (AGR) zur Genehmigung vor. Entsprechend ist dieser Sektor nicht Bestandteil des Masterplans.

Spitalareal (Sektor II)

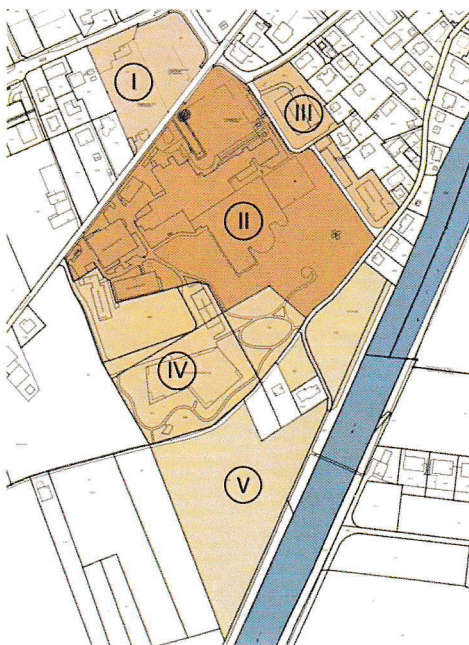
Ziel ist es, dass mit dem Entwicklungs- und Bebauungskonzept die Arealidentität gestärkt und klarer definiert wird. Das Konglomerat von verschiedenen Baukörpern soll in einem Gesamtrahmen gefasst und eingebunden werden. Das Spital soll in Breite und Höhe in Zukunft weiter wachsen können.

Die Leitidee sieht vor, die bestehende Spitalgebäudestruktur mit mäanderartigen raumgreifenden Flügelbauten zu ergänzen. Generell soll die Länge des Gebäudekomplexes gebrochen und ein sanfter Übergang zur feinkörnigen, dispersen Baustruktur des Kontextes geschaffen werden.

Der Gebäudekomplex des Spitalareals kann durch weitere Hochpunktgebäuden ergänzt werden und sich im Norden, Osten und Süden entwickeln.

Durch die Setzung von zwei Bauten entlang der Weissenaustrasse wird das Spitalareal zur Strasse hin erweitert und der heutige offene Parkplatz bebaut. Ein Teil dieser Bebauung könnte als oberirdisches Parkgefäss dienen.

Mit der Schaffung des neuen zentralen Eingangs im Westen und der neuen Notfallzufahrt im Osten erfolgt der Eintritt der Besucher und Patienten direkt in den Flachbau (Behandlungsebene). Damit wird das in den letzten Jahren stark gewachsene Geschoss weiter gestärkt. Neben einem weiteren Wachstum des Flachbaus wird mit dem vorgeschlagenen Bebauungsmuster auch das Wachstum in die Höhe ermöglicht. Die heutige Typologie mit einem verbindenden Flachbau und aufgesetzten, bzw. angehängten Hochbauten wird weiter geschrieben.



Übersichtsplan Sektoren

Die beiden bestehenden dreigeschossigen Wohnbauten sollen erhalten bleiben. Sie stehen heute in der ZÖN k1 und werden zum Teil auch als Arztpraxen genutzt. Der Sektor weist kein Potential für weitere Bebauungen auf. Vorgesehen wird die Umzonung in eine Wohnzone W3.

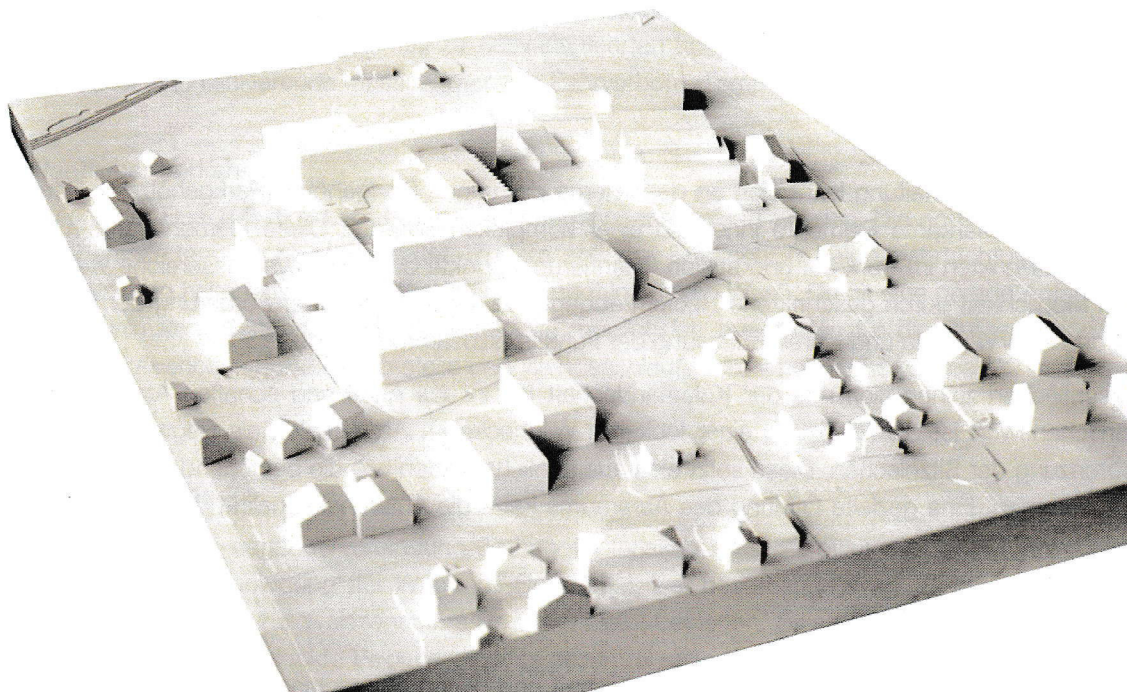
Auf dem Baufeld nördlich des Seniorenparks Weissenau entsteht aufgrund eines kürzlich entschiedenen Wettbewerbes ein dreigeschossiges Heim für psychiatrische Wohngruppen, das Projekt Helsenberg. Dieser geplante Neubau „Projekt Helsenberg“ wird sich zwischen die Schule und den Seniorenpark Weissenau setzen. Zur angrenzenden offenen Kulturlandschaft soll ein klarer Siedlungsrand geschaffen werden.



Masterplan vom 28. Oktober 2015, Itten+Brechtbühl AG

Aare Ufer (Sektor V)

Die beiden privaten Bauten in der Mitte dieses Sektors sind in den Grünraum entlang der Aare eingebunden. Der westliche Teil soll offene Kulturlandschaft bleiben, der östliche Teil kann in Zukunft verstärkt der Erholung dienen. Durch die Verlängerung des Uferweges in diesem Bereich wird der Bezug zum Aareraum gestärkt und eingeschossige, gut in die Landschaft integrierte, Pavillonbauten könnten diesen Raum der Erholung stärken und aufwerten. Die dichte Bewachung mit Hecken ist durchlässig zu gestalten.



Modellfoto einer möglichen Bebauung gemäss Masterplan

3.4 Konzept Landschaft und Aussenraum

Die von der südlich gelegenen Parkanlage her kommende naturnahe Parkgestaltung entwickelt sich zum Spital-Eingang hin zu einer formalen, funktionalen Platzgestaltung. Die bestehende Parkanlage wird gestärkt und umfasst grundsätzlich das gesamte Areal.

Park und Vegetationsentwicklung

Ziel des landschaftsarchitektonischen Ansatzes ist die Einbettung der Gebäudekomplexe, angelehnt an historische Spitalanlagen, in den Grünbereich.

Der Park dient als Verbindung des Spital- und Heimareals mit der angrenzenden Umgebung; er soll am Rand spürbar sein. Die Vegetation „Spitalpark“ wird mit bewusstem Bezug zur angrenzenden Landschaft (Kulturlandschaft – offene Landschaft) gestaltet. Wiesenflächen und Gehölzstrukturen ziehen sich in den Park und schaffen Identität, Vertrautheit und wirken nicht als Fremdkörper in einer entwickelten Struktur.

Sichtbeziehungen

Durch gezieltes Freihalten der Sichtbeziehungen in die Landschaft werden Attraktivität und Erholungswert gestärkt. Der Blick auf Eiger, Mönch und Jungfrau ist von unterschiedlichen Teilen des Areals möglich und soll auch weiterhin bestehen bleiben. Nicht nur der Blick aus dem Areal in die Landschaft ist entscheidend, sondern auch der Blick aus der Landschaft auf das Areal. Insbesondere der Blick von umgebenden Hügeln und Bergen auf das Areal ist entscheidend. Eine graue Betonfläche ist unerwünscht. Eine Dachbegrünung ist vorzusehen. Als Ergänzung zum dynamischen Parkareal sind innerhalb der Gebäudeerschliessung begrünte Innenhöfe angedacht, welche auch Orientierung innerhalb der Gebäude bieten. Die Sicht zur Aare soll verbessert und geöffnet werden.

Vegetation

Die Vegetationsgestaltung lehnt sich an das Thema der urigen Dorfgehölze (Parkgehölze/Solitäre) an. Sie sind markante Elemente innerhalb einer komplexen Struktur. Diese Elemente treten an wichtigen Punkten im Park auf und stellen Orientierungspunkte dar. Die privaten Bereiche werden nach Möglichkeit durch geschnittene Hecken abgegrenzt. Diese dienen der Förderung der Privatsphäre und einer raschen und klaren Erfassung der Funktionszusammenhänge.

Wiesenflächen ziehen sich aus der Kulturlandschaft frei in das Areal und schaffen Atmosphäre. Wünschenswert ist die Pflanzung einer lockeren Wildhecke im Aarebereich als Begrenzung und Abgrenzung der Sitznischen. Diese setzt sich aus ähnlichen Arten wie die bestehenden Ufergehölze zusammen. Eine gezielte Öffnung des Aareraums kann die Aufenthaltsqualität und den Naherholungswert fördern.

Wegsystem

Verschiedene Wege durchziehen die Parklandschaft und bieten unterschiedliche Rundwegesysteme mit Sitznischen und Rückzugsorten. Dabei wird auf die Bedürfnisse von Patienten, Heimbewohnern, Besuchern und Mitarbeitenden Rücksicht genommen.

Platzgestaltung Hauptzugang

Vor dem neuen Hauptzugang zum Spitalgebäude entsteht eine Platzsituation mit unterschiedlichen funktionalen Ansprüchen, wie Verkehr, Busvorfahrt, Kurzzeitparkieren, Fussgängerquerung und Aufenthalt. Die Platzgestaltung berücksichtigt die Identitätsbildung und den Wiedererkennungswert. Verkehrsflächen bestehen aus mineralischen Belägen, wie Asphalt oder Beton. Extensive Wiesenflächen, zum Beispiel in der Parkplatzfläche, werden durch Staudenflächen ergänzt. Durch die Grünflächen verläuft ein dichteres Wegenetz als im Teil des Parks. Es schafft Verbindungen zu den umliegenden Gebäuden und Raum für eingangsnahen Kurzaufenthalt. Artenzusammensetzung der Wiesenflächen und Gehölze leiten sich aus dem Park-Teil ab.

3.5 Konzept Verkehr und Erschliessung

Motorisierter Individualverkehr/Notfallzufahrt

Die bestehende Einfahrt ins Areal von der Seestrasse her bleibt bestehen. Notfälle fahren geradeaus weiter zur Notfallvorfahrt. Auf diesem Abschnitt wird der Spitalweg auf ca. 5.8 Meter verbreitert, sodass Begegnungen Krankenwagen-PW möglich sind. Die Notfallvorfahrt weist je einen Zugang für Selbststeinweiser und für die Ambulanz auf. Die Vorfahrt ist so ausgelegt, dass sich Ambu-

lanzfahrzeuge und Selbsteinweiser nicht gegenseitig behindern. Für die Selbsteinweiser sind keine zusätzlichen Parkfelder geplant, die Fahrzeuge werden auf den bestehenden Parkfeldern auf dem Spitalweg (Parkplatz P3) abgestellt. Für die Notfallvorfahrt ist eine Fläche von ca. 26 m x 12 m zu sichern.

Der Individualverkehr wird ab der Weissenastrasse direkt in die Parkplatzbereiche oder zu den Heimen geleitet. Der Verkehr wird nur soweit notwendig ins Innere des Areals geführt. Der Abschnitt der Weissenastrasse ist der Verteiler. Die umliegenden Quartiere werden nicht tangiert. Mit der Errichtung eines Parkhauses auf der Fläche der heutigen, unterirdischen, geschützte Operationsstellen könnte der zukünftig steigenden Parkplatznachfrage abgeholfen werden. Dieser Standort gilt es zu prüfen. Falls es künftig zu Ausweichfahrten über das Quartier (Helvetiastrasse) kommen sollte, sind flankierende Massnahmen wie Fahrverbote, Temporeduktionen etc. nötig.

Öffentlicher Verkehr

Neu soll der Bus 105 direkt vor den neuen Haupteingang geführt werden. Die neue Bushaltestelle wird behindertengerecht ausgestaltet. Zudem soll der Bus neu in beide Fahrtrichtungen beim Haupteingang halten (nicht nur in Richtung Bahnhof Interlaken West). Damit eine gerade Anfahrt für einen minimalen Abstand Fahrzeug-Haltekannte möglich ist, braucht es für die Busse genügend Platz zum Ausholen. Für die Haltestelle und Wendeschleife wird eine Fläche von ca. 39 m x 46 m gesichert.

Langsamverkehr

Die bestehende Fussgänger Verbindung (Bahnhof Interlaken West - Spital) wird erweitert und gestärkt durch die Einbindung der Wege ins Spitalareal. Der bestehende Weg „Spitalweg“ welcher von Seestrasse quer zur Weissenastrasse führt, bleibt bestehen. Es sind für den zukünftigen Bedarf genügend und gedeckte Veloabstellplätze dezentral nahe den Eingängen vorzusehen.

Parkierung

Die Anzahl der heute zur Verfügung gestellten 320 Parkplätze (PP) hat sich bisher bewährt, muss aber künftig überprüft werden.

Der provisorische Parkplatz zwischen der See- und Weissenastrasse wird spätestens zum Zeitpunkt der Realisierung des geplanten psychiatrischen Zentrums mit Angeboten in ambulanter Psychiatrie, Kinder- und Jugendpsychiatrie sowie Erziehungsberatung aufgelöst.

Am Standort des bestehenden offenen Parkplatzes vor dem Hauptgebäude ist gemäss Masterplan ein Neubau denkbar. Die Möglichkeit, an dieser Stelle ein drei geschossiges Parkhaus zu realisieren um dem zukünftigen Wachstum des Spitals gerecht werden zu können, ist denkbar.

Da die momentane Notfallgarage mit drei bis vier Ambulanzfahrzeugen ungünstig liegt, ist eine Erneuerung der zukünftigen Parkierung rund um die Notfallstation in ihren Grundzügen anzudenken. Vor dem geplanten Notfallgebäude soll kein Mehrverkehr erzeugt werden. Die Parkierung für Selbsteinweiser und Begleitpersonen soll weiterhin am bestehenden Standort entlang des Spitalwegs erfolgen.

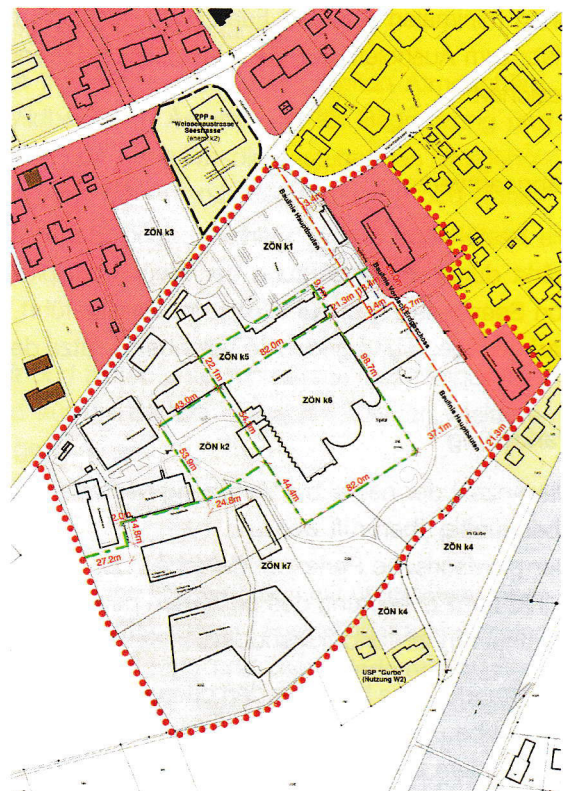
In der weiteren Planung sind der Mehrbedarf an Autoabstellplätzen, Motorräder und Zweiräder im künftigen Ausbau des Spitals zu klären.

4.1 Zonenplan

Für die restliche Zone für öffentliche Nutzungen ZöN k „Spital“ sollen auf der Basis des Masterplans einzelne Teilgebiete mit neuen ZöN-Bestimmungen festgelegt werden.

Die Änderung von Zonenplan und Baureglement wird im ordentlichen Verfahren nach BauV Art. 58 ff. durchgeführt.

NEU



Zonenplanausschnitt Spitalareal Unterseen

Legende

	Perimeter der Zonenplanänderung		Baulinie Vordach 1. Vollgeschoss
	W2 Wohnzone		ZPP Zone mit Planungspflicht
	W3 Wohnzone		ZUeO Zone mit bestehender Überbauungsordnung
	ZöN Zone für öffentliche Nutzungen ZöN a-p		LWZ Landwirtschaftszone
	Abgrenzungen Sektoren		erhaltenswerte Gebäude
	Abgrenzungslinien Teilgebiete k5 bis k9		schützenswerte Gebäude
	Baulinie Hauptbauten		Vermassung

4.2 Baureglement

Der Art. 56 ZÖN k „Spital“ des Baureglements der Gemeinde Unterseen wird wie folgt geändert (Änderungen in rot):

Es gelten hohe Anforderungen an eine sorgfältige Gestaltung von Bauten und Anlagen, mit Einbezug der Strassenräume und Ablesbarkeit des neuen Hauptzugangs zum Spital. Sie sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Proportionen, Architektur, Form und Dimensionierung der Gebäude sowie Gestaltung der Aussenräume so zu projektieren, dass eine gute Gesamtwirkung der Anlage und deren Integration ins Orts- und Landschaftsbild entsteht. Zur Qualitätssicherung und Begleitung der Bauvorhaben ist ein Fachausschuss Gestaltung beizuziehen. Alle Bauvorhaben sind diesem zur Beurteilung vorzulegen.

Zwischen Weissenaustrasse und Aareufer ist eine parkartige Durchgrünung mit Sicht zur Aare sicherzustellen. Bei Gebäuden die neu erstellt oder erweitert werden dürfen höchstens 50% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden. Sie sind an das Fernwärmenetz anzuschliessen.

~~k1) Für das Gebiet k1 gelten die baupolizeilichen Vorschriften der Wohnzone W3. Die max. Gebäudehöhe für die Gebäude Haus T und Haus E beträgt 12.00 m, diejenige für das Haus K 15.00 m (gem. Situationsplan im Anhang). Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt, die Volumenziffer wird nicht angewandt. Der Gebäudeabstand richtet sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung. Es sind Flachdächer gestattet. Zur Entwicklung und Beurteilung aller Bauvorhaben im Gebiet k1, die wichtige Frage der Gestaltung von Bauten und Aussenräumen betreffen, setzt die Gemeinde einen Gestaltungsausschuss ein. Insbesondere begleitet er die Aufstockung der Gebäude T und K. Der Gestaltungsausschuss hat beratende Funktion für die Baukommission und besteht aus je einem Vertreter der Bauverwaltung und des Spitals fmi sowie aus mindestens drei ausgewiesenen und unabhängigen Fachleuten, wovon mindestens zwei ausserhalb der Gemeinde ansässig sein müssen. Für baulich deutlich in Erscheinung tretende Neu- und Umbauten mit über einer Million Franken Bausumme sind Projektwettbewerbe nach anerkannten Verfahrensregeln (RRB vom 30.06.2010, SIA-Ordnung 142 Ausgabe 2009 oder Studienaufträge SIA-Ordnung 142 Ausgabe 2009) durchzuführen. Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe I nach Art. 43 LSV.~~

~~k2)~~ ¹⁾

~~Unter der Voraussetzung, dass Bauvorhaben (Um-, An- oder Nebenbauten) nach einem Planungsverfahren mit anerkannter, qualitätsbezogener Projektauswahl realisiert werden (z.B. Projektwettbewerb nach SIA 142), gelten für das Gebiet k2 folgende Bestimmungen:~~

- ~~— Geschossezahl max. 3 Geschosse.~~
- ~~— Dachform frei (Flachdächer erlaubt).~~
- ~~— Gebäudehöhe max. 10.0 m.~~
- ~~— Gebäudelänge nicht beschränkt.~~
- ~~— Grenzabstand zu Nachbarparzellen: min. 5.0 m. Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge sind nicht einzuhalten.~~
- ~~— Strassenabstände zu Seestrasse und Weissenaustrasse: 5.0 m (entgegen den noch gültigen, alten Baulinien, die weniger als 5.0 m Strassenabstand aufweisen).~~
- ~~— Die Volumenziffer wird nicht angewandt.~~
- ~~— Gegenüber den Nachbarparzellen sind die Beschattungstoleranzen nach Art. 22 Abs. 3 BauV einzuhalten.~~
- ~~— Entlang der Seestrasse gelten auf eine Tiefe von 20.0 m ab Strassenachse die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III, im übrigen diejenigen der Empfindlichkeitsstufe II nach Art. 43 LSV.~~
- ~~— Bei Bauvorhaben, die ohne solche Planungsverfahren realisiert werden (kein oder kein anerkannter Wettbewerb nach SIA) gelten die baupolizeilichen Vorschriften der Wohnzone W3.~~
- ~~— Die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ist in jedem Falle anwendbar, wenn die in Art. 75 BauG vorgesehenen Bedingungen erfüllt sind.~~ ¹⁾

k3) Der Bereich ist für die Erstellung ober- und unterirdischer Parkplätze reserviert.

k4) Der Bereich dient als Erholungsraum des Spitals, es sind nur 1-geschossige Bauten für gedeckte Sitzplätze, kleine Aufenthaltsräume, Cafeteria, Toilettenanlage und ähnliches erlaubt.

~~k5) Der Bereich k5 ist für Spital-, Alters- und Pflegenutzung vorgesehen. Das Neubauvolumen muss bezüglich Dichte und Gestaltung städtebaulich und landschaftlich verträglich sein. Unter der Voraussetzung, dass Neubauten aufgrund eines Planungsverfahrens mit anerkannten qualitätssichernden Massnahmen realisiert werden (z.B. Projektwettbewerb nach SIA 142) gelten folgende Bestimmungen:~~

- ~~— Geschossezahl max. 4 Geschosse (inkl. Attika oder Dachausbau).~~
- ~~— Dachform frei~~
- ~~— Gebäudehöhe max. 15.0 m.~~
- ~~— Gebäudelänge frei.~~
- ~~— Gebäudeabstand frei.~~

¹⁾ wird im Rahmen der Zonenplan- und Baureglementsänderung ZPP „Weissenaustrasse/Seestrasse“ aufgehoben, Beschluss Gemeindeversammlung vom 2. Juni 2014

- ~~Grenzabstand zu Nachbarparzellen mind. 5.0 m (Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge sind nicht zu berücksichtigen).~~
- ~~Strassenabstand mind. 5.0 m.~~
- ~~Die Volumenziffer gem. Art. 57 BR ist nicht anzuwenden.~~
- ~~Für die bestehenden Obstbäume sind sofern sie gefällt werden ökologisch gleichwertige Ersatzmassnahmen vorzunehmen.~~
- ~~Gebäude sind im Minergiestandard zu realisieren.~~
- ~~Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES I, angrenzend an die Landwirtschaftszone gilt in einer Tiefe von 20.0 m die ES II nach Art. 43 LSV.~~
- ~~Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II nach Art. 43 LSV.~~

k1, 2, 5, 6, 7) Die maximale Gesamthöhe der Gebäude wird durch Höhenkoten (m.ü.M.), gemessen ab Oberkante Dachkonstruktion, festgelegt. Darüber sind nur technisch bedingte Dachaufbauten von max. 3.0 m Höhe gestattet. Diese müssen allseitig von den Fassaden um mind. 6.0 m zurück versetzt werden. Es sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Schrägdächer (max. 10°) gestattet.
Gegenüber Parzellengrenzen und Strassen gilt ein Abstand von 5.0 m.

Teil- gebiete ZöN k	Zweckbestimmung	Grundzüge der Bebauung und Erschliessung	Baupolizeiliche Masse	Empfind- lichkeitsstu- fe (ES) nach LSV
ZöN k1	Spital-, Alters-, Pflege- und medizinische Nutzung, Restaurant, Personalzimmer, Parkhaus	Neu- und Ergänzungsbauten	Höhenkote 582 m.ü.M.	III
ZöN k2	Spitalplatz mit Hauptzugängen	Aufenthalts-, Erschliessungs- und ÖV-Bereich mit Zufahrt ab Weissenaustrasse	Eingeschossige Pavillon- und Nebenbauten	II
ZöN k5	Spital-, Alters-, Pflege- und medizinische Nutzung	Neu- und Ergänzungsbauten	Höhenkote 590 m.ü.M.	II
ZöN k6	Spital-, Alters-, Pflege- und medizinische Nutzung	Neu- und Ergänzungsbauten	Höhenkote 586 m.ü.M.	I
ZöN k7	Spital-, Alters-, Pflege- und medizinische Nutzung, betreutes Wohnen, Notfalldienste	Neu- und Ergänzungsbauten, Erschliessung Notfall via Spitalweg, Kurzzeit-Parking Notfall, Erschliessung restliche Areal via Zufahrt West, Fussweg zur Gurbenstrasse	Höhenkote 578 m.ü.M.	II

5. Planerlassverfahren

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung ist in enger Zusammenarbeit zwischen Spital fmi und der Gemeinde erarbeitet worden. Sie wird in einem ordentlichen Verfahren nach BauV Art. 58 ff. durchgeführt.

Der Gemeinderat hat die Änderung der baurechtlichen Grundordnung am 15. September 2014 z.Hd. der Mitwirkung beschlossen.

5.1 Mitwirkung

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren fand vom 26. September bis 27. Oktober 2014 statt. Seitens Spital und Gemeindeverband wurden neue Erkenntnisse und Eingaben eingebracht (siehe Mitwirkungsbericht vom 16. März 2015). Der Gemeinderat hat die Änderung der baurechtlichen Grundordnung am 16. März 2015 zur Vorprüfung z.Hd. Kanton (AGR) verabschiedet.

5.2 Vorprüfung

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung von Zonenplan und Baureglement wurde durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vorgeprüft. Im Vorprüfungsbericht vom 24. Juli 2015 werden Vorbehalte und Empfehlungen festgehalten.

Alle Genehmigungsvorbehalte und Empfehlungen wurden in den vorliegenden Unterlagen bereinigt. Der Gemeinderat hat am 9. November 2015 das Planungsgeschäft zur abschliessenden Vorprüfung z.Hd. Kanton (AGR) verabschiedet. Mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 26. Februar 2016 bestätigt das AGR die Rechtmässigkeit der Zonenplan- und Baureglementsänderung ZöN k „Spital“.

Der Gemeinderat hat den abschliessenden Vorprüfungsbericht zur Kenntnis genommen und die Änderung der baurechtlichen Grundordnung am 18. April 2016 zur öffentlichen Auflage verabschiedet.

5.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 22. April bis 23. Mai 2016 statt. Sie wurde am 21. April 2016 und am 28. April 2016 im Anzeiger Interlaken publiziert. Innert der 30-tägigen Auflagefrist wurden gegen die Änderung der baurechtlichen Grundordnung von Zonenplan und Baureglement bei der Bauverwaltung von Unterseen zwei Einsprachen eingereicht. An der Einspracheverhandlung vom 1. Juni 2016 konnte keine Einigung erzielt werden.

5.4 Beschlussfassung Gemeinderat, Gemeindeversammlung, Genehmigung Kanton

Mit den Beschlüssen des Gemeinderats vom 18. April 2016 und der Gemeindeversammlung vom 6. Juni 2016 wird das vorliegende Planungsgeschäft dem Kanton (AGR) zur Genehmigung eingereicht. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat die Änderung der baurechtlichen Grundordnung von Zonenplan und Baureglement am genehmigt.



Spitalareal Unterseen

Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan und Baureglement)

Geringfügiges Verfahren nach Art. 122 Abs. 1 bis 3 BauV

Baureglement

Bern, 25. November 2016

UNTERSCHRIFTENEXEMPLAR

Die geringfügige Änderung der baurechtlichen Grundordnung besteht aus

- Zonenplan
- Baureglement

Weitere Unterlagen

- Erläuterungen

Änderungen in rot

IV Zonen für öffentliche Nutzungen

Artikel 56

Für die Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die nachstehenden näheren Bestimmungen:

~~r~~ r) Spital II

Es gelten hohe Anforderung an eine sorgfältige Gestaltung von Bauten und Anlagen, mit Einbezug der Strassenräume und Ablesbarkeit des neuen Hauptzugangs zum Spital. Sie sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Proportionen, Architektur, Form und Dimensionierung der Gebäude sowie Gestaltung der Aussenräume so zu projektieren, dass eine gute Gesamtwirkung der Anlage und deren Integration ins Orts- und Landschaftsbild entsteht. Zur Qualitätssicherung und Begleitung der Bauvorhaben ist ein Fachausschuss Gestaltung beizuziehen. Alle Bauvorhaben sind diesem zur Beurteilung vorzulegen.

Zwischen Weissenaustrasse und Aareufer ist eine parkartige Durchgrünung mit Sicht zur Aare sicherzustellen.

Bei Gebäuden die neu erstellt oder erweitert werden dürfen höchstens 50% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden. Sie sind an das Fernwärmenetz anzuschliessen.

~~r~~ r 3) Der Bereich ist für die Erstellung ober- und unterirdischer Parkplätze reserviert.

~~r~~ r 4) Der Bereich dient als Erholungsraum des Spitals, es sind nur 1-geschossige Bauten für gedeckte Sitzplätze, kleine Aufenthaltsräume, Cafeteria, Toilettenanlage und ähnliches erlaubt.

~~r~~ r 1, 2, 5, 6, 7) Die maximale Gesamthöhe der Gebäude wird durch Höhenkoten (m.ü.M.), gemessen ab ~~massgebendem Terrain bis~~ Oberkante Dachkonstruktion, festgelegt. Darüber sind nur technisch bedingte Dachaufbauten von max. 3.0 m Höhe gestattet. Diese müssen allseitig von den Fassaden um mind. 6.0 m zurück versetzt werden. Es sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Schrägdächer (max. 10°) gestattet. Gegenüber Parzellengrenzen und Strassen gilt ein Abstand von 5.0 m.

Teilgebiete ZöN k	Zweckbestimmung	Grundzüge der Bebauung und Erschliessung	Baupolizeiliche Masse	Empfindlichkeitsstufe (ES) nach LSV
ZöN r r 1	Spital-, Alters-, Pflege- und medizinische Nutzung, Restaurant, Personalzimmer, Parkhaus	Neu- und Ergänzungsbauten	Höhenkote 582 m.ü.M.	III
ZöN r r 2	Spitalplatz mit Hauptzugängen	Aufenthalts-, Erschliessungs- und ÖV-Bereich mit Zufahrt ab Weissenaustrasse	Eingeschossige Pavillon- und Nebenbauten Kleinbauten	II
ZöN r r 5	Spital-, Alters-, Pflege- und medizinische Nutzung	Neu- und Ergänzungsbauten	Höhenkote 590 m.ü.M.	II
ZöN r r 6	Spital-, Alters-, Pflege- und medizinische Nutzung	Neu- und Ergänzungsbauten	Höhenkote 586 m.ü.M.	I
ZöN r r 7	Spital-, Alters-, Pflege- und medizinische Nutzung, betreutes Wohnen, Notfalldienste	Neu- und Ergänzungsbauten, Erschliessung Notfall via Spitalweg, Kurzzeit-Parking Notfall, Erschliessung restliche Areal via Zufahrt West, Fussweg zur Gurbenstrasse	Höhenkote 578 m.ü.M.	II

Genehmigungsvermerke

Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer/innen

Grundeigentümer/in

Parzellen Nrn.

Unterschrift

Gemeindeverband Weissenau Unterseen
Weissenaustrasse 47, 3800 Unterseen

218, 284, 2111,
2112, 2212, 2195

Gemeindeverband
Weissenau Unterseen
Weissenaustrasse 47
CH-3800 Unterseen

Spital fmi AG

Weissenaustrasse 27, 3800 Unterseen

BR 2113

[Handwritten signatures]

Beschlossen durch den Gemeinderat am

- 7. August 2017

siehe Genehmigung AGR

Der Präsident

[Handwritten signature]

J. Ritschard

Der Sekretär

[Handwritten signature]

P. Beuggert

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Unterseen, den

23. Dez. 2016

Der Gemeindeschreiber

[Handwritten signature]

P. Beuggert

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

[Handwritten signature] - 1. Nov. 2017





Spitalareal Unterseen

Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan und Baureglement)

Geringfügiges Verfahren nach Art. 122 Abs. 1 bis 3 BauV

Zonenplan

Bern, 25. November 2016

UNTERSCHRIFTENEXEMPLAR

Die geringfügige Änderung der baurechtlichen Grundordnung besteht aus

- Zonenplan
- Baureglement

Weitere Unterlagen

- Erläuterungen

Änderungen in rot

Mst 1 : 2'000
Format: 84/30

0 20 40 60 80 100 m



Adrian Strauss

Raumplanung Entwicklung Städtebau

Optingenstrasse 54
3013 Bern

Tel 031 335 10 10
info@straussplan.ch
www.straussplan.ch

Legende

Festlegungen



Perimeter der Zonenplanänderung



W2 Wohnzone



W3 Wohnzone



ZöN Zone für öffentliche Nutzungen ZöN a-p r



Abgrenzungen Sektoren



Abgrenzungslinien Teilgebiete ~~k5 bis k9~~ r1, r2, r5, r6 und r7



Baulinie Hauptbauten



Baulinie Vordach 1. Vollgeschoss



ZPP Zone mit Planungspflicht



ZÜeO Zone mit bestehender Überbauungsordnung



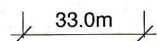
LWZ Landwirtschaftszone



erhaltenswerte Gebäude



schützenswerte Gebäude



Vermassung

[illegible]

Genehmigungsvermerke

Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer/innen

Grundeigentümer/in

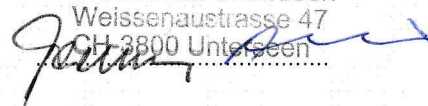
Parzellen Nr.

Unterschrift

Gemeindeverband Weissenau Unterseen
Weissenaustrasse 47, 3800 Unterseen

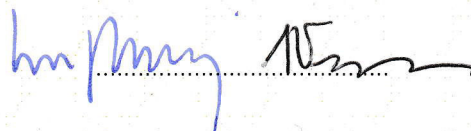
218, 284, 2111,
2112, 2212, 2195

Gemeindeverband
Weissenau Unterseen
Weissenaustrasse 47
CH-3800 Unterseen



Spital fmi AG
Weissenaustrasse 27, 3800 Unterseen

BR 2113



Beschlossen durch den Gemeinderat am

- 7. August 2017

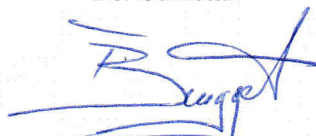
siehe Genehmigung AGR

Der Präsident

Der Sekretär



J. Ritschard

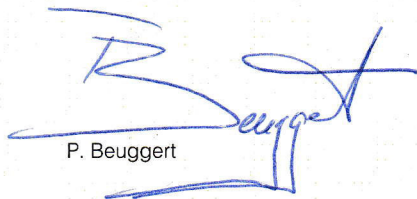


P. Beuggert

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

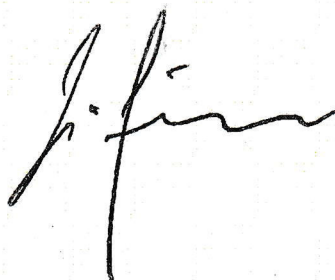
Unterseen, den **23. Dez. 2016**

Der Gemeindeschreiber



P. Beuggert

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern



- 1. Nov. 2017





Spitalareal Unterseen

Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan und Baureglement)

Geringfügiges Verfahren nach Art. 122 Abs. 1 bis 3 BauV

Erläuterungen

Bern, 25. November 2016

UNTERSCHRIFTENEXEMPLAR

Die geringfügige Änderung der baurechtlichen Grundordnung besteht aus

- Zonenplan
- Baureglement

Weitere Unterlagen

- Erläuterungen

Ausgangslage

Ab März 2014 wurde im Auftrag der Spitäler fmi AG auf der Basis einer Strategiestudie von Itten+Brechbühl AG Bern ein Machbarkeitskonzept für den Ersatzneubau des Hauptgebäudes E des Spitals Interlaken erarbeitet. Der geplante Neubau soll das bestehende Hauptgebäude ersetzen.

Abklärungen mit der Gemeinde Unterseen zur Realisierbarkeit des Neubaus haben ergeben, dass damit eine Anpassung der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan und Baureglement) notwendig ist. Als Grundlage für die Anpassungen wurde auf Wunsch und in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Unterseen von Itten+Brechbühl AG ein Masterplan über das Spitalareal Weissenau Unterseen erarbeitet. Dieses Gesamtkonzept zeigt das Potential zukünftiger Entwicklungen auf.

Auf der Basis des Masterplans wurden Zonenplan und Baureglement der Gemeinde Unterseen im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 Baugesetz (BauG) angepasst.

Mit den Beschlüssen des Gemeinderats vom 18. April 2016 und der Gemeindeversammlung vom 6. Juni 2016 wurde die Änderung der baurechtlichen Grundordnung von Zonenplan und Baureglement (ZöN k „Spital“) dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht. Im Rahmen der Genehmigung wurde festgestellt, dass einige der im Vorprüfungsbericht vom 26. Februar 2016 enthaltenen Genehmigungsvorbehalte nicht umgesetzt wurden.

Des Weiteren wurde festgestellt, dass die im Jahr 2014 durchgeführte Zonenplan- und Baureglementänderung der Zone mit Planungspflicht (ZPP) „Weissenau-/ Seestrasse“ sistiert wurde und noch nicht in Rechtskraft ist. Folglich gelten in diesem Gebiet nach wie vor die Bestimmungen der Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) k2) „Spital“, resp. die der Wohnzone (W3). Aufgrund dieser Tatsache hat sich herausgestellt, dass im Falle einer Genehmigung des vorliegenden Planungsgeschäfts zwei Gebiete mit dem Kürzel ZöN k2) „Spital“ bezeichnet sind. Entsprechend ist eine geringfügige Änderung notwendig.

Da es sich nur um kleine formelle Anpassungen handelt, können die Änderungen im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 1 bis 3 Bauverordnung (BauV) durchgeführt werden. Das heisst, dass das Einverständnis der Änderungen mittels der Unterschriften der betroffenen Grundeigentümer eingeholt wird.

Nach der Zustimmung der Grundeigentümer und dem Beschluss des Gemeinderats wird das vorliegende Planungsgeschäft dem Kanton (AGR) zur Genehmigung eingereicht.

Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan und Baureglement)

Zonenplanänderung

Die Bezeichnung in der Legende ist nicht mehr zutreffend und ist entsprechend zu korrigieren. Die grünen Abgrenzungslinien teilen neu die Teilgebiete r1, r2, r5 r6 und r7 und nicht wie bislang die Gebiete k5 bis k9. Im Zonenplanausschnitt erfolgt sinngemäss die Anpassung der ZöN-Bezeichnungen r1 bis r7. Des Weiteren werden im Zonenplan im Gebiet „Weissenau-/Seestrasse“ die heute rechtsgültigen Nutzungszonen ZöN k2) „Spital“ und W3 dargestellt.

Baureglementsänderung

Die maximale Gesamthöhe der Gebäude wird durch Höhenkoten (m.ü.M.), gemessen bis Oberkante Dachkonstruktion, festgelegt. Hier fehlt der Zusatz ab wo (massgebendes Terrain) gemessen wird. Der Begriff „Nebenbauten“ entspricht nicht der Verordnung über die neuen Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) und ist folglich nicht BMBV-konform. Der Begriff „Nebenbauten“ ist neu mit „Kleinbauten“ zu ersetzen. Sinngemäss zum Zonenplan erfolgen auch im Baureglement die Anpassungen der ZÖN-Bezeichnungen r1 bis r7.

Der Art. 56 des Baureglements der Gemeinde Unterseen wird im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 1 bis 3 BauV wie folgt geändert (Änderungen in rot):

✖ r) Spital II

Es gelten hohe Anforderung an eine sorgfältige Gestaltung von Bauten und Anlagen, mit Einbezug der Strassenräume und Ablesbarkeit des neuen Hauptzugangs zum Spital. Sie sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Proportionen, Architektur, Form und Dimensionierung der Gebäude sowie Gestaltung der Aussenräume so zu projektieren, dass eine gute Gesamtwirkung der Anlage und deren Integration ins Orts- und Landschaftsbild entsteht. Zur Qualitätssicherung und Begleitung der Bauvorhaben ist ein Fachausschuss Gestaltung beizuziehen. Alle Bauvorhaben sind diesem zur Beurteilung vorzulegen.

Zwischen Weissenaustrasse und Aareufer ist eine parkartige Durchgrünung mit Sicht zur Aare sicherzustellen. Bei Gebäuden die neu erstellt oder erweitert werden dürfen höchstens 50% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden. Sie sind an das Fernwärmenetz anzuschliessen.

✖ r3) Der Bereich ist für die Erstellung ober- und unterirdischer Parkplätze reserviert.

✖ r4) Der Bereich dient als Erholungsraum des Spitals, es sind nur 1-geschossige Bauten für gedeckte Sitzplätze, kleine Aufenthaltsräume, Cafeteria, Toilettenanlage und ähnliches erlaubt.

✖ r1, 2, 5, 6, 7) Die maximale Gesamthöhe der Gebäude wird durch Höhenkoten (m.ü.M.), gemessen ab **massgebendem Terrain bis** Oberkante Dachkonstruktion, festgelegt. Darüber sind nur technisch bedingte Dachaufbauten von max. 3.0 m Höhe gestattet. Diese müssen allseitig von den Fassaden um mind. 6.0 m zurück versetzt werden. Es sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Schrägdächer (max. 10°) gestattet. Gegenüber Parzellengrenzen und Strassen gilt ein Abstand von 5.0 m.

Teilgebiete ZÖN k	Zweckbestimmung	Grundzüge der Bebauung und Erschliessung	Baupolizeiliche Masse	Empfindlichkeitsstufe (ES) nach LSV
ZÖN ✖ r1	Spital-, Alters-, Pflege- und medizinische Nutzung, Restaurant, Personalzimmer, Parkhaus	Neu- und Ergänzungsbauten	Höhenkote 582 m.ü.M.	III
ZÖN ✖ r2	Spitalplatz mit Hauptzugängen	Aufenthalts-, Erschliessungs- und ÖV-Bereich mit Zufahrt ab Weissenaustrasse	Eingeschossige Pavillon- und Nebenbauten Kleinbauten	II
ZÖN ✖ r5	Spital-, Alters-, Pflege- und medizinische Nutzung	Neu- und Ergänzungsbauten	Höhenkote 590 m.ü.M.	II
ZÖN ✖ r6	Spital-, Alters-, Pflege- und medizinische Nutzung	Neu- und Ergänzungsbauten	Höhenkote 586 m.ü.M.	I
ZÖN ✖ r7	Spital-, Alters-, Pflege- und medizinische Nutzung, betreutes Wohnen, Notfalldienste	Neu- und Ergänzungsbauten, Erschliessung Notfall via Spitalweg, Kurzzeit-Parking Notfall, Erschliessung restliche Areal via Zufahrt West, Fussweg zur Gurbenstrasse	Höhenkote 578 m.ü.M.	II

Baureglement Art. 56, ZöN k2) „Spital“

Die ZöN k2) „Spital“ bleibt bis zum Zeitpunkt der Genehmigung der Zonenplan- und Baureglementsänderung der ZPP „Weissenau-/ Seestrasse“ rechtskräftig. Entsprechend gelten folgende Bestimmungen:

k2) Spital

Unter der Voraussetzung, dass Bauvorhaben (Um-, An- oder Nebenbauten) nach einem Planungsverfahren mit anerkannter, qualitätsbezogener Projektauswahl realisiert werden (z.B. Projektwettbewerb nach SIA 142), gelten für das Gebiet k2 folgende Bestimmungen:

- Geschosszahl max. 3 Geschosse
- Dachform frei (Flachdächer erlaubt)
- Gebäudehöhe max. 10.0 m
- Gebäudelänge nicht beschränkt
- Grenzabstand zu Nachbarparzellen: min. 5.0 m. Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge sind nicht einzuhalten
- Strassenbestände zu Seestrasse und Weissenaustrasse: 5.0 m (entlang den noch gültigen, alten Baulinien, die weniger als 5.0 m Strassenabstand aufweisen).
- Die Volumenziffer wird nicht angewandt
- Gegenüber den Nachbarparzellen sind die Beschattungstoleranzen nach Art. 22 Abs. 3 BauV einzuhalten.
- Entlang der Seestrasse gelten auf eine Tiefe von 20.0 m ab Strassenachse die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III, im übrigen diejenigen der Empfindlichkeitsstufe II nach Art. 43 LSV.
- Bei Bauvorhaben, die ohne solche Planungsverfahren realisiert werden (kein oder kein anerkannter Wettbewerb nach SIA) gelten die baupolizeilichen Vorschriften der Wohnzone W3.
- Die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ist in jedem Falle anwendbar, wenn die in Art. 75 BauG vorgesehenen Bedingungen erfüllt sind.