

EINWOHNERGEMEINDE UNTERSEEN

UEBERBAUUNGSORDUNG KIRCHGASSE

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

FEBRUAR 1994

I Allgemeines

Artikel 1

Ueberbauungsplan und
Ueberbauungsvorschriften:
Geltungsbereich

Der Ueberbauungsplan und die Ueberbauungsvorschriften gelten für den im Ueberbauungsplan bezeichneten Perimeter.

Artikel 2

Ueberbauungsplan:
Inhalt

Der Ueberbauungsplan regelt verbindlich:

- Öffentliche Verkehrswege
- Bau- und Strassenlinien
- Parkierung
- Gestaltungsvorschriften für öffentliche Bereiche, Bauvolumen, Grundrissstruktur, Fassaden und Materialwahl
- Erhaltung geschützter Elemente
- Teilabbrüche

Artikel 3

Nutzung überbaute Areale

- 1 Die Altstadt ist eine gemischte Zone für Wohnungen, kleinere Gewerbebetriebe, Dienstleistungs- und Gastgewerbebetriebe, Praxen und Ateliers. Gewerbe und Läden, die den Massstab der Altstadt durch ihre Anlage und Funktion nicht einhalten, sind nicht zulässig. Für die Nutzungsart ist Art. 10 Abs. 2 der gültigen Ueberbauungsordnung Altstadt verbindlich.
- 2 Lagerräume im Erdgeschoss sind an der Kirchgasse und am Habkerngässli nicht gestattet.

Artikel 4**Denkmalschutz**

Die Altstat von Unterseen ist als Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss dem "Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz" (ISOS) klassiert. Alle baulichen Massnahmen haben diesem Umstand Rechnung zu tragen.

Artikel 5**Pläne des Vorprojektes**

Die Pläne des Vorprojektes vom 30. Juni 1993 sind integrierender Bestandteil der Ueberbauungsordnung. Aenderungen dieser Pläne können nur im Einverständnis mit der Gemeinde und der kantonalen Denkmalpflege vorgenommen werden.

Artikel 6**Stellung zur Grundordnung**

Soweit die Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt die Bauordnung insbesondere die Sonderbauvorschriften Altstadt der Gemeinde Unterseen

Artikel 7**Lärmschutzverordnung**

Für den Planungsbereich gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III, Art, 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

II Neubauten

Artikel 7

Teilabbruch

Die Gebäude Kirchgasse 11, 15 und 17 Hinterhaus sowie Habkerngässli 1, 3 und 5 sind mit Ausnahme der in den Plänen des Vorprojektes bezeichneten geschützten Teile abzubrechen.

Artikel 8

Fassaden

- 1 Die Fassadenöffnungen wie Fenster, Türen und Schaufenster müssen gemäss den Vorprojektplänen eingehalten werden. Abweichungen können im Einverständnis mit der Gemeinde und der kantonalen Denkmalpflege gestattet werden.
- 2 Die Fenster, Schaufenster und Eingangstüren sind in einer Eisenkonstruktion gestrichen auszuführen. Sie sind im Erdgeschoss innen und in den Obergeschossen aussen fassadenbündig anzuordnen. Die Sprossenteilungen sind gemäss Vorprojekt einzuhalten.
- 3 Wo in den Vorprojektplänen nichts anderes bezeichnet ist, müssen die Fassaden mit einem mineralischen Verputz versehen werden.
- 4 Alle Geländer, welche in der Fassade in Erscheinung treten, sind in Eisenkonstruktion gestrichen auszuführen.
- 5 Die Farbwahl hat einem Gesamtkonzept zu entsprechen und ist an Ort und Stelle zuhanden der Gemeinde und der kantonalen Denkmalpflege zu bemustern.

Artikel 9

Ladentüren

Vollverglaste Ladentüren sind erlaubt, sofern sie mit den Schaufenstern zusammen ein einheitliches Bild erzeugen.

Artikel 10

Bodenbeläge für
Fussgängerbereiche

Die in den Vorprojektplänen speziell bezeichneten Fussgängerbereiche innerhalb des Baufeldes und der Dômes sind einheitlich zu belegen.

Artikel 11

Dächer und Dachaufbauten

1 Die Dachformen sind den Vorprojektplänen zu entnehmen. Mit Ausnahme von Kaminen dürfen keine Gebäudeteile die angegebenen Maximalhöhen überschreiten.

2 Die Dömesschilder vor den Neubauten sind einheitlich gemäss den Vorprojektplänen zu gestalten. Ganzflächige Fotovoltaikpaneele zur Elektrizitätsgewinnung sind vorzusehen. Weitere Dachfenster sind nicht gestattet.

3 Die gerundete Dachform gegen das Habkerngässli ist gemäss den Vorprojektplänen auszuführen und mit mattierte Materialien wie Kupfertitanzink einzudecken.

4 Flachdächer sind entweder begehbar zu gestalten oder zu begrünen.

5 Die Materialien haben zusammen mit den Fassaden einem Gesamtkonzept zu entsprechen.

Artikel 12

Loggien

In der Nordfassade sind Loggien vorgesehen. Sie dürfen nicht verglast werden.

Artikel 13

Kamine

Kamine sind mit mattedem Metall zu ummanteln; Kaminhüte sind unauffällig aus mattedem Metall zu gestalten.

III Alte Bausubstanz

Artikel 14

Keller und
Terrassenvorbauten

- 1 Die bestehenden Keller sind zu erhalten.
- 2 Die an der Kirchgasse vorhandenen Terrassenvorbauten mit den Kellerabgängen sind zu erhalten und in das Dômes-Konzept zu integrieren.

Artikel 15

Fassaden
Kirchgasse Nr. 13 und 17

Die Fassaden sind aufgrund einer durchzuführenden Bauuntersuchung nach Anleitung der kantonalen Denkmalpflege zu restaurieren. Sie haben dem Gesamtkonzept zu entsprechen.

Artikel 16

Dächer
Kirchgasse Nr. 13 und 17

- 1 Die beiden Dächer sind, wie im Vorprojekt vorgesehen, gegen die Kirchgasse als Pultdächer zu erhalten.
- 2 Die Dachstühle sind mit der vorhandenen Dachneigung soweit als möglich zu erhalten.
- 3 Die Dächer sind mit Biberschwanzziegeln einzudecken.
- 4 Sämtliche Dachdetails wie Dachvorsprünge, Dachuntersichten, Ort- und Traufabschlüsse sind mit der kantonalen Denkmalpflege abzuklären.
- 5 Dachaufbauten sowie Dachfenster sind nicht gestattet.

Artikel 17

Brandmauern
Kirchgasse 13/15 und 17
Habkerngässli 3 und 5

- 1 Die im Vorprojekt bezeichneten bestehenden Brandmauern aus Bruchstein sind unbedingt zu erhalten. Wo nötig sind sie bis unter die Dächer zu ergänzen.
- 2 Damit die Bruchsteinmauern erhalten bleiben, sind die nötigen baulichen Sicherungsmassnahmen vorzunehmen.

Artikel 18

Stadtbefestigung
Habkerngässli 5
Kirchgasse 13/15 und 17

- 1 Die noch vorhandenen aufgehenden Teile der Stadtbefestigung sind in Zusammenarbeit mit dem archäologischen Dienst freizulegen.
- 2 Die freigelegten Teile sind zu erhalten und ins Projekt zu integrieren.

Artikel 19

Geschosshöhen
bestehende Decken-
und Dachkonstruktionen
Kirchgasse 13/15 und 17

Die Geschosshöhen und die Dachkonstruktion sowie deren Höhen sind aufgrund der Befunde mit der Gemeinde und der Kantonalen Denkmalpflege festzulegen.

Artikel 20

Durchgang
Kirchgasse 13/15

Der im Erdgeschoss erhaltene Durchgang mit dem Ausgang in der Stadtbefestigung ist zu erhalten.

Artikel 21

Archäologische
Untersuchungen

- 1 Vor jeglichen Baumassnahmen im Bereich des im Ueberbauungsplan bezeichneten Perimeters und an den zu erhaltenden und abzubrechenden Gebäudeteilen ist eine Untersuchung durch den archäologischen Dienst des Kantons Bern durchzuführen. Bauarbeiten dürfen erst nach Freigabe des Terrains oder der Gebäude durch den archäologischen Dienst ausgeführt werden.
- 2 Das Bauprogramm ist mit dem archäologischen Dienst frühzeitig abzusprechen, um den Zeitraum für die Untersuchungen einplanen zu können.
- 3 Treten bei Bauarbeiten trotz den Untersuchungen durch den archäologischen Dienst noch Bodenfunde oder Funde in Gebäudeteilen zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde sowie der archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.
- 4 Weitergehende Massnahmen gemäss Art. 9 BauG bleiben vorbehalten.

IV Besondere Bestimmungen

Artikel 22

Reklame, Schaukästen
und Warenautomaten

- 1 Die Aussenreklamen sind auf die Anschrift der Geschäftsart und des Inhabers zu beschränken und sollen sich dem Altstadtcharakter unterordnen. Sie sind auf die Schaufensterfassade des Erdgeschosses zu beschränken.
- 2 Dauernde Einrichtungen innerhalb des Schaufensters (Klebefolie, Farblichter, beleuchtete Reklamekästen, etc.) als Gestaltung des Schaufensters oder als Reklame sind bewilligungspflichtig.
- 3 Schaukästen und Warenautomaten sind am Gebäudeäusseren nicht gestattet.
- 4 Im übrigen gilt die Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame des Kantons Bern vom 29. März 1972, insbesondere Art. 24 und 44.

Artikel 23

Storen

- 1 Sonnenstoren und Storenanlagen, die Reklamefunktion haben, sowie äussere Lamellenstoren an den aussenliegenden Fenstern sind nicht zulässig.
- 2 In den Loggien können Storen bewilligt werden, sofern sie nicht das einheitliche Erscheinungsbild der Bebauung stören.

Artikel 24

Balkone

Balkone sind nicht gestattet.

Artikel 25

Aussenantennen

Radio- und Fernsehantennen sind nur unter der Dachhaut gestattet (gilt ebenfalls für Parabolspiegel jeder Grösse).

V Schlussbestimmungen

Artikel 26

Ausnahmen

Der Gemeinderat kann aus wichtigen Gründen nach Anhörung der Altstadtkommission Ausnahmen beantragen. Im übrigen wird auf Art. 26 bis 29 BauG verwiesen.

Artikel 27

Realisierung

Das Projekt soll in einer Gesamtüberbauung realisiert werden. Sofern dies nicht möglich ist, muss vor der Erteilung der ersten Baubewilligung ein verbindliches Gesamtkonzept gemäss Art. 8.5 und 11.5 erstellt werden.

Artikel 28

Private Baufelder

- 1 Der Gemeinderat kann nach Anhören der Eigentümer und der kantonalen Denkmalpflege die Baufelder der Privatbesitzer einzeln oder zusammen aus dem Perimeter für die Baugestaltung dieses Ueberbauungsplanes herausnehmen.
- 2 Für alle baulichen Veränderungen (Renovationen, Um- oder Neubauten) gelten damit das Altstadttreglement und die Bauordnung. Die Vorschriften dieser Ueberbauungsordnung sind sinngemäss bei der Bewilligung von Baugesuchen anzuwenden.
- 3 Der Raum zwischen dem Baufeld und dem Wirkungsbereich des Ueberbauungsplanes ist gemäss dieser Umgebungsordnung zu gestalten.

Artikel 29

Aufhebung
bestehender Bestimmung

Im Geltungsbereich dieser Ueberbauungsordnung sind die Bestimmungen des Ueberbauungsplans mit Sonderbauvorschriften "Altstadt" vom 20. Januar 1983 aufgehoben.

Artikel 30

siehe Genehmigung

Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch ~~die kantonale Bau-~~
~~direktion~~ in Kraft (Art. 110 BauV).

das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Genehmigungsvermerke

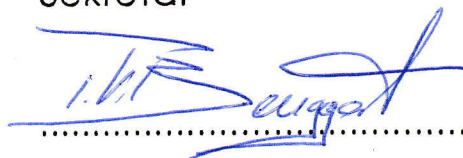
Vorprüfung	vom ..20.01.1994
Publikation im Amtsblatt	vom ..12.02.1994
Publikation im Amtsanzeiger	vom ..11.....+ 18.02.1994
Oeffentliche Auflage	vom ..11.02..... bis ..14.03.1994
Erledigte Einsprachen	1.....
Unerledigte Einsprachen	1.....
Rechtsverwahrungen	1.....

Beschlossen
durch den Gemeinderat am ...25.10.1993

Beschlossen
durch die Einwohnergemeinde am ...30.05.1994 mit141... Ja
.....3... Nein

Namens der Einwohnergemeinde
Präsident

Sekretär



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Gemeindeschreiber

Unterseen, den ..04. August 1994



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und
Raumordnung



08. Nov. 1994

Die Ueberbauungsordnung umfasst : - Ueberbauungsplan 1:200
- Projektpläne 1:200
- Ueberbauungsvorschriften
- Technischer Bericht

Mario Campi Franco Pessina architetti FAS e associati

Januar 1994

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 20.01.1994
Publikation im Amtsblatt vom 12.02.1994
Publikation im Amtsanzeiger vom 11.02.1994 bis 14.03.1994
Oeffentliche Auflage vom 11.02.1994 bis 14.03.1994
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen
Beschlossen am 25.10.1993
durch den Gemeinderat
Beschlossen am 30.05.1994 mit 141 Ja
durch die Einwohnergemeinde 3 Nein
Namens der Einwohnergemeinde
Präsident Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Gemeindeschreiber

Unterseen, den 04. August 1994

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und
Raumordnung 08. Nov. 1994

