SP Bödeli-Jungfrau
Mier. Zäme.

sp-boedeli-jungfrau.ch / info@sp-boedeli-jungfrau.ch
Ortsgruppe Unterseen
unterseen.spbe.ch / info@sp-unterseen.ch / SP Unterseen, 3800 Unterseen

Unterseen, 10. Dezember 2025

An die
Baukommission der Einwohnergemeinde Unterseen
Amtshaus
3800 Unterseen

ZPP Weissenaustrasse
Mitwirkungseingabe der SP 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 «Weissenaustrasse»** mit den vorgesehenen Änderungen im Zonenplan und im Baureglement (Art. 52, resp. Art. 6.1 Abs.5) 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 «Seematt»** 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.

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.

Im Hinblick auf die nun anstehende **Überarbeitung der ZPP und die Ausarbeitung der UeO «Weissenaustrasse»** 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

Die Areal Weissenau AG stellte an der Infoveranstaltung Mitte September (wie auch uns gegenüber) in Aussicht, 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.

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 Weissenaustrasse. 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 Kantonaler 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.

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.

Freundliche Grüsse

Oliver Grunder
Co-Präsident SPU

Hanspeter Berger
Parteileitung SP Bödeli-Jungfrau