

3. ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwohnergemeinde Spiez

Anpassung Baureglement an BMBV

Änderungen im Genehmigungsverfahren

Gegenstand des Auflageverfahrens:

- Änderungen im Baureglement

8. Juni 2026

Impressum

Auftraggeber:

Einwohnergemeinde Spiez

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Nadine von Schroeder, Rechtsanwältin
Julia Wömpner, Dipl.-Ing. Architektur
Manuel Brügger, Geograf BSc

Inhalt

1.	Ausgangslage	4
2.	Dritte öffentliche Auflage	4
2.1	Übersicht über die Änderungen	4
3.	Änderungen im Baureglement (Änderungen blau)	6
3.1	Art. 212 Abs.1 BR zum Mass der Nutzung «Baupolizeiliche Masse»	6
3.2	Neuer Art. 212 Abs. 5 Bst. c _{bis} BR zum Mass der Nutzung «Rückspringende Gebäudeteile»	7
3.3	Art. 212 Abs. 5 Bst. d BR zum Mass der Nutzung «Gestaffelte Gebäude»	7
3.4	Art. 212 Abs. 5 Bst. e und f BR zum Mass der Nutzung «Abgrabungen» und «Stützmauern und Garagevorbauten	8
3.5	Art. 212 Abs. 5 Bst.g BR zum Mass der Nutzung «Geschosse»	9
3.6	Neuer Art. 212 Abs. 5 Bst.l BR zum Mass der Nutzung «Technisch bedingte Dachaufbauten»	10
3.7	Art. 31 Abs. 2 und 3 BR zu Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	11
3.8	Art. 326 Abs. 7 BR zur ZPP 17 «Spiezstrasse – Gwattstutz»	12
3.9	Art. 432 BR zur Energieverwendung	13
3.10	Art. 434 BR zum Nutzungsbonus	14
3.11	Art. A126 BR zu Dachaufbauten im Anhang A1	15
3.12	Art. A132 BR zur Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) und giebelseitig (Fh gi)	15
3.13	Art. A134 BR zu Obere Referenzpunkte Höhenmasse	17
4.	Beschluss und erneute Bekanntmachung	17
5.	Genehmigungsvermerke	17

1. Ausgangslage

Beschluss Teil-
revision

Die Teilrevision der Ortsplanung zur Anpassung BR an BMBV der Einwohnergemeinde Spiez wurde am 02. September 2024 durch den grossen Gemeinderat und am 24. November 2024 an der Urne mit grossem Mehr beschlossen. Das Genehmigungsdossier wurde dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 15. Januar 2025 zur Genehmigung eingereicht.

Anhörung im
Genehmigungsver-
fahren

Im Rahmen der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit der Unterlagen sind Regelungspunkte aufgefallen, die der Gemeinde im April 2025 zur Stellungnahme mitgeteilt wurden. Im Rahmen der Prüfung durch die Gemeinde wurde weiterer Korrektur- und Präzisierungsbedarf festgestellt. Das AGR empfiehlt der Gemeinde die Änderungen im Verfahren nach Art. 60 Abs. 3 BauG i.V.m. Art. 122 Abs. 7 BauV (Verfahren für geringfügige Änderungen) vorzunehmen. Der Gemeinderat stimmt diesem Vorgehen zu.

2. Dritte öffentliche Auflage

2.1 Übersicht über die Änderungen

Der Gemeinderat beabsichtigt folgende Änderungen gegenüber dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung am 24. November 2024 zu beschliessen:

1. Änderung Art. 212 Abs.1 BR zum Mass der Nutzung «Baupolizeiliche Masse»

Im Baureglement wird die Fussnote ⁴⁾ gelöscht, da diese Bestandteil einer früheren Version war, die nicht mehr aktuell ist.

2. Änderung Art. 212 Abs. 5 Bst. c_{bis} BR zum Mass der Nutzung «rück-springende Gebäudeteile»

Im Baureglement wird neu die Regelung für die Messweise der rückspringenden Gebäudeteile aufgenommen.

3. Änderung Art. 212 Abs. 5 Bst. d BR zum Mass der Nutzung «Gestafelte Gebäude»

Das Minimalmass für die Staffelung von Gebäuden in der Höhe sowie in der Situation wird angepasst.

4. Änderung Art. 212 Abs. 5 Bst. e und f BR zum Mass der Nutzung «Abgrabungen» und «Stützmauern und Garagevorbauten»

Aufgrund der geänderten Absatznummerierung in Art. A132 werden die Verweise in der Kommentarspalte entsprechend angepasst.

5. Änderung Art. 212 Abs. 5 Bst. g BR zum Mass der Nutzung «Geschosse»

Die Bestimmung zu technisch bedingten Dachaufbauten auf Attikageschossen wird gelöscht. Neu wird eine allgemeine Bestimmung zu technisch bedingten Dachaufbauten unter Art. 212 Abs. 5 Bst. l ergänzt.

6. Änderung Art. 212 Abs. 5 Bst. l BR zum Mass der Nutzung «technisch bedingte Dachaufbauten»

Es wird eine allgemeine Bestimmung zu technisch bedingten Dachaufbauten ergänzt.

7. Änderung Art. 31 Abs. 2 und 3 BR zu Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Die Anforderungen hinsichtlich Energienutzung und Nachweis eines Energiekonzeptes werden präzisiert.

8. Änderung Art. 326 Abs 7 BR zur ZPP 17, Bestimmung zur Energie

Die Formulierung des Energieartikel für die ZPP 17 entspricht nicht den Musterregelungen des Kantons. Die Formulierung wird angepasst.

9. Änderung Art. 432 BR zur Energieverwendung

Der Artikel 432 BR wird aufgehoben.

10. Änderung Art. 433 BR zum Nutzungsbonus

Der Artikel weicht von den Mustervorschriften des Kantons ab. Der Artikel wird an die Festlegungen der Mustervorschrift des Kantons angepasst.

11. Änderung Art. A126 BR zu Dachaufbauten

Der Fehler in der Abbildung zu den Dachaufbauten wird dahingehend korrigiert, dass die Vermassung von der Traufe und nicht von der Fassadenlinie erfolgt.

12. Änderung Artikel A132 Abs. 2 BR zur Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) und giebelseitig (Fh gi)

Aufgrund der geänderten Messweise der Höhenstaffelung wird zum besseren Verständnis eine neue Skizze erstellt. Die ursprünglich gestrichene Bestimmung zur Messweise wird beibehalten und BMBV-konform formuliert.

13. Änderung Artikel A134 BR zu Obere Referenzpunkte Höhenmasse

Die Abbildung wird korrigiert, um einen Fehler in der Darstellung des Satteldachs zu beheben.

Einsprachen im Rahmen der nachträglichen öffentlichen Auflage können sich nur gegen die im Folgenden **in blau dargestellten Änderungen** richten.

3. Änderungen im Baureglement (Änderungen blau)

3.1 Art. 212 Abs.1 BR zum Mass der Nutzung «Baupolizeiliche Masse»

Ausschnitt Art. 212 Abs. 1 BR (Fussnoten)

Stand Beschluss Urne

Art. 212 Mass der Nutzung		
Baupolizeiliche Masse	¹ unverändert	unverändert
	¹⁾ Bei Gebäuden, die im Grundriss in der Situation um mind. 2.0 m gestaffelt sind, erhöht sich die zulässige Gebäudelänge um 10 m.	
	²⁾ Gegenüber allen anderen Zonen 10 m.	
	³⁾ Erneuerung und massvolle Erweiterung der bestehenden Volumen der Gebäude um max. 10%. Kein Attikageschoss.	
	⁴⁾ Unter Vorbehalt von Art. 212 Abs. 5 Bst. h.	

Ausschnitt Art. 212 Abs. 1 BR (Fussnoten)

Stand 3. öffentliche Auflage

Art. 212 Mass der Nutzung		
Baupolizeiliche Masse	¹ unverändert	unverändert
	¹⁾ Bei Gebäuden, die im Grundriss in der Situation um mind. 2.0 m gestaffelt sind, erhöht sich die zulässige Gebäudelänge um 10 m.	
	²⁾ Gegenüber allen anderen Zonen 10 m.	
	³⁾ Erneuerung und massvolle Erweiterung der bestehenden Volumen der Gebäude um max. 10%. Kein Attikageschoss.	
	⁴⁾ Unter Vorbehalt von Art. 212 Abs. 5 Bst. h.	

Begründung der Änderung

Die Fussnote ⁴⁾ war Bestandteil einer früheren Version mit einer giebelseitigen Fassadenhöhe. Da diese nicht umgesetzt wurde, ist der Verweis somit hinfällig.

3.2 Neuer Art. 212 Abs. 5 Bst. c_{bis} BR zum Mass der Nutzung «Rückspringende Gebäudeteile»

Ausschnitt Art. 212 Abs. 5 Bst. c_{bis} BR (rückspringende Gebäudeteile)
Stand 3. öffentliche Auflage

Art. 212 Mass der Nutzung		
Rückspringende Gebäudeteile	c _{bis}) Rückspringende Gebäudeteile:	
	– zulässige Tiefe	max. 2.5 m
	– zulässiger Anteil pro zugehörigen Fassadenabschnitt	max. 50 %

Begründung der Änderung

Der Kanton hat im Rahmen der Prüfung darauf hingewiesen, dass keine Definition für rückspringende Gebäudeteile aufgenommen wurde. Gemäss BMBV müssen für rückspringende Gebäudeteile die maximal zulässigen Masse (Rücksprung und Fassadenanteil) definiert werden. Werden keine Masse definiert oder diese überschritten, gelten sie als Teil des Hauptgebäudes und werden somit an die projizierte Fassadenlinie angerechnet. Der Gemeinderat hat entschieden, eine Definition für rückspringende Gebäudeteile, wie beispielsweise innen liegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge und dergleichen neu aufzunehmen, damit diese bei Einhaltung der zulässigen Masse als unbedeutend gelten.

3.3 Art. 212 Abs. 5 Bst. d BR zum Mass der Nutzung «Gestaffelte Gebäude»

Ausschnitt Art. 212 Abs. 5 Bst. d BR (gestaffelte Gebäude)
Stand Beschluss Urne

Art. 212 Mass der Nutzung		
Gestaffelte Gebäude	d) Gestaffelte Gebäude:	
	– Staffelung in der Höhe mindestens:	1.5 m
	– Staffelung in der Horizontalen Situation mindestens:	2.0 m

Vgl. Anhang ~~A132 Abs. 4~~
~~und A1354 Abs. 2.~~

Ausschnitt Art. 212 Abs. 5 Bst. d BR (gestaffelte Gebäude)
Stand 3. öffentliche Auflage

Art. 212 Mass der Nutzung		
Gestaffelte Gebäude	d) Gestaffelte Gebäude:	
	– Staffelung in der Höhe mindestens:	4.5 2.5 m
	– Staffelung in der Horizontalen Situation mindestens:	2.0 5.0 m

Vgl. Anhang A132 Abs. 2
und A1354 Abs. 2.

Begründung der Änderung

Bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Fassadenhöhe traufseitig für jeden Gebäudeteil separat ermittelt. Es werden seitens Gemeinde höhere Anforderungen der Mindestmasse definiert, um von der Bestimmung profitieren zu können.

3.4 Art. 212 Abs. 5 Bst. e und f BR zum Mass der Nutzung «Abgrabungen» und «Stützmauern und Garagevorbauten

Ausschnitt Art. 212 Abs. 5 Bst. e und f BR
Stand Beschluss Urne

Art. 212 Mass der Nutzung		
Abgrabungen	e) unverändert	Vgl. Anhang A132 Abs. 25: GebäudeFassadenhöhe und Anhang Art. 135 Abs. 2: Untergeschoss.
Stützmauern und Garagevorbauten	f) unverändert	Vgl. Anhang A132 Abs. 36: Skizze Stützmauern und Garagevorbauten.

Ausschnitt Art. 212 Abs. 5 Bst. e und f BR
Stand 3. öffentliche Auflage

Abgrabungen	e) unverändert	Vgl. Anhang A132 Abs. 35: GebäudeFassadenhöhe und Anhang Art. 135 Abs. 2: Untergeschoss.
Stützmauern und Garagevorbauten	f) unverändert	Vgl. Anhang A132 Abs. 46: Skizze Stützmauern und Garagevorbauten.

Begründung der Änderung

Aufgrund der aufgenommenen Erläuterung und Skizze zur Höhenstafelung im Art. A132 (vgl. Kap. 3.12 im vorliegenden Dokument) wird die Nummerierung der nachfolgenden Absätze angepasst, mit entsprechender Änderung der Verweise in der Kommentarspalte.

3.5 Art. 212 Abs. 5 Bst. g BR zum Mass der Nutzung «Geschosse»

Ausschnitt Art. 212 Abs. 5 Bst. g BR (Geschosse)
Stand Beschluss Urne

Art. 212 Mass der Nutzung

Geschosse

- g) ~~Nicht als~~ ~~EG~~ Vollgeschosse zählen:
- Untergeschoss: Wenn OK ~~EG~~ Boden ~~1. Vollgeschoss~~ im Mittel ~~nicht~~ mehr als 1.52 m über dem ~~fertigen~~ massgebenden Terrain liegt ~~oder das UG mehr als 60% der Bruttogeschossfläche eines Vollgeschosses ausmacht~~
 - Dachgeschoss: wenn die ~~kleine~~ Knie~~wand~~stockhöhe 1.52 m ~~oder die grosse~~ Kniestockhöhe 3.5 m ~~nicht~~ überragt
 - Attikageschoss:
 - zulässige ~~Geschoss~~Höhe maximal ~~3.30~~ 3.5 m ab fertigem Flachdachboden, von dieser Beschränkung ~~usgenommen~~ sind die Arbeitszone Gewerbe und die Arbeitszone Industrie,
 - Rückversetzung vom darunterliegenden ~~Vollgeschoss~~: auf mindestens einer ganzen Fassadenseite mindestens ~~1.52~~ 0 m; ~~ausgenommen: Treppenhaus und Lift,~~
 - Die Geschossfläche des Attikageschosses darf maximal 70 % des darunterliegenden Geschosses betragen, von dieser Beschränkung ~~ausgenommen~~ sind die Arbeitszone Gewerbe und die Arbeitszone Industrie,
 - Über dem Attikageschoss dürfen ~~Liftaufbauten, Lichtkuppeln und dergleichen~~ technisch bedingte Dachaufbauten bis zu einer Höhe von maximal 1.52 m ab Oberkant Attikadach erstellt werden.

Vgl. Anhang A136~~5~~: Skizze Untergeschoss.
Vgl. Anhang A137~~6~~: Anrechenbarkeit Dachgeschoss.
Vgl. Anhang A133: Knie~~wand~~stockhöhe und A134: obere Referenzpunkte Höhenmasse.
Vgl. Anhang A139: Lichte Höhe und Geschosshöhe.
Vgl. Anhang A138: Attika.

Ausschnitt Art. 212 Abs. 5 Bst. g BR (Geschosse)
Stand 3. öffentliche Auflage

Art. 212 Mass der Nutzung

Geschosse

- g) ~~Nicht als Vollgeschosse zählen:~~
- Untergeschoss: Wenn OK ~~EG~~ Boden ~~1. Vollgeschoss~~ im Mittel ~~nicht~~ mehr als 1.52 m über dem ~~fertigen~~ massgebenden Terrain liegt ~~oder das UG mehr als 60% der Bruttogeschossfläche eines Vollgeschosses ausmacht~~
 - Dachgeschoss: wenn die ~~kleine~~ Kniestockhöhe 1.52 m ~~oder die grosse Kniestockhöhe 3.5 m nicht~~ überragt
 - Attikageschoss:
 - zulässige ~~Geschoss~~Höhe maximal ~~3.30~~ 3.5 m ab fertigem Flachdachboden, von dieser Beschränkung ~~usgenommen~~ sind die Arbeitszone Gewerbe und die Arbeitszone Industrie,
 - Rückversetzung vom darunterliegenden ~~Vollgeschoss~~: auf mindestens einer ganzen Fassade ~~seite~~ mindestens ~~1.52.0 m~~ ~~ausgenommen: Treppenhaus und Lift,~~
 - Die Geschossfläche des Attikageschosses darf maximal 70 % des darunterliegenden Geschosses betragen, von dieser Beschränkung ~~ausgenommen~~ sind die Arbeitszone Gewerbe und die Arbeitszone Industrie,
 - ~~Über dem Attikageschoss dürfen Liftaufbauten, Lichtkuppeln und dergleichen technisch bedingte Dachaufbauten bis zu einer Höhe von maximal 1.52 m ab Oberkante Attikadach erstellt werden.~~

Vgl. Anhang A1365: Skizze Untergeschoss.
Vgl. Anhang A1376: Anrechenbarkeit Dachgeschoss.
Vgl. Anhang A133: Kniestockhöhe und A134: obere Referenzpunkte Höhenmasse.
Vgl. Anhang A139: Lichte Höhe und Geschosshöhe.
Vgl. Anhang A138: Attika.

Begründung der Änderung

Es wird unter Art. 212 Abs. 5 Bst. I neu eine allgemeine Bestimmung zu technisch bedingten Dachaufbauten aufgenommen. Die Bestimmung zu technisch bedingten Dachaufbauten über Attikageschossen im Art. 212 Abs. 5 Bst. g ist somit obsolet und wird gestrichen.

**3.6 Neuer Art. 212 Abs. 5 Bst. I BR zum Mass der Nutzung
«Technisch bedingte Dachaufbauten»**

Ausschnitt Art. 212 Abs. 5 Bst. I BR (Technisch bedingte Dachaufbauten)
Stand 3. öffentliche Auflage

Art. 212 Mass der Nutzung

Technisch bedingte Dachaufbauten

- l) Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.50 m Höhe bleiben unberücksichtigt. Die Höhen für Kaminanlagen richten sich nach den Kaminempfehlungen des BAFU.

Begründung der Änderung

Art. 212 Abs. 5 Bst. I BR wird dahingehend ergänzt, dass neu eine allgemeine Bestimmung zu technisch bedingten Dachaufbauten aufgenommen wird.

3.7 Art. 31 Abs. 2 und 3 BR zu Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Art. 31 Abs. 2 und 3 BR (ZPP)

Stand Beschluss Urne

Art. 31 Zone mit Planungspflicht (ZPP)

¹ unverändert

² Mit der Erarbeitung der Überbauungsordnung ist unter Vorbehalt von Abs. 3 ein Energiekonzept zu erarbeiten und der sparsamen und umweltschonenden Energienutzung Rechnung zu tragen.

³ Wird hinsichtlich der Gebäudehülle die Effizienzklasse A des GEAK erreicht, entfällt die Pflicht zur Erstellung eines Energiekonzepts.

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer ZPP eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung vom Erlass einer UeO richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG (vgl. dazu auch die Arbeitshilfe AHOP des AGR: Von der ZPP zur Baubewilligung; Juni 1998).
Für die Erarbeitung des Energiekonzepts ist die Gemeinde frühzeitig beizuziehen.

Art. 31 Abs. 2 und 3 BR (ZPP)

Stand 3. öffentliche Auflage

Art. 31 Zone mit Planungspflicht (ZPP)

¹ unverändert

² Mit der Erarbeitung der Überbauungsordnung ~~ist unter Vorbehalt von Abs. 3 ein Energiekonzept zu erarbeiten und der sparsamen und umweltschonenden Energienutzung Rechnung zu tragen.~~
ist nachzuweisen, wie die dem Stand der Technik entsprechenden Möglichkeiten bezüglich des Einsatzes erneuerbarer Energien, des Energiesparens und der Nahwärmeversorgung ausgeschöpft werden.

³ ~~Wird hinsichtlich der Gebäudehülle die Effizienzklasse A des GEAK erreicht, entfällt die Pflicht zur Erstellung eines Energiekonzepts.~~

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer ZPP eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung vom Erlass einer UeO richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG (vgl. dazu auch die Arbeitshilfe AHOP des AGR: Von der ZPP zur Baubewilligung; Juni 1998).
~~Für die Erarbeitung des Energiekonzepts ist die Gemeinde frühzeitig beizuziehen.~~

Begründung der Änderung

Das AUE verweist in ihrer Stellungnahme darauf, dass der Begriff des Energiekonzepts nicht mehr im KEnG bzw. in der KEnV enthalten ist. Die Formulierung in Art. 31 Abs. 2 und 3 BR wird dahingehend präzisiert.

Obwohl das Energiekonzept im Artikel gestrichen wurde, verlangt die Gemeinde weiterhin, dass mit der Erarbeitung einer Überbauungsordnung entsprechende Möglichkeiten zur sparsamen und umweltschonenden Energienutzung zu prüfen und nachzuweisen sind.

3.8 Art. 326 Abs. 7 BR zur ZPP 17 «Spiezstrasse – Gwattstutz»

Ausschnitt Art. 326 Abs. 7 BR (ZPP 17, Bestimmung zur Energie)
Stand Beschluss Urne

Energie	Art. 3276 ZPP 17 «Spiezstrasse - Gwattstutz» ⁷ – Neubauten haben beim der gewichteten Ener- giebedarfGesamtenergieeffizienz die kantonalen Anforderungen um 10% zu unterschreiten. – Für Heizung und Warmwasseraufbereitung ist als Hauptenergieträger Erdwärme einzusetzen.
---------	---

Ausschnitt Art. 326 Abs. 7 BR (ZPP 17, Bestimmung zur Energie)
Stand 3. öffentliche Auflage

Energie	Art. 3276 ZPP 17 «Spiezstrasse - Gwattstutz» ⁷ – Neubauten haben beim der gewichteten Ener- giebedarfGesamtenergieeffizienz die kantonalen Anforderungen um 10% zu unterschreiten. Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 10 Prozent unterschreiten. – Für Heizung und Warmwasseraufbereitung ist als Hauptenergieträger Erdwärme einzusetzen. Bei Gebäuden, die neu erstellt werden (Neubauten) oder deren Heizungen oder zentrale Anlagen zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt werden, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung als Hauptwärmeträger Erdwärme zu nutzen, sofern dafür kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird und eine Gewässerschutzbewilligung erteilt werden kann.
---------	--

Begründung der Änderung

Der Energieartikel für die ZPP 17 entspricht nicht den Musterregelungen des Kantons. Der Gemeinderat folgt der Empfehlung des AUE und übernimmt die juristisch geprüfte Formulierung. Hierbei handelt es sich um eine formelle Anpassung.

3.9 Art. 432 BR zur Energieverwendung

Art. 432 BR Abs. 1 (Energieverwendung)

Stand Beschluss Urne

Art. 432 Energieverwendung

¹ Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.

~~² Die Vorgaben des kommunalen Richtplans Energie sind bei der Energieversorgung zu berücksichtigen.~~

~~³ Bei Gebäuden, die neu erstellt werden, dürfen höchstens 50 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energie gedeckt werden.~~

~~Für Erweiterungsbauten gilt gestützt auf Art. 42 Abs. 2 KEnG ein maximaler Anteil von 80 % nicht erneuerbare Energien.~~

Art. 432 BR Abs. 1 (Energieverwendung) *aufgehoben*

Stand 3. öffentliche Auflage

Art. 432 Energieverwendung

~~¹ Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.~~

~~² Die Vorgaben des kommunalen Richtplans Energie sind bei der Energieversorgung zu berücksichtigen.~~

~~³ Bei Gebäuden, die neu erstellt werden, dürfen höchstens 50 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energie gedeckt werden.~~

~~Für Erweiterungsbauten gilt gestützt auf Art. 42 Abs. 2 KEnG ein maximaler Anteil von 80 % nicht erneuerbare Energien.~~

Begründung der Änderung

Aufgrund der von der Gemeinde vorgenommenen Streichung der beiden Absätze 432 Abs. 2. und Abs. 3 ist Art. 432 Abs. 1 aus Sicht des AUE hinfällig, da die Formulierung des Absatzes 1 rechtlich nicht bindend ist. Der Gemeinderat folgt der Empfehlung des AUE den Artikel zu streichen. Der Artikel 432 wird somit aufgehoben.

3.10 Art. 434 BR zum Nutzungsbonus

Artikel 433 BR (Nutzungsbonus)

Stand Beschluss Urne

Art. 433 Nutzungsbonus

In sämtlichen Zonen gilt ein Nutzungsbonus für energieeffizientes Bauen von 10% des zulässigen Nutzungsmasses: unverändert

- wenn die für den winterlichen Wärmeschutz geltenden Anforderungen um ~~30~~20 % unterschritten und höchstens 50 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden oder:
- für Gebäude, die hinsichtlich der Gebäudehülle und der Gesamtenergieeffizienz zur Effizienzklasse A/A des GEAK gehören ~~oder nach Minergie-P oder SNBS zertifiziert sind.~~

Artikel 433 BR (Nutzungsbonus)

Stand 3. öffentliche Auflage

Art. 433 Nutzungsbonus

In sämtlichen Zonen, ~~in denen das Nutzungsmass mittels einer oberirdischen Geschossflächenziffer definiert ist~~, gilt ein Nutzungsbonus für energieeffizientes Bauen von 10% ~~des zulässigen Nutzungsmasses~~: unverändert

- wenn die für den winterlichen Wärmeschutz geltenden Anforderungen um ~~30~~20 % unterschritten ~~und höchstens 50 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden oder:~~
- für Gebäude, die hinsichtlich der Gebäudehülle und der Gesamtenergieeffizienz zur Effizienzklasse A/A des GEAK gehören ~~oder nach Minergie-P oder SNBS zertifiziert sind.~~

Begründung der Änderung

Der Artikel weicht von den Mustervorschriften des Kantons ab. Das AUE empfiehlt die Terminologie gemäss BMBV zu verwenden und das strengere Kriterium Minergie-A festzulegen.

- Der Gemeinderat hat entschieden die Festlegung an die Mustervorschrift des Kantons Bern anzugleichen. Die Mustervorschriften zum Nutzungsbonus definieren die GFZo als Nutzungsmass. In Spiez wurde nicht für alle Zonen eine GFZo festgelegt. Mit der Anpassung der Formulierung gilt der Nutzungsbonus neu nur in Zonen mit GFZo. D.h. in den folgenden Zonen Mischzone Kern 2, Mischzone Kern 3, Mischzone

Kern Gwattstutz sowie Arbeitszone Gewerbe und Arbeitszone Industrie gilt zukünftig kein Nutzungsbonus, was der langjährigen Praxis der Gemeinde entspricht.

- Der Absatz, dass «höchstens 50% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden kann» wird gestrichen. Dies stellt nach neuem Energiegesetz keine Verschärfung dar und muss neu auch ohne Konsumation eines Nutzungsbonus erreicht werden.
- Der Gemeinderat folgt der Empfehlung des AUE und verlangt neu das strengere Kriterium Minergie-A.

3.11 Art. A126 BR zu Dachaufbauten im Anhang A1

Ausschnitt Artikel A12~~46~~ BR (Dachaufbauten)

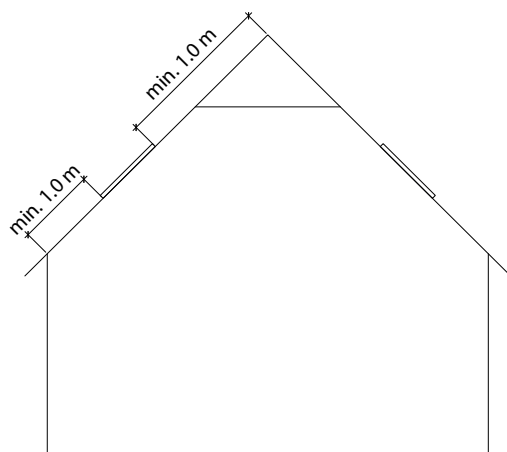


Abb. 1 Skizze A12~~46~~
Stand Beschluss Urne

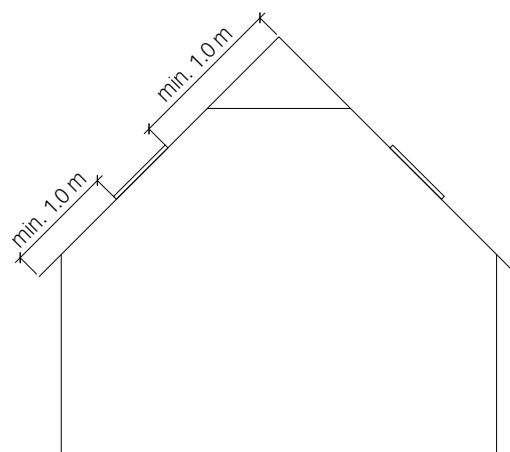


Abb. 2 Skizze A12~~46~~ neu
Stand 3. öffentliche Auflage

Begründung der Änderung

Die Skizze in Art. A126 im BR wird dahingehend angepasst, dass ein Fehler in der Darstellung behoben wird. Die Bemassung erfolgt von der Traufe und nicht von der Fassadenlinie.

3.12 Art. A132 BR zur Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) und giebelseitig (Fh gi)

Ausschnitt Artikel A132 Abs. 2 BR (Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) und giebelseitig (Fh gi))

Stand Beschluss Urne

A132 Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) und giebelseitig (Fh gi)

¹ unverändert

unverändert

² unverändert (gestrichen)

³ unverändert (gestrichen)

unverändert (gestrichen)

~~* Die Gebäudehöhe wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.~~

²⁵ unverändert

³⁶ unverändert

unverändert

Ausschnitt Artikel A132 Abs. 2 BR (Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) und giebelseitig (Fh gi))

Stand 3. öffentliche Auflage

A132 Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) und giebelseitig (Fh gi)

¹ unverändert

unverändert

² unverändert (gestrichen)

³ unverändert (gestrichen)

unverändert (gestrichen)

⁴² Die Fassadenhöhe traufseitig wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.

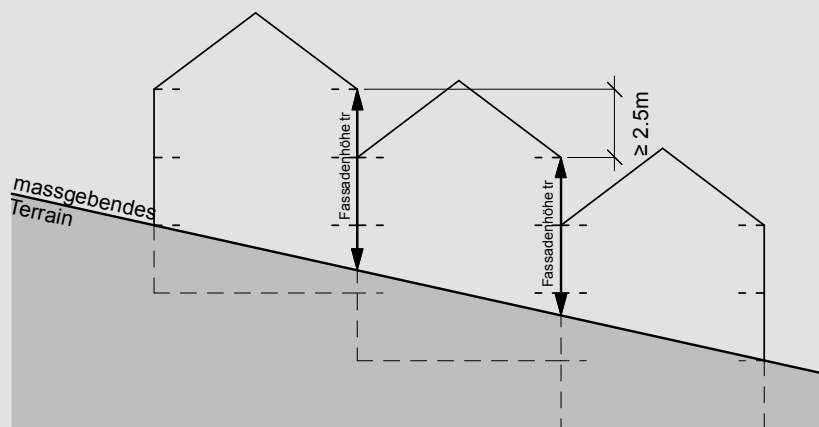


Abb. 3 Skizze A132 neu
Stand 3. öffentliche Auflage

³⁵ unverändert

⁴⁶ unverändert

unverändert

Begründung der Änderung

Aufgrund der geänderten Messweise der Höhenstaffelung wird zum besseren Verständnis eine neue Skizze erstellt. Der ursprünglich gelöschte Absatz 4 (neu Absatz 2) wird beibehalten und BMBV-konform formuliert. Die nachfolgende Nummerierung wird entsprechend angepasst.

3.13 Art. A134 BR zu Obere Referenzpunkte Höhenmasse

Ausschnitt Artikel A134 BR (Obere Referenzpunkte Höhenmasse)

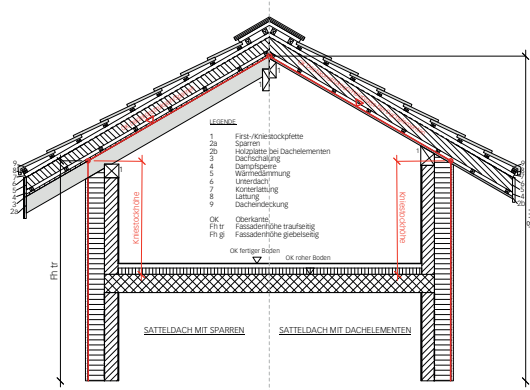


Abb. 4 Skizze A134 alt
Stand Beschluss Urne

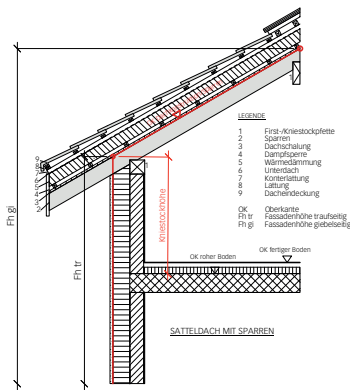


Abb. 5 Skizze A134 neu
Stand 3. öffentliche Auflage

Begründung der Änderung

Die Abbildung in Artikel A134 BR wird korrigiert, um den Fehler in der Darstellung des Satteldachs zu beheben. Die falsche Darstellung der rechten Seite der Skizze wird entfernt.

4. Beschluss und erneute Bekanntmachung

Der Beschluss des Gemeinderats erfolgt erst nach Bekanntsein allfälliger Einsprachen gegen Inhalte der beabsichtigten Änderungen und der allfällig durchgeführten Einspracheverhandlung. Der Beschluss wird im Anschluss nach Art. 122 Abs. 8 Bauverordnung bekannt gemacht und das Dossier erneut zur Genehmigung eingereicht.

5. Genehmigungsvermerke

Die nachträgliche Änderung wird im Hinblick auf die Genehmigungseingabe ins Baureglement integriert, so dass das vorliegende Dokument nicht separat genehmigt werden muss. Auf Genehmigungsvermerke kann demzufolge verzichtet werden.