

VORPRÜFUNG

## Einwohnergemeinde Spiez

### Überbauungsordnung zur ZPP Nr. 12 «Gumperstal»

---

---

#### Überbauungsvorschriften

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Änderung Baureglement
- Mitwirkungsbericht
- Schlussbericht mit Richtprojekt vom 16. April 2019

März 2022

Spiez/UeO/ZPP 12 Gumperstal 5302/4/UeV/  
5302\_UeV\_220323\_VP.docx/fr



## 1. Allgemeines

### Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (UeO) zur ZPP Nr. 12 «Gumperstal» in Hondrich schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gut gestaltete, in die Topographie und den empfindlichen Landschaftsraum eingebettete Wohnüberbauung, mit Erschliessung ab dem Gumperstalweg sowie die Schaffung eines attraktiven und nachvollziehbaren Siedlungsrandes.

### Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem dunkelgrau gestrichelten Perimeter festgelegt.

### Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nichts anderes regeln, gelten die Bestimmungen des Baureglements (BR) der Gemeinde Spiez sofern nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen.

### Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans <sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereich für Gebäude mit Begrenzung
- Umgebungsbereich
- gemeinschaftlich genutzter Aussenraum
- Bereich Obstbaumpflanzung
- Bereich Ergänzung / Aufwertung Feldgehölze
- Bereich für oberirdische Besucherparkplätze
- Bereich Einstellhallenzufahrt und Wendeplatz
- Trampelpfad (Lage +/- 3 m)

<sup>2</sup> Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- historischer Verkehrsweg IVS
- Hauptwanderroute
- bestehendes Feldgehölz mit äussersten Stämmen
- zu entfernende Einzelpflanzen Feldgehölz
- zu entfernende, neophytendurchsetzte Umgebungsbepflanzung
- Natursteinmauer
- bestehendes Gebäude
- abzubrechendes Gebäude
- Höhenlinien
- Projektlinien

## 2. Nutzung

### Art. 5

Art der Nutzung Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen über die Wohnzonen W (Art. 211 Abs. 2).

### Art. 6

Mass der Nutzung <sup>1</sup> Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)<sup>1</sup> über das gesamte Areal beträgt mindestens 0.5 und maximal 0.6. Die Konsumation des Nutzungsbonus nach Art. 433 BR ist ausgeschlossen.

<sup>2</sup> Die Baubereichsbegrenzungen bezeichnen die maximal zulässige Ausdehnung der Gebäude inkl. der Balkone. Die Gebäudelänge und -breite innerhalb der Baubereiche ist frei.

<sup>3</sup> Die maximale traufseitige Fassadenhöhe für Gebäude beträgt 7.0 m.<sup>2</sup>

<sup>4</sup> Zulässig sind zwei Vollgeschosse ohne Attikageschoss.

<sup>5</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II nach Art. 43 LSV.

### Art. 7

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche <sup>1</sup> Eingangsbereiche und Briefkastenanlagen dürfen mit vorspringenden Gebäudeteilen, welche max. 5 % des zugehörigen Fassadenabschnitts belegen und maximal 1.5 m über die Begrenzung der Baubereiche hinausragen, versehen werden. Ansonsten sind vorspringende Gebäudeteile nicht zulässig.

<sup>2</sup> Ausserhalb der Baubereiche sind im gemeinschaftlichen Aussenraum gut in die Bau- und Umgebungsgestaltung eingegliederte leicht entfernbare Beschattungseinrichtungen wie z.B. Sonnensegel sowie gemeinschaftlich nutzbare Bauten und Anlagen wie z.B. eine Grillstelle, Geräteboxen, Spielgeräte, Bänke etc. zulässig. Private Kleinbauten sind nicht zulässig. Die Gebäudeabstände zwischen Gebäuden und Kleinbauten sind frei.

<sup>3</sup> Technisch bedingte Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Einstellhalle, dem Wendeplatz und den oberirdischen Besucherparkplätzen wie z.B. Stützmauern oder Zugänge sind im Bereich Einstellhallenzufahrt und Wendeplatz, im Bereich für oberirdische Besucherparkplätze sowie im Aussenraum bis zum technisch erforderlichen Mass gestattet, Die Gestaltung richtet sich nach dem Baureglement.

<sup>4</sup> Für unterirdische Bauten gelten die Bestimmungen des Baureglements.

<sup>1</sup> Untergeschosse werden nicht an die GFZo angerechnet, sofern OK Boden des 1. Vollgeschosses im Mittel maximal 1.2 m über dem massgebenden Terrain liegt.

<sup>2</sup> Zusätzlich kann für die Bebauung der Hangzuschlag gemäss Art. 212 Abs. 4 BR geltend gemacht werden.

### 3. Baugestaltung

#### Art. 8

Qualitätssicherung

Die Qualität der Bebauung wird durch die Fachberatung Gestaltung gemäss BR Art. 421 im Rahmen der Baugesuchseingabe überprüft. Das Richtprojekt Entwicklung ZPP 12 «Gumperstal» vom 16. April 2019 sowie die im Schlussbericht zum Workshopverfahren vom 13. Mai 2019 festgehaltenen Erkenntnisse gelten als verbindliche Grundlage für die Beurteilung der Gesamtwirkung der Überbauung im weiteren Verfahren sowie im Rahmen der Überprüfung durch die Fachberatung.

#### Art. 9

Gestaltung der Gebäude

<sup>1</sup> Die zwei langgezogenen zweigeschossigen Gebäude sollen so in den Hang gesetzt und abgknickt werden, dass ein optimaler Bezug zum baulichen, an der Hangneigung orientierten Gesamtkontext im Gebiet Hondrich geschaffen wird. Die Grünräume sollen die Gebäude umfliessen und diese damit optimal in die Topographie, die Landschaftskammer und die Siedlung eingliedern, so dass die historische Morphologie aufgenommen und die Überbauung auch von weitem stimmig wahrgenommen wird.

<sup>2</sup> Die beiden Gebäudezeilen sind in Bezug auf Architektur und Materialisierung einheitlich zu gestalten. Bei der Materialisierung ist darauf zu achten, dass möglichst wenig unterschiedliche Materialien (Beton, Holz, Glas) und eine zurückhaltende Farbgebung verwendet und dass mit der Materialisierung eine Referenz zur historischen Bebauung und zu den ortsbaulichen Gegebenheiten geschaffen wird.

<sup>3</sup> Der Sockel beider Gebäudezeilen muss eindeutig als Sockel in Erscheinung treten. Er soll weniger hoch sein, als das darüber liegende Geschoss, so dass das Gebäude nur zweigeschossig wahrgenommen wird. Auf geschosshohe, durchgehende Fensterfronten ist zu verzichten.

<sup>4</sup> Sonnenstoren und Geländer sind einheitlich und zurückhaltend zu gestalten. Die Gestaltung der Geländer soll überdies die Horizontalität der Gebäude durch eine Vertikalität ausgleichen.

#### Art. 10

Dachgestaltung

<sup>1</sup> Auf Hauptgebäuden sind Flachdächer (maximale Neigung 5°) zu erstellen. Für die Ausgestaltung der Flachdächer ist das Baureglement massgebend.

<sup>2</sup> Seeseitig sind Dachlinie und Dachfläche durchgehend auszuführen, damit ein ruhiger Eindruck entsteht. Rückwärtig sind kleinere Dacheinschnitte möglich, sofern diese gut gestaltet sind.

<sup>3</sup> Dachflächen sollen, wo nicht durch Einschnitte, Aufbauten oder Anlagen zur Energiegewinnung belegt, begrünt werden.

<sup>4</sup> Die Fassadenhöhe überragen dürfen technisch notwendige Dachaufbauten bis zu einer Höhe von maximal 1.5 m.

## 4. Aussenraumgestaltung

### Art. 11

Gestaltung des  
Aussenraums

<sup>1</sup> Mit der Umgebungsgestaltung und Bepflanzung sind attraktive Aussenräume mit hohen siedlungsökologischen Qualitäten zu schaffen. Auf den ökologischen Ausgleich im Siedlungsgebiet und die Schaffung von wertvollen Kleinlebensräumen z. B. für Kleinlebewesen ist zu achten.

<sup>2</sup> Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Minimum zu beschränken.

<sup>3</sup> Mit geeigneten Massnahmen wie beispielsweise Begrünung, Beschattung, etc. ist einem Hitzeinseleffekt vorzubeugen.

<sup>4</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsgestaltungsplan im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Lit. d BewD einzureichen.

### Art. 12

Umgebungsbe-  
reich

<sup>1</sup> Der Umgebungsbereich dient dem Aufenthalt, der Besucherparkierung, der Langsamverkehrserschliessung und -parkierung, der Grünraumgestaltung und der Arealbegrenzung. Der Charakter der Umgebung ist zu erhalten und die ökologische Vernetzung sicherzustellen.

<sup>2</sup> Bei der Realisierung ist eine Fachperson für naturnahen Gartenbau beizuziehen.

<sup>3</sup> Der Umgebungsbereich ist mit einem internen, hangparallelen, sickerfähigen Wegnetz, Aufenthalts- und Spielelementen und attraktiv zu gestalten, zu möblieren und zu bepflanzen. Entlang des Gumperstalwegs ist zudem ein durch die Öffentlichkeit nutzbarer Trampelpfad zu erstellen.

<sup>4</sup> Der Umgebungsbereich ist vorwiegend als unversiegelte oder begrünte Fläche mit einem natürlichen Bodenaufbau von mind. 0.3 m naturnah und extensiv auszugestalten. Davon ausgenommen sind die siedlungsinternen Fusswege, Zugänge und Notzufahrten.

<sup>5</sup> Auf private Aussenräume ist zu verzichten.

<sup>6</sup> Das gewachsene Terrain soll weitgehend unverändert erscheinen, die Gebäude als Wiese durchfliessen/umspülen und bis an die Fassaden reichen. Stützmauern im Umgebungsbereich dürfen eine Höhe von 1.0 m nicht überragen. Sie sind als unverfugte Trockenmauern zu erstellen und müssen sich gut in die Aussenraumgestaltung eingliedern.

### **Art. 13**

Gemeinschaftlich genutzter Aussenraum      Der Bereich gemeinschaftlich genutzter Aussenraum ist mit gemeinsam nutzbaren Aufenthalts- und Spielelementen zu möblieren und zu bepflanzen. Die gesamte Siedlung ist zugänglich und attraktiv zu gestalten.

### **Art. 14**

Bepflanzung      <sup>1</sup> Die Bepflanzung bildet mit dem Bebauungskonzept eine gestalterische Einheit.

<sup>2</sup> Es sind standortgerechte und einheimische Pflanzenarten, inkl. Sträucher und Bäume zu verwenden. Bei der Bepflanzung ist auf magere Wiesenflächen sowie Hochstamm-bäume zurückzugreifen und intensiv gepflegte Rasenflächen sind mit Ausnahme von klar von Wiesenflächen abgegrenzten Spielflächen zu vermeiden.

<sup>3</sup> Die bestehenden Hochstamm-bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten, im Falle ihrer Fällung oder eines natürlichen Abgangs jedoch möglichst an gleicher Stelle, ansonsten innerhalb des Bereichs für Obstbaumpflanzung oder im Bereich zwischen den Gebäuden in Quantität und ökologischer Qualität gleichwertig zu ersetzen.

<sup>4</sup> Der Fortbestand der Aussenraumgestaltung und der Bepflanzung ist mittels Pflegekonzept sicherzustellen und im Grundbuch zu verankern.

### **Art. 15**

Feldgehölz      <sup>1</sup> Das bestehende Feldgehölz ist in seinem Bestand geschützt. Es ist durch die Eigentümerschaft fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Neophyten sind zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

<sup>2</sup> Die Gesamtsituation ist fachgerecht mit einer Ergänzung des Feldgehölzes entlang der westlichen Grenze des Wirkungsbereichs ökologisch aufzuwerten.

<sup>3</sup> Hochbauten haben zu den äussersten Stämmen des bestehenden und neuen Feldgehölzes einen Mindestabstand von 8 m, Anlagen wie Wege, Abstell- und Lagerplätze einen Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

<sup>4</sup> Lässt sich eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Lebensräume durch technische Eingriffe unter Abwägung aller Interessen nicht vermeiden, so hat der Verursacher für besondere Massnahmen zu deren bestmöglichem Schutz, für Wiederherstellung oder ansonsten für angemessenen Ersatz zu sorgen.

### **Art. 16**

Spielplätze und  
grössere Spielflä-  
che

Die grössere, zusammenhängende Spielfläche gemäss Art. 46 BauV sowie ein Anteil der gemäss Art. 44 und 45 BauV geforderten Spielplätze werden zum Maya Pedersen-Bieri Platz ausgelagert. Die Benutzung sowie die Bedingungen sind in geeigneter Form rechtlich sicherzustellen.

## **5. Erschliessung und Parkierung**

### **Art. 17**

Erschliessung

<sup>1</sup> Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab dem auszubauenden Gumperstalweg. Der Ausbau des Gumperstalwegs erfolgt in einem separaten Verfahren.

<sup>2</sup> Mit geeigneten Massnahmen ist ein Linksabbiegen aus der Einstellhalle zu verhindern.

<sup>3</sup> Im Bereich Einstellhallenzufahrt und Wendepplatz ist eine Wendemöglichkeit für PWs zu realisieren. Nicht für die Einstellhallenzufahrt oder den Wendepplatz verwendete Flächen sind dem Umgebungsbereich entsprechend zu bepflanzen.

### **Art. 18**

Parkierung

<sup>1</sup> Die Anzahl Motorfahrzeug- und Veloabstellplätze ist im Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 49ff BauV festzulegen.

<sup>2</sup> Autoabstellplätze für die Bewohner sind in der unterirdischen Einstellhalle zu realisieren.

<sup>3</sup> 1 – 3 Kurzzeitparkplätze für Besucher sind frei zugänglich, parallel zur Strasse in dem im Überbauungsplan gekennzeichneten Bereich vorzusehen und zurückhaltend, unversiegelt als Kiesfläche oder mit Rasengittersteinen zu gestalten. Weitere Besucherparkplätze sind in der Einstellhalle vorzusehen.

## 6. Weitere Bestimmungen

### Art. 19

Energie

<sup>1</sup> Neubauten haben beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen um 15 % zu unterschreiten.

<sup>2</sup> Für das gesamte Areal ist eine zentrale Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen.

<sup>3</sup> Die Flachdächer sind vorbehältlich der Zustimmung der Bauherrschaft mit einer PV-Anlage auszustatten. Es ist zu beachten, dass diese möglichst flach montiert werden, damit die Anlage nicht störend wirkt.

### Art. 20

Entwässerung

<sup>1</sup> Die Entwässerung des Areals erfolgt gemäss genereller Entwässerungsplanung (GEP) der Gemeinde.

<sup>2</sup> Unverschmutztes Dach- und Platzwasser ist nach Möglichkeit oberflächlich zur Versickerung gebracht werden (sickerfähiger Belag oder diffus über die Schulter). Es sind so wenige Flächen wie möglich zu versiegeln.

<sup>3</sup> Mit Rückhalteanlagen, wie begrünten Dächern, Regenwassertanks für die WC-Spülung oder Retentionsbecken sind die auf dem Areal anfallende Menge an Sauberabwasser auf die zulässige Einleitmenge zu reduzieren und Spitzen zu regulieren.

<sup>4</sup> Der genaue Anschlusspunkt für die Einleitung des Schmutz- und Regenabwassers wird durch die Gemeinde festgelegt. Für die Ableitung des Regenabwassers in das Sauberabwassersystem der Gemeinde muss die ausreichende Kapazität des Dorfbachs Faulensee sichergestellt sein.

### Art. 21

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

## **Genehmigungsvermerke**

Mitwirkung vom 08. – 29. September 2020  
Vorprüfung vom

Publikation im amtlichen Anzeiger vom  
Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlungen am  
Erledigte Einsprachen  
Unerledigte Einsprachen  
Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Gemeindepräsidentin Sekretärin

Jolanda Brunner Tanja Brunner

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Spiez,

Gemeindeschreiberin

Tanja Brunner

**Genehmigt durch das kantonale Amt für  
Gemeinden und Raumordnung**

**Anhang: Richtprojekt Entwicklung ZPP 12 «Gumperstal»  
vom 16. April 2019**

Gutachterverfahren ZPP Nr. 12 "Gumperstal"  
Dokumentation **Richtprojekt**  
16. April 2019



**Gemeinde Spiez**

Jolanda Brunner, Gemeindepräsidentin Spiez  
Elke Bergius, Abteilung Bau Spiez  
Priska Lörtscher, Abteilung Bau Spiez

**Kaufrechtsinhaber**

André Lengen, Zaugg Bau AG, Kaufrechtsinhaber  
Beat Mani, M & K Architektur Bau, Bauherrenvertreter

**Gutachter**

Ernst Gerber Villena, Ernst Gerber Architekten + Planer AG  
David Bosshard, David Bosshard Landschaftsarchitekten AG  
Martin Eggenberger, Planteam S, Mitglied Fachberatung Gemeinde Spiez

**Architektinnen**

Patrick Jordi, Jordi & Partner Architekten  
Rolf Schlup, Jordi & Partner Architekten  
Tina Kneubühler, extra Landschaftsarchitekten

**Verfahrensbegleitung**

Franziska Röstli, ecoptima AG



## Inhalt

Situation 1:1000

Situation 1:500

Situation 1:500, Umgebungsgestaltung

Schnitt A-A

Visualisierung 1

Visualisierung 2

Visualisierung 3

Visualisierung 4

Assoziationsbilder

Modellfotos

## Charakteristika

Die Nutzungsanforderung ist in zwei langgezogenen, zweigeschossigen Bauten konzentriert.

Die Bauten schmiegen sich mit ihren abgewinkelten Formen in den Hangverlauf.

Die Baukörper nehmen das Prinzip der hangparallelen Bauweise auf.

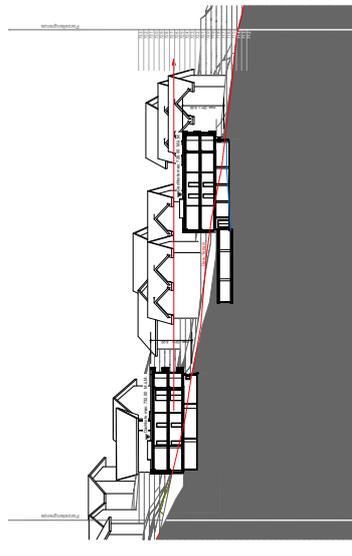
Der Landschaftsraum fließt durch den grosszügigen Aussenraum, der durch die beiden Gebäude aufgespannt wird.

Die Aussichtslage von sämtlichen Wohneinheiten ist garantiert.

Die Wohnzeilen lassen ein durchgehendes Wohnen (Ost / West) zu.

Hausnahe, hangparallele Erschliessung der Gebäude.

Einfache Erschliessung der Einstiege vom Gumperstalweg her.



## Gutacherverfahren ZPP Nr. 12 "Gumperstal", Richtprojekt

Überarbeitung: Stand: 16.04.2019

**Situation 1:1000**

GfO = 3368 m<sup>2</sup>





**Gutacherverfahren ZPP Nr. 12 "Gumperstal", Richtprojekt**

Überarbeitung: Stand: 16.04.2019

**Situation 1:500**

GfO = 3368 m<sup>2</sup>

MST. 1 : 500

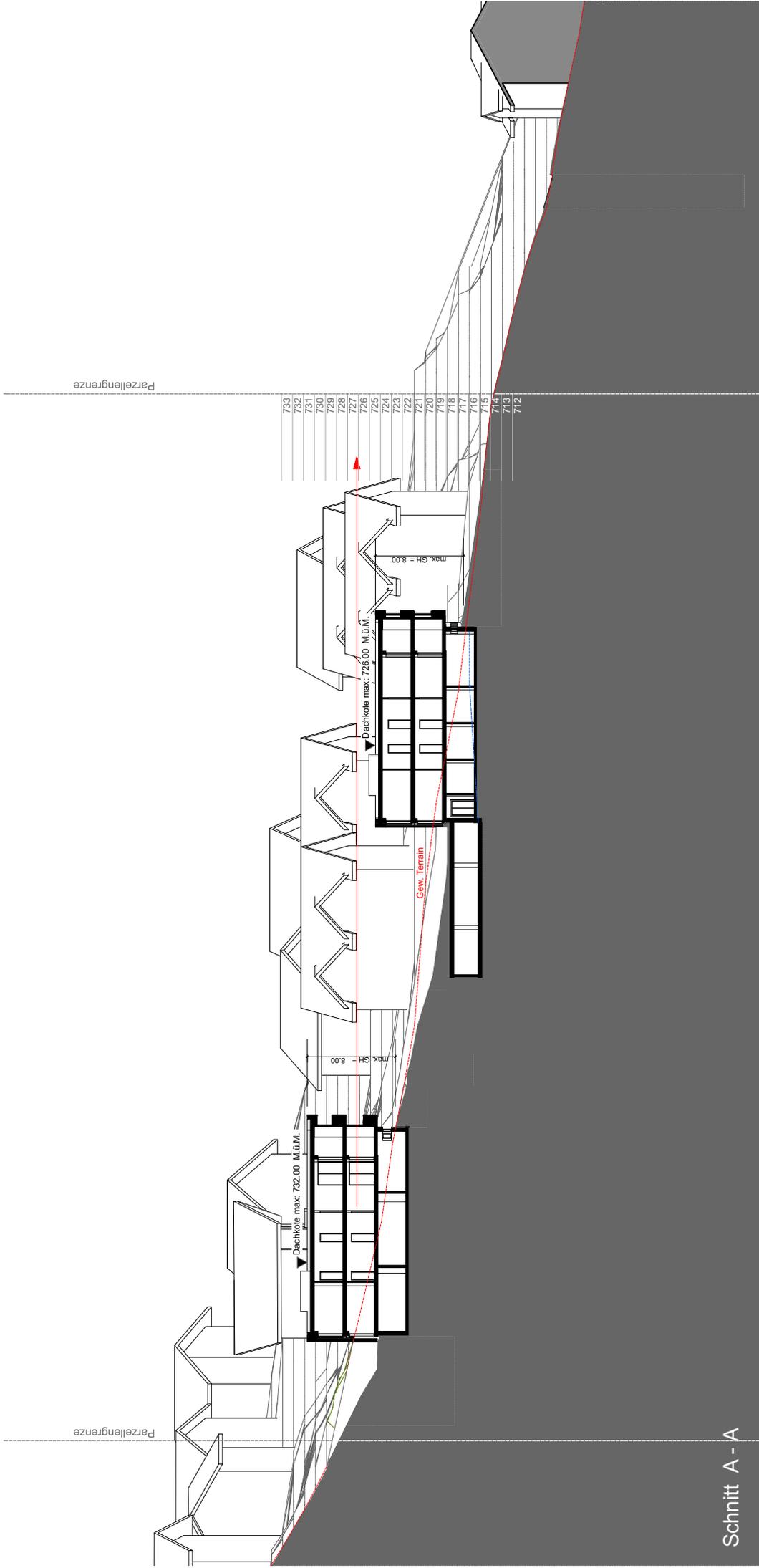




**Gutachterverfahren ZPP Nr. 12 "Gumperstal", Richtprojekt**

**Umgebungsgestaltung 1:500**

Überarbeitung: Stand: 16.04.2019



Schnitt A - A

# Gutachterverfahren ZPP Nr. 12 "Gumperstal", Richtprojekt

Überarbeitung: Stand: 16.04.2019

Schnitt A - A



**Gutachterverfahren ZPP Nr. 12 "Gumperstal", Richtprojekt**

Überarbeitung: Stand: 16.04.2019

**Visualisierung 1**



**Gutachterverfahren ZPP Nr. 12 "Gumperstal", Richtprojekt**

Überarbeitung: Stand: 16.04.2019

**Visualisierung 2**





