



Einwohnergemeinde Spiez

## **Arealentwicklung «Gygerrain»**

Umzonung Wohnzone 2 Strukturhaltung in Zone mit Planungspflicht

---

### **Änderung Baureglement**

Art. 328 ZPP Nr. 18 «Gygerrain»

Öffentliche Mitwirkung

Bern, 7. August 2023

1947\_345\_MW\_Gygerrain\_GBR\_230807.docx



Die Vorschriften zu den Zonen mit Planungspflicht werden im Gemeindebau-  
reglement der Gemeinde Spiez wie folgt ergänzt:

### 3 Besondere baurechtliche Ordnungen

#### 31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

##### 328 ZPP 18 «Gyerrain» (neu)

|                  |  |  |
|------------------|--|--|
| Planungszweck    | <p><sup>1</sup> Die ZPP 18 «Gyerrain» bezweckt die Realisierung einer qualitätsvollen Wohnüberbauung unter Berücksichtigung einer guten Einbettung ins Orts- und Landschaftsbild, eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden, einer hohen Wohn- und Aussenraumqualität sowie einem differenzierten Wohnungsangebot inkl. Familienwohnungen.</p>  |  |
| Art der Nutzung  | <p><sup>2</sup> – Wohnen entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen W (Art. 211 Abs. 2).<br/>– Der Anteil GFo für Zweitwohnungen darf, gemessen an der im ZPP-Perimeter realisierten GFo, nicht grösser sein als ein Drittel.</p>  |  |
| Mass der Nutzung | <p><sup>3</sup> Allgemeine Bestimmungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Untergeschosse und Unterniveaubauten werden an die GFo/als Vollgeschoss angerechnet, wenn sie im Mittel aller Fassaden mehr als 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen.</li> <li>– Die zulässige Kniestockhöhe in Dachgeschossen beträgt maximal 1.50 m.</li> </ul> <p>Sektor I</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– GFo min. 350 m<sup>2</sup>, max. 545 m<sup>2</sup></li> <li>– 3 Vollgeschosse und Dachgeschoss.</li> <li>– Höhenkote massgebendes Terrain: 612.62 m ü. M.</li> <li>– Höhenkote höchster Punkt der Dachkonstruktion: 625.30 m ü. M.</li> <li>– kgA 4.0 m, gGA 8.0 m</li> </ul> <p>Sektor II</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– GFo min. 2'300 m<sup>2</sup>, max. 2'700 m<sup>2</sup></li> <li>– Massgebendes Terrain 613.12-m ü. M.</li> <li>– Höchster Punkt Dachkonstruktion: 642.60 m ü. M.</li> <li>– Max. 9 Vollgeschosse und Attikageschoss</li> <li>– Die Geschossfläche Attikageschoss darf maximal 70% des darunterliegenden Geschosses betragen und muss auf mindestens einer Fassadenseite um mindestens 2 m von der Fassadenlinie zurückversetzt werden; zulässige Höhe Attika maximal 3.5 m ab fertigem Flachdachboden.</li> <li>– kgA 7.0 m, gGA halbe Fassadenhöhe traufseitig Fh tr</li> </ul> | <p>GFo: Geschossfläche oberirdisch;<br/>VG: Vollgeschoss, vgl. Art. 18 BMBV;<br/>massgebendes Terrain, vgl. Art. 1 BMBV;<br/>Höchster Punkt der Dachkonstruktion vgl. Art. 14 BMBV;<br/>Fassadenhöhe vgl. Art. 15 BMBV<br/>Grenzabstand vgl. Art. 22 BMBV (kgA: kleiner Grenzabstand, gGA: grosser Grenzabstand)</p> |

## Sektor III

- GFo min. 270 m<sup>2</sup>, max. 415 m<sup>2</sup>
- 2 Vollgeschosse und Dachgeschoss.
- Höhenkote massgebendes Terrain 623.62 m ü. M.
- Höhenkote höchster Punkt der Dachkonstruktion: 635.45 m ü. M.
- kgA 4.0 m, gGA 8.0 m

Lärmempfindlichkeitsstufe <sup>4</sup> ES II

Gestaltungs-grundsätze

- <sup>5</sup> – Es sind drei Gebäude zu erstellen, die gestalterisch als drei Einzelkörper in Erscheinung treten.
- Das Richtprojekt vom 31.08.2021 mit Aktualisierung vom 21.5.2022 ist massgebend bezüglich Gesamtwirkung, der städtebaulichen Konzeption mit Staffelung der Höhe und der Situation sowie der Konzeption der Fassadengestaltung, der Aussenraumgestaltung (inkl. Platzsituation) und der Erschliessung.
- Zentrale Elemente der Überbauung sind ein möglichst kleiner, schonender Fussabdruck der Gebäude mit fliessenden Freiräumen und grüner Durchwebung.
- Als Dachform sind in Sektor I und III Steildächer und in Sektor II ein Flachdach vorzusehen.
- Die Steilböschungen sind für den Unterhalt zweckmässig durch Stufen (Bermen) zu gliedern.
- Stützmauern sollen soweit möglich vermieden werden.
- Aufgrund der schwierigen Grundstücksverhältnisse (Topographie) kann die Mindestfläche für Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche herabgesetzt werden.
- Ökologische Ersatzmassnahmen für den allfälligen Abgang von Feldgehölzen und Hecken sind unter Beizug der zuständigen Fachstellen im Rahmen der Überbauungsordnung festzulegen.
- Der Waldrand ist innerhalb des ZPP-Perimeters stimmig und abgestuft zu gestalten.

vgl. Art. 45 Abs. 3 BauV

## Sektor II:

- Das Gebäude in Sektor II hat sich gestalterisch von den beiden anderen Gebäuden abzusetzen.
- Das Attikageschoss in Sektor II ist südseitig fassadenbündig anzuordnen.

Erschliessungs-  
grundsätze

- Der Vorplatzbereich in Sektor II ist als möglichst ebener Hartplatz zu gestalten.
  - Im südlichen Bereich des Gebäudes in Sektor II ist ein gut gestalteter gemeinschaftlich nutzbarer Aussenraum mit Spielfläche zu erstellen.
  - Die Fassade in Sektor II ist als Holzverkleidung in dunklem Farbton und räumlicher Tiefenwirkung zu erstellen.
  - Die Talfassade in Sektor II ist mit einem begehbaren Balkonband zu erstellen.
- <sup>6</sup> – Die Erschliessung erfolgt ab dem Riedweg.
- Die Gebäude in den Sektoren I und II sind durch eine gemeinsame und im Hang liegende Einstellhalle zu verbinden.
  - Die Einstellhallenzufahrt ist gestalterisch gut in die Aussenraumgestaltung von Sektor I zu integrieren.
  - Die Zufahrt für Blaulichtorganisationen und den Personen- und Güterumschlag zu den Gebäuden in Sektoren I und II erfolgt über eine Stichstrasse ab Riedweg.
  - Nutzer- und -Besucherparkplätze sind in der Einstellhalle vorzusehen. Auf dem Platz im Sektor II sind zwei Kurzzeitparkplätze zulässig.

## Energie

- <sup>7</sup> – Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten der Gebäudekategorie/n I-II muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 15 Prozent unterschreiten.
- Die Gebäude sind an das Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern der ZPP-Perimeter auf den Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs erschlossen ist.

## **Anhang A3: Richtprojekt**

### **A31 Richtprojekt**

Richtprojekt vom 31.08.2021 mit Aktualisierung vom 21.5.2022

- Situation Aussenraumraumkonzept
- Grundrisse
- Fassadenansichten
- Modellvisualisierungen

## Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom

Kantonale Vorprüfung vom

Publikationen im amtlichen Anzeiger vom

Publikation im Amtsblatt vom

Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlung am

Erledigte Einsprachen

Unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

**Beschlossen durch den Gemeinderat am**

**Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am**

**Angenommen an der Urnenabstimmung vom**

Namens der Einwohnergemeinde Spiez:

Die Präsidentin .....

Der Gemeindeschreiberin .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Spiez, den .....

Der Gemeindeschreiberin .....

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung  
am .....**