

GENEHMIGUNG

## Einwohnergemeinde Spiez

### Überbauungsordnung zur ZPP Nr. 9 «Ahorni»

Mit Zonenplanänderung im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

---

---

#### Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Überbauungsordnung  
besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften (UeV)

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Schlussbericht Studienauftrag
- Zonenplanänderung

25. September 2023

Aufträge aktuell\Spiez/UeO ZPP 9 «Ahorni»  
06323/4\_Resultate/UeO/UeV/6323\_UeV\_230325\_GE

Die Änderungen im Rahmen der Anhörung während  
der Genehmigung sind **rot** markiert oder **rot durchge-**  
**strichen**



## 1. Allgemeines

### Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (UeO) zur ZPP 9 «Ahorni» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gut gestaltete, in die Topographie mit der empfindlichen Hanglage eingebettete Wohnüberbauung sowie die Schaffung eines nachvollziehbaren, attraktiven und natürlichen Übergang zum Siedlungsrand.

### 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 und nicht die Bestimmungen der BMBV zur Anwendung kommen, gelten die Bestimmungen des Baureglements (BR) der Gemeinde Spiez.

### Art. 4

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

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereiche mit Stufenbegrenzung und Baubereichsbezeichnung
- Maximale Höhenkote pro Baubereich und Stufe
- Umgebungsbereich
- Gemeinschaftlich genutzter Aussenraum
- Hauszugänge mit Stufenbegrenzung
- Bereich Einstellhallenzufahrt
- Bereich für oberirdische Besucherparkplätze
- Höhenlinie des unteren Referenzpunkts

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

- Projektlinien
- Strassenbauprojekt Ausbau Ahornweg
- Ungefährer Abholstandort Container
- Sichtbermen
- Feldgehölz äusserste Stämme/Stöcke
- Entfernung / Ergänzung Feldgehölz
- Wald

## 2. Nutzung

### Art. 5

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

### Art. 6

Mass der Nutzung <sup>1</sup> Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) über das gesamte Areal beträgt mindestens 0.7 und maximal 0.95.

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

<sup>3</sup> Die maximale Höhenkote (höchster Punkt der Dachkonstruktion) für Gebäude wird im Überbauungsplan pro Baubereich und Einzelbaustufe festgelegt. Technisch bedingte Dachaufbauten und Anlagen zur Energiegewinnung dürfen die maximale Höhenkote um maximal 1.5 m überragen. Den unteren Referenzpunkt bildet der jeweils lotrecht darunterliegende Punkt des massgebenden Terrains, respektive die max. Höhenkote für die Oberkante des fertigen Bodens des 1. Vollgeschosses:

- Parzelle Nr. 6576: 669.5 m ü. M.
- Parzelle Nrn. 918, 2878: 668.0 m ü. M.

<sup>4</sup> Für die Baustufen gelten folgende Regelungen:

Baubereich	Anzahl der Baustufen	Max. Höhenkote pro Baustufe	Max. Anzahl Vollgeschosse pro Baustufe
1	2	679.50 m. ü. M.	3
		685.00 m. ü. M.	1
2	3	676.50 m. ü. M.	2
		679.50 m. ü. M.	1
		685.00 m. ü. M.	2
3	3	675.00 m. ü. M.	2
		678.50 m. ü. M.	1
		685.00 m. ü. M.	2
4	4	675.00 m. ü. M.	2
		678.50 m. ü. M.	1
		681.50 m. ü. M.	1
		686.50 m. ü. M.	2

<sup>5</sup> Die maximale Geschosshöhe beträgt 3.8 m.

<sup>6</sup> Die Hauszugänge sind abzustufen. Die maximalen Höhenkoten der Stufen (Oberkante Brüstung) werden im Überbauungsplan pro Stufe festgelegt.

<sup>7</sup> Ein Attikageschoss ist nicht zulässig.

<sup>8</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II nach Art. 43 LSV.

### **Art. 7**

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

<sup>1</sup> In den Bereichen der Hauszugänge sind zur Überdachung von Eingangsbereichen vorspringende Gebäudeteile, welche maximal 10 % des zugehörigen Fassadenabschnitts belegen und maximal 1.0 m über die Begrenzung der Baubereiche hinausragen zulässig. Ansonsten sind vorspringende Gebäudeteile nicht zulässig.

<sup>2</sup> Ausserhalb der Baubereiche sind in den Bereichen für Hauszugänge sowie im gemeinschaftlichen Aussenraum gut in die Bau- und Umgebungsgestaltung eingegliederte leicht entfernbare Beschattungseinrichtungen wie beispielsweise Sonnensegel sowie gemeinschaftlich nutzbare Bauten und Anlagen wie beispielsweise eine Grillstelle, Geräteboxen, Spielgeräte, Bänke etc. zulässig. Private Kleinbauten sind nicht zulässig.

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

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

## **3. Baugestaltung**

### **Art. 8**

Qualitätssicherung

Die Qualität der Bebauung wird durch die Fachberatung Gestaltung gemäss BR Art. 421 im Rahmen der Baugesuchseingabe überprüft. Das Vorprojekt zur ZPP 9 «Ahorni» der Rykart Architekten vom 30. November 2020 (vgl. Anhang) sowie die im Schlussbericht zum Studienauftrag vom 19. März 2018 sind dabei für die Bebauungs-, Umgebungs- und Erschliessungsidee massgebend und Grundlage für die weitere Bearbeitung und Beurteilung.

### **Art. 9**

Gestaltung der Bauten

<sup>1</sup> Die beiden terrassierten Gebäude sollen über die terrassenförmigen Erschliessungsbereiche Hauszugänge in zwei Gebäudepaaren angeordnet und so in den Hang gesetzt werden, dass die oberhalb befindliche Hangkante weitgehend freigespielt wird. Der Umgebungsbereich soll die Gebäudepaare umfliessen und diese damit optimal in die Topographie

eingliedern, so dass die Überbauung auch von weitem dezent und stimmig wahrgenommen wird.

<sup>2</sup> Die Gebäude sind in Bezug auf Architektur und Materialisierung einheitlich zu gestalten. Es sind naturnahe Farbtöne und möglichst wenig unterschiedliche Materialien zu verwenden.

<sup>3</sup> Die südwestlich orientierte Fassade ist mit Loggien und/oder Terrassen aufzubrechen. Loggien dürfen seitlich verglast werden.

<sup>4</sup> Sonnenstoren und Geländer sind einheitlich und zurückhaltend zu gestalten.

#### **Art. 10**

Dachgestaltung

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

<sup>2</sup> ~~Dachflächen sind soweit wirtschaftlich und technisch tragbar mit einer Photovoltaikanlage auszustatten.~~ Sofern Dachflächen nicht durch Dachfenster, Aufbauten oder Anlagen zur Energiegewinnung belegt sind, sollen diese begrünt werden.

<sup>3</sup> Überdachungen von An- und Kleinbauten sind so zu gestalten, dass sie sich gut in das architektonische und gestalterische Gesamtkonzept eingliedern.

### **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 Kleinlebensräumen 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 der Grünraumgestaltung, dem Aufenthalt, der Langsamverkehrserschliessung und der Arealbegrenzung. Der Charakter der Umgebung ist zu erhalten und die ökologische Vernetzung nicht zu stark zu beeinträchtigen.

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

<sup>3</sup> Er ist vorwiegend als unversiegelte oder begrünte Fläche mit einem natürlichen Bodenaufbau mit einer minimalen Dicke von 30 cm für eine naturgemässe Begrünung, naturnah und extensiv auszugestalten. Davon ausgenommen sind die siedungsinternen Fusswege und Zugänge (wie z. B. Treppen, Rampen, etc.) im gemeinschaftlich genutzten Aussenraum.

<sup>4</sup> Das gewachsene Terrain soll weitgehend unverändert erscheinen.

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

## Art. 13

Gemeinschaftlich  
genutzter Aussen-  
raum

<sup>1</sup> Der Bereich gemeinschaftlich genutzter Aussenraum ist mit gemeinsam nutzbaren Aufenthalts- und Begegnungsorten sowie Aufenthalts- und Spielelementen, für die gesamte Siedlung zugänglich und attraktiv zu gestalten, zu möblieren und zu bepflanzen.

<sup>2</sup> Stützmauern im gemeinschaftlich genutzten Aussenraum dürfen eine Höhe von 1.0 m nicht überragen. Sie sind als unverfugte Trockenmauern zu erstellen und müssen sich gut in die Aussenraumgestaltung eingliedern. Im übrigen Umgebungsbereich sind keine Stützmauern zulässig.

## Art. 14

Bepflanzung

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

<sup>2</sup> Es sind standortgerechte und einheimische Pflanzen, Sträucher und Bäume zu verwenden. Bei der Bepflanzung ist auf magere Wiesenflächen zurückzugreifen und intensiv gepflegte Rasenflächen sind zu vermeiden. Es ist eine angemessene Anzahl lichte, nicht zu hoch wachsende einheimische und standortgerechte Hochstammbäume zu setzen. Der bestehende Kirschbaum ist, auch in Hinblick auf seine Ökologie, gleichwertig zu ersetzen.

<sup>3</sup> Der Fortbestand der Aussenraumgestaltung und der Bepflanzung ist mittels Pflegekonzept sicherzustellen und im Grundbuch zu verankern.

### **Art. 15**

Schützenswerte  
Lebensräume

Subatlantische Halbtrockenrasen sind gemäss Anhang 1 der NHV des Kantons Bern schützenswerte Lebensräume. 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. Der Fachbereich Umwelt der Gemeinde Spiez und die kantonale Abteilung Naturförderung sind einzubeziehen.

### **Art. 16**

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.

<sup>2</sup> Hochbauten haben zu den äussersten Stämmen des bestehenden Feldgehölzes einen Mindestabstand von 8.0 m, Tiefbauten inkl. Wege, Abstell- und Lagerplätze einen Mindestabstand von 5.0 m einzuhalten.

### **Art. 17**

Grössere Spielflä-  
che

Die grössere, zusammenhängende Spielfläche gemäss Art. 46 BauV wird zum Schulhaus Spiezwiler ausgelagert. Die Benutzung sowie die Bedingungen sind in geeigneter Form rechtlich sicherzustellen.

## **5. Erschliessung und Parkierung**

### **Art. 18**

Erschliessung

<sup>1</sup> Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab dem auszubauenden Ahornweg über die im Plan bezeichneten Bereiche der Einstellhallenzufahrt. Zur Sicherung der Einstellhallenzufahrten sind Stützmauern und allfällige Absturzsicherungen bis zur technisch erforderlichen Höhe zulässig.

Hauszugänge

<sup>2</sup> Die Hauszugänge werden zwischen den Gebäuden über Treppenkaskaden mit angemessen begrüntem und als Begegnungsort attraktiv gestalteten, möglichst unversiegelten Terrassen und mit der Liftanlage sichergestellt.

### **Art. 19**

Parkierung

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



<sup>2</sup> Auto- und Veloabstellplätze für die Bewohner sind in unterirdischen Einstellhallen zu realisieren. In den Einstellhallen sind Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzusehen.

<sup>3</sup> 3 - 5 Kurzzeitparkplätze für Besucher sind frei zugänglich in den im Überbauungsplan gekennzeichneten Bereichen vorzusehen und zurückhaltend zu gestalten. Unverfugte und nach Möglichkeit begrünte Stützmauern zur Hangsicherung sind zulässig aber auf das notwendige Minimum zu beschränken. Allfällige weitere Besucherparkplätze sind in den Einstellhallen vorzusehen.

## 6. Weitere Bestimmungen

### Art. 20

Energie

Neubauten haben beim der gewichteten ~~Energiebedarf~~ ~~Gesamtenergieeffizienz~~ die kantonalen Anforderungen um 15 % zu unterschreiten.

### Art. 21

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 zu versickern (sickerfähiger Belag oder diffus über die Schulter). Es sind so wenige Flächen wie möglich zu versiegeln.

### Art. 22

Inkrafttreten

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



**Anhang: Vorprojekt Entwicklung ZPP 9 «Ahorni» vom  
30. November 2020**





**1728 Überbauung Ahorni**

Gemeinde Spiez, Sonnenbühlstr. 4, 3700 Spiez | Maya & Peter Stiller, Ahornweg 17, 3700 Spiez

**Vorprojekt**

**Haus 1 - 4**

**Frontfassaden**

Plan-Nr. 1728/86

Format A4

Mst. 1:500

Dat./Autor 09.07.2016

Rev./Autor 30.11.2016

© SIA

**rykart**

Rykart Architekten AG  
Königsstrasse 161  
Postfach 75  
39297 Liebefeld  
T 031 350 55 50  
rykart.ch













**1728 Überbauung Ahorni**

Gemeinde Spiez, Sommerfässlistr. 4, 3700 Spiez

**Vorprojekt**

**Haus 1 - 4**

**Grundriss 3. Obergeschoss**

Plan-Nr. 1728/94

Format A4

Mst. 1:350

Dat./Autor 08.07.2016

Rev./Autor 30.11.2016

© SIA

**rykart**

Rykart Architekten AG

Königsstrasse 161

Postfach 75

3097 Liebefeld

T 031 350 55 50

rykart.ch



**1728 Überbauung Ahorni**  
Gemeinde Spiez, Sommerfässlistr. 4, 3700 Spiez  
**Vorprojekt**

**Haus 1 - 4**  
**Grundriss 4. Obergeschoss**

Plan-Nr. 1728/95    Format A4    Mst. 1:350    Dat./Autor 08.07.2016    Rev./Autor 30.11.2016    © SIA

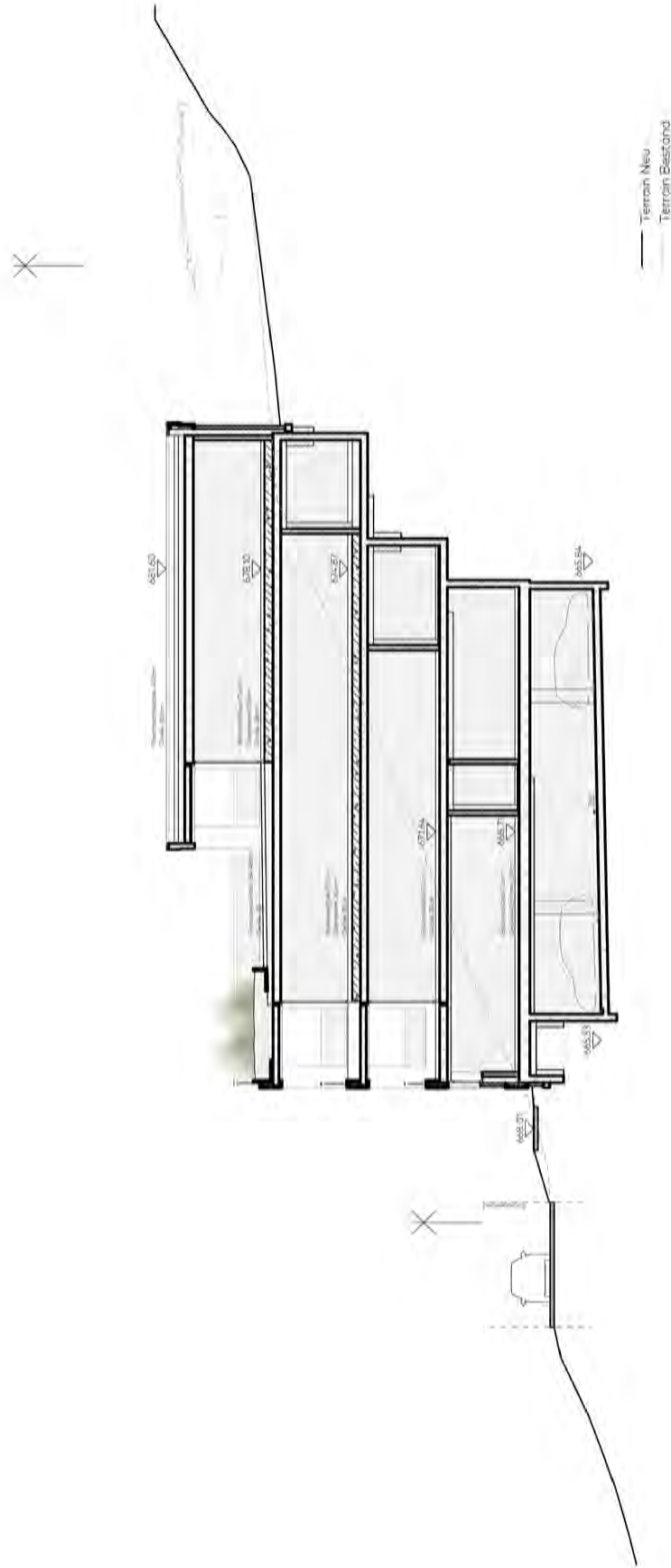
**rykart**  
Rykart Architekten AG  
Königsstrasse 161  
Postfach 75  
3097 Liebefeld  
T 031 350 55 50  
rykart.ch





**1728 Überbauung Ahorni**  
Gemeinde Spiez, Sonnenfässlistr. 4, 3700 Spiez  
**Vorprojekt**  
**Haus 1 - 4**  
**Grundriss 5.Obergeschoss**  
Plan-Nr. 1728/96    Format A4    Mst. 1:350    Dat./Autor 08.07.2016    Rev./Autor 30.11.2016    © SIA

**rykart**  
Rykart Architekten AG  
Königsstrasse 161  
Postfach 75  
3087 Liebefeld  
T 031 350 55 50  
rykart.ch



**rykart**

Rykart Architekten AG  
Königsstrasse 161  
Postfach 75  
3597 Liebefeld  
T 031 350 55 50  
rykart.ch

**1728 Überbauung Ahorni**  
Maya & Peter Stoller, Ahornweg 17, 3700 Spiez

**Vorprojekt**

**Haus 1**

**Längsschnitt**

Plan-Nr. 1728/100

Format A4

Mst. 1:200

Dat./Autor

17.04.2016mad

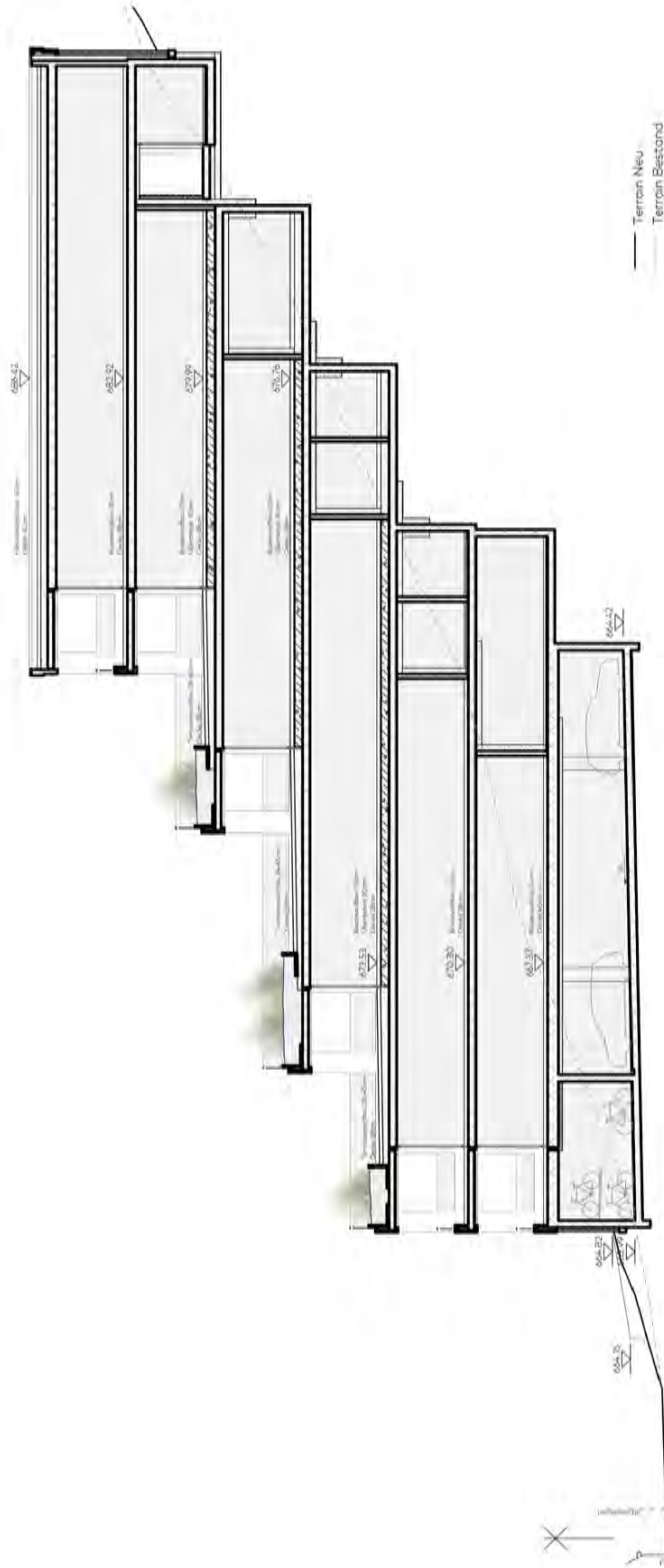
Rev./Autor

30.11.2016

© SIA







**rykart**

Rykart Architekten AG  
Königsstrasse 161  
Postfach 75  
3597 Liebefeld  
T 031 350 55 50  
rykart.ch

**1728 Überbauung Ahorni**

Gemeinde Spiez, Sonnenfelsenstr. 4, 3700 Spiez

**Vorprojekt**

**Haus 4**

**Längsschnitt**

Plan-Nr. 1728/103

Format A4

Mst. 1:200

Dat./Autor 07.07.2016

Rev./Autor 30.11.2016

© SIA



**rykart**

Rykart Architekten AG  
Königsstrasse 161  
Postfach 75  
30997 Liebefeld  
T 031 350 55 50  
rykart.ch

**1728 Überbauung Ahorni**  
Maya & Peter Stoller, Ahornweg 17, 3700 Spiez

**Vorprojekt**

**Haus 2**  
**Westfassade**

Plan-Nr. 1728/108

Format A4

Mis. 1:200

Dat./Autor

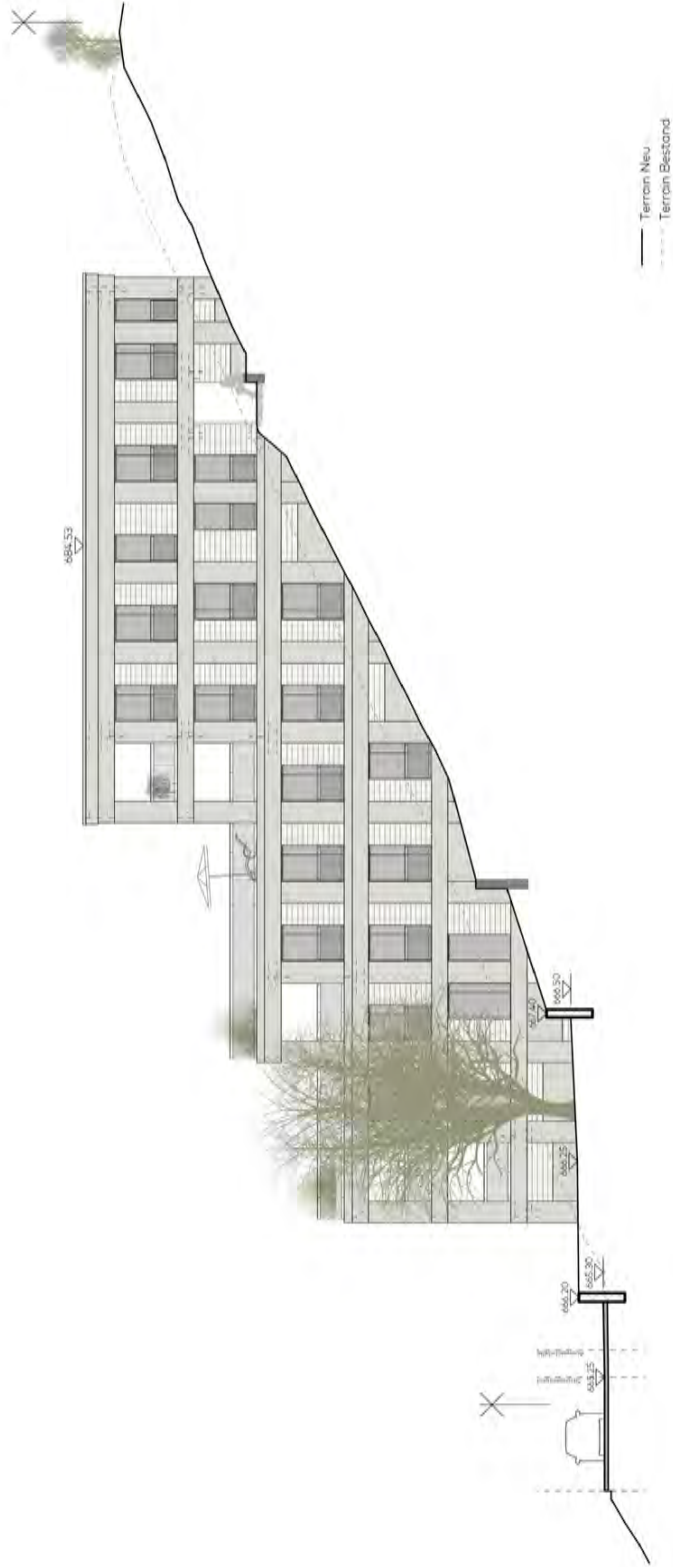
13.02.2016

Rev./Autor

30.11.2016

© SIA





**1728 Überbauung Ahorni**  
Maya & Peter Stoller, Ahornweg 17, 3700 Spiez

**Vorprojekt**

**Haus 2**

**Ostfassade**

Plan-Nr. 1728/109

Format A4

Mis. 1:200

Dat./Autor

10.02.2016

Rev./Autor

30.11.2016

© SIA

**rykart**

Rykart Architekten AG  
Königsrasse 161  
Postfach 75  
30997 Liebefeld  
T 031 350 55 50  
rykart.ch



**rykart**

Rykart Architekten AG  
Königsstrasse 161  
Postfach 75  
30997 Liebefeld  
T 031 350 55 50  
rykart.ch

**1728 Überbauung Ahorni**  
Gemeinde Spiez, Sonnenfässlistr. 4, 3700 Spiez

**Vorprojekt**

**Haus 3**

**Westfassade**

Plan-Nr. 1728/110

Format A4

Mis. 1:200

Dat./Autor

10.02.2016

Rev./Autor

30.11.2016

© SIA



**rykart**

Rykart Architekten AG  
Königsstrasse 161  
Postfach 75  
30997 Liebefeld  
T 031 350 55 50  
rykart.ch

**1728 Überbauung Ahorni**

Gemeinde Spiez, Sonnenfässlistr. 4, 3700 Spiez

**Vorprojekt**

**Haus 3**

**Ostfassade**

Plan-Nr. 1728/111

Format A4

Mis. 1:200

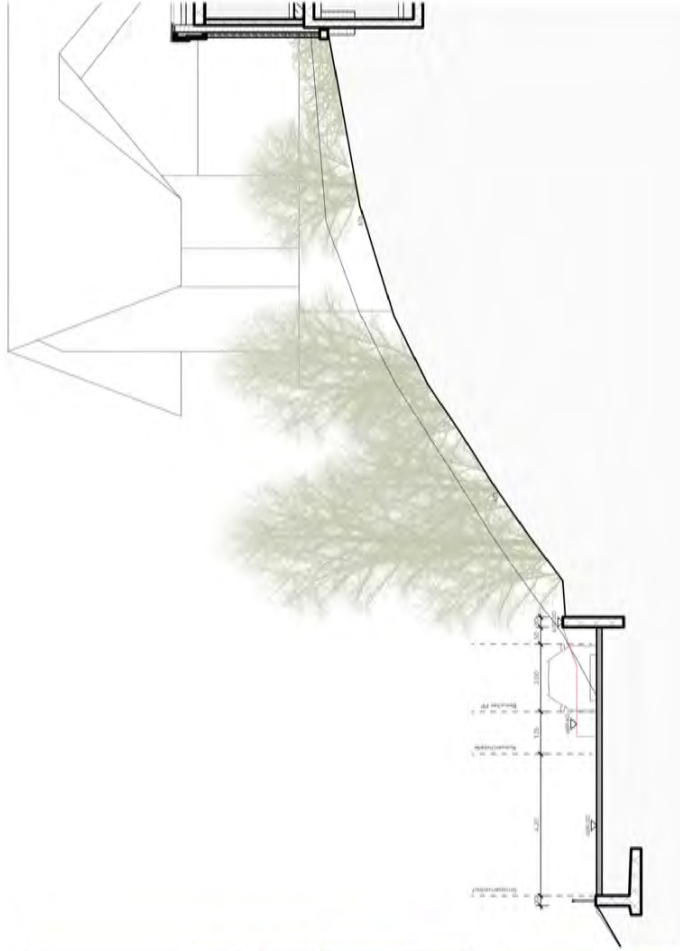
Dat./Autor

13.02.2016

Rev./Autor

30.11.2016

© SIA



**rykart**

Rykart Architekten AG  
Königsstrasse 161  
Postfach 75  
39097 Liebefeld  
T 031 350 55 50  
rykart.ch



**1728 Überbauung Ahorni**

Gemeinde Spiez, Sonnenfessstr. 4, 3700 Spiez | Maya & Peter Stoller, Ahornweg 17, 3700 Spiez

**Vorprojekt**

**Stoller  
Ausweichstelle und Besucherparkplätze**

Plan-Nr. 1728/87    Format A4    Mst. 1:250/1:160/Dat./Autor    09.07.2016    Rev./Autor    30.11.2016    © SIA