



Einwohnergemeinde Spiez

**Arealentwicklung Spiezstrasse - Gwattstutz**  
**Ablösung der bisherigen UeO J „Spiezstrasse –Gwattstutz“**

---

**Änderung Baureglement**

Art. 327 ZPP Nr. 17 «Spiezstrasse – Gwattstutz»  
Art. 211 und 212 Mischzone Kern Gwattstutz MKG

**Beschluss**

Bern, 29. Januar 2021

1816\_385\_Beschluss\_GBR-Änd\_210129.docx

Die Vorschriften zu den Zonen mit Planungspflicht und zu den Wohn-, Misch- und Arbeitszonen werden im Gemeindebaureglement der Gemeinde Spiez wie folgt geändert:

unverändert	schwarze Schrift
neu:	blaue Schrift
aufgehoben	rot durchgestrichen

## 21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

### 211 Art der Nutzung

Mischzonen M  
und Mischzonen  
Kern MK

<sup>3</sup> (...)

- In der Mischzone Kern Gwattstutz MKG ist für einen Neubau oder für wesentliche Änderungen des Bestands das Richtprojekt vom 18. Juni 2019 beizuziehen. Für die Parzelle 1496 ist es massgebend bezüglich Gesamtwirkung zusammen mit den Gebäuden in der benachbarten ZPP 17 «Spiezstrasse – Gwattstutz», bezüglich der städtebaulichen Konzeption mit Staffelung der Höhe und der Situation sowie der Konzeption der Fassadengestaltung, der Aussenraumgestaltung (inkl. Platzsituation) und der Erschliessung.
- Im Sinne der Störfallvorsorge sind in der Mischzone Kern Gwattstutz MKG empfindliche Nutzungen nicht zulässig.

Als wesentliche Änderung des Bestandes gelten Änderung der Volumetrie bsp. durch Aufstockung, neue Dachform, und generell die Erweiterung des Volumens um mehr als 10%.

Staffelung in der Situation: insbesondere in Bezug auf die Setzung sowie die Vor- und Rücksprünge der Gebäude des Richtprojekts.

Zu den empfindlichen Einrichtungen mit schwer evakuierbaren Personen gehören beispielsweise: Alters- und Pflegeheim, Kindergarten, Kindertagesstätte o.ä.

### 212 Mass der Nutzung

Baupolizeiliche  
Masse

<sup>1</sup> Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

(...)

Zone Abk.

kgA	gGA	Fh tr	GL	VG	Grünflächen-
					ziffer

Mischzone Kern  
Gwattstutz MKG <sup>3)</sup>

—	—	13.30	—	4	—
---	---	-------	---	---	---

Vollgeschoss (VG) vgl. Art. 18 BMBV; Fassadenhöhe traufseitig Fh tr (Maximalwert; vgl. Art. 15 BMBV); Grünflächenziffer vgl. Art. 31 BMBV

<sup>1)</sup> ....

<sup>2)</sup> ....

- <sup>3)</sup> — Erneuerung und massvolle Erweiterung der bestehenden Volumen der Gebäude um max. 10%.
- kein Attikageschoss

Attikageschoss vgl. Art. 21 BMBV

### 3 Besondere baurechtliche Ordnungen

#### 31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

##### 327 ZPP 17 «Spiezstrasse – Gwattstutz» (neu)

Planungszweck	1	Die ZPP 17 «Spiezstrasse – Gwattstutz» bezweckt die Realisierung zweier gut gestalteter Wohnbauten mit ergänzender Gewerbenutzung unter Berücksichtigung einer hohen Wohn- und Aussenraumqualität.	
Art der Nutzung	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Wohnen entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen W (Art. 211 Abs. 2).</li> <li>— Im 1. Vollgeschoss sind Nutzungen entsprechend den Bestimmungen über die Mischzonen M (Art. 211 Abs. 3) zugelassen. Wohnnutzungen sind nicht zulässig.</li> <li>— Im Sinne der Störfallvorsorge sind empfindliche Nutzungen in der ZPP 17 «Spiezstrasse – Gwattstutz» nicht zulässig.</li> </ul>	<p>Vollgeschosse (VG) vgl. Art. 18 BMBV</p> <p>Zu den empfindlichen Einrichtungen mit schwer evakuierbaren Personen gehören beispielsweise: Alters- und Pflegeheim, Kindergarten, Kindertagesstätte o.ä.</p>
Mass der Nutzung	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Geschossflächenziffer oberirdisch minimal 0.9, maximal 1.8. Vom Maximalwert sind mind. 14% unbeheizte verglaste Loggien, Laubengänge, Balkone o. dgl. zu erstellen.</li> <li>— Massgebendes Terrain 559.75 m ü.M.</li> <li>— Fh tr Gebäude Nordwest: 573.00 m ü.M.</li> <li>— Fh tr Gebäude Südost: 573.50 m ü.M.</li> <li>— Höchster Punkt Dachkonstruktion Attika: 575.80 m ü.M.</li> <li>— 4 Vollgeschosse; zusätzlich ist ein Attikageschoss nur beim Gebäude Südost zulässig</li> <li>— Weitere Bestimmungen zum Attika: 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 3.50 m ab fertigem Flachdachboden.</li> <li>— Untergeschosse und Unterniveaubauten werden an die GFo angerechnet, wenn sie im Mittel aller Fassaden mehr als 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen.</li> </ul>	<p>Geschossflächenziffer vgl. Art. 28 BMBV; Vollgeschosse (VG) vgl. Art. 18 BMBV; Attikageschosse vgl. Art. 21 BMBV; massgebendes Terrain vgl. Art. 1 BMBV; Fassadenhöhe traufseitig Fh tr (Maximalwert; vgl. Art. 15 BMBV); Höchster Punkt der Dachkonstruktion vgl. Art. 14 BMBV;</p>
Lärmempfindlichkeitsstufe	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>— ES III</li> <li>— Falls notwendig, sind zur Einhaltung der Belastungsgrenzwerte in der UeO entsprechende Massnahmen vorzusehen.</li> </ul>	<p>Die Massnahmen des Lärmberichts der HSR Ingenieure AG vom 12.8.2020 sind bei der weiteren Bearbeitung beizuziehen.</p>
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Es sind zwei Gebäude zu erstellen, die gestalterisch als zwei Einzelkörper in Erscheinung treten. Diese sind auf dem Niveau Spiezstrasse durch</li> </ul>	

eine gemeinsame und im Hang eingebettete Einstellhalle zu verbinden.

- Mit der Fassadengestaltung ist die Lesbarkeit der Gebäudevolumen der beiden Gebäude zu betonen.
- Der Fassadenabschnitt, welcher die beiden Gebäude auf Niveau Spiezstrasse verbindet, hat sich gestalterisch von den beiden Gebäuden abzusetzen. Eine Fortsetzung in Richtung Parzelle 1496 ist zulässig.
- Das Attikageschoss des Gebäudes Südost ist gestalterisch optimal in das Gebäudevolumen zu integrieren. Es ist südseitig anzuordnen.
- Der Vorplatzbereich entlang der Spiezstrasse ist als ebener Hartplatz mit einem angemessenen Anteil an Grüninseln und Bäumen zu gestalten. Die Längsvernetzung für den Fussverkehr ist sicher und attraktiv zu gestalten.
- Im südlichen Bereich zu Grenzweg und Bahn hin ist eine gut gestaltete gemeinschaftlich nutzbare Aussenraumgestaltung zu erstellen.

Erschliessungsgrundsätze

- <sup>6</sup> — Die beiden Gebäude werden über die Spiezstrasse erschlossen. Die Einstellhallenzufahrt ist gestalterisch gut in die Fassade des Gebäudes Südost zu integrieren.
- Entlang der Spiezstrasse ist eine oberirdische Längsparkierung zulässig.

Energie

- <sup>7</sup> — Neubauten haben beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen um 10 % zu unterschreiten.
- Für Heizung und Warmwasseraufbereitung ist als Hauptenergieträger Erdwärme einzusetzen.

### **3 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen**

#### **331 Überbauungsordnungen (UeO)**

<sup>1</sup> (...)

~~UeO «Spiezstrasse-Gwattstutz»,  
Einigen/Gwatt vom 9. Dezember 1992~~

#### **703 Aufhebung von Vorschriften**

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

— (...)

— Überbauungsordnungen

— (...)

— UeO «Spiezstrasse-Gwattstutz», Einigen/Gwatt vom 9. Dezember 1992

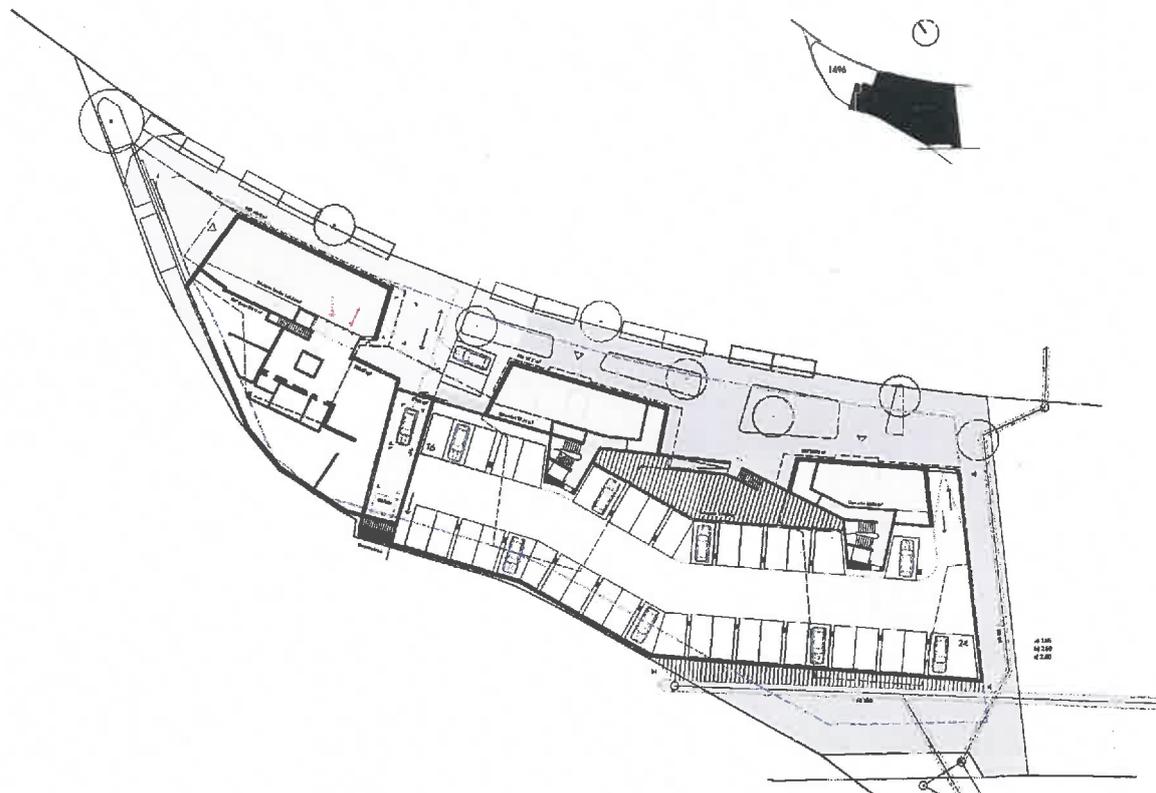
## Anhang A2: Richtprojekte

### A21 Richtprojekt Mischzone Kern Gwattstutz MKG (Art. 211 Abs. 3)

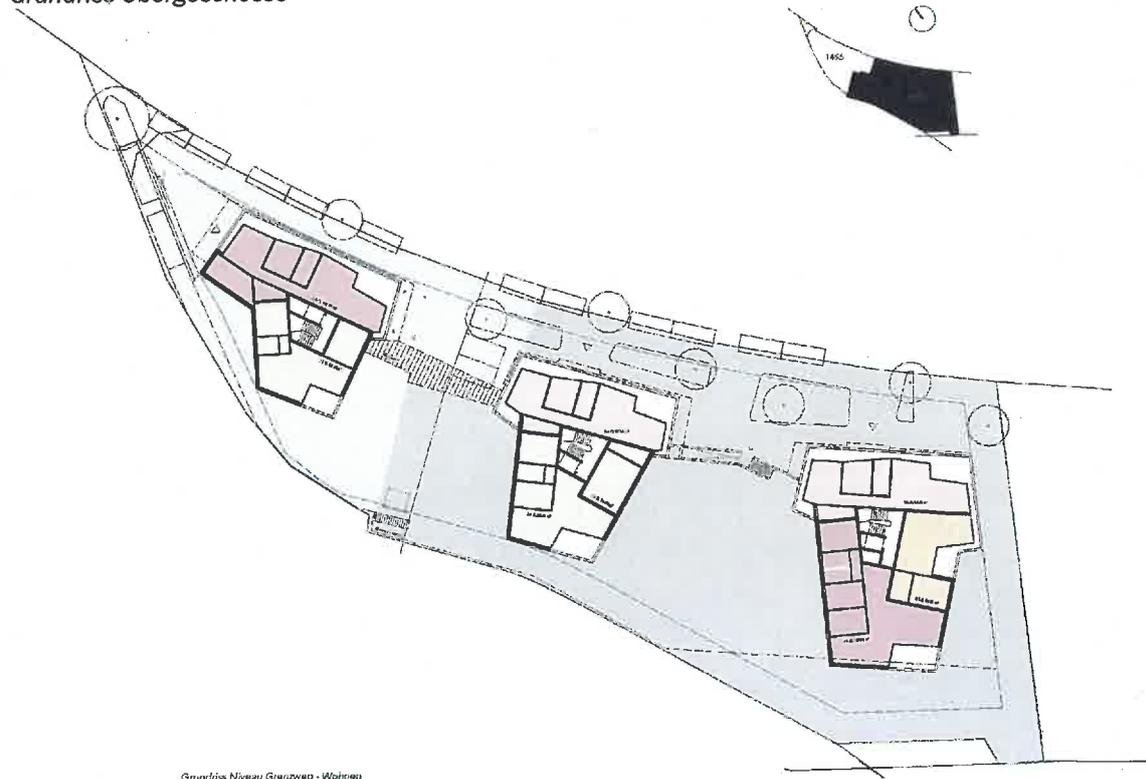
#### Situation Aussenraumraumkonzept



#### Grundriss Sockelgeschoss (Ebene Spiezstrasse)

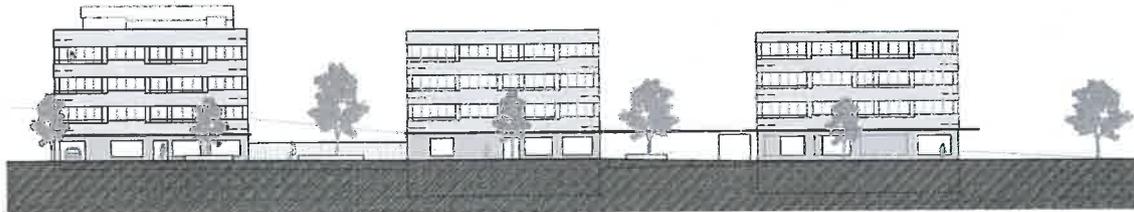


**Grundriss Obergeschoss**



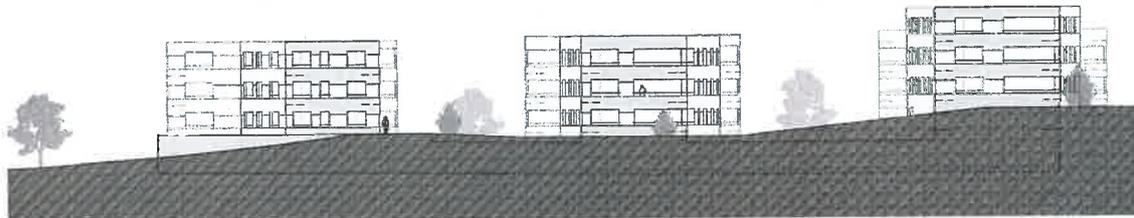
Grundriss Niveau Grenzweg - Wotren

**Fassadenansicht ab Spiezstrasse**



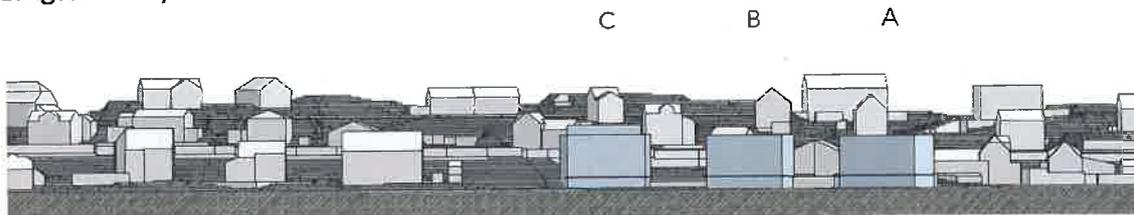
Ansicht ab Spiezstrasse (Nord-Ostfassade)

**Fassadenansicht ab Grenzweg**



Ansicht ab Grenzweg (Süd-Westfassade)

**Längsschnitt Spiezstrasse**



Längsschnitt durch Spiezstrasse

## Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom	28. Oktober bis 26. November 2019
Kantonale Vorprüfung vom	10. Juli 2020
Publikationen im amtlichen Anzeiger vom	12. und 19. November 2020
Publikation im Amtsblatt vom	11. November 2020
Öffentliche Auflage vom	12. November – 14. Dezember 2020
Einspracheverhandlung am	–
Erledigte Einsprachen	Keine
Unerledigte Einsprachen	Keine
Rechtsverwahrungen	Keine
<b>Beschlossen durch den Gemeinderat am</b>	.....
<b>Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am</b>	.....
<b>Angenommen an der Urnenabstimmung vom</b>	.....
Namens der Einwohnergemeinde Spiez:	
Die Präsidentin	.....
Der Gemeindeschreiberin	.....
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	
Spiez, den	.....
Der Gemeindeschreiberin	.....
<b>Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am</b>	.....