

ÜBERBAUUNGSORDNUNG "ZÖN ADELMATT"  
ÜBERBAUUNGSPLAN

Gemeinde Aeschi bei Spiez | Kanton Bern  
Genehmigungsexemplar vom 18. Oktober 2022  
Überbauungsplan | Überbauungsvorschriften | Erläuterungsbericht

1:500

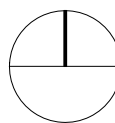
Legende

Festsetzungen

- ..... Wirkungsbereich der Überbauungsordnung "ZöN Adelmatt"
  - Baubereiche A-D
  - Innenhof
  - Grünfläche
  - Befestigte Fläche
  - Zufahrtsbereich MIV
  - Ein-/Ausfahrt Einstellhalle
  - A1x Koordinatenpunkt
- |    |                             |    |                             |
|----|-----------------------------|----|-----------------------------|
| A1 | 2 619 507.79 / 1 167 100.49 | C4 | 2 619 542.26 / 1 167 037.89 |
| A2 | 2 619 530.66 / 1 167 102.93 | C5 | 2 619 521.93 / 1 167 035.73 |
| A3 | 2 619 533.20 / 1 167 079.07 | D1 | 2 619 552.96 / 1 167 109.83 |
| A4 | 2 619 510.33 / 1 167 076.63 | D2 | 2 619 575.83 / 1 167 112.27 |
| B1 | 2 619 482.29 / 1 167 068.92 | D3 | 2 619 579.64 / 1 167 076.52 |
| B2 | 2 619 505.16 / 1 167 071.35 | D4 | 2 619 570.78 / 1 167 065.27 |
| B3 | 2 619 507.71 / 1 167 047.49 | D5 | 2 619 557.85 / 1 167 063.89 |
| B4 | 2 619 484.84 / 1 167 045.05 | E1 | 2 619 511.33 / 1 167 022.17 |
| C1 | 2 619 519.39 / 1 167 059.59 | Z1 | 2 619 513.24 / 1 167 012.55 |
| C2 | 2 619 542.26 / 1 167 062.03 | Z2 | 2 619 597.20 / 1 167 113.61 |
| C3 | 2 619 544.63 / 1 167 039.79 |    |                             |

Hinweise

- Bestehendes Gebäude
- Projektierte Gebäude
- Gebäudeeingang
- Fusswegverbindungen
- Strassenabstand von 5.0 m



0

50m



## Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 10. Mai 2021  
Publikation im amtlichen Anzeiger vom 16. November 2021 / 25. Oktober 2022 Siehe Genehmigung AGR  
Publikation im Amtsblatt vom 17. November 2021

Öffentliche Auflage vom 16. November bis 17. Dezember 2021  
Einspracheverhandlungen am -  
Erledigte Einsprachen: 0  
Unerledigte Einsprachen: 0  
Rechtsverwahrungen: 4

**Beschlossen durch den Gemeinderat am 25. Januar 2022**

2. öffentliche Auflage vom 25. Oktober bis 25. November 2022  
Einspracheverhandlungen am -  
Erledigte Einsprachen: 0  
Unerledigte Einsprachen: 0  
Rechtsverwahrungen: 0

**Beschlossen durch den Gemeinderat am 18. Oktober 2022**

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 6. Dezember 2022

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Aeschi bei Spiez, den 06. DEZ. 2022

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am

10. Jan. 2023



# ÜBERBAUUNGSORDNUNG "ZÖN ADELMATT" VORSCHRIFTEN

Gemeinde Aeschi bei Spiez | Kanton Bern

Genehmigungsexemplar vom 18. Oktober 2022

Überbauungsplan | **Überbauungsvorschriften** | Erläuterungsbericht

# INHALTSVERZEICHNIS

|                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A ALLGEMEINES</b>                                         | <b>4</b>  |
| Art. 1     Bestandteile                                      | 4         |
| Art. 2     Wirkungsbereich                                   | 4         |
| Art. 3     Zweck                                             | 4         |
| Art. 4     Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung        | 4         |
| Art. 5     Wirkungsbereich und Inhalte des Überbauungsplanes | 4         |
| <b>B BAUTEN UND ANLAGEN</b>                                  | <b>5</b>  |
| Art. 6     Art der Nutzung                                   | 5         |
| Art. 7     Mass der Nutzung                                  | 5         |
| <b>C GESTALTUNG</b>                                          | <b>6</b>  |
| Art. 8     Richtkonzept                                      | 6         |
| Art. 9     Gestaltung der Gebäude                            | 6         |
| Art. 10    Bestehendes Gebäude                               | 6         |
| Art. 11    Aussenraumgestaltung                              | 6         |
| <b>D ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG</b>                        | <b>8</b>  |
| Art. 12    Erschliessung MIV                                 | 8         |
| Art. 13    Erschliessung Langsamverkehr                      | 8         |
| Art. 14    Parkierung                                        | 8         |
| <b>E BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN</b>                     | <b>9</b>  |
| Art. 15    Lärmschutz                                        | 9         |
| Art. 16    Inkrafttreten                                     | 9         |
| <b>GENEHMIGUNGSVERMERKE</b>                                  | <b>10</b> |
| <b>BEILAGE</b>                                               | <b>11</b> |

# A ALLGEMEINES

## Art. 1 Bestandteile

Die Überbauungsordnung UeO "ZöN Adelmatt" besteht aus den Überbauungsvorschriften und dem Überbauungsplan im Massstab 1:500.

## Art. 2 Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung gilt innerhalb des im Überbauungsplan eingetragenen Wirkungsbereichs.

## Art. 3 Zweck

Die Überbauungsordnung dient einer Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) und bezweckt die Erweiterung des Alterszentrums Adelmatt mit drei Neubauten sowie einem Ersatzneubau.

## Art. 4 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Aeschi bei Spiez sowie die einschlägigen kantonalen Vorschriften.

## Art. 5 Wirkungsbereich und Inhalte des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- > Wirkungsbereich der Überbauungsordnung "ZöN Adelmatt"
- > Baubereich
- > Innenhof
- > Grünfläche
- > Befestigte Flächen
- > Zufahrtsbereich MIV
- > Ein-/Ausfahrt Einstellhalle
- > Koordinatenpunkte

## B BAUTEN UND ANLAGEN

## Art. 6 Art der Nutzung

- <sup>1</sup> Es ist Wohnen mit Dienstleitung ("betreutes Wohnen"), Pflege sowie Infrastrukturanlagen im direkten Zusammenhang mit der Heimnutzung (z.B. Parkierung, Demenzgarten) zugelassen.
- <sup>2</sup> Im Baubereich D ist zusätzlich eine Gastro-Betrieb mit Aussenbereich zulässig.

## Art. 7 Mass der Nutzung

- <sup>1</sup> Die im Überbauungsplan bezeichneten Baubereiche begrenzen die überbaubaren Bereiche für oberirdische Bauten.
- <sup>2</sup> Die Baubereiche werden im Überbauungsplan durch Koordinatenpunkte festgelegt. Innerhalb der Baubereiche gelten folgende baupolizeiliche Masse:

|              | GH     | VG |
|--------------|--------|----|
| Baubereich A | 12.0 m | 3  |
| Baubereich B | 12.0 m | 3  |
| Baubereich C | 12.0 m | 3  |
| Baubereich D | 15.0 m | 4  |

|    |                      |
|----|----------------------|
| GH | Gesamthöhe           |
| VG | Anzahl Vollgeschosse |

- 3 Im Bereich des Innenhofes gelten für die überdeckte Fusswegverbindung (Gebäude) folgende baupolizeiliche Masse:
  - a. Gesamthöhe max. 3.5 m
  - b. anrechenbare Gebäudefläche max. 450.0 m<sup>2</sup>
  - c. das Dach über der Fusswegverbindung darf an die Gebäude der Baubereiche A-D angebaut werden.
- 4 Die minimale oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) hat im gesamten Wirkungsbereich 0.5 zu betragen.
- 5 Für Kleinbauten gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:
  - a. Grenzabstand min. 2.0 m
  - b. anrechenbare Gebäudefläche max. 30.0 m<sup>2</sup>
  - c. Gesamthöhe max. 4.0 m

## C GESTALTUNG

### Art. 8 Richtkonzept

- <sup>1</sup> Für die bauliche und landschaftliche Gestaltung des Überbauungsperimeters gilt das Dossier "Richtkonzept Adelmatt" der Jordi + Partner AG vom 24. Oktober 2019 (siehe Beilage). Dieses Richtkonzept wird vom Gemeinderat gleichzeitig mit der Überbauungsordnung beschlossen.
- <sup>2</sup> Das Richtkonzept illustriert die Bebauungsidee und ist massgebend in Bezug auf
  - a. Architektonische Sprache, Materialisierung und Fassadengestaltung
  - b. Bautypen, Dachform und Volumen
  - c. Umgebungsgestaltung und Freiraum.

### Art. 9 Gestaltung der Gebäude

- <sup>1</sup> Die Materialisierung und Farbgebung ist so zu wählen, dass die Neubauten als Einheit in Erscheinung treten. Die Gestaltungen der Neubauten ist aufeinander abzustimmen.
- <sup>2</sup> Die Neubauten sind quadratisch oder annähernd quadratisch zu erstellen.
- <sup>3</sup> Die Gebäude sind mit einem Flachdach zu erstellen. Attikageschosse sind im gesamten Wirkungsbereich nicht zulässig.
- <sup>4</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.5 m Höhe bleiben unberücksichtigt.

### Art. 10 Bestehendes Gebäude

- <sup>1</sup> Das bestehende Gebäude darf saniert und zeitgemäss erneuert werden.
- <sup>2</sup> Erweiterungen im Umfang von insgesamt max. 30 % der bestehenden Geschossfläche (GF) sind zulässig.
- <sup>3</sup> Die Pension Adelmatt kann durch einen Neubau ersetzt werden, welcher in seiner Gestaltung (Fassaden, Dach, Materialisierung) den übrigen Neubauten entspricht.
- <sup>4</sup> Innerhalb des Baubereichs D kann eine Terrasse mit Südausrichtung erstellt werden.

### Art. 11 Aussenraumgestaltung

- <sup>1</sup> Die Aussenraumgestaltung hat sich gut in das bestehende Landschaftsbild einzufügen, insbesondere unter Berücksichtigung der bestehenden Topografie. Der gewachsene Geländeverlauf ist möglichst zu erhalten.
- <sup>2</sup> Der Aussenraum hat vielfältig nutzbare Flächen und attraktive Übergänge zwischen öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Aussenräumen anzubieten.
- <sup>3</sup> Bei der neuen Bepflanzung sind standortheimische Pflanzen und Gehölze zu verwenden.

- <sup>4</sup> Im Bereich des Innenhofes sind eine überdeckte Fusswegverbindung sowie ein Hofgarten zu erstellen. Die überdeckte Fusswegverbindung verbindet die Neubauten der Baubereich A-D untereinander und ist allseitig offen zu gestalten.
- <sup>5</sup> Gestaltung der Grünflächen
- a. Der bestehende Demenzgarten kann in seiner Funktion erhalten bleiben oder darf erneuert werden.
  - b. Die Flächen können als private oder halbprivate Aussenräume genutzt werden und sind naturnah zu gestalten.
  - c. Es dürfen Kleinbauten (z.P. Pergolen, Stall für Kleintiere) erstellt werden. Diese dürfen jedoch nicht innerhalb des Strassenabstandes von 5.0 m erstellt werden.
- <sup>6</sup> Mit dem ersten Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan einzureichen.

## D ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

### Art. 12 Erschliessung MIV

- <sup>1</sup> Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt ab der Mühlenstrasse, an den im Überbauungsplan gekennzeichneten Bereichen.
- <sup>2</sup> Sofern die Leistungsfähigkeit, die Verkehrssicherheit und die Zweckmässigkeit sichergestellt bleibt, darf von der verzeichneten Lage um 2.0 m abgewichen werden.
- <sup>3</sup> Die Anlieferung erfolgt über den Erschliessungsbereich Nord.
- <sup>4</sup> Die Neubauten sind unterirdisch an die Einstellhalle anzubinden.

### Art. 13 Erschliessung Langsamverkehr

- <sup>1</sup> Im Bereich des Innenhofes sind die Baubereiche A bis D mit einer überdeckten Fusswegverbindung (vgl. Art. 7 Abs. 3) untereinander zu verbinden.
- <sup>2</sup> Von der nördlichen Erschliessungsfläche (zwischen den Baubereich A und D) bis hin zum Bereich der Ein-/Ausfahrt Einstellhalle ist über den Innenhof eine Fusswegverbindung zu erstellen.
- <sup>3</sup> Im Bereich der befestigten Fläche ist entlang der Mühlenstrasse ein Trottoir zu erstellen.

### Art. 14 Parkierung

- <sup>1</sup> Die Hauptzufahrt für die Einstellhalle erfolgt ab der im Überbauungsplan gekennzeichneten Ein-/Ausfahrt. Sie darf um 5.0 m von der verzeichneten Lage abweichen, wenn dadurch die Leistungsfähigkeit, die Verkehrssicherheit und die Zweckmässigkeit sichergestellt bleiben.
- <sup>2</sup> Im Bereich der befestigten Fläche sind oberirdische Parkplätze zugelassen. Diese dürfen jedoch nicht innerhalb des Strassenabstandes von 5.0 m erstellt werden.
- <sup>3</sup> Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze berechnet sich nach Art. 49 ff BauV.
- <sup>4</sup> Fahrradunterstände dürfen ausserhalb der Baubereich im Bereich der befestigten Fläche erstellt werden. Pro Wohnung sind 0.5 Fahrradabstellplätze zu erstellen.

## E BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

### Art. 15 Lärmschutz

- <sup>1</sup> Für den gesamten Wirkungsbereich gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II nach Lärmschutzverordnung.
- <sup>2</sup> Massnahmen am bestehenden Gebäude, welche im Hinblick auf den Lärmschutz realisiert werden, sind mit dem OIK I zu koordinieren.

### Art. 16 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung, bestehend aus Überbauungsplan, Überbauungsvorschriften und Richtkonzept, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

## Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 10. Mai 2021  
Publikation im amtlichen Anzeiger vom 16. November 2021 / 25. Oktober 2022 Siehe Genehmigung AGR  
Publikation im Amtsblatt vom 17. November 2021

Öffentliche Auflage vom 16. November bis 17. Dezember 2021  
Einspracheverhandlungen am -  
Erledigte Einsprachen: 0  
Unerledigte Einsprachen: 0  
Rechtsverwahrungen: 4

**Beschlossen durch den Gemeinderat am 25. Januar 2022**

2. öffentliche Auflage vom 25. Oktober bis 25. November 2022  
Einspracheverhandlungen am -  
Erledigte Einsprachen: 0  
Unerledigte Einsprachen: 0  
Rechtsverwahrungen: 0

**Beschlossen durch den Gemeinderat am 18. Oktober 2022**

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 6. Dezember 2022

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Aeschi bei Spiez, den 06. DEZ. 2022

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am

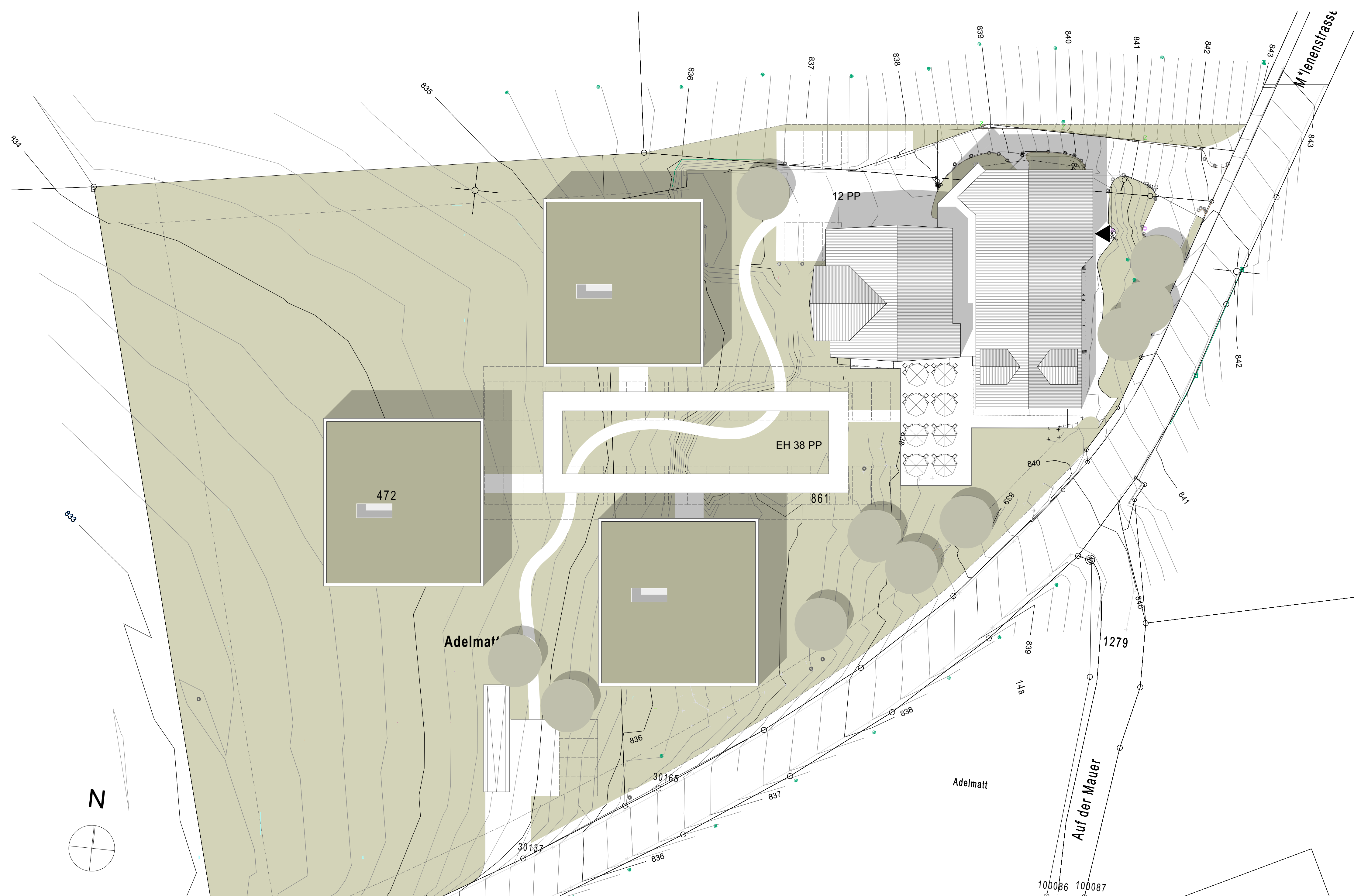
10. Jan. 2023



## BEILAGE

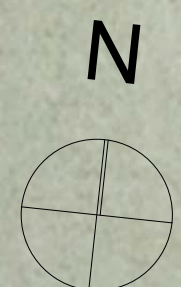
- > Dossier Richtkonzept "Adelmatt" der Jordi + Partner AG, vom 24. Oktober 2019  
(separates Dokument)

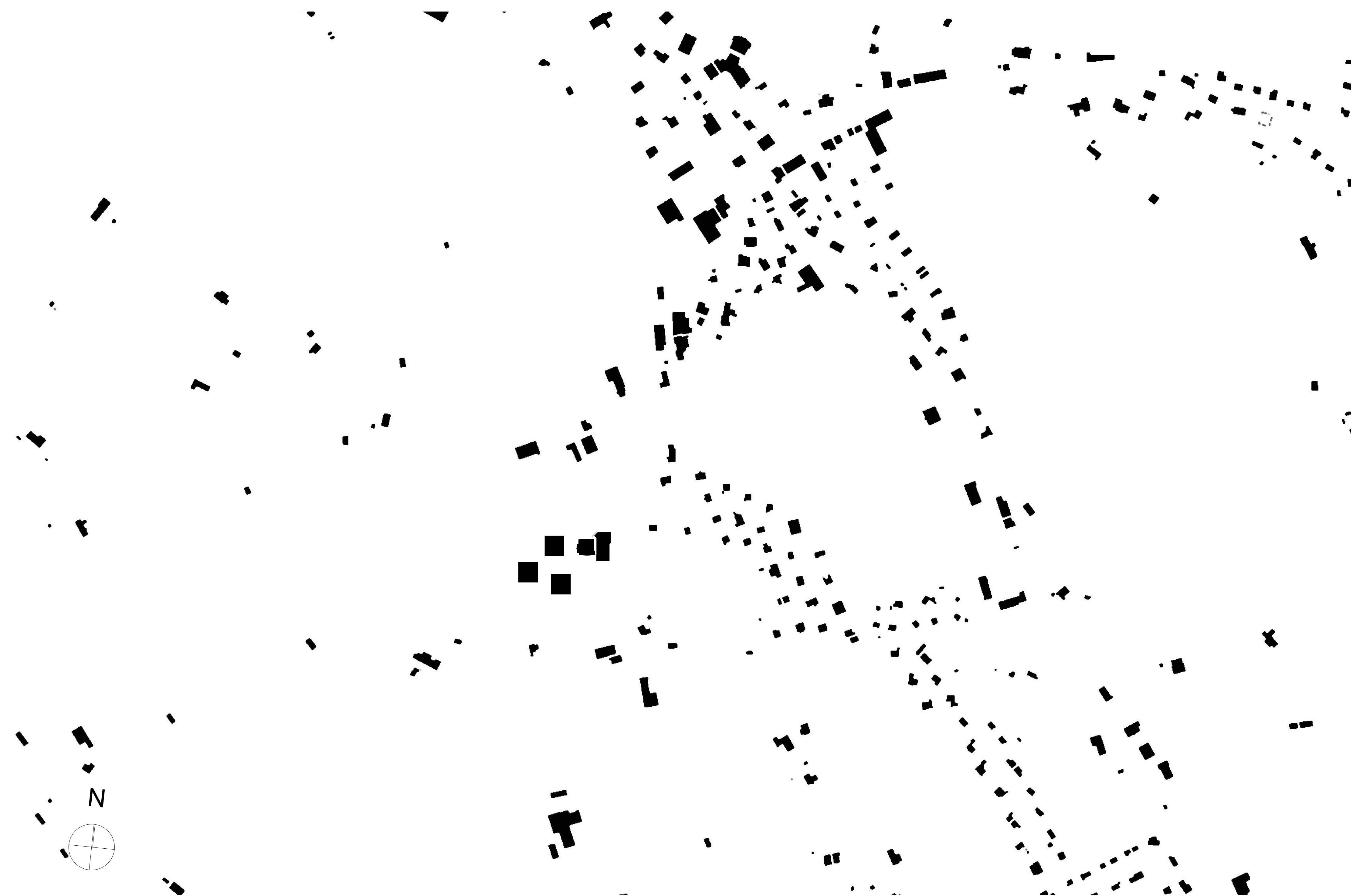


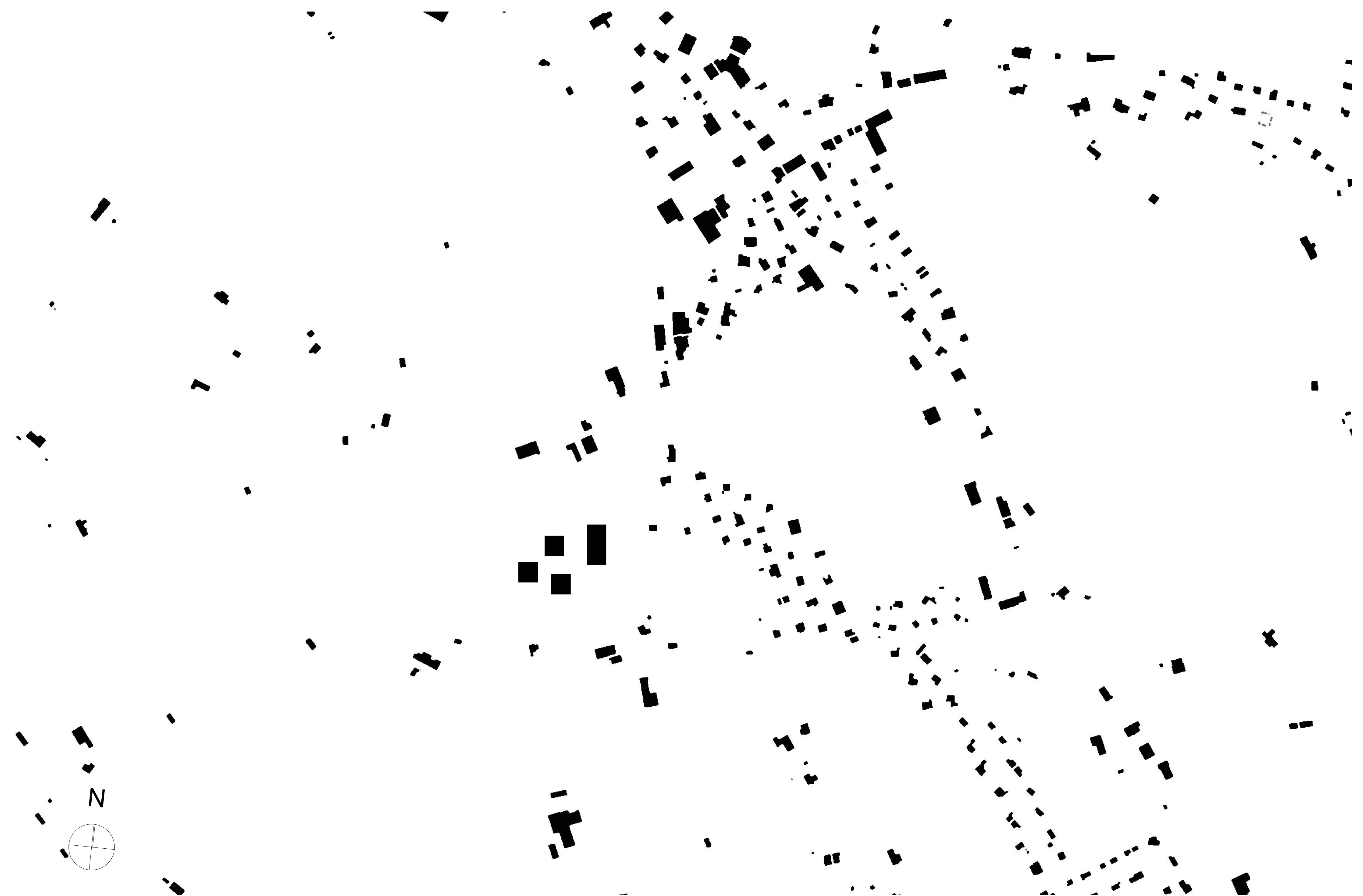




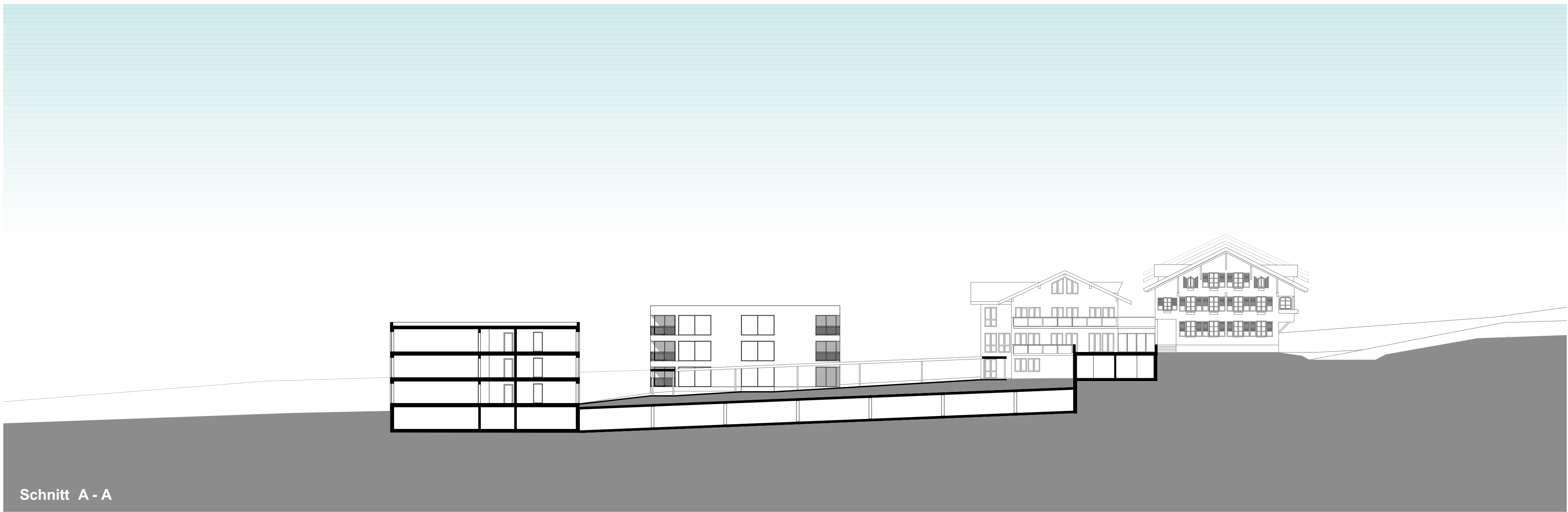
Gutachterverfahren **"Adelmatt"** - Aeschi bei Spiez, **Workshop 3** - 24.Oktober 2019 **Situation A1 - Ersatz Altbauten**, MST. 1:300

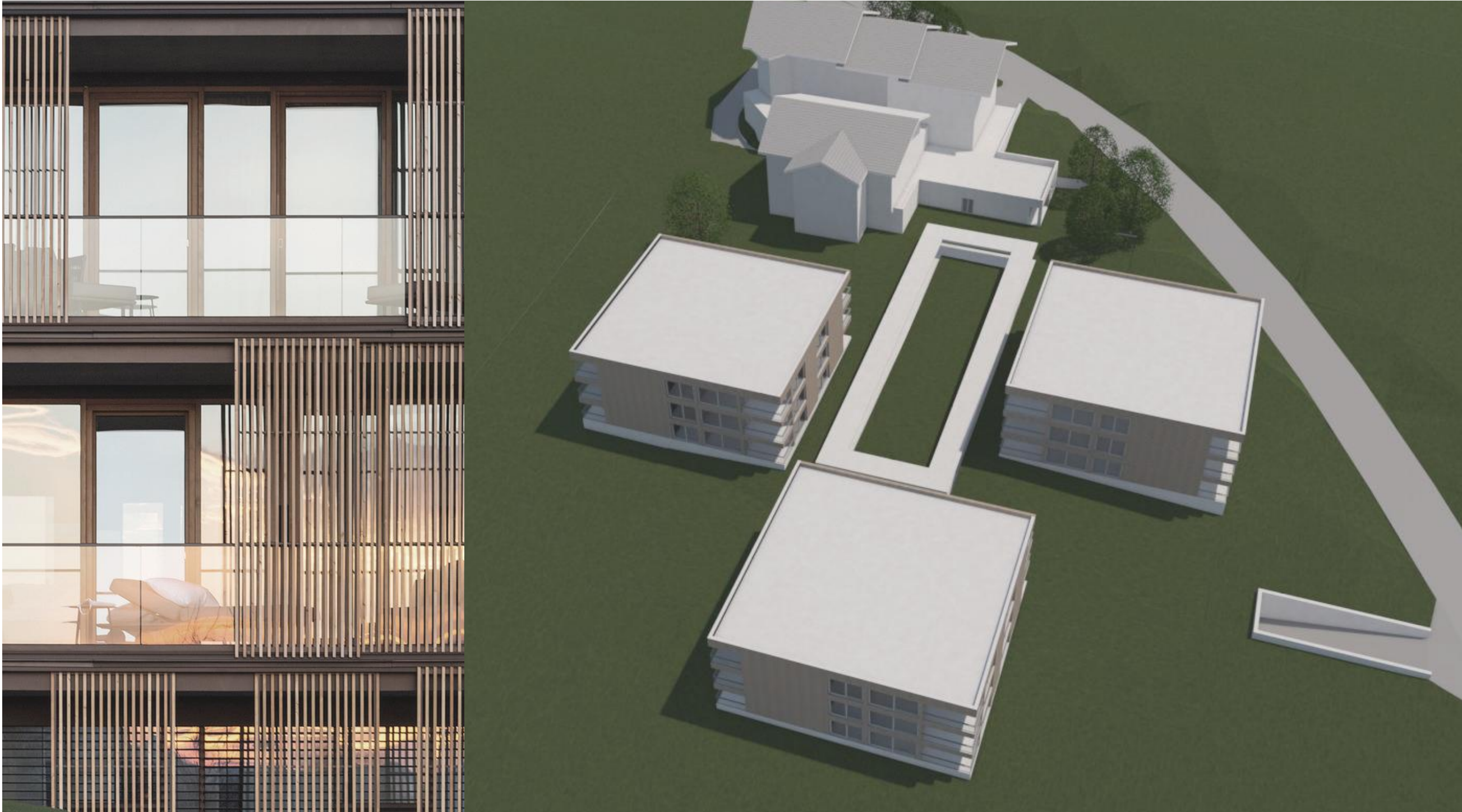




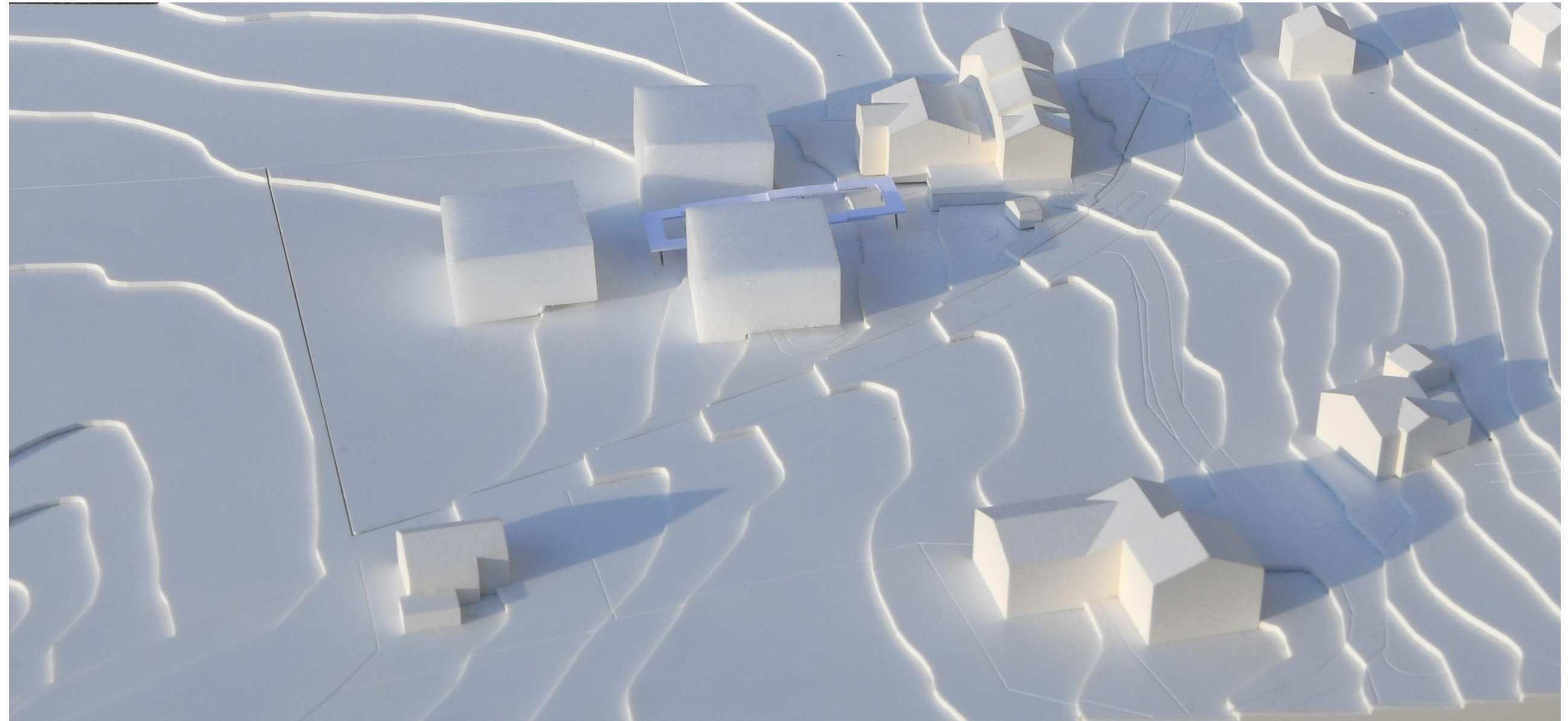
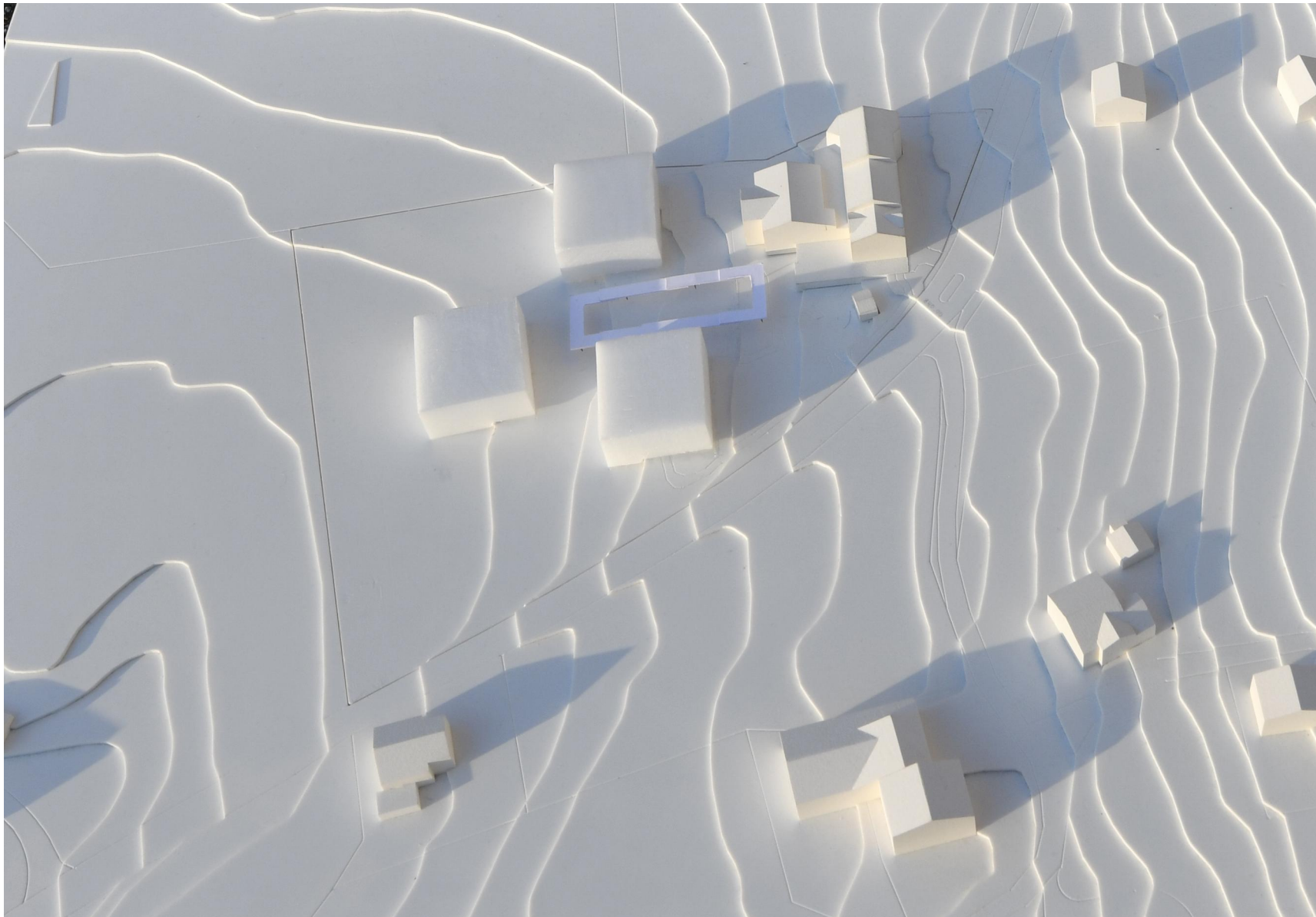








Modellfotos: Neubauten mit Bestand



Modellfotos: Die bestehenden Altbauten  
sind einem Neubau gewichen

