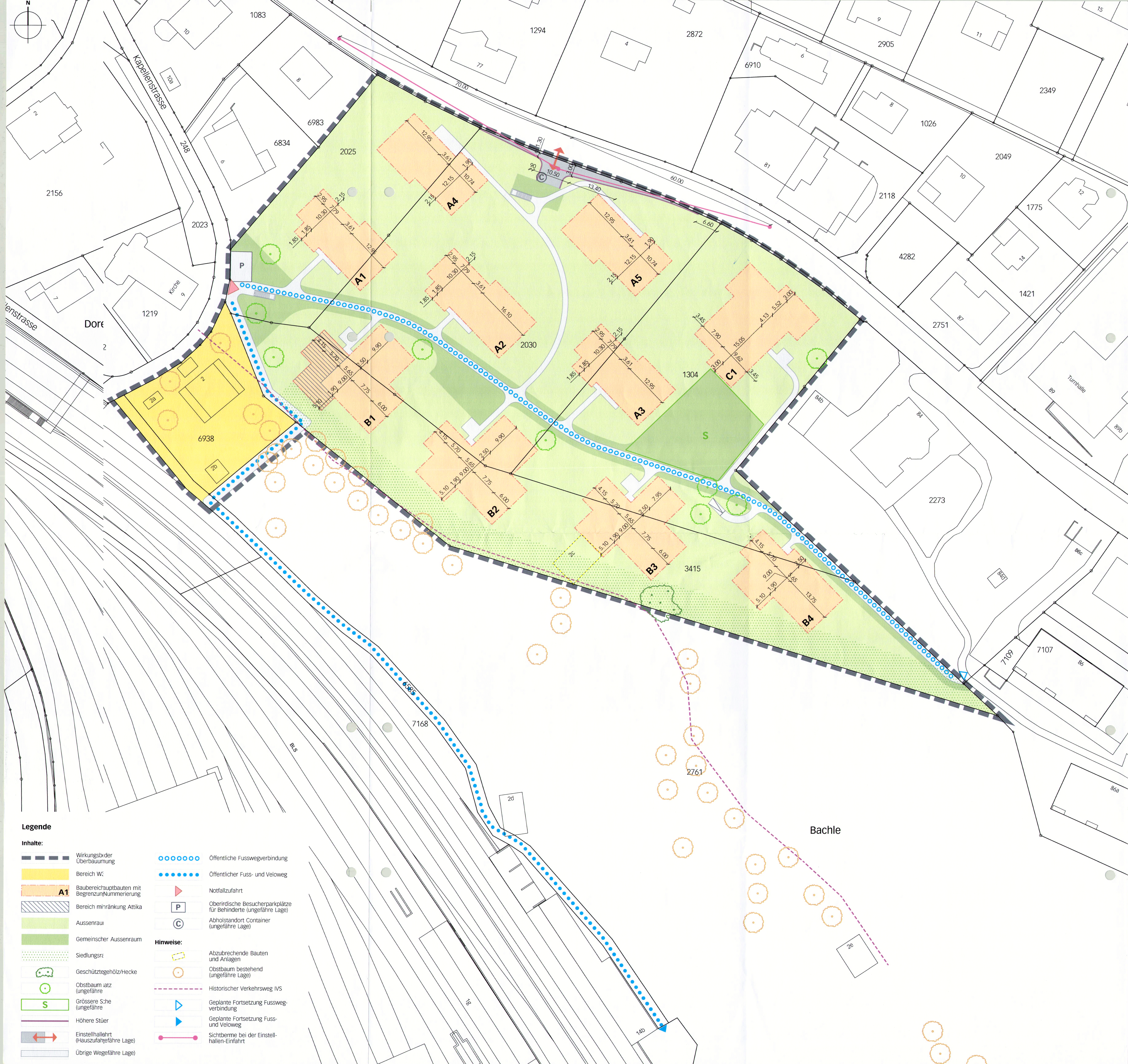




Legende

Inhalte:

- Wirkungsbereich der Überbauung
- Bereich WK
- Baubereich Hauptbauten mit Begrenzungsnummerierung
- Bereich mit Einschränkung Attika
- Aussenraum
- Gemeinscher Aussenraum
- Siedlungszone
- Geschützter Gehölz/Hecke
- Obstbaum an der (ungefähre)
- Grössere Stelle (ungefähre)
- Höhere Stütze
- Einstellhalle (Hauszufahrt Lage)
- Übrige Wegefähre Lage

Hinweise:

- Öffentliche Fusswegverbindung
- Öffentlicher Fuss- und Veloweg
- Notfallzufahrt
- P: Oberirdische Besucherparkplätze für Behinderte (ungefähre Lage)
- C: Abholstandort Container (ungefähre Lage)
- Abzubrechende Bauten und Anlagen
- Obstbaum bestehend (ungefähre Lage)
- Historischer Verkehrsweg IVS
- Geplante Fortsetzung Fusswegverbindung
- Geplante Fortsetzung Fuss- und Veloweg
- Sichtbar bei der Einstellhalle-Einfahrt

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Spiez

Überbauungsordnung «ZPP Nr. 8 Oberlandstrasse»

Überbauungsplan 1:500

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

August 2015

spez/areneentwicklung oberlandstrasse/4/
überbauungsplan/2010_ueo_150721_gm.pdf

ecoptima - Spitalgasse 34 - Postfach - 3001 Bern - Telefon 031 310 50 80 - Fax 031 310 50 81 - www.ecoptima.ch - info@ecoptima.ch

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	8. Januar 2015
Publikation im Amtsblatt vom	1. April 2015
Publikation im Anzeiger vom	2. und 9. April 2015
Öffentliche Auflage vom	2. April bis 4. Mai 2015
Einspracheverhandlungen am	18. Mai 2015
Erläuterte Einsprachen	2
Unberichtigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am **29. JUNI 2015**

Präsident: *Franz Arnold*
Schriftführer: *Konrad Sigrist*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: **10. AUG. 2015**

Gemeindegemeinschaft: *Konrad Sigrist*

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

24. Sep. 2015

B. Wiedner

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Spiez

Überbauungsordnung «ZPP Nr. 8 Oberlandstrasse»

Überbauungsvorschriften
(UeV)

Die Überbauungsordnung
besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

August 2015

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck	Die Überbauungsordnung (UeO) «ZPP 8 Oberlandstrasse» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gut gestaltete Wohnüberbauung, für eine angemessene Reaktion auf die Lärmemissionen der Oberlandstrasse und der Bahnlinie, für die räumliche Abgrenzung des Siedlungsgebiets sowie für den sorgfältigen Umgang mit den umliegenden Parkanlagen und für eine energetisch gute Siedlung.
---------------	---

Art. 2

Wirkungsbereich	Die UeO gilt für den im Überbauungsplan mit einer dunkelgrau gestrichelten Linie umrandeten Wirkungsbereich, sowie für den darin dargestellten Fuss- und Veloweg auf Parzelle Nr. 6585 ausserhalb des Wirkungsbereiches.
-----------------	--

Art. 3

Stellung zum übergeordneten Recht	Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Gemeindebaureglement der Einwohnergemeinde Spiez (GBR), insbesondere die Vorschriften zur ZPP 8 «Oberlandstrasse».
-----------------------------------	--

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans	¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt: – Wirkungsbereich der Überbauungsordnung – Bereich W3 – Baubereiche für Hauptbauten – Bereich mit Beschränkung Attika – Aussenraum und Siedlungsrand – Geschütztes Feldgehölz/Hecke und Teilersatz Obstbäume (ungefähre Lage) – Grössere Spielfläche (ungefähre Lage) – Höhere Stützmauer – Einstellhallen-Einfahrt (Hauszufahrt, ungefähre Lage) – Wege (ungefähre Lage) – Öffentlicher Fuss- und Veloweg – Öffentliche Fusswegverbindung – Notfallzufahrt – Oberirdische Besucherparkplätze für Behinderte (ungefähre Lage) – Oberirdische Veloabstellplätze (ungefähre Lage) – Abholstandort Container
-----------------------------	---

² Im Überbauungsplan werden als Hinweise dargestellt:

- Abzubrechende Bauten und Anlagen
- Bestehende Obstbäume
- Historischer Verkehrsweg IVS (ungefähre Lage)
- Geplante Fortsetzung der Fuss- und Velowegverbindung
- Sichtbermen bei der Einstellhallen-Einfahrt

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

- Art der Nutzung ¹ Für die Nutzung gelten die den im GBR festgelegten Bestimmungen über die Wohnzonen W.
- Lärmempfindlichkeit ² Im gesamten Wirkungsbereich gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II nach Art. 43 LSV.

Mass der Nutzung **Art. 6**

Bereich W3	Im «Bereich W3» gelten die folgenden baupolizeilichen Masse ¹							
	kGA	gGA	GH	GL	GZ	AZ	UeZ	GFZ
	4.0 m	8.0m	9.5 m	30 m	3	0.6	–	–

Art. 7

- Bauten in den Baubereichen ¹ Innerhalb der Baubereiche sind die Länge und Breite der Gebäude frei.
- ² Die Lage der Baubereiche ist mit den Punktkoordinaten im Anhang sowie mit den Vermassungen im Überbauungsplan festgelegt.
- ³ In den Baubereichen A1–C1 sind insgesamt maximal 11'320 m² Bruttogeschossfläche (BGF) zulässig.
- ⁴ In den Baubereichen sind die folgenden maximalen Gebäudehöhen zulässig:

Baubereiche	maximale Gebäudehöhe
A1, A4, A5, C1	7.0 m
A2, A3, B1, B2, B3, B4	9.5 m

Zusätzlich kann der Hangzuschlag gemäss GBR beansprucht werden, wenn die Bedingungen dafür erfüllt sind.

- Attika ⁵ Für das Attikageschoss gelten die Bestimmungen des Baureglements. Der Gemeinderat kann ohne Anrechnung an die Geschosszahl und die Gebäudehöhe eine andere Anordnung des Attikageschosses zulassen, wenn damit eine bessere gestalterische Lösung erreicht wird und die Gesamtfläche und die Höhe des Attikageschosses nicht erhöht werden.

¹ Bedeutung der Abkürzungen gemäss GBR.

Bereich mit Beschränkung Attika

⁶ Im «Bereich mit Beschränkung Attika» ist die Erstellung eines Attikageschosses nicht zulässig.

Art. 8

Bauten ausserhalb der Baubereiche

¹ Ausserhalb der Baubereiche sind keine Hauptbauten zulässig.

² Balkone dürfen max. 2.5 m über die Baubereiche hinausragen.

³ Unbewohnte An- und Nebenbauten wie Treppenhäuser aus der Einstellhalle, gedeckte Veloabstellplätze oder Containerstandorte dürfen ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, sofern sie eine Gebäudefläche von 30 m² und eine Gebäudehöhe von 4.0 m nicht überschreiten.

⁴ Unterirdische Bauten dürfen die Baubereichsbegrenzungen überschreiten und unter Verkehrsflächen und Umgebungsbereichen liegen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des GBR.

3. Baugestaltung

Art. 9

Grundsätze

¹ Für die Baugestaltung ist das Richtprojekt vom 30. Januar 2015 im Anhang massgebend.

² Es gelten folgende Gestaltungsprinzipien:

- a) Natürlicher Übergang zum südlichen Siedlungsrand mit zurückhaltender Umgebungsgestaltung
- b) Differenzierung der Geschossigkeit mit angepassten reduzierten Gebäudehöhen zum bebauten Gebiet an Oberland- und Kapellenstrasse
- c) Schlichte, zeitgemässe Gesamtüberbauung mit einfachen Baukörpern, welche sich in das Landschaftsbild harmonisch integrieren
- d) Weitgehend verkehrsfreie Wohnüberbauung (Einstellhalle)

³ Abweichungen von der im Plan dargestellten Lage und Grösse der Baukörper sind innerhalb der Baubereiche möglich, wenn dadurch das architektonische Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.

⁴ Die benachbarte historische Bausubstanz ist bei der räumlichen Anordnung der Bauten zu berücksichtigen.

Art. 10

Qualitätssicherung Die Beurteilung der Gestaltung von Bauten und Aussenräumen erfolgt durch die im GBR vorgesehene Fachberatung.

Art. 11

Fassaden Die Fassaden müssen bezüglich Gliederung/Struktur, Materialisierung und Farbgebung ein harmonisches Gesamtkonzept ergeben.

Art. 12

Dachform ¹ Für die Dachformen gelten die Bestimmungen des GBR. Die Dachformen und -materialien der Gebäude sind aufeinander abzustimmen.

Überdachungen von An- und Nebengebäuden ² Überdachungen von unbewohnten An- und Nebengebäuden gemäss Art. 8 Abs. 3 sind so zu gestalten, dass sie sich gut in das architektonische und gestalterische Gesamtkonzept eingliedern.

4. Aussenraum

Art. 13

Nutzung des Aussenraums ¹ Im Aussenraum sind naturnahe Park- und Freizeitanlagen, Plätze, Gärten sowie Fusswege und Veloabstellplätze zulässig.

² Soweit der Aussenraum nicht als privater Aussenraum einzelnen Wohneinheiten zugeordnet wird, steht er allen Bewohnern und Besuchern der Siedlung zur Verfügung. Als gemeinschaftlicher Aussenraum gelten mindestens die im Plan bezeichneten Flächen.

³ Abgrenzungen mit Zäunen sind nicht zulässig.

Art. 14

Aussenraumgestaltung ¹ Für die Aussenraumgestaltung ist das Richtprojekt vom 30. Januar 2015 im Anhang massgebend.

² Abweichungen davon sind möglich, wenn dadurch das landschaftsarchitektonische Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.

³ Der Aussenraum und die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind naturnah zu gestalten und auf die Gebäude und die Umgebung abzustimmen. Es sind standortheimische Pflanzen zu verwenden.

⁴ Der Siedlungsrand ist innerhalb des Perimeters so zu gestalten und zu begrünen, dass das natürliche Gesamtbild der Landschaft erhalten bleibt. Die Begrünung soll nahtlos vom südlichen Siedlungsrand in die Überbauung laufen.

⁵ Die Baubereiche sind, soweit sie nicht baulich genutzt werden, wie die angrenzenden Aussenräume zu gestalten und zu begrünen.

⁶ Soweit sie nicht als Verkehrsfläche genutzt werden oder mit unterirdischen Bauten unterbaut sind, sind Aussenräume sickerfähig auszugestalten.

⁷ Die Qualität der Aussenraumgestaltung ist durch den Einbezug eines qualifizierten Landschaftsarchitekten sicherzustellen.

⁸ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsgestaltungsplan im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Lit. d BewD einzureichen.

Art. 15

Geschütztes Feldgehölz/Hecke

¹ Für das geschützte Feldgehölz/Hecke gelten die Bestimmungen des GBR.

Teilersatz Obstbäume

² Alle zu fällenden Obstbäume sind zu ersetzen. Es sind mindestens die im Plan in ihrer ungefähren Lage bezeichneten Obstbäume neu zu pflanzen.

Historischer Verkehrsweg IVS

³ Soweit er im Perimeter verläuft ist der historische Verkehrsweg IVS zu erhalten. Er kann mit dem öffentlichen Fuss- und Veloweg zusammengelegt werden.

Art. 16

Terrain

¹ Niveauübergänge sind möglichst mit Böschungen zu gestalten. Wenn Stützmauern nötig sind, sind diese gut in das Landschaftsbild zu integrieren und zu begrünen. Sie dürfen die gemäss GBR zulässigen Masse nicht überschreiten.

Höhere Stützmauern

² Die im Bereich der Zufahrt entlang der Strasse im Plan eingezeichneten höheren Stützmauern dürfen die gemäss GBR zulässigen Masse überschreiten, wenn dies technisch begründet (Sichtbeziehungen) und mit dem Ortsbild (Erscheinung im Strassenraum) verträglich ist.

Art. 17

Kinderspielplätze,
Aufenthaltsbereiche
und grössere
Spielfläche

Für Umfang und Gestaltung der Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche sowie der grösseren Spielfläche gelten die Bestimmungen des BauG und der BauV. Die grössere Spielfläche ist in ihrer ungefähren Lage im Plan bezeichnet.

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 18

- Erschliessungs-
flächen (Hauszufahrt) ¹ Die für die Arealerschliessung und die Anbindung der Einstellhalle notwendigen Erschliessungsflächen sind Hauszufahrten im Sinne des Baugesetzes.
- Arealzufahrt ² Die Zu- und Wegfahrt zum Areal erfolgt an der im Plan bezeichneten Stelle ab der Oberlandstrasse.
- ³ Die Liegenschaft Kapellenstrasse 2 wird ab der Kappellenstrasse erschlossen.
- ⁴ Zusätzlich ist eine Notfall- und Servicezufahrt ab der Kapellenstrasse möglich. Sie hat die Mindestanforderungen der Notfalldienste zu erfüllen.

Art. 19

- Öffentlicher Fuss-
und Veloweg ¹ Der öffentliche Fuss- und Veloweg dient als Verbindung Richtung Faulensee. Er ist ausser für Zubringer für den motorisierten Verkehr gesperrt.
- ² Der öffentliche Fuss- und Veloweg ist mindestens 2.5 m breit und unbefestigt auszugestalten.
- Öffentliche Fuss-
wegverbindung ³ Die öffentliche Fusswegverbindung dient als Verbindung zwischen Kapellenstrasse und Oberlandstrasse durch das Areal. Sie ist ausser für Zubringer für den motorisierten Verkehr gesperrt.
- ⁴ Die öffentliche Fusswegverbindung ist mindestens 2.0 m breit und mit Hartbelag auszugestalten.
- Übrige Wege ⁵ Die übrigen Wege stehen nur den Bewohnern und Besuchern des Areals zur Verfügung. Sie sind ausser für Anlieferungen für den motorisierten Verkehr gesperrt.

Art. 20

- Parkplatzzahl ¹ Die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach Art. 49 ff. BauV und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- Einstellhalle/
Parkierung ² Die Parkierung von Motorfahrzeugen hat in der unterirdischen Einstellhalle zu erfolgen.
- Besucherparkplätze ³ Besucherparkplätze sind in der Einstellhalle frei zugänglich anzuordnen.

⁴ An der Kapellenstrasse können maximal 5, davon mindestens 2 für Behinderte geeignete, Besucherparkplätze angeordnet werden.

Art. 21

Veloabstellplätze

¹ Die Bemessung der Veloabstellplätze richtet sich nach Art. 54a BauV und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

² Bei den Hauszugängen sind oberirdische Veloabstellplätze zu erstellen. Die exakte Lage und Abmessung der Veloabstellplätze werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Weitere Veloabstellplätze sind in den Hauptbauten und unterirdisch vorzusehen.

6. Weitere Bestimmungen

Art. 22

Lärmschutz

¹ Die Bauten und Anlagen sind mit geeigneten baulichen und gestalterischen Massnahmen vor übermässigen Lärmimissionen zu schützen.

² Zwischen der Oberlandstrasse und den Fenstern lärmempfindlicher Räume ist eine Schallpegeldifferenz von mindestens 19 dB(A) einzuhalten.

³ Zwischen der Bahnlinie Spiez-Brig und den Fenstern lärmempfindlicher Räume ist eine Schallpegeldifferenz von mindestens 29 dB(A) einzuhalten.

⁴ Die Einhaltung dieser Differenzen ist im Baugesuch nachzuweisen. Basis dazu bildet das Lärmgutachten (Aussenlärmuntersuchung) der Firma Grolimund + Partner AG, Bern vom 8. August 2014.

Art. 23

Entwässerung

¹ Die Entwässerung des Areals erfolgt gemäss dem generellen Entwässerungsprojekt (GEP) der Gemeinde.

Versickerung

² Unverschmutztes Dach- und Platzwasser ist nach Möglichkeit zu versickern.

Art. 24

Energie

- ¹ Die Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass
- a) sie entweder die für den winterlichen Wärmeschutz geltenden Anforderungen um 30 % unterschreiten und höchstens 50 % des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden oder
 - b) sie hinsichtlich der Gebäudehülle und Gesamtenergieeffizienz zur Effizienzklasse A des GEAK gehören.

² Im Übrigen gelten die Vorschriften des GBR.

Art. 25

Ver- und Entsorgung

Container sind unterirdisch anzuordnen und am im Überbauungsplan bezeichneten Abholstandort für die Abfuhr bereitzustellen.

Art. 26

Etapmierbarkeit

¹ Die Bebauung kann etappiert werden, soweit dies die Erstellung von Erschliessungsflächen, Einstellhallen etc. zulässt. Die zur Etappe gehörenden Aussenräume sind gemeinsam mit den Hochbauten resp. unmittelbar im Anschluss fertigzustellen.

² Die gemäss Baugesetz geforderten Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche sind zusammen mit den Bauten zu erstellen. Die grössere Spielfläche ist im Rahmen der Bauetappe zu erstellen, mit welcher die 21. Familienwohnung entsteht.

Art. 27

Privatrechtliche
Vereinbarungen

Soweit notwendig, sind die Umsetzung der Überbauungsordnung, insbesondere die Erschliessung und Parkierung, sowie der Bau und Unterhalt von gemeinschaftlichen Anlagen durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen. Die entsprechenden Vereinbarungen sind vor der Erteilung der Baubewilligung abzuschliessen.

Art. 28

Inkrafttreten

Der Gemeinderat bestimmt das Inkrafttreten.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	8. Januar 2015
Publikation im Amtsblatt vom	1. April 2015
Publikation im amtl. Anzeiger vom	2. und 9. April 2015
Öffentliche Auflage vom	2. April bis 4. Mai 2015
Einspracheverhandlungen am	18. Mai 2015
Erledigte Einsprachen	2
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 29. Juni 2015

Gemeindepräsident



Franz Arnold

Sekretär



Konrad Sigrist

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Spiez, 10. AUG. 2015

Gemeindeschreiber



Konrad Sigrist

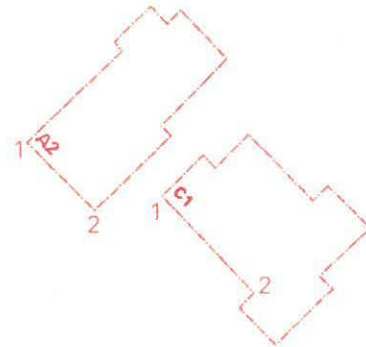
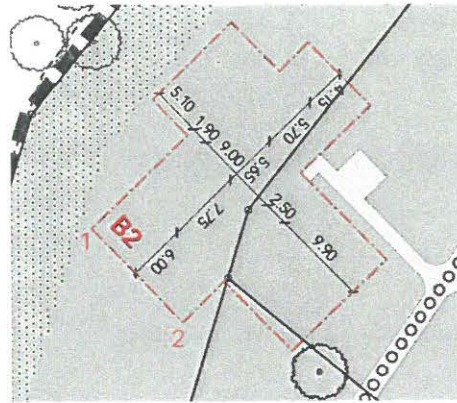
**Genehmigt durch das Kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**

24. Sep. 2015



Anhang 1: Lage der Baubereiche

Schema:



Liste der Koordinaten:

Baubereich	Ecke 1 (Südwest)		Ecke 2 (Südost)	
	X	Y	X	Y
A1	618'922.49	170'288.37	618'932.77	170'298.31
A2	618'960.88	170'269.88	618'971.16	170'279.82
A3	618'999.28	170'251.37	619'009.56	170'261.31
A4	618'947.67	170'309.23	618'957.75	170'318.99
A5	618'998.48	170'287.17	619'008.58	170'296.93
B1	618'925.07	170'248.94	618'934.71	170'258.25
B2	618'959.09	170'223.96	618'968.72	170'233.27
B3	619'003.06	170'208.61	619'012.70	170'217.92
B4	619'046.45	170'194.08	619'056.09	170'203.39
C1	619'024.87	170'262.02	619'040.81	170'277.43

Anhang 2: Richtprojekt vom 30. Januar 2015

Siedlung Eschermatte Spiez

Richtprojekt Wohnüberbauung Escherpark / ZPP 8 „Oberlandstrasse“ im Auftrag der Escherpark AG, CH-3700 Spiez / 22. August 2014 / 30. Januar 2015



HMS Architekten
und Planer AG

HMS

ERSCHLIESSUNG

Die oberirdische Haupteinfahrt, sowie die Anbindung an das nahe gelegene Dorfzentrum funktionieren primär über den öffentlich zugänglichen Fussweg zwischen Kapellenstrasse und Wohnheim Bethanien. Der bestehende Fuss- und Veloweg (Parzellen Nr.: 6585) wird an die Kapellenstrasse angeschlossen.

Der Zugang in die Tiefgarage erfolgt ab der Oberlandstrasse. Die bestehende, robuste Böschungsmauer wird im Bereich der Einfahrt an die neue Situation angepasst, deren Charakter bleibt erhalten. Die Besucherparkplätze sowie die gesamte Ver- und Entsorgung werden zentral, unmittelbar bei der Einfahrt, angeordnet. Über punktuell gesetzte, vertikale Verbindungen, wird das Untergeschoss mit den Aussenräumen der Überbauung verbunden.

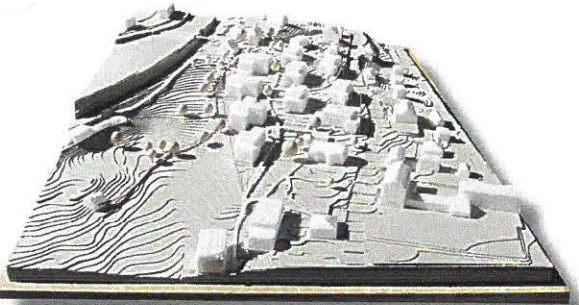
Die Notfallzufahrt wird über die Oberlandstrasse sowie via Kapellenstrasse über den erwähnten zentralen, öffentlich zugänglichen Fussweg sichergestellt.

TECHNISCHE GRUNDSATZENTSCHEIDE

Die Anforderungen für den Nutzungsbonus für energieeffizientes Bauen können gemäss Energiekonzept mit dem geplanten Projekt erreicht werden. Die Gebäudehülle wird in der GFAK B Klasse ausgeführt. Eine zentrale Pelletheizung (im Gebäude A5) versorgt die gesamte Siedlung mit Wärme. Zusätzlich ist pro Gebäude die primäre Warmwassererzeugung mittels Sonnenkollektoren vorgesehen.

Die Zertifizierung mit einem Label wird nicht angestrebt, ob eine kontrollierte Lüftungsanlage eingebaut wird, wurde noch nicht definitiv entschieden. Die Einstellhalle soll jedoch mit einer technischen Lüftung ausgestattet werden.

Die geforderten 193 Schutzraumplätze werden mit total vier identischen Schutzräumen in den Gebäuden der B-Qualität untergebracht und im Alltag als Kellerräume genutzt.

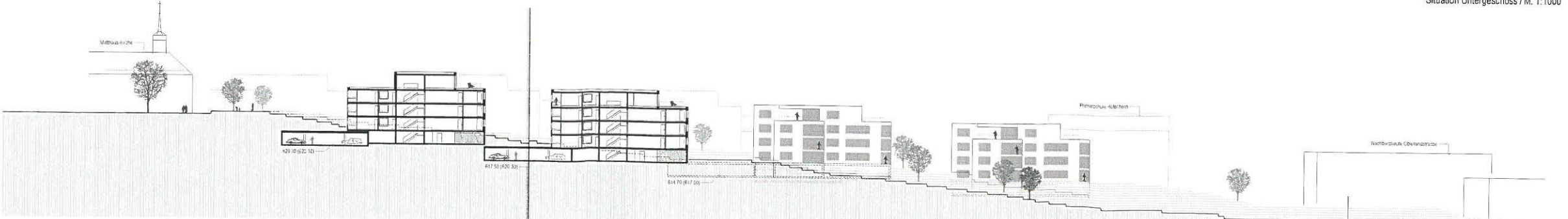


Arbeitsmodell 1:500 / Einsicht von Südosten (Faulensee)

- +++++ Perimeter ZPP 8 "Oberlandstrasse"
- Höhenkurven bestehende Topographie
- Bäume und Gehölze
- Hobbyräume
- Kellerräume
- Veloräume / Technik



Situation Untergeschoss / M. 1:1000



Längsschnitt A / M. 1:1000

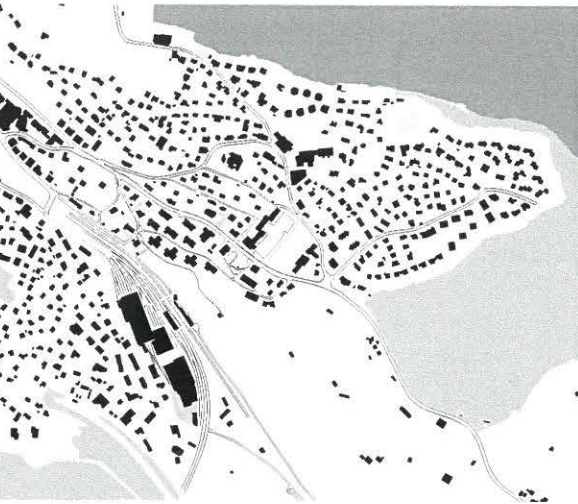
Siedlung Eschermatte Spiez

Richtprojekt Wohnüberbauung Escherpark / ZPP 8 „Oberlandstrasse“ im Auftrag der Escherpark AG, CH-3700 Spiez / 22. August 2014 / 30. Januar 2015



HMS Architekten
und Planer AG

HMS



Schwarzplan Bucht Spiez - Bürg - Hondrichhügel

BAUUNGSKONZEPT

Die vorgeschlagene Siedlungsstruktur berücksichtigt die Erkenntnisse aus den Untersuchungen zur Lärmproblematik sowie die Überlegungen betreffend den erwähnten Aus- und Einblicken. Städtebaulich reagiert die Struktur in den sensiblen Randzonen differenziert auf die bestehenden Situationen, nimmt sich volumetrisch gegenüber Nachbarsbauten zurück und passt sich in den Bestand ein.

Die strikte orthogonale Grundstruktur orientiert sich an der Ausrichtung der historisch relevanten Baudenkmäler (Escher-Villa, Mätthäus-Kirche und Wohnheim Bethanien). Innerhalb der Überbauung entstehen klare und einfach verständliche Aussenräume. Ein-, Aus-, und Durchblicke ermöglichen die räumliche Verortung.

Die horizontale Staffelung der Gebäude lässt die Topographie fließend in die Überbauung greifen. Die vertikale Positionierung der Gebäude folgt dem natürlichen Verlauf des Terrains. Die Einstellhallen können so optimal in die Topographie gesetzt und mit den Hochbauten verbunden werden.

UMGEBUNG/AUSSENRAUM

Die Eschermatte wird topografisch bedingt vor allem durch die südlich angrenzende Landschaftsschutzzone mit dem reichen Bestand von Obstbäumen geprägt. Im Osten und im Westen grenzt das Siedlungsgebiet an. Die Parkanlagen beheimaten hier zum Teil exotische Bäume und Gehölze, sowie einige historisch relevante Bauten (Escher-Villa, Mätthäus-Kirche und Wohnheim Bethanien). Die nördliche Perimetergrenze wird durch die Oberlandstrasse definiert. Im Süden begrenzen die Infrastrukturen der SBB und BLS den Aussenraum.

Das Konzept für den Aussenraum sieht einen fließenden Übergang zwischen natürlicher Landschaft, bestehenden Parkanlagen und zukünftiger Siedlung vor. In die bestehende nördliche Böschungsmauer wird die Einfahrt für die Tiefgarage integriert, ohne deren Charakter grundlegend zu verändern. Das leicht kupierte Terrain soll marginal an die neuen Bedürfnisse angepasst werden. Obstbäume die aufgrund der Bauarbeiten gefällt werden müssen, sollen gleichwertig ersetzt werden. Der in der ZPP erwähnte IVS-Weg Nr. 11.8.1 bleibt unverändert erhalten.

Die gemeinsame grössere Spielfläche (600 m²) wird zwischen den Qualitäten in die Umgebung integriert und verbindet diese mit dem Wohnheim Bethanien.

Die Qualität der siedlungsinternen Umgebung soll im Rahmen der Baubewilligung in Zusammenarbeit mit einem fähigen, erfahrenen Landschaftsarchitekten sichergestellt werden.

- +++++ Perimeter ZPP 8 "Oberlandstrasse"
- Höhenkurven bestehende Topographie
- Bestehende Obstbäume
- Ortsübliche neue Obstbäume
- Zu fallende Obstbäume
- Übrige Bäume und Gehölze
- Ortsübliche Hecke



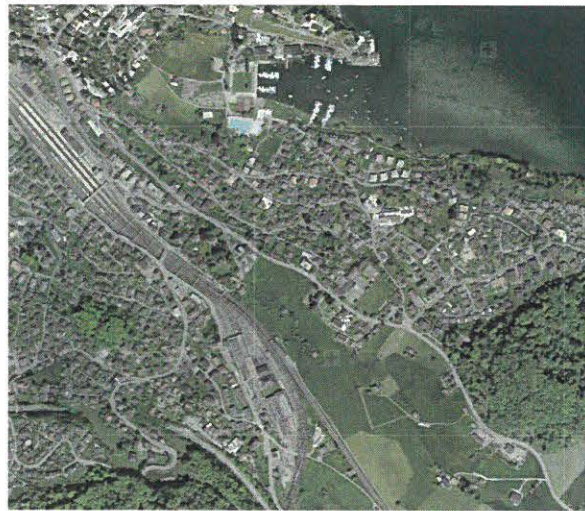
Siedlung Eschermatte Spiez

Richtprojekt Wohnüberbauung Escherpark / ZPP 8 „Oberlandstrasse“ im Auftrag der Escherpark AG, CH-3700 Spiez / 22. August 2014 / 30. Januar 2015

ARCHITEXTURBÜRO
CN
CHRISTIAN NUSSBAUM AG

HMS Architekten
und Planer AG

HMS



Ortophoto Spiezer Bucht - Bürg - Hondrichhügel

ANGSLAGE

Die Eschermatte liegt am südöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Spiez. Im Norden angrenzend an die Oberlandstrasse, fällt der Hang leicht nach Süden ab und stösst an eine mit alten Obstbäumen besetzte Landschaftsschutzzone. Topographisch (räumlich) wird das Gebiet südlich zusätzlich durch die markante Böschungsmauer der Bahnlinie (BLS / SBB) begrenzt.

Bedingt durch die Topographie ergeben sich unterschiedliche Aus- und Einblicke hin zum Thunersee und in die Berner Voralpen. (Qualitäten A-Gold, B-Silber, C-Bronze)

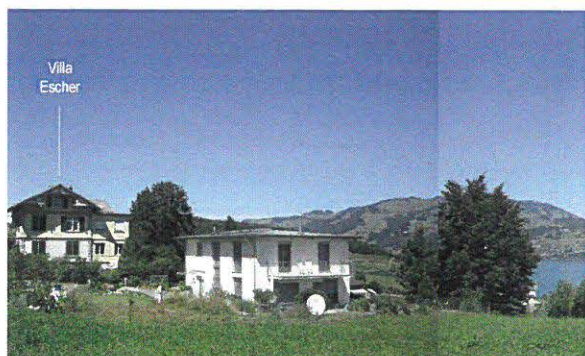
Die ZPP 8 „Oberlandstrasse“ bezweckt gemäss Baureglement eine gut gestaltete Wohnüberbauung, eine angemessene Reaktion auf die Lärmmissionen der Oberlandstrasse und der Bahnlinie, die räumliche Abgrenzung des Siedlungsgebiets sowie den sorgfältigen Umgang mit den umliegenden Parkanlagen.



Qualitäten A, B, C



Situationsplan / M. 1:1000



Panoramaphoto „Frühling“ (360°)

Siedlung Eschermatte Spiez

Richtprojekt Wohnüberbauung Escherpark / ZPP 8 „Oberlandstrasse“ im Auftrag der Escherpark AG, CH-3700 Spiez / 22. August 2014 / 30. Januar 2015



HMS Architekten
und Planer AG
HMS

ARCHITEKTUR / MATERIALIEN

Die Gebäude wurden betreffend Typologie und Standard spezifisch für die unterschiedlichen Qualitäten A (Gold), B (Silber), C (Bronze) entwickelt und aufeinander abgestimmt. Insbesondere die angestrebte konzeptionelle Lösung des Lärmschutzes bedingt eine gesamtheitliche Betrachtung (Berechnung) der Situation und muss fein aufeinander abgestimmt werden.

Das Lärmschutzkonzept sieht vor, alle lärmempfindlichen Räume (Zimmer), mit mindestens einem Lüftungsfügel (Fenster) von der jeweils relevanten Lärmquelle abzuwenden. Zusätzlich können die Wohn- und Essräume über die Balkone hinter einem geschlossenen, vorgelagerten Schutzschild, belüftet werden.

Die innere Organisation der Grundrisse basiert auf einer klaren Zonierung der unterschiedlichen Nutzerbereiche. Die Eingänge zu den Wohnungen sind zentral angeordnet und werden über angemessen proportionierte Treppenhäuser mit Liftanlagen, behindertengerecht erschlossen.

Die Fenster werden vorwiegend nach den räumlichen Bedürfnissen, hierarchisch in die Fassade gesetzt. Im Bereich der Balkone reichen die Fenster vom Boden bis zur Decke. In den Zimmern hingegen werden eine Brüstung und ein schmaler Sturz eingebaut. Diese Verhaltensweise garantiert vorzüglich belichtete Haupträume und ermöglicht wunderbare Ausblicksmöglichkeiten, während in den Zimmern die Intimsphäre gut gewahrt bleibt. Die Nordfassade weist den deutlich geringsten Fensteranteil auf, was energietechnisch sinnvoll ist.

Für die Konstruktion der Gebäude ist ein wärmedämmendes Einsteinauwerk (Porotherm, Firma zzwancor) angedacht. Die Eigenschaften dieses Steins wirken den Lärmmissionen optimal entgegen und versprechen eine dauerhafte, ökologisch und ökonomisch gute Lösung. Aussen wird voraussichtlich ein grober, leicht lärmabsorbierender Kratzputz angebracht.

Die Ausnahmeregelung zum Attikageschoss ermöglicht eine volumetrisch einfachere und gestalterisch bessere Gesamtlösung. Zusammen mit den speziell entwickelten Grundrissen und der funktional bedingten Materialwahl werden die Grundlagen für eine Wohnüberbauung mit einer starken, ortsspezifischen Identität geschaffen.



Typ A1 / A3 Attika Mst. 1:333

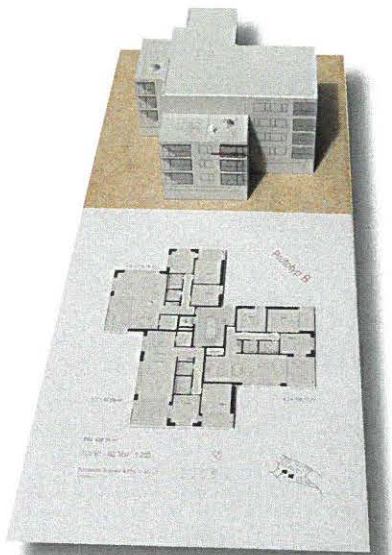
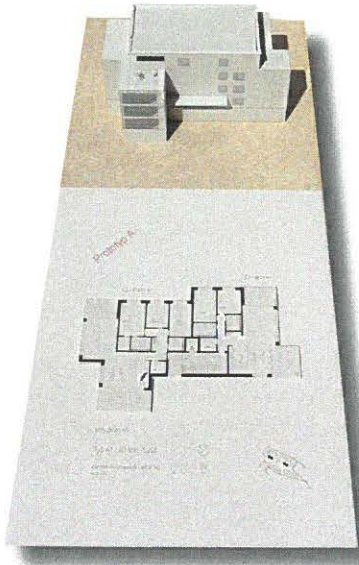
Architekten Schwarz & Partner AG
12.08.2014

ANZAHL BGF:	11'322 m²
ANZAHL 2.5 ZW	7
ANZAHL 3.5 ZW	21
ANZAHL 4.5 ZW	48
ANZAHL 5.5 ZW	2
TOTAL	78

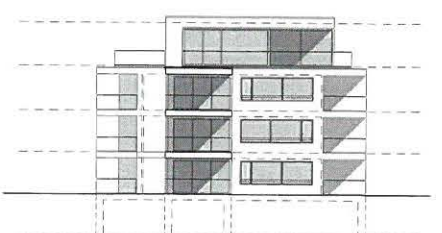
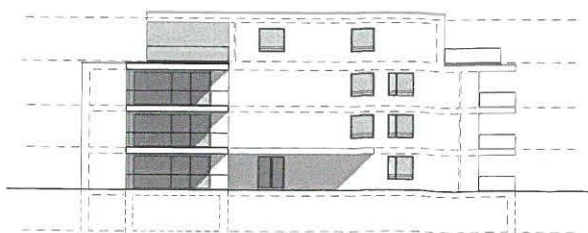
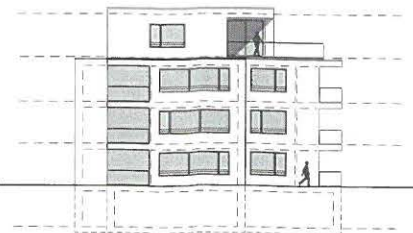
Einsteinauwerk (Porotherm)



Visualisierung Siedlungsrand



Arbeitsmodelle Prototyp A + B



Fassaden Nordost, Nordwest, Südwest, Südost vom Prototyp A M. 1:500

Siedlung Eschermatte Spiez

Richtprojekt Wohnüberbauung Escherpark / ZPP 8 „Oberlandstrasse“ im Auftrag der Escherpark AG, CH-3700 Spiez / 22. August 2014 / 30. Januar 2015



HMS Architekten
und Planer AG
HMS



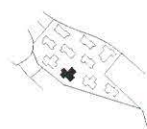
BGF 418.34 m²



BGF 316.94 m²

Typ B2 Attika Mst.: 1:333

Architekten Schwaab & Partner AG
12.08.2014



Visualisierung Aussenraum Siedlung



Fassaden Südwest, Südost, Nordost vom Prototyp B / M. 1:500

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires
communales et des affaires ecclé-
siastiques du canton de Berne

Nydegasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 633 73 31
Telefax 031 633 73 21

www.be.ch/agr

Sachbearbeiter: Beat Michel
G.-Nr.: 150 15 203
Mail: beat.michel@jgk.be.ch

24. September 2015

Spiez; Überbauungsordnung ZPP Nr. 8 Oberlandstrasse Genehmigung gemäss Art. 61 Baugesetz (BauG)

1. Die vom Gemeinderat von Spiez am 29. Juni 2015 beschlossene Überbauungsordnung ZPP Nr. 8 Oberlandstrasse wird in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt**.
2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass die Einsprachen von
und
am 11. Juni 2015 rechtsgenüglich zurückgezogen wurde.
3. Die Rechtsverwahrung
wird praxisgemäss vorgemerkt.
4. Die Gemeinde Spiez wird angewiesen, diese Genehmigung und die Inkraftsetzung (Art. 110 BauV resp. Art. 45 GV) öffentlich bekanntzumachen.
5. Es werden keine Gebühren erhoben.
6. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münstergasse 2, 3011 Bern schriftlich in zwei Doppeln und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.
7. Diese Verfügung wird eröffnet
mit normaler Post
 - der Gemeinde Spiez unter Beilage der genehmigten Überbauungsordnung ZPP Nr. 8 Oberlandstrasse (2 Ex.).



Je zwei Exemplare dieser Verfügung und der genehmigten Überbauungsordnung ZPP Nr. 8 Oberlandstrasse sind für das Amtsarchiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Barbara Wiedmer Rohrbach,
Vorsteherin-Stv.

Kopie:

- Regierungsstatthalteramt Thun (1 Ex.)
- Rechtsamt der BVE (1 Ex.)
- Rechtsverwahrerin

Kopie per E-Mail:

- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung
- KPL (intern)