

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Zweisimmen

Überbauungsordnung «Märithalle»

Überbauungsplan 1:500

Die UeO besteht aus:

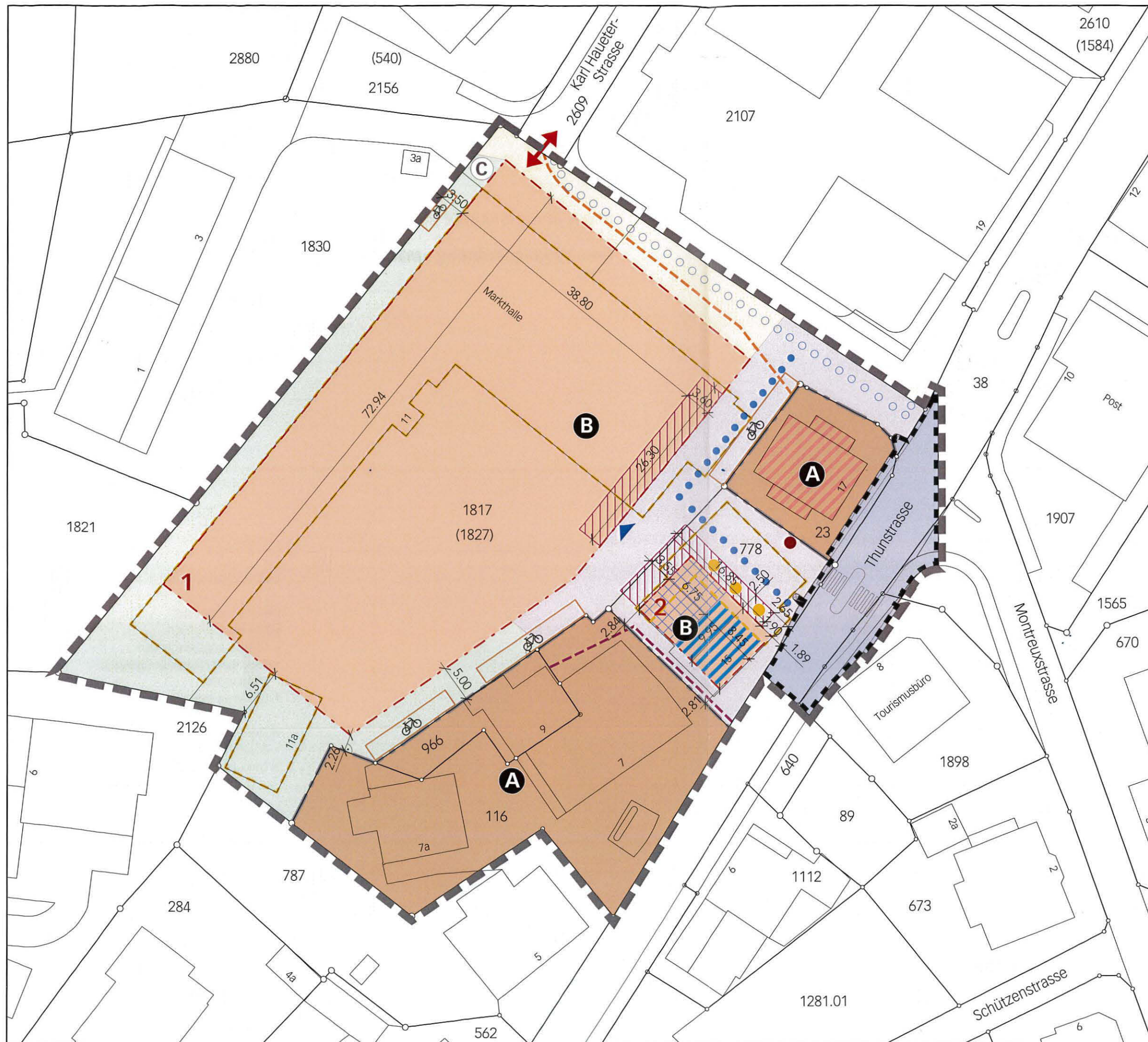
- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Bauprojekt Fussgängerübergang
Thunstrasse
- Landerwerbsplan

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Zonenplanänderung

Oktober 2015

zweisimmen/migros entw. zpp märithalle/4/5/
4935_uep_151002_g/ph



Legende

Inhalte:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Wirkungsbereich Strassenprojekt
- Sektorengrenze/Bezeichnung Sektor
- Kernzone ländlich 2-geschossig
- Baubereich für Hochbauten
- Hauptzugang Kunden (ungefähre Lage)
- Verkehrsfläche
- Aussenraum
- Bereich Aussenverkauf mit festen Absperungen
- Bereich Aussenverkauf ohne feste Absperungen
- Standort Fahne (ungefähre Lage)
- Standort Stele (ungefähre Lage)
- private Aufenthaltsbereiche und Spielflächen
- Zu- und Wegfahrt
- Bauprojekt Fussgängerübergang Thunstrasse
- Containerstandort
- Veloabstellplätze (ungefähre Lage)
- Fusswegverbindung (ungefähre Lage)

Hinweise:

- abzubrechendes Gebäude/ abzubrechender Gebäudeteil
- bestehendes öffentliches Fusswegrecht (ungefähre Lage)
- bestehendes Fuss- und Fahrwegrecht
- Zugang Parzelle Nr. 966
- schützenswertes Gebäude
- erhaltenswertes Gebäude (zu erhaltender Gebäudeteil)

N

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom
Vorprüfung vom

01. - 30. Mai 2014
17. Oktober 2014/4. März 2015

Publikation im Amtsblatt vom
Publikation im amtlichen Anzeiger vom
Öffentliche Auflage vom

20.05.2015 und 30.12.2015/06.01. 2016
21./28.05.2015 und 31.12.2015/07.01.2016
22.05-22.06.2015 und 31.12.2015-01.02.2016

Einspracheverhandlungen vom
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

10. August 2015

1/1
2/1 siehe Genehmigung AGP
1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 01. September 2015

Gemeinderat Zweisimmen
Gemeinderatspräsident

Ernst Hodel

Sekretär

Urs Mathys
S. Maurer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Zweisimmen,

Gemeindeschreiber

Urs Mathys
Silvio Maurer

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



- 7. Juni 2016

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Zweisimmen

Überbauungsordnung «Märithalle»

Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Planung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Bauprojekt Fussgängerübergang
Thunstrasse
- Landerwerbsplan

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Zonenplanänderung

Oktober 2015

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Zweisimmen

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

Richard Trachsel, Fürsprecher
Esther Schiegg, dipl. Ing. (FH) Stadtplanung, FSU
Franziska Röstli, Geografin MSc

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck	Die Überbauungsordnung (UeO) «Märithalle» bezweckt eine verdichtete, qualitätsvolle, in die Umgebung eingepasste Zentrumsüberbauung mit Geschäfts-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen unter Berücksichtigung der schützens- und erhaltenswerten Bauten im Perimeter.
---------------	---

Art. 2

Wirkungsbereich	Die UeO gilt für den im Überbauungsplan mit einer dunkelgrau gestrichelten Linie umrandeten Perimeter.
-----------------	--

Art. 3

Stellung zur Bauordnung	Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Raureglement der Gemeinde Zweisimmen, insbesondere die Bestimmungen zur ZPP «Märithalle».
-------------------------	---

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans	¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt: - der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung - der Wirkungsbereich des Strassenprojekts - die Sektorengrenze/Bezeichnung Sektor - die Kernzone ländlich 2-geschossig - die Baubereiche für Hochbauten - der Hauptzugang Kunden (ungefähre Lage) - die Verkehrsfläche - der Aussenraum - der Bereich Aussenverkauf mit festen Absperrungen - die Bereiche Aussenverkauf ohne feste Absperrungen - die Standorte Fahnen (ungefähre Lage) - der Standort Stele (ungefähre Lage) - die privaten Aufenthaltsbereiche und Spielflächen - die Zu- und Wegfahrt - das Bauprojekt Fussgängerübergang Thunstrasse - der Containerstandort - die Veloabstellplätze (ungefähre Lage) - die Fusswegverbindung (ungefähre Lage)
-----------------------------	---

² Im Überbauungsplan werden als Hinweise dargestellt:

- die abzubrechenden Gebäude/abzubrechenden Gebäudeteile
- das bestehende öffentliche Fusswegrecht

- das bestehende Fuss- und Fahrwegrecht
- der Zugang Parzelle Nr. 966
- das schützenswerte Gebäude
- das erhaltenswerte Gebäude (zu erhaltender Gebäudeteil)

2. Bestimmungen Sektor A

Art. 5

Art der Nutzung Es sind Wohn-, baulich und betrieblich nicht störende Gewerbe- sowie Geschäftsnutzungen zugelassen.

Art. 6

Empfindlichkeitsstufe Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 LSV.

Art. 7

Baupolizeiliche Masse Es gelten die baupolizeilichen Masse der Kernzone ländlich 2-geschossig (KL 2).

3. Bestimmungen Sektor B

3.1 Art und Mass der Nutzung

Art. 8

Art der Nutzung ¹ In den Baubereichen 1 und 2 sind Verkaufsgeschäfte, Gastronomiebetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Wohnungen und Büros zulässig.

² In dem zum Aussenraum orientierten Erdgeschoss sind publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen.

Art. 9

Empfindlichkeitsstufe Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 LSV.

Art. 10

Mass der Nutzung

¹ Innerhalb der Baubereiche sind die maximalen Abmessungen der Gebäude frei. Die Verkaufsfläche nach Art. 24 Abs. 2 BauV ist auf insgesamt 1'700 m² begrenzt (exkl. Aussenverkaufsfläche). Die Aussenverkaufsfläche ist auf 220 m² beschränkt.

² Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung dürfen maximal 20 Familienwohnungen gemäss Art. 43 BauV erstellt werden.

³ Unterirdische Bauten dürfen die Baubereichsbegrenzungen überschreiten.

Art. 11

Baupolizeiliche
Masse

Für die Baubereiche 1 und 2 gelten folgende baupolizeiliche Masse:

	Baubereich 1	Baubereich 2
max. Gebäudehöhe	10.0 m kein Dach-/Attikageschoss über max. Gebäudehöhe	8.0 m
Dachvorsprünge, Vordächer	–	giebelseitig: min. 1.6 m traufseitig: min. 1.2 m

Art. 12

Bauten und Anlagen
ausserhalb der
Baubereiche

Ausserhalb der Baubereiche sind ausschliesslich unbewohnte Nebenbauten und Anlagen zur Nutzung und Ausstattung der Frei- und Aussenräume (Möblierung, Bepflanzung, Aufenthaltsbereiche, Veloabstellplätze etc.) oder für Infrastrukturanlagen (Hauszugänge, Fluchttreppen etc.) zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 4.00 m. Die maximale Gebäudefläche pro Velounterstand beträgt 45 m² und für alle übrigen Nebenbauten je 20 m². Der Grenzabstand für Nebenbauten beträgt 1.0 m, resp. 2 m zur Parzelle Nr. 2107. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen zum Aussenverkauf gemäss Art. 18 hienach.

3.2 Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 13

Grundsatz

Bauten und Anlagen, Freiräume, Aussenräume und Erschliessungsflächen sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Materialisierung und Farbgebung, Möblierung und Bepflanzung sowie anderer wichtiger Einzelheiten so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung und den Nachbarbauten eine gute Gesamtwir-

kung entsteht. Die Gestaltung hat insbesondere Rücksicht zu nehmen auf die schützens- und erhaltenswerten Gebäude im Perimeter.

Art. 14

Architektonische
Gestaltung

¹ Baubereich 1: Die Materialisierung hat auf das Ortsbild Bezug zu nehmen. Zum Aussenraum hin ist eine verglaste, offene Fassade vorzusehen. Das dauernde vollständige Verkleben der Glasfassaden mit Folie ist nicht gestattet.

² Baubereich 2: Der neue Anbau hat sich dem bestehenden, erhaltenswerten Gebäude unterzuordnen.

Art. 15

Dachgestaltung

¹ Baubereich 1:

- Es ist ein Flachdach vorzusehen.
- Das Flachdach ist extensiv zu begrünen. Vorbehalten bleiben die notwendigen technischen Aufbauten wie Liftüberfahrten, Treppenhäuser oder Solaranlagen zur Energiegewinnung.
- Rückkühlgeräte sind in Technikräumen innerhalb des Bauvolumens anzuordnen.

² Die Dachgestaltung im Baubereich 2 richtet sich nach dem erhaltenswerten Gebäude.

Art. 16

Reklame

¹ Mit der Baueingabe ist ein Reklamekonzept einzureichen, das die Standorte, die Abmessungen und die Gestaltung der Reklamen aufzeigt.

² Werbung am Gebäude ist nur unterhalb der Höhe des Dachrandes gestattet.

³ Die ungefähre Lage der geplanten Stele und Fahnen sind im Überbauungsplan festgelegt.

Art. 17

Aussenraum

¹ Der Aussenraum dient den Betreibern, Kunden, Bewohnern und Besuchern der Nutzungen im Sektor B als Vorplatz, als Aufenthalts- und Begegnungsfläche, als Erschliessungsfläche für den Langsamverkehr und als Aussenverkaufsfläche im Rahmen von Art. 18 hienach. Bauten und Anlagen nach Art. 12 sind zulässig. Unter Ausnahme von Notzufahrten (Feuerwehr, Sanität etc.) und der Erschliessung der Parzellen Nrn. 23 (inkl.

Parkierung) und 966 im Sektor A ist der Aussenraum für den motorisierten Individualverkehr nicht befahrbar.

² Der Aussenraum ist nutzerfreundlich und attraktiv zu gestalten (im Sinne einer «Flanierzone»). Bei der Gestaltung ist zu berücksichtigen, dass er als Notzufahrt befahrbar bleibt und dass der Fussgängerdurchgang nach Art. 27 gewährleistet ist.

Art. 18

Aussenverkauf Die Bereiche, innerhalb denen Aussenverkaufsflächen (mit und ohne feste Absperrungen) zulässig sind, sind im Überbauungsplan bezeichnet.

Art. 19

private Aufenthaltsbereiche und Spielflächen ¹ Die privaten Aufenthaltsbereiche und Spielflächen umfassen die privaten Fusswege und Hauszugänge, Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie Grünflächen. Bauten und Anlagen nach Art. 12 sind zulässig.

² Die privaten Aufenthaltsbereiche und Spielflächen sind attraktiv zu gestalten und insbesondere an der Schnittstelle zum Aussenraum auf die angrenzende Nutzung und Gestaltung abzustimmen.

Art. 20

Bepflanzung Für die Bepflanzung sind standortgerechte Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden.

Art. 21

Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze Die in der kantonalen Bauverordnung verlangten Flächen für Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze (Art. 44 und 45 BauV) sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 22

Umgebungsgestaltungsplan Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14.1 lit. d BewD). Im Umgebungsgestaltungsplan muss mindestens folgendes geregelt werden:

- Gestaltung und Ausstattung (Beläge, Möblierung, Bepflanzung etc.) der privaten Freiflächen und des Aussenraums
- unbewohnte Kleinbauten und Anlagen zur Ausstattung der Aussenräume und für Infrastrukturanlagen
- Gestaltung der Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze

- Gestaltung der Flachdächer
- Gestaltung der Erschliessungsflächen
- Terrainveränderungen

3.3 Erschliessung und Parkierung

Art. 23

Erschliessung
motorisierter
Individualverkehr

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (inklusive Lieferverkehr) erfolgt über die im Überbauungsplan bezeichnete Zu- und Wegfahrt ab der Karl-Haueter-Strasse.

² Die Zu- und Wegfahrt zur Parzelle Nr. 23 im Sektor A erfolgt ab der Karl-Haueter-Strasse. Sie ist durch eine zivilrechtliche Dienstbarkeit sichergestellt.

³ Die Zu- und Wegfahrt zur Parzelle Nr. 966 im Sektor A wird zivilrechtlich geregelt.

Art. 24

Verkehrsfläche

Die Verkehrsfläche dient als Zufahrt sowie als Wende- und Manövrierfläche für Lieferfahrzeuge zu den Verkaufsnutzungen.

Art. 25

Parkierung
Motorfahrzeuge

¹ Die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach Art. 49 ff. BauV und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

² Die Parkierung von Motorfahrzeugen für Kunden, Bewohner und Besucher hat in einer unterirdischen Einstellhalle zu erfolgen. Die Erschliessung der Einstellhalle erfolgt über die im Überbauungsplan bezeichnete Zu- und Wegfahrt. Oberirdische Parkplätze sind nicht zulässig.

³ Die Parkierung von Motorfahrzeugen für Parzelle Nr. 23 (Sektor A) erfolgt in der unterirdischen Einstellhalle im Sektor B.

Art. 26

Parkierung
Velos

¹ Die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Velos richtet sich nach Art. 49ff. BauV und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

² Die Veloabstellplätze für die publikumsorientierten Nutzungen sind in der Nähe der Eingangsbereiche anzuordnen. Die Veloabstellplätze zu den Wohnungen können auch in der Einstellhalle bzw. im Kellergeschoss vorgesehen werden.

Art. 27

- Fusswegverbindung ¹ In der im Überbauungsplan bezeichneten Lage ist eine Fusswegverbindung von mindestens 2 m Breite vorgesehen.
- ² Der im Überbauungsplan bezeichnete Bereich "Bauprojekt Fussgängerübergang Thunstrasse" ist für die Realisierung eines neuen Fussgängerübergangs über die Thunstrasse vorgesehen.
- ³ Die erforderliche Aufweitung der Kantonsstrasse erfolgt im koordinierten Verfahren nach Art. 5 des Koordinationsgesetzes vom 21. März 1994. Für den im Überbauungsplan festgelegten Wirkungsbereich des Strassenprojekts gilt die Genehmigung der UeO gleichzeitig als ordentliche Baubewilligung. Das Strassenprojekt bildet einen integrierten Bestandteil der UeO.

3.4 Weitere Bestimmungen

Art. 28

- Entwässerung Die Entwässerung erfolgt gemäss Entwässerungskonzept und GEP der Gemeinde.

Art. 29

- Energie- und Wärmeversorgung ¹ Die Gebäude sind so zu planen und auszuführen, dass sie energiesparend erstellt, betrieben und unterhalten werden können.
- ² Wenn es nicht möglich ist, mindestens 70% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien zu decken, ist das Areal an das bestehende Fernwärmeverteilnetz anzuschliessen.
- ³ Mit der Baueingabe ist ein Energiekonzept vorzulegen.

Art. 30

- Abfallentsorgung Der Containerstandort für die Abfallentsorgung der Nicht-Verkaufsnutzungen (Wohnungen, Büros etc.) ist im Überbauungsplan festgelegt. Die Abfallentsorgung für die Verkaufsflächen erfolgt durch die Betreiberin.

Art. 31

Vertragliche
Regelungen

Der Vollzug der Bestimmungen ist soweit notwendig durch privatrechtliche Vereinbarungen vor Erteilung der Baubewilligung sicherzustellen.

4. Inkrafttreten

Art. 32

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung wird durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom
Vorprüfung vom

01. - 31. Mai 2014
17. Oktober 2014

Publikation im Amtsblatt vom
Publikation im amtlichen Anzeiger vom
Öffentliche Auflage vom

20.05.2015 und 30.12.2015/06.01. 2016
21./28.05.2015 und 31.12.2015/07.01.2016
22.05-22.06.2015 und 31.12.2015-01.02.2016

Einspracheverhandlungen am
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

10. August 2015

1/1
2/1 siehe Genehmigung AGR
1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 01. September 2015

Gemeinderat Zweisimmen
Gemeinderatspräsident



Ernst Hodel

Sekretär



Urs Mathys
Silvio Maurer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Zweisimmen,

Gemeindeschreiber



Urs Mathys
Silvio Maurer

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



- 7. Juni 2016