

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	11. Januar 2021
Publikation im Amtsblatt vom	19. Mai 2021
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	20. und 27. Mai 2021
Öffentliche Auflage vom	20. Mai bis 21. Juni 2021
Einspracheverhandlungen am	–
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 22. Juni 2021

Einwohnergemeinde Zweisimmen
Gemeinderatspräsidentin Sekretär


Beatrice Zeller


Patrick Zeller

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Zweisimmen, 15. Juli 2021

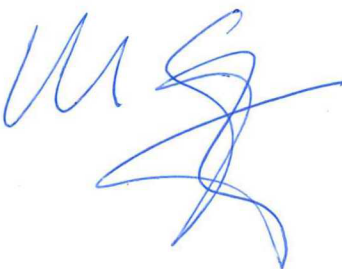
Gemeindeschreiber


Patrick Zeller

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

07. Okt. 2022





GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Zweisimmen

Überbauungsordnung zur ZPP «Bahnhof»

mit Änderung des Bauzonenplans im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV
und Strassenbauprojekt im koordinierten Verfahren nach Art. 5 KoG

Überbauungsplan (UeP) 1:1000

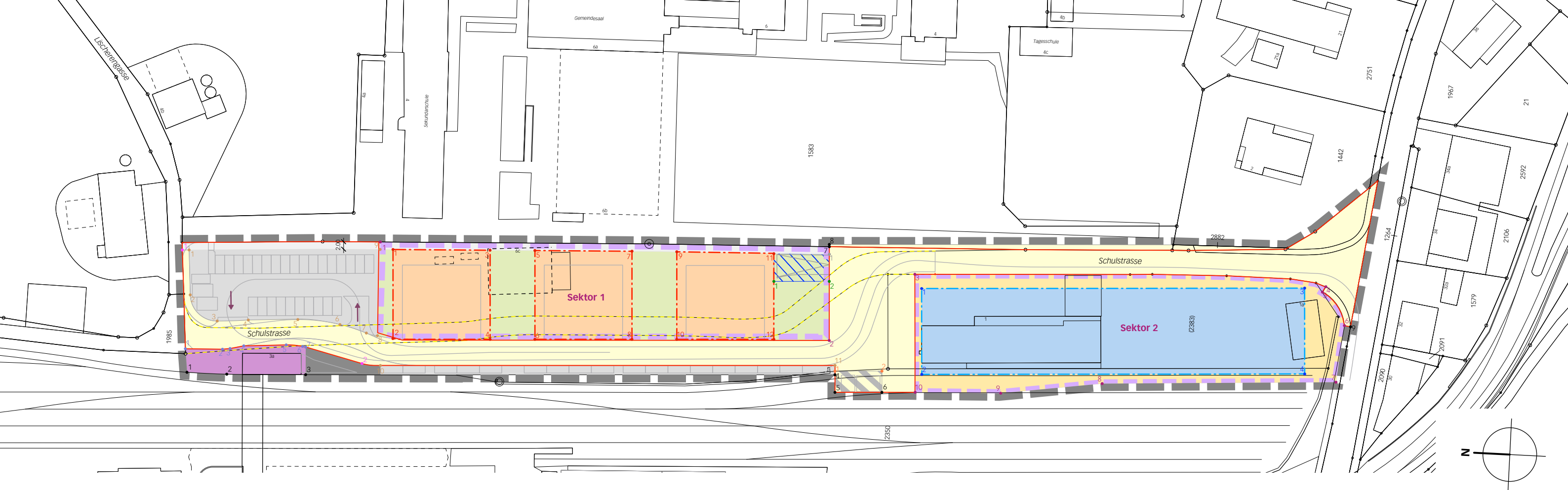
Die Überbauungsordnung
besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Landerwerbsplan

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Änderung des Bauzonenplans
- Strassenbauprojekt Verlegung Schulstrasse mit Bushalte- und Entsorgungsstelle im koordinierten Verfahren

22. Juni 2021
zweisimmen/zpp_bahnhof/4/uep/5577_uep_210625_ge/os/im



Legende

Inhalte:

- 

Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- 

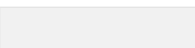
Sektorenbegrenzung mit Bezeichnung
- 

Baubereich Wohngebäude mit Begrenzung
- 

Baubereich Gewerbegebäude mit Begrenzung
- 

Baubereich Fussgängerunterführung
- 

Bereich öffentliche Parkierung
- 

Aufenthaltsbereich Bushaltestelle
- 

Fussweg
- 

Bereich Zufahrt Einstellhalle

- 

Aussenraum Wohnen
- 

Aussenraum Arbeiten
- 

Bereich Entsorgung
- 

Strassenbauprojekt Verlegung Schulstrasse mit Bushalte- und Entsorgungsstelle

Hinweise:

- 

Projektlinien
- 

Entwurf Mutation Grundbuch
- 

bestehendes Gebäude
- 

abzubrechende Anlagen
- 

Fahrtrichtung

Koordinatenliste

Wirkungsbereich der Überbauungordnung	1	2595167.01	1155803.12	Baubereich Fussgängerunterführung	1	2595173.28	1155803.85
	2	2595167.03	1155792.45		2	2595173.66	1155793.93
	3	2595167.96	1155771.34		3	2595173.94	1155791.91
	4	2595175.00	1155629.73		4	2595174.83	1155788.28
	5	2595170.30	1155629.50		5	2595175.65	1155776.93
	6	2595170.93	1155616.94		6	2595175.49	1155772.54
	7	2595209.21	1155632.96		7	2595175.34	1155771.68
	8	2595209.82	1155632.99		1	2595207.18	1155632.86
	9	2595194.74	1155492.47		1	2595199.18	1155647.33
	10	2595204.47	1155753.13		2	2595199.92	1155632.51
Sektorenbegrenzung	1	2595184.11	1155631.74	Bereich Zufahrt Einstellhalle Bereich Entsorgung	1	2595176.00	1155629.78
	2	2595202.97	1155609.70		2	2595176.61	1155617.22
	3	2595205.13	1155499.58		1	2595199.78	1155804.18
	4	2595203.65	1155500.43		2	2595187.76	1155803.28
	5	2595194.98	1155494.09		3	2595181.13	1155795.72
	6	2595179.72	1155495.60		4	2595181.82	1155787.41
	7	2595176.21	1155558.13		5	2595182.61	1155774.17
	8	2595172.28	1155585.15		6	2595181.81	1155762.83
	9	2595171.38	1155608.04		7	2595179.91	1155755.65
	10	2595202.62	1155749.64		8	2595179.35	1155752.65
Baubereich Wohngebäude	1	2595178.78	1155748.47	Bereich öffentliche Parkierung	9	2595202.47	1155753.09
	2	2595203.73	1155723.66		10	2595171.41	1155751.45
	3	2595179.88	1155722.47		11	2595177.50	1155629.85
	4	2595204.24	1155711.67		1	2595199.68	1155805.99
	5	2595180.48	1155710.48		2	2595171.69	1155756.41
	6	2595205.35	1155685.69	Strassenprojekt			
	7	2595181.78	1155684.51				
	8	2595205.81	1155673.70				
	9	2595182.37	1155672.53				
	10	2595206.59	1155647.70				
	11	2595183.67	1155646.56				
	12	2595199.24	1155607.70				
	1	2595176.27	1155606.52				
	2	2595204.48	1155505.25				
	3	2595181.51	1155504.08				

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Zweisimmen

Überbauungsordnung zur ZPP «Bahnhof»

mit Änderung des Bauzonenplans im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV und Strassenbauprojekt im koordinierten Verfahren nach Art. 5 KoG

Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Überbauungsordnung
besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Landerwerbsplan

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Änderung des Bauzonenplans
- Strassenbauprojekt Verlegung
Schulstrasse mit Bushalte- und
Entsorgungsstelle im koordinierten Verfahren

22. Juni 2021

Impressum

Auftraggeber:

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

Franziska Rösti, Geografin MSc

Andrea Hürlimann, Geografin MSc

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck	Die Überbauungsordnung (UeO) «Bahnhof» konkretisiert die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen zur ZPP für die Entwicklung und Überbauung des Areals. Angestrebt wird eine qualitätsvolle Entwicklung des Areals mit Wohn-, Dienstleistungs- sowie gewerblichen und bahnnahen Nutzungen, welche den Bereich zwischen den Bahn- und Schulanlagen aufwerten. Die Aufwertung umfasst auch eine Neugestaltung der Verkehrserschliessung und der öffentlichen Parkierung, welche auf die Schulanlagen Rücksicht nimmt.
---------------	--

Art. 2

Wirkungsbereich	Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem dunkelgrau gestrichelten Perimeter gekennzeichnet.
-----------------	---

Art. 3

Stellung zur Grundordnung	Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes regeln, gilt die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Zweisimmen, insbesondere die Vorschriften zur ZPP «Bahnhof».
---------------------------	--

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans	Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt: – der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung – Sektorenbegrenzung mit Bezeichnung – die Baubereiche Wohngebäude mit Begrenzung – der Baubereich Gewerbegebäude mit Begrenzung – der Baubereich Fussgängerunterführung – der Bereich öffentliche Parkierung – Aufenthaltsbereich Bushaltestelle – der Fussweg – der Bereich Zufahrt Einstellhalle – der Aussenraum Wohnen – der Aussenraum Arbeiten – der Bereich Entsorgung – das Strassenbauprojekt Verlegung Schulstrasse mit Bushalte- und Entsorgungsstelle Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt: – die Projektlinien – der Entwurf Mutation Grundbuch – die bestehenden Gebäude – die abzubrechenden Anlagen – die Fahrtrichtung
-----------------------------	--

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung

¹ Im Sektor 1 sind Wohnnutzungen sowie baulich und betrieblich nicht störendes Kleingewerbe (Büros, Ateliers, Coiffeurbetriebe, Praxen etc.) zulässig. Bis zur Überbauung ist eine Zwischennutzung mit einer oberirdischen Parkierungsanlage im öffentlichen Interesse zulässig.

² Im Sektor 2 sind Gewerbe-, Dienstleistungs-, Verkaufs- und bahnahe Nutzungen sowie Wohnungen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal zulässig.

³ Der Aufenthaltsbereich Bushaltestelle dient den ÖV-Reisenden als Aufenthalts- und Wartebereich. Gestattet sind vor der Witterung schützende Bauten mit einer Grundausstattung wie beispielsweise Infoständern, Haltestellen- und Fahrplantafern sowie Sitzbänken.

⁴ Im Bereich Entsorgung ist eine öffentliche Entsorgungsstelle mit Unterflurcontainern zulässig.

Art. 6

Mass der Nutzung

¹ Die nachzuweisende, minimale Geschossfläche oberirdisch (GFo)¹ über die Baubereiche im Sektor 1 beträgt 2'000 m². Im Sektor 2 sind neue Gebäude und Anlagen möglichst flächensparend anzuordnen.

² Die Gebäudelänge und -breite innerhalb der Baubereiche ist frei.

³ Pro Baubereich gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Maximal zulässige Masse	Gesamthöhe [m]*	Fassadenhöhe traufseitig [m]*	Vollgeschosse
Baubereich Wohngebäude	17.0	10.50	3
Baubereich Gewerbegebäude	17.0	11.30	–
Baubereich Fussgängerunterführung	6.0	–	–
Bereich Zufahrt Einstellhalle	4.0	–	–
Aufenthaltsbereich Bushaltestelle	4.0	–	–
Bereich Entsorgung	4.0	–	–

*Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zu einer Länge von 5.00 m werden auf einer Fassadenseite nicht angerechnet.

⁴ Als massgebendes Terrain im Sektor 1 gilt die Kote von 941.00 m ü. M.

¹ Untergeschosse werden nicht an die GFo angerechnet, sofern OK Boden des 1. Vollgeschosses im Mittel maximal 1.5 m über dem massgebenden Terrain liegt.

⁵ In den Sektoren 1 und 2 dürfen Dachaufbauten (Lukarnen) nicht mehr als die Hälfte der Länge des darunterliegenden Fassadenabschnitts aufweisen und den höchsten Punkt der Dachkonstruktion nicht überragen. Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine oder Liftüberfahrten dürfen die Oberkante der Dachkonstruktion um maximal 1.5 m überschreiten.

Art. 7

Lärmschutz Im gesamten Wirkungsbereich der UeO gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV.

Art. 8

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche ¹ Im Aussenraum Wohnen im Sektor 1 sind nur gemeinschaftliche, bewilligungsfreie Bauten und Anlagen wie beispielsweise Grillstellen, Geräteboxen sowie Spielgeräte und Velounterstände etc. zulässig.

² Im Aussenraum Arbeiten im Sektor 2 sind nur technisch bedingte Anlagen, An- und Kleinbauten (bspw. Zufahrt Parkieranlage, Velounterstände etc.) sowie Reklamen zulässig.

³ Im Sektor 2 sind vorspringende Gebäudeteile über den Baubereich hinaus, z.B. Vordächer, nur über maximal 50% des zugehörigen Fassadenabschnitts mit einer maximalen Tiefe von 2m zulässig.

Art. 9

Unterirdische Bauten
Unterniveaubauten ¹ Unterirdische Bauten und max. 1.50 m über das massgebende Terrain hinausragende Unterniveaubauten dürfen die Baubereichs- und Sektorbegrenzung überschreiten. Absturzsicherungen dürfen das maximal zulässige Mass um die technische erforderliche Mehrhöhe überragen.

² Der minimale Abstand zur Zonengrenze beträgt 1.0 m. Bei einer Unterschreitung des Strassenabstandes bleibt die Zustimmung des Strasseneigentümers vorbehalten.

3. Gestaltung

Art. 10

Allgemeine Gestaltungs-vorschriften

Bauten und Anlagen sind in Bezug auf die Materialwahl und die Farbe je Sektor einheitlich zu gestalten. Über die Sektoren und den gesamten UeO-Perimeter ist zusammen mit der umgebenden Bebauung eine gute Gesamtwirkung zu erzielen.

Art. 11

Dachgestaltung

¹ In den Sektoren 1 und 2 sind neue Gebäude mit einem Satteldach von 20 bis 25° auszugestalten.

² Im Baubereich Fussgängerunterführung sowie für An- und Kleinbauten ist die Dachgestaltung innerhalb des zulässigen Höhenmasses frei.

³ Nicht begehbare Flachdächer und Flachdachteile sind extensiv zu begrünen. Vorbehalten bleiben die notwendigen technischen Dachaufbauten wie Liftüberfahrten, Treppenhäuser oder Solaranlagen zur Energiegewinnung gemäss Art. 6 Abs. 5.

Art. 12

Aussenraum
Wohnen

¹ Der Aussenraum Wohnen im Sektor 1 dient den Bewohnern und Bewohnerinnen als gemeinschaftlich nutzbarer Aufenthaltsbereich.

² Die Flächen sind mit einer standortgerechten und durch einheimische Arten geprägten Bepflanzung zu begrünen.

³ Die Aussenraumgestaltung ist gemeinsam mit den Hochbauten resp. unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren.

⁴ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsgestaltungsplan im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Lit. d BewD einzureichen.

Aussenraum
Arbeiten

⁵ Der Aussenraum Arbeiten im Sektor 2 dient der Erschliessung der Parkierung sowie dem Güterumschlag und ist funktional zu gestalten.

4. Erschliessung und Parkierung

Art. 13

Arealzu- und Weg-
fahrt

Die Zu- und Wegfahrt zum UeO-Perimeter und zur Parkierung erfolgt via Anschluss Lenkstrasse über die Schulstrasse.

Art. 14

Strassenbauprojekt
Neubau Schulstrasse

¹ Die Baubewilligung für die Umgestaltung der Schulstrasse mit dem Anschluss an die Lenkstrasse erfolgt im koordinierten Verfahren nach Art. 5 des Koordinationsgesetzes vom 21. März 1994.

² Für den im Überbauungsplan festgelegten Wirkungsbereich des Strassenbauprojekts mit Bushalte- und Entsorgungsstelle gilt die Genehmigung der Überbauungsordnung gleichzeitig als ordentliche Baubewilligung. Das Strassenbauprojekt bildet einen integrierten Bestandteil der Überbauungsordnung.

Art. 15

Bereich öffentliche
Parkierung

Im Bereich für die öffentliche Parkierung sowie als Zwischennutzung im Sektor 1 sind eine oberirdische Parkierungsanlage im öffentlichen Interesse der Gemeinde, der Bahn und der Bergbahnen, überdachte Veloabstellplätze und Ein- und Auslademöglichkeiten (Kiss+Ride), die Zufahrt zur Einstellhalle im Sektor 1 sowie eine Wendeschleife für die Busse des öffentlichen Verkehrs zulässig.

Art. 16

Auto- und Veloab-
stellplätze

¹ Die Berechnung der notwendigen Auto- und Veloabstellplätze für die Nutzer der Wohn- und Gewerbebauten erfolgt gemäss Art. 49 ff BauV.

² Die Autoabstellplätze für die Bewohner innerhalb des Sektor 1 sind in einer unterirdischen Einstellhalle vorzusehen.

³ In der unterirdischen Einstellhalle im Sektor 1 sind zusätzliche Autoabstellplätze im öffentlichen Interesse (Gemeinde, Bahn oder Bergbahnen) gestattet.

⁴ Im Sektor 2 sind insgesamt max. 15 oberirdische Autoabstellplätze zulässig. Abstellplätze darüber hinaus sind unterirdisch oder gebäudeintern anzuordnen. Bei einer etappierten Neubebauung ergibt sich die zulässige Anzahl oberirdischer Abstellplätze aufgrund des Flächenanteils, den das Bauvorhaben am Sektor 2 beansprucht. Die Zufahrt erfolgt direkt ab der Schulstrasse.

Zufahrt Einstellhalle ⁵ Die Zu- und Ausfahrten zur unterirdischen Einstellhalle in Sektor 1 erfolgen direkt ab der Schulstrasse über den Bereich Zufahrt Einstellhalle oder ab dem Bereich für die öffentliche Parkierung.

Art. 17

Baubereich
Fussgängerführung Der Zugang zum Bahnhof wird über eine Fussgängerunterführung sichergestellt.

Art. 18

Fussweg Von der Lischerengasse ist entlang dem Schulareal ein öffentlicher Fussweg von mindestens 2m Breite zu gewährleisten.

5. Weitere Bestimmungen

Art. 19

Energie- und
Wärmeversorgung Gebäude die neu erstellt oder erweitert werden, sind unter Vorbehalt der übergeordneten Gesetzgebung und sofern technisch möglich an das bestehende Fernwärmenetz anzuschliessen.

Art. 20

Gefahrengebiete Gebäudeöffnungen sind ausserhalb des Gebiets mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») anzuordnen oder Wassereintritte mit geeigneten Schutzmassnahmen zu verhindern.

Art. 21

Entwässerung, Versickerung Die Entwässerung erfolgt gemäss Entwässerungskonzept und Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde.

Art. 22

Vertragliche
Sicherstellung Soweit notwendig ist der Vollzug der Überbauungsordnung durch privatrechtliche Vereinbarungen vor der Beschlussfassung über die UeO sicherzustellen.

Art. 23

Inkrafttreten Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	11. Januar 2021
Publikation im Amtsblatt vom	19. Mai 2021
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	20. und 27. Mai 2021
Öffentliche Auflage vom	20. Mai bis 21. Juni 2021
Einspracheverhandlungen am	–
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 22. Juni 2021

Einwohnergemeinde Zweisimmen
Gemeinderatspräsidentin

Sekretär



Beatrice Zeller



Patrick Zeller

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Zweisimmen, **15. Juli 2021**

Gemeindeschreiber



Patrick Zeller

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

07. Okt. 2022

