

Einwohnergemeinde Spiez

Überbauungsordnung ZPP 17 «Spiezstrasse-Gwattstutz»

Überbauungsvorschriften

Öffentliche Auflage

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Bern, 24. Januar 2022

Impressum

Bearbeitung

BHP Raumplan AG

Fliederweg 10

Postfach 575

3000 Bern 14

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines	5
Art. 1 Planungszweck.....	5
Art. 2 Wirkungsbereich.....	5
Art. 3 Stellung zur Grundordnung	5
Art. 4 Bestandteile	5
Art. 5 Inhalte des Überbauungsplans	5
B Nutzung und Bebauung.....	6
Art. 6 Art der Nutzung	6
Art. 7 Mass der Nutzung	6
Art. 8 Baubereiche	6
Art. 9 Kleinbauten.....	7
Art. 10 Vorspringende Gebäudeteile.....	7
Art. 11 Attikageschoss	7
Art. 12 Lärmschutz.....	7
C Baugestaltung	8
Art. 13 Grundsatz.....	8
Art. 14 Fassadengestaltung.....	8
Art. 15 Dachgestaltung	9
D Aussenraumgestaltung.....	9
Art. 16 Grundsätze.....	9
Art. 17 Grünraum	9
Art. 18 Aufenthalts- und Spielbereich	10
E Erschliessung.....	10
Art. 19 Strassenvorland	10
Art. 20 Bereich Zu- und Wegfahrt Einstellhalle	10
Art. 21 Parkierung.....	11
Art. 22 Bereich Fussweg	11
Art. 23 Gebäudezugänge	11
Art. 24 Notzufahrt und Güterumschlag.....	11
F Weitere Bestimmungen.....	11
Art. 25 Bereich für Kehrichtentsorgung	11
Art. 26 Energie	12
Art. 27 Entwässerung.....	12
Art. 28 Öffentliche Abwasserleitungen.....	12
Art. 29 Vereinbarungen.....	12
Art. 30 Inkrafttreten	12
Genehmigungsvermerke.....	13

Anhang zu den Überbauungsvorschriften

A Allgemeines

Art. 1

Planungszweck

- 1 Die Überbauungsordnung konkretisiert die planungsrechtlichen Voraussetzungen der ZPP Nr. 17 «Spiezstrasse-Gwattstutz» hinsichtlich der Neuordnung und Nutzungsverdichtung von zwei gut gestalteten Wohnbauten mit ergänzender Gewerbenutzung.
- 2 Sie bezweckt die haushälterische Nutzung des Bodens und die ortsbauliche Aufwertung des Areals unter Berücksichtigung einer hohen Wohn- und Außenraumqualität.
- 3 Sie sorgt für eine zweckmässige Erschliessung und Parkierung sowie Anlieferung und gewährleistet den sicheren Betrieb der Spiezstrasse

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung der Einwohnergemeinde Spiez, sofern nicht die Bestimmungen der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) zur Anwendung kommen.

Art. 4

Bestandteile

1 Verbindliche Bestandteile der Überbauungsordnung sind:

- a. Überbauungsplan
- b. Überbauungsvorschriften mit Richtprojekt im Anhang

2 Erläuternde und orientierende Unterlagen sind:

- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV) inkl. Anhänge

Art. 5

Inhalte des Überbauungsplans

Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Art. 2
- Fixpunkt Höhenkote Art. 7
- Baubereich B und C Art. 8
- Baubereich D Art. 8
- Baubereich für Kleinbauten Art. 9
- Baubereich für vorspringende Gebäudeteile Art. 10
- Begrenzung Attikageschoss Art. 11
- Grünraum Art. 17
- Aufenthalts- und Spielbereich Art. 18
- Strassenvorland Art. 19
- Bereich Zu- und Wegfahrt Einstellhalle Art. 20
- Bereich für oberirdische Parkierung und Trottoir Art. 21
- Bereich Fussweg Art. 22
- Öffentliche Werkleitungen Art. 28

B Nutzung und Bebauung

Art. 6

Art der Nutzung

- 1 Im 1. Vollgeschoss der Baubereiche B und C¹ sind Nutzungen entsprechend den Bestimmungen über die Mischzonen M (Art. 211 Abs. 3 GBR) sowie Abstellplätze für Fahrzeuge zugelassen. Wohnen ist nicht zulässig. Die darüber liegenden Geschosse dienen dem Wohnen und dem Wohnen gleichgestellten Nutzungen.
- 2 Im Baubereich D ist nur ein Geschoss zulässig. Darin sind Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen sowie Abstellplätze für Fahrzeuge zulässig.

Art. 7

Mass der Nutzung

- 1 Es gilt folgendes Mass der Nutzung:

Baubereich	B (Nordwest)	C (Südost)	D
Vorgeschriebene Anzahl	4	4	1
Vollgeschosse (ohne Attika)			
Attikageschoss zulässig	nein	ja	nein
Max. Höhenkote der Fassadenhöhe traufseitig (m ü. M.) (inkl. Geländer)	573.00	573.50	564.70
Höchster Punkt Dachkonstruktion Attika (m ü. M.)	--	575.80	--

- 2 Im Weiteren gelten folgende Bestimmungen:

- a. Als Referenzhöhe dient der im Überbauungsplan bezeichnete Fixpunkt mit der Höhenkote 559.75 m ü. M. Diese Höhenkote gilt für sämtliche Baubereiche als massgebendes Terrain.
- b. Betreffend der Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) gelten die ZPP-Bestimmungen im Baureglement (ZPP 17 Abs. 3).²
- 3 Die Bebauung innerhalb der Baubereiche weist weniger als 20 Familienwohnungen auf (vgl. Art. 46 Abs. 2 BauV). Die Erstellung einer grösseren Spielfläche ist somit nicht vorgeschrieben.

Art. 8

Baubereiche

- 1 Die im Überbauungsplan bezeichneten Baubereiche B, C und D entsprechen dem bebaubaren Gebiet für oberirdische Gebäude.
- 2 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten und Untergeschosse sind innerhalb der Baubereiche zulässig. Gegenüber Parzelle 1444 ist ein Grenzanbau im Bereich zwischen der Koordinatenpunkte C2 und D8 des Überbauungsplans mit nachbarschaftlicher Zustimmung zulässig. Die bestehenden Werkleitungen werden im Rahmen der vorliegenden Überbauungsordnung öffentlich rechtlich gesichert.

¹ Hinweis: Das „Gebäude A“ gemäss Richtprojekt liegt ausserhalb dem UeO-Perimeter. Aus diesem Grund gibt es auch kein Baubereich A in der UeO.

² Die GFo beinhaltet auch die Aussengeschossflächen (aGF) für verglaste oder weitgehend verglaste Balkone und Loggien (Berechnung GF / aGF nach SIA 416)

	Art. 9
Kleinbauten	<p>¹ Kleinbauten sind in dem im Überbauungsplan festgelegten Baubereich für Kleinbauten zulässig.</p> <p>² Für Kleinbauten gelten folgende Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gesamthöhe: max. 3,00 m • Anrechenbare Gebäudefläche: max. 40 m² • Gebäudelänge: max. 8,00 m
Vorspringende Gebäudeteile	Art. 10 Vorspringende Gebäudeteile sind in dem im Überbauungsplan festgelegten Baubereich für vorspringende Gebäudeteile zulässig.
Attikageschoss	<p>Art. 11 Für das Attikageschoss gelten folgende Bestimmungen:</p> <p>¹ Das Attikageschoss ist innerhalb der „Begrenzung Attikageschoss“ anzurichten.</p> <p>² Die Geschossfläche darf max. 70 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.</p> <p>³ Für den Baubereich C gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Rückversetzung auf der ganzen Fassade vom darunter liegenden Geschoss gegenüber der Spiezstrasse: min. 6.50 m. b. Rückversetzung auf der ganzen Fassade vom darunter liegenden Geschoss bahnseitig: min. 1.10 m oder um ein Mass, welches mit dem im Baubewilligungsverfahren beizubringenden Lärmgutachten definiert wird, das die Einhaltung der massgebenden Lärmbelastungsgrenzwerte nachweist. c. Auf die Rückversetzung gemäss Bst. b kann verzichtet werden, wenn die Fassade des Attikageschosses über die gesamte Attika-Geschoss Höhe ausgestaltet wird und die lärmempfindlichen Räume mit Lärmschutzmassnahmen gemäss Art. 12 Abs. 4 Bst. a2 UeV geschützt sind. <p>⁴ Die Geschossgröße beträgt max. 3,50 m.</p> <p>⁵ Der höchste Punkt der Dachkonstruktion des Attikageschosses ist in Art. 7 Abs. 1 UeV festgelegt.</p>
Lärmschutz	<p>Art. 12</p> <p>¹ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nach Art. 43 LSV.</p> <p>² Die Einhaltung der massgebenden Lärm-Belastungsgrenzwerte sind in einem Lärmgutachten nachzuweisen.</p> <p>³ Massnahmen gegenüber Strasse: Im Baubereich B und C müssen lärmempfindliche Räume mit Fenstern gegen Nordosten mit schalldämmenden Loggias mit geschlossenen Brüstungen und hochabsorbierenden Deckenverkleidungen oder gleichwertigen Massnahmen vorgesehen werden.</p>

- 4 Massnahmen gegenüber Bahn (nur Baubereich C):
- Gegüber Südwesten (bahnseitig):

Lärmempfindliche Räume mit Fenstern sind mit Massnahmen a1) oder a2) vor Bahnlärm zu schützen. Vorbehalten bleibt der Verzicht gemäss Bst. d)

a1) Das Attikageschoss ist gegen Südwesten um das bezeichnete Mass gem. Art. 11 Abs. 3 Bst. b UeV zurückzuversetzen. Es müssen geschlossene Brüstungen von min. 1.80 m Höhe vorgesehen werden. Wird das Attikageschoss weiter zurückgesetzt, kann die Höhe der geschlossenen Brüstung entsprechend reduziert werden.

a2) Es sind schalldämmende Loggias, Laubengänge o. dgl. mit durchlaufender geschlossener Fassade (inkl. Festverglasungen) über die gesamte Attikhöhe (fassadenbündig zum darunter liegenden Geschoss) oder geschlossenen Brüstungen von mind. 1.80 m Höhe und hochabsorbierenden Deckenverkleidungen oder gleichwertigen Massnahmen vorzusehen.
 - Gegüber Nordwesten und Südosten:

Es sind geschlossene Brüstungen von min. 1.50 m Höhe vorzusehen.
 - Die Ausgestaltung der Brüstungen in Glas ist zulässig.
 - Auf die Umsetzung der Massnahmen kann verzichtet werden, wenn
 - mittels eines Gutachtens die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ohne diese nachgewiesen werden kann,
 - mit anderen Massnahmen und einem Lärmgutachten die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden kann.

C Baugestaltung

Art. 13

Grundsatz

- Die Gesamtanlage ist als architektonische Einheit zu gestalten, welche die Erschliessungsfläche und Grünräume gut integriert.
- Das Richtprojekt im Anhang ist für die Beurteilung der Baugestaltung (städtische Konzeption mit Staffelung der Höhe und der Situation sowie der Konzeptionen der Fassaden- und Außenraumgestaltung sowie der Erschliessung) massgebend.

Art. 14

Fassadengestaltung

- Die Struktur, Materialisierung und Farbgebung der Fassaden ist in der Gesamtwirkung einheitlich zu gestalten.
- Bei der Fassadengestaltung der Gebäude in den Baubereichen B und C ist die Körperhaftigkeit der beiden Gebäude zu betonen. Die in die Fassaden eingebundener Loggien haben sich der Körperhaftigkeit unterzuordnen.

- 3 Der Fassadenabschnitt des 1. Vollgeschosses (resp. des Sockels), welcher die beiden Gebäude auf Niveau Spiezstrasse verbindet, hat sich gestalterisch von den beiden Gebäuden abzusetzen.
- 4 Gestaltungselemente wie Dachabschluss, Leibungen, Gesimse sind bis zu einer zulässigen Tiefe von max. 0.3 m über die gesamte Fassadenlinie über den Baubereich hinaus zulässig.
- 5 Vorkehrungen für Sonnen- oder Lärmschutz sind bis zu einer zulässigen Tiefe von max. 0.3 m über den Baubereich hinaus zulässig und dürfen den Anteil von 50% des entsprechenden Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Der Sonnenschutz im Attikageschoss muss min. 2.00 m von der Fassadenlinie rückversetzt sein.
- 6 Die Einstellhallenzufahrt ist gestalterisch in die Fassade des Baubereichs C zu integrieren.

Art. 15

Dachgestaltung

- 1 Als Dachform sind ausschliesslich Flachdächer (max. Neigung 5°) zulässig.
- 2 Soweit Flachdächer nicht technisch genutzt werden, sind sie extensiv mit standortgerechten und einheimischen Arten zu begrünen. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind kombiniert mit einer sickerfähigen Oberfläche auszugestalten.
- 3 Technisch bedingte Dachaufbauten bis max. 1.50 m Höhe sowie die Errichtung und der Betrieb von Solar-Anlagen (thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen) sind zulässig. Sie müssen um min. 1.5 m von der Fassadenlinie rückversetzt sein.
- 4 Aussenraumnutzungen auf den Flachdächern sind, soweit sie nicht dem Unterhalt von technisch bedingten Aufbauten sowie von Solar-Anlagen dienen, nicht zulässig.

D Aussenraumgestaltung

Art. 16

Grundsätze

- 1 Mit der Bepflanzung und Umgebungsgestaltung sind attraktive Aussenräume mit hohen siedlungsökologischen Qualitäten zu schaffen.
- 2 Es sind standortgerechte und einheimische Arten einzusetzen.
- 3 Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Minimum zu beschränken.

Art. 17

Grünraum

- 1 Der im Überbauungsplan bezeichnete Grünraum ist als unversiegelte oder als begrünte Fläche mehrheitlich naturnah und extensiv auszugestalten. Davon ausgenommen sind siedlungsinterne Fusswege und Zugänge (wie Treppen, Rampen o.ä.).

- 2 Er dient dem Spiel und Aufenthalt, Gartenanlagen, Versickerung und siedlungsinternen Fusswegen.
- 3 Für die Planung ist eine Fachperson für naturnahen Gartenbau beizuziehen.
- 4 Der Grünraum stellt in weiten Teilen des Wirkungsbereichs eine Überlagerung zum Sockelgeschoss im Baubereich D dar. Im Baubereich D ist für die Bepflanzung eine Erdüberdeckung von min. 0.3 m vorzusehen.
- 5 Technisch bedingte Entlüftungen der Einstellhalle sind bis zu einer Höhe von 2.0 m zulässig.

Art. 18

Aufenthalts- und Spielbereich

Die im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche für Aufenthalt und Spiel sind entsprechend auszugestalten und zu bepflanzen.

E Erschliessung

Art. 19

Strassenvorland

- 1 Die Erschliessung der Neubauten für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Spiezstrasse über die im Überbauungsplan bezeichneten Bereich Zu- und Wegfahrt Einstellhalle und untergeordnet über das Strassenvorland (oberirdische Besucherparkplätze).
- 2 Das Strassenvorland dient der Erschliessung der Gebäude, dem Güterumschlag, der oberirdischen Parkierung sowie dem strassenbegleitenden Grünraum und Trottoir
- 3 Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder sind innerhalb des Strassenvorlands zulässig. Gedeckte Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder sind im Strassenvorland nur innerhalb des Baubereichs für Kleinbaute zulässig (Masse gemäss Art. 9 UeV)
- 4 Im Bereich der Parzellengrenze 1495/1496 ist die Durchfahrt für den MIV zu den Gebäuden nicht zulässig
- 5 Mind. 10% des Strassenvorlands ist als unversiegelte Grünfläche auszustalten.
- 6 Innerhalb des Strassenvorlands sind mind. 5 standortgerechte Hochstammbäume zu pflanzen. Dem Wurzelbereich ist genügend Raum zu geben. Die exakte Lage der Bäume wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 20

Bereich Zu- und Wegfahrt Einstellhalle

- 1 Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr der Areallnutzenden erfolgt ab der Spiezstrasse über den im Überbauungsplan bezeichneten Bereich für Zu- und Wegfahrt Einstellhalle.
- 2 Die Sichtbermen für die Wegfahrt auf die Spiezstrasse sind einzuhalten.

- 3 Die Einhaltung der Sichtbermen gemäss vorstehendem Abs. 2 ist bezüglich sichtbehindernder Anlagen im Bereich der Parzellengrenze 1495/1444 in Absprache mit den entsprechenden Anlagen- und Werkeigentümern und der zuständigen Fachbehörden mit geeigneten Massnahmen im Baubewilligungsverfahren sicherzustellen.

Art. 21

Parkierung

- 1 Die Parkierung für die Neubebauung hat gebäudeintegriert oder unterirdisch zu erfolgen. Davon ausgenommen sind Abstellplätze für Fahrzeuge von Besuchern und Car-Sharing.
- 2 Für die Berechnung der erforderlichen Anzahl Auto- und Veloabstellplätze gelten die Bestimmungen der Bauverordnung.
- 3 Im Bereich für oberirdische Parkierung und Trottoir sind für Fahrzeuge von Besuchern, Kunden und Car-Sharing sechs Längsparkplätze und nördlich des Baubereichs B zwei Parkplätze zulässig.
- 4 Das strassenbegleitende Trottoir hat eine Breite von 2.0 m aufzuweisen und ist südlich der Längsparkplätze zu erstellen.

Art. 22

Bereich Fussweg

- 1 Zur Durchwegung des Areals ist ein Fussweg im festgelegten „Bereich Fussweg“ zu erstellen. Dieser stellt die Anbindung der Gebäudezugänge zum Aufenthalts- und Spielbereich sicher.
- 2 Die Mindestbreite des Fusswegs beträgt 1.50 m, maximal 2.50 m.

Gebäudezugänge

Art. 23

Die Wohn- sowie die gewerblichen Nutzungen sind mit Gebäudezugängen über die Erschliessungsfläche zu erschliessen

Art. 24

Notzufahrt und Güterumschlag

- 1 Die Notzufahrt für Blaulichtorganisationen, der Güterumschlag und die Entsorgung erfolgt über die Erschliessungsfläche.
- 2 Die Zufahrt muss eine Mindestbreite von 3.50 m aufweisen und ist dauernd freizuhalten.

F Weitere Bestimmungen

Art. 25

Bereich für Kehrichtentsorgung

- 1 Innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Bereichs für Kleinbauten ist eine Container-Sammelstelle zulässig.
- 2 Die Entsorgungsanlagen sind baulich und gestalterisch gut in die Umgebung zu integrieren.
- 3 Die genaue Ausgestaltung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

Energie	Art. 26 Es gelten die Bestimmungen der ZPP Nr. 17 «Spiezstrasse-Gwattstutz».
Entwässerung	Art. 27 <ul style="list-style-type: none">1 Die Entwässerung des Areals erfolgt gemäss genereller Entwässerungsplanung (GEP) der Gemeinde.2 Unverschmutztes Dach- und Platzwasser ist nach Möglichkeit oberflächlich über eine sickerfähige Fläche oder diffus über die Schulter zu versickern. Es sind so wenige Flächen wie möglich zu versiegeln.
Öffentliche Abwasserleitungen	Art. 28 <ul style="list-style-type: none">1 Die öffentlichen Abwasserleitungen und Nebenanlagen sind in ihrem Bestand geschützt. Eine Verlegung ist grundsätzlich nur zulässig, wenn dies ohne Nachteil für das Leitungswerk möglich ist und die Verursacher die Kosten selber tragen.2 Für die Durchleitungsrechte werden keine Entschädigungen geleistet. Die Ausrichtung einer Entschädigung für den durch die Erstellung oder den Betrieb der öffentlichen Abwasserleitungen oder Nebenanlagen verursachten Schaden bleibt vorbehalten. Ändert eine Leitungsführung, so sind diese im Überbauungsplan zu aktualisieren.3 Mit der genehmigten Überbauungsordnung ist das Recht verbunden, die öffentlich gesicherten Abwasserleitungen und Nebenanlagen im genehmigten Umfang zu erstellen, zu betreiben, jederzeit zu unterhalten und zu erneuern.4 Die Eigentümerschaft der öffentlich gesicherten Abwasserleitungen und Nebenanlagen oder deren Beauftragte oder deren Rechtsnachfolger sind jederzeit berechtigt, die für die Erfüllung ihrer Aufgaben und für die Ausführung der Arbeiten gemäss Absatz 3 beanspruchten Grundstücke zu betreten oder zu befahren.5 Für den Bauabstand sind die Baubereiche nach Art. 8 UeV massgebend. Dieser Bauabstand gilt sinngemäss auch für öffentlich gesicherte Nebenanlagen.6 Die Grundeigentümerschaft und Baurechtsberechtigten haben bei der Nutzung ihrer Grundstücke den sicheren Bestand der öffentlichen Abwasserleitungen und Nebenanlagen zu gewährleisten und die erforderlichen Sicherungsmassnahmen zu treffen.7 Die Grundeigentümerschaft und Baurechtsberechtigten tragen die anfallenden Kosten mit Ausnahme derjenigen, die sich durch die Anpassung der Leitungen infolge der Erfüllung öffentlicher Aufgaben ergeben.
Vereinbarungen	Art. 29 Privatrechtliche und zur Umsetzung der UeO relevante Aspekte sind im Rahmen von Infrastruktur- und/oder Dienstbarkeitsverträgen zu regeln.
Inkrafttreten	Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung vom

13. September 2021

Publikation im Amtsblatt vom

2. Februar 2022

Publikation im amtlichen Anzeiger vom

3. und 10. Februar 2022

Öffentliche Auflage vom

3. Februar 2022 bis 4. März 2022

Einspracheeverhandlung am

.....

- Erledigte Einsprachen

.....

- Unerledigte Einsprachen

.....

- Rechtsverwahrungen

.....

Beschlossen durch den Gemeinderat am

.....

Namens der Einwohnergemeinde:

Die Präsidentin

.....

Der Gemeindeschreiber

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Spiez, den

.....

Der Gemeindeschreiber

.....

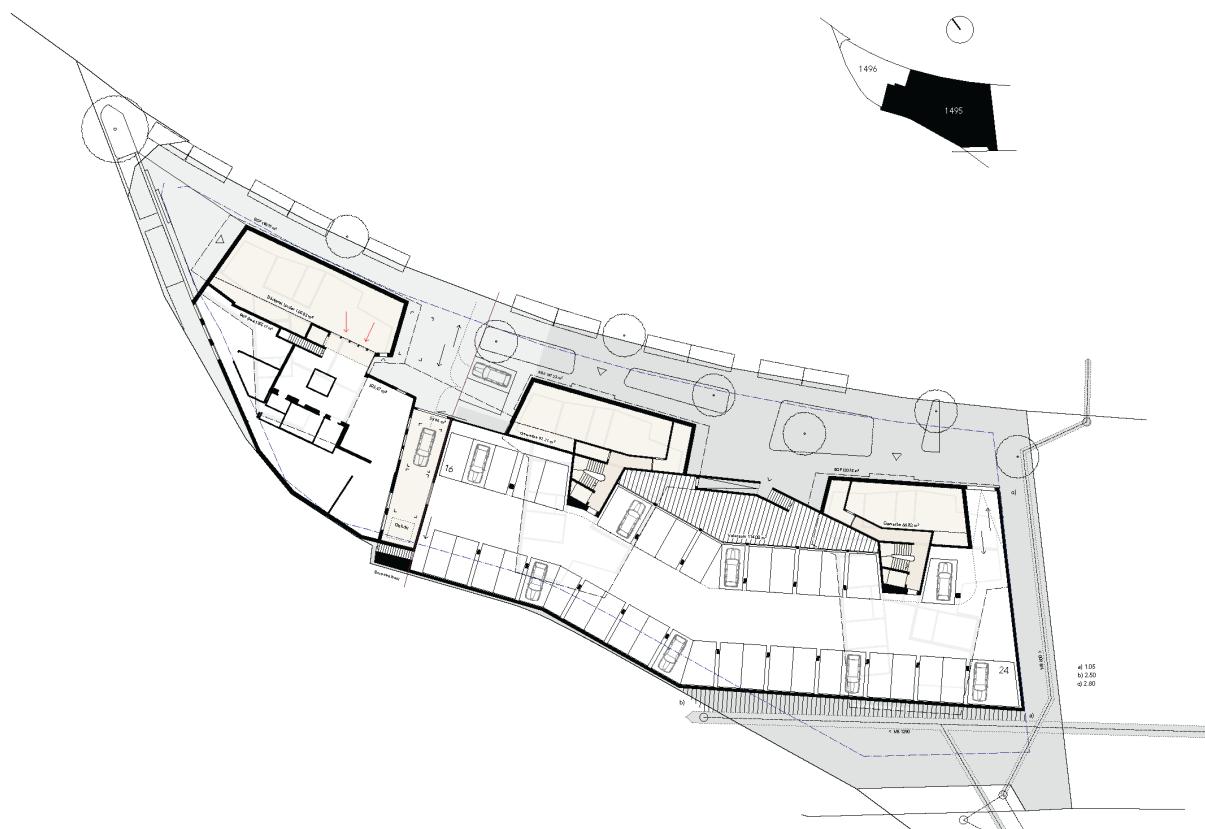
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

Anhang zu den Überbauungsvorschriften

1. Richtprojekt «Spiezstrasse - Gwattstutz»

Dokumentation Richtprojekt «Spiezstrasse - Gwattstutz» vom 18. Juni 2019

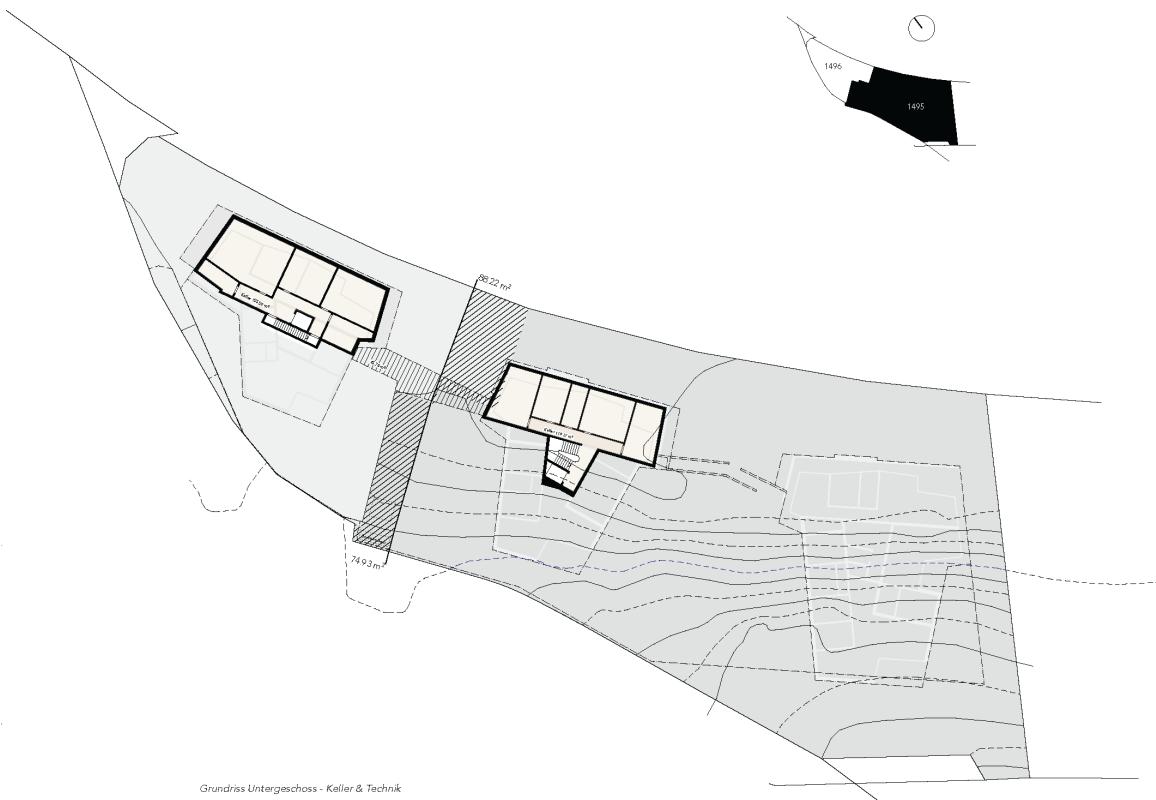
- Situation mit Aussenraumkonzept
- Grundriss 1. Vollgeschoß (Ebene Spiezstrasse)
- Grundriss Obergeschosse
- Grundriss Untergeschoß
- Fassadenansichten ab Spiezstrasse, Grenzweg und Seitenfassaden
- Längsschnitt Spiezstrasse
- Querschnitte mit Umfeld) Haus B und Haus C
- Schemaquerschnitte Haus B und Haus C

Situation Aussenraum**Grundriss 1. Vollgeschoss (Ebene Spiezstrasse)**

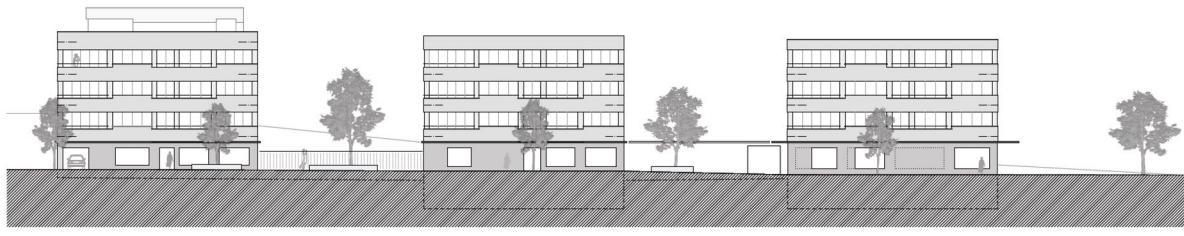
Grundriss Obergeschosse



Grundriss Untergeschoss

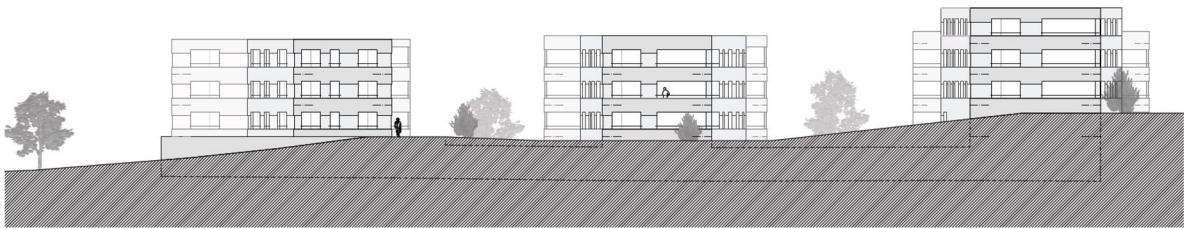


Fassadenansicht ab Spiezstrasse



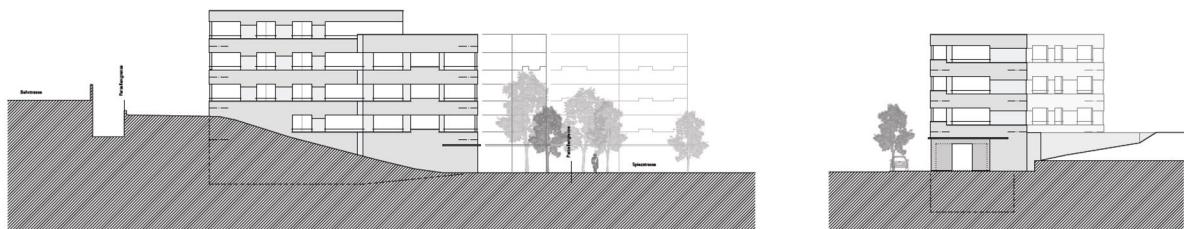
Ansicht ab Spiezstrasse (Nord-Ostfassade)

Fassadenansicht ab Grenzweg



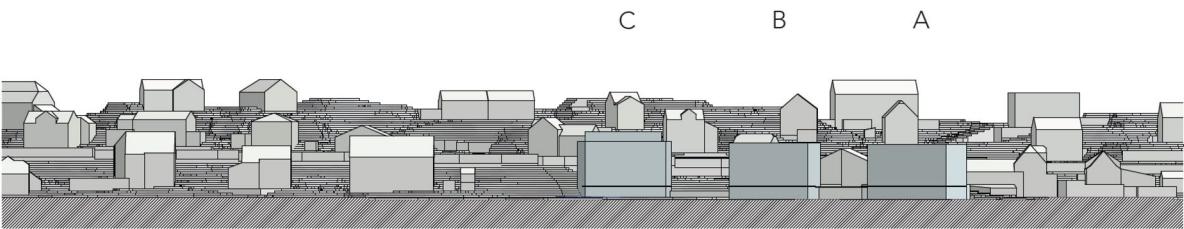
Ansicht ab Grenzweg (Süd-Westfassade)

Fassadenansicht Ost (Haus C, links) und West (Haus A, rechts)



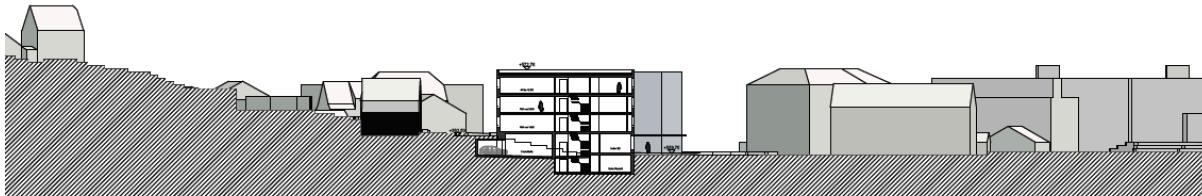
Ansicht Seite Spiez (Süd-Ostfassade)& Seite Thun (Nord-Westfassade)

Längsschnitt Spiezstrasse

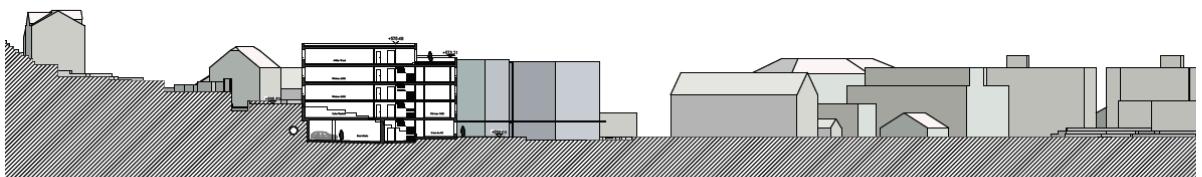


Längsschnitt durch Spiezstrasse

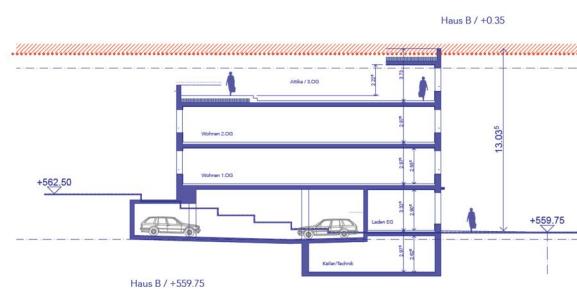
Querschnitt Haus B



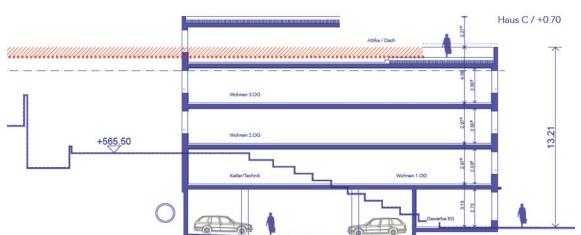
Querschnitt Haus C



Schemaschnitt Haus B



Schemaschnitt Haus C



Hinweis: Massgebend für die Höhen sind die Bestimmungen der UeO