

**MEIRINGEN**



# ORIENTIERENDE UNTERLAGE

Einwohnergemeinde Meiringen  
**Überbauungsordnung «Zumbrunnmatte»**

**Überbauungsvorschriften**

**MITWIRKUNG**

30.03.2026

Aufträge / 0946 / 0946\_UeO\_260330\_Zumbrunnmatte\_UeVorschriften.docx / 30.03.2026 / fi  
Lohner + Partner AG Planung Beratung Raumentwicklung Thun

	<b>Art. 1</b>
<b>Planungszweck</b>	Die Überbauungsordnung «Zumbrunnmatte» ermöglicht eine eine dichte Wohnüberbauung nach einem gesamtheitlichen Konzept für Bebauung, Freiräume und Erschliessung unter Berücksichtigung des Ortsbildes des Ortsteils «Isenbolgen».
	<b>Art. 2</b>
<b>Wirkungsbereich</b>	Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan eingezeichnet.
	<b>Art. 3</b>
<b>Stellung zur Grundordnung</b>	<p><sup>1</sup> Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement der Einwohnergemeinde Meiringen sowie die einschlägigen, übergeordneten Vorschriften.</p> <p><sup>2</sup> Als qualitätssicherndes Verfahren nach Art. 218 Abs. 5 BR (ZPP 8 «Zumbrunnmatte») gilt das Gutachterverfahren «Überbauungskonzept Zumbrunnmatte, Isenbolgen» (Bericht des Beurteilungsgremiums vom 12.04.2023) und die Weiterbearbeitung zum Richtprojekt «Zumbrunnmatte (Bericht zur Qualitätssicherung Richtprojekt «Zumbrunnmatte» vom 26.03.2026).</p>
	<b>Art. 4</b>
<b>Richtprojekt</b>	Das auf der Grundlage des Gutachterverfahren «Überbauungskonzept Zumbrunnmatte, Isenbolgen» erarbeitete Richtprojekt «Zumbrunnmatte» vom 02.02.2026 ist für die Anordnung und Gliederung der Bauten, die architektonische Qualität und Formensprache sowie die Gestaltung der Freiräume als wegleitend für die weitere Projektierung beizuziehen.
	<b>Art. 5</b>
<b>Inhalt des Überbauungsplans</b>	<p><sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden geregelt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Wirkungsbereich der Überbauungsordnung</li></ul>

- Lage und Abmessung der Baubereiche A1, A2, B1, B2, C1, C2, D1, D2, D3, D4, E1, E2 und E3
- Lage und Abmessung der «raumhaltigen Schicht» in den Baubereichen A1, A2, B1, B2, D1, D2, D3 und D4
- Lage und Abmessung der Baubereiche F1 und F2
- Lage und Abmessung der Baubereiche «Auskragung»
- Lage der Baulinien mit Anbaupflicht
- Lage und Abmessung des Baubereichs «unterirdische Bauten und Unterniveaubauten»
- Lage und Abmessung des Freiraums der Überbauung
- Lage und Abmessung der grösseren Spielfläche nach Art. 46 BauV
- Lage und Abmessung des Bereichs «Hostet»
- Erschliessung
  - Maximale Grösse des Bereichs «Siedlungsererschliessung Rampe Einstellhalle»
  - Maximale Grösse des Bereichs «Siedlungsererschliessung Notzufahrt Sektor 5»
  - Lage der Ein-/Ausfahrt Spitalstrasse

<sup>2</sup> Im Überbauungsplan als Hinweis dargestellt:

- amtliche Vermessung (Stand Juni 2025)
- Lage der Sektoren 1 bis 5 gemäss ZPP 8 «Zumbrunnmatte»

## **Art. 6**

### **Art der Nutzung**

Nutzungsart gemäss Art. 318 Abs 2 BR (ZPP 8 «Zumbrunnmatte»).

**Art. 7****Mass der Nutzung**

- 1 Das maximal zulässige Nutzungsmass ergibt sich in den Baubereichen A1, A2, B1, B2, C1, C2, D1, D2, D3, D4, E1, E2, E3, F1, F2 und «unterirdische Bauten und Unterniveaubauten» aus den festgelegten Baubereichen, Höhen und den Geschossflächen oberirdisch (GFo).
- 2 Geschossfläche oberirdisch (GFo): in den Baubereichen A1, A2, B1, B2, C1, C2, D1, D2, D3, D4, E1, E2 und E3 zusammengerechnet min. 12'500 m<sup>2</sup> sowie max. 13'500 m<sup>2</sup>.
- 3 Untergeschoss: OK des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel max. 1.20 m über der Fassadenlinie.
- 4 Unterniveaubauten: über massgebendem Terrain zulässig max. 1.20 m.
- 5 Kleinbauten: gemäss Art. 212 Abs. 4 Lit. a BR.

**Art. 8****Baubereiche**

- 1 Innerhalb der Baubereiche darf auf die Baubereichsgrenzen gebaut werden.
- 2 In der «raumhaltigen Schicht» in den Baubereichen A1, A2, B1 und B2 dürfen Loggien und ein raumhaltiger Lärmschutz erstellt werden.
- 3 In der «raumhaltigen Schicht» in den Baubereichen D1, D2, D3 und D4 dürfen Laubengänge, Lauben, Balkone und Terrassen mit einem Öffnungsanteil von min. 50% Fassadenfläche erstellt werden.
- 4 In den Baubereichen F1 und F2 darf eine raumhaltige Gebäudeerschliessung für die angrenzenden Baubereiche mit einem Öffnungsanteil von min. 50% Fassadenfläche erstellt werden.
- 5 Dachvorsprünge und Vordächer, Gebäudeteile für den Sonnen- und Witterungsschutz und dgl. dürfen die Baubereichsgrenze des Baubereichs A1, A2, B1, B2, C1, C2, D1, D2, D3, D4, E1, E2 und E3 auf den ganzen Fassadenabschnitten bis zur Baubereichsgrenze des Baubereichs «Auskragung» überragen.
- 6 Balkone dürfen die Baubereichsgrenze des Baubereichs A1, A2, C1, C2, E1, E2 und E3 auf den ganzen Fassadenabschnitten bis zur

Baubereichsgrenze des Baubereichs «Auskragung» überragen.

<sup>7</sup> Kleinbauten sind im Sektor 1, 2 und 3 gestattet.

<sup>8</sup> In den Sektoren 1 und 2 dürfen max. 2 Pavillionbauten mit je einer anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) von max. 60.0 m<sup>2</sup> erstellt werden.

### Art. 9

#### Höhe

<sup>1</sup> Die zulässige traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) beträgt:

a) im Baubereich A .....	10.50 m
b) im Baubereich B .....	10.50 m
c) im Baubereich C .....	11.00 m
d) im Baubereich D .....	11.50 m
e) im Baubereich E .....	11.00 m
f) im Baubereich D (Sektor 3) .....	9.00 m
g) im Baubereich E (Sektor 3) .....	9.00 m
g) in den Baubereichen F1 und F2 .....	11.50 m
g) Pavillionbauten nach. Art. 8 Abs. 8 .....	4.00 m

<sup>2</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten für Lifte inkl. deren Einhausungen dürfen die Gesamthöhen gemäss Abs. 1 um das technisch bedingte Minimum, jedoch um maximal 1.00 m überragen.

<sup>3</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten für Entlüftung und Kamine inkl. deren Einhausungen dürfen die Höhen gemäss Abs. 1 um das technisch bedingte Minimum nach den Kamin-Empfehlungen des BAFU überragen.

**Art. 10****Gestaltung allgemein**

- <sup>1</sup> Die Überbauung, bestehend aus Bauten und Freiräumen, ist als ortsbauliche Einheit so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- <sup>2</sup> Bauvoranfragen und Baugesuche sind zur gestalterischen Beurteilung und Beratung
  - den Fachgutachter:innen des Beurteilungsgremiums zum Richtprojekt «Zumbrunnmatte» oder der kommunalen Fachberatung (Art. 421 BR) und
  - der kantonalen Denkmalpflege zu unterbreiten.

**Art. 11****Bau- und Dachgestaltung**

- <sup>1</sup> Baubereiche A1, A2, B1 und B2 sowie F1 und F2:
  - A1, A2, B1 und B2 rechteckige, gleichgeneigte Satteldächer mit min. 14° und max. 18° Dachneigung
  - First parallel zur Längsfassade
  - Vordächer min. 0.3 m bei Satteldächern
  - Keine Lukarnen und Dachschlepper
  - F1 und F2 Flachdächer
  - Vertikale, horizontale, vor- und rückspringende Fassadenstrukturen als optisches und konstruktives Element
  - Raumhaltige Schichten zur Gliederung und Staffelung der Gebäude sowie als Lärmschutz gegenüber der Hauptstrasse
- <sup>2</sup> Baubereiche C1, C2, D1, D2, D3, D4, E1, E2 und E3:
  - A1, A2, B1 und B2 rechteckige, gleichgeneigte Satteldächer mit min. 14° und max. 18° Dachneigung
  - First parallel zur Längsfassade
  - Vordächer min. 0.3m bei Satteldächern
  - Keine Lukarnen und Dachschlepper
  - Vertikale, horizontale, vor- und rückspringende Fassadenstrukturen als optisches und konstruktives Element
  - Raumhaltige Schichten zur Gliederung und Staffelung der Gebäude und als Witterungsschutz

**Art. 12****Freiräume**

- <sup>1</sup> Der Freiraum ist nach einem gemeinsamen Konzept und einer gestalterischen Aussenraumkontinuität zu realisieren.
- <sup>2</sup> Für den Freiraum der Überbauung in den Sektoren 1, 2 und 3 gelten folgende besondere Gestaltungsbestimmungen:
  - Gestaltung von zusammenhängenden Freiräumen mit Wiesen, Gärten, Begegnungs- und Aufenthaltsbereichen, Sitzplätzen, Vorplätzen und Hauszugängen, Kinderspielplätzen, Wegen, Möblierungen und Spielgräte, befestigten und chaussierten Flächen, Wasserelementen, Retentions- und Versickerungsflächen, Baumpflanzungen und Hecken, Böschungen, Stützbauwerken und dgl.
  - Integration von Bauten und Anlagen gemäss Art. 8 Abs. 8 und 9 sowie eines Abstellplatzes für den Güterumschlag im Sektor 3 und der befahrbaren Not-/Servicezufahrten
- <sup>2</sup> Für den Freiraum der Überbauung im Sektor 5 gelten folgende besondere Gestaltungsbestimmungen:
  - Naturnahe Gestaltung mit einer Wiese unter Berücksichtigung der Biodiversität und der ökologischen Vernetzung
  - Integration der grösseren Spielfläche nach Art. 46 BauV
  - Integration eines Fuss- und Velowegs von der Eisenbolgenstrasse zum Sektor 2 und der «Siedlungerschliessung Notzufahrt Sektor 5»
  - Hochstammobstbaumgarten im Bereich «Hostet»

**Art. 13****Arealerschliessung**

- <sup>1</sup> Der Zugang für den Fuss- und Veloverkehr erfolgt über den Freiraum der Überbauung ab der Haupt- und der Isenbolgenstrasse.
- <sup>3</sup> Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Spitalstrasse im Bereich «Siedlungerschliessung Rampe Einstellhalle».
- <sup>4</sup> Die Not- und Servicezufahrt (für Rettungs- und Servicefahrzeuge, Umzug und dgl.) zu den Baubereichen erfolgt über den Freiraum der Überbauung in den Sektoren 1, 2, 3 sowie 5 («Siedlungerschliessung Notzufahrt Sektor 5»).

#### **Art. 14**

##### **Parkierung**

- <sup>1</sup> Die Nutzer- und -Besucherabstellplätze für Motorfahrzeuge sind in einer gemeinschaftlichen, unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Die Zu- und Wegfahrt Einstellhalle ist im Bereich «Siedlungerschliessung Rampe Einstellhalle» anzuordnen.
- <sup>2</sup> Im Sektor 3 ist an der Eisenbolgenstrasse ein Abstellplatz für den Güterumschlag zu erstellen.
- <sup>3</sup> Die Abstellplätze für Velos können in den Baubereichen sowie im Freiraum der Überbauung in den Sektoren 1, 2 und 3 angeordnet werden.

#### **Art. 15**

##### **Lärmschutz**

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Zumbrunnmatte» gilt die im Sektor 1 die Lärmempfindlichkeitsstufe III und in den Sektoren 2, 3, 4 und 5 die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

#### **Art. 16**

##### **Entwässerung**

Das im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Zumbrunnmatte» anfallende Regenwasser muss weitestgehend innerhalb des Areals gespeichert, wiederverwendet, verdunstet und/oder versickert werden.

#### **Art. 17**

##### **Inkrafttreten**

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

**Genehmigungsvermerke**

Vorprüfung	vom ...
Publikation im Amtsblatt	vom ...
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom ...
Öffentliche Auflage	vom ... bis ...
Einspracheverhandlungen	...
Erledigte Einsprachen	...
Unerledigte Einsprachen	...
Rechtsverwahrungen	...
Beschlossen durch den Gemeinderat	am ...

Namens der Einwohnergemeinde

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

.....  
.

.....  
.

Die Richtigkeit dieser Angaben  
bescheinigt

Meiringen, .....

Der Gemeindeschreiber

.....  
.

Genehmigt durch das Amt für  
Gemeinden und Raumordnung

am .....