

MEIRINGEN



Einwohnergemeinde Meiringen
Zone mit Planungspflicht ZPP 8 «Zumbrunnmatte»

Änderungen Baureglement in Art. 318 (neu)

MITWIRKUNG

30.03.2026

Aufträge / 0946 / 0946_Arb_260330_Aender_BauR_ZPP_8.docx / 30.03.2026 / fi
Lohner + Partner AG Planung Beratung Raumentwicklung Thun

Änderungen gegenüber dem gültigen Baureglement vom Juni 2019 mit Änderungen bis Januar 2019 sind **rot (gestrichen/neu)** dargestellt.

318 ZPP 8 «Zumbrunnmatte»

Eingefügt am XX.XX.202X

Planungszweck

- 1** Die ZPP 8 «Zumbrunnmatte» bezweckt eine qualitätsvollen Wohnüberbauung unter Berücksichtigung einer guten Einbettung ins Ortsbild von «Isenbolgen», eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden sowie einer hohen Wohn- und Aussenraumqualität nach einem gesamtheitlichen Konzept für Bebauung, Freiräume und Erschliessung.

Vgl. ISOS Gebiet 9 «Isenbolgen» und Umgebungszone X

Art der Nutzung

- 2**
- Sektor 1: Nutzungsart gemäss der Mischzone
 - Sektor 2, 3 und 4: Nutzungsart gemäss der Wohnzone
 - Sektor 5: Grün-, Aufenthalts- und Spielflächen sowie Versickerungs-/Retentionsanlagen, Wege für Fuss- und Veloverkehr, Not- und Servicezufahrt

Mischzone vgl. Art. 211 Abs.3 BR

Wohnzone vgl. Art. 211 Abs. 2 BR

Mass der Nutzung

- 3**
- Sektoren 1, 2 und 3:
- Fh tr Sektor 1 max. 10.5 m
 - Fh tr Sektoren 2 max. 11.5 m
 - Fh tr Sektor 3 max. 9.0 m
 - Geschossfläche oberirdisch (GFo) min. 12'500 m² sowie max. 13'500 m² (Sektoren 1, 2 und 3 zusammen gerechnet)
 - max. 4 Vollgeschosse in den Sektoren 1 und 2, max. 3 Vollgeschosse im Sektor 3
 - Gebäudelänge max. 35.0 m
 - Abstand (A) gegenüber Zonengrenze in den Sektoren 1, 2 und 3 min. 4.0 m resp. gegenüber Eisenbolgenstrasse min. 3.60 m
 - Strassenabstand zur Eisenbolgenstrasse für

Fh tr = traufseitige Fassadenhöhe gemäss Art. 15 BMBV

Gemäss Art. 28 BMBV

Vordächer min. 2.0 m sowie für Bauten und Anlagen, die der Entsorgung dienen und Abstellplätze für Güterumschlag min. 0.50 m

- Strassenabstand zur Hauptstrasse für Bauten und Anlagen, die der Entsorgung dienen min. 2.00 m
- Keine Grenz-, Sektoren- und Gebäudeabstände innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 8

Sektor 4:

- Keine Zonen-, Grenz-, Sektoren- und Gebäudeabstände

Sektor 5:

- Gebäude und Parkieranlagen sind nicht gestattet

Lärmempfindlichkeitsstufe

4

- Sektor 1: ES III
- Sektoren 2, 3, 4 und 5: ES II

Gemäss Art. 43 LSV

Gestaltungsgrundsätze

5

- Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens

Qualitätssicherndes Verfahren: Gutachterverfahren «Überbauungskonzept Zumbrunnmatte, Isenbolgen» von 2023 und Weiterbildung zum Richtprojekt von 2026; vgl. Bericht des Beurteilungsgremiums vom 12.04.2023 sowie den Bericht zur Qualitätssicherung Richtprojekt «Zumbrunnmatte» vom 26.03.2026.

- Städtebauliche Gesamtlösung für Überbauung sowie für Freiräume, die zu einer qualitativ hochstehenden Umgebung beitragen
- Rechteckige, gleichgeneigte Satteldächer (14° - 18° Dachneigung) auf den Hauptbaukörpern
- Rücksichtnahme auf schützenswertes Gebäude Hauptstrasse 50 («Zumbrunnhaus») und Wiederherstellung der Hofstatt (Sektor 5)

Vgl. Bauinventar Meiringen und ISOS Umgebungszone X

Erschliessung

6

- Siedlungserchliessung für den motorisierten Verkehr ab der Spitalstrasse im Sektor 4
- Nutzer- und -Besucherparkplätze für Motorfahrzeuge sind in einer Einstellhalle vorzusehen; im Sektor 3 ist ein Güterumschlag zulässig
- Erstellen eines zusammenhängenden, bedürfnisgerechten Fusswegnetzes für die Erschliessung der Überbauung

Nutzungsbeschränkungen (Erstwohnungsanteil und kurzzeitige Vermietung)

7

- Werden Wohnnutzungen errichtet, ist über den gesamten Wirkungsbereich der ZPP 8 ein Erstwohnungsanteil von mindestens 40 % einzuhalten
- Im Sektor 1 ist für sich genommen ein Erstwohnungsanteil von mindestens 40% einzuhalten
- Der Erstwohnungsanteil muss nicht für jedes Gebäude selbständig eingehalten werden; aber für jede einzelne Etappe, soweit eine etappierte Überbauung beabsichtigt wird
- Kurzzeitige Vermietungen sind im Wirkungsbereich der ZPP 8 «Zumbrunnmatte» nicht zulässig

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung	vom ... bis ...
Vorprüfung	vom ...
Publikation im Amtsblatt des Kantons Bern	vom ...
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom ...
Öffentliche Auflage	vom ...
Einspracheverhandlungen	...
Erledigte Einsprachen	...
Unerledigte Einsprachen	...
Rechtsverwahrungen	...
Beschlossen durch den Gemeinderat	am ...
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am ...

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindepräsident

.....
.

Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und
Raumordnung

Der Gemeindeschreiber

.....
.

Meiringen,
.....

.....
.

am