

Einwohnergemeinde Spiez

## Arealentwicklung «Gygerrain, Faulensee»

Änderung Zonenplan 1 und Baureglement Art. 328 ZPP Nr. 18 «Gygerrain, Faulensee»

---

## Mitwirkungsbericht

Öffentliche Mitwirkung vom 21. August bis 20. September 2023

8. März 2024

## Impressum

### **Auftraggeberin**

Gemeinde Spiez  
Sonnenfelsstrasse 4  
3600 Spiez

### **Auftragnehmer**

BHP Raumplan AG  
Güterstrasse 22a  
3008 Bern

### **Bearbeitung**

Philipp Hubacher  
Ladina Schaller

Bereinigte Fassung vom 22. März 2024

1947\_347\_Spiez\_Gygerrain\_Mitwirkungsbericht\_240308\_def.docx

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Ausgangslage</b> .....	<b>4</b>
1.1 Projekt	4
1.2 Öffentliche Information .....	4
1.3 Mitwirkungsbericht.....	4
<b>2. Zusammenfassung</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Mitwirkende</b> .....	<b>7</b>
<b>4. Eingaben und Stellungnahmen</b> .....	<b>8</b>
4.1 Zonierung und Ortsbildschutz .....	9
4.2 Herleitung Gebäudehöhe.....	13
4.3 Akzeptanz des Projektes.....	14
4.4 Marktnachfrage, Zweitwohnungen und Nutzersegment .....	16
4.5 Umweltthemen .....	20
4.6 Verkehr, Parkierung und Erschliessung.....	23
4.7 Weitere Themen .....	26

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Projekt

Die geplante Überbauung umfasst drei Gebäude mit insgesamt ca. 20 Familien- und Kleinwohnungen. Zwei zweigeschossige Chalets – «Wildrose» und «Hasel» – führen optisch das bestehende Quartier fort und verbinden es mit dem «Waldhaus», einem achtgeschossigen Bau näher beim Wald. Zwischen den drei Gebäuden befinden sich ein grosser Aufenthaltsbereich und ein Spielplatz, am Waldrand ist eine Feuerstelle geplant.

### 1.2 Öffentliche Information

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 21. August bis zum 20. September 2023 statt. Die Unterlagen waren während dieser Zeit abrufbar auf der Projektwebsite (<https://www.gygerrain-faulensee.ch/>) und lagen bei der Bauabteilung zur Einsichtnahme auf. Anlässlich einer öffentlichen Veranstaltung am 30. August 2023 im Kirchensaal Faulensee wurden die Änderungen der baurechtlichen Grundordnung und der Projektstand erläutert. Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung konnte die Allgemeinheit ihre Anliegen, Bedenken und Wünsche zur Planung äussern.

Nachfolgenden Unterlagen wurden zur Mitwirkung gebracht:

- Änderung Zonenplan 1 (Ausschnitt)
- Änderung Baureglement Art. 328 ZPP 18 «Gygerrain, Faulensee»
- Anhang Baureglement A3 (Richtprojekt ZPP 18 «Gygerrain, Faulensee»)
- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)
- Erläuterungsbericht, Anhänge

### 1.3 Mitwirkungsbericht

Der vorliegende Mitwirkungsbericht dokumentiert die Eingaben mit den vorgebrachten Einwänden und Anliegen sowie die entsprechenden Stellungnahmen der Planungsbehörde. Die Eingaben werden im Interesse einer übersichtlichen Dokumentation gekürzt wiedergegeben. Wurde ein Thema von mehreren Mitwirkenden vorgebracht, so sind die Eingaben unter einem Punkt zusammengefasst und die jeweiligen Mitwirkenden vermerkt. In Kapitel 3 sind alle Mitwirkenden erfasst und nummeriert (sowie anonymisiert worden). In Kapitel 4 werden die Eingaben geordnet nach thematischen Schwerpunkten zusammengefasst sowie die entsprechenden Stellungnahmen des Gemeinderats als zuständige Planungsbehörde dokumentiert.

## 2. Zusammenfassung

Insgesamt wurden im Rahmen der Mitwirkung 23 schriftliche Eingaben eingereicht. Mehrere Eingaben sind inhaltlich identisch. Einige wurden kollektiv unterschrieben.

Die Eingaben lassen sich im Sinne einer fachlichen Auslegeordnung nachfolgenden Themenschwerpunkten zuordnen. Der Gemeinderat als Planungsbehörde hat die Eingaben geprüft und dazu Stellung genommen:

Themenschwerpunkt	Inhalt Mitwirkungseingaben	Stellungnahme Gemeinderat
<b>Zonierung, Ortsbild und Gebäudehöhe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Mehrzahl der Mitwirkenden bemängelt die Höhe des «Waldhauses» sowie deren Herleitung. Die Akzeptanz der vorgesehenen Gebäudehöhe sei zweifelhaft.</li> <li>Die Kritik richtet sich ebenso gegen die Umzonung der Parzellen von einer zweigeschossigen Wohnzone Strukturhaltung (W2S) in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP). Die Zonenplanänderung diene nicht der Erhaltung des Ortsbildes.</li> <li>In einer Mitwirkungseingabe wird das Projekt als vielversprechend gelobt; das Richtprojekt überzeuge durch die städtebauliche Einbettung in die bestehende Umgebung.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die geplante Überbauung der Restfläche am Siedlungsrand das Gebot der haushälterischen Bodennutzung in einem anspruchsvollen Gelände wird vorbildlich umgesetzt.</li> <li>Wäre das «Waldhaus» weniger hoch, müsste mehr Fläche überbaut werden, um die erforderliche Minstdichte zu erreichen. Die Überbauung würde dadurch dominanter und flächiger wirken und den grünen, natürlich verlaufende Hang beeinträchtigen. Darum haben die Experten im Rahmen der Projektentwicklung und des qualitätssichernden Verfahrens eine flächige Bebauung verworfen.</li> <li>Nebst der raumplanerisch sinnvollen Innenentwicklung ermöglicht der Erlass der ZPP mit massgeschneiderten Vorschriften, Grün- und Aussenraumqualitäten sicherzustellen und dafür zu sorgen, dass die Überbauung sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild eingebettet wird.</li> <li>Bei der Projektausarbeitung sind die öffentlichen Interessen vertreten und wirksam eingebracht worden.</li> </ul>

Themenschwerpunkt	Inhalt Mitwirkungseingaben	Stellungnahme Gemeinderat
<b>Marktnachfrage, Zweitwohnungen und Nutzersegment</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mehrere Mitwirkende kritisieren, dass mit dem Projekt teure Eigentumswohnungen realisiert würden.</li> <li>Ebenso beurteilen sie den in den ZPP-Bestimmungen maximal zugelassenen Zweitwohnungsanteil von 30% als zu hoch.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dass eher teurere Wohnungen entstehen, trifft zu. Für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum ist der Standort ungeeignet: Die schwierige Topografie und der Baugrund verursachen hohe Baukosten, hinzu kommt der vergleichsweise hohe Bodenpreis aufgrund der guten Lage.</li> <li>Aufgrund der Mitwirkung wurde entschieden den Anteil von max. 30% auf max. 20% zu reduzieren. Es ist das erste Mal, dass der Gemeinderat in einem Planungsgebiet eine zwingend einzuhaltende Obergrenze für Zweitwohnungen festlegt.</li> </ul>
<b>Umwelthemen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mehrere Mitwirkungseingaben verlangen einen besseren Schutz resp. einen besseren Umgang mit den vorhandenen Naturwerten (Waldrand, Hecken und Magerwiese).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Rahmen der Projektausarbeitung wurden die zuständigen kantonalen Fachstellen einbezogen und deren Rückmeldungen umgesetzt. Ein qualitätsvoller Umgang mit den Naturwerten ist sichergestellt; der grün bleibende Steilhang wird gegenüber heute aufgewertet.</li> </ul>
<b>Verkehr, Parkierung und Erschliessung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mehrere Mitwirkende sind der Meinung, der zusätzliche Verkehr sei mit den schmalen Erschliessungsstrassen nicht verträglich.</li> <li>Mehrere Mitwirkende fordern für das Vorhaben mehr Parkplätze.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Gemeinde klärt zurzeit die Machbarkeit für eine Ausweichstelle bzw. den Ausbau einer Kreuzungsstelle ab, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.</li> <li>Die im Richtprojekt ausgewiesenen 25 Parkplätze stellen einen Planungswert dar. Es ist möglich, die Anzahl Einstellhallenplätze zu erhöhen. Im Rahmen der noch auszuarbeitenden Überbauungsordnung kann die Anzahl überprüft und eine definitive Zahl festgelegt resp. vorgeschrieben werden.</li> </ul>

### 3. Mitwirkende

Während der Mitwirkungsfrist gingen bei der Gemeindeverwaltung insgesamt 23 schriftliche Eingaben ein. Mehrere Eingaben sind inhaltlich identisch. Zudem wurden viele der Eingaben kollektiv unterschrieben.

Eingabe	Eingangsdatum	Mitwirkende	Ansprechpersonen / Adresse	Bemerkung
P1	20.09.2023	Immobilienfirma	3600 Thun	
P2	21.09.2023	Privatpersonen (Erbengemeinschaft)	8932 Mettmenstetten	
P3	21.09.2023	2 Privatpersonen	Kummliweg, 3705 Faulensee	
P4	20.09.2023	2 Privatpersonen	Brünneliweg, 3705 Faulensee	
P5	19.09.2023	Privatpersonen	Quellenhofweg, 3704 Faulensee	Es handelt sich praktisch um dieselbe Eingabe wie bei P4. Ein paar wenige Aufzählungen wurden weggelassen.
P6	19.09.2023	2 Privatpersonen	Kummliweg, 3705 Faulensee	
P7	20.09.2023	Privatpersonen	Eigerweg, 3700 Spiez	
P8	19.09.2023	Privatpersonen	Riedweg, 3705 Faulensee	Per Mail
K1a	19.09.2023	Privatperson	Quellenhofweg, 3704 Faulensee	Es handelt sich um dieselbe Eingabe wie bei P4.
K1b	20.09.2023	4 Privatpersonen	Quellenhofweg Riedweg 3704 Faulensee	Kollektiv unterschrieben. Es handelt sich um dieselbe Eingabe wie bei P4.
K1c	20.09.2023	10 Privatpersonen in Kollektiveingabe	Riedweg Quellenhofweg 3705 Faulensee	Kollektiv unterschrieben. Es handelt sich um dieselbe Eingabe wie bei P5
K2	-	31 Privatperson in Kollektiveingabe Privatperson	Quellenhofweg Interlakenstrasse Riedweg Kummliweg Allmendweg Brünneliweg Lehenweg 3705 Faulensee Spiezbergstrasse Leimenweg 3700 Spiez	Mehrere identische Eingaben und teilweise kollektiv unterschrieben.

## 4. Eingaben und Stellungnahmen

Nachfolgend werden die Einwände und Anliegen der Mitwirkenden zusammengefasst, thematisch gegliedert und kommentiert.

Die Eingaben und Stellungnahmen sind in folgende Kapitel gegliedert:

- Kap. 4.1 Zonierung und Ortsbildschutz
- Kap. 4.2 Herleitung Gebäudehöhe
- Kap. 4.3 Akzeptanz des Projektes
- Kap. 4.4 Marktnachfrage, Zweitwohnungen und Nutzersegment
- Kap. 4.5 Umweltthemen
- Kap. 4.6 Verkehr, Parkierung und Erschliessung
- Kap. 4.7 Weitere Themen

Der Beurteilung wird in Form eines Buchstabens gegeben und mit einer Stellungnahme ergänzt. Die Buchstaben werden wie folgt umschrieben:

- |          |                           |   |
|----------|---------------------------|---|
| <b>A</b> | Kenntnisnahme             | Die Bemerkung wird zur Kenntnis genommen; eine allfällige Ergänzung steht im Feld «Bemerkungen».  |
| <b>B</b> | Berücksichtigt            | Das Anliegen wurde berücksichtigt. Im Feld «Bemerkungen» wird dargestellt, wo dies geschehen ist. |
| <b>C</b> | Nicht berücksichtigt      | Das Anliegen kann nicht berücksichtigt werden; eine Kurzbegründung steht im Feld «Bemerkungen».   |
| <b>D</b> | Nicht Gegenstand          | Das Anliegen ist nicht Gegenstand der Planung; eine Kurzbegründung steht im Feld «Bemerkungen».   |
| <b>E</b> | Hinweis für die Umsetzung | Das Anliegen muss gegebenenfalls bei der Umsetzung berücksichtigt werden.                         |



## 4.1 Zonierung und Ortsbildschutz

Nr.	Eingabe	Thema	Mitwirkungseingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
1.	P1	Erhalt W2S	Die Mitwirkenden stellen sich gegen eine Zonenplanänderung, die den Bau eines 29 Meter hohen Gebäudes ermöglicht. Es wird gewünscht, die geltende Wohnzone W2S zu belassen. Dies zum Schutz des einheitlichen Erscheinungsbildes der bestehenden Wohnbauten; dieses sei für das Quartier charakteristisch.	A	<p><u>Zonierung mittels ZPP:</u></p> <p>Der Gemeinderat als zuständige Planungsbehörde hält am Erlass einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) fest. Eine ZPP stellt eine eigene Zone dar und ermöglicht massgeschneiderte Vorschriften insbesondere zur Qualität der Überbauung und des Aussenraums sowie zur Einbettung in das Orts- und Landschaftsbild. Änderungen der baurechtlichen Grundordnung wie der Erlass einer ZPP erfordern ein ordentliches Planerlassverfahren; am Schluss entscheiden also die Stimmberechtigten der Gemeinde Spiez, womit die volle demokratische Mitsprache gewährleistet ist.</p>
2.	P2	Keine Umzonung, Orts- und Landschaftsbild	<p>Die Mitwirkenden beantragen, auf die Umzonung im Bereich des Areals Gygerrain in Faulensee zu verzichten.</p> <p>Sie können nachvollziehen, dass die Liegenschaftseigentümer zur besseren Ausnützung und Wirtschaftlichkeit eine Umzonung wünschen. Dass die Gemeinde Spiez diese Umzonung unterstützt, sei aber unverständlich; es bestehe kein öffentliches Interesse.</p> <p>Ein 29 m hohes Gebäude an einer heiklen Lage am Bürghang und in Ufernähe wäre gemäss den Mitwirkenden eine absolute Neuheit und widerspräche den Vorgaben des Ufer- und Landschaftsschutzes. Das Gebäude würde die bestehende, recht homogene Bebauung an der Bürg dominieren, sowohl in der Ansicht vom Dorf wie auch vom See und vom anderen Seeufer aus.</p> <p>Die Mitwirkenden halten fest, dass der Ortsbildschutz von Faulensee für die Gemeinde anscheinend von untergeordneter Bedeutung sei. In den letzten Jahren seien zunehmend Neubauten erstellt worden, die sich nicht ins Ortsbild einfügten, sondern als Fremdkörper wahrgenommen würden. Das Ortsbild habe dadurch bereits grossen Schaden erlitten. Mit der geplanten Umzonung würde eine neue Dimension erreicht.</p>	A	<p><u>Rechtssicherheit:</u></p> <p>Eine Gemeinde kann ihre Ortsplanung, die Bauzonen und die hierfür geltenden Bestimmungen ändern, wenn neue Rahmenbedingungen wie z.B. das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz dies erfordern und/oder eine Änderung sonst als zweck- und rechtmässig erscheint. Grundsätzlich ist eine Zonenplanänderung nicht überall oder jederzeit möglich; eine solche bzw. der Erlass einer ZPP muss beim Gemeinderat beantragt und begründet werden. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass für die beiden betroffenen Parzellen in Faulensee eine Änderung angebracht ist: Die geplante Überbauung der Restfläche am Siedlungsrand setzt das Gebot der haushälterischen Bodennutzung in einem anspruchsvollen Gelände vorbildlich um. Mit dem revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetz von 2014 haben die Entwicklung und Verdichtung von bestehenden Baulandreserven im Siedlungsgebiet und am Siedlungsrand hohe Priorität erhalten.</p> <p>Mit dem Erlass einer ZPP auf den zwei Parzellen stellt der Gemeinderat mittels massgeschneiderter Vorschriften u.a. die Qualität der</p>

Nr.	Eingabe	Thema	Mitwirkungseingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
3.	P3	<b>Ortsbild und Akzeptanz</b>	Die Mitwirkenden haben Verständnis, dass eingezontes Bauland bebaut werden soll und dabei der Grundsatz des haushälterischen Umganges mit dem Boden zu berücksichtigen ist. Die Steilheit des Hanges am Gygerrain, Faulensee scheint (wie bisher schon aufgezeigt) für jegliche Bauvorhaben herausfordernd zu sein. In der Summe schiesse das präsentierte Richtprojekt jedoch über das Ziel hinaus: Ein 29 m hohes Gebäude an solcher Lage sei in der Region Oberland beispiellos. Es wird bezweifelt, ob die Anwohnenden und die Stimmbürger:innen ein so mutiges und hohes Gebäude wünschten, und sich dabei auf die Einschätzung von wenigen Fachexperten verlassen wollten. Das Richtprojekt ist aus Sicht der Mitwirkenden zu extravagant und passt nicht ins Ortsbild von Faulensee.	<b>A</b>	Grün- und Aussenräume sowie die sorgfältige Einbettung der Überbauung in das Orts- und Landschaftsbild sicher.  <u>Dichte und Höhe:</u> Mit dem Erlass einer ZPP will die Gemeinde die raumplanerischen Forderungen von Bund und Kanton umsetzen und in der bestehenden Bauzone mittels angemessener Bebauungsdichte eine haushälterische Nutzung des Bodens ermöglichen. Der kantonale Richtplan ordnet Faulensee dem Raumtyp «Zentrumsnahe ländliche Gebiete» zu, wo für Umzonungen eine oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) von mind. 0.45 gilt. Die beiden Parzellen am Siedlungsrand von Faulensee befinden sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Spiez in der «Wohnzone 2 Strukturhaltung», wo eine Ausnutzungsziffer von max. 0.45 gilt – das entspricht einer oberirdischen Geschossflächenziffer (GFZo) von rund 0.49. Die von der Gemeinde vorgeschlagene ZPP unterteilt das Bauland in drei Sektoren und legt pro Sektor ein minimales und maximales Nutzungsmass fest. Insgesamt beträgt die oberirdische Geschossflächenziffer minimal 0.52 und maximal 0.62.
4.	P3	<b>Orts- und Landschaftsbild</b>	Für die Mitwirkenden zeigen die Abbildungen im Erläuterungsbericht klar, dass der 29 m hohe Solitär aus weiter Ferne sichtbar sei. Trotzdem versuchten die Erläuterungen zum Richtprojekt den Eindruck zu vermitteln, dass das hohe Gebäude ortsverträglich sei. In der Wahrnehmung der Mitwirkenden passt ein solcher Turm trotz stimmig gewählter Farben aufgrund seiner Grösse nicht ins Orts- und Landschaftsbild von Faulensee. Dass ein solcher baulicher Eingriff in den Hang naturerhaltend sein kann, erschliesst sich den Mitwirkenden ebenfalls nicht. Es seien dezentere Varianten weiterzuverfolgen.	<b>A</b>	Wäre das «Waldhaus» weniger hoch, müsste mehr Fläche überbaut werden, um die erforderliche Mindestdichte zu erreichen. Die Überbauung würde dadurch dominanter und flächiger wirken und der grüne und natürlich verlaufende Hang würde zerstört. Darum wurde eine flächige Bebauung im Rahmen der Projektentwicklung und des qualitätssichernden Verfahrens verworfen. Dank der klugen Anordnung der Bauten bleibt der durchfliessende Steilhang weitgehend grün. Er wird mit hochstämmigen Obstbäumen und Feldgehölzen bepflanzt und wieder so aussehen, wie das für die Region früher charakteristisch war.
5.	P4, P5, K1	<b>Ortsbild und Gebäudehöhe</b>	Das Projekt befindet sich aktuell in der Bauzone W2S, welche Gebäude mit zwei Vollgeschossen erlaubt. Das S für Strukturhaltung müsse berücksichtigt werden. Auf der Fotomontage ist ein 10-stöckiges Hochhaus zu erkennen. Zusammen mit dem seeseitig betonierten Parkdeck und den zu erstellenden Solarpanels auf dem Flachdach, so	<b>A</b>	<u>Schutz von Orts- und Landschaftsbild:</u> Für eine ländliche Gegend mit mehrheitlich zwei- bis dreigeschossigen Häusern ist das 29 Meter hohe «Waldhaus» mit Sockel und acht

Nr.	Eingabe	Thema	Mitwirkungseingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
			<p>vermuten die Mitwirkenden, werde das Gebäude vom See aus wohl deutlich höher als 30 m in Erscheinung treten. Dies passe weder ins Dorf noch ins Landschaftsbild.</p> <p>Auch der Vergleich mit Kurhäusern und Hotels in der Region hinke. Aus Sicht der Mitwirkenden soll das Gebiet mit maximal 2-geschossigen Chalets, im Stil der vorhandenen Gebäude, bebaut werden dürfen. Wenn die aktuell vorgeschlagene Umzonung zugelassen werde, folge bestimmt bald die nächste Überbauung dieser Art.</p> <p>Die Mitwirkenden fragen sich, wozu die Gemeinde Bauzonen festlege, wenn diese dann nach Gutdünken eines Investors abgeändert werden könnten; es stelle sich die Frage, ob für alle Bauvorhaben dieselben Gesetze gelten würden.</p>		<p>Geschossen ein vergleichsweise hohes Haus. Der Bau fügt sich aber rücksichtsvoll in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ein: Er besteht aus zwei leicht voneinander abgedrehten Baukörpern, die in der Höhe dem Hang entsprechend gestaffelt sind. Optisch lehnt sich das Gebäude an den Wald an: Es ist weniger hoch als die Baumkronen und verschmilzt dank dunkler Farbe und Holzfassade weitgehend mit dem Hintergrund. Durch die Chalets «Wildrose» und «Hasel» wird das «Waldhaus» mit dem bestehenden Quartier verbunden und gliedert sich gut in die vorhandene Siedlungsstruktur ein. Mit der gebänderten Fassade und dem muralen Sockel nimmt es Elemente der traditionellen Bauweise auf.</p> <p>Das Planungsgebiet ist nicht betroffen oder überlagert von der Uferschutzplanung Nr. 4 (Strandweg Spiez – Faulensee, inkl. Bucht Spiez). Für die W2 Strukturhaltung gelten jedoch folgende Vorschriften bzgl. Orts- oder Landschaftsschutz: Es sind die Gestaltungsgrundsätze der Bau- und Aussenraum nach Art. 411 BR anzuwenden, die Dachform ist in Art. 414 vorgeschrieben, ebenso müssen Vorgaben zur Aussenraumgestaltung und dem ökologischen Ausgleich eingehalten werden. Im Weiteren ist (für Arealüberbauungen) die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ausgeschlossen. Hingegen sieht die Gemeinde im Baureglement explizit vor, dass zur Qualitätssicherung die Durchführung von qualifizierten Verfahren nach anerkannten Regeln gefördert werden sollen.</p>
6.	P6	<b>Landschaftsbild</b>	<p>Die Bebauung des Gygerrains, Faulensee wird im Grundsatz begrüsst. Am Waldhaus mit einer Höhe von 29 m haben die Mitwirkenden aber keine Freude. Vor einigen Jahren sei es nicht möglich gewesen, an besagtem Waldrand einen offenen Autounterstand zu bauen, weil der Waldsaum vom ganzen See aus einsehbar sei. Dass mit dem jüngsten Projekt eine für das Landschaftsbild verträgliche Lösung vorliege, wird angezweifelt. Nebst den ins Feld geführten Aspekten der freien Grünflächen und des Erhalts des Hanges stünden wohl mehrheitlich wirtschaftliche Aspekte im Vordergrund.</p>	A	
7.	P8	<b>Gleichheit und Glaubwürdigkeit</b>	<p>Als die Mitwirkenden ihre Liegenschaft übernommen haben, sei diese in der Zone W1 und der Gygerrain, Faulensee in die ÜG eingezont gewesen. Nach sie ihre Liegenschaft bebaut haben, sei das ganze Gebiet in die WS2 umgezont worden. Dies wurde bereits als Ungleichbehandlung erachtet, da die eigene Liegenschaft zuvor wegen den zulässigen Kniewänden in der W1 nur sehr niedrig bebaut werden konnte. Nun sollen im Gebiet Gygerrain, Faulensee mit einer ZPP Hochhäuser</p>	A	

Nr.	Eingabe	Thema	Mitwirkungseingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
			entstehen. Dies sei überrissen und gebietsfremd. Zudem wird die Glaubwürdigkeit der behördlichen Vorschriften in Frage gestellt.		
8.	P2	Vorschriften	Die Mitwirkenden werfen die Frage auf, wieso Bauvorschriften überhaupt detailliert festgehalten sind, wenn Umzonungen in diesem Ausmass vorgenommen werden können. Zudem wird nachgefragt, wann die nächste Umzonung in diesem Stil in Faulensee erfolgen soll.	A	
9.	K2	Weitere Umzonungen	Die Mitwirkenden sind der Auffassung, dass das vorliegende Projekt mit einem fast 30 m hohen Gebäude dem gemäss Baureglement erhaltenen Dorf- und Landschaftsbild nicht Rechnung trage. Es wird befürchtet, dass diese Umzonung weitere Umzonungen nach sich ziehen könnte.	A	
10.	P7	Überzeugendes Richtprojekt	Mit Interesse seien die Unterlagen zum vielversprechenden Projekt studiert worden. Das Richtprojekt, welches als Grundlage für die ZPP diene, überzeuge durch die städtebauliche Einbettung in die bestehende Umgebung.	A	Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen.

## 4.2 Herleitung Gebäudehöhe

Nr.	Eingabe	Thema	Mitwirkungsingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
11.	P3	Gebäudehöhe	<p>Frage und Antwort gemäss Homepage: Warum sind nicht weniger Geschosse möglich? – Wäre das Waldhaus weniger hoch, müsste mehr Fläche überbaut werden.</p> <p>Die Mitwirkenden sind der Auffassung, dass diese Aussage gemäss dem Erläuterungsbericht und dessen Anhängen (vgl. Aktennotiz zum Workshop 2, Ziffer 5 'Beurteilung des Projektstandes, Variante X-hoch Sonderling) irreführend sei. Zum Zeitpunkt des 2. Workshops seien deutlich weniger Geschosse mit einer geringeren Gesamthöhe geplant gewesen. Die Varianten X-hoch wurde auf den 3. Workshop hin massiv erhöht, ohne dass der Grund dafür erläutert worden sei. Für die Mitwirkenden hinterlässt dies den Eindruck, dass die maximale Rendite des Projektes im Vordergrund stehe, anstelle der optischen Wirkung des Gebäudes in der Umgebung. Daher wird angeregt, die ursprünglich geplante Variante weiterzuverfolgen.</p>	A	<p>Wäre das «Waldhaus» weniger hoch, müsste mehr Fläche überbaut werden. Um nicht unnötig viel Boden zu überbauen, wurde die Idee einer Terrassensiedlung verworfen. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wäre durch die Ausdehnung im Falle einer Terrassensiedlung in der Breite gross. Die beigezogenen Gutachterinnen und Gutachter plädieren auch aus ästhetischen Gründen für die vorgeschlagene Geschoszahl: Sie bezeichnen die gewählten Proportionen und die Setzung des Gebäudes als «stimmig».</p> <p>Die Protokolle im Anhang zum Schlussbericht dokumentieren den Prozess in den Workshops, in deren Verlauf jeweils verschiedene präsentierte Stossrichtungen verworfen bzw. bestätigt werden. Die Weiterbearbeitung zwischen den einzelnen Workshops ist in den Protokollen nicht dokumentiert. Ebenso können die Protokolle nicht im Detail die Diskussionen über bestimmte Entscheide und Begründungen wiedergeben; es handelt sich eher um Beschluss-Protokolle. Dies erklärt, warum zum Zeitpunkt des Workshops 2 ein Haus mit weniger Geschossen gezeigt wurde, dieses aber auf Grund der Empfehlungen auf den Workshop 3 hin weiterbearbeitet und mit zusätzlichen Geschossen ergänzt wurde.</p> <p>Im Workshop 3 wurde der Entwurf mit mehr Geschossen präsentiert, diskutiert und als gut befunden. Das Fachgremium hat sich mit der Anzahl Geschosse auseinandergesetzt und ist zum Schluss gekommen, dass diese Höhe ein stimmiges Gesamtbild ergibt. Wäre dem nicht so gewesen, hätte das Gremium eine weitere grundsätzliche Überarbeitung verlangt.</p>

### 4.3 Akzeptanz des Projektes

Nr.	Eingabe	Thema	Mitwirkungseingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
12.	P1	Ruhiges Gebiet	Die Mitwirkenden bringen vor, dass mit einem solchen Projekt die heutige Oase der Ruhe und der Erholung nicht mehr gewährleistet sei, die für viele Bewohner:innen in den vergangenen 20 Jahren kostbar war.	A	Der Projektperimeter ist seit 50 Jahren der Bauzone zugewiesen; es war seit jeher bekannt, dass diese Landreserve überbaut werden kann.
13.	P3	Akzeptanz	Der Variantenentscheid X-hoch sei trotz dem Hinweis der Bauherrschaft nicht dem Gemeinderat zur Einschätzung bzw. Mitwirkung vorgelegt worden. Es bleibe offen, ob der Gemeinderat diesen Variantenentscheid mittrage, ebenso unklar sei die Akzeptanz des Vorhabens durch das Stimmvolk. Man habe es verpasst, die Politik frühzeitig abzuholen. Beim vorliegenden Mitwirkungsverfahren seien die Weichen alternativlos gestellt gewesen. Es wird angeregt, die Varianten X-hoch in verschiedenen weiteren Varianten unter Einbindung der Entscheidungsträger zu prüfen.	A	Der Gemeinderat hat sich zur vorliegenden Planung geäußert: Er hat als Planungsbehörde die Nutzungsplanänderung mit Umzonung in eine ZPP für die öffentliche Mitwirkung verabschiedet. Die Akzeptanz ist somit gegeben. Auch wurde das Projekt wie üblich bei solchen Verfahren, der vorberatenden Planungs-, Umwelt- und Baukommission vorgelegt. Diese empfahl dem Gemeinderat, das Projekt für die öffentliche Mitwirkung zu verabschieden.  Ebenso hat der Gemeinderat den vorangegangenen Prozess der Projektentwicklung begleitet: Er hat eine Planungsvereinbarung mit der Projektträgerschaft ausgearbeitet und unterzeichnet. Auch wurde der Gemeinderat über das Programm des Workshopverfahrens informiert. Gestützt darauf wurde das Workshopverfahren (als anerkanntes qualifiziertes Verfahren nach Art. 99a BauV) zur Erarbeitung eines Richtprojektes durchgeführt. Qualitätssichernde Verfahren nach anerkannten Regeln sehen vor, dass die Kompetenz für Variantenentscheide fachlicher Natur beim Fachgremium liegt; der Gemeinderat beurteilt dann das Schlussergebnis.
14.	P4, P5, K1	Einbezug Gemeinde / Öffentliche Interessen	Es erstaune, dass die Gemeinde bereits so stark ins Projekt involviert sei. Unter dieser Voraussetzung müssten öffentliche Interessen besonders hoch gewichtet worden sein (und eine Offenlegung des Engagements der Gemeinde erfolgen). Trotzdem fehlten wichtige Grundlagen, die vor der Weiterführung abgeklärt und transparent kommuniziert werden müssten.	A	Um die öffentlichen Interessen zu wahren, ist es üblich, dass die Gemeinde mit der Projektträgerschaft zusammen eine Arealentwicklung plant. Gerade der Schutz von Naturwerten, Erschliessung und Ortsbild- und Landschaftsschutz müssen in einer frühen Projektphase in die Planung einfließen – nur so können diese öffentlichen Interessen in der Planung gesichert werden. Auch aus diesem Grund werden von der Gemeinde schon sehr früh kantonale

Nr.	Eingabe	Thema	Mitwirkungseingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
					<p>Fachstellen einbezogen, so dass nicht unter falschen Rahmenbedingungen geplant wird.</p> <p>Darüber hinaus setzt die vorliegende Planung übergeordnete Ziele des Gemeinderats um, so etwa die Sicherstellung eines moderaten Bevölkerungswachstums, der Zuzug von guten Steuerzahlenden, eine gute landschafts- und ortsbildverträgliche Gestaltung von Bauten und Aussenraum sowie Schutz der Naturwerte. Für die Gemeinde fallen bei diesem Vorhaben geringe Infrastrukturkosten an, weil das Gebiet bereits erschlossen ist. Gleichzeitig profitiert die Gemeinde von der Abschöpfung des Planungsmehrwerts.</p> <p>Die öffentlichen Interessen sind nicht nur sichergestellt, wenn nach Regelbauweise gebaut wird, sondern auch durch ZPPs mit massgeschneiderten Bestimmungen. So lässt sich den ortsspezifischen Qualitätsanforderungen optimal Rechnung tragen. Für die Ausarbeitung des Richtprojektes wurde ein qualitätssicherndes Verfahren nach Art. 99a BauV durchgeführt. Die Gemeinde und die Projektträgerschaft haben in der bisherigen Planung verschiedene Abklärungen vorgenommen und Gutachten eingeholt (Gutachten Naturwerte, Gutachten Geologie, Gutachten Verkehrssicherheit, Abklärungen zur Erschliessung, Energie, Feuerwehr, Statik).</p>

#### 4.4 Marktnachfrage, Zweitwohnungen und Nutzersegment

Nr.	Eingabe	Thema	Mitwirkungsangabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
15.	P3	Klärung der Nachfrage	Hinsichtlich des geplanten Wohnungsangebots – ca. 20 Wohnungen, die meisten davon 2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnungen – erklären die Mitwirkenden, offenbar sei die Nachfrage nach den geplanten Wohnungen nicht abschliessend geklärt worden. Sinnvollerweise sei eine Marktabklärung bzgl. der Nachfrage durchzuführen, bevor ein so extravagantes Bauvorhaben realisiert werde. Ein unbewohnter Turm wäre katastrophal, für die Bevölkerung ebenso wie für die Gemeinde.	A	<p>Während die Bevölkerung gesamtschweizerisch wächst, hat die Bautätigkeit in den letzten Jahren abgenommen. Auch in der Gemeinde Spiez ist die Zahl der leeren Wohnungen gesunken, von 60 Wohnungen 2019 auf 17 im Jahr 2022 (Leerwohnungsziffer: 0,3%). Damit herrscht in der Gemeinde laut gängiger Definition Wohnungsknappheit. Die Nachfrage ist gross. Ob Wohnungen zur Dauerrente oder Ferienwohnungen: Die Angebote auf den gängigen Plattformen sind für die Gemeinde Spiez sehr beschränkt.</p> <p>Spiez braucht ein gewisses Bevölkerungswachstum, damit die Infrastruktur in genügendem Mass ausgelastet und finanzierbar bleibt. Für die Gemeinde hat die geplante Überbauung im Planungsgebiet nur geringe zusätzliche Infrastrukturkosten zur Folge, da das Quartier bereits erschlossen ist. Gleichzeitig kann Spiez mit zusätzlichen Steuereinnahmen rechnen.</p> <p>Wenn Baulandreserven nicht genutzt werden, steigt der Druck, im bestehenden Siedlungsgebiet zusätzliche Wohnungen zu schaffen. Werden weder Baulandreserven genutzt noch bestehende Quartiere verdichtet, steigen die Wohnungspreise, was sozial unerwünscht ist.</p> <p>Seitens kantonalen Amts für Gemeinden und Raumordnung werden Berechnungen zur Ausschöpfung der Baulandreserven angestellt. Erst wenn ein bestimmter Ausschöpfungsgrad erreicht ist, darf neues Bauland eingezont werden.</p>
16.	P5, K1a, K1b	Nutzersegment	Gemäss den Mitwirkenden kann der Projektplanung entnommen werden, dass die geplanten Wohnungen für Familien mit Durchschnittseinkommen nicht finanzierbar sein werden. Angestrebt werde eine Nutzung durch Senior:innen. Alte Leute in die hinterste Ecke eines Quartiers zu verbannen, sollte heute keine Option mehr sein, ausser es werde eine altersgerechte	A	<p>Der geplante Wohnungsmix beinhaltet keine Pflege- oder Alterswohnungen. Es gibt Personen, die sich nach Auszug ihrer Kinder eine Wohnung mit höherem Standard leisten wollen. Diese Personen sind in Bezug auf die Mobilität selbstständig. Es gibt somit einen Absatzmarkt für die geplanten Wohnungen; die Wohnlage ist nachgefragt.</p>




Nr.	Eingabe	Thema	Mitwirkungseingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
			Anbindung an den öffentlichen Verkehr geplant; eine solche fehle.		Trotzdem wird eine gewisse Nutzungsflexibilität angestrebt, um die Ausgestaltung des Wohnungsmixes offen zu halten.
17.	P4, P5, K1	<b>Preisgünstiger Wohnraum / Anteil Zweitwohnungen</b>	Das Argument, wonach das knappe Wohnangebot zum verdichteten Bauen zwingt, passe nicht zu den erlaubten 30% Zweitwohnungen. Dieser Wert sei viel zu hoch, sogar für Faulensee. Was wirklich fehle, seien günstige Wohnungen. Dafür sei im Bühl eine verdichtete Überbauung zu planen.	<b>A</b>	Im Planungsgebiet Gygerrain, Faulensee sind preisgünstige Wohnungen unrealistisch. Die schwierige Topografie und der Baugrund verursachen hohe Baukosten, hinzu kommt der vergleichsweise hohe Bodenpreis aufgrund der guten Lage. Es gibt in der Gemeinde besser geeignete Standorte für günstigen Wohnraum, zum Beispiel «Bühl Nord». Dieses zentral gelegene Areal ist flach und eignet sich bestens für eine verdichtete Überbauung mit einem Anteil an preisgünstigem Wohnraum. Sobald das Projekt «Bühl Nord» spruchreif ist, wird die Gemeinde das Land im Baurecht abgeben. Auch bei der Entwicklung von privaten Arealen wirkt sie, wo das sinnvoll und realisierbar ist, auf die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum hin. Aufgrund einer Volksinitiative verlangt ein Artikel in der Gemeindeordnung von der Gemeinde seit 2016 eine aktive Wohnbaupolitik.
18.	P7	<b>Anteil Mietwohnungen fest-schreiben</b>	Die Mitwirkenden finden es irritierend, dass die Wohnungen vorwiegend im Eigentum abgegeben werden sollen, obschon an verschiedenen Stellen in der Dokumentation auf die soziale Durchmischung und das differenzierte Wohnungsangebot hingewiesen werde. Die Mitwirkenden führen weiter aus, dass in den Unterlagen die Wohnungsknappheit in Spiez betont werde. Es seien kaum Mietwohnungen auf dem Markt, insbesondere keine Neubauwohnungen. Als Alternative gebe es Bestrebungen, die den preisgünstigen Wohnungsbau in Spiez fördern, was für eine soziale Durchmischung zwingend nötig und unterstützungswürdig sei. Dass dies im vorliegenden Projekt aufgrund der baulichen Herausforderungen nicht möglich ist, sei nachvollziehbar. Trotzdem sollten auch Mietwohnungen erstellt werden.	<b>C</b>	Die Lage und die Qualität – besonders auch unter Berücksichtigung der hohen Erstellungskosten – eignen sich für Eigentumswohnungen. Bei Mietwohnungen wäre von hohen Mietpreisen auszugehen. Zum jetzigen Zeitpunkt – auf der Planungsstufe ZPP – will der Gemeinderat diesbezüglich keine Vorgaben machen; dies würde einen unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentums- und Wirtschaftsfreiheit darstellen und die aktuelle Marktsituation ausser Acht lassen.

Nr.	Eingabe	Thema	Mitwirkungseingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
			Die Mitwirkenden beantragen, in der ZPP festzuschreiben, dass 50% der Wohnungen als Mietwohnungen zu erstellen sind. Die Gemeinde müsse diesbezüglich Einfluss nehmen im Interesse einer lebendigen, durchmischten Bevölkerung.		
19.	K2	<b>Wohnkosten</b>	Die Mitwirkenden stellen fest, dass die geplanten Wohnungen für Familien mit einem Durchschnittseinkommen nicht finanzierbar sein werden.	<b>A</b>	Diese Feststellung wird zur Kenntnis genommen. Das konkrete Preissegment kann erst zu einem späteren Zeitpunkt bestimmt werden. Fakt ist, dass das Bauen in Hanglage ein Kostenfaktor ist.
20.	K2	<b>Zweitwohnungen</b>	Die Mitwirkenden halten fest, dass die «Zweitwohnungsproblematik» zwar thematisiert werde, jedoch Zahlen für den Ortsteil Faulensee fehlten; diese lägen vermutlich deutlich über dem zulässigen 20%-Anteil und liessen sich durch den beabsichtigten Anteil von 30% kaum verbessern.	<b>A/B</b>	<p>Die Zahlen zum Zweitwohnungsanteil werden über das ganze Gemeindegebiet erhoben. Der Zweitwohnungsanteil in der Gemeinde Spiez liegt bei 10 Prozent (Stand 2021 und über die Gesamtgemeinde gerechnet) und damit klar unter der Grenze, ab welcher der Neubau von Zweitwohnungen laut eidgenössischer Zweitwohnungsgesetzgebung verboten ist. Der Zweitwohnungsanteil in Faulensee liegt über dem Gemeindedurchschnitt. Spiez ist traditionell auch eine Tourismusgemeinde, sie lebt also nicht nur von Steuereinnahmen der ständig wohnhaften Bevölkerung, sondern profitiert ebenso von Konsumausgaben der regelmässigen Feriengäste.</p> <p>Das Gebiet rund um den ZPP-Wirkungsbereich weist bereits heute eine etwas höhere Dichte an Zweitwohnungen auf und eignet sich aufgrund der Lage bestens dafür. In den zur Mitwirkung veröffentlichten ZPP-Bestimmungen wurde festgehalten: <i>«Der Anteil GfO für Zweitwohnungen darf, gemessen an der im ZPP-Perimeter realisierten GfO, nicht grösser sein als ein Drittel.»</i> Demnach könnten von den geplanten 20 Wohnungen höchstens 6 an Auswärtigen verkauft werden (=30%).</p> <p>Aufgrund der Mitwirkungseingaben wird eine Änderung von einem zulässigen Zweitwohnungsanteil von 30% auf 20% vorgenommen. Dieser Anteil entspricht 4 Wohnungen sowie der gesamthaft zulässigen Obergrenze gemäss Zweitwohnungsgesetz. Zum ersten Mal</p>

Nr.	Eingabe	Thema	Mitwirkungsingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
21.	P4, P5, K1	Schulraumsituation	Die Mitwirkenden sehen einen Widerspruch zwischen der Aussage, wonach die Gemeinde für die Auslastung der Infrastruktur inkl. Schulen auf ein moderates Bevölkerungswachstum angewiesen sei, und der aktuellen Schulsituation. Denn soeben sei auf der Seematte ein Schulraum-Provisorium bewilligt worden, weil die Schule aus allen Nähten platze. In einem Zeitungsartikel sei von einem Anstieg der Schülerzahl von 905 auf 950 die Rede gewesen. Die Überbauungen Gesigneweg mit 70 Wohneinheiten, Zelg mit 50-60 Wohnungen und Bühl führten zu einer weiteren Verknappung des Schulraums. Somit sei ein Hochhaus am Gygerreain weder nötig noch sinnvoll.	A	überhaupt legt die Gemeinde in einem Planungsgebiet eine Obergrenze für Zweitwohnungen fest.  Die Schulraumplanung der Gemeinde berücksichtigt für die einzelnen Schulanlagen sowohl die aktuellen Bevölkerungszahlen der Einwohnerdienste wie auch laufende Bautätigkeiten bzw. geplante Überbauungen. Die Primarschule in Faulensee weist demnach noch Kapazitäten auf.

## 4.5 Umweltthemen

Nr.	Eingabe	Thema	Mitwirkungsingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
22.	P4, P5, K1		Die Mitwirkenden bemängeln, dass der kantonal vorgeschriebene Waldabstand von 30 m auf 20 m reduziert werden soll – dies in einem Gebiet, das kürzlich als Naturreservat ausgewiesen wurde. Dass mit der Überbauung die schützenswerte Magerwiesen erhalten bleibe und sich Neophyten bekämpfen und die Bodenressourcen sorgsam nutzen liessen, sei Augenschein. Aufgrund der Fotomontage kommen die Mitwirkenden zum Schluss, dass am Waldrand auch hohe Bäume gerodet werden müssten. Von einer Aufwertung des Waldrandes könne keine Rede sein. Auch ein Ersatz der teilweise schützenswerten Pflanzen sei nicht vollständig vor Ort möglich.	A	In Absprache mit dem kantonalen Amt für Wald und Naturgefahren (und gestützt auf eine gemeinsame Begehung) beträgt der Abstand zwischen «Waldhaus» und Wald 20 Meter. Das ist weniger als die Waldverordnung vorschreibt, jedoch mehr als die zwingend erforderlichen 15 Meter. Im Siedlungsgebiet werden solche mit der spezifischen Situation begründete Abweichungen häufig bewilligt. Eine Waldfeststellung wurde durchgeführt und der Zonenplan legt die neue Waldgrenze verbindlich fest.  Der Schattenwurf des «Waldhauses» beeinflusst die Vegetation im Wald. Geplant ist deshalb eine ökologische Aufwertung des Waldrands, der als potenzieller Standort für Orchideen gilt; der Wald selbst (Bürgwald) ist als Totalreservat eingestuft. Die Gemeinde lässt einen Orchideenplan erstellen und gibt eine Lebensraumkartierung zur Erfassung geschützter Arten und potenzieller Standorte in Auftrag.  In den ZPP-Bestimmungen ist diesbezüglich festgehalten, dass der Waldrand innerhalb des ZPP-Perimeters stimmig und abgestuft zu gestalten ist.  Aus ökologischer Sicht sind der «kleine Fussabdruck» der Überbauung, der durchfliessende Hang und die geplante, parallel zum Hang verlaufende Vernetzung durch Feldgehölze ein Pluspunkt für Fauna und Flora. Die Wiese im unteren Bereich des Geländes gilt als schützenswerter Lebensraum und bleibt erhalten.
23.	K2	Waldabstand / Aufwertung Waldrand	Den Mitwirkenden erscheint die Reduktion des Waldabstandes von 30 m auf 20 m willkürlich; eine Begründung fehle. Dies erstaune um so mehr, als dass die Waldgrenze Teil des erst kürzlich ausgeschiedenen Naturwaldreservates sei. Die hochstämmigen Bäume, die aktuell den optischen Waldrand bildeten, entsprächen nicht dem in den Plänen eingetragenen Waldrand. Diese Bäume würden ebenso wie weitere schützenswerte Pflanzen dem Kahlschlag zum Opfer fallen. Von einer «Aufwertung des Waldrandes» könne nicht die Rede sein.	A	
24.	P4, K1	Naturobjekte: Hecken und Magerwiese	Die Mitwirkenden halten fest: Zurzeit seien die zwei Parzellen fast vollständig mit Heckenpflanzen wie Hasel- und anderen einheimischen Sträuchern bis ca. 6 m Höhe überwachsen. Für die Überbauung müsste die bundesrechtlich geschützte Hecke (grösser als 50 m <sup>2</sup> ) vernichtet werden. Auch im Zonenplan	A	Auf dem Gelände befinden sich neben Neophyten auch geschützte Feldgehölze. Ersatzmassnahmen werden teilweise auf dem Areal vorgenommen: Im Steilhang sind Bänder aus Feldgehölzen geplant, zur Vernetzung und um die Böschung zu stützen. Der restliche Heckenersatz erfolgt anderswo in der näheren Umgebung. Die

Nr.	Eingabe	Thema	Mitwirkungseingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
			der Gemeinde Spiez seien vier grössere schützenswerte Hecken auf den beiden Parzellen eingetragen.		vorhandene Magerwiese wird aufgrund der steilen Böschung und der Bänder aus Feldgehölzen gut von der Überbauung und dem Spielbereich abgetrennt.
25.	P4, K1		Die Mitwirkenden befürchten, dass die vorhandene, unmittelbar an die geplante Überbauung angrenzende und geschützte Magerwiese sich geradezu als Spielweise und Aufenthaltsraum im Freien anbiete. Um die darauf wachsenden geschützten Pflanzen sowie Orchideen zu schützen, müsste eine klare Abtrennung der Magerwiese zu deren Schutz gewährleistet werden.	A	<p>Die Gemeinde Spiez stellte am 7. April 2021 eine Voranfrage an das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) sowie an die Abteilung Naturförderung (ANF) des Amtes für Landwirtschaft und Natur.</p> <p>In der Antwort vom 4. Juni 2021 gibt die ANF die relevante bestockte, naturschutzrechtlich eindeutig als Feldgehölz geltende Fläche mit 4'200 m<sup>2</sup> an. Aufgrund des hohen Anteils an Neophyten müssen 2'100 m<sup>2</sup> Feldgehölz im Rahmen der UeO als ersatzpflichtig ausgewiesen werden. Die Ersatzflächen können sowohl innerhalb als auch ausserhalb des Perimeters liegen. Im unteren Bereich des Perimeters besteht ausserdem ein schützenswerter Lebensraum (artenreiche Formentalwiese). Die Anordnung von Spiel- und Aufenthaltsflächen ist in diesem Bereich nicht zulässig.</p>
26.	P4, K1		Wie weit wurde der Naturschutz beigezogen? Müsste für dieses Bauvorhaben nicht vorgängig ein Gutachten eingeholt werden?		


Nr.	Eingabe	Thema	Mitwirkungsangabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
27.	P6	<b>Ersatzfläche für Hecken</b>	Die Mitwirkenden erklären, für die ersatzpflichtigen 2'100 m <sup>2</sup> Feldgehölz sei die in ihrem Besitz stehende Parzelle angrenzend an das Planungsgebiet gut geeignet. Auf dieser Parzelle könnte ein grosser Teil der Ersatzpflanzung in unmittelbarer Nähe erfolgen. Die Mitwirkenden stellen einen Verkauf in Aussicht.	A, E	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und geprüft. Gegebenenfalls erfolgt eine Kontaktaufnahme zu einem späteren Zeitpunkt.
28.	P4, P5, K1c	<b>Naturgefahren</b>	Die Mitwirkenden stellen fest, dass die Überbauung mit dem Hochhaus gemäss Naturgefahrenkarte in einer Gefahrenzone zu stehen käme. Der Untergrund sei ein Gipsfels und berge Dolinen mit Einsturzgefahr. Es bestünde somit ein hohes Risiko von Bodenabsenkungen infolge des Gewichts des Hochhauses.	A	Die Thematik ist in der Gemeinde bekannt. Ein Gutachten betreffend Geologie, Baugrund und Statik wurde erstellt, die möglichen Risiken wurden geprüft. Die geologisch-geotechnische Machbarkeitsbeurteilung hält fest, dass die Gebäude aus geotechnischer Sicht machbar sind.
29.	P3	<b>Wärmeversorgung</b>	Gemäss den Unteralgen solle eine Pellet-Heizung oder eine Wärmepumpe die Neubauten mit Wärme versorgen. Die Mitwirkenden befürchten, dass eine Pellet-Heizung im Solitär zu einer starken Rauchentwicklung führen könnte und die Anwohnenden störe. Daher sollen ausschliesslich Wärmepumpen in den Neubauten zum Einsatz kommen.	A	Vorgesehen ist ein kleiner Wärmeverbund, an dem alle drei Gebäude angeschlossen sind. Als Energieträger kommt entweder Holz (Pellets, Schnitzel) oder Luft (Wärmepumpe) in Kombination mit Photovoltaik auf dem Dach des «Waldhauses» in Frage. Beide Varianten werden vertieft geprüft. Die ZPP-Bestimmungen lassen die Techniklösung bewusst offen. Damit ist sichergestellt, dass zu einem späteren Zeitpunkt die am besten geeignete, technische Lösung gewählt und realisiert werden kann. Aufgrund der Schachthöhe beim Waldhaus ist eine störende Rauchentwicklung schwer vorstellbar.
30.	P6		Aufgrund der Topografie sei bei einer allfälligen Holzschnitzel- oder Pelletheizung mit einer möglichen Rauchentwicklung / Rauchgasbelastung bei den Liegenschaften am Kummliweg zu rechnen. Es sollen daher Wärmepumpen oder die Seethermie eingesetzt werden.	A	Keine Option ist die Nutzung von Seewasser. Eine von der Gemeinde in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie zur thermischen Seewassernutzung (als Umsetzungsstudie aus dem Richtplan Energie) hat ergeben, dass sich im Planungsgebiet kein wirtschaftlicher Wärmeverbund betreiben lässt. Auch Erdsonden fallen als Möglichkeit weg; sie sind hier verboten, da im Boden mit Erdgas zu rechnen ist.
31.	K2		Wie wurde die Einrichtung eines Wärmeverbundes geprüft?	A	

#### 4.6 Verkehr, Parkierung und Erschliessung

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
32.	P1		Die Mitwirkenden finden, dass die aktuelle Strasseninfrastruktur dem geplanten Mehrfamilienhaus «Waldhaus» sowie den Chalets mit ca. 20 Wohnungen nicht gerecht werde. Die teilweise sehr engen Strassenverhältnisse ohne Ausweichmöglichkeiten für PW werden als gefährlich betrachtet.	A	Die Zufahrt zur neuen Wohnüberbauung erfolgt über den Riedweg. Die von der Gemeinde beigezogene Beratungsstelle für Unfallverhütung (bfu) rechnet mit einem «geringen» zusätzlichen Verkehrsaufkommen. Konkret rechnet sie bei ca. 20 Wohnungen mit einem Mehrverkehr von ca. 50 bis 100 Fahrten pro Tag und in der Abendspitzenstunde (17.00 bis 18.00 Uhr) mit max. 15-20 Fahrzeugen. Da es sich vorwiegend um Pendlerverkehr handelt, treten diese Fahrten zeitlich begrenzt auf. Die Beratungsstelle empfiehlt zusätzliche Ausweichstellen. Im Weiteren genügt laut bfu die geplante Erschliessung den Sicherheitsanforderungen.
33.	P4, P5, K1, K2	<b>Strasseninfrastruktur und Verkehrsaufkommen</b>	<p>Grosse Sorge bereitet den Mitwirkenden das zusätzliche Verkehrsaufkommen. Insbesondere der Riedweg sei viel zu eng für so viele Autos. Die Sicherheit der Anwohnenden, insbesondere der Kinder, müsse genauer analysiert werden.</p> <p>Die Mitwirkenden sind der Auffassung, dass es ein Verkehrskonzept zur Erschliessung für den Baustellenverkehr und für den auf Dauer zu erwartenden Mehrverkehr brauche. Dieses Konzept müsse den Perimeter von der Hauptstrasse über den Quellenhofweg, den Riedweg und den Kummliweg miteinschliessen. Auf dem Areal Zelg sei ebenfalls eine grosse Überbauung geplant, welche einzubeziehen sei. Auch die Anbindung an den ÖV müsse Teil des Konzeptes sein.</p> <p>Die Mitwirkenden interessiert, wer die Kosten für die Anpassungen entlang dieser Strassen trägt.</p>	A	<p>Die Gemeinde klärt die Machbarkeit für eine Ausweichstelle bzw. den Ausbau von einer Kreuzungsstelle zurzeit ab. Bei einer Realisierung würde die Gemeinde die Kosten tragen. Die Anwohnenden profitieren dabei von mehr Sicherheit und Komfort. Bereits heute liegt die Strasse in einer Tempo-30-Zone.</p> <p>Die untersuchten Engstellen auf dem Riedweg und die im Hinblick auf die Verkehrssicherheit zu verbessernden Abschnitte sind nur vom Mehrverkehr aus der Überbauung Gygerrain, Faulensee betroffen; die Überbauung Zelg wirkt sich nicht auf den Riedweg aus.</p>
34.	K2		Die Mitwirkenden monieren, dass die Empfehlungen des bfu in Unkenntnis weiterer Bauprojekte im Quartier abgegeben worden sei. Eine weitere Stellungnahme, welche eine Gesamtschau erlaube, sei einzuholen.	C	<p>Die Überbauung des Gebiets Zelg betrifft den vordersten Abschnitt des Quellenhofwegs vor der Einmündung in die Interlakenstrasse. Bei der Planung der Überbauung Zelg wird die Gemeinde prüfen, ob in diesem Abschnitt Massnahmen für den zusätzlichen Mehrverkehr der Überbauung Zelg notwendig sind.</p> <p>Grundsätzlich muss die Gemeinde die Erschliessung sicherstellen.</p>
35.	P8	<b>Kreuzen auf dem Riedweg</b>	Die Mitwirkenden stellen fest, dass die Liegenschaften in ihrem Besitz (Nrn. 5041, 5042) einen Flaschenhals entlang dem Riedweg darstellen. Deshalb habe die Gemeinde auch	B, D	Die Behebung der Engstellen ist in Planung und wird weiterverfolgt.

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
			schon angefragt, ein Stück Land für eine Ausbuchtung zu kaufen. Bereits heute, so die Mitwirkenden, werde ihr Vorplatz als Ausweichstelle benutzt. Sie fordern deshalb, die Idee von Ausbuchtungen für den Kreuzungsverkehr auf dem Riedweg weiterzuverfolgen, dies unter Berücksichtigung der eigenen Bauabsichten der Mitwirkenden.		
36.	P3	<b>Erschliessung</b>	Die Mitwirkenden stellen fest, dass vom Kummliweg (Adelbode) keine Erschliessung geplant ist. Sie finden, für die Anwohnenden am Kummliweg wäre eine Erschliessung zum Riedweg wünschenswert. Dies würde zu Gunsten beider Quartiere für mehr Durchgängigkeit sorgen.	<b>C</b>	Aus technischen bzw. topografischen Gründen ist eine Erschliessung und Durchgängigkeit vom Kummliweg aus nicht möglich. Die erforderlichen maximal Gefälle können nicht eingehalten werden.
37.	P1	<b>Lärmzunahme</b>	Die Mitwirkenden befürchten, das erhöhte Verkehrsaufkommen werde auch zu einer Zunahme von Lärm führen, was sich negativ bzw. wertmindernd auf die bestehenden Liegenschaften auswirke.	<b>A</b>	Während der Bauphase sind gewisse Lärmimmissionen zu erwarten. Anschliessend ist davon auszugehen, dass ein allfälliger Mehrlärm von untergeordneter Bedeutung ist. Es ist weiterhin die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II einzuhalten.
38.	P1		Die geplante Zu- und Wegfahrt der Einstellhalle sei neu zu planen. Diese befinde sich unmittelbar bei den Schlafräumen und Balkonen der angrenzenden Liegenschaften, was die Nachtruhe beeinträchtige.	<b>C</b>	Aufgrund der Topografie und Hanglage ist eine zweckmässige Zufahrt zur Einstellhalle nur an dieser Stelle möglich.
39.	P4, P5, K1, K2	<b>Einstellhalle</b>	Die Mitwirkenden halten die geplanten 25 Einstellhallenplätze für die rund 20 Wohnungen für ungenügend; sie fragen, wo zusätzliche Parkmöglichkeiten geplant seien.	<b>A</b>	Der Grundriss der Einstellhalle gemäss Richtprojekt umfasst 25 Parkplätze. Diese Anzahl an Abstellplätzen liegt gemäss Art. 51 der kantonalen Bauverordnung innerhalb der zulässigen Bandbreite für die 20 Wohneinheiten. Die 25 Einstellhallenplätze stellen einen Planungswert auf Stufe Richtprojekt dar. Es ist möglich, die Anzahl Abstellplätze vor Ort zu erhöhen. Im Rahmen der nachträglich auszuarbeitenden Überbauungsordnung kann die Anzahl Parkplätze überprüft und eine definitive Zahl festgelegt resp. vorgeschrieben werden.



Nr. Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
				
40. P6	<b>Fussweg</b>	Laut den Mitwirkenden besteht heute die Möglichkeit, auf einem schmalen, vielfach rutschigen Weg durch den Wald zu laufen, um vom Kumliweg an den See zu gelangen. Sie fänden es einen Mehrwert für die Allgemeinheit, wenn ein Fussweg (öffentliches Fusswegrecht) durch die neue Siedlung errichtet werden könnte.	<b>A</b>	<p>Eine Fusswegverbindung durch das Areal wurde geprüft. Ein allfälliger Fussweg würde über Landwirtschaftsland führen, eine Erschliessung über Landwirtschaftsland ist rechtlich aber nicht zulässig.</p> <p>Auch wenn kein öffentlicher Fussweg ausgeschieden ist, wird es mit der Überbauung neu möglich durch die Siedlung hindurch zur Brätlistelle und zum Wald zu gelangen.</p>
41. P8	<b>Containerhof</b>	Die Mitwirkenden ergänzen, dass ihr Vorplatz auch als kurzzeitige Parkierungsmöglichkeit in Zusammenhang mit dem Containerhof genutzt werde. Sie fordern deshalb, zur Entlastung des vorhandenen Containerhofs einen weiteren Container in der Siedlung Gygerrain zu erstellen.	<b>A, D</b>	Die Hinweise zur Abfallentsorgung und zum Recycling werden entgegengenommen. Im Rahmen der Überbauungsordnung wird die Entsorgung für die Überbauung zu planen und festzulegen sein.
42. P8	<b>Baustellenverkehr</b>	Sind für den Baustellenverkehr Einschränkungen bzgl. Gewicht und Länge der Fahrzeuge vorgesehen? Das Gewicht sei wegen den im Riedweg bestehenden Abwasserleitungen ein wichtiger Punkt. Zudem sei der Wendehammer im aktuellen Zustand zu klein bemessen, so dass die Fahrzeuge über die Abgrenzung	<b>A, D, E</b>	Die Hinweise zum Baustellenverkehr zur Kenntnis. Der Baustellenverkehr muss im Rahmen des Bauprojektes vertieft geprüft und geplant werden.

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
			hinausfahren und dadurch einen Bodenschaden verursachen würden.		

#### 4.7 Weitere Themen

Nr.	Eingabe	Thema	Mitwirkungseingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
43.	P4, P5, K1	Finanzen	Die Mitwirkenden verlangen im Projektbescrieb einen detaillierten Überblick über die zu erwartenden Einnahmen bzw. Ausgaben für die Gemeinde; es stelle sich die Frage, ob sich die Gemeinde die Infrastrukturkosten leisten könne.	A, B, D	Sofern ein Mehrwert anfällt, erhebt die Gemeinde von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Abgabe – so auch bei der Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonentart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung). Im Fall der Umzonung, Faulensee wird die Mehrwertabgabe rund 380'000 Franken betragen. Vorbehalten bleiben mögliche gesetzliche Änderungen sowie Teuerungsanpassungen. Die definitive Zahl wird nach der Genehmigung kommuniziert.
44.	K2		Es fehle eine Gesamtschau der zu erwartenden Einnahmen bzw. Ausgaben für die Gemeinde (Mehrwertabschöpfung, prognostizierte Steuereinnahmen vs. Ausgaben für die Infrastruktur).		
45.	P4, P5, K1, K2	Publikation	Die Mitwirkenden monieren, die Publikation des Projektes im Simmentaler Amtsanzeiger vom 17. und 24. August mit Anmeldefrist sei zu kurzfristig und unklar gewesen. Zudem sei die Namensgebung «Gygerrain» verwirrend und könne leicht mit dem Gygerweg in Spiezwiler verwechselt werden.	A	Die Kritik wird zur Kenntnis genommen. Die Namensgebung des Projektes wird im weiteren Projektverlauf überprüft und gegebenenfalls präzisiert. Der Name wird mit Gygerrain, Faulensee ergänzt.

Nr.	Eingabe	Thema	Mitwirkungsbeitrag	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
46.	P8		<p>Es verwundere daher nicht, dass der Anlass kaum Beachtung fand.</p> <p>Die Einberufung für den Informationsanlass in Faulensee sei sehr spät bzw. zu spät erfolgt. Um der Transparenz Genüge zu tun, wäre eine direkte Anschrift der Betroffenen angemessen gewesen.</p>	A	<p>Bezüglich der Publikation anerkennt der Gemeinderat, dass die Anmeldefrist kurz war. Ziel war es, die Mitwirkung zwischen Sommer- und Herbstferien durchzuführen.</p>