



Umzonung Gygerrain, Faulensee

Infoveranstaltung, 30. August 2023



Begrüßung und Einführung

Jolanda Brunner, Gemeindepräsidentin

Agenda

1. Begrüssung und Einführung
2. Projekt und Standort
3. Architektur und Gestaltung der Umgebung
4. Würdigung aus Sicht des Fachgremiums
5. Fazit aus Sicht der Gemeinde
6. Fragen und Diskussion

Begrüssung und Einführung

- Öffentliche Mitwirkung vom 21. August bis 20. September 2023
- Umfassende Information und Einbezug der Bevölkerung
- Schweizweit verlangsamte Bautätigkeit / erhöhte Nachfrage / Wohnungsknappheit
- Tiefe Leerstandsquote in der Gemeinde Spiez
- Ziel: Schaffung von neuem Wohnraum in bestehender Bauzone
- Entwicklung für Faulensee / bessere Auslastung Buslinie, Laden, Schule, Kindergarten
- Obergrenze für Zweitwohnungen

Standort und Projekt

Philipp Hubacher, Raumplaner

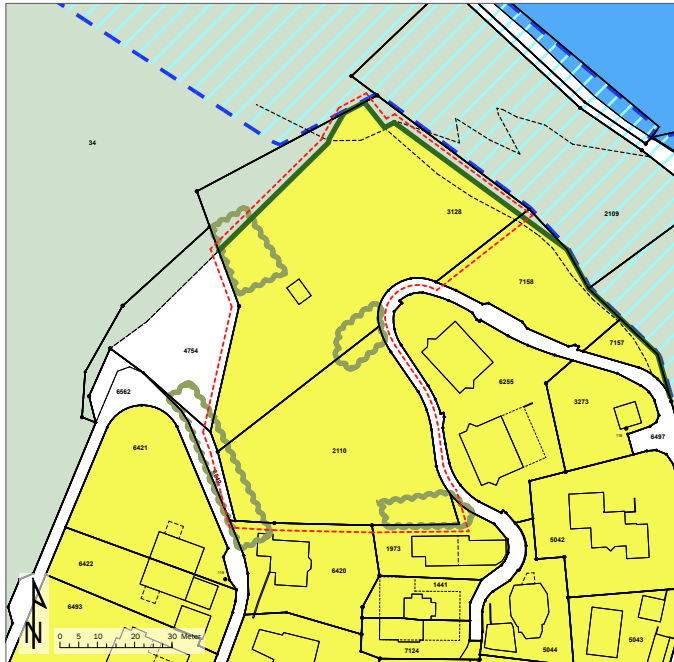
Bauen am richtigen Ort



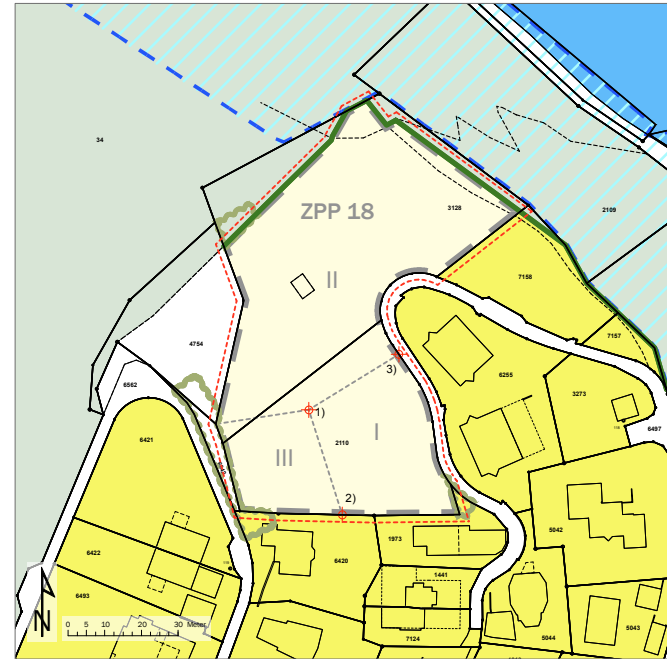
- Seit 50 Jahren in Bauzone / gut erschlossen / heute grüne Brache
- Überbauung der Restfläche am Siedlungsrand ist raumplanerisch sinnvoll
- Dank klug verdichteter Bebauung inkl. höherem Gebäude («Waldhaus») bleibt Steilhang grösstenteils grün

Bessere Nutzung dank Umzonung

Ausschnitt Zonenplan 1: Zustand alt



Ausschnitt Zonenplan 1: Zustand neu



- Erlass ZPP ermöglicht optimale Ausnutzung und haushälterischen Umgang der Bauzone → kleiner Fussabdruck
- Ohne «Waldhaus» (höheres Gebäude) wären mehrere kleinere Häuser nötig
- Terrassensiedlung verworfen: zu grosser Fussabdruck, zu starke Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Fortsetzung der bestehenden Siedlung



- Qualitätssicherndes Verfahren mit Variantenstudien und Bestimmung Bestvariante
- Gute Einbettung in Orts- und Landschaftsbild
- Aufwertung des Steilhangs

Architektur und Gestaltung der Umgebung

Simon Roesti, Architekt

Der Ort



- Siedlungsränder
- Landschaftskammern

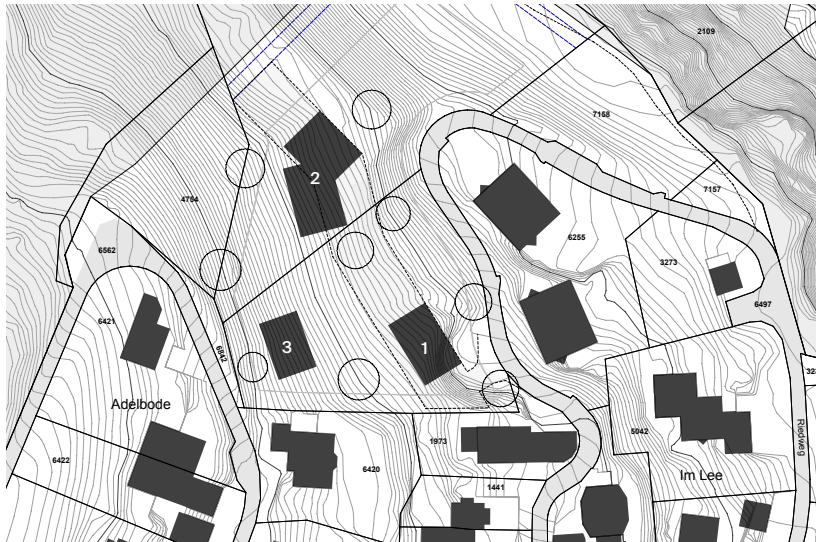
Die Bereiche



Ebene am Waldrand
Steilhang, Böschung
Bebaubar
Potenziale, Anrainer



Die Situation



Situation Richtprojekt Mst. 1:1000



Grundriss Einstellhalle, Mst. 1:1000

- Zwei zweigeschossige Chalets («Wildrose» und «Hasel») und achtgeschossiges Gebäude näher beim Wald («Waldhaus»)
- Ca. 20 Familien- und Kleinwohnungen
- Waldhaus: Zwei leicht voneinander abgedrehte Baukörper / in der Höhe gestaffelt (kein «Bauklotz»)
- Chalets: Herkömmliche Bautypologie, Punktbauten mit Satteldach

Ökologische Aufwertung (1/2)



- Steilhang mit hochstämmigen Obst- und Nussbäumen / Bänder aus Feldgehölzen und Sträuchern → Referenz an frühere Hostetten
- Bepflanzung und Aufwertung des Waldrands
- Erhalt der schützenswerten Magerwiese
- Grosser Aufenthaltsbereich und Spielplatz / Feuerstelle am Waldrand als Begegnungsort für alle
- Plus für Fauna und Flora

Ökologische Aufwertung (2/2)

Referenzprojekt Umgebung, Blüemlimatt Thun



Referenzbild Feldgehölze, ortstypische Hecken



Energieversorgung und Bauweise

- Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 15 Prozent unterschreiten
- Holz (Pellets, Schnitzel) oder Luft in Kombination mit Photovoltaik auf den Dächern
- Nutzung Seewasser nicht möglich
- Schweizer Holz für Fassaden
- Wenn möglich Recycling-Beton

Einsicht, äussere Gestaltung der Bauten



- Architektonische Tradition grösserer Gebäude in der Region (Kurahäuser, Hotels)
- Optische Anlehnung an Wald
- Elemente der traditionellen Bauweise werden gestalterisch aufgenommen

Sockel & Gliederung der Bauten, Wald im Hintergrund



30.8.2023 Umzonung Gygerain, Faulensee



Würdigung aus Sicht Beurteilungsgremium

Urs Ewald, Architekt

Würdigung aus Sicht Beurteilungsgremium



Fazit aus Sicht der Gemeinde

Marianne Hayoz, Vorsteherin Hochbau, Planung, Umwelt

Nutzen für Faulensee

- Qualitätsvolle verdichtete Bebauung auf brachliegendem Bauland am Siedlungsrand
- Ressourcenschonende Entwicklung für Faulensee
- Neue BewohnerInnen für Bäuert / neue Mitglieder für Vereine / soziale Durchmischung
- Bessere Auslastung der Infrastruktur
- Mehr Profil und Ausstrahlung dank neu gestaltetem Hang und charakterstarkem Bau
- Verkehr: Zufahrt über Riedweg / geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen

Nutzen für Gemeinde

- Geringe direkte Infrastrukturkosten für Gemeinde, weil Faulensee bereits gut erschlossen
- Mehrwertabschöpfung: ca. 380'000 Franken / zusätzliche Steuereinnahmen
- Gemeinde braucht moderates Bevölkerungswachstum

Ausblick (1/3)

- Öffentliche Mitwirkung bis und mit 20. September 2023
- Das Dossier Gygerrain ist auf der Abteilung Hochbau, Planung, Umwelt während den Schalteröffnungszeiten der Gemeindeverwaltung einsehbar (Sonnenfelsstrasse 4, 3700 Spiez) und auf der Gemeinde-Webseite www.spiez.ch aufgeschaltet (Rubrik Aktuelles und hier unter Dokumente)
- Mitwirkungseingaben bis am 20. September 2023 schriftlich an die Abteilung Hochbau, Planung, Umwelt, Mail: bau@spiez.ch (Postadresse siehe oben)

Ausblick (2/3)

- Sprechstunden:
Mittwoch, 6. September 2023, 8.00 -12.00 Uhr
Freitag, 15. September 2023, 8.00 - 17.00 Uhr
Ort: Gemeinderatssaal, Gemeindeverwaltung Spiez,
Sonnenfelsstrasse 4, 3700 Spiez
Anmeldung erforderlich: jeweils bis am Vortag um 16:00 Uhr
an bau@spiez.ch oder telefonisch 033 655 33 22
- Weiterführende Information und «Fragen und Antworten» auf der
Projektwebsite www.gygerrain-faulensee.ch

Ausblick (3/3)

- Öffentliche Auflage: Frühling 2025
- Gemeindeparlament: Frühsommer 2025
- Volksabstimmung: Herbst / Winter 2025

Informationen zur Erschliessung

Carlo Dinkelaker, Abteilungsleiter Tiefbau / Werkhof

Fragen und Diskussion





Herzlichen Dank.

Weitere Informationen: gygerrain-faulensee.ch

