

Schaffung von Wohnraum in Faulensee

Der Gemeinderat will die haushälterische Bodennutzung fördern. Deshalb unterstützt er die kompakte Bebauung einer Restfläche in der Bauzone von Faulensee.



So soll einst das «Waldhaus» (rechts am Waldrand) am Gygerrain aussehen.

Foto: zvg

Für die Gemeinde Spiez ist die Schaffung von neuem Wohnraum in bestehenden Bauzonen wichtig: Das wirkt der Wohnungsknappheit entgegen und trägt zur besseren Auslastung und zur Finanzierung der Infrastruktur bei. Deshalb soll die Restfläche einer bestehenden Bauzone am Siedlungsrand von Faulensee optimal genutzt werden: Geplant sind zwei Chalets – «Wildrose» und «Hasel» – und das achtgeschossige «Waldhaus» mit insgesamt 20 Familien- und Kleinwohnungen. Dank verdichteter Bebauung der dafür geeigneten Fläche bleibt der Steilhang grösstenteils grün.

Der Hang wird mit hochstämmigen Obstbäumen und Feldgehölzen bepflanzt und wieder so aussehen, wie das für die Region früher typisch war. Heute ist das Gelände, das sich seit über 50 Jahren in der Bauzone befindet, eine grüne Brache, von Neophyten durchwachsen.

Fachleute loben das «Waldhaus»

Nachdem frühere Projekte am Gygerrain – so heisst das Gebiet – aufgrund der Steilheit des Hangs oder des Bebauungskonzeptes gescheitert sind, liegt nun ein umsetzbares, qualitativ hochwertiges Projekt vor. Mit dem revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetz von 2014 haben die Entwicklung und die Verdichtung von bestehenden Baulandreserven im Siedlungsgebiet und am Siedlungsrand hohe Priorität erhalten. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die geplante Überbauung das Gebot der haushälterischen Bodennutzung in einem anspruchsvollen Gelände vorbildlich umsetzt.

Das 29 Meter hohe «Waldhaus» besteht aus zwei leicht voneinander abgedrehten Baukörpern, die in der Höhe dem Hang entsprechend gestaffelt sind. Optisch lehnt sich der Bau an den Wald an: Er ist weniger hoch als die Baumkronen und verschmilzt dank dunkler

Farbe und Holzfassade weitgehend mit dem Hintergrund. In ihrem Schlussbericht halten die beigezogenen Gutachterinnen und Gutachter fest: «Auf diesem sehr steilen Gelände ist es gelungen, ein Wohnbauprojekt zu entwickeln, das sich gut in die Umgebung einbindet, sowohl zum bestehenden Quartier wie auch zum auf zwei Seiten umgebenden Wald.»

Nicht unnötig Boden überbauen

Damit das ressourcenschonende Projekt realisiert werden kann, ist eine Umzonung nötig, welche die bessere Ausnutzung der bestehenden Bauzone ermöglicht. Deshalb will der Gemeinderat für das Bauland eine Zone mit Planungspflicht erlassen. Die vorgeschlagene oberirdische Geschossflächenziffer beträgt insgesamt minimal 0,52 und maximal 0,62.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung gingen 23 schriftliche Eingaben von Privatpersonen ein; mehrere waren inhaltlich identisch. Einige Mitwirkende loben das Projekt als vielversprechend. Die Mehrzahl der Mitwirkenden bemängelt vor allem die Höhe des «Waldhauses». Im Detail sind die Eingaben und die Stellungnahmen des Gemeinderats im Mitwirkungsbericht zusammengefasst; dieser ist auf der Gemeindeforum und auf der Projektwebseite integral einsehbar.

Wäre das «Waldhaus» weniger hoch, müssten mehrere kleinere Gebäude gebaut werden, um die Vorgaben des kantonalen Richtplans für Faulensee zu erfüllen. Die Überbauung würde dadurch weit dominanter wirken und den natürlichen Hangverlauf zerstören. Um nicht unnötig Boden zu überbauen, wurde auch die Idee einer Terrassensiedlung verworfen. Eine solche ist schon wegen der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes keine Option.

Zweitwohnungsanteil reduziert

In der Mitwirkung wurde unter anderem der Wunsch nach weniger Zweitwohnungen geäussert. Der Gemeinderat nimmt das Anliegen auf und senkt den Zweitwohnungsanteil von maximal 30 auf maximal 20 Prozent. Damit dürfen höchstens vier der 20 Wohnungen von Auswärtigen erworben werden. Auf Wunsch des Gemeinderats wurde zum ersten Mal eine zwingend einzuhaltende Obergrenze für Zweitwohnungen in einem Planungsgebiet festgelegt. Mit einem Zweitwohnungsanteil von ca. 11 % über das gesamte Gemeindegebiet liegt Spiez deutlich unter der gesetzlich vorgeschriebenen Obergrenze von 20 %.

Nun geht das Planungsgeschäft in die kantonale Vorprüfung, nächstes Jahr wird die Vorlage öffentlich aufgelegt. Das letzte Wort haben 2026 die Stimmberechtigten der Gemeinde Spiez.

Wichtig für die Gemeinde

Die Gemeinde Spiez ist auf ein moderates Wachstum angewiesen. Schon allein um die heutige Bevölkerungszahl zu halten, muss die Gemeinde ein Mindestmass an neuem Wohnraum ermöglichen. Die Zahl der Kleinhaushalte nimmt aufgrund der fortschreitenden Individualisierung der Gesellschaft (Singles, Alterung) zu, was insgesamt eine geringere Belegungsdichte je Haushalt bewirkt. 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 nach gängiger Definition Wohnungsknappheit.

Der Gemeinderat hat bei der Entwicklung des Projekts die öffentlichen Interessen vertreten. So stellt er etwa betreffend Energieeffizienz strengere Anforderungen als der Kanton: Die drei Neubauten müssen die kantonalen Vorgaben um 15 Prozent unterschreiten. Der Waldschutz ist gewährleistet; der Abstand zum Wald wurde in Absprache mit dem kantonalen Amt für Wald und Naturgefahren festgelegt.

Die Zuziehenden helfen mit, die bestehende Infrastruktur (Buslinie, Dorfläden, Schule und Kindergarten) auszulasten respektive zu sichern. Die Überbauung setzt ein Zeichen, dass auch an schwieriger Lage qualitativ hochwertig gebaut werden kann. Für die Gemeinde hat die Überbauung geringe zusätzliche Infrastrukturkosten zur Folge, da Faulensee sowie das umliegende Quartier bereits erschlossen sind. Gleichzeitig ist mit zusätzlichen Steuereinnahmen zu rechnen. Das Gelingen des Projekts ist nicht zuletzt deshalb wichtig, weil die Gemeinde so eine verlässliche Partnerin für Projektentwickler bleibt, die an den Standort Spiez glauben.

Weitere Informationen:

www.gygerrain-faulensee.ch



Abteilung
Hochbau, Planung, Umwelt