

Beschluss des Grossen Gemeinderates

betreffend

Arealentwicklung ZPP 9 „Ahorni“ / Änderung der ZPP

Der Grosse Gemeinderat von Spiez

- auf Antrag des Gemeinderates
- gestützt auf Art. 27 .1 c) der Gemeindeordnung

beschliesst:

1. Die Änderungen der ZPP 9 «Ahorni» (Baureglementsanpassung, Erläuterungsbericht, Schlussbericht Studienauftrag) werden zuhanden der Volksabstimmung vom 29. November 2020 zugestimmt.
2. Der Urnenbotschaft wird zuhanden der Volksabstimmung vom 29. November 2020 zugestimmt.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

1. Einleitung

- GR-Beschluss vom 21. November 2016, Geschäft Nr. 479, Akten Nr. 4.200; Kreditbeschluss für Studienauftrag und Verfahren
- GR-Beschluss vom 23. Oktober 2017, Geschäft Nr. 404, Akten Nr. 4.200; Verzicht auf preisgünstigen Wohnungsbau
- GGR-Beschluss vom 25. Februar 2019, Geschäft Nr. 395/19; Kreditabrechnung Landerwerb Parzelle Nr. 2878
- GR-Beschluss vom 8. März 2019, Geschäft Nr. 74, Akten Nr. 4.200; Verabschiedung des Mitwirkungs dossiers, parallele Erarbeitung der Überbauungsordnung,
- GR-Beschluss vom 5. August 2019, Geschäft Nr. 232, Akten Nr. 4.200; Verabschiedung zur Vorprüfung, Kreditbeschluss zuhanden GGR
- GGR-Beschluss vom 11. September 2019, Geschäft Nr. 436/19; Kreditbeschluss von Fr. 150'000.00 sowie Zustimmung zur Erarbeitung des Vorprojekts
- GR-Beschluss vom 6. März 2020, Geschäft Nr. 84, Akten Nr. 4.200; Verabschiedung des Auflagedossiers
- GR-Beschluss vom 6. März 2020, Geschäft Nr. 86, Akten Nr. 4.200, Kreditabrechnung des Studienauftrags

2. Ausganglage

Zusammenfassung

Die Zone mit Planungspflicht «Ahorni» liegt im Gebiet Spiezwiler in Süd- West-Hanglage mit Sicht in das Kander- und Simmental. Bedingt durch die starke Hanglage sowie die einsehbare Lage am Siedlungsrand ist die Baugestaltung an diesem Ort anspruchsvoll. Im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens nach SIA 143 wurde deshalb mit drei Architekturbüros das geeignete Bebauungs- und Gestaltungskonzept gesucht. Das Verfahren hat gezeigt, dass die bauliche Entwicklung an diesem Ort schwierig, aber in einer überzeugenden Art machbar ist. Als Siegerprojekt wurde vom Beurteilungsgremium einstimmig das Gestaltungs- und Bebauungskonzept der Rykart Architekten AG gewählt. Die Umsetzung des Projekts erfordert allerdings eine Änderung der ZPP-Bestimmungen im ordentlichen Verfahren.

Ausgangslage und Zielsetzung

Die ZPP 9 «Ahorni» befindet sich im Gebiet Spiezwiler oberhalb der Kander in attraktiver Hanglage mit bester Aussicht auf den Niesen. Das rund 5'800 m² (nach Realisierung des Ausbaus des Ahorniwegs noch 5'600 m²) grosse, bislang unbebaute Areal wurde im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision (genehmigt am 28. April 2014) als neues Wohnbauland eingezont und der ZPP 9 zugewiesen. Planungszweck ist eine gut gestaltete Wohnüberbauung unter Berücksichtigung der einsehbaren Hanglage am Siedlungsrand.

Das Areal besteht aus den drei unbebauten, als Kulturland in der Bauzone ausgewiesenen Parzellen Nrn. 918, 2878 und 6576. Die Parzellen Nrn. 918 und 2878 befinden sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Spiez. Die Parzelle Nr. 6576 ist im privaten Eigentum. Die beiden Parteien beabsichtigen, das Areal gemeinsam zu entwickeln. Voraussichtlich wird die Gemeinde als Grundeigentümerin gegenüber dem privaten Grundeigentümer einen unterschiedlichen Entwicklungsprozess für ihr Teilareal mit einem anderen Zeithorizont verfolgen. Die Grundstücke sollen demzufolge möglichst unabhängig voneinander erschlossen und überbaut werden können.

Angestrebt werden eine angemessen dichte und nachhaltige Überbauung sowie eine hochwertige Gestaltung des gesamten Areals.

Qualifiziertes Verfahren nach SIA 143

Der Gemeinderat beschloss im Jahr 2016, für die bauliche Gestaltung eine Ideenstudie nach SIA 143 Art. 3.2 und 8 durchzuführen. Mit seinem Beschluss legte er zudem die Gremien, die einzuladenden Architekturbüros sowie das verfahrensleitende Büro fest. Die Gemeinde Spiez unterzeichnete in Folge eine Planungsvereinbarung zwecks Entwicklung der ZPP 9 „Ahorni“ mit dem privaten Grundeigentümer der Parzelle Nr. 6576.

Der Studienauftrag, welcher im Jahr 2017/2018 durchgeführt wurde, erfolgte im Einladungsver-

fahren mit drei teilnehmenden Architektenteams. Die Entwürfe der Architektenteams wurden an zwei Zwischenbesprechungen beurteilt. Das Beurteilungsteam formulierte jeweils Empfehlungen für die weitere Bearbeitung. An der Schlussitzung wählte das Beurteilungsgremium die Siegerstudie aus. Der vorliegende Schlussbericht fasst die Resultate zusammen.

Folgende Architekturbüros waren zur Teilnahme am Studienauftrag eingeladen:

- Architekturbüro Christian Nussbaum AG, Sodmattweg 4, 3700 Spiez
- HMS Architekten und Planer AG, Seestrasse 20, 3700 Spiez
- Rykart Architekten AG, Könizstrasse 161, 3097 Liebefeld

Die Ideenstudien wurden von folgendem Gremium beurteilt:

Moderation (ohne Stimmrecht):

- Vorsteher Planung, Umwelt, Bau, Gemeinde Spiez

Sachmitglieder (mit Stimmrecht):

- Vorsteherin Finanzen, Gemeinde Spiez, Grundeigentümerin Parz. Nrn. 918 und 2878
- Grundeigentümer Parz. Nr. 6576

Fachmitglieder (mit Stimmrecht):

- Drei Mitglieder aus der Fachberatung Gestaltung der Gemeinde Spiez mit Schwergewicht Architektur, Siedlungs- und Landschaftsgestaltung

Experten (ohne Stimmrecht):

- Abteilungsleiter Bau, Gemeinde Spiez
- Dienstchef Liegenschaften, Gemeinde Spiez
- Vertreter des Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau, Bern
- Vertreter der Exakt Kostenplanung AG, Worb

Die Vorbereitung und Begleitung des Verfahrens erfolgte durch die ecoptima AG.

Aufgabenstellung des Studienauftrags

Mit dem Studienauftrag wurde nach Lösungsvorschlägen gesucht, die den komplexen Herausforderungen, insbesondere der starken Hanglage und der bestehenden Hecke im Planungssperimeter Rechnung tragen und eine gut gestaltete, angemessen dichte Bebauung des Areals sowie eine attraktive und nachvollziehbare Gestaltung des einsehbaren Siedlungsrandes sicherstellt.

Angestrebt wurden Bebauungs- und Erschliessungskonzepte, die in architektonischer Hinsicht sowie bezüglich Wirtschaftlichkeit überzeugen und durch ihre Raumabfolgen und Wohntypologien die Grundlage für eine aktive Nachbarschaft bilden.

An der ersten Zwischenbesprechung stellte das Beurteilungsgremium fest, dass im Planungsgebiet die Einhaltung der Anlagekosten für preisgünstiges Wohnen aufgrund der Hanglage, der schwierigen Erschliessungssituation im Areal sowie den Zonenbestimmungen kaum erreicht werden können. Der Gemeinderat beschloss daraufhin am 23. Oktober 2017, von der entsprechenden Vorgabe im Studienauftrag Abstand zu nehmen, bzw. diese zu streichen.

Überzeugende Siegerstudie

An der Schlussbeurteilung vom 16. Februar 2018 wählte das Beurteilungsgremium einstimmig das Bebauungs- und Gestaltungskonzept der Rykart Architekten AG als Siegerstudie.

Das Konzept überzeugte das Beurteilungsgremium durch eine wohlüberlegte Setzung der Bauten, eine hohe Nutzungsdichte, attraktive Wohnungsgrundrisse und eine Grünraumgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität in der Hanglage.

Das Konzept sieht vier gestaffelte Baukörper vor, die in zwei Zwillingsbauten organisiert sind. Die vertikale Ausrichtung der Gebäude führt dazu, dass die Wohnungen allesamt über eine überdurchschnittliche Belichtung verfügen und attraktive Wohnungsgrundrisse aufweisen. Für die Materialisierung ist ein mit Natursteinen ausgefachtes Beton-Raumgerüst vorgesehen, das sich in das von Wiesen, Bäumen und Felsen geprägte Umfeld einfügt.

Siedlungsstruktur

Die in sich gestaffelten, terrassierten Gebäude sind in zwei unabhängigen, vertikal orientierten Zwillingsbauten organisiert. Durch die vertikale Anordnung der Baukörper werden die topographischen Gegebenheiten im Bearbeitungssperimeter aufgenommen und Eingriffe in das Gelände sowie die bestehende Bepflanzung können auf ein Minimum reduziert werden. Die Hangkante wird freigespielt, wodurch die Fernsicht der Nachbarparzellen nicht eingeschränkt wird. Die vergleichsweise schmalen Frontfassaden wiegen die Wirkung der eher massiven Seitenfassaden bei angemessener Bepflanzung auf und führen zu einer überzeugenden Fernwirkung am sensiblen, von weitem einsehbaren Siedlungsrand.

Frei- und Aussenraum

Das stark geneigte Terrain bleibt mit dem Bebauungs- und Gestaltungskonzept erlebbar. Durch eine differenzierte Höhenentwicklung der Baukörper bleibt die Hangkante frei. Eingriffe in das Terrain können auf ein Minimum reduziert werden. Der Raum zwischen den beiden Gebäudepaaren wird als Siedlungs- und Spielplatz ausgestaltet. Die starke Hanglage führt dazu, dass eine grössere Spielfläche gemäss Bauverordnung ausgeschlossen ist. Die Auslagerung der grösseren Spielfläche auf den Schulhausplatz und Rasenplatz Spiezwiler wurde vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) gutgeheissen. Die Sicherstellung der Zugänglichkeit ist im Rahmen der Überbauungsordnung zu klären.

Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr erfolgt über den Ahornweg. Die Fussgängererschliessung erfolgt über zwei Treppenaskaden zwischen den gepaarten Gebäuden. Ein rollstuhlgängiger Zugangsweg führt zu den halböffentlichen Plätzen. Alle weiteren Ebenen werden von diesen Plätzen über einen Lift und eine Treppe erschlossen. Hier können Begegnungen stattfinden. Jede Zwillingsbaute verfügt über eine separate Einstellhalle mit Auto- und Veloparkplätzen.

Änderung der bestehenden ZPP 9 „Ahorni“

Für eine Realisierung der vorliegenden Projektstudie von Rykart Architekten müssen die aktuellen ZPP-Bestimmungen angepasst werden. Wesentliche Punkte der ZPP-Änderungen sind die Ausnutzung der Parzellenfläche, die Abstufung der Gebäude sowie die Gebäudehöhen.

3. Bericht

Änderungen der ZPP Bestimmungen Art. 319 des Gemeindebaureglements, ZPP Nr. 9 „Ahorni“

Das im Rahmen der vorliegenden Ideenstudie entstandene Bebauungs- und Erschliessungskonzept bildet die Grundlage für die Änderung der ZPP-Bestimmungen, den Erlass der Überbauungsordnung und das Bauprojekt.

Die Änderungen der ZPP-Bestimmungen betreffen das Mass der Nutzung und die Gestaltungsgrundsätze. Die Änderungen haben ein ordentliches Planverfahren nach Art. 58 ff des BauG zu durchlaufen. Dies beinhaltet eine Mitwirkung, eine Vorprüfung, eine öffentliche Auflage und Genehmigung durch die politischen Organe und das Stimmvolk.

Die Anpassungen der ZPP-Bestimmungen betreffen die folgenden Punkte:

- Aufhebung der Ausnutzungsziffer von 0.6 und Festlegung einer minimalen und maximalen Geschossflächenziffer (GFZo) von 0.7 bis 0.95 bezogen auf die Gesamtfläche der ZPP
- Festlegung von Höhenkoten anstelle der maximalen Gebäudehöhe von 7.0 m
- Für Hauptbauten sind neu ausschliesslich Flachdächer zulässig
- Regelung der Orientierung der Hauptbauten
- Festlegung der Gestaltung der Hauptbauten mit Baustufen und Rückversatz pro Parzelle

Der Perimeter der ZPP 9 «Ahorni» bleibt unverändert.

Die Änderungen der ZPP Bestimmungen durchliefen bis anhin folgende Phasen:

Voranfrage beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 28. August 2018 bis 5. November 2018

Mitwirkungsphase vom 21. März 2019 bis 24. April 2019

Publiziert im Simmentaler Anzeiger am 14. und 21. März 2019

Publiziert im Amtsblatt am 14. März 2019

Vorprüfung vom 9. September 2019 bis 3. Februar 2020

Öffentliche Auflage vom 14. Mai 2020 bis 22. Juni 2020

- *Publiziert im Simmentaler Anzeiger am 14. und 22. Mai 2020*
- *Publiziert im Amtsblatt am 13. Mai 2020*

Einsprachen

Im Rahmen der Auflage vom 14. Mai bis 22. Juni 2020 trafen keine Einsprachen ein, so dass ein GGR-Beschluss im September 2020 sowie eine Urnenabstimmung im November 2020 erfolgen kann.

Paralleler Erlass der Überbauungsordnung zur ZPP 9 „Ahorni“

Parallel zu den Änderungen der Bestimmungen zur ZPP wird das Verfahren für den Erlass der Überbauungsordnung auf Basis des Richtprojekts durchgeführt. Die Grundlage für die Überbauungsordnung bildet das von Rykart Architekten im Folgeauftrag ausgearbeitete Vorprojekt. Der Kredit für die Ausarbeitung des Vorprojekts, der ZPP Anpassungen sowie die Ausarbeitung einer Überbauungsordnung wurde vom GGR am 11. September 2019 gesprochen.

Die auszuarbeitende Überbauungsordnung unterliegt im Rahmen des weiteren Verfahrens keiner Mitwirkung, durchläuft jedoch die Phasen einer Prüfung und wird öffentlich aufgelegt. Die Verabschiedung und Genehmigung der Überbauungsordnung erfolgt von Seiten Gemeinde durch den Gemeinderat. Es wird beabsichtigt die erarbeitete Überbauungsordnung im 3. Quartal 2020 dem AGR zur Vorprüfung zu unterbreiten.

Qualitätssicherung für die Arealentwicklung der ZPP 9 „Ahorni“

Für die Qualitätssicherung begleiten nebst den Grundeigentümern und der Abteilung Bau auch eine an der Ideenstudie beteiligte Fachperson die Projektierung. Zudem wird das Richtprojekt im Anhang der Überbauungsordnung verankert und das eigentliche Bauprojekt durch die Fachberatung Gestaltung beurteilt.

Weiteres Vorgehen nach genehmigter Überbauungsordnung

Der Gemeinderat beschloss am 08. März 2019, dass für die gemeindeeigenen Parzellen Nr. 1948 sowie 2878 ein Entwicklungspartner gesucht wird, um die Parzellen im Baurecht oder zum Verkauf abzugeben.

4. Finanzielle Auswirkungen

Kreditbeschluss vom 21. November 2016 sowie 11. September 2019

Für die den Studienauftrag und Abwicklung des Planerlassverfahrens für die ZPP Änderung, die Ausarbeitung der UeO sowie die Ausarbeitung des Vorprojekts zur Arealentwicklung ZPP 9 „Ahorni“ wurden zwei Kredite in der Höhe von CHF 110'000.00 und CHF 150'000.00 genehmigt.

5. Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Grossen Gemeinderat, den Änderungen der ZPP 9 «Ahorni» zuhanden der Volksabstimmung zuzustimmen und das Dossier (Baureglementsanpassung, Erläuterungsbericht inkl. Anhang) zu überweisen.

Beilagen: - Baureglementsänderung ZPP 9 „Ahorni“ vom Juli 2020

- Erläuterungsbericht Änderung ZPP 9 „Ahorni“ vom Juli 2020
- Anhang Schlussbericht Studienauftrag ZPP 9 „Ahorni“ vom 19. März 2018
- Entwurf Urnenbotschaft

Spiez, 16. Juli 2020/eb