Kenntnisnahme des Grossen Gemeinderates

betreffend

Hochhauspläne in W2-Strukturerhaltungszone in Faulensee / Einfache Anfrage Andres Meier (Die Mitte)

Der Grosse Gemeinderat von Spiez

- auf Antrag des Gemeinderats
- gestützt auf Art. 31 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderats

Der Verfasser der Einfachen Anfrage Andres Meier wird angefragt, ob er mit der Antwort des Gemeinderats einverstanden ist.

1. Ausgangslage

An der Sitzung des Grossen Gemeinderats vom 20. November 2023 hat Andres Meier (Die Mitte) Einfache Anfrage betreffend Hochhauspläne in W2-Strukturerhaltungszone in Faulensee eingereicht.

2. Bericht

Einleitende Hinweise zur Einfachen Anfrage der Abteilung Hochbau, Planung, Umwelt

Die Gemeinde ist zuständig für die Durchführung von Planerlassverfahren nach kantonaler Baugesetzgebung. Es handelt sich dabei um eine Kernaufgabe der kommunalen Behördentätigkeit: So kann die Gemeinde die eigene Entwicklung im Interesse ihrer Gesamtbevölkerung mitgestalten. Sie sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt wird (BauG Art. 54). Planungsbehörde ist der Gemeinderat. Er nimmt alle Befugnisse wahr, die nach Gesetz oder Gemeindereglement nicht einem anderen Gemeindeorgan zu stehen (BauG Art. 66).

Das Projekt Gygerrain entstand in enger Zusammenarbeit zwischen Bauherrschaft und Gemeinde in einem qualitätssichernden Verfahren. Es wurde durch externe Gutachterinnen und Gutachter begleitet. In seinem Schlussbericht hält das Fachgremium 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.»

Der Zweitwohnungsanteil in der Gemeinde Spiez liegt bei ca. 11 Prozent (Stand 2023) und damit klar unter der Grenze von 20%, ab welcher der Neubau von Zweitwohnungen laut eidgenössischem Raumplanungsgesetz verboten ist. 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. Es ist das erste Mal, dass der Gemeinderat in einem Planungsgebiet eine zwingend einzuhaltende Obergrenze für Zweitwohnungen festlegt.

Beim Projekt Gygerrain in Faulensee hat der Gemeinderat als verantwortliche Planungsbehörde wie bei vergleichbaren Bauvorhaben eine Planungsvereinbarung mit der Bauherrschaft abgeschlossen. Dies ermöglicht es dem Gemeinderat, die Arbeiten von Anfang an zu steuern; so wurde etwa zur Qualitätssicherung ein Workshopverfahren vereinbart, was einem anerkannten qualitätssichernden Verfahren nach Art. 99a der kantonalen Bauverordnung entspricht. Analog anderer Planungen der letzten Jahre übernimmt die Projektträgerschaft die vollständigen Kosten der Verfahrensbegleitung im Workshopverfahren, des Bearbeitungsteams und der Erarbeitung der Überbauungsordnung. Da von der Entwicklung eines Areals nebst der Bauherrschaft auch die Gemeinde einen direkten Nutzen hat, ist die Kostenteilung gemäss einer Planungsvereinbarung gängige Praxis.

Die Behörden sind gesetzlich verpflichtet, die Öffentlichkeit über ihre Tätigkeit zu informieren und so die Grundlage für eine freie Meinungsbildung zu schaffen (Art. 14 Informations- und Medienförderungsgesetz des Kantons Bern). Die Gemeinde Spiez hat also dafür zu sorgen, dass die Bevölkerung über Geschäfte wie die geplante Zonenplanänderung in Faulensee angemessen informiert wird. In der Wahl der Mittel bzw. Kanäle sind die Gemeinden frei. Viele Gemeinden benutzen heute zur Information der Bevölkerung nebst gedruckten Publikationen eine eigene Webseite und Projektwebseiten.

Beantwortung der konkreten Fragen

Hochhauspläne der Gemeinde Spiez

Gibt es aktuell weitere Hochhauspläne in der Gemeinde Spiez?

Falls ja, welche und in welchen bestehenden Bauzonen sind diese vorgesehen?

Für diese ländliche Gegend wirkt es wie ein Hochhaus, ist aber im engeren Sinn keines, weil niedriger als 30 Meter. Dem Gemeinderat sind aktuell keine weiteren Projekte bekannt.

Hoher Zweitwohnungsanteil

*Weshalb wurde bei diesem Projekt der hohe Zweitwohnungsanteil von einem Drittel gewährt?
Durch wen wurde dieser Anteil bestimmt?*

Der Gemeinderat stellte in der öffentlichen Mitwirkung bewusst einen Zweitwohnungsanteil von maximal 30 % zur Diskussion, um die Meinung der Bevölkerung zu diesem Wunsch der Bauherrschaft einzuholen. Die Reaktion war mehrheitlich negativ. Dem Begehren nach weniger Zweitwohnungen kommt der Gemeinderat entgegen: Er reduziert den Anteil von 30 % auf max. 20 %. Von den geplanten rund 20 Wohnungen dürfen also maximal vier an Auswärtige verkauft werden.

Aufwände und Kosten Gemeindeverwaltung

Wie hoch sind die bisherigen Ausgaben für die Gemeinde Spiez im Zusammenhang mit diesem Projekt und wie setzen sich diese Kosten zusammen?

Im Falle der Arealentwicklung Gygerrain hat die Gemeinde die Entschädigung eines Experten (von drei) der Fachjury übernommen und übernimmt hälftig die Aufwände des Raumplanungsbüros zur Erarbeitung der geänderten baurechtlichen Grundordnung (ZPP).

Für die Gemeinde fielen bis Ende 2023 folgende Kosten an:

Planungsbüro	CHF	10'000.00
Externer Experte	CHF	10'000.00
Kommunikation	CHF	10'000.00
Interne Kosten	CHF	10'000.00
Total ca.	CHF	40'000.00

Verkehrssituation

Liegt bereits ein Verkehrskonzept vor oder ist ein Verkehrskonzept für den zu erwartenden Mehrverkehr auf dem schmalen Riedweg vorgesehen?

Wer trägt die Kosten für ein solches Verkehrskonzept?

Die Gemeinde hat die Situation vor Ort beurteilt und klärt zurzeit die Machbarkeit einer zusätzlichen Ausweichstelle ab, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Aufgrund der geringen Komplexität der Erschliessungssituation liegt kein Verkehrskonzept vor. Im Jahr 2020 wurde ein BFU-Bericht (BFU= Beratungsstelle für Unfallverhütung) eingeholt. Gemäss diesem ist mit einem zusätzlichen Mehrverkehr von 50 – 100 Fahrten pro Tag zu rechnen.

Wer kommt für die Kosten der zu erwartenden Baumassnahmen am Riedweg auf?

Grundsätzlich sind beim Ausbau einer Strasse Grundeigentümerbeiträge von jenen Anstössern zu erheben, denen der Ausbau einen besonderen Vorteil bringt. Im konkreten Fall wird davon abgesehen. Eine zusätzliche Ausweichstelle stellt für die Grundeigentümerschaften einen eher begrenzten Vorteil dar. Zudem sind die zu erwartenden Strassenbaukosten niedrig. Der Aufwand für ein Verfahren zur Erhebung der Beiträge wäre bei dieser Ausgangslage unverhältnismässig.

Auswirkungen auf die Umwelt und das angrenzende Totalwaldreservat

Mit welchen negativen Auswirkungen haben Tiere und Umwelt wegen der geplanten Reduktion des Waldabstandes von 30 auf 20 Meter zu rechnen und worauf beruhen diese Ausnahmen?

Rechnet der Gemeinderat mit Einsprachen von Umweltverbänden?

Wie bei grösseren Bauvorhaben üblich hat die Gemeinde auch beim Projekt Gygerrain frühzeitig alle relevanten kantonalen Amtsstellen einbezogen. Die Berichte des Amts für Wald und Naturgefahren (AWN) und der Abteilung Naturförderung (ANF) sind im Mitwirkungsdossier einsehbar. Beide Stellen haben die Situation vor Ort beurteilt.

In Absprache mit dem AWN beträgt der Abstand zwischen dem hohen Gebäude und dem Wald 20 Meter. Der Schattenwurf des achtstöckigen Gebäudes beeinflusst die Vegetation im Wald. Deshalb ist gleichzeitig eine ökologische Aufwertung des Waldrands geplant. Die zusammen mit AWN und ANF definierten Aufwertungsmassnahmen minimieren die Auswirkungen des Schattenwurfs auf die heutige Waldgemeinschaft. Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung sind keine Eingaben von Umweltverbänden eingegangen.

Mitwirkungsverfahren

Welche Rückmeldungen gab es von Seite der Gemeinde Spiez zu den im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens gemachten Eingaben oder wurde zumindest der Eingang der Eingaben an die Absender bestätigt?

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung gingen insgesamt 23 schriftliche Eingaben von Privatpersonen ein. Die Mehrzahl der Mitwirkenden bemängelt vor allem die Höhe des «Waldhauses». Es wird von dieser Seite beantragt, auf die Umzonung im Bereich des Areals Gygerrain in Faulensee zu verzichten. Das Richtprojekt sei zu extravagant und passe nicht ins Ortsbild von Faulensee. Weitere geäußerte Einwände betreffen Umweltthemen, insbesondere den Waldabstand und die Beeinträchtigung der bestehenden Waldgemeinschaft, die Verkehrssituation bzw. den Mehrverkehr sowie den Zweitwohnungsanteil. Einige Mitwirkende loben das Projekt als vielversprechend.

Im Detail sind die Eingaben und die Stellungnahmen des Gemeinderats im Mitwirkungsbericht zusammengefasst, der auf der Gemeindefwebseite und auf der Projektwebseite veröffentlicht und auf der Gemeindeverwaltung physisch einsehbar ist.

Der Mitwirkungsbericht wurde den Mitwirkenden schriftlich eröffnet und für die Eingabe gedankt. Der Eingang der Eingaben wurde bisher bei Mitwirkungen zu Planungsgeschäften nicht bestätigt. Künftig wird die Gemeinde den Eingang von Mitwirkungseingaben bestätigen.

Kampagnen- Website

Eine professionelle konzeptionierte, designte und programmierte Homepage – www.gygerrain-faulensee.ch – propagiert dieses Bauprojekt. In der Fusszeile der Homepage wird der Eindruck übermittelt, dass die Gemeindeverwaltung Spiez die Herausgeberin dieser Homepage ist.

Wer ist Inhaber dieser Website?

Wer trägt die Kosten für Design und Betrieb dieser Homepage?

Die Kosten für die Bereitstellung und den Betrieb der Projektwebseite trägt die Projektträger-schaft. Rechtlich gelten die Einwohnergemeinde Spiez, die Helmle AG, die GECKO Communication AG und die diff. Kommunikation AG als Miturheberinnen der Textinhalte der Webseite. Die Einwohnergemeinde Spiez ist hingegen nicht Urheberin der anderen, nicht-sprachlichen Inhalte der Webseite. Die Kommunikationskosten für das Projekt Gygerrain teilen die Gemeinde als Planungsbehörde und die Bauherrschaft gemäss Planungsvereinbarung je hälftig. Auf der Startseite der Webseite wurde zum besseren Verständnis die Adresse mit Planungsbehörde und mit Bauherrschaft ergänzt.

Die Gemeinde steht in der Pflicht, dass sie sachlich und korrekt informiert. Deshalb erscheint sämtliches offizielle Informationsmaterial zum Projekt Gygerrain nur mit behördlichem «Gut zum Druck»; dies gilt auch für die Texte auf der Projektwebseite, die bis zum Abschluss des Planungsverfahrens zur Information der Öffentlichkeit dienen. Es handelt sich nicht um eine Kampagne-Webseite wie im Titel erwähnt. Es handelt sich um eine Webseite, welche für die ganze Bevölkerung einen sachlichen und umfassenden Einblick in das Projekt gewährt.

3. Antrag

Der Grosse Gemeinderat nimmt die Antwort des Gemeinderats zur Einfachen Anfrage von Andres Meier betreffend Hochhauspläne in W2-Strukturerhaltungszone in Faulensee zur Kenntnis.

Beilagen

- Hochhauspläne in W2-Strukturerhaltungszone in Faulensee / Einfache Anfrage A. Meier (Mitte)

Spiez, 25. März 2024