

BESCHLUSSFASSUNG

## Einwohnergemeinde Spiez

### Änderung ZPP 9 «Ahorni»



#### Erläuterungsbericht

Die ZPP-Änderung besteht aus:

- Auszug Baureglement

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Schlussbericht Studienauftrag

Juli 2020

## **Impressum**

### **Auftraggeber:**

Gemeinde Spiez  
Abteilung Finanzen  
Sonnenfelsstrasse 4  
3700 Spiez

Maya und Peter Stoller  
Ahornweg 17  
3700 Spiez

### **Planungsbehörde:**

Gemeinde Spiez  
Abteilung Bau  
Sonnenfelsstrasse 4  
3700 Spiez

### **Auftragnehmer:**

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

Franziska Rösti, Geografin MSc  
Naina Cavelti, Geografin MSc

*Abbildung Titelseite: Luftbild des Gebiets  
Spiezwiler mit der ZPP 9 «Ahorni» (Quelle:  
Geoportal des Bundes)*

## **Inhalt**

<b>1.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Ausgangslage und Zielsetzung</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Qualifiziertes Verfahren nach SIA 143</b>	<b>6</b>
3.1	Organisation	6
3.2	Aufgabenstellung	7
<b>4.</b>	<b>Bebauungs- und Gestaltungskonzept</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Änderung der Grundordnung</b>	<b>10</b>
5.1	Problemstellung	10
5.2	Baureglementsänderung	15
<b>6.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>16</b>
6.1	Vorgehen	16
6.2	Orientierung und Mitwirkung	16
6.3	Vorprüfung	17
6.4	Öffentliche Auflage und Einsprachen	18
6.5	Beschlussfassung und Genehmigung	18
	<b>Anhang</b>	<b>19</b>
Anhang 1	Anhang: Stellungnahme BKW	19
Anhang 2	Mitwirkungseingaben und Stellungnahmen	20



## 1. 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 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 Bauungs- 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 Bauungskonzept der Rykart Architekten AG gewählt. Die Umsetzung des Projekts erfordert allerdings eine Änderung der ZPP-Bestimmungen im ordentlichen Verfahren.

## 2. 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 m<sup>2</sup> (nach Realisierung des Ausbaus des Ahorniwegs noch 5'600 m<sup>2</sup>) grosse, bislang unüberbaute 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 empfindlichen Lage am Siedlungsrand.

Das Areal besteht aus den drei unüberbauten, 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. Die Grundstücke sollen aber möglichst unabhängig voneinander erschlossen und überbaut werden können. Angestrebt wird eine angemessen dichte und nachhaltige Überbauung sowie eine hochwertige Gestaltung des gesamten Areals.



Abb. 1 Areal ZPP 9 «Ahorni» (Quelle: Geoportal des Bundes)

### **3. Qualifiziertes Verfahren nach SIA 143**

#### **3.1 Organisation**

Für die bauliche Gestaltung wurde 2017/2018 eine Ideenstudie nach SIA 143 Art. 3.2 und 8 durchgeführt. Der Studienauftrag erfolgte im Einladungsverfahren mit drei teilnehmenden Architektenteams. Die Entwürfe der Teilnehmenden wurden an zwei Zwischenbesprechungen beurteilt und es wurden Empfehlungen für die weitere Bearbeitung abgegeben. An der Schlussitzung wählte das Beurteilungsgremium einstimmig den Beitrag der Rykart Architekten als Siegerstudie aus. Die Resultate wurden in einem Schlussbericht zusammengefasst.

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)**

- Rudolf Thomann, Vorsteher Planung, Umwelt, Bau, Gemeinde Spiez

**Sachmitglieder (mit Stimmrecht)**

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

**Fachmitglieder (mit Stimmrecht)**

- Urs Ewald, Dällenbach Ewald Architekten AG, Steffisburg
- Martin Eggenberger, Planteam S AG, Solothurn
- Simon Schöni, extra Landschaftsarchitekten AG, Bern

**Experten (ohne Stimmrecht)**

- Roland Dietrich, Abteilungsleiter Bau, Gemeinde Spiez
- Daniel Wyss, Dienstchef Liegenschaften, Gemeinde Spiez
- Daniel Blumer, Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau, Bern
- Bruno Wegmüller, Exakt Kostenplanung AG, Worb

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

### **3.2 Aufgabenstellung**

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 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. 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.

## 4. Bebauungs- und Gestaltungskonzept

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



Abb. 2 Visualisierung des Bebauungskonzeptes der Rykart Architekten AG, Stand Februar 2018



Abb. 3 Situation der Ideenstudie der Rykart Architekten AG, Stand Februar 2018

### Konzeptbeschreibung

Das in starker Hanglage liegende Areal ist südlich und westlich durch den Ahorniweg begrenzt und bildet hier sowie süd-östlich die Siedlungsgrenze zur Landwirtschaftszone.

Das Konzept sieht vier gestaffelte Baukörper vor, die in zwei Zwillingssbauten 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 Bearbeitungsperimeter aufgenommen und Eingriffe in das Gelände sowie die bestehende Bepflanzung können auf ein Minimum reduziert werden. Die Hangkante wird sehr schön freigespielt, wodurch die Fernsicht der Nachbarparzellen nicht eingeschränkt wird. Die vergleichsweise schmalen Frontfassaden wiegen die Wirkung der eher massiven Seitenfassaden bei angemessener Bepflanzung mehr als 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 praktisch ausgeschlossen wird.

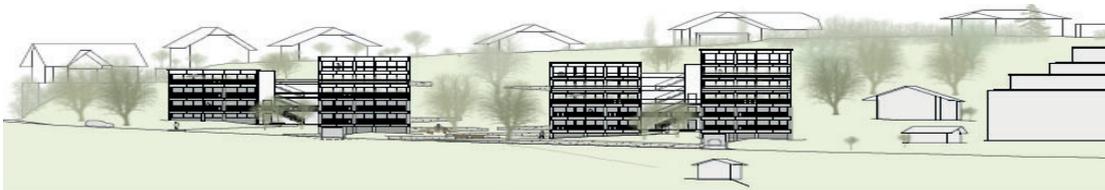


Abb. 4 Ansicht auf die schmalen Fassaden, gut erkennbar ist die Aufnahme der Hangkante, Stand Februar 2018

### Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr erfolgt über den Ahornweg. Die Fussgängererschliessung erfolgt über zwei Treppenkaskaden 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.

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

## 5. Änderung der Grundordnung

### 5.1 Problemstellung

Die Umsetzung des Gestaltungs- und Baukonzept der Rykart Architekten AG fordert eine Anpassung der ZPP-Bestimmung «Ahorni». Die Änderungen betreffen das Mass der Nutzung und die Gestaltungsgrundsätze.

#### 5.1.1 Planbeständigkeit

Die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Spiez wurde am 28. April 2014 nach fast 6-jährigem Verfahren genehmigt. Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Spiez untersteht damit grundsätzlich noch dem Grundsatz der Planbeständigkeit. Bei einer Änderung müssen die seit dem Zeitpunkt der Ortsplanungsrevision erheblich geänderten Verhältnisse dargelegt werden.

Die Genehmigung der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Spiez verzögerte sich aus verschiedenen Gründen. Die wesentlichen Bestandteile der Ortsplanungsrevision, wie auch die den baupolizeilichen Massen der ZPP Ahorni zur Grunde liegenden Überlegungen wurden bereits 2008 - 2010 (Mitwirkung und Vorprüfung) und somit vor mehr als 10 Jahren erarbeitet.

Die Festlegung der Bestimmungen zur ZPP 9 «Ahorni» erfolgte im Rahmen der Ortsplanungsrevision, angelehnt an die Bestimmungen der Wohnzone sowie anderer ZPPs in vergleichbarer Lage. Seit der Genehmigung der Ortsplanungsrevision haben sich die Grundsätze der Siedlungs- und Raumplanung grundlegend verändert. Heute gilt mit der nach der Genehmigung der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Spiez geänderten Baugesetzgebung sowie dem neuen kantonalen Richtplan der Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach Innen vor der Ausbreitung der Siedlung in die Fläche. Dies bedeutet, dass innerhalb der bestehenden Bauzonen dichter und mit hoher baulicher Qualität gebaut werden muss.

Dieser komplexen Situation wurde mit der Ideenstudie Rechnung getragen und nach einer gut gestalteten, angemessen dichten Bebauung des Areals sowie einer attraktiven und nachvollziehbaren Gestaltung des Siedlungslands gesucht. Ziel der Ideenstudie war unter anderem die Ermittlung des verträglichen Nutzungsmasses in dieser Hanglage. Die vorliegende Anpassung der ZPP 9 «Ahorni» wurde gestützt auf die Siegerstudie erarbeitet und bildet diese detailliert ab.

Mit der geänderten Gesetzgebung sowie durch die Ergebnisse der Ideenstudie von 2017/2018 sind die geänderten Verhältnisse seit der Genehmigung der Ortsplanungsrevision 2014 ausreichend dargelegt.

### 5.1.2 Nutzungsdichte

Die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) kennt den Begriff der Ausnutzungsziffer nicht. Da mit der Anpassung der ZPP-Bestimmungen die BMBV umgesetzt werden muss, wird der Begriff der Ausnutzungsziffer (AZ) durch die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) ersetzt. An die Geschossflächenziffer oberirdisch müssen neu, mit Ausnahme des Untergeschosses, alle Hauptnutz-, Nebennutz-, Verkehrs-, Funktions- und Konstruktionsflächen angerechnet werden. Das heisst, dass neu auch nicht bewohnbare Kellerräume die nicht im Untergeschoss angeordnet sind, angerechnet werden. Entsprechend muss die Geschossflächenziffer abgestimmt auf das vorliegende Projekt erhöht werden.

Gemäss der Hinweiskarte Kulturland des Kantons Bern betrifft das Gebiet «Ahorni» Kulturland innerhalb der Bauzone (vgl. Abbildung 5). Bei neuen Überbauungen ist gestützt auf die heutigen Grundsätze der Raumplanung (Innenentwicklung vor Aussenentwicklung) eine besonders hohe Nutzungsdichte anzustreben. Der Richtwert für eine besonders hohe Dichte in der Gemeinde Spiez liegt gemäss kantonalem Richtplan und Art. 11c BauV bei einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.9.

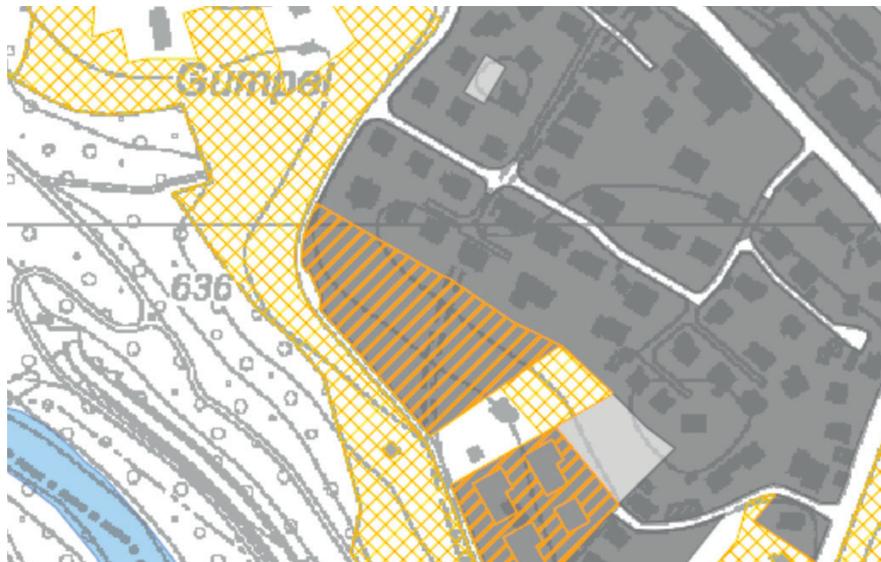


Abb. 5 Hinweiskarte Kulturland gemäss Geoportal des Kantons Bern

Mit dem Studienauftrag konnte aufgezeigt werden, dass auf dem Areal der ZPP 9 «Ahorni» der Richtwert von GFZo 0.9 durch die starke Hanglage des Areals sowie die sensible Lage am Siedlungsrand nur knapp und nur dadurch erreicht werden kann, dass auch (anders als früher bei der AZ) die komplett unter dem massgebenden Terrain liegenden Nebenräume auf den einzelnen Obergeschossen angerechnet werden.

Da sich das Projekt im Rahmen der Weiterbearbeitung zum Bauprojekt insbesondere im Bereich der Nebenräume noch wesentlich verändern kann, wird das zulässige Nutzungsmass mit einer grösseren Bandbreite festgelegt. Einzuhalten sind eine minimale Dichte von 0.7 GFZo und eine

maximale Dichte von 0.95 GFZo. Die maximale Dichte orientiert sich somit an dem für Spiez geltenden Richtwert für eine besonders hohe Nutzungsdichte. Dem Schutz des Kulturlandes wird in genügender Weise Rechnung getragen.

Da mit der ZPP-Änderung die zulässige GFZo gestützt auf den durchgeführten Studienauftrag nach SIA 143 festgelegt wird, wird die Möglichkeit eines Nutzungsbonus für qualitätssichernde Verfahren gestrichen.

### **5.1.3 Gebäudehöhe**

Im qualifizierten Verfahren von 2017/18 zeigte sich bereits mit den ersten Lösungsansätzen der Projektverfassenden, dass die bisherigen Vorgaben der Zone mit Planungspflicht bezüglich der Gebäudehöhe zu hinterfragen sind. Es konnte aufgezeigt werden, dass eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe gegebenenfalls zu einer besseren Gestaltung führen kann. Das Beurteilungsgremium hat deshalb während dem Verfahren einstimmig entschieden, dass eine Überschreitung der Gebäudehöhe im Ermessen der Projektverfassenden liegt. Die Projektverfassenden wurden mit einem Protokoll zur zweiten Zwischenbesprechung angeregt, die Vorgaben bezüglich der Gebäudehöhe zu hinterfragen.

Das Team der Rykart Architekten AG hat mit ihrem Bebauungs- und Gestaltungskonzept die ZPP-Bestimmungen bezüglich Höhe in Frage gestellt, um eine angestrebte dichte Überbauung realisieren zu können. Durch die Setzung der Baukörper wird die Hangkante trotz überschrittener Gebäudehöhe nur im geringen Masse tangiert. Die Fernsicht bleibt für die Nachbarparzellen erhalten.

Die zulässige Höhe wird anstelle der nicht mit der BMBV kompatiblen maximalen Gebäudehöhe neu über Höhenkoten (höchster Punkt der Dachkonstruktion) definiert. Die Höhenkoten wurden anhand des Siegerprojekts der Rykart Architekten AG ermittelt und werden pro Parzelle auf das höhere der beiden Gebäude abgestimmt festgelegt. Die Gebäude dürfen auf der Parzelle Nr. 6576 die Höhenkote von 685.0 m ü. M. nicht überschreiten. Auf den Parzellen Nrn. 918 und 2878 dürfen die Koten von 686.5 m ü. M. nicht überschritten werden. Dadurch bleibt die Hangkante weitgehend von einer Überbauung frei (maximal mögliche Übertagung = 2.0 m, Ausnahme Parzelle des Grundeigentümers).

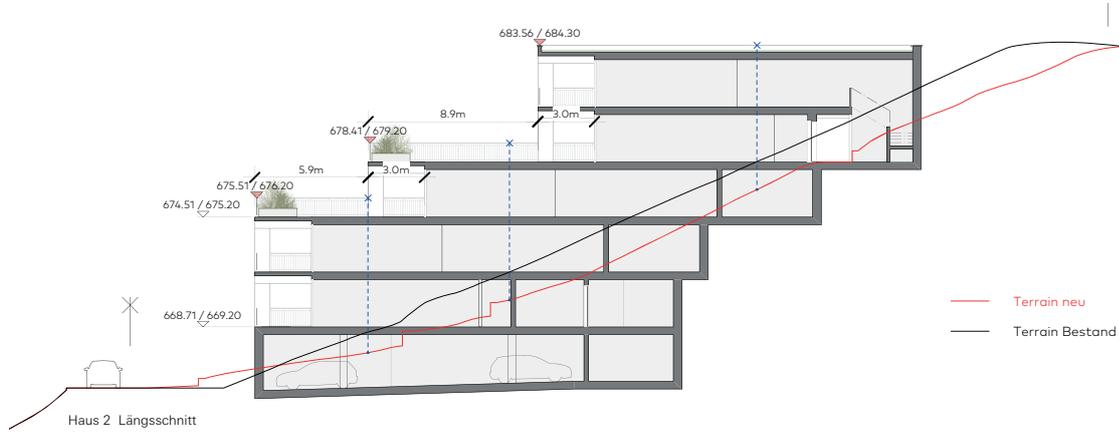


Abb. 6 Schnitt Haus 2 mit Höhenkoten (Rykart Architekten AG)

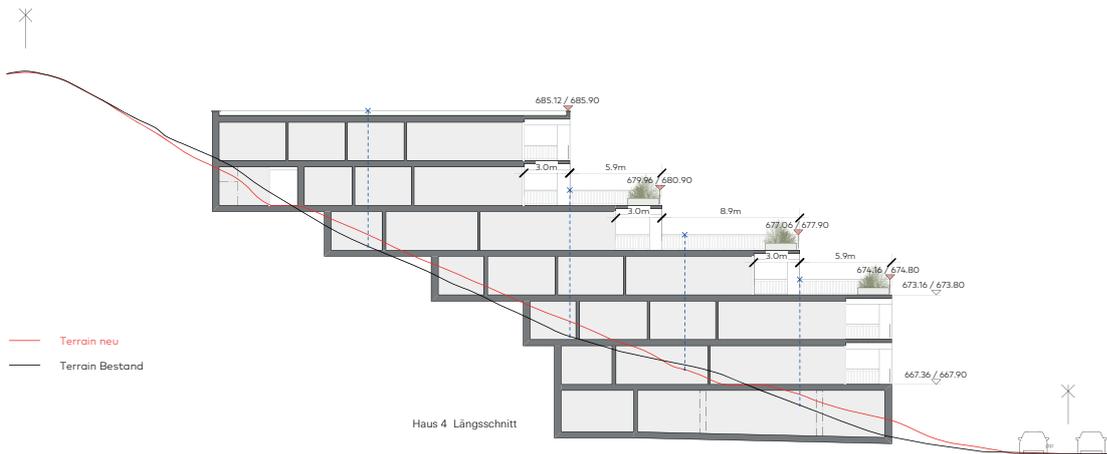


Abb. 7 Schnitt Haus 4 mit Höhenkoten (Rykart Architekten AG)

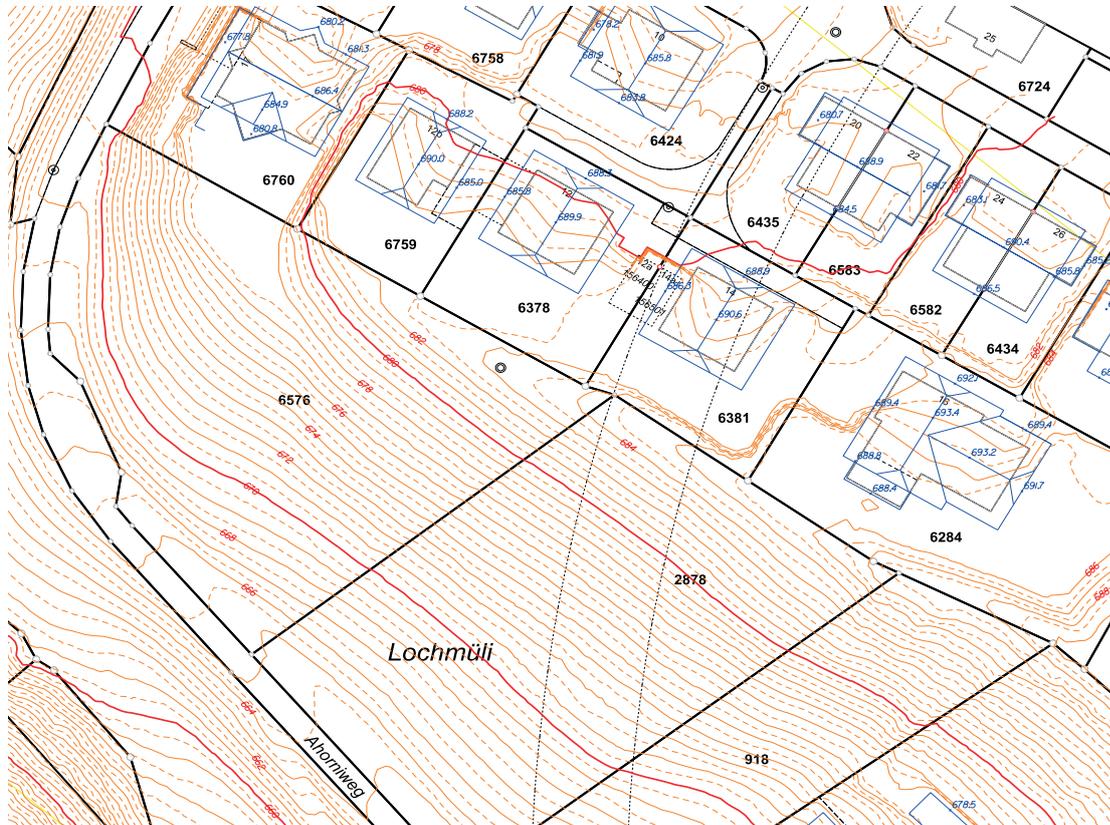


Abb. 8 Höhenlinienplan ZPP 9 «Ahorni»

Die neue Regelung (max. Höhenkote statt zulässige maximale Höhe) lässt zwar grundsätzlich höhere Gebäude zu (bislang 7 m plus Attika), stellt aber gleichzeitig sicher, dass die benachbarten Grundstücke oberhalb der Hangkante durch deren Aufnahme mit der Bebauung wesentlich weniger beeinträchtigt werden. Die für diese Grundstücke zentrale Weitsicht bleibt erhalten. In Kombination mit den Gestaltungsbestimmungen wird die Terrassierung der Bauten und somit deren Eingliederung in den Hang festgelegt. Durch die Begrenzung der zulässigen Vollgeschosse pro Baustufe sowie den minimalen Rücksprung wird die Höhe pro Einzelstufe begrenzt. Mit der Beschränkung der Geschosshöhe auf 3.8 m wird sichergestellt, dass keine überhohen Geschosse erstellt werden. Die höchste Einzelbaustufe befindet sich beim nord-westlichsten Gebäude Nr. 1, wo diese per Definition aus drei Vollgeschossen besteht, wobei das unterste Vollgeschoss stark in den Hang eingebettet ist.

#### 5.1.4 Gestaltungsvorschriften

Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt auf dem Areal der ZPP 9 «Ahorni» das Siegerprojekt der Rykart Architekten AG umzusetzen. Deshalb werden die Bestimmungen zur baulichen Gestaltung an das Siegerprojekts der Rykart Architekten AG angelehnt. Das Bebauungs- und Gestaltungskonzept sieht vier talwärts orientierte, stufenartige und auf die Hangneigung abgestimmte Bauvolumen vor.

Die ZPP-Bestimmungen werden durch Gestaltungsvorschriften zur Terrassierung ergänzt. Auf der Parzelle Nr. 6576 werden 2 bis 3 Stufen, auf den Parzellen Nrn. 918 und 2878 3 bis 4 Stufen festgelegt. Der minimale Rückversatz pro Einzelstufe beträgt 5.0 m.

Weiter werden für Hauptbauten Flachdächer vorgeschrieben.

### **5.1.5 Weitere Bestimmungen**

Im Rahmen der öffentlichen Auflage der 2014 genehmigten Ortsplanungsrevision verlangte die BKW Energie AG die Aufnahme einer Bestimmung betreffend Einhaltung der NISV Grenzwerte aufgrund einer vermeintlich bestehenden 50 kV Kabelleitung. Im Rahmen der konkreten Abklärungen im Vorfeld des Studienauftrags zur ZPP Ahorni zeigte sich jedoch, dass die Leitung nicht im Hang verläuft, sondern im Spiezwiler-Strassentunnel liegt (unterhalb der Fahrbahn), welche weit unter der ZPP verläuft (vgl. Anhang). Die Bestimmung wird daher hinfällig und deshalb mit der vorliegenden Änderung gestrichen.

## **5.2 Baureglementsänderung**

Die Anpassungen der ZPP-Bestimmungen betreffen die folgenden Punkte:

- Aufhebung der Ausnützungsziffer von 0.6 und Festlegung einer minimalen und maximalen 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.

## 6. Verfahren

### 6.1 Vorgehen

Die vorliegende Änderungen der ZPP erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff BauG mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und der Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten an der Urne. Es ergibt sich folgender ungefährender Ablauf:

Jan. - Feb. 2019	Bereinigung Entwurf Änderung ZPP Bestimmungen
26.02.2019 08.03.2019	Freigabe durch Kommission und Gemeinderat
21.03. - 21.04.2019	Mitwirkung
04. April 2019	Mitwirkungsveranstaltung
August 2019	Freigabe Änderung durch Kommission und Gemeinderat
Sept. 2019 - Feb. 2020	Vorprüfung durch Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)
Feb. - April 2020	Bereinigung Änderung nach Vorprüfung / Beschluss Kommission und Gemeinderat Auflage
14. Mai - 22. Juni 2020	Öffentliche Auflage Baureglementsänderung
03. August 2020	Beschlussfassung Gemeinderat
07. September 2020	Beschlussfassung Grosser Gemeinderat
anschliessend	Urnenabstimmung
anschliessend	Genehmigung AGR

Parallel zur Baureglementsänderung soll das Projekt weiterbearbeitet und ein Entwurf der Überbauungsordnung erstellt werden.

### 6.2 Orientierung und Mitwirkung

Die Mitwirkung wurde mit einer öffentlichen Auflage vom 21.03. – 21.04.19 gewährt. Im Rahmen der ordentlich publizierten Mitwirkung konnten interessierte Personen Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen. Am 04.04.19 wurde an einer Mitwirkungsveranstaltung den Einwohnerinnen und Einwohner von Spiez das Vorgehen der ZPP-Änderung sowie die Ideenstudie der Rykart Architekten AG vorgestellt und die Möglichkeit geboten, der Gemeinde Fragen zu stellen.

Insgesamt sind zwei schriftliche Eingabe bei der Planungsbehörde eingegangen (vgl. Anhang 2). An der Mitwirkungsveranstaltung wurden vor allem Fragen zum Ausbau des Ahorniweges gestellt. Der Ausbau hat auf die ZPP-Änderung keinen Einfluss.

### 6.3 Vorprüfung

Im Rahmen der Vorprüfung prüfte das Amt für Gemeinden und Raumordnung die Baureglementsänderung auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie die Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht.

Gestützt auf den Vorprüfungsbericht vom 03. Februar 2020 wurden Ausführungen zur Planbeständigkeit in den Erläuterungsbericht aufgenommen (vgl. Kap. 5.1.1). Überdies wurde eine maximale Geschosshöhe von 3.8 m festgelegt, welche ungewollt überhohe Geschosse verhindern soll (vgl. Kap. 5.1.3).

Im Rahmen der Weiterbearbeitung der Ideenstudie zum Vorprojekt wurde die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) überprüft. Dabei zeigte sich, dass nur die Einstellhalle nicht an die Geschossfläche oberirdisch anzurechnen ist, die unter dem gewachsenen Terrain liegenden Nebenräume auf den darüberliegenden Baustufen jedoch schon. Dadurch erhöht sich die erreichte Dichte. Es zeigt sich, dass der für die Gemeinde Spiez geltende Richtwert betreffend Mindestdichte bei der Überbauung von Kulturland von GFZo 0.90 voraussichtlich knapp überschritten werden kann (vgl. Kap. 5.1.2). Nach Erhalt des Vorprüfungsberichts wurde die zulässige maximale Dichte daher leicht erhöht.

Im Rahmen der Weiterbearbeitung des Richtprojekts zum Vorprojekt zeigte sich zudem, dass die zu realisierende Dachbegrünung wohl eine dickere Humusschicht benötigt als vorher angenommen. Entsprechend wurden die oberen Referenzpunkte nach Abschluss der Vorprüfung um 0.5 m erhöht. Die Hangkante wird nach wie vor weitgehend unterschritten.

Weiter zeigte sich, dass das beim nord-westlichsten Gebäude Nr. 1 das Geschoss über der Einstellhalle als Vollgeschoss gilt, weil es aufgrund der geplanten Abgrabungen und weil es rückwärtig nicht so stark in den Hang ragt wie die darüberliegenden Geschosse im Mittel mehr als 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragt und daher die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse pro Einzelbaustufe auf der Parzelle Nr. 6576 von zwei auf drei erhöht werden muss. Zusätzlich wird präzisiert, dass zusätzlich zum teilweise sichtbaren Untergeschoss auch ein weitere, darunterliegendes komplett unterirdisches Geschoss (Einstellhalle) zulässig ist. Dies weil im Rahmen der Weiterbearbeitung rückwärtig im Hang auch wieder neue Räume hinzukommen könnten, welche dann dazu führen könnten, dass das Geschoss als Untergeschoss gewertet wird, weil das Mass für die mittlere Höhe über Terrain unterschritten wird.

#### **6.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen**

Im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 14. Mai bis 22. Juni 2020 konnten Personen, die von der Baureglementsänderung betroffen sind, und berechnigte Organisationen Einsprache erheben. Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen bei der Gemeinde keine Einsprachen oder Rechtsverwahrungen ein.

#### **6.5 Beschlussfassung und Genehmigung**

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat am 03. August 2020 und den Grossen Gemeinderat am 07. September 2020 beschliesst die Bevölkerung die Baureglementsänderung an einer Urnenabstimmung. Im Anschluss wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung über allfällige unerledigte Einsprachen entscheiden.

Anhang

## Anhang

### Anhang 1 Anhang: Stellungnahme BKW

**Von:** marc-andre.hunziker@bkw.ch [mailto:marc-andre.hunziker@bkw.ch]

**Gesendet:** Freitag, 17. Februar 2017 07:57

**An:** Wyss Daniel <Daniel.Wyss@gemeindespiez.ch>

**Cc:** kurt.kriesi@bkw.ch; michaela.koerner@bkw.ch; thomas.benninger@bkw.ch

**Betreff:** BKW Leitung 50 kV Ahorni

Sehr geehrter Herr Wyss

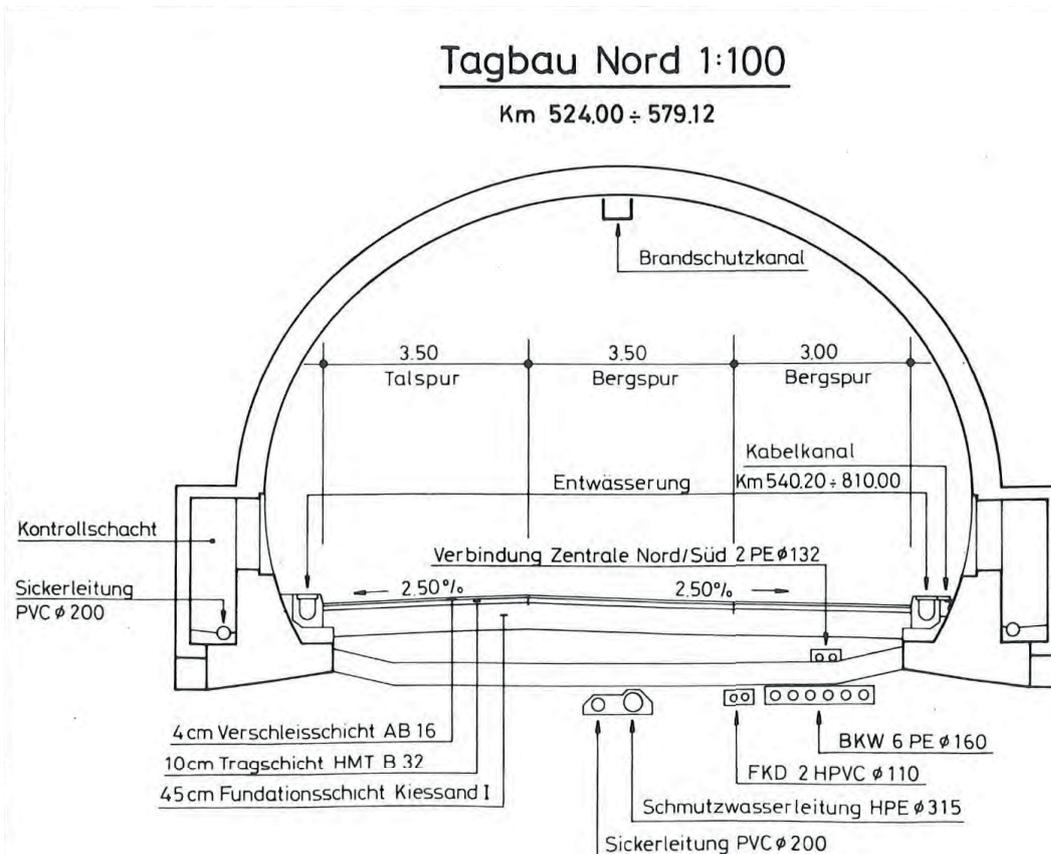
Eben habe ich vom Strasseninspektorat Oberland West (Tiefbauamt) Pläne des Spiezzielertunnel erhalten.

Die 50 kV BKW Leitung befindet sich im Strassentunnel.

Freundliche Grüsse



Marc-André Hunziker  
Projektleiter Leitungsbau  
Ing. ETH, MAS Umwelt UNINE



Anhang

## Anhang 2 Mitwirkungseingaben und Stellungnahmen

### Eingabe Nr. 1: InfoNatura, Andreas Jaun, Niederliweg 10, 3700 Spiez

Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderates	Massnahmen
Soll das Land der Gemeinde verkauft werden oder ist die Gemeinde selber Bauherrschaft und bleibt im Besitz des Landes und der Häuser. Oder ist eine Abgabe im Baurecht vorgesehen?	Die Gemeinde prüft zurzeit die richtige Immobilienstrategie für das Gebiet ZPP 9 Ahorni. Dabei wird der Verkauf an einen Bauträger, die Abgabe im Baurecht und die Entwicklung/Bebauung durch die Gemeinde selbst geprüft. Die Gemeinde hat noch keinen definitiven Entscheid getroffen.	–

### Eingabe Nr. 2: Nathalie und Daniel Schmid, Ahornweg 45, 3700 Spiez

Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderates	Massnahmen
Das vorgeschlagene Überbauungsprojekt ZPP 9 «Ahorni» (Konzept «Terrassen») ist zweckmässig und verständlich.	Wird zur Kenntnis genommen.	–
Der vorgeschlagene Strassenausbau auf 4.2 m ist aus unserer Sicht ein ungeeigneter Kompromiss. Zum Kreuzen von zwei «durchschnittlichen» PWs braucht es eine Breite von 4.5 m. Ein Strassenausbau führt darüber hinaus immer zu einer Geschwindigkeitserhöhung.	Der Strassenausbau ist nicht Teil des vorliegenden Verfahrens und hat keinen Einfluss auf die ZPP-Änderung. Die Ausbaupläne zum Ahornweg liegen im Entwurf vor. Die Strassenbreite wurde dabei gestützt auf die Anforderungen für Anlagen der Detailerschliessung gemäss VSS-Normen sowie auf die zulässige Fahrgeschwindigkeit festgelegt.	–
Aufgrund der erheblichen Personenfrequenz wäre ein sicherer (Velo-) und Fussweg notwendig. Anstelle eines teuren und eher negativen Strassenausbau sollte ein Gehweg nach dem Beispiel des Weekend- oder Faulenbachweges (1.5 bis 2.0 m) erstellt werden. Ein Kiesweg würde genügen und wäre zudem ökologisch und kostengünstiger	vgl. Stellungnahme 2.	–
Ist im Falle der Überbauung Ahornweg 41 - 47 mit Beitragsforderungen an den Strassenbau zu rechnen? Da beim Bauplandverkauf wie üblich eine entsprechende, ordentlich Mehrwertabschöpfung stattgefunden habe sollte und das Projekt HMS/Lanz aufgrund einer ausreichenden Erschliessung bewilligt werden konnte, gehen wir nicht davon aus.	Der Strassenausbau sowie die Grundeigentümerbeiträge sind nicht Teil des vorliegenden Verfahrens und haben keinen Einfluss auf die ZPP-Änderung. Der Grundeigentümerbeitrag an Strassenbauten richtet sich nach Art. 112 ff. BauG. Der Kostenanteil wird vom zuständigen Gemeindeorgan in einem Kreditbeschluss festgelegt. Ein solcher liegt noch nicht vor und ist nicht Teil des vorliegenden Verfahrens.	–