

Beschluss des Grossen Gemeinderates

betreffend

Arealentwicklung Überbauungsordnung UeO J «Spiezstrasse – Gwattstutz» / Ablösung durch ZPP 17 und Mischzone Kern Gwattstutz

Der Grosse Gemeinderat von Spiez

- auf Antrag des Gemeinderates
- gestützt auf Art. 27.1 c) der Gemeindeordnung

beschliesst:

1. Die Änderungen der baurechtlichen Grundordnung im Bereich der bisherigen UeO J «Spiezstrasse – Gwattstutz» mit Ablösung der UeO J mit ZPP 17 sowie Mischzone Kern Gwattstutz (Zonenplanänderung, Baureglementsänderung, Erläuterungsbericht inkl. Anhänge) werden zuhanden der Volksabstimmung vom 13. Juni 2021 zugestimmt.
2. Der Urnenbotschaft wird zuhanden der Volksabstimmung vom 13. Juni 2021 zugestimmt.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

1. Zusammenfassung

Die Zulg Immobilien AG ist Grundeigentümerin der Parzelle Grundbuchblatt (GB) Nr. 1495 im Gwatt an der Gemeindegrenze zur Stadt Thun. Die Zulg Immobilien AG beabsichtigt, die Parzelle mit dem Architekturbüro Christian Nussbaum AG baulich zu entwickeln und eine Wohnüberbauung mit Gewerbenutzung zu realisieren. Die Parzelle liegt zusammen mit der benachbarten Parzelle GB Nr. 1496, auf welcher sich der Betrieb der Bäckerei Linder (Spiezstrasse 61, Gwatt) befindet, im Perimeter der geltenden Überbauungsordnung UeO J «Spiezstrasse – Gwattstutz» aus dem Jahr 1992.

Aufgrund von Vorstudien kam man zum Schluss, dass die bestehende UeO J „Spiezstrasse – Gwattstutz“ in verschiedenen Punkten veraltet ist und keine zeitgemässe Überbauung mehr zulässt. Mit Zulg Immobilien AG sowie Bäckerei Linder kam man überein, ein Richtprojekt auszuarbeiten, welches als Grundlage für eine Änderung der baurechtlichen Bestimmungen dient. Sowohl die Projektträgerschaft als auch die Gemeinde sprachen sich für ein qualitätssicherndes Verfahren aus. Die Umsetzung des Projekts erfordert eine Änderung des Baureglements und des Zonenplans im ordentlichen Verfahren.

2. Ausgangslage und Zielsetzung

Das Areal der UeO J «Spiezstrasse – Gwattstutz» liegt direkt an der Spiezstrasse (Kantonsstrasse Thun – Spiez) an der Abzweigung zum alten Gwattstutz, heute Grenzweg. Letzterer ist ein historischer Verkehrs- und Verbindungsweg ins Simmental via Gwattegg und Reutigen. Heute ist er jedoch für den Motorisierten Individualverkehr nicht mehr durchgängig. Auf dem alten Gwattstutz verläuft die Gemeindegrenze zwischen der Gemeinde Spiez und der Stadt Thun. Auf der anderen Seite der Kantonsstrasse liegt das Gwattlischenmoos, ein grosses Naturschutzgebiet und Flachmoor von nationaler Bedeutung, sowie das Seeufer. Die UeO J «Spiezstrasse – Gwattstutz» aus dem Jahr 1992 wurde bei der Ortsplanungsrevision von 2014 unverändert übernommen.

Das Areal besteht aus der Parzelle GB Nr. 1495 im Besitz der Zulg Immobilien AG und der benachbarten Parzelle GB Nr. 1496, auf welcher sich der Betrieb der Bäckerei Linder (Grundeigentümer) befindet, sowie der gemeindeeigenen Wegparzelle GB Nr. 7117. Für die beiden Parzellen 1495 und 1496 soll eine voneinander unabhängige Entwicklung ermöglicht werden. Während für die Parzelle GB Nr. 1495 eine kurz- bis mittelfristige Entwicklung mit Neubebauung vorgesehen ist, werden für die Parzelle GB Nr. 1496 Rahmenbedingungen für eine mittel- bis längerfristige Entwicklung festgelegt. Zwischen den Parzellen 1495 und 1496 wird im Bereich des alten Waschhauses (heute Garage) entlang der Spiezstrasse eine Grenzbereinigung angestrebt. Die Wegparzelle 7117 soll möglichst unverändert belassen bleiben.

Gemeinde und Projektträgerschaft haben die Grundsätze zur Arealentwicklung und die Modalitäten zum qualitätssichernden Verfahren gemeinsam in einer Planungsvereinbarung definiert.

3. Qualitätssicherndes Verfahren in Form eines sog. «Gutachterverfahrens»

Zur Erarbeitung eines Richtprojekts als Basis für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung wurde ein Studienauftrag mit einem Bearbeitungsteam in Form eines sogenannten „Gutachterverfahrens“ durchgeführt. Dabei handelt es sich um ein Dialogverfahren, bei dem ein Bearbeitungsteam in mehreren Workshops durch ein Begleitgremium mit anerkannten externen Experten (Gutachtern) begleitet wird.

Die Fachgutachtenden übernehmen dabei eine qualitätssichernde Funktion. Das Begleitgremium wurde analog der Empfehlung der Ordnung SIA 143 für den Studienauftrag zusammengestellt. Die Aufgabenstellungen des Dialogverfahrens wurden in einem sogenannten Programm definiert, dessen Inhalt von der Projektträgerschaft, der Gemeinde sowie den Fachgutachtern festgelegt wurde.

Begleitgremium

Als externe Gutachter (mit Stimmrecht) wirkten Martin Eggenberger (Experte Architektur/Städtebau, Solothurn), Urs Ewald (Experte Architektur/Städtebau, Steffisburg) und Simon Schöni (Experte Landschaftsarchitektur, Bern). Alle drei Experten sind Mitglieder der Fachberatung Gestaltung der Gemeinde Spiez.

Im Begleitgremium waren zudem Auftraggeber und die Gemeinde mit Stimmrecht vertreten. Weitere Experten aus der Abteilung Bau wurden situativ beigezogen.

Interdisziplinäres Bearbeitungsteam

Das Richtprojekt wurde durch ein interdisziplinäres Bearbeitungsteam in Zusammenarbeit der folgenden Büros erarbeitet:

- Architektur: Architekturbüro Christian Nussbaum AG, Spiez, Ansprechperson: Dominic Nussbaum (Federführung)
- Architektur und Ortsbild: Roesti Meier Architektur GmbH, Bern, Ansprechperson: Simon Rösti
- Landschaftsarchitektur: Weber + Brönnimann AG, Bern, Ansprechperson: Pascal Weber

Die Vorbereitung und Begleitung des Verfahrens erfolgte durch die BHP Raumplan AG, Bern.

Das Gutachterverfahren dauerte vom 9. Juli 2018 bis Ende Mai 2019. In dieser Zeit wurden eine ordentliche Start- und Programmsitzung und vier Workshops durchgeführt. Der Schlussbericht wurde am 28. Mai 2019 vom Begleitgremium genehmigt.

Der Schlussbericht des qualitätssichernden Verfahrens hält fest, dass aus dem Richtprojekt wesentliche Qualitäten des Projekts in den nachgelagerten Planverfahren sicherzustellen sind.

Die Empfehlungen und das Richtprojekt als solches wurden anschliessend in die baurechtliche Grundordnung überführt.

4. Aufgabenstellung des qualitätssichernden Verfahrens

Die Anforderungen an die Planung für diesen Ort waren anspruchsvoll. Dies aufgrund der Lage des Ortes am Übergang von Thun nach Spiez, der Hanglage, der teilweisen Sicht auf den See und die Berge, der Diagonalen des Gwattstutzes, der Bedürfnisse der Bäckerei und der Anforderungen an qualitätsvolle Wohnungen an einer stark lärmbelasteten Lage.

Angestrebt wurde ein Richtprojekt, welches die Grundlage für die Realisierung einer qualitätsvollen Wohnüberbauung mit ergänzenden und verträglichen Gewerbenutzungen im Bereich der heutigen UeO J bildet. Ein besonderes Augenmerk galt insbesondere der optimalen Ausnutzung der Parzellen bei gleichzeitiger gebührender Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen wie Orts- und Landschaftsbild, Lärmschutz etc. sowie der ortsbaulich stimmigen Setzung neuer Baukörper und ihrer Frei- und Erschliessungsräume. Das Richtprojekt sollte zudem eine voneinander unabhängige, etappierte Entwicklung der beiden Parzellen GB Nr. 1495 und 1496 ermöglichen.

5. Richtprojekt

Das Beurteilungsgremium hat anlässlich der Schlussbeurteilung vom 26. März 2019 das Richtprojekt des Planungsteams gutgeheissen. Das ausgearbeitete Richtprojekt trägt den komplexen Herausforderungen Rechnung und vermag hinsichtlich Eingliederung in das Ortsbild und den Landschaftsraum (Topografie) eine hohe ortsbauliche Qualität sicherzustellen.

Bebauungskonzept

Das überzeugende ortsbauliche Konzept sieht drei hammerförmige, sich nach hinten verjüngende Einzelbauten vor. Dieses Konzept schafft es, drei räumliche Anforderungen gleichzeitig zu erfüllen: Der westlichste Bau besetzt die Kopfsituation an der Abzweigung präzise; die Staffelung der leicht von der Spiezstrasse zurückweichenden Bauten fasst den Raum der Strasse; die

Verjüngung der Bauten nimmt den hinterliegenden dörflichen Raum offener auf und erzeugt einen angemessenen Gartenraum.

Die drei Bauten treten an der Spiezstrasse viergeschossig in Erscheinung. Eine minimale Stufung, ein leichtes Ansteigen in Richtung Spiez, erzeugt zusammen mit dem leichten Zurückweichen von der Strasse überall einen harmonischen Strassenraum. Die gewählte Formgebung und Anordnung der Gebäude geht dabei geschickt und stimmig mit der anspruchsvollen Topographie zwischen Kantonsstrasse, dem ansteigenden Gwattstutz und der obenliegenden Bahnlinie um.

Frei- und Aussenraum

Der Frei- und Aussenraum berücksichtigt Topographie, bestehende Infrastrukturen und ist abgestimmt auf die Bebauung. Durch die in den Hang integrierte Einstellhalle, welche die Bauten rückwärtig miteinander verbindet, entsteht ein Terrainsprung, welcher zwei verschiedene Aussenraumbereiche ausbildet: einen ebenen, harten, mit Belag ausgeführten Vorlandbereich gegen die Spiezstrasse hin und einen geneigten, landschaftlichen Gartenbereich mit Blumenwiese, mehrstämmigen Gehölzen, Heckengruppen und situativen Terrassierungen für Aufenthaltsbereiche und Spielplatz. Die beiden Bereiche sind über einen Treppen- und Rampenaufgang verbunden.

Der Bereich im Vorland an der Spiezstrasse entstehen verschiedene Schichten: Die Schicht entlang der Strasse ermöglicht eine Längsparkierung sowie eine Baumpflanzung. Daran grenzend wird das Trottoir geführt. Thunseitig vor der Bäckerei entsteht ein dreieckiger Vorplatz, welcher als Adresse und dem Empfang für die Kunden dient. Eine Aussenbestuhlung aktiviert und belebt diesen Raum. Gewisse asphaltierte Flächen werden mit Grüninseln und Einzelbäumen durchsetzt. Diese Gestaltung strukturieren und zonieren den Vorraum zu den Gebäuden.

Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr erfolgt ab der Spiezstrasse. Die Autoparkierung ist in einer verbundenen Einstellhalle konzentriert. Parkplätze für Besucher und Kunden befinden sich entlang der Spiezstrasse, bei der Abzweigung Gwattstutz und am Gwattstutz angeordnet. Die Veloparkierung ist gebäudeintegriert organisiert. Die Fussgängererschliessung erfolgt auf dem Trottoir entlang der Spiezstrasse über die die Vorzone zu den Gebäuden.

6. Bericht

Änderung des Baureglements und des Zonenplans 1

Die bestehende Überbauungsordnung UeO J soll neu durch zwei voneinander unabhängige Bauzonen ersetzt werden. Im Bereich der Parzelle 1495 plant die Grundeigentümerschaft (Zulg Immobilien AG) die Realisierung einer neuen Wohnüberbauung mit ergänzendem Gewerbe mittels einer neuen Zone mit Planungspflicht (ZPP 17). Im Bereich der Parzelle 1496 soll zum einen der Bestand des heutigen Bäckereibetriebs Linder gesichert werden. Für den Fall eines Neubaus oder einer neubauähnlichen Erweiterung soll das Richtprojekt aus dem Gutachterverfahren als verbindlich erklärt werden. Dazu soll eine neue Mischzone Kern erlassen werden (Mischzone Kern Gwattstutz).

Der voneinander unabhängige Realisierungszeitpunkt hat Auswirkungen auf die planungsrechtliche Ausgestaltung der baurechtlichen Grundordnung. Folgende Ziele werden mit der Aufteilung in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) und in eine Mischzone Kern verfolgt:

- Beibehaltung des heute gebauten Zustands auf der Parzelle 1496 (Bäckerei Linder) und Neubebauung der Parzelle 1495 (Zulg Immobilien);
- Grenzbereinigung (Landumlegung) zwischen den beiden Parzellen 1496 und 1495;
- Möglichkeiten einer späteren baulichen Weiterentwicklung und Ersatzbebauung auf der Parzelle 1496;
- Planungsrechtliche Sicherstellung von Entwicklungsszenarios für die Parzelle 1496:
 - Szenario A: Bäckerei bleibt in heutigen Gebäuden in Betrieb, Möglichkeiten für kleinere An- und Umbauten und Erneuerungen.

- Szenario B: Bäckereibetrieb wird mit einer neubauartigen Erweiterung erneuert und mit zusätzlichen Wohnungen ergänzt.
- Szenario C: Mit den Bestimmungen der Mischzone Kern sind Umnutzungen möglich solange die Gestaltung der Bauten und des Aussenraums sich an das Richtprojekt anlehnen.

Die Bestimmungen zur Zone mit Planungspflicht (ZPP 17) „Spiezstrasse – Gwattstutz“ und zur Mischzone Kern Gwattstutz wurden generell an die neuen Begriffe und Messweisen gemäss Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) angepasst. Weiter wurden sämtliche Inhalte, Planungszweck, Art und Mass der Nutzung, Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze sowie die Energiebestimmungen hinsichtlich der Kompatibilität mit dem Richtprojekt aus dem qualitätssichernden Verfahren abgestimmt.

7. Die Änderungen der baurechtlichen Bestimmungen durchliefen bis anhin folgende Phasen:

Mitwirkung

Der Gemeinderat verabschiedete das Dossier zur Mitwirkung am 7. Oktober 2019.

Mitwirkungsfrist: vom 28. Oktober 2019 – 26. November 2019

- *Publiziert im Simmentaler Anzeiger am 24. und 31. Oktober 2019*
- *Publiziert im Amtsblatt am 30. Oktober 2019*

Während der Mitwirkungsfrist wurden keine Mitwirkungseingaben eingereicht. Am Planungsdossier wurden daher keine Änderungen vorgenommen. Es gibt daher auch keinen separaten Mitwirkungsbericht.

Kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat verabschiedete das Dossier am 24. Februar 2020 zur kantonalen Vorprüfung. Das Vorprüfungsdossier wurde dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 12. März 2020 zugestellt. Der Vorprüfungsbericht vom 10. Juli 2020 vom AGR zum Planungsdossier Arealentwicklung Spiezstrasse – Gwattstutz «Aufhebung UeO J, Umzonung in MKG und ZPP 17» fiel positiv aus. Der Vorprüfungsbericht nennt einzelne materielle und formelle Genehmigungsvorbehalte sowie Empfehlungen und Hinweise. Nach Sichtung des Vorprüfungsberichts wurde das Planungsdossier bereinigt.

Änderungen erfolgten mehrheitlich in den Themenbereichen Störfallvorsorge und empfindliche Nutzungen, Planbeständigkeit und Siedlungsentwicklung nach innen sowie bei den Ausführungen zu den Lärmassnahmen im Lärmbericht. Auch wurde das Richtprojekt nun als Anhang des Baureglements aufgenommen für die Mischzone Kern Gwattstutz.

Der Umgang mit den materiellen und formellen Genehmigungsvorbehalten sowie den Empfehlungen und Hinweisen wird im Erläuterungsberichts detailliert und übersichtlich dargelegt.

Öffentliche Auflage

Aufgelegedossier: Unterlagen zur Arealentwicklung Spiezstrasse - Gwattstutz, Ablösung der bisherigen UeO J durch ZPP 17 mit Änderung Baureglement Art. 327 sowie durch Mischzone Kern Gwattstutz mit Änderung Baureglement Art. 211 und 212 sowie der Änderung des Zonenplan 1.

Öffentliche Auflage vom 12 November 2020 – 14. Dezember 2020.

- *Publiziert im Simmentaler Anzeiger am 12. und 19. November 2020*
- *Publiziert im Amtsblatt am 11. November 2020*

Einsprachen

Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen oder Rechtsverwahrungen eingegangen, so dass ein GGR-Beschluss im April 2021 sowie eine Urnenabstimmung im Juni 2021 erfolgen kann.

8. Paralleler Erlass der Überbauungsordnung für die neue ZPP 17 „Spiezstrasse-Gwattstutz“

Parallel zum Erlass der neuen ZPP 17 „Spiezstrasse -Gwattstutz“ wird das Verfahren für den Erlass der „nachgelagerten“ Überbauungsordnung durchgeführt. Die Grundlage für die Überbauungsordnung bildet das ausgearbeitete Richtprojekt und der verabschiedete Schlussbericht vom März 2019. Empfehlungen des Beurteilungsgremiums für die weitere Weiterbearbeitung sowie wesentlichen Qualitäten des Projekts werden stufengerecht in der Überbauungsordnung festgelegt. Die Qualitätssicherung für die Arealentwicklung der ZPP 17 «Spiezstrasse-Gwattstutz» wird unter anderem sichergestellt durch die Verankerung des Richtprojekts im Anhang der Überbauungsordnung. Das eigentliche Bauprojekt wird von der Fachberatung Gestaltung begleitet. Die Verabschiedung und Genehmigung der Überbauungsordnung werden von Seiten Gemeinde durch den Gemeinderat erfolgen.

9. Finanzielle Auswirkungen

Planungskosten

Für Planungsarbeiten im Zusammenhang mit der Arealentwicklung werden die Kosten über das laufende Konto 3132.09 / 5101 gebucht. Die Kosten, die die Gemeinde zu tragen hat, wurden in der Planungsvereinbarung vom 16. Juli 2018 festgelegt. Gemäss Planungsvereinbarung belaufen sich diese auf CHF 15'600.00 für die Änderung des Baureglements (ZPP Bestimmungen und Mischzone Kern) sowie CHF 2'000.00 für die Erarbeitung der Planungsvereinbarung und das Programm für das Richtprojekt.

Mehrwertabgabe

Aufgrund der vorliegenden Baureglementsänderung handelt es sich für beide Parzellen um eine Auf- als auch Umzonung. Somit müssen beide betroffenen Grundeigentümer eine Mehrwertabgabe verrichten. Für die Mehrwertabgabe wurde ein Schätzungsbericht von der ZIBAG (Zentrum für Immobilienbewertung, 3074 Muri) erarbeitet.

Für Parzelle 1495 (Zulg Immobilien, ZPP 17) beträgt der Mehrwert CHF 340'000.00. Die Abgabe ergibt sich aus einem Drittel des Mehrwerts, in diesem Falle CHF 80'000.00. nach Abzug der des Freibetrags von CHF 100'000.00 (gemäss Reglement zur Mehrwertabgabe vom 25. Juni 2018). Für Parzelle 1496 (Bäckerei und Konditorei Linder GmbH, MKG) beträgt der Mehrwert lediglich CHF 170'000.00. Die Abgabe ergibt sich aus einem Drittel des Mehrwerts, in diesem Falle rund CHF 23'000.00. nach Abzug der des Freibetrags von CHF 100'000.00.

Der Schätzungsbericht wurde zusammen mit dem Dossier der öffentlichen Auflage vom Gemeinderat im November 2020 gutgeheissen. Gemäss Baugesetz des Kantons Bern sind die Grundeigentümer sowie Baurechtsnehmer der Planungen, die einen Mehrwert generieren, bezüglich dem Mehrwert während der öffentlichen Auflage entsprechend zu informieren. Dieser Pflicht wurde nachgekommen. Die Verfügung zur Mehrwertabgabe wird mit der Inkraftsetzung der Genehmigung den Grundeigentümern zugestellt.

10. Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Grossen Gemeinderat, der Ablösung der bisherigen UeO J «Spiezstrasse – Gwattstutz» durch ZPP 17 sowie Mischzone Kern Gwattstutz zuhanden der Volksabstimmung vom 13. Juni 2021 zuzustimmen und das Dossier (Zonenplanänderung, Baureglementsänderung, Erläuterungsbericht inkl. Anhänge) zu überweisen.

- Änderung des Zonenplans 1 vom 29. Januar 2021
- Änderung des Baureglements vom 29. Januar 2021
- Erläuterungsbericht vom 29. Januar 2021 mit Anhängen (Schlussbericht Gutacherverfahren, Schlusstand Richtprojekt, Workshopprotokolle, Lärmbericht, Störfallvorsorge, kein Mitwirkungsbericht, da keine Eingabe)
- Entwurf Urnenbotschaft vom 13. Juni 2021 zur Ablösung UeO J «Spiezstrasse – Gwattstutz» durch neu ZPP 17 (Art. 327 des Baureglements) sowie Mischzone Kern Gwattstutz

Spiez, 12. März 2021