

## **Auszug aus dem Protokoll des Grossen Gemeinderates vom 11. September 2019**

### **443 1.303 Motionen, Postulate, Interpellationen Anpassung Baureglement / Motion M. Wenger/J. Leuenberger/M. Hayoz**

#### **Ausführungen des Gemeinderates**

**Ruedi Thomann:** Wir haben es hier mit einer abgeänderten Motion zu tun. Die Abänderungen wurden vorgängig vom Motionär zugestellt. Die Motion beabsichtigt, eine bessere Ausnützung des bestehenden Baulandes. Dies ist unbestritten. Aber damit das Anliegen gemäss Ziffer 1 (Streichung der Ausnützungsziffer) umgesetzt werden kann, benötigt man mehrere Quartieranaysen, wie dies im Antrag umschrieben ist. Heute sollte man aus fachlicher Sicht keine solchen Beschlüsse fassen. Es ist unklar, welche Rahmenbedingungen tatsächlich bei der nächsten Ortsplanungsrevision angetroffen werden. Bei den Ziffern 2 und 3 der Motion:

2. W2S Zonen sind zu überprüfen und wenn ein beachtlicher Anteil der bestehenden Bauten >15 m ist und keine wesentlichen Gründe für den Verbleib in einer W2S sprechen, ist eine Umzonung in eine W2 vorzunehmen.
3. Bei den verbleibenden W2S Zonen ist eine Korrektur der Gebäudelänge von 15 auf 20 m zu prüfen.

Diese beiden Punkte kann er gemeinsam beantworten. Man benötigt eine umfassende raumplanerische Beurteilung. Zudem darf die Zugehörigkeit einer Parzelle in dieser Zone nicht nur auf die Gebäudelänge beschränkt werden. Es ist auch unklar, welche die wesentlichen Punkte wären, welche für einen Verbleib in einer W2S-Zone sprechen. Diese Strukturhaltungszonen müssen ohnehin im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision überprüft werden. Möglich ist auch, dass diese Zonen künftig kleiner werden. Der Erhalt der verbleibenden Zonen müssen aber durch schärfere Massnahmen geschützt werden. Beide Forderungen widersprechen dem übergeordneten Ziel der verträglichen und geordneten Siedlungsentwicklung. Aus heutiger Sicht sollten keine solchen Beschlüsse gefasst werden. Es ist unklar, welche Rahmenbedingungen die Gemeinde bei einer nächsten Ortsplanungsrevision antreffen wird. Es könnte sein, dass bessere Lösungen nicht umgesetzt werden könnten, nur weil man unter falscher Annahme falsche Beschlüsse fasst. Es könnte auch sein, dass diese Motion ihre Gültigkeit verlieren könnte, da sie so nicht umsetzbar ist. Die ganze Motion ist zudem zum Teil unscharf formuliert. So heisst es, es ist zu prüfen oder wenn keine wesentlichen Gründe dagegen sprechen. Ob man heute solche Beschlüsse fassen will, ist fraglich. Aus Sicht der Fachabteilung und des Gemeinderates wäre es besser, wenn man bedingungslos die Ortsplanungsrevision in Angriff nehmen könnte. Dem GGR wird deshalb empfohlen, alle Punkte der abgeänderten Motion nicht zu überweisen.

**Der Vorsitzende** weist darauf hin, dass die Motion noch nicht offiziell abgeändert wurde. Er fragt Ruedi Thomann an, ob er zu Punkt 4 noch Stellung nehmen möchte.

**Ruedi Thomann** ergänzt, dass er von Markus Wenger die abgeänderte Version der Motion erhalten hat und auf diese Antwort erteilt hat.

**Der Vorsitzende** bemerkt, dass der Motionär zuerst die Motion offiziell abändern muss. Er kann die Motion jederzeit abändern. Deshalb wird ihm nun das Wort erteilt.

### **Stellungnahme des Motionärs**

**Markus Wenger:** Die Motion wird in Ziffer 1 wie folgt angepasst:

1. Die Ausnützungsziffer ist ~~ersatzlos~~ zu streichen.

Die Motionäre sind der Überzeugung, dass beim Bauen das vorhandene Volumen genutzt werden darf, solange dies nicht gegen das öffentliche Interesse oder für einen Nachbarn ein Problem ist. Deshalb soll die Ausnützungsziffer gestrichen werden. Bei den W2S-Zonen darf die Länge der Gebäude nicht länger als 15 m sein. Die Hälfte der Gebäude in der W2S-Zone im Weidli ist jedoch länger als 15 m. Deshalb ist er der Ansicht, dass man sich bei der nächsten Ortsplanungsrevision überlegen muss, ob man in den W2S-Zonen die Gebäudelängen nicht auf 20 m erhöhen kann. Deshalb ist die Überlegung, dass der Gemeinderat bei der nächsten Ortsplanungsrevision beauftragt wird, die Ausnützungsziffer abzuschaffen und zu prüfen, ob die Zonen noch sinnvoll sind mit diesen Beschränkungen in gewissen Quartieren. Er versteht deshalb den Prozess anders als dies Ruedi Thomann sieht. Er ist der Ansicht, dass der GGR heute entscheiden kann, die Ausnützungsziffer abzuschaffen und die Zonen bei der nächsten Ortsplanungsrevision zu überprüfen. Es gibt keine Probleme mit der Planbeständigkeit. Der Rhythmus gibt der Gemeinderat vor. Es gibt keine Probleme, da die Fragen bei der nächsten Ortsplanungsrevision behandelt werden und dabei bereits Leitplanken bestehen. Was wir hier beschliessen, ist für den Gemeinderat verbindlich, aber der GGR kann jederzeit darauf zurückkommen und in einer gewissen Zone die Ausnützungsziffer beibehalten, wenn dies sinnvoll ist. Das überarbeitete Baureglement wird hier im GGR behandelt werden, bevor es einer Volksabstimmung unterbreitet wird. Wir müssen diese Leitplanken setzen, bevor die Ortsplanungsrevision an die Hand genommen wird. Viele Gemeinden haben die Ausnützungsziffer abgeschafft und eine Geschossflächenziffer eingeführt, welche genau gleich schlecht ist, wie die Ausnützungsziffer. Eine Liberalisierung für die Realisierung von zusätzlichem Wohnraum kann so nicht stattfinden. Der Prozess bis dorthin muss sorgfältig und qualitativ gut sein. Es ist keine Absicht eine Hauruckübung zu starten. Deshalb bittet er, dem Antrag zuzustimmen. Es entspricht nicht der Idee der Motionäre hier einen Querschuss abzufeuern.

**Der Vorsitzende** fasst zusammen, dass die Motion wie folgt abgeändert wurde:

1. Die Ausnützungsziffer ist ~~ersatzlos~~ zu streichen.
4. Ersatzlos gestrichen

**Ruedi Thomann:** Bei der erwähnten Ziffer 1 betreffend Ausbau von bestehendem Wohnraum kann erwähnt werden, dass dies nicht stimmt. Im Baureglement steht, dass in Bauten, die vor dem Inkrafttreten dieses Reglements bestanden haben, dürfen der bestehende Dachraum, bzw. das Kellergeschoss im Rahmen des bestehenden Volumens und unter Einhaltung der gesundheitspolizeilichen Bestimmungen unabhängig der Ausnützungsziffer entsprechend der Zonenvorschrift genutzt werden. Die Bestimmungen über die Geschosse bleiben vorbehalten. Die Motionäre verlangen, dass die Ausnützungsziffer gestrichen wird. In kleineren Gemeinden ist dies eher machbar. Bei grösseren Gemeinden wie Spiez ist dies nicht so einfach. Er hat dem Motionär empfohlen, die Motion an der nächsten Sitzung nochmals vorzulegen, damit man intensiv darüber diskutieren kann. Dies ist seine persönliche Empfehlung.

### **Fraktionen**

**Simon Schneeberger (FS/GLP):** Die Motion hat der FS/GLP-Fraktion zu denken gegeben. Manchmal kann man aus den richtigen Gründen auch das Falsche machen. Er dankt den Motionären für den Denkanstoss zu diesem Thema. Es wurde auch von den Abänderungen Kenntnis genommen. Man ist sich nicht ganz schlüssig geworden, warum die Diskussion bereits jetzt lanciert wird und wie die Interessenslage genau ist. Die W2S-Zonen sind Strukturhaltungszonen. Dies heisst, dass man die Grundeigentümer in diesen Zonen in ihren Strukturen schützen und sogar eine Verbesserung erreichen will. Diese Zonen erstrecken sich von den Buchhängen zwischen Belvédère bis zum Rebberg und es gibt sie auch in einigen Quartieren, wie dem Gütital, in Hondrich aber auch in Einigen. Nun sollten eigentlich die Alarmglocken läuten, wenn man hört, wo sich diese Zonen befinden. Die W2S-Zonen stellen auch sicher, dass der Dorfcharakter erhalten bleibt. Man kann modern bauen, wie man dies in der Bucht sieht, aber sie müssen sich an einem gewissen Charakter orientieren. Wenn wir dies aufweichen, orientieren sich die Neubauten nicht an diesem Charakter alleine. Wie ein Geschwür bereitet sich so eine Verstädterung in der Spiezer Bucht oder in anderen geschützten Quartieren aus. Wenn wir nun eine Motion überweisen, steckt diese bei der nächsten Ortsplanungsrevision wie ein Dorn im Fleisch. Wir schaffen ein Präjudiz. Vielleicht sind wir nicht mehr hier im Rat und schaffen so ein Präjudiz, welches dann andere ausbaden dürfen. Er möchte nicht zur Generation von GGR-Mitgliedern gehören, welche das ganze Ortsbild und den dörflichen Charakter zur Disposition gestellt hat. Diese Motion ist ein Direktangriff auf die schönste Bucht Europas. Verdichtetes Bauen ist wichtig, aber nicht dort, wo es die Identität unserer Gemeinde gefährdet. Weichen wir die Beschränkungen für die W2S-Zonen auf, sieht es hier bald so aus, wie in den Agglomerationen rund um Bern, Ostermundigen oder Münsingen. Die FS/GLP-Fraktion ist bereit, die Frage nach verdichtetem Bauen zu diskutieren, wenn der entsprechende Prozess losgetreten wird. Wir werden sicher auch Bauzonen finden, wo man Generationenhäuser bauen kann. Man wird sich jedoch für den Schutz des Ortsbildes und des dörflichen Charakters unserer Gemeinde einsetzen. Die FS/GLP-Fraktion wird deshalb die Motion nicht unterstützen. Er lädt auch diejenigen Fraktionen dazu ein, die Motion abzulehnen, wenn sie die Zukunft von Spiez nicht ruinieren wollen.

**Jürg Leuenberger (EVP):** Es ist auch kein Anliegen der EVP-Fraktion alles zu verschandeln. Wenn man den Zonenplan betrachtet, sieht man, dass es relativ grosse Flächen gibt, welche in einer W2S-Zone sind. Diese Zonen haben vom Reglement her relativ starke Einschränkungen und weichen relativ stark von den W2-Zonen ab. Bei den Gebäudelängen von 25 m auf 10 m und beim Ausnutzungsfaktor von 0.6 auf 0.45. Dies betrifft relativ viele Spiezerinnen und Spiezer. Wenn man Anbauen oder Ergänzen will für ein Zweigenerationenhaus scheitert dies meistens nicht zuletzt an der Gebäudelänge. Man will nicht alles zubetonieren, aber man sollte die Möglichkeiten schaffen, dass Jung und Alt miteinander wohnen können und eine gewisse soziale Komponente einbringt, damit generationenübergreifend gebaut werden kann. In vielen Situationen ist dies nicht möglich und dies ist schade. Die EVP-Fraktion wird die Motion unterstützen.

## Allgemeine Diskussion

**Dem Ordnungsantrag von Thomas Fischer für einen Sitzungsunterbruch wird mit grossem Mehr zugestimmt.**

---

### Sitzungsunterbruch von 21.50 – 22.00 Uhr

---

**Markus Wenger:** Er hat noch eine Rückmeldung erhalten betreffend Ausnutzungsziffer. Die Ziffer 1 wird deshalb wie folgt angepasst:

1. Die Ausnützungsziffer ist ~~ersatzlos~~ **im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision** zu streichen.

Dies ist vom Prozess her gar nicht anders möglich. Auf das Votum der FS/GLP-Fraktion kann ausgeführt werden, dass in den W2S-Zonen grundsätzlich nichts geändert werden soll. Der Gemeinderat soll lediglich im Rahmen der Ortsplanungsrevision die W2S-Zonen überprüfen. Sind die Quartiere noch am richtigen Ort? oder könnte man die Gebäudelänge verlängern. Dies sind Punkte, welche im Rahmen dieses Prozesses angeschaut werden sollen.

**Daniel Brügger:** Er kann der Motion unter diesen Voraussetzungen zustimmen. Es sind überall noch „wenn-Formulierungen“ enthalten. Zum Beispiel, wenn keine wesentlichen Gründe für einen Verbleib in der W2S sprechen. Die wesentlichen Gründe sehen wir alle, zum Beispiel in der Bucht. Dies ist ein Auftrag an den Gemeinderat, dass er bei der nächsten Ortsplanungsrevision weiss, dass verdichtet gebaut werden soll. Gleichzeitig muss er aber jede Zone einzeln anschauen, wo es keine wesentlichen Gründe gibt.

**Marianne Hayoz Wagner:** Sie möchte in Erinnerung rufen, dass Planung sehr viel mit Menschen zu tun hat. Mit der Raumplanung wird bestimmt, wie wir leben in der Gemeinde Spiez. Die SP- und die EVP-Fraktion sind die Letzten, welche die Zukunft Investoren überlassen will. Es sollte möglich sein, dass Generationenhäuser gebaut werden können und Quartiere sinnvoll mit einer gewissen Qualität weiterentwickelt werden. Dies soll so vor der nächsten Ortsplanungsrevision festgelegt werden. Damit wir dies bereits als Leitplanken haben.

**Pascal Grünig:** Die W2S-Zonen sollen überprüft werden. Wenn er dies so liest, sind diese zu überprüfen und wenn ein beachtlicher Anteil der Bauten über 15 m ist und keine wesentlichen Gründe vorliegen, ist eine Umzonung vorzunehmen. Dies ist für ihn relativ definitiv formuliert. Er stimmt dem Sprecher der FS/GLP-Fraktion zu, dass dies ein Dorn im Fleisch bei der zukünftigen Planung sein wird. Die Handlungsfreiheit wird eingeschränkt. Er glaubt nicht, dass Mehrgenerationenbauen in Zukunft ein grosser Trend sein wird.

**Simon Schneeberger:** Er glaubt den Motionären, dass man mit diesem Vorgehen nicht die Bucht angreifen will. In den Strukturhaltungszonen schätzen die Leute, dass sie in einer solchen Zone wohnen. Auf der anderen Seite sind die Formulierungen relativ offen gehalten (z. B. wenn keine wesentlichen Gründe...). Das Problem wird sein, dass vermutlich nicht wir diese Beurteilungen vornehmen werden. Es kommen unter Umständen andere Generationen mit anderen Vorstellungen und auch Investoren, welche sich nicht unbedingt um den Dorfcharakter und das Dorfbild scheren. Es herrscht schon heute ein gewisser Druck auf diese Strukturhaltungszonen. Er sieht schwarz, wenn die Motion so überwiesen wird. Trotzdem bleibt er dabei und wird die Motion nicht unterstützen.

**Daniel Brügger:** Er möchte wissen, wie der Motionstext nun genau lautet. Heisst es nun: Der Gemeinderat wird beauftragt, **im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision**, das Baureglement in folgenden Punkten anzupassen.

**Markus Wenger** kann dieser Formulierung im Eingangstext zustimmen. Der angepasste Motionstext lautet nun wie folgt:

Der Gemeinderat wird beauftragt im Rahmen **der nächsten Ortsplanungsrevision**, das Baureglement in folgenden Punkten anzupassen:

1. Die Ausnützungsziffer ist ~~ersatzlos~~ zu streichen.

2. W2S Zonen sind zu überprüfen und wenn ein beachtlicher Anteil der bestehenden Bauten >15 m ist und keine wesentlichen Gründe für den Verbleib in einer W2S sprechen, ist eine Umzonung in eine W2 vorzunehmen.
3. Bei den verbleibenden W2S Zonen ist eine Korrektur der Gebäudelänge von 15 auf 20 m zu prüfen.
4. **gestrichen**

Der Gemeinderat wird das Baureglement mit einem Planungsteam schreiben. Dies kommt nur zur Genehmigung in den GGR. Diese Fragen werden deshalb dort geprüft.

**Beschluss** (mit 12 : 18 Stimmen, bei 2 Enthaltungen)

Die angepasste Motion M. Wenger/J. Leuenberger/M. Hayoz betreffend Anpassung Baureglement wird **nicht überwiesen**.

#### **NAMENS DES GEMEINDERATES**

Die Präsidentin            Die Sekretärin

J. Brunner

T. Brunner

**Geht an**

-