

Medienmitteilung Gemeinde Spiez

Arealentwicklung Gygerrain in Faulensee Gemeinderat verabschiedet Umzonung

Der Gemeinderat will die kompakte Bebauung einer Restfläche in der Bauzone von Faulensee ermöglichen. Er hat die dafür nötige Änderung der baurechtlichen Grundordnung zuhänden des Grossen Gemeinderats verabschiedet.

Auf der Restfläche einer bestehenden Bauzone sollen am Rand von Faulensee zwei Chalets und das neungeschossige «Waldhaus» entstehen. Insgesamt sind rund 20 Familien- und Kleinwohnungen geplant. Davon dürfen höchstens vier als Zweitwohnungen genutzt werden. Kurzzeitige Vermietungen im Sinn von Airbnb sind ausgeschlossen. Die drei neuen Gebäude am Gygerrain – so heisst das Gebiet – fügen sich in die Umgebung ein. Dank der kompakten Bebauung bleibt der Steilhang grösstenteils grün und wird mit hochstämmigen Obstbäumen und Feldgehölzen bepflanzt und wieder so aussehen, wie das für die Region früher typisch war. Heute ist der Hang eine grüne Brache ohne Nutzen für die Bevölkerung.

Für die Realisierung der Überbauung ist eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung nötig. Im Zonenplan wird die bestehende Wohnzone 2 Strukturhaltung (W2S) im Bereich der Parzellen Nrn. 2110 und 3128 durch eine neue Zone mit Planungspflicht Nr. 18 «Gygerrain, Faulensee» abgelöst. Die neue ZPP unterteilt das Bauland in drei Sektoren und legt pro Sektor ein minimales und ein maximales Nutzungsmass fest. Insgesamt beträgt die oberirdische Geschossflächenziffer minimal 0,52 und maximal 0,62. Das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung hat sich im Vorprüfungsbericht vom 7. Juli 2025 damit einverstanden erklärt.

Während der öffentlichen Auflage vom 23. Oktober bis 24. November 2025 gingen vier Einsprachen und drei Rechtsverwahrungen ein. Einsprache erhoben zwei Privatpersonen, der Verein Schönes Spiez sowie – im Rahmen einer Sammeleinsprache – mehrere Privatpersonen aus dem Ortsteil Faulensee. Die Einsprechenden rügten u.a. den Umgang mit dem Orts- und Landschaftsbild, die Situation der Quartierserschliessung, die Reduktion des Waldabstands sowie den Umgang mit den Hecken. Die Einspracheverhandlungen im Juni 2026 brachten keine Einigung. Alle Einsprachen wurden aufrechterhalten. Der Gemeinderat beantragt dem Kanton, die Einsprachen abzuweisen. Der Kanton wird im Rahmen der Genehmigung nach der Urnenabstimmung darüber entscheiden.

Nun hat der Gemeinderat die Planungsvorlage zuhänden des Grossen Gemeinderats verabschiedet. Die Restfläche der bestehenden Bauzone am Rand von Faulensee optimal zu nutzen, entspricht einem haushälterischen Umgang mit dem knappen Gut Boden im Sinn des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes. Dieses fordert die effiziente Bodennutzung sowohl in Ortszentren wie auch am Siedlungsrand und die Mobilisierung bzw. Bebauung von Baulandreserven. Die geplante Überbauung nimmt Rücksicht auf das bestehende Quartier und die Natur und zeigt, dass auch an schwieriger Lage qualitativ hochwertig gebaut werden kann.

Die von der Gemeinde beigezogene Beratungsstelle für Unfallverhütung (bfu) stuft das zusätzliche Verkehrsaufkommen von ca. 50 bis 100 Fahrten pro Tag als nicht wesentliche Verschlechterung der Verkehrssicherheit ein. Der Kanton hat in der Vorprüfung bestätigt, dass die verkehrlichen Auswirkungen vertretbar sind. Aufgrund der Einsprachen und der Einspracheverhandlungen hat die Gemeinde festgestellt, dass unabhängig von der Überbauung Verbesserungen in der Erschliessung notwendig sind. Sie ist daran die Machbarkeit zusätzlicher Ausweichstellen oder den Ausbau einer Kreuzungsstelle auf dem Riedweg zu prüfen.

Schon allein um die heutige Bevölkerungszahl zu halten, muss die Gemeinde ein Mindestmass an neuem Wohnraum ermöglichen. Die Zahl der Kleinhaushalte nimmt aufgrund der fortschreitenden

Individualisierung der Gesellschaft zu (Alterung, Singles), was insgesamt eine geringere Belegungsdichte je Haushalt bewirkt. Die Zahl der leeren Wohnungen ist auch in der Gemeinde Spiez gesunken (Leerwohnungsziffer: 0,3%). Die Schaffung von neuem Wohnraum wirkt der Wohnungsknappheit entgegen.

Der Grosse Gemeinderat entscheidet am 7. September 2026 über das Geschäft. Die Volksabstimmung findet voraussichtlich Ende Februar 2027 statt.

Spiez, 18. August 2026

Auskunftsperson:

Marianne Hayoz Wagner, Gemeinderätin Ressort Hochbau, Planung, Energie
Tel. 033 650 17 14