



Einwohnergemeinde Spiez
Evangelisch-methodistische Kirche Spiez-Oey
Umzonung Areal ZöN Nr. 5 (Matthäuskirche)

Erläuterungsbericht



MITWIRKUNG

5. Dezember 2018

Aufträge / 645 / 15 / 645_Ber_181205_Erlaeuterungsbericht.docx / 18.12.2018 / ro / fi

Grundeigentümerin

Evangelisch-methodistische Kirche in der Schweiz
Zentralverwaltung
Badenerstrasse 69 / Postfach
8021 Zürich 1

vertreten durch:

Evangelisch-methodistische Kirche Spiez-Oey
Daniel Keller / Kassier EMK Spiez-Oey
Hombergstrasse 2 N / 3612 Steffisburg
079 359 34 53 / kellerdan@bluewin.ch

Bearbeitung

Lohner + Partner
Planung Beratung Architektur GmbH
Bälliz 67 / 3600 Thun
Tel 033 223 44 80 / info@lohnerpartner.ch / www.lohnerpartner.ch

- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
- Susanna Roffler, Hochbauzeichnerin
- Barbara Dietrich, kfm. Angestellte / Planungsassistenz

Inhalt

1	Ausgangslage	4
2	Erläuterungen zur Änderung der baurechtlichen Grundordnung.....	7
3	Auswirkungen auf Raum und Umwelt	9
3.1	Relevanzmatrix	9
3.2	Lärmbelastung und Lärmschutz.....	10
3.3	Landschaft und Ortsbild, Kulturdenkmäler und archäologische Stätten	10
3.4	Verkehr.....	11
3.5	Raumplanung	11
4	Planerlassverfahren	12
	Anhang.....	13

1 Ausgangslage

Grundeigentümerin	Grundeigentümerin der Parzelle Spiez-Gbbl. Nr. 1219 ist die evangelisch-methodistische Kirche in der Schweiz.
Ausgangslage	<p>Die Matthäuskirche an der Kapellenstrasse 9 in Spiez wurde 1898 erbaut – vermutlich von einem Hotel-Konsortium – und 1927 sowie 1974 umgebaut. 1932 wurde die Kirche vom damaligen „Römisch-Katholischen Kultusverein von Thun“ gekauft, welcher die Liegenschaft am 11.04.1974 an die Evangelisch-methodistische Kirche (EMK) Schweiz weiter verkaufte.</p> <p>Die Liegenschaft Spiez-Gbbl. Nr. 1219 ist im rechtsgültigen Zonenplan der Gemeinde Spiez der ZÖN Nr. 5 (Matthäuskirche) zugewiesen, die als Zweck im Baureglement die «Sakrale Nutzungen» bestimmt. Das Gebäude ist zudem im Bauinventar der Gemeinde Spiez als erhaltenswert eingestuft. Auf der Parzelle sind zwei Dienstbarkeiten – ein Brunnenleitungsrecht aus dem Jahr 1898 sowie eine Bau- und Bepflanzungsbeschränkung aus dem Jahre 1932 – im Grundbuch eingetragen.</p> <p>Die Matthäuskirche wird zurzeit von der EMK Spiez-Oey als kirchliches Gebäude für Gottesdienste und weitere sakrale Anlässe genutzt, hie und da finden auch kulturelle Anlässe wie Konzerte im kirchlichen Rahmen statt.</p>
EMK Spiez-Oey	<p>Die EMK Gemeinde in Spiez ist Teil der EMK Schweiz, die seit rund 150 Jahren in der Schweiz tätig ist. Die EMK Schweiz umfasst 120 Gemeinden mit 12'500 Mitgliedern. Kleinere Gemeinden werden zu einem EMK Bezirk zusammengefasst. So besteht der EMK Bezirk Spiez-Oey aus den beiden Gemeinden Spiez und Oey. Die Bezirke und Gemeinden sind für ihre Finanzen und Liegenschaften eigenverantwortlich. Die Kirchgemeinde der EMK Spiez ist eine sehr kleine Gemeinde – es sind aktuell etwa 25 Mitglieder eingetragen. Das Durchschnittsalter in dieser Gemeinde liegt bei 76 Jahren.</p> <p>Durch die stetig abnehmende Zahl von Mitgliedern und Freunden in Spiez ist es unmöglich geworden, die Finanzen für die Pfarrdienste und den Liegenschaftsunterhalt vollständig zu tragen. Die Einnahmen aus den Kirchenbeiträgen, Spenden und Kollekten decken die Kosten nur noch zu zwei Dritteln. Aufgrund der finanziellen Situation wird ab 2017 das Pensum der Pfarrstelle von 100 % auf 40 % reduziert.</p>

Altershalber verfügen die Mitglieder und Freunde auch nicht mehr über die körperliche Kraft, die Liegenschaft unterhalten zu können. So hat die EMK Spiez-Oey an der Bezirksversammlung vom April 2015 entschieden, die Liegenschaft Matthäuskirche zu verkaufen. Dieser Verkauf wurde an der Sitzung vom 20. November 2015 vom Vorstand der EMK Schweiz gut geheissen.

Interessenten

Noch bevor die Kirche zum Verkauf ausgeschrieben wurde, haben sich drei Interessenten für die Liegenschaft bei der EMK Spiez-Oey gemeldet. In den ersten Gesprächen mit den drei Interessenten ist klar geworden, dass eine rein sakrale Nutzung, so wie es aktuell in der ZÖN Nr. 5 bestimmt ist, wirtschaftlich nicht möglich ist.

Der eine Interessent sieht für sein Projekt eine sakrale Nutzung des Gebäudes vor, kann sich dies aber wirtschaftlich nur zusammen mit einem Anbau am hinteren Teil der Kirche, wo es eine Wohnung geben soll, vorstellen. Ein anderer Interessent sieht eine komplette Umnutzung des Gebäudes vor in ein Wohnhaus mit zwei Wohnungen – eine für sich und seine Familie, eine zweite Wohnung zum Vermieten, um die Gesamtwirtschaftlichkeit sicherstellen zu können. Gespräche mit anderen Kirchen haben gezeigt, dass das Gebäude für Freikirchen viel zu klein ist.

Gebäude

Eine Untersuchung der Immobilienportfolio Management (IPM) im Auftrag der EMK Schweiz hat im Januar 2015 den Zustand des Gebäudes aufgenommen. Auf einer Skala von 0 bis 1 wurde das Gebäude mit einem Wert von 0.73 eingestuft – einem mittleren Zustand. In den kommenden Jahren sind grössere Investitionen bei den Fenstern, der Heizung, bei der Küche und beim substantiellen Innenausbau zu tätigen. Die dafür vorgesehenen jährlichen Instandsetzungskosten sowie weitere jährlich allfallende Kosten für die Instandhaltung kann die EMK Spiez-Oey definitiv nicht aufbringen – ein fortschreitender Zerfall des Gebäudes ist die Folge, wenn die Liegenschaft nicht an eine andere Trägerschaft verkauft werden kann, welche die Finanzen dafür aufbringt und das Gebäude sinnvoll und würdig nutzt.

Fazit

Die Kirchgemeinde der EMK Spiez hat die finanziellen und kräftemässigen Möglichkeiten nicht mehr, um die Liegenschaft Matthäuskirche an der Kapellenstrasse 9 in Spiez zu unterhalten und in einem würdigen Zustand zu erhalten. Deshalb hat die Bezirksversammlung vom April 2015 beschlossen, die Matthäuskirche zu verkaufen. Interessenten sind vorhanden, aber

eine weiterhin ausschliesslich sakrale Nutzung ist wirtschaftlich nicht mehr möglich.

Die Grundeigentümerin möchten die Liegenschaft Matthäuskirche im Sinne des Denkmalschutzes an eine Trägerschaft verkaufen, die das Gebäude sinnvoll nutzt und so den Wert des Gebäudes langfristig sicherstellt. Damit eine neue Trägerschaft die Liegenschaft wirtschaftlich betreiben kann, möchte die Grundeigentümerin die Liegenschaft Spiez-Gbbl. Nr. 1219 von der ZÖN Nr. 5 (Matthäuskirche) in die angrenzende Erhaltungszone umzonen lassen. Dies wurde von der Grundeigentümerin in einem Antrag an die Gemeinde Spiez differenziert dargelegt. Gemäss dem Gemeinderatsbeschluss vom 23.10.2017 stimmt der Gemeinderat der Umzonung der ZÖN Nr. 5 (Matthäuskirche) in die Erhaltungszone im Grundsatz zu (vgl. Anhang «Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates vom 23. Oktober 2017»).

2 Erläuterungen zur Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Für die Umzonung des Areals ZöN Nr. 5 (Matthäuskirche) wird die baurechtliche Grundordnung wie folgt geändert:

Änderung

Änderung des Zonenplan 1 Die gesamte Fläche der Parzelle Spiez-Gbbl. Nr. 1219 wird von der ZöN Nr. 5 (Matthäuskirche) in die Erhaltungszone (EZ) umgezont. Zudem wird das gesamte Areal mit dem bestehenden Gebäude gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV aufgestuft.

Änderung des Baureglements Im Artikel Nr. 221 werden die Bestimmungen zu ZöN Nr. 5 gestrichen. Im neuen Abs. 4 des Artikel Nr. 231 werden weitere Bestimmungen bezüglich Anforderungen der Lärmschutzverordnung LSV Art. 31 für Bauvorhaben auf der Parzelle Spiez-Gbbl. Nr. 1219 festgelegt.

Begründung Die benachbarten Grundstücke der Parzelle Spiez-Gbbl. Nr. 1219 sind der Erhaltungszone resp. der Zone mit Planungspflicht ZPP 8 zugewiesen. Sowohl in der Erhaltungszone wie auch in der ZPP 8 gilt als Nutzungsart die Wohnzone und die ES II (zum Teil Überlagert mit einem Lärm-Aufstufungsgebiet). Die Parzelle Spiez-Gbbl. Nr. 1219 liegt zudem im Schutzgebiet «Park/Garten mit exotischem Gehölz» und das Kirchengebäude ist im Bauinventar als erhaltenswert eingestuft.

Auf Grund der Lage mitten im Wohngebiet und durch die bestehenden Bau- und Nutzungsbeschränkungen kommt als mögliche neue Nutzungszone nur die Erhaltungszone EZ mit der ES II infrage. Gegenüber einer Mischzone sind die Nachnutzungsmöglichkeiten des sakralen Gebäudevolumens auf Wohnen und stilles Gewerbe eingeschränkt, aber auch die Wohnzone lässt Spielraum für Nutzungen z.B. im Bereich der Unternehmensdienstleistungen oder Bildungsangebote wie Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen. Versammlungslokale und Unterrichtsräume für religiöse Zwecke sind in der Wohnzone jedoch nicht zugelassen. Die beiden angrenzenden Parzellen Spiez-Gbbl. Nr. 3342 und Spiez-Gbbl. Nr. 2156 sind aufgrund ihres lärmbelasteten Standorts mit einem Lärm-

Aufstufungsgebiet überlagert. Aus der Aussenlärmuntersuchung durch Grolimund + Partner AG (vgl. Anhang «Umzonung Areal ZÖN Nr. 5, 3700 Spiez, Aussenlärmuntersuchung» vom 15. November 2018») geht als Massnahme hervor, dass das ebenfalls lärmbelastete Areal mit der Matthäuskirche gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV aufzustufen. Dies würde auch der aktuell geltenden Bestimmung für die ZÖN Nr. 5 mit der ES III entsprechen. Für eine gewerbliche Nutzung (stilles Gewerbe), bei der sich Personen in der Regel nur am Tag im Gebäude aufhalten, wären durch diese planerische Massnahmen die Voraussetzung bezüglich Lärmimmission bereits gegeben. Für eine allfällige Wohnnutzung wären dann lediglich noch bauliche Massnahmen z.B. an den südlichen Fenstern notwendig (vgl. Abschnitt 3.2 «Lärmbelastung und Lärmschutz»).

3 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

3.1 Relevanzmatrix

Mit einer Relevanzmatrix werden die Auswirkungen der Änderung der baurechtlichen Grundordnung auf den Raum und die Umwelt geprüft.

Umweltbereich	Auswirkung
Luftreinhaltung	<input type="radio"/>
Lärmbelastung und Lärmschutz	<input checked="" type="checkbox"/>
Erschütterung / abgestrahlter Körperschall	<input type="radio"/>
Nichtionisierende Strahlung	<input type="radio"/>
Beschattung und Lichtimmissionen	<input type="radio"/>
Grundwasser	<input type="radio"/>
Oberflächengewässer und aquatische Ökosysteme	<input type="radio"/>
Entwässerung	<input type="radio"/>
Altlasten	<input type="radio"/>
Abfälle und umweltgefährdende Stoffe	<input type="radio"/>
Störfallvorsorge / Katastrophenschutz	<input type="radio"/>
Naturgefahren	<input type="radio"/>
Boden, Landwirtschaft, Fruchtfolgeflächen	<input type="radio"/>
Wald	<input type="radio"/>
Flora, Fauna und Lebensräume	<input type="radio"/>
Landschaft und Ortsbild	<input type="checkbox"/>
Kulturdenkmäler und archäologische Stätten	<input type="checkbox"/>
Verkehr	<input type="checkbox"/>
Raumplanung	<input type="checkbox"/>

Tabelle 1: Relevanzmatrix zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Umwelt. Signatur:

- Relevanten Auswirkungen zu erwarten → s. folgende Kapitel
- Geringe oder keine Auswirkungen zu erwarten, da es sich um eine **rechtsgültige und überbaute Bauzone** handelt → s. folgende Kapitel
- Irrelevante oder keine Auswirkungen zu erwarten, da es sich um eine **rechtsgültige und überbaute Bauzone** handelt → keine weiteren Untersuchungen/Aussagen

3.2 Lärmbelastung und Lärmschutz

Für die Parzelle Spiez-Gbbl. Nr. 1219 gilt heute die ES III. Mit der Umzonung in die Erhaltungszone wird die Parzelle neu der ES II zugeordnet.

Das Gebiet ist aufgrund der BLS-Linien Spiez – Interlaken und Spiez – Brig im Süden lärmelastet. Grolimund + Partner AG hat eine entsprechende Aussenlärmuntersuchung durchgeführt (vgl. Anhang «Umzonung Areal ZöN Nr. 5, 3700 Spiez, Aussenlärmuntersuchung» vom 15. November 2018)). Die Beurteilung ergab, dass für den Eisenbahnlärm die Anforderungen der Lärmschutz-Verordnung (LSV) bezüglich der Umzonung und möglichen Baubewilligungen in Lärmbelasteten Gebieten nicht überall erfüllt sind. Es sind Massnahmen zur Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte nötig. Durch die Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe von ES II in ES III (Planerische Massnahme) würden die Immissionsgrenzwert-Überschreitungen in der Nacht noch maximal 4dBA betragen. Für eine gewerbliche Nutzung, bei der sich Personen in der Regel nur am Tag im Gebäude aufhalten, könnten die Immissionsgrenzwerte IGW ES III ohne weitere Massnahmen eingehalten werden (LSV Art. 41 Abs. 3). Wird im bestehenden Gebäude eine Wohnnutzung geplant, könnten schalldichte Verglasungen eines Teils des Fensters (Massnahmen am Gebäude) die Immissionen an den entsprechenden Fenstern um 4dBA gesenkt werden, womit die Grenzwerte bei einer Wohnnutzung in der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III eingehalten sind. Die Aussenlärmuntersuchung hat ergeben, dass mit den im Bericht (vgl. Anhang «Umzonung Areal ZöN Nr. 5, 3700 Spiez, Aussenlärmuntersuchung» vom 15. November 2018)) aufgeführten und erläuterten Massnahmen die Immissionsgrenzwerte bei allen offenbar Fenstern mit lärmempfindlicher Nutzung eingehalten werden können.

3.3 Landschaft und Ortsbild, Kulturdenkmäler und archäologische Stätten

Die Parzelle Spiez-Gbbl. Nr. 1219 liegt im Schutzgebiet «Park/Garten mit exotischem Gehölz» und das Kirchengebäude ist im Bauinventar als erhaltenswerteingestuft.

Die Erhaltungszone bezweckt die Erhaltung von wertvollen Ortsbildern, Kulturgütern mit ihrer Umgebung und Naturobjekten. Sie ist somit die adäquate Nutzungszone für das Areal der Matthäuskirche. Mit der Umzonung werden zudem die bestehenden Bau- und Nutzungsbeschränkungen nicht verändert.

3.4 Verkehr

Die Parzelle Spiez-Gbbl. Nr. 1219 ist über die Kapellenstrasse erschlossen. Die Umzonung hat keine Auswirkungen auf das Strassennetz, da in der Erhaltungszone nur Nutzungen gemäss der Wohnzone gestattet sind.

3.5 Raumplanung

Bedarf Gemeinde

Der Bedarf an Räumlichkeiten für Veranstaltungen mit sakralem Nutzungs- zweck wird durch die bestehende Infrastruktur ortsansässiger Kirchen voll- umfänglich abgedeckt. Die Gemeinde Spiez möchte das bestehenden Ge- bäudevolumen auch nicht für andere Zwecke (z.B. Verwaltung, Bildung, Lagerräumlichkeiten), welche dem öffentlichen Interesse dienen, nutzen. Sie unterstützt das Begehr des Grundeigentümers, für das bestehende und als erhaltenswert eingestufte Gebäudevolumen eine sinnvolle Nach- nutzung zu finden, und befürwortet die planerischen Massnahmen zur Si- cherstellung der zonenkonformen Voraussetzung.

Siedlungsentwicklung nach Innen

Die Parzelle Spiez-Gbbl. Nr. 1219 ist vollständig überbaut. Mit der Umzo- nung wird eine sinnvolle Neunutzung des historischen Gebäudes ermög- licht und es können zusätzliche Wohneinheiten im bestehenden Baugebiet geschaffen werden.

Planbeständigkeit

Gegenüber der letzten Ortsplanungsrevision von 2013 haben sich die Ver- hältnisse geändert. Wie im Abschnitt 1 dargelegt, ist eine weitere sakrale Nutzung wirtschaftlich nicht mehr möglich und Gespräche mit anderen Kir- chen zeigten, dass von Ihnen kein Interesse am Gebäude besteht. Auch die Gemeinde Spiez hat keinen Bedarf an einer ZÖN mit kirchlichem Nut- zungszweck. Daher ist eine Umzonung in eine andere Nutzungszone not- wendig, um eine zonenkonforme Umnutzung des Areals zu ermöglichen.

4 Planerlassverfahren

Gemäss Vorprüfungsbericht vom 14.05.2018 ist für die Änderung des Zonenplan 1 sowie des Baureglements das ordentliche Verfahren massgebend:

1. Mitwirkung
2. Vorprüfung durch kantonale Fachstellen
3. Öffentliche Auflage der Änderung
3. Beschluss der Änderung durch Gemeinderat, Grosser Gemeinderat und Urnenabstimmung
4. Genehmigung durch den Kanton (AGR)

Anhang

- Voranfrage/Vorprüfungsbericht (14. Mai 2018)
- Bericht «Umzonung Areal ZÖN Nr. 5, 3700 Spiez, Aussenlärmuntersuchung» vom 15. November 2018, Grolimund + Partner AG
- Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates vom 23. Oktober 2017

**Amt für Gemeinden
und Raumordnung**

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Nydeggasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 633 73 31
Telefax 031 634 51 58

www.be.ch/agr

**Office des affaires communales
et de l'organisation du territoire**

Direction de la justice, des affaires
communales et des affaires ecclé-
siastiques du canton de Berne

Gemeindeverwaltung Spiez
Sonnenfelsstrasse 4
3700 Spiez

Sachbearbeiter:
G.-Nr.:
Mail:

Beat Michel
450 18 103
beat.michel@jgk.be.ch

14. Mai 2018

Spiez; Änderung Zonenplan und Baureglement; Umzonung ZöN Nr. 5 „Methodisten Kirche / Sakrale Nutzungen“ in Erhaltungszone; Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV



Sehr geehrte Damen und Herren

Am 14. Februar 2018 ist bei uns die Zonenplan- und Baureglementsänderung mit folgenden Akten
zur Vorprüfung eingegangen:

- Änderung Zonenplan 1 vom 22. November 2017
- Änderung des Baureglements vom 22. November 2017
- Erläuterungsbericht vom 22. November 2017

Wir haben bei folgender Fachstelle einen Mitberichte eingeholt und die Unterlagen selbst geprüft:

- Denkmalpflege des Kantons Bern

Nachfolgend geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können.

Unter Vorbehalt der in Kapitel 3 und 4 bezeichneten materiellen und formellen Genehmigungsvorbehalte können wir der Zonenplan- und Baureglementsänderung zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

Mit den materiellen Genehmigungsvorbehalten werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können.

Formelle Genehmigungsvorbehalte müssen von der Planungsbehörde beachtet werden. Sie stellen aber den Gegenstand der Planung nicht in Frage. Die Bereinigung solcher formellen Gegen-

stände verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung.

2. Gesamtwürdigung

Die Parzelle Nr. 1219 liegt gemäss genehmigtem Zonenplan der Gemeinde Spiez in der Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) Nr. 5 „Methodisten Kirche / Sakrale Nutzungen“. Im April 2015 hat die Bezirksversammlung der evangelisch-methodistischen Kirche beschlossen, die Liegenschaft Matthäuskirche zu verkaufen.

Eine künftige, rein sakrale Nutzung der Parzelle Nr. 1219 ist wirtschaftlich nicht möglich. Die Gemeinde Spiez beabsichtigt daher, das entsprechende Grundstück der Erhaltungszone zuzuordnen, damit auch Wohnnutzungen zulässig sind. Gemäss Art. 231 Baureglement der Gemeinde Spiez bezweckt die Erhaltungszone die Erhaltung des schützenswerten Baumbestandes sowie den Schutz bzw. die Erhaltung der im Bauinventar als schützenswert resp. erhaltenswert bezeichneten Gebäude.

Die Unterlagen der Zonenplan- und Baureglementsänderung wurden grundsätzlich nachvollziehbar und sorgfältig ausgearbeitet. Die materiellen Genehmigungsvorbehalte beziehen sich auf das Verfahren und die Empfindlichkeitsstufe.

3. Materielle Genehmigungsvorbehalte

3.1 Verfahren

Gemäss Kommentar zum Baugesetz handelt es sich bei Zonen für öffentliche Nutzungen um Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend der Allgemeinheit dienen. Dabei ist nicht relevant, ob ihr Träger das Gemeinwesen ist oder ob eine private Trägerschaft besteht. Es handelt sich um Gebietsteile, die für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse benötigt werden und daher von privater Überbauung freigehalten werden müssen.

Aufgrund des öffentlichen Interesses, welches bei Zonen für öffentliche Nutzungen besteht, kann die vorliegende Zonenplanänderung nicht im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV durchgeführt werden. Es ist daher das ordentliche Verfahren massgebend. Dies auch unter Berücksichtigung, dass vorliegend eine eigenständige Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) in eine andere Zone (Erhaltungszone) umgezont werden soll. Die Aufhebung einer ganzen ZöN ist von öffentlichem Interesse.

Die Mitwirkung hat daher vor der (abschliessenden) Vorprüfung zu erfolgen.

Die Ausführungen im Erläuterungsbericht zur Planbeständigkeit inklusive den Erläuterungen zur Ausgangslage sind nachvollziehbar und ausreichend.

3.2 Empfindlichkeitsstufe

Für die ZöN Nr. 5 „Methodisten Kirche / Sakrale Nutzungen“ gilt heute eine Empfindlichkeitsstufe ES III. Mit der geplanten Umzonung soll das Areal einer Erhaltungszone zugeordnet werden. Die Art der Nutzung in der Erhaltungszone richtet sich nach den Bestimmungen über die Wohnzonen. In der Erhaltungszone gilt eine Empfindlichkeitsstufe ES II.

Es muss daher mittels einem Gutachten nachgewiesen werden, dass durch die Umzonung die Empflichkeitsstufe II, welche für die Erhaltungszone gilt, eingehalten werden kann.

4. Formelle Genehmigungsvorbehalte

4.1 Änderung Zonenplan

Bei der Legende sind nur die von der Änderung betroffenen Zonen als Festlegung aufzuführen. Die nicht betroffenen Zonen, „Landwirtschaftzone“, „Zone mit Planungspflicht ZPP/UeO nach Art. 93 BauG“ und „aufgestuftes Gebiet gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV“ werden vorliegend nicht festgelegt und sind deshalb unter die Hinweise zu verschieben.

4.2 Erläuterungsbericht

Die Gemeinde Spiez hat Ausführungen dazu zu machen, dass für die entsprechende ZöN in der Gemeinde Spiez kein Bedarf besteht und deshalb aufgehoben/umgezont werden kann.

5. Empfehlungen und Hinweise

5.1 Wohnbaulandbedarf/Mindestdichte

Aufgrund der Tatsache, dass das betroffene Grundstück Nr. 1219 bereits überbaut ist, muss kein Wohnbaulandbedarf nachgewiesen und keine Mindestdichte festgelegt werden.

5.2 Mehrwertabschöpfung

Da es sich vorliegend um eine Umzonung einer bereits überbauten Parzelle handelt, ist keine Mehrwertabschöpfung im Sinne von Art. 142a Abs. 1 BauG erforderlich.

6. Weiteres Vorgehen

Seit dem 01.01.2016 sind Baureglement, Zonenpläne und Überbauungsordnungen sowie deren Änderungen bei Gesamt- und Teilrevisionen der Ortsplanung zusätzlich auch in digitaler Form im Datenmodell DM16-Npl-BE zur Genehmigung einzureichen (Art. 61 Abs. 6 BauG, Art. 120a BauV). Sobald eine Gemeinde im ÖREB-Kataster erfasst ist, muss das DM.16-Npl-BE bei jeder nutzungsplanerischen Änderung vollständig und fehlerfrei angewandt und zeitgleich zur Einreichung der Genehmigungsunterlagen in den Teamraum des ÖREB-Katasters geladen werden (siehe dazu Kapitel 6 „Nachführungsprozesse“ im Anwenderhandbuch zum DM.16-Npl-BE).

Nach der Mitwirkung ist die bereinigte Planung 3-fach zu einer (abschliessenden) Vorprüfung einzureichen. Anschliessend ist die Planung während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs

des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach);
- die Auflageexemplare mit der Bezeichnung der Parzellen, die Gegenstand von Einsprachen sind;
- Digitale Daten gemäss Datenmodell DM.16-Npl-BE oder neuer sind gemäss „Anwenderhandbuch Datenmodell Nutzungsplanung“ vollständig zu erfassen und nachzuführen. Die Daten sind via FTP-Transferraum in die dafür vorgesehene Dateiablage zu laden und dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (zweiter Bestandteil der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. 61 Abs. 6 BauG);
- Publikationstexte;
- die Einsprachen und die Protokolle der Einspracheverhandlung;
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen;
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung der Sitzung des Gemeinderates der Sitzung des Gemeindepalments;
- Evtl. kommunales Reglemente über die Mehrwertabgabe (MWAR), sofern Abgaben erhoben werden, welche über den kantonalen Mindestvorgaben liegen (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Beat Michel, Raumplaner

- Überzählige Dossiers retour
- Stellungnahme Denkmalpflege

Kopie mit Beilagen (Fachberichte):

- Lohner und Partner, Bälliz 67, 3600 Thun

Kopie per E-Mail:

- Regierungsstatthalteramt Frutigen-Niedersimmental
- Denkmalpflege des Kantons Bern

Auf der Maur Lukas, ERZ-AK-KDP-BOP

Von: Auf der Maur Lukas, ERZ-AK-KDP-BOP
Gesendet: Mittwoch, 21. Februar 2018 15:49
An: Michel Beat, JGK-AGR-OR
Betreff: Spiez; Umzonung ZöN 5 Methodisten Kirche, FB KDP

Fachbericht KDP

G/Nr.: 450 18 103

Spiez; Umzonung ZöN 5 Methodisten Kirche, Sakrale Nutzungen in Erhaltungszone, Vorprüfung

Vom Vorhaben sind keine schützenswerten oder erhaltenswerten K-Objekte (Objekte, welche Bestandteil einer Bauinventar-Baugruppe sind) betroffen und das Vorhaben liegt auch nicht in einer Bauinventar-Baugruppe oder einem ISOS von nationaler Bedeutung. Für den Erhalt (im Sinne von Art. 9 und 10b BauG) von erhaltenswerten Bauinventar-Objekten (e ohne K) ist bei Planungen und im Bewilligungsverfahren die Gemeinde zuständig. Bei erhaltenswerten Baudenkältern ohne K-Status kann gemäss Artikel 22 Absatz 2 BewD eine "leistungsfähige örtliche Fachstelle" (z.B. eine Ästhetikkommission oder eine kommunale Denkmalpflegestelle) konsultiert werden. Fehlt eine solche Fachstelle, kann der Bernische Heimatschutz beigezogen werden (vgl. Art. 2 DPV).

Somit nehmen wir zu vorliegender Vorprüfung nicht Stellung. Die Vorprüfungsunterlagen werden retourniert.

Freundliche Grüsse
Lukas Auf der Maur

Lukas Auf der Maur, Ortsbild und Planungen, Raumplaner BSc
Telefon +41 31 633 48 82 (direkt), lukas.aufdermaur@erz.be.ch

Erziehungsdirektion des Kantons Bern
Amt für Kultur, Denkmalpflege
Schwarztorstrasse 31, Postfach, 3001 Bern
Telefon +41 31 633 40 30, Fax +41 31 633 40 29, www.be.ch/denkmalpflege

Grolimund + Partner AG
Thunstrasse 101a, 3006 Bern, T 031 356 20 00
www.grolimund-partner.ch



Umzonung Areal ZöN Nr. 5, 3700 Spiez Aussenlärmuntersuchung

Ihre Kontaktperson: Nadine von Arx
nadine.vonarx@grolimund-partner.ch, D 031 356 32 25

A5475
15. November 2018

Impressum

Projektteam
Nadine von Arx
Andreas Schluep

Version	Datum	Autoren	Beschrieb	Verteiler
V 1.0	15.11.2018	Nadine von Arx	Aussenlärmuntersuchung	Architekt

Inhalt

1.	Ausgangslage.....	4
2.	Grundlagen.....	4
2.1	Lärmquellen.....	4
2.2	Art der Ermittlung.....	4
2.3	Ort der Ermittlung.....	4
2.4	Emissionen.....	4
2.5	Anforderungen gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV)	4
3.	Lärmbelastungen.....	5
4.	Beurteilung	5
5.	Massnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte.....	5

Anhang

I	Ermittlung des Beurteilungspegels für Eisenbahnlärm.....	7
II	Grenzwerte für den Eisenbahnlärm.....	8
III	Anforderungen an Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten	9
IV	Situationsplan und Lage der Berechnungspunkte (BP).....	10
V	Massnahme Lärmschutzwand	11
VI	Massnahmen am Gebäude.....	12

1. Ausgangslage

Das Areal der Matthäuskirche in Spiez liegt heute in der Zone für öffentliche Nutzung (ZöN Nr.5) und soll in eine Erhaltungszone (EZ) mit Wohnnutzung umgezont werden. Das Gebiet ist aufgrund der BLS-Linien Spiez – Interlaken und Spiez – Brig im Süden lärmbelastet. Vorliegender Bericht prüft, ob die Anforderungen der Lärmschutz-Verordnung (LSV) für die Umzonung und für die Baubewilligungen in lärmelasteten Gebieten erfüllt sind.

2. Grundlagen

2.1 Lärmquellen

Folgende Lärmquellen wurden für die Aussenlärmuntersuchung berücksichtigt (Anhang IV):

- BLS - Linie Spiez - Interlaken
- BLS - Linie Spiez - Brig.

2.2 Art der Ermittlung

Die Lärmelastungen wurden wie folgt ermittelt:

- Eisenbahnlärm: Software SLIP G+P AG, basierend auf dem Berechnungsmodell SEMIBEL (Schriftenreihe Umwelt Nr. 116, BAFU März 1990)

Die massgebenden Beurteilungspegel wurden nach den Vorschriften der Lärmschutz-Verordnung (LSV) bestimmt (siehe Anhänge I und II).

2.3 Ort der Ermittlung

Die Lage der Berechnungspunkte ist aus dem Anhang IV ersichtlich. Allgemeine Angaben befinden sich im Anhang III.

2.4 Emissionen

Gemäss dem Kataster des Bundesamtes für Verkehr (BAV, festgelegte Emissionen) gelten für die massgebenden Bahnlinien folgende Emissionswerte (L_{r,e}):

Tabelle 1: Eisenbahn, Jahresdurchschnittliche Emissionen

Bahnlinie	L _{r,e} tags		L _{r,e} nachts	
	dBA	dBA	dBA	dBA
Spiez - Interlaken	72.3		66.4	
Spiez - Brig	76.6		77.1	

2.5 Anforderungen gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV)

Das Areal der Matthäuskirche in Spiez soll im Rahmen des Projektes von einer Zone für öffentliche Nutzung (ZöN Nr.5) in eine Erhaltungszone (EZ) mit Wohnnutzung umgezont werden. Gemäss Umweltschutzgesetz USG Art. 24 Abs. 1 gilt die Umzonung von Bauzonen nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen. Es gelten die massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW), jedoch immer unter der Voraussetzung dass das umgezonte Gebiet keine zusätzlichen Erschliessungen benötigt. Ansonsten gelten gemäss USG Art. 24 Abs. 2 die Planungswerte (PW). Im Rahmen der Baubewilligung eines konkreten Projekts ist gemäss LSV Art. 31 „Bauen in lärmelasteten Gebieten“ konkret aufzuzeigen wie die IGW eingehalten werden können. Für das Areal der Matthäuskirche gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

In diesem Sinne gelten die massgebenden Immissionsgrenzwerte:

- IGW ES II tags 60 dBA und nachts 50 dBA

Detaillierte Angaben befinden sich im Anhang II.

3. Lärmbelastungen

In der nachfolgenden Tabelle sind die berechneten Eisenbahnlärmbelastungen Lr an den Berechnungspunkten (BP) aufgeführt und mit den massgebenden Immissionsgrenzwerten (IGW) verglichen.

Tabelle 2: Eisenbahnlärm: Immissionsgrenzwerte (IGW), Lärmbelastungen (Lr) und IGW-Überschreitungen in dBA

BP	ES	IGW		Lärmbelastung Lr		IGW-Überschreitung	
		[dBA]	[dBA]	tags	nachts	tags	nachts
1	II	60	50	59	59	-	9
2	II	60	50	59	59	-	9
3	II	60	50	56	56	-	6
4	II	60	50	55	55	-	5

Kommentar:

- An der West-, Süd- und Ostfassade werden die massgebenden Immissionsgrenzwerte IGW ES II für den Eisenbahnlärm in allen Geschossen am Tag eingehalten. In der Nacht werden die massgebenden Immissionsgrenzwerte IGW ES II um 5 bis 9 dBA überschritten.

4. Beurteilung

Für den Eisenbahnlärm sind die Anforderungen der Lärmschutz-Verordnung (LSV) bezüglich der Umzonung und möglichen Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten nicht überall erfüllt. Es sind Massnahmen zur Einhaltung der massgebenden IGW nötig.

5. Massnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte

Die Anforderungen der LSV könnten mit der Umsetzung folgender Massnahmen, respektive der Kombination davon, erfüllt werden.

a) Massnahmen an der Quelle

- Die festgelegten Geschwindigkeiten auf den massgebenden Bahnlinien können aus übergeordneten Gründen nicht herabgesetzt werden.

b) Planerische Massnahmen

- Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe von ES II in ES III

Mit einer Aufstufung des Gebietes in die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gelten die 5 dBA höheren Immissionsgrenzwerte von tags 65 dBA und nachts 55 dBA. Die Immissionsgrenzwert-Überschreitungen in der Nacht betragen somit noch maximal 4 dBA.

- Nutzungseinschränkungen

Bei Räumen in Betrieben (gewerbliche Nutzung), die in der Empfindlichkeitsstufe ES II oder III liegen, gelten gemäss LSV Art. 42 um 5 dBA höhere Immissionsgrenzwerte. Halten sich Personen in der Regel nur am Tag im Gebäude auf, gelten gemäss LSV Art. 41 Abs. 3 für die Nacht keine Belastungsgrenzwerte. Die Immissionsgrenzwerte können somit eingehalten werden.

Wird im Gebäude eine Wohnnutzung geplant, können die Immissionsgrenzwerte mit der Einhaltung eines Nutzungsverbotes in der Nacht (Bsp.: Schule, Kindertagesstätte) eingehalten werden.

c) Bauliche Massnahmen

- Lärmschutzwand auf der Stützmauer, entlang der BLS-Linie

Eine Lärmschutzwand ist bei der Bahnlinie aus statischen und technischen Gründen nur sehr schwer realisierbar und wird von Seiten der BLS gemäss unserer Einschätzung nicht genehmigt.

- Lärmschutzwand entlang der Parzellengrenze

Zur Einhaltung der IGW ES III im gesamten Fensterbereich an der Südfassade ist eine 5.0m hohe und 35m lange Lärmschutzwand (ungefähre Kosten Fr. 210'000) entlang der Parzellengrenze notwendig. Dies ist aus ortsbildschutzgründen nicht vertretbar. Zur Einhaltung der IGW ES III im unteren Bereich der Fenster an der Südfassade ist eine 3.0m hohe und 35m lange Lärmschutzwand (ungefähre Kosten Fr. 126'000.-) entlang der Parzellengrenze notwendig (siehe Anhang V).

d) Massnahmen am Gebäude

- Schalldichte Verglasung eines Teils des Fensters

Mit einer schalldichten Vorverglasung des unteren Teils der hohen Fenster und einem dahinterliegenden, geschützten, offenen Lüftungsfenster können die Immissionen an den entsprechenden Fenstern um 4 dBA gesenkt werden, womit die Grenzwerte bei einer Wohnnutzung in der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III eingehalten sind (Beispielhafte Skizze aus einem anderen Projekt, siehe Anhang IV).

Die offene Fensterfläche muss nach SIA-Norm 382/1 für natürliches Lüften mindestens 3% des Raumgrundrisses betragen.

Mit den Massnahmen a) bis d) können die Immissionsgrenzwerte bei allen offenen Fenstern mit lärmempfindlicher Nutzung eingehalten werden.

Wir schlagen vor, in die Zonenvorschrift folgende Auflagen bezüglich Lärmschutz aufzunehmen:

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist aufzuzeigen, dass die Anforderungen der Lärmschutz-Verordnung LSV Art. 31 mit geeigneten Massnahmen erfüllt sind. Mögliche planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen sind im Bericht „Umzonung Areal ZöN Nr. 5, 3700 Spiez, Aussenlärmuntersuchung“ vom 15 November 2018 (G+P AG, A5475) aufgezeigt.

Gemäss Art. 32 LSV hat der Bauherr dafür zu sorgen, dass der Schallschutz der Gebäudehülle den Anforderungen der SIA-Norm 181 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe 2006) genügt. Wir empfehlen dies im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Grolimund + Partner AG

N. von Arx

Nadine von Arx

A. Schluep

Andreas Schluep

Anhang

I Ermittlung des Beurteilungspegels für Eisenbahnlärm

Auszug aus der LSV vom 15. Dezember 1986, Anhang 4

Beurteilungspegel

Die Lärmimmisionen werden als Beurteilungspegel L_r in der Tagperiode (06.00 - 22.00 Uhr) und in der Nachtperiode (22.00 - 06.00 Uhr) ermittelt.

Der Beurteilungspegel L_r für Eisenbahnlärm wird aus den Teilbeurteilungspegeln für den Fahrlärm (L_{r1}) und für den Rangierlärm (L_{r2}) wie folgt berechnet:

$$L_r = L_{r1} + L_{r2}$$

Der Teilbeurteilungspegel L_{r1} ist die Summe des vom Fahrbetrieb verursachten A-bewerteten Mittelungspegels Leq,f und der Pegelkorrektur K_1 für den massgebenden Fahrbetrieb:

$$L_{r1} = Leq,f + K_1$$

Der Korrekturwert K_1 berechnet sich wie folgt:

$$K_1 = -15 \quad \text{für } N < 7.9$$

$$K_1 = 10 * \log(N/250) \quad \text{für } 7.9 \leq N \leq 79$$

$$K_1 = -5 \quad \text{für } N > 79$$

Dabei steht N für die Anzahl Zugsdurchfahrten während der Beurteilungsperiode Tag bzw. Nacht.

Der Teilbeurteilungspegel L_{r2} ist die Summe des vom Rangierbetrieb verursachten A-bewerteten Mittelungspegels Leq,r und der Pegelkorrektur K_2 für die Hörbarkeit und Häufigkeit der impulsartigen, tonhaltigen und kreischenden Lärmereignisse.

$$L_{r2} = Leq,r + K_2$$

Der Korrekturwert K_2 wird wie folgt bestimmt:

Tabelle 1: Pegelkorrektur K_2 für Rangierlärm in dBA

Hörbarkeit der Lärmereignisse	Häufigkeit aller Lärmereignisse		
	selten	gelegentlich	häufig
schwach	0	2	4
deutlich	2	4	6
stark	4	6	8

Massgebender Verkehr

Massgebend für die Berechnung und Beurteilung sind jahresdurchschnittliche Verkehrsverhältnisse während der Tagperiode und der Nachtperiode.

II Grenzwerte für den Eisenbahnlärm

Auszug aus der LSV vom 15. Dezember 1986

Die Begrenzung des Aussenlärms erfolgt mit Hilfe von Belastungsgrenzwerten (Planungswerte, Immissionsgrenzwerte, Alarmwerte). Diese gelten bei Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen in der Mitte des offenen Fensters.

Lärmempfindliche Räume sind:

- Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume, und
- Räume in Betrieben, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten, ausgenommen sind Räume für die Nutztierhaltung und Räume mit erheblichem Betriebslärm.

Die Pegelhöhe der Belastungsgrenzwerte ist abhängig von der baulichen Nutzung der lärm betroffenen Zonen. In Nutzungs zonen nach Artikel 14 ff des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 gelten folgende Empfindlichkeitsstufen:

- die Empfindlichkeitsstufe I in Zonen mit einem erhöhten Lärmschutzbedürfnis, namentlich in Erholungszonen;
- die Empfindlichkeitsstufe II in Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohnzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen;
- die Empfindlichkeitsstufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbezonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen;
- die Empfindlichkeitsstufe IV in Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Industriezonen.

Teilen von Nutzungs zonen der Empfindlichkeitsstufen I oder II kann die nächst höhere Stufe zugeordnet werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind.

Bei Räumen in Betrieben, die in Gebieten der Empfindlichkeitsstufe I, II oder III liegen, gelten um 5 dBA höhere Planungs- und Immissionsgrenzwerte.

Tabelle 1: Belastungsgrenzwerte in dBA

Empfindlichkeitsstufe	Planungswert		Immissionsgrenzwert		Alarmwert	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

III Anforderungen an Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten

Auszug aus der LSV vom 15. Dezember 1986

Erschliessung von Bauzonen

Art. 30

Die bei Inkrafttreten des Umweltschutz-Gesetzes (01.01.1985) noch nicht erschlossenen Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Nutzungen dürfen nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte (PW) eingehalten sind oder durch die Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Die Vollzugsbehörde kann für kleine Teile von Bauzonen Ausnahmen gestatten.

Gemäss Raumplanungsgesetz ist Land dann erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist.

RPG
Art. 19.1

Baubewilligungen

Art. 31.1

Für Neubauten und wesentliche Änderungen von bestehenden Gebäuden in Zonen, die bei Inkrafttreten der LSV erschlossen waren, gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW). Sind diese überschritten, so dürfen Neubauten nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden

- durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder
- durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen.

Können die Immissionsgrenzwerte mit den oben aufgeführten Massnahmen nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt.

Art. 31.2

Schallschutz an neuen Gebäuden

Art. 32.1

Der Bauherr eines neuen Gebäudes sorgt dafür, dass der Schallschutz bei Außen- und Trennbauteilen sowie von haustechnischen Anlagen den Mindestanforderungen der Norm SIA 181 genügt.

Wenn die Immissionsgrenzwerte überschritten sind, aber ein überwiegendes Interesse an der Realisierung des Bauvorhabens besteht, verschärft die Vollzugsbehörde die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile angemessen.

Art. 32.2

Gebäude gelten als neu, wenn die Baubewilligung bei Inkrafttreten des USG (1. Januar 1985) noch nicht rechtskräftig war.

Art. 47.3

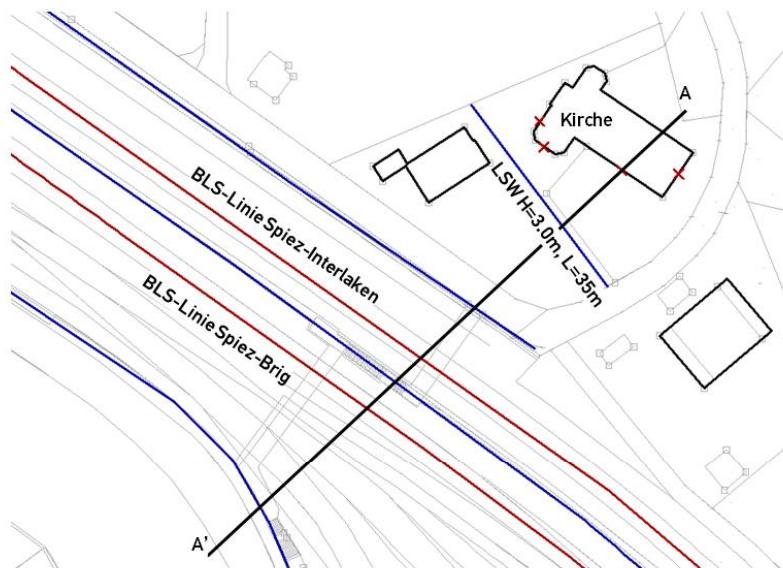
15. November 2018

IV Situationsplan und Lage der Berechnungspunkte (BP)

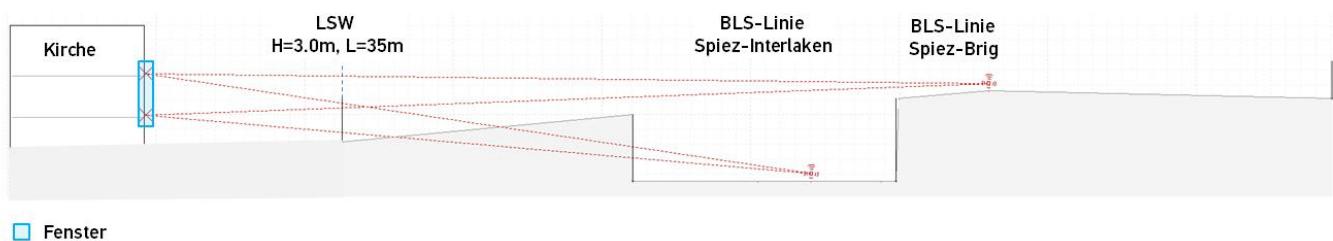


15. November 2018

V Massnahme Lärmschutzwand

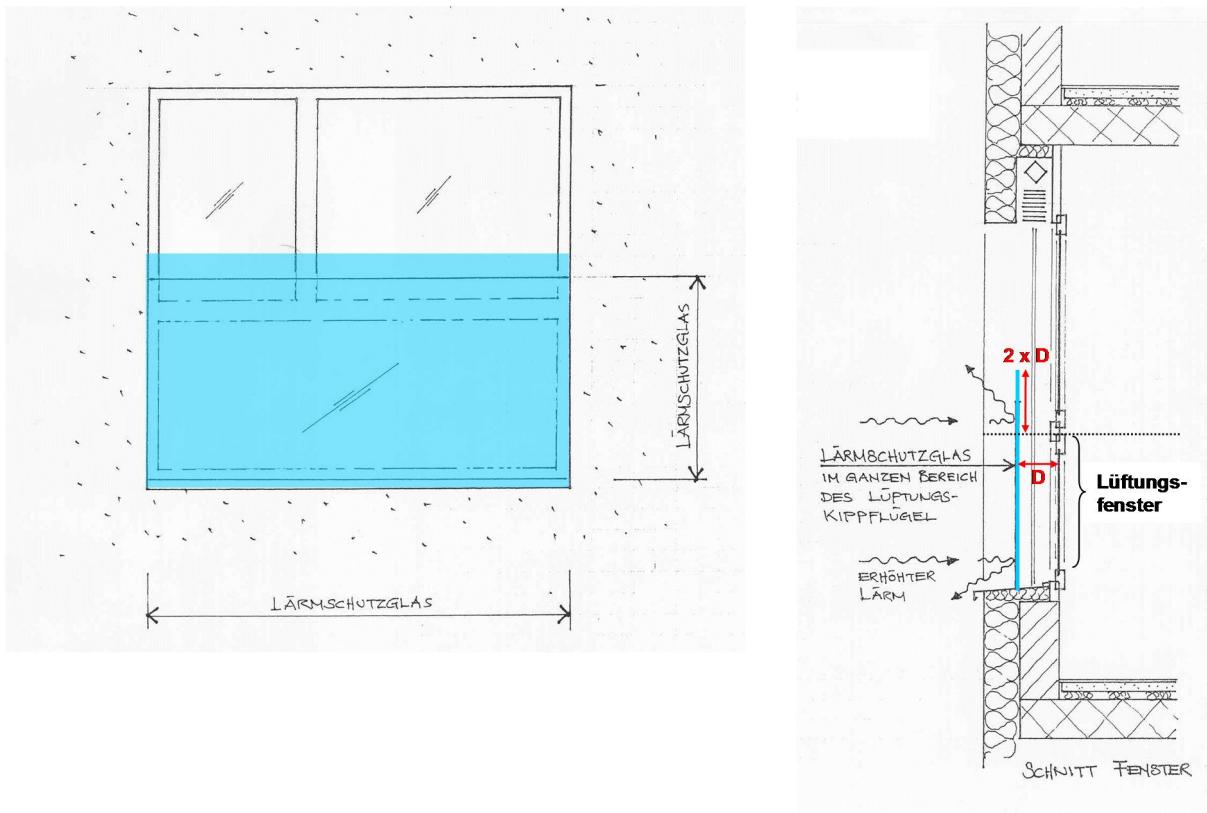


Querschnitt A-A'



VI Massnahmen am Gebäude

Exemplarisches Beispiel schalldichter Vorverglasung und einem dahinterliegenden, geschützten, öffnabaren Lüftungsfenster (Fassadenansicht, Querschnitt).



Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates vom 23. Oktober 2017

403 4.200 Ortsplanung, Ueberbauungsordnungen

Matthäuskirche ZöN Nr. 5 / Umzonung

➤ GR-Beschluss Nr. 92 vom 21. August 2017

Anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 21. August 2017 wurde das Geschäft beraten und diskutiert. Der Gemeinderat konnte aufgrund der erhaltenen Informationen einer Umzonung nicht zustimmen und hat das Geschäft zur Klärung der offenen Fragen zurückgewiesen.

Bericht

Nach Rücksprache mit der Evangelisch-methodistische Kirche (EMK) Spiez kann die Abteilung Bau zu den offenen Fragen wie folgt Stellung nehmen:

a.) künftige Nutzung

Gemäss den Vorschriften zur ZöN Nr. 5 ist in dieser Zone ausschliesslich eine sakrale Nutzung zulässig. Aufgrund dieser Vorschrift gestaltet sich ein Verkauf der Liegenschaft als schwierig bis aussichtslos. Damit ein Käufer auf dem Markt gefunden werden kann, müssen die nötigen Voraussetzungen geschaffen werden. Aus diesem Grund wird die Umzonung in eine Erhaltungszone angestrebt. Sollte der Umzonung zugestimmt werden, ist die EMK bestrebt, das Grundstück zu verkaufen. Die neue Nutzung der heutigen Kirche würde somit nicht mehr durch die EMK bestimmt.

Die Nutzung der Erhaltungszone ist im **Baureglement** der Gemeinde Spiez, Artikel 231 geregelt:

Erhaltungszone (EZ)

¹ Die Erhaltungszone bezweckt die Erhaltung des schützenswerten Baumbestandes sowie den Schutz bzw. die Erhaltung der im Bauinventar als schützenswert resp. erhaltenswert bezeichneten Gebäude. Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen über die Wohnzonen W (Art. 211 Abs. 2).

² Neubauten sind nur gestattet, wenn

- die im Zonenplan 2 bezeichneten Bäume, Baumgruppen oder Pärke nicht beeinträchtigt werden und
- sie weder die im Bauinventar als schützenswert resp. erhaltenswert bezeichneten Gebäude noch deren Umgebung beeinträchtigen.

Ergänzende Angaben:

Die Erhaltungszone umfasst parkähnliche Areale mit wertvollen Bauten und Bäumen. In den Erhaltungszonen werden diese grundeigentümerverbindlich bezeichnet. Im Übrigen wird auf diese Bäume und Bauten im Inventar der Gemeinde resp. im kantonalen Bauinventar hingewiesen. Erst im Baubewilligungsverfahren wird definitiv über die Wirkung und den Umfang des Schutzes entschieden.

Die Bestimmungen zur Art der Nutzung der Wohnzone (W) gemäss Art. 211 Abs. 2 lauten:

2 – Wohnen

(Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten, Kindertagesstätten und ähnliche Nutzungen)

– stille Gewerbe

(Als stilles Gewerbe zählen z.B. Coiffeursalons, Schneider- und Künstlerateliers oder Arztpraxen, weil sie weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken (vgl. Art.

90 Abs. 1 BauV). In Wohnzonen sind Gewerbebetriebe, die in einer Mischzone unzulässig sind, ebenfalls nicht erlaubt.)

- ES II
- In der W3 sind freistehende Einfamilienhäuser nicht zulässig.
- Religiöse Nutzungen wie Versammlungslokale, Unterrichtsräume und dergleichen sind in der Wohnzone nicht zugelassen.
- In allen Wohnzonen sind Nutzungen, die dem Sexgewerbe zuzurechnen sind, untersagt (Massagesalons, Bordelle, Videokabinen)

Gemäss gültigen Baureglement ist eine zukünftige Nutzung der Kirche z.B. als Wohnhaus möglich, insofern die reglementarischen Rahmenbedingungen eingehalten werden. Weiter ist denkbar, dass sich auch ein stilles Gewerbe ansiedeln könnte. Eine allfällige Bewilligungsfähigkeit einer Umnutzung würde jedoch erst in einem Baubewilligungsverfahren geprüft werden.

b.) Strategische Weiterentwicklung des Gebietes / preisgünstiger Wohnungsbau

Das umliegende Gebiet zur heutigen Kirche ist gemäss Zonenplan der Gemeinde Spiez der Erhaltungszone zugeteilt. Es ist davon auszugehen, dass die Planungsbehörde der Gemeinde Spiez (Gemeinderat) mit dieser Zone die bestehenden Strukturen, Bäume etc. erhalten wollte und weiterhin erhalten will.

Die Rahmenbedingungen für preisgünstigen Wohnungsbau sind an diesem Standort unter den gegebenen Voraussetzungen eher ungünstig. Sollten Bestreben bestehen, preisgünstiger Wohnraum an dieser Stelle anzubieten, müsste die Gemeinde Spiez die entsprechenden Rahmenbedingungen für die Realisierbarkeit sicherstellen.

c.) Wäre ein Kulturlokal in der Erhaltungszone denkbar?

Grundsätzlich wäre ein Kulturlokal in der Erhaltungszone im Rahmen einer stillen Nutzung denkbar.

Finanzielle Auswirkungen

Keine.

Beschluss

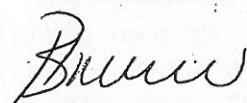
1. Der Gemeinderat stimmt der Umzonung der ZöN Nr. 5 Methodisten Kirche in die Erhaltungszone im Grundsatz zu.
2. Die Abteilung Bau wird mit der Weiterführung des Verfahrens beauftragt.

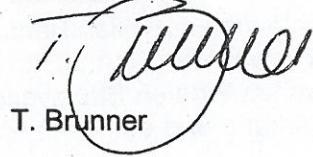
Spiez, 26. Oktober 2017/da

NAMENS DES GEMEINDERATES

Die Präsidentin

Die Sekretärin


J. Brunner


T. Brunner

Geht an

- Ruedi Thomann, Vorsteher PUB
- Abteilung Bau