

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates vom 03. Juni 2019

174 4.200 Ortsplanung, Ueberbauungsordnungen

ZPP Nr. 5 Spiezmoos, Überbauungsordnung / Verabschiedung zur öffentliche Auflage

Als Grundlage zur Überbauung des Areals (11'600m²), welches sich am nordwestlichen Dorfeingang zwischen Thunstrasse und Bahndamm befindet, wurde ab August 2016 ein Gutachterverfahren durchgeführt. Das daraus entstandene Richtprojekt wurde am 2. Juni 2017 durch den Gemeinderat verabschiedet.

Auf Basis des Richtprojekts wurden eine Überbauungsordnung, das generelle Baugesuch sowie die ZPP-Änderung erarbeitet.

Die geplante Überbauung zeichnet sich aus durch:

- die Setzung der kleeblattförmigen Hauptbauten in Bezug zum übrigen baulichen Umfeld,
- einen attraktiven Innenhof, mit Langsamverkehrsverbindung im gemeinschaftlichen Raum,
- einen sanften Höhenübergang zur Mischzone,
- die feingliederige Reaktion der Attikageschosse auf Gegebenheiten wie Bahndamm, Mischzone und Innenhof,
- die Schaffung von Aussenbereichen mit hoher Aufenthaltsqualität,
- eine Erschliessung ab Gesigenweg, Einstellhalle und Langsamverkehr,
- eine nachhaltige Gestaltung der Eingangssituation ins Areal (einladende Wirkung),
- eine ansprechende Aussenraumgestaltung mit gezielt eingesetzten Elementen.

Der Gemeinderat verabschiedete das Dossier am 23. April 2018 zur Vorprüfung an das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR). Die Gemeinde erhielt im Oktober 2018 vom AGR die Themenliste mit materiellem und formellem Handlungsbedarf. Aufgrund der zugestellten Themenliste fanden zwischen dem Bearbeitungsteam und der Abteilung Bau ein Austausch und eine Bereinigung statt. Mitte Dezember 2018 wurde das Bearbeitungsteam zusammen mit der Abteilung Bau mit einem konsolidierten Vorschlag beim AGR vorstellig. Die Ergebnisse der Bereinigungssitzung flossen in die Themenliste des AGR entsprechend ein.

Das Dossier wurde vom Bearbeitungsteam aufgrund der Bereinigungssitzung erneut überarbeitet und von der Abteilung Bau ans AGR weitergereicht. Das AGR verfügte im Februar 2019 eine zweite Leitverfügung nach Artikel 6, Absatz 2 KoG für das Vorprüfungsverfahren (Art. 59 BauG). Im Rahmen der zweiten Vorprüfung erliess die Abteilung Bau Anfang März 2019 einen zweiten Amtsbericht.

Im April 2019 erstellte das AGR den definitiven Vorprüfungsbericht gemäss Artikel 59 BauG und Artikel 118 BauV. Der Vorprüfungsbericht ist nebst dem Dossier (ZPP-Änderung, Erläuterungsbericht, Überbauungsordnung bestehend aus Überbauungsvorschriften und Überbauungsplan, generelles Baugesuch) Bestandteil der Auflage.

Auf Basis des Vorprüfungsberichts fand eine erneute Bereinigung durch das Bearbeitungsteam statt. Die Abteilung Bau prüfte die eingegangenen Unterlagen und stellte fest, dass die Vorbehalte und Hinweise konstruktiv aufgenommen wurden und in die Überarbeitung eingeflossen sind.

Bericht

Die Abteilung Bau hat sich im Amtsbericht vom 6. März 2019 vorbehalten, bei diversen Bereichen Auflagen im Rahmen des Ausführungsprojektes zu definieren. Diese Auflagen sind somit nicht im vorliegenden Dossier eingeflossen und erst beim Start der Ausführung relevant:

- Absorberfläche Eisspeicher: Lage und Massnahmen zur Einbindung, Vereinbarkeit mit einem öffentlichen Aussenraum
- Die Fassadengestaltung inkl. allfällig in die Fassade integrierte Solarpaneele
- Begrünung der Retentionsfläche auf den Dächern
- Überarbeitung der Umgebungsgestaltung aufgrund der kommunalen Richtlinie, insbesondere genauere Bezeichnung der geplanten, einheimischen Hecken-/Sträuchergruppen und Staudenbepflanzungen, Setzung von Obstbäumen, artenreiche Wiesengestaltung, ökologische Vernetzungselemente
- explizit nicht Bestandteil des generellen Baugesuchs: Liegenschaftsentwässerung der Parzellen, der Gewässerschutz sowie die Baustellenentwässerung
 - i. Thematik der geplanten Drainage zur permanenten Absenkung des oberen Grundwasserspiegels (Hangwasser)
 - ii. ausführliche Dokumentation zu allen getätigten Abklärungen und Untersuchungen sowie zu sämtlichen Absprachen mit den betroffenen Eigentümern/Liegenschaftsbesitzern
 - iii. eindeutige Darlegung der Auswirkungen auf BLS-Bahndamm und die umliegenden Bauten und Anlagen
 - iv. öffentliche Auflage der permanenten Grundwasserabsenkung (Ableitung des Schichtwassers)
 - v. zustimmender Bericht der BLS AG

Die Baugesuchstellerin und die Projektverfasserin wurden jedoch bereits im Februar 2017 schriftlich von der Gemeinde über die Rahmenbedingungen informiert, da besonders heikle Baugrundverhältnisse vorliegen. In den Bereinigungsphasen wurde zudem jeweils von Seiten Abteilung Bau erneut auf die Problematik hingewiesen und in Aktennotizen festgehalten.

Weitere Details können dem Amtsbericht der Gemeinde Spiez, welcher im Vorprüfungsossier integriert ist, entnommen werden.

Erwägungen der entsprechenden Kommission

Die Planungs-, Umwelt- und Baukommission würdigt die vorliegenden Unterlagen und erwägt folgende Punkte in ihren Diskussionen:

- Die Auflagen im Amtsbericht sind im Rahmen des Ausführungsprojekts definitiv umzusetzen.
- Die Kommission unterstützt die vorgelegten Unterlagen zur Überbauungsordnung ZPP Nr. 5 „Spiezmoos“ im koordinierten Verfahren (Überbauungsordnung mit generellem Baugesuch) sowie die vorliegende Baureglementänderung (geringfügig-gemischtes Verfahren).
- Die Kommission beantragt dem Gemeinderat, die Unterlagen für die öffentliche Auflage zu verabschieden. Die öffentliche Auflage soll vor den Sommerferien vom 13. Juni bis 15. Juli 2019 stattfinden. Die Abteilung Bau soll beauftragt werden, den Publikationstext zu erarbeiten und dem Gemeinderat zusammen mit dem Auflagedossier vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen

Gemäss Gebührenverordnung, Ziffer 3.113.1 a erfolgt der gemeindeinterne Aufwand bei Überbauungsordnungen gebührenfrei. Aufwendungen für die Bearbeitung des Baugesuchs werden nach Gebührenreglement in Rechnung gestellt.

Beschluss

1. Der Gemeinderat verabschiedet die Unterlagen zur ZPP Nr. 5 „Spiezmoos“ (Überbauungsordnung, das generelle Baugesuch sowie die Baureglementsänderung ZPP Nr. 5 Spiezmoos) zur öffentlichen Auflage.

Die öffentliche Auflage erfolgt gestützt auf Art. 35 und 60 des Baugesetzes (BauG; BSG 721.0), Art. 122, Abs. 7 und 122b der Bauverordnung (BauV; BSG 721.1), Art. 6, Abs. 1 des Koordinationgesetzes (KoG; BSG 724.1), Art. 45 des Baubewilligungsdekretes (BewD; BSG 725.1).

2. Es ist beabsichtigt, die Änderung des Baureglements im Verfahren der geringfügigen Änderung von Nutzungsplänen vorzunehmen.

3. Die Abteilung Bau wird mit der Bereitstellung der Unterlagen für die öffentliche Auflage und entsprechende Publikation beauftragt.
4. Die Gemeindeschreiberei wird beauftragt, dem Grundeigentümer für dieses energetisch einmalige Projekt zu gratulieren, welches zum Energiestadtlabel der Gemeinde Spiez sehr gut passt. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Absorber entsprechend gut in die Umgebung eingeplant werden. Weiter ist zu hoffen, dass es doch noch eine Möglichkeit für die Einbindung des preisgünstigen Wohnungsbaus oder „Wohnen im Alter“ in das Projekt gibt.
5. Der Gemeinderat unterstützt die Umsetzung der Auflagen, welche beim Ausführungsprojekt zu tragen kommen.

Spiez, 4. Juni 2019/az

NAMENS DES GEMEINDERATES

Die Präsidentin Die Sekretärin

J. Brunner

T. Brunner

Geht an

- Ruedi Thomann, Vorsteher Ressort Planung, Umwelt, Bau
- Roland Dietrich, Abteilungsleiter Bau