

ENTWURF

Einwohnergemeinde Spiez

Anpassung Baureglement an BMBV



Mitwirkungsbericht

08. Oktober 2021

Impressum

Auftraggeber:

Einwohnergemeinde Spiez

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Franziska Rösti, Geografin Msc
Maxime Jeanneret, Raumplaner Bsc

Inhalt

1. Einleitung	4
1.1 Ausgangslage und Problemstellung	4
1.2 Mitwirkungsaufgabe	4
1.3 Änderungen aufgrund der Mitwirkungseingaben	4
2. Mitwirkende	5
3. Eingaben	6

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage und Problemstellung

Die Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) macht eine formelle Anpassung des Spiezer Baureglements an die BMBV erforderlich. Die letzte Revision des Baureglements wurde am 29. April 2014 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt. Um keine neue Planbeständigkeit auszulösen, hat der Gemeinderat beschlossen, die aufgrund der übergeordneten Rechtsetzung erforderlichen Anpassungen des Baureglements ohne materielle Änderungen vorzunehmen. Entsprechend wird für das Baureglement keine neue Planbeständigkeit ausgelöst und künftige Anpassungen bleiben möglich.

Der Regierungsrat des Kantons Bern hat im Jahr 2008 den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Mit der am 1. August 2011 in Kraft getretenen BMBV wurden die Konkordatsbestimmungen ins kantonale Baurecht überführt. Ziel der BMBV ist es, die Begriffe und Messweisen der Baurechtlichen Grundordnungen in den Kantonen und Gemeinden zu vereinheitlichen und damit die Aufwände im Planungs- und Bauwesen zu reduzieren. Dabei stellt die BMBV eine abschliessende Palette von Begriffen und Messweisen zur Verfügung. Konkret festgelegte Masse und Gestaltungsanforderungen sind nicht Bestandteil der Umsetzung der BMBV. In einzelnen Fällen können aber die neuen Begriffe und Messweisen zu leichten Änderungen der zulässigen Masse führen, weshalb teilweise Korrekturen gemacht werden müssen oder Elemente gar gestrichen werden müssen, um materielle Änderungen des Baureglements zu verhindern.

1.2 Mitwirkungsaufgabe

Die Unterlagen zur Planung für die Umsetzung der BMBV lagen vom 17. Juni bis zum 15. August 2021 öffentlich auf. An drei Terminen hatten interessierte Personen die Möglichkeit, bei der Abteilung Bau Fragen zur Planung zu stellen. Dieses Angebot wurde nicht genutzt. Innerhalb der Mitwirkungsfrist gingen bei der Gemeindeverwaltung 6 Mitwirkungseingaben ein. Die Eingaben werden nachfolgend thematisch gegliedert aufgeführt, beantwortet und aufgezeigt, in welchen Punkten die Mitwirkungseingaben zu Anpassungen an den Planungsinstrumenten geführt haben.

1.3 Änderungen aufgrund der Mitwirkungseingaben

Nach der Mitwirkungsaufgabe wurden die 6 schriftlichen Mitwirkungseingaben ausgewertet und die erforderlichen Schlüsse daraus gezogen. Aufgrund der Mitwirkungseingaben wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Ergänzung Art. 212 Abs. 4. Der Hangzuschlag gilt nun auch für Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche und für eingeschossige Gebäudeteile.
- Die Geschosshöhe des Attika soll in der Arbeitszone Gewerbe und Industrie mittels Änderung von Art. 212 Abs. 5 Bst. g liberalisiert werden.

2. Mitwirkende

Im Rahmen der Mitwirkung gingen die folgenden 6 schriftlichen Eingaben bei der Gemeinde Spiez ein:

Eingabe-Nr.	Mitwirkende	Antrag	Lauf-Nr.
01	Colasit AG, Faulenbachweg 64, 3700 Spiez	Reduktion der Grünflächenziffer in Arbeitszonen	1
		Erhöhung der Fassadenhöhe traufseitig um 2.00 m	3
02	Dietrich Isol AG, Industriestrasse 16, 3700 Spiez	Reduktion der Grünflächenziffer in Arbeitszonen	1
		Erhöhung der Fassadenhöhe traufseitig um 1.50 - 2.00 m	3
		Aufhebung Geschosshöhen für Attikageschosse in Arbeitszonen	6
		Zulassung Lagerbetriebe und wenig Arbeitsplätze bietende Betriebe in Gewerbezone	9
03	REVAG Recycling AG, Industriestrasse 5, 3700 Spiez	Reduktion der Grünflächenziffer in Arbeitszonen	1
		Erhöhung der Fassadenhöhe traufseitig um 1.50 - 2.00 m	3
		Aufhebung Geschosshöhen für Attikageschosse in Arbeitszonen	6
		Zulassung Lagerbetriebe und wenig Arbeitsplätze bietende Betriebe in Gewerbezone	9
04	Schnydrig AG, Industriestrasse 18, 3700 Spiez	Reduktion der Grünflächenziffer in Arbeitszonen	1
		Erhöhung der Fassadenhöhe traufseitig um 1.50 - 2.00 m	3
		Aufhebung Geschosshöhen für Attikageschosse in Arbeitszonen	6
		Zulassung Lagerbetriebe und wenig Arbeitsplätze bietende Betriebe in Gewerbezone	9
05	Dr. med. Robert Schneider, Quellhof- weg 66, 3705 Faulensee	Erhöhung Grünflächenziffer Klärung Nutzungsübertragung zwischen Grundstücken	2 11
06	vbarchitekten AG, Militärstrasse 9a, 3600 Thun	Erhöhung Fassadenhöhe traufseitig (ca. 10%) oder Anpassung Hangzuschlag	4
		Einführung Hangzuschlag für Gebäude mit kleiner anrechenbarer Geschossfläche und eingeschossige Gebäudeteile	5
		Rückversetzung Attika	7
		Überführung der neuen Attikaregelung in ZPPs 6, 7, 8 und 15	8
		Nur Verweis auf BMBV statt Wortlaut der BMBV im Anhang	10

3. Eingaben

Lauf-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag	Stellungnahme	Änderungen
Grünflächenziffer				
1	01, 02, 03, 04	Die neue Definition von Grünflächen (begrünte Dachflächen, Kiesplätze etc. nicht anrechenbar) sowie die neu festgelegte Grünflächenziffer von 5 % bzw. 10 % bedeuten, dass bei einem zukünftigen Bauvorhaben zur Betriebserweiterung heute genutzte Flächen rückgebaut werden müssten, da die Grünflächenziffer nach neuer Definition bereits weniger als 5 % bzw. 10 % beträgt. Dies würde den Betrieb stark einschränken und ist im Hinblick auf die Bodenknappheit für Industrie- und Gewerbeflächen in der Region nicht sinnvoll. Es wird beantragt, die Grünflächenziffer für die Arbeitszonen Industrie und Gewerbe weiter zu reduzieren oder ganz zu streichen. Alternativ oder als begleitende Massnahme wird beantragt, in diesen Zonen weitere Massnahmen (Bäume, begrünte Dachflächen) weiterhin an die GFZ anrechnen zu können.	Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass mit der Reduktion der Grünflächenziffer, der geänderten Messweise ausreichend Rechnung getragen wurde. Für bereits überbaute Areale besteht eine Besitzstandsgarantie welche den Unterhalt und die zeitgemässe Erneuerung bestehender Bauten auch dann zulässt, wenn die Grünflächenziffer aufgrund der neuen Berechnung gemäss BMBV nicht mehr eingehalten werden kann. Auch Umbauten und Erweiterungen sind zulässig sofern diese den rechtswidrigen Zustand nicht verstärken.	–
2	05	Der Eingabeautor ist der Ansicht, dass beim Erarbeiten der Planung vor allem kurzfristige ökonomische Aspekte berücksichtigt wurden. Der Gemeinderat und die Verwaltung hätten jedoch die Aufgabe, das Ortsbild der Gemeinde zu schützen und zu verbessern, vor Naturgefahren zu schützen bzw. diesen vorzubeugen und sich um erschwinglichen Wohnraum für die Bevölkerung zu bemühen. Die vorgesehene Änderungen hätten jedoch negative Auswirkungen in dieser Hinsicht: Die Gebäudehöhen würden erhöht, die Überbauungsziffer nehme zu, die Grünflächenziffer werde reduziert oder gestrichen, ohne das mehr Wohnraum geschaffen wird. Es wird beantragt, die Planung durch ein zweites Büro erneut erarbeiten zu lassen und dabei der Ökologie und sozialen Aspekten mehr Beachtung zu schenken. Dabei müsse zwischen ländlichen Zonen und Zonen mit verdichteter Bauweise unterschieden werden.	Der Gemeinderat hat die Planung so ausgearbeitet, dass den Grundeigentümerschaften durch die Umsetzung der BMBV möglichst kein Nachteil erwächst. Die erarbeitete Planung soll sich möglichst auf formelle Änderungen beschränken. Betreffend der Grünflächenziffer bedeutet das, dass eine Reduktion unumgänglich ist, da den Grundeigentümerschaften sonst aufgrund der neuen Definition grosse Nachteile erwachsen würden. Gemäss heutigem Baureglement konnten alle Grünflächen, sickerfähigen (Abstell-)Flächen, begrünten Flachdächer sowie Hochstamm-bäume mit 25 m ² pro Baum an die Grünflächenziffer angerechnet werden. Aufgrund der neuen Definition gemäss BMBV können neu ausschliesslich natürliche und/oder be-pflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Lager- oder Abstellflächen dienen, an die Grünflächenziffer angerechnet werden. Diesem Unterschied gegenüber der heutigen Messweise wird mit der Reduktion der Grünflächenziffer Rechnung getragen. In den Mischzonen Kern Faulensee und Einigen, wo eine hohe Dichte besteht und angestrebt wird, wird die Grünflächenziffer ganz aufgehoben. Kommission und Gemeinderat haben verschiedene Baugesuche geprüft und kommen zum Schluss, dass die Reduktion der Grünflächenziffer zwingend erforderlich ist, um die nachteilige neue Messweise auszugleichen.	–

Lauf-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag	Stellungnahme	Änderungen
Fassadenhöhe traufseitig, Hangzuschlag				
3	01, 02, 03, 04	Mit der neuen Fassadenhöhe traufseitig und deren Messweise gehe je nach Geländeneigung die nutzbare Gebäudehöhe zurück. Daher beantragen die Verfassenden, die Fassadenhöhe traufseitig um 1.50 - 2.00 m zu erhöhen.	Die Gebäudehöhe auf Parzellen mit einer Geländeneigung wurde bislang in der Mitte der talseitigen Fassade und somit in der Mitte jener Fassade die üblicherweise den grössten Höhenunterschied aufweist gemessen. Mit der neuen Messweise gilt, dass die traufseitige Fassadenhöhe an jedem Punkt der Fassade eingehalten werden muss. Somit können gegenüber heute minime Unterschiede entstehen, wenn Mulden bzw. Geländesenkungen auf der Bau-parzelle vorhanden wären, was dazu führen würde, dass die Fassadenhöhe neu in der Mulde und nicht mehr nur in der Mitte der Fassade gemessen werden müsste. Die Forderung einer generellen Erhöhung um 1.50 - 2.00 m würde eine materielle Änderung der Vorschriften darstellen.	–
4	06	Die Verfassenden kritisieren, dass die bisherige Gebäudehöhe 1:1 in die Fassadenhöhe traufseitig überführt werden solle. Die Konsequenz daraus sei, dass alle Gebäude, welche nicht auf flachen Grundstücken erstellt werden, neu weniger hoch gebaut werden dürfen. Dies sei je nach Gebäudetiefe und Hangneigung auch bei einem Hangzuschlag ab 15 % der Fall. Bei einem Gebäude mit 15 Tiefe und 10 % Hangneigung betrage der Höhenunterschied zwischen alter und neuer Regelung ca. 0.75 m. Um diesen Verlust an Gebäudehöhe auszugleichen wird vorgeschlagen, die Fassadenhöhe traufseitig um 10% zu erhöhen, oder alternativ den Hangzuschlag anzupassen.	Vgl. Stellungnahme zu Lauf-Nr. 3.	–
5	06	Der Hangzuschlag wird neu auch für An- und Kleinbauten eingeführt. Konsequenterweise müsste dieser jedoch auch für Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche und für eingeschossige Gebäudeteile gelten.	Die Gemeinde bedankt sich bei den Mitwirkenden für diesen Vorschlag. Der Artikel wird entsprechend ergänzt.	Ergänzung Art. 212 Abs. 4
Regelung Attikageschosse				
6	02, 03, 04	Bereits im alten Baureglement wurde für die Attika eine maximal zulässige Geschosshöhe definiert, welche ins neue Baureglement übernommen wird. Diese Geschosshöhe hat zur Folge, dass das Attika im Industrie- und Gewerbegebiet nur für Büronutzungen genutzt werden kann. Um die Nutzbarkeit des Attikas für industrielle oder gewerbliche Zwecke zu erlauben, wird beantragt, in den Arbeitszonen Industrie und Gewerbe keine Geschosshöhe für	Die Arbeitszone Gewerbe und Industrie wird neu von der Regelung der Geschosshöhe für Attikas ausgenommen. Damit gelten in diesen Zonen neben dem Rückversatz des Attikageschosses, die traufseitige und die giebelseitige Fassadenhöhe, welche die Höhe der Gebäude und des Attikageschosses limitieren.	Liberalisierung Geschosshöhe Attika in Arbeitszonen mittels Änderung Art. 212 Abs. 5 Bst. g

Lauf-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag	Stellungnahme	Änderungen
		Attikageschosse zu definieren und stattdessen die Fassadenhöhe traufseitig als das einzig beschränkende Mass des Attikas zu belassen.		
7	06	Die neue Regelung der Attika gemäss BMBV würde ein Anbauen auf bis zu drei Seiten der Gebäudefassade erlauben. Der durch die Gemeinde auch im neuen Baureglement geforderte zwingende Rückversatz des Attikas auf drei Seiten um mind. 1.5 m erachten die Verfassenden als nicht sinnvoll. Ein stärkerer Versatz auf nur zwei Seiten würde nach Einschätzung der Mitwirkenden gestalterisch eine deutlich bessere Lösung ermöglichen und könnte so geregelt werden, dass lediglich dieselbe Fläche des Attikas möglich wäre.	Die Regulierung der Attikageschosse wurde im Rahmen der Ausarbeitung der Planungsunterlagen zur Umsetzung der BMBV ausgiebig diskutiert. Kommission und Gemeinderat entschieden dabei, dass die heutige Regulierung möglichst beibehalten werden solle. Begründet wird dies insbesondere mit dem Erscheinungsbild des Attikageschosses, welches bei einem Rückversatz auf lediglich einer Seite gegenüber heute sehr stark verändert würde, was einer nicht erwünschten materiellen Änderung gleichkommt. Ein lediglich auf einer Seite rückversetztes Attikageschoss tritt nach Einschätzung der Kommission und des Gemeinderates nicht mehr als eindeutig wahrnehmbares Attikageschoss in Erscheinung.	–
8	06	Nach Einschätzung der Verfassenden erlauben die bisherigen Bestimmungen in den ZPPs abweichende, gestalterisch wertvollere Lösungen zur Attikagegestaltung. Diese Bestimmung sei so beizubehalten. Um den übergeordneten Recht zu entsprechen könnte erwähnt werden, dass Art. 21 BMBV (Rückversatz auf mind. einer ganzen Fassade um ein festgelegtes Mass) vorbehalten bleibt.	Die bisherige Sonderregelung der Attikageschosse in bestimmten Zonen mit Planungspflicht (Abweichungen von Attikagegestaltung gemäss Baureglement mit Zustimmung des Gemeinderates möglich) ist nicht mehr rechtskonform und kann so nicht beibehalten werden. Die ZPPs, welche von der Sonderregelung betroffen waren, sind grossmehrheitlich überbaut. In diesen Zonen gelten die Überbauungsordnungen und deren Bestimmungen sowie eine Besitzstandsgarantie. Für noch unüberbaute ZPPs will die Gemeinde kein Mass für den Rückversatz der Attikas festlegen, welches dann nach der Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens gegebenenfalls bereits wieder angepasst werden müsste, wenn es sich als gestalterisch nicht optimal erweist. Wenn es sich im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahren aber zeigt, dass mit einer vom Baureglement abweichenden Gestaltung eine gestalterisch bessere Lösung erreicht werden kann, dann bietet die Gemeinde gerne Hand für eine auf ein Richtprojekt abgestimmte Änderung der Gestaltungsbestimmungen einer ZPP.	–

Lauf-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag	Stellungnahme	Änderungen
Verschiedenes				
9	02, 03, 04	Die Regelung bezüglich Nichtzulässigkeit von Lagerhallen und Betrieben mit wenig Arbeitsplätzen in der Arbeitszone Gewerbe sei problematisch, da dies in der Gewerbezone auch dezentrale Lagerstandorte für Betriebe verhindere, welche sehr viele Arbeitsplätze am Produktionsstandort, in der Industriezone bieten. In der Gemeinde Spiez stehen kaum zusätzliche Flächen zur Verfügung, welche eine Lagernutzung für bestehende Betriebe bieten, welche aber ggf. auf zusätzliche Lagerflächen angewiesen sind. Nach heutiger Praxis können die Arbeitsplätze an einem Ort nicht dem Lagerstandort angerechnet werden, obwohl beide Standorte demselben Betrieb zugehören. Dies stellt eine Gefahr für einen zukünftigen Ausbau von Produktionsstandorten in Spiez dar. Die Verfassenenden beantragen deshalb, die Regelung so anzupassen, dass Arbeitsplätze am Produktionsstandort dem Lagerstandort angerechnet werden können, oder diese Regelung für Betriebe, die ihren Geschäftssitz in Spiez (oder im Kanton Bern) haben, ganz aufzuheben.	Die Änderung oder Aufhebung der Bestimmungen betreffend Lagernutzung in den Arbeitszonen Gewerbe stellt eine materielle Änderung mit Auswirkungen auf zahlreiche Grundstücke dar. Die Gemeinde Spiez will sich im Rahmen der Umsetzung der BMBV aber auf formelle Änderungen beschränken, um keine neue Planbeständigkeit für das Baureglement auszulösen. Dadurch bleiben grössere Änderungen im Rahmen einer kommenden Ortsplanungsrevision möglich. Eine allfällige Aufhebung oder materielle Änderung der Bestimmungen betreffend Lagernutzung müsste, nach Einschätzung des Gemeinderats, auch aufgrund der Auswirkungen auf zahlreiche Grundstücke im Rahmen einer Ortsplanungsrevision diskutiert werden.	–
10	06	Im Anhang des neuen Baureglements werde teilweise der Wortlaut der BMBV wiedergegeben. Dies sei zwar eine Hilfestellung für unerfahrene Planende, andererseits stelle sich aber auch die Frage, was passiere, wenn die BMBV im Wortlaut angepasst werde. Dies hätte dann unter Umständen eine erneute Anpassung des Baureglements nur wegen des Anhangs zur Folge. Es wird empfohlen, auf die jeweiligen Artikel der BMBV zu verweisen und sie nicht zu zitieren.	Kenntnisnahme. Die gewählte Formulierung wird beibehalten, da diese für die Leserlichkeit wichtig erscheint. Änderungen in den Artikelnummern der BMBV Artikel erscheinen überdies wahrscheinlicher.	–
11	05	In der Vergangenheit wurden Nutzungsübertragungen zwischen geteilten Grundstücken durchgeführt. Der Eingabevefasser möchte wissen, wie diese Praxis mit dem neuen Baureglement behandelt werde.	Die Gemeinde Spiez führt einen Nutzungsübertragungskataster der alle Flächen mit Nutzungsübertragungen in m ² auflistet. Der Nutzungsübertragungskataster wird unverändert weitergeführt und lediglich die zulässige Nutzung neu aufgrund der GFZo berechnet, statt wie bisher aufgrund der zulässigen AZ. Die Umrechnung hat keine Folgen auf die Nutzbarkeit der jeweiligen Parzellen.	–