

VORPRÜFUNG

Einwohnergemeinde Spiez

Überbauungsordnung zur ZPP Nr. 12 «Gumperstal»



Erläuterungsbericht

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Änderung Baureglement
- Mitwirkungsbericht
- Schlussbericht mit Richtprojekt vom 16. April 2019

März 2022

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Spiez
Abteilung Bau
Sonnenfelsstrasse 4
3700 Spiez

Auftraggeber:

Bauherrngemeinschaft Gumperstal
c/o M & K Development AG
Beat Mani
Bernstrasse 133
3613 Steffisburg

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 Röstli, Geographin MSc

*Abbildung Titelseite: Luftbild der UeO/ZPP Nr.
12 «Gumperstal» in Hondrich*

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Einleitung	5
1.2 Standort	6
1.3 Planungsrechtliche Ausgangslage	8
2. Vorhaben	9
3. Ausbau Gumperstalweg	11
4. Planungsrechtliche Umsetzung	13
4.1 Allgemeines	13
4.2 Baureglementsänderung	13
4.3 Überbauungsplan	14
4.4 Überbauungsvorschriften	15
5. Auswirkungen (Bericht gemäss Art. 47 RPV)	21
5.1 Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen	21
5.2 Orts- und Landschaftsbild	21
5.3 Kulturgüter	21
5.4 Naturgüter und Lebensräume	22
5.5 Gewässerschutz und Entwässerung	25
5.6 Naturgefahren und Altlasten	26
6. Verfahren	26
6.1 Übersicht und Termine	26
6.2 Informationsveranstaltung und Mitwirkung	27
6.3 Vorprüfung	27
6.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen	28
6.5 Beschlussfassung und Genehmigung	28
Anhang	29
Voranfrageantwort der OLK vom 07. Februar 2019	29

1. Ausgangslage

1.1 Einleitung

Die ZPP Nr. 12 «Gumperstal» welche die Parzellen Nrn. 1400, 3336 und 7141 umfasst, wurde im Rahmen der im Frühjahr 2014 abgeschlossenen Ortsplanungsrevision neu ausgeschieden. Bezweckt wird gemäss Art. 322 Abs. 1 Baureglement (BR) eine architektonisch hochwertige, gut gestaltete, in die Topographie und die empfindliche Landschaft eingebettete Wohnüberbauung, die einen attraktiven und nachvollziehbaren Siedlungsrand bildet. Aufgrund ihrer Lage bildet die ZPP «Gumperstal» gute Voraussetzungen für die Realisierung von attraktivem, mässig verdichteten Wohnraum. Als Richtwert für das Gebiet Hondrich gilt gemäss Art. 11a – c der Bauverordnung des Kantons Bern eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.5 (GFZo).

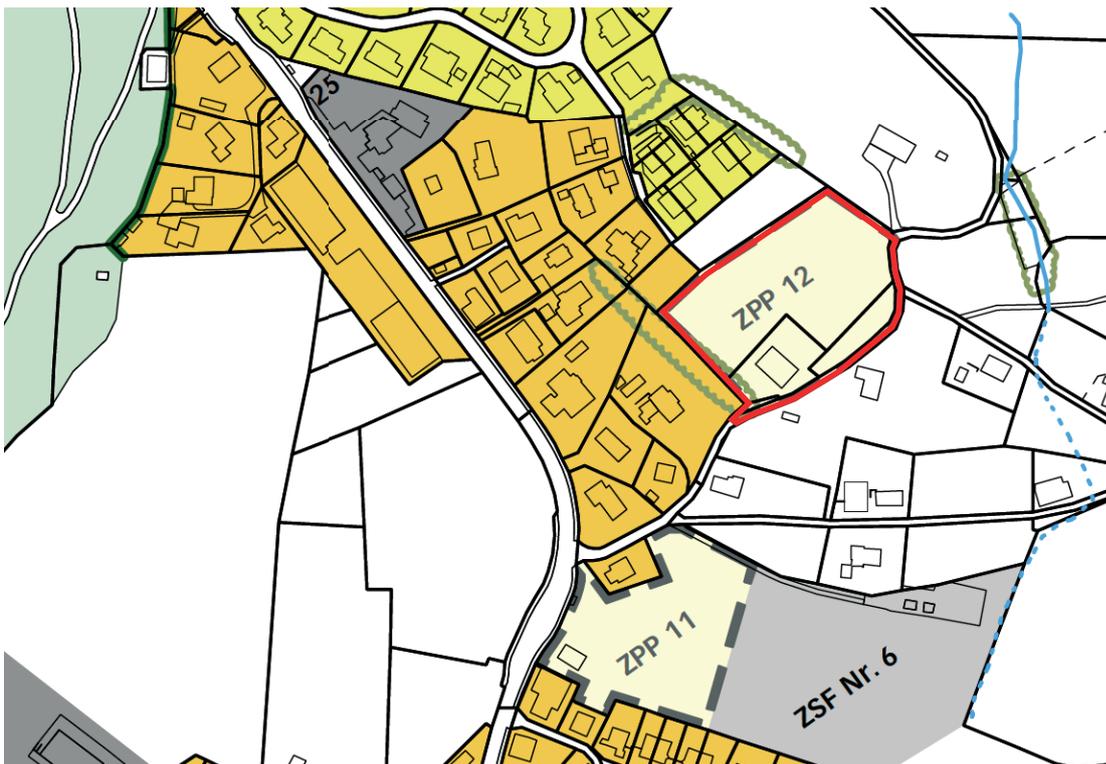


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Zonenplan (Stand Genehmigung 2010) mit der ZPP 12 «Gumperstal» (rot umrandet) und das in ungefährer Lage eingetragene Feldgehölz (grün), welche das Areal westlich von der oberhalb liegenden Bebauung abgrenzt

2015/2016 wurde ein erstes Bebauungs- und Erschliessungskonzept sowie gestützt darauf eine Überbauungsordnung (UeO) ausgearbeitet. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung vom 09. Mai 2016 beurteilte die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) das der UeO zu Grunde liegende Bebauungskonzept als nicht orts- und landschaftsbildverträglich. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) teilte diese Einschätzung und formulierte entsprechende materielle und formelle Genehmigungsvorbehalte gegen die UeO.

Die Zaugg Bau AG, die über ein Kaufrecht für alle Parzellen im Wirkungsbereich der ZPP verfügt, beschloss daraufhin, gemeinsam mit der Gemeinde Spiez im Rahmen eines Workshopverfahrens das, für die sensible, gut einsehbare Lage ortsbaulich richtige Erschliessungs- und Bebauungskonzept zu entwickeln und dieses vorgängig der OLK zur Stellungnahme zu unterbreiten. Das im Rahmen des Workshopverfahrens entwickelte Richtprojekt bildet nun die Grundlage für die Neufassung der Überbauungsordnung.

Mit der vorliegenden Überbauungsordnung sollen die drei Parzellen einem baureifen Zustand zugeführt werden. Dazu werden die Baubereiche, die Parkierung, die Erschliessung sowie die Aussenräume festgelegt und gestützt auf die Bestimmungen zur ZPP die Vorschriften für die Überbauung erlassen.

1.2 Standort

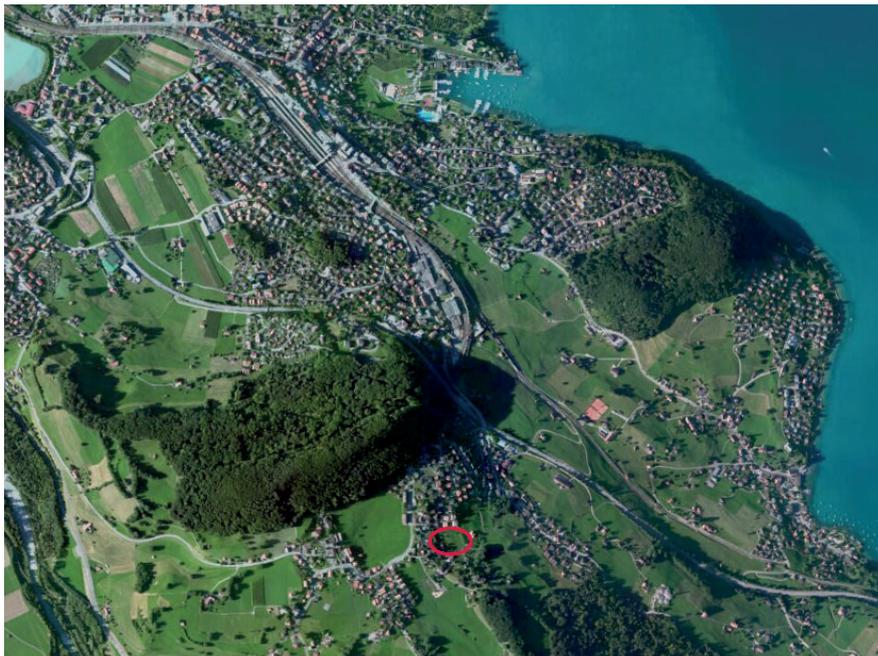


Abb. 2 Luftbild der Gemeinde Spiez (oben) mit dem Perimeter der UeO «Gumperstal» (rot)
(Quelle: Apple Maps)

Die ZPP Nr. 12 «Gumperstal» mit einer Gesamtfläche von 6'383 m² liegt in ruhiger Hanglage am historischen Gumperstalweg im Gebiet Hondrich in der Gemeinde Spiez. Weniger als 5 Fussminuten oder 175 m entfernt vom Areal befindet sich die Postauto-Haltestelle Hondrich-Byfang, mit Verbindungen nach Spiez sowie Aeschiried.

Der Ortsteil Hondrich wird durch eine wenig homogene Bebauung mit verschiedenen grossen und kleinen Volumen, mit unterschiedlichen Dachformen und Firstrichtungen geprägt. Neben kleineren Punktbauten sind auch – in der Regel eher neuere – Zeilenbauten erkennbar. Die Gemeinsamkeit der Bebauung am Hang ist die Orientierung entlang der Höhenlinien.

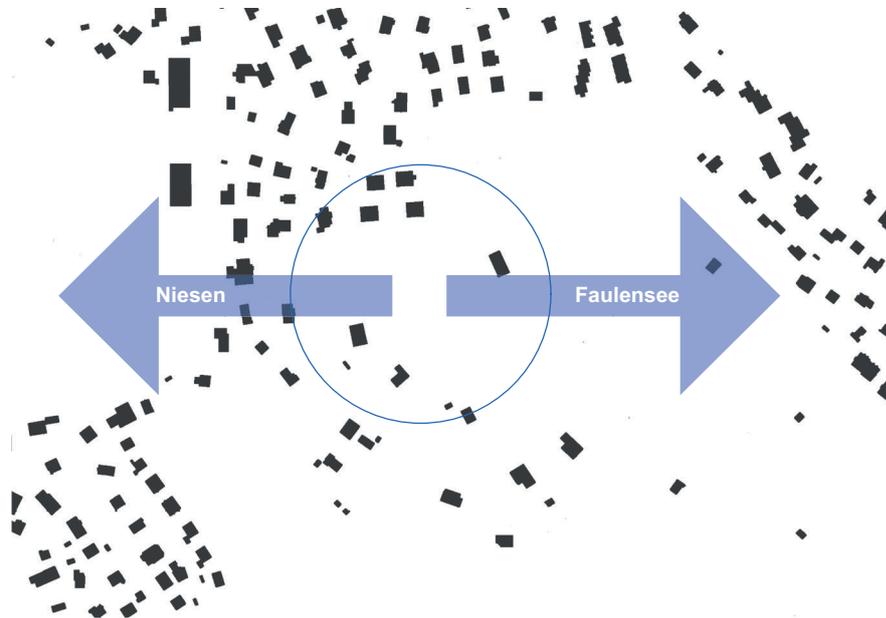


Abb. 3 Schwarzplan des Ortsteils Hondrich mit Aussichtsrichtungen. Gut erkennbar ist die sehr differenzierte Bebauung mit an der Hangrichtung orientierten Punkt- aber auch Zeilenbauten

Die ZPP 12 befindet sich am östlichen Siedlungsrand und ist zweiseitig von der Landwirtschaftszone umgeben. Im Westen, am höchstgelegenen Bereich des Areals trennt ein Feldgehölz die ZPP «Gumperstal» von den oberhalb angrenzenden Wohnbauten. Im Osten, dem tiefstgelegenen Bereich des Areals befindet sich eine Obstbaumgruppe. Das Areal zeichnet sich durch die Sicht auf den Niesen sowie eine überdurchschnittlich schöne Aussicht auf den See aus, dies bei gleichzeitig von mehreren Seiten eingeschränkter Einsicht. Prägend sind zudem das Ost-West gerichtete Gefälle und die variierende Hangneigung. Das Areal liegt zwischen den Gebieten mit älterer Bauungsstruktur, dem erst später überbauten Gebiet Stutz und der Landschaft. Zwischen der benachbarten, mit der ursprünglichen Bauungsstruktur brechenden Überbauung und dem Areal der ZPP Gumperstal liegt eine nicht überbaubare Schneise, weil die dortigen Eigentümer eine Zuweisung zur Bauzone strikt ablehnen.



Abb. 4 Ansicht der ZPP Nr. 12 «Gumperstal» (Blickrichtung See) im Vordergrund

Im Rahmen des durchgeführten Workshopverfahrens zeigte sich, dass weder die ländliche noch die neuere Bebauungsstruktur für die Bebauung des Areals zwingend ist. Bis auf die unmittelbar benachbarte neuere Überbauung weisen die Grundstücke im Gebiet eine eher geringe Nutzungsdichte auf, was nicht mehr den Planungszielen und Planungsgrundsätzen des Raumplanungsgesetzes RPG entspricht (vgl. Art. 1 und 3 RPG). Auf dem Areal der ZPP 12 soll deshalb gestützt auf die übergeordneten Bestimmungen (Art. 54 Abs. 2 Bst. I BauG und Art. 11a – c BauV) eine minimale Dichte von 0.5 GFZo erreicht werden. Die Bebauung wird folglich deutlich dichter sein, als die für Hondrich typische Bebauungsstruktur und muss sich daher von dieser lösen.

Mit der Projektierung des Ausbaus des Gumperstalweg im März 2014 und der im September 2014 abgeschlossenen notwendigen Landumlegung konnten die Voraussetzungen für die geforderte Verbesserung der Verkehrserschliessung des Areals bereits im Vorfeld dieser Überbauungsordnung geschaffen werden. Die Kapazitätssteigerung der bestehenden Abwasserbeseitigung (unverschmutzt) im Hondrich wird von der Gemeinde Spiez momentan projektiert und realisiert.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangslage

Das bislang weitgehend unbebaute Gebiet am Gumperstalweg wurde mit der Ortsplanungsrevision 2014 einer Zone mit Planungspflicht (ZPP Nr. 12 «Gumperstal») zugewiesen. Das Baureglement der Gemeinde Spiez (BR) sieht für die Zonen mit Planungspflicht einerseits allgemeine, andererseits ortsbezogene Bestimmungen vor (Art. 31, Art. 322).

Für alle ZPP's sieht das Baureglement der Gemeinde Spiez folgende allgemeingültigen Zweckbestimmungen vor:

- die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung unüberbauter, unternutzter oder unzunutzender Areale
- die sparsame und umweltschonende Bauweise und Energienutzung

Die spezifischen Vorschriften zur ZPP Nr. 12 «Gumperstal» verlangen eine gut gestaltete, in die Topografie und den empfindlichen Landschaftsraum eingebettete Wohnüberbauung, die optimale Erschliessung über den Gumperstalweg, sowie einen attraktiven und nachvollziehbaren Siedlungsrand. Die maximale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) beträgt 0.55 (entspricht einer oberirdischer Geschossfläche (GFo) von 3'511 m²) und die maximale Fassadenhöhe traufseitig (FH tr) 7.0 m (plus Hangzuschlag 1.0 m gemäss Art. 212 Abs. 4 GBR). Auf einen die maximal zulässige GFZo um 10 % erhöhenden Wettbewerb wird verzichtet. Mit der Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise wird jedoch der Anspruch auf den Nutzungsbonus von 10 % (351 m² GFo) gemäss Art. 433 GBR geltend gemacht, wodurch sich eine maximal zulässige GFo von 3'862 m² ergibt.

Gestützt auf Art. 11a –c der dem Baureglement der Gemeinde übergeordneten Bauverordnung des Kantons Bern gilt als Richtwert für eine besonders hohe Nutzungsdichte im Gebiet Hondrich eine minimale GFZo von 0.5, was einer minimalen GFO von 3'192 m² entspricht.

Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtsgültige Überbauungsordnung voraus. Diese wird durch den Gemeinderat erlassen.

2. Vorhaben

Im Rahmen des Workshopverfahrens wurden verschiedene Bebauungsvarianten geprüft. Die Bestvariante und das daraus entwickelte Richtprojekt vom 16. April 2019 sieht eine optimal in das weit einsehbare Areal und dessen baulichen Umgebung eingebundene, zweireihige Bebauung mit jeweils zwei Vollgeschossen und Flachdach vor. Die beiden Gebäudezeilen sind abgeknickt und nehmen so die für das Gebiet Hondrich typische Orientierung der Bauten entlang der Höhenlinien konsequent auf. Die Gebäude bieten Platz für 26 - 30 Wohnungen.



Abb. 5 Schnitt durch das Areal mit den beiden Gebäudezeilen. Durch die zweigeschossige, abgeknickte Ausgestaltung der Baukörper und die umfliessenden Grünräume wirken die Gebäude trotz ihrer Länge dezent und ordnen sich optimal in die Topographie und das Orts- und Landschaftsbild ein (Jordi + Partner AG, Stand Richtprojekt)

Gegenüber anderen geprüften Varianten überzeugt das Richtprojekt – insbesondere auch angesichts der besonders hohen Nutzungsdichte von mindestens 0.5 GFZo – durch die Eleganz und Leichtigkeit ihrer Erscheinung und Wahrnehmung, das Anschmiegen an den Hang, die grosszügig umfliessenden Grünräume mit ihrem gelungenen Anschluss an die freie Landschaft, sowie die Qualität der einzelnen Wohnungen. Im Rahmen des Workshopverfahrens kam das Beurteilungsgremium daher zum Schluss, dass mit der gewählten Bebauungstypologie die Identität des Ortes viel stärker aufgenommen werden kann, als dass dies mit übergrossen Chalets der Fall wäre – im Besonderen wenn sich die Fassadengestaltung konsequent an die ortsbaulichen Gegebenheiten referenziert. Dabei muss der Sockel beider Zeilen eindeutig als Sockel mit entsprechender Nutzung, reduzierter Höhe und Verzicht auf zahlreiche grössere Fenster in Erscheinung treten.

Mit dem Flachdach als Dachform wird die Gesamthöhe der Häuser reduziert und die Gebäudevolumetrie wohltuend geklärt. Die Dachflächen sollen, wo nicht durch Einschnitte, Aufbauten oder Anlagen (bspw. PV-Anlage) belegt, nicht reflektierend ausgeführt werden. Dabei ist insbesondere eine Begrünung erwünscht.



Abb. 6 Visualisierung des Richtprojekts. Die Fassadengestaltung soll (Jordi + Partner AG, Stand Richtprojekt)

Das natürliche Terrain soll weitestgehend unverändert und somit natürlich bleiben. Terrainveränderungen werden auf ein Minimum beschränkt. Der Grünraum soll für alle innerhalb der Bebauung zugänglich, hauptsächlich als Wiese die beiden Bauten umspülen und bis an die Fassaden reichen. Der Durchfluss soll durch Anlagen, Kleinbauten und Geräte nicht zu stark eingeschränkt werden. Kleinbauten und Erschliessungsanlagen sind entsprechend auf ein Minimum zu beschränken. Für Anlagen wie Briefkästen soll nach Möglichkeit von einer losgelösten Lösung abgesehen werden und stattdessen eine Integration in Hauszugänge oder bei der Einstellhallenzufahrt angestrebt werden. Da der Abfall an die Hondrichstrasse gebracht werden muss, sind im Umgebungsbereich zudem auch keine Containerabstellplätze zulässig.

Das Feldgehölz sowie die Obstbaumreihe entlang der östlichen Parzellengrenze umrahmen die Überbauung und sind zwingend zu erhalten, zu ersetzen, respektive aufzuwerten (vgl. Kapitel 5.4).

Die Parkierung ist – bis auf eine begrenzte Anzahl Besucherparkplätze am Gumperstalweg – in einer unterirdischen Einstellhalle vorgesehen. Die Besucherparkplätze und die Einstellhallenzufahrt werden direkt ab dem Gumperstalweg erschlossen. Die oberirdischen Besucherparkplätze sollen auf ein Minimum beschränkt, sehr zurückhaltend gestaltet und in den Grünraum integriert werden.

Für weitere Informationen betreffend des Workshopverfahrens, der geprüften Varianten, sowie der Qualitäten des Richtprojekts, wird auf den beiliegenden Schlussbericht zum Workshopverfahren mit Abbildung des Richtprojekts verwiesen.

3. Ausbau Gumperstalweg

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden verschiedene mögliche Erschliessungen der ZPP überprüft. Die Erschliessung über den Gumperstalweg erwies sich dabei als Bestvariante und wurde entsprechend in die Bestimmungen zur ZPP aufgenommen. Der Gumperstalweg ist im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz erfasst. Im oberen Teil verläuft der Gumperstalweg im Einschnitt und ist beidseitig mit sichtbaren historischen Natursteinmauern gegen das bestehende Terrain abgegrenzt.

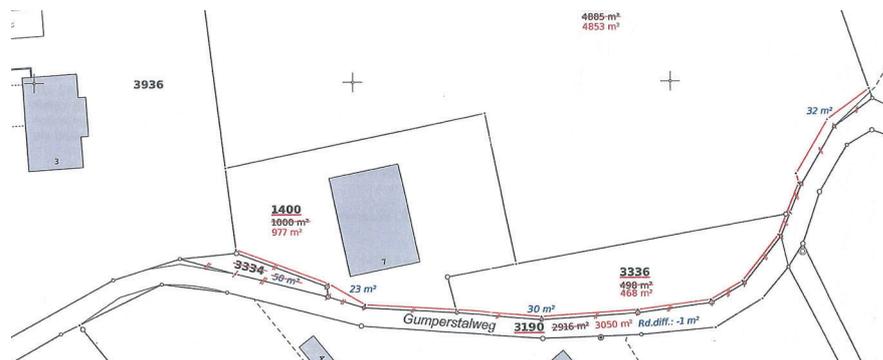


Abb. 7 Darstellung der vorgenommenen Baulandumlegung zur Verbreiterung des Gumperstalwegs (Quelle: Handänderungsurkunde, Urschrift Nr. 2648, genordet)

Gemeinsam mit den zuständigen Fachstellen (OIK I und Via Storia) konnten im Sommer 2014 ein Projekt für den Ausbau des Gumperstalwegs verabschiedet und im Herbst 2014 die notwendigen Landumlegungen getätigt werden. Die Studie der Kissling+Zbinden Ingenieure AG vom März 2014 sieht direkt unterhalb (östlich) der zu erhaltenden Natursteinmauern eine Ausweichstelle und eine weitere vor der Abzweigung Aeschiweg Nr. 72 vor. Um die zulässige Steigung für Erschliessungsstrassen von maximal 15% erreichen zu können, wird die Strasse ab der Einfahrt zum Gebäude auf der Parzelle Nr. 3936 zudem leicht abgesenkt.

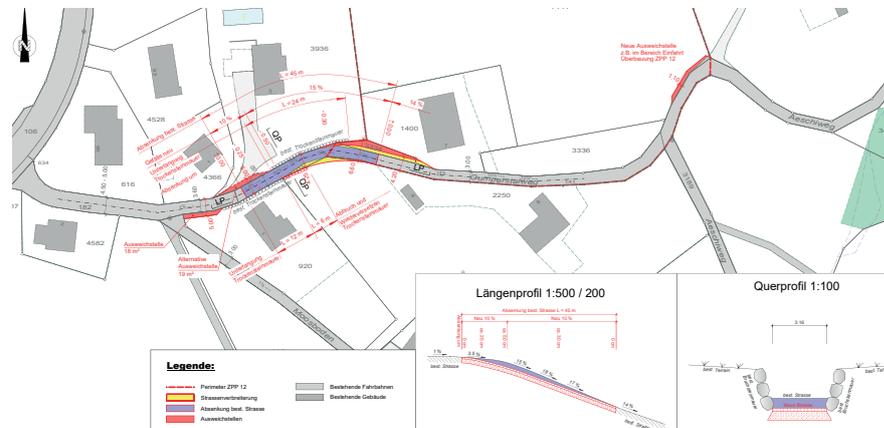


Abb. 8 Vorprojekt Ausbau Gumperstalweg vom Januar 2022 (Quelle: Kissling+Zbinden AG)

Parallel zum vorliegenden Verfahren ist die Gemeinde dabei, das Strassenbauprojekt gestützt auf die Rückmeldungen anlässlich der Informationsveranstaltung vom 8. September 2020, der Beurteilung des OIK und der BFU zu überprüfen und die Baugesuchsunterlagen gemeinsam mit den zuständigen Fachstellen, insbesondere der Fachstelle für historische Verkehrswege, zu erarbeiten. Wo erforderlich werden Elemente des Strassenbauprojekts sowie die Erkenntnisse aus dem Erarbeitungsprozess des Strassenbauprojekts in die Überbauungsordnung aufgenommen. Mit dem Infrastrukturvertrag vom 8. April 2013 wurde die Finanzierung der Strassenbauarbeiten zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft geregelt.

Zusätzlich zum Strassenbauprojekt im Kurvenbereich will die Bauherrschaft entlang des Gumperstalwegs, auf dem Areal der ZPP einen Trampelpfad für Schulkinder erstellen. Die exakte Lage wird erst noch festgelegt, da es der heutige Projektstand beispielsweise noch nicht erlaubt, zu bestimmen, ob der Trampelpfad vor oder hinter den Besucherparkplätzen hindurch geführt wird. Der Weg wird im Überbauungsplan daher nur in ungefährender Lage +/- 3 m festgelegt.

Im Rahmen der Mitwirkung wurde das Anliegen nach der Schaffung einer Fusswegverbindung vom Gumperstalweg in die Stutzstrasse deponiert. Gleichzeitig forderten Anwohnende der Stutzstrasse auf einen entsprechenden Fussweg zu verzichten. Nach der Informationsveranstaltung wurde die Erstellung einer Fusswegverbindung vom Gumperstalweg ins Quartier an der Stutzstrasse geprüft. Dabei zeigte sich, dass eine solche Verbindung nicht machbar ist. Dies insbesondere, weil es die schwierigen topographischen Verhältnisse nicht zulassen, weil dafür Kulturland hätte beansprucht werden müssen und weil die Akzeptanz bei den betroffenen Grundeigentümerschaften an der Stutzstrasse fehlt. Da die Verbindung lediglich einen direkteren Zugang zu Naherholungsgebieten ermöglicht hätte und keine Lücke im Fusswegnetz der Gemeinde darstellt, wird eine Erstellung gegen den Willen der betroffenen Grundeigentümerschaften als nicht möglich erachtet. Überdies könnten die für die Beanspruchung von Kulturland erforderlichen Nachweise kaum erbracht werden.

4. Planungsrechtliche Umsetzung

4.1 Allgemeines

Parallel zur vorliegenden Überbauungsordnung werden die Bestimmungen zur ZPP 12 im Baureglement geringfügig an die BMBV angepasst sowie betreffend des Konkurses der Via Storia angepasst.

Die vorliegende Überbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften, welche sich auf das Richtprojekt vom 16. April 2019 und den Schlussbericht zum Workshopverfahren vom 13. Mai 2019 stützen. Sie muss einerseits die rechtlichen Anforderungen an eine UeO gemäss kantonalem Recht, sowie die Bestimmungen zur ZPP erfüllen und die wesentlichen Elemente des Richtprojekts sichern. Andererseits soll die UeO keine Festlegungen enthalten, die eine sinnvolle Weiterentwicklung des Richtprojekts zu einem späteren Bauprojekt verunmöglichen.

4.2 Baureglementsänderung

Mit den blau dargestellten Änderungen von Absatz 3 der Bestimmungen zur ZPP Gumperstal (BR Art. 322) erfolgt die Anpassung an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) – welche durch alle Gemeinden des Kantons Bern bis 2023 im gesamten Baureglement umzusetzen sind. Die heutige Ausnützungsziffer (AZ) ist in der BMBV nicht enthalten und muss daher durch die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ersetzt werden. Diese bemisst sich leicht anders als die AZ, weil zusätzliche Nutzflächen angerechnet und gleichzeitig weniger Grundstücksflächen abgezogen werden können. Dadurch ergibt sich gegenüber der heutigen AZ ein ungefähr um den Faktor 1.1 höherer Wert. Vorliegend resultiert durch die Umrechnung eine maximale GFZo von 0.55. Die gemäss den neuen Vorgaben zur Überbauung von Kulturland sicherzustellende besonders hohe Nutzungsdichte wird mit der UeO über eine minimale Nutzungsdichte geregelt. Der Nutzungsbonus nach Art. 433 des BR kann nach wie vor geltend gemacht werden.

In Absatz 3 wurde weiter gestützt auf die BMBV der künftig nicht mehr zulässige Begriff der Gebäudehöhe durch die Fassadenhöhe traufseitig (FH_{tr}) abgelöst, welche sich weitgehend gleich bemisst.

Da die ursprünglich für das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz zuständige Fachstelle Via Storia 2014 Konkurs ging und die zuständige Fachstelle nun der Oberingenieurkreis I ist, wird Absatz 6 der Bestimmungen zur ZPP entsprechend formell angepasst.

4.3 Überbauungsplan

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung umfasst die gesamte ZPP 12. Für die Lage der Baukörper werden gestützt auf das Richtprojekt der Jordi + Partner AG, welches auf die Abstände zum Feldgehölz, sowie die Grenz- und Strassenabstände ausgerichtet wurde, zwei Baubereiche mit Zumass festgelegt. Die seeseitig vorgesehenen Balkone werden in den Baubereich integriert, da diese den gesamten Fassadenabschnitt belegen und somit nicht als vorspringende Gebäudeteile geregelt werden können.

Der Umgebungsbereich, der gemeinschaftlich genutzte Aussenraum, der östliche Bereich für die Obstbaumpflanzung der Bereich für die Ergänzung und Aufwertung des Feldgehölzes (vgl. auch Kapitel 5.4), der Bereich für die oberirdische Besucherparkierung, der Bereich für die Einstellhallenzufahrt und den Wendepfad sowie der Trampelpfad werden im Überbauungsplan festgelegt. Der Verlauf des historischen Verkehrswegs, die auf dem Gumperstalweg verlaufende Hauptwanderroute, das bestehende Feldgehölz mit Darstellung der durch den Geometer aufgenommenen äussersten Stämme, die zu entfernenden Einzelpflanzen, die zu entfernende neophytendurchsetzte Umgebungsbepflanzung auf der Parzelle Nr. 1400, die Natursteinmauern, die bestehenden Gebäude, das abzubrechende Gebäude, die freizuhaltenden Sichtweiten sowie die Höhen- und wichtigsten Projektlinien sind hinweisend dargestellt.



Abb. 9 Umgebungsbereich aus dem Richtprojekt vom 16. April 2019 mit den beiden geplanten Baukörpern (extra Landschaftsarchitekten AG, Jordi + Partner AG, Stand Richtprojekt)

4.4 Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften legen den Zweck der Überbauungsordnung fest und enthalten Bestimmungen zu Art und Mass der zulässigen Nutzung. Vorschriften zur Bau- und Aussenraumgestaltung, zur Erschliessung, zum Feldgehölz, zur Energie sowie zur Entwässerung präzisieren die Vorgaben und Rahmenbedingungen für die geplante Wohnüberbauung.

4.4.1 Nutzung

Art und Mass der Nutzung

Die Art der Nutzung im Perimeter der Überbauungsordnung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzonen W in Art. 211 Abs. 2 des Baureglements.

Das Mass der Nutzung ist gemäss ZPP-Bestimmungen mit einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von max. 0.55 respektive einer Geschossfläche oberirdisch (GFo) von max. 3'465 m² vorgegeben. Bei energieeffizienter Bauweise, wie mit der vorliegenden UeO vorgesehen und in den Vorschriften festgelegt, kann zudem gemäss Art. 433 des Baureglements ein Nutzungsbonus von 10 % oder hier 340 m² GFo beansprucht werden. Gestützt auf die Richtwerte des kantonalen Richtplans und das Richtprojekt werden somit eine minimale GFZo von 0.5 (entspricht einer GFo von 3'150 m²) und eine maximale GFZo von 0.6 (entspricht gerundet einer GFo von 3'800 m²) festgelegt. Die maximale GFZo von 0.6 bemisst sich aufgrund der gemäss ZPP Bestimmungen zulässigen GFZo von 0.55 (GFo 3'465 m²) zzgl. dem Nutzungsbonus von 10% nach Art. 433 des Baureglements (340 m²). Eine zusätzliche Konsumation des Nutzungsbonus wird ausgeschlossen.

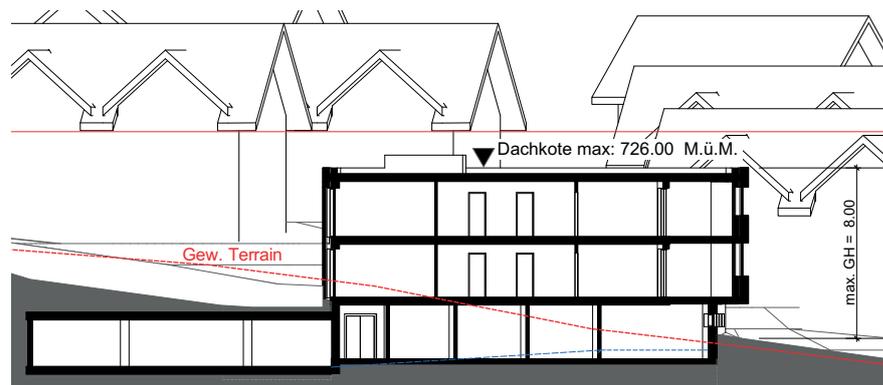


Abb. 10 Schnitt durch das Areal mit den beiden Gebäudezeilen. Durch die zweigeschossige, abgeknickte Ausgestaltung der Baukörper und die umfliessenden Grünräume wirken die Gebäude trotz ihrer Länge dezent und ordnen sich optimal in die Topographie und das Orts- und Landschaftsbild ein (Jordi + Partner AG, Stand Richtprojekt)

Die gemäss Baureglement maximal zulässige traufseitige Fassadenhöhe beträgt 7 m. Bei Bauten an einem Hang dessen Neigung wenigstens 15 % beträgt, wie im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gegeben, kann gemäss Art. 212 Abs. 4 des Baureglements mit Ausnahme der Bergseite zudem allseits eine Mehrhöhe von 1.0 m beansprucht werden.

Länge und Breite der Gebäude können innerhalb der auf das Richtprojekt abgestimmten Baubereiche frei gewählt werden. Für unterirdische Bauteile gelten die Bestimmungen des Baureglements. Es gilt die für Wohnbauzonen übliche Lärmempfindlichkeitsstufe ES II (Art. 43 LSV).

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

Ausserhalb der Baubereiche sind lediglich im Bereich von Eingängen oder bei Briefkastenanlagen vorspringende Bauteile wie Vordächer zulässig. Sie dürfen die Baubereiche auf einem Fassadenanteil von maximal 5 % um maximal 1.5 m überragen. Zudem sind im Bereich Einstellhallenzufahrt und Wendepplatz, im Bereich für oberirdische Besucherparkplätze sowie im gemeinschaftlich genutzten Aussenraum technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen die mit der Einstellhalle oder dem Wendepplatz zusammenhängen (bspw. Überdachung der Zufahrt, Zugänge, Lüftung, etc.) bis zur technisch erforderlichen Gesamthöhe gestattet. Des weiteren sind ausserhalb der Baubereiche im gemeinschaftlichen Aussenraum nur gut in die Bau- und Umgebungsgestaltung eingegliederte leicht entfernbare Beschattungseinrichtungen wie beispielsweise Sonnensegel sowie gemeinschaftlich nutzbare Bauten und Anlagen wie beispielsweise eine Grillstelle, Geräteboxen, Spielgeräte, Bänke etc. zulässig. Private Kleinbauten sind nicht zulässig. Die Gebäudeabstände zwischen Gebäuden und Kleinbauten sind frei.

4.4.2 Baugestaltung

Qualitätssicherung

Die Fachberatung Gestaltung der Gemeinde Spiez wird das Projekt im Rahmen der Weiterbearbeitung und Baugesuchseingabe begleiten und damit die Qualitätssicherung sicherstellen. Das im Rahmen der Workshops erarbeitete Richtprojekt dient dabei als verbindliche Grundlage.

Gestaltung der Gebäude

Die zwei langgezogenen zweigeschossigen Gebäude sollen so in den Hang gesetzt und abgeknickt werden, dass ein optimaler Bezug zum baulichen, an der Hangneigung orientierten Gesamtkontext im Gebiet Hondrich geschaffen wird. Die Grünräume sollen die Gebäude umfliessen und diese damit optimal in die Topographie, die Landschaftskammer und die Siedlung eingliedern. Dadurch soll die historische Morphologie von Hondrich aufgenommen und sichergestellt werden, dass die Überbauung auch von weitem stimmig wahrgenommen wird. Dabei ist eine einheitliche Architektur und Materialisierung der Gebäude wichtig. Die Materialisierung soll so gewählt werden, dass über die Materialien eine Referenz zur historischen Bebauung und zu den ortsbaulichen Gegebenheiten geschaffen wird.

Die Hauptgebäude werden mit Flachdächern ausgestattet. Seeseitig sollen die Dachlinien und Dachflächen durchgehend und ruhig erscheinen, während rückwärtig dezente Dacheinschnitte zulässig sind. Die Dachflächen sind zu begrünen, wo diese nicht durch Einschnitte, Aufbauten oder Anlagen zur Energiegewinnung (bspw. PV) belegt sind.



Abb. 11 Beispielbilder für eine denkbare Fassadengestaltung (Jordi + Partner AG, Stand Richtprojekt)

4.4.3 Aussenraumgestaltung

Der Aussenraum soll als attraktiver Gemeinschaftsraum mit Wegnetz, Aufenthalts- und Spielelementen hochwertig gestaltet werden. Entsprechend ist der Aussenraum möglichst unversiegelt, naturnah und begrünt zu gestalten. Auf private Aussenräume ist zu verzichten. Das gewachsene Terrain soll weitgehend unverändert erscheinen. Wenn dennoch kleine Stützmauern erforderlich wären, sind diese als unverfugte max. 1.0 m hohe Trockenmauern auszugestalten und optimal in die Umgebung einzugliedern. Die geplante Wiese soll die Gebäude umspülen und bis an die Fassaden reichen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte und einheimische Pflanzen, Sträucher und Bäume zu verwenden und in einem Umgebungsgestaltungsplan nachzuweisen.

Die bestehenden Hochstammbäume im Bereich des Areals sind nach Möglichkeit zu erhalten, oder bei Abgang in Quantität und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Das bestehende Feldgehölz ist geschützt und soll in seiner linearen Form entlang der westlichen Zonengrenze durch Aufwertung und Ergänzung gestärkt werden (vgl. Ausführungen in Kapitel 5.4).

Spielplätze und grössere Spielfläche

Gemäss Art. 42 ff. der Bauverordnung des Kantons Bern wären für die vorgesehene Anzahl Wohnungen eine grössere zusammenhängende Spielfläche von mindestens 400 m² zu erstellen sowie zusätzliche Kinderspielplätze und -flächen für Kleinkinder bereitzustellen. Im Rahmen des Workshopverfahrens wurden verschiedene Bebauungs- und Erschliessungsvarianten vertieft geprüft. Bei allen Varianten zeigte sich, dass aufgrund der sensiblen, weit einsehbaren Hanglage die grössere Spielflä-

che gemäss Art. 15 BauG und Art. 42 ff. BauV sowie gewisse, für Kinderspielplätze typische Geräte nur mit starken und von der OLK abgelehnten Eingriffen in das gewachsene Terrain und unter wesentlicher Beeinträchtigung der Qualität der gesamten Überbauung realisiert werden kann. Gestützt auf Art. 46a BauV soll die Bauherrschaft deshalb von der Erstellungspflicht einer grösseren Spielfläche befreit werden. Voraussetzung für eine Befreiung ist der Nachweis, dass in der Nähe des Grundstücks eine gut erreichbare grössere Spielfläche resp. Kinderspielplätze vorhanden ist, die spätestens nach Baubewilligung erstellt und rechtlich gesichert sind.



Abb. 12 Wegdistanz von der Überbauung ZPP «Gumperstal» (gelb) zum Spielplatz Maya Pedersen-Bieri (rot) und ungefähre Fläche des Rasenspielfeldes und Spielplatzes (Geoportal des Bundes)

In unmittelbarer Umgebung des Areals befindet sich der Maya Pedersen-Bieri Platz (vgl. Abb. 1). Der äusserst beliebte Erlebnis-Spielplatz ist mit Holzspielgeräten, einem Fussballplatz, einem Hauptplatz mit Pingpong-Tisch und Skateelementen, einer Bocciabahn sowie einem Unterstand mit Sitzgelegenheiten und Toiletten vollständig ausgestattet und bietet drei Altersgruppen vielfältige Spielgelegenheiten. Nachfolgend werden die Kriterien an eine Befreiung der Erstellungspflicht gemäss Art. 46a BauV für Kinderspielplätze und eine grössere Spielfläche geprüft.

Anforderungen Bauverordnung	Kinderspielplätze	Grössere Spielfläche
Nähe zum Baugrundstück (Art. 46a Abs. 1 Bst. a BauV)	– Maya Pedersen-Bieri Platz liegt ca. 200 m Wegdistanz vom Gebiet «Gumperstal» entfernt (vgl. Abb. 1)	– Maya Pedersen-Bieri Platz liegt ca. 200 m Wegdistanz vom Gebiet «Gumperstal» entfernt (vgl. Abb. 1)

gut erreichbar (Art. 46a Abs. 1 Bst. a BauV)	– Der Gumperstal- und Moosbodenweg sind wenig befahrene Zufahrtsstrassen in der 30er Zone. Der Spielplatz Maya Pedersen-Bieri kann somit gefahrlos erreicht werden.	– Der Gumperstal- und Moosbodenweg sind wenig befahrene Zufahrtsstrassen in der 30er Zone. Der Spielplatz Maya Pedersen-Bieri kann somit gefahrlos erreicht werden.
genügend gross (Art. 46a Abs. 1 Bst. b BauV)	– Bei einer vorgesehenen GFO von rund 3'500 m ² müssen ca. 500 m ² Fläche für einen Kinderspielplatz ausgewiesen werden. Der Spielplatz beim Maya Pedersen-Bieri Platz weist eine Fläche von rund 800 m ² auf. Weiter können zusätzliche Spielelemente, die keine wesentlichen Terrainanpassungen erfordern, auf dem Areal der ZPP 12 erstellt werden.	– Das Rasenspielfeld beim Maya Pedersen-Bieri Platz weist eine grössere Spielfläche von rund 1'600 m ² auf. Darüber hinaus gibt es einen Hartplatz mit Skateelementen und Pingpong-Tisch.
gut ausgerüstet (Art. 46a Abs. 1 Bst. b BauV)	– Der Maya Pedersen-Bieri Spielplatz verfügt über eine Kombination des Kinderspielbereichs mit einer Spiel- und Bewegungslandschaft für Klein-, Kindergarten- und Schulkinder und einem Aufenthalts- und Spielbereich für Schulkinder und Erwachsene (Ping-Pong-Tisch, Bocciabahn, Unterstand mit Sitzgelegenheiten und Toiletten vorhanden).	– Der Spielplatz Maya Pedersen-Bieri verfügt über einen gut proportionierten, zusammenhängenden, hindernisfreien und ebenen Fussballplatz von rund 1'600 m ² . – Der Spielplatz Maya Pedersen-Bieri verfügt über eine Spiel- und Bewegungslandschaft, einen Ping-Pong-Tisch und Skateelementen, eine Bocciabahn und ein Unterstand mit Sitzgelegenheiten und Toiletten.
Bestand, Benützung und Zugänglichkeit sichergestellt (Art. 46a Abs. 1 Bst. c BauV)	– Der Platz befindet sich im Eigentum der Gemeinde und wird durch den Ortsverein Hondrich betrieben. – Die heutige Benützungsordnung lässt die Benutzung durch alle zu	– Der Platz befindet sich im Eigentum der Gemeinde und wird durch den Ortsverein Hondrich betrieben. – Die heutige Benützungsordnung lässt die Benutzung durch alle zu

Fazit

Die Mitbenützung des Maya Pedersen-Bieri Platzes erfüllt alle Kriterien für eine Auslagerung von Teilen der Kinderspielplatzflächen sowie der grösseren Rasenspielfläche. Mittels Benützungsordnung muss die Mitbenützung reglementarisch gesichert werden.

4.4.4 Verkehrserschliessung und Parkierung

Die Verkehrserschliessung erfolgt ab dem Gumperstalweg. Die Parkierung für Motorfahrzeuge und ein Teil der notwendigen Fahrradabstellplätze für die Bewohner sind in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Besucherparkplätze können in sehr begrenzter Anzahl oberirdisch, parallel zur Strasse (Längsparkierung) im entsprechend gekennzeichneten Bereich am Gumperstalweg angeordnet werden. Mit geeigneten Massnahmen ist ein Linksabbiegen aus der Einstellhalle und damit die Wegfahrt über den Aeschiweg zu verhindern. Gleichzeitig soll im Bereich der Einstellhallenzufahrt eine Wendemöglichkeit geschaffen werden.

Die exakte Anzahl der zu errichtenden Motorfahrzeug- und Fahrradabstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 49 ff BauV festgelegt. Bei maximal 30 Wohnungen ergibt sich für die Überbauung eine zulässige Parkplatzbandbreite von 15 bis 60 Parkplätzen (im Richtprojekt sind 44 PP vorgesehen). Vorliegend kann davon ausgegangen werden, dass jeder Parkplatz täglich 1.5 mal umgeschlagen wird. Daraus ergeben sich maximal 180 Fahrten pro Tag. Der bislang kaum befahrene Gumperstalweg wird entsprechend ausgebaut. Dazu werden die heute fehlenden Kreuzungsstellen erstellt. Nach dem Ausbau können der Gumperstalweg und die Hondrichstrasse das zusätzliche Verkehrsaufkommen problemlos aufnehmen.

Der Gumperstalweg ist Wander- und Spazierweg und wird auch als Schulweg genutzt. Die Ein- und Ausfahrten aus dem Areal sind entsprechend übersichtlich zu gestalten und die entsprechenden Sichtweiten sind einzuhalten.

4.4.5 Weitere Bestimmungen

Energie

Mit der Vorschriften zur Überbauungsordnung «Gumperstal» wird festgelegt, dass die Neubauten beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen um mindestens 15% zu unterschreiten haben. Zudem ist für das gesamte Areal eine zentrale Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen. Damit kann auf die Ausarbeitung eines Energiekonzepts verzichtet (vgl. Art. 31 Abs. 2 und 3 GBR) und der Nutzungsbonus von 10% des zulässigen Nutzungsmasses für energieeffizientes Bauen beansprucht werden.

Entwässerung

Die Entwässerung orientiert sich am GEP der Gemeinde. Nach Möglichkeit ist unverschmutztes Abwasser zu versickern. Dazu sollen möglichst wenige Flächen versiegelt werden. Mit Rückhalteanlagen, Regenwassertanks für die WC-Spülung oder Retentionsbecken sind die im Areal anfallende Sauberabwassermenge zu reduzieren und Spitzen zu regulieren (vgl. Kapitel 5.6). Der Anschlusspunkt für die Einleitung des Schmutz- und Regenabwassers in den Dorfbach Faulensee wird durch die Gemeinde festgelegt.

5. Auswirkungen (Bericht gemäss Art. 47 RPV)

5.1 Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen

Die Überbauungsordnung zur ZPP Nr. 12 «Gumperstal» stimmt mit den Sachplänen und Konzepten des Bundes, sowie mit der geänderten kantonalen Gesetzgebung und dem kantonalen Richtplan überein und stellt eine ganzheitliche und dem Ortsbild angemessen verdichtete Überbauung des bisher weitgehend unbebauten Areals sicher.

Die im Sachplan Wanderroutennetz des Kantons Bern verzeichneten Hauptwanderrouten werden nicht tangiert.

5.2 Orts- und Landschaftsbild

Das vorliegende Bebauungskonzept wurde im Rahmen eines Workshopverfahrens mit umfangreichem Variantenstudium einstimmig zur Bestvariante erkoren und zum Richtprojekt ausgearbeitet. Das Begleitgremium des Workshopverfahrens erachtete die vorliegende Bebauung als optimal auf das orts- und landschaftsbild abgestimmt. Das Bebauungskonzept überzeugt – auch angesichts der erreichten Dichte von mind. 0.5 GFZo – durch die Eleganz und Leichtigkeit ihrer Erscheinung und Wahrnehmung, die konsequente Aufnahme der Hangparallelität aus der Umgebung, das sich daraus ergebende Anschmiegen in die Landschaft, die grosszügig umfliessenden Grünräume mit ihrem gelungenen Anschluss an die freie Landschaft, sowie die Qualität der einzelnen Wohnungen. Nicht orts- und landschaftsbildverträglich wäre jedoch die Anordnung einer grösseren Spielfläche gemäss Art. 46 BauV auf dem exponierten und weitherum einsehbaren Areal, mit der bestehenden Hanglage (vgl. Kapitel 4.4).

Die Begleitgruppe kam zum Schluss, dass mit dieser Typologie die Identität des Ortes viel stärker aufgenommen werden kann, als dies mit übergrossen Chalets der Fall wäre – im Besonderen wenn sich die Fassadengestaltung konsequent an die ortsbaulichen Gegebenheiten referenziert. Diese Einschätzung teilt auch die OLK (vgl. Voranfrageantwort in Anhang). Weiter ist auch die OLK der Ansicht, dass die grössere Spielfläche auf dem Areal nicht orts- und landschaftsbildverträglich erstellt werden kann.

5.3 Kulturgüter

Abzubrechendes Gebäude

Das abzubrechende Gebäude am Gumperstalweg 7 weist keine historische Substanz auf und ist nicht inventarisiert.

Historischer Verkehrsweg

Der Gumperstalweg ist ein historischer Verkehrsweg, der im Bereich der Überbauungsordnung historische Substanz aufweist. Dabei handelt es sich insbesondere um die Natursteinmauern westlich der ZPP Nr. 12 «Gumperstal». Der Ausbau des Gumperstalwegs, welcher mit der Einzonung der ZPP im Rahmen der 2014 abgeschlossenen Ortsplanungsrevision notwendig wurde, ist mit den zuständigen Fachstellen abgesprochen (vgl. Kapitel 3).

5.4 Naturgüter und Lebensräume

Lebensräume

Gemäss nateco-Gutachten vom Oktober 2020 kommen auf dem Areal keine Objekte aus naturschützerischen Inventaren oder aus dem Inventar der geschützten botanischen Objekte des Kantons Bern vor. Die bestehenden Hecken und Feldgehölze auf dem Areal sind geschützt. Im Frühling 2022 soll eine weitere Kartierung stattfinden und aufzeigen, ob es noch weitere geschützte Lebensräume auf dem Areal gibt.

Die nachfolgenden Naturelemente sollen weitgehend erhalten oder ergänzt werden.

Hochstammbäume

Im östlichen, tiefsten Bereich des Areals befinden sich heute vier, nicht im Zonenplan 2 bezeichnete Hochstammbäume. Diese sind in schlechtem Zustand. Auf dem Areal verteilt befinden sich weitere 5 Hochstammbäume. Gemäss Art. 524, Abs. 3 des Baureglements der Gemeinde sollen diese nach Möglichkeit erhalten oder im Falle eines Abgangs oder einer Fällung in unmittelbarer Nähe, respektive entlang der östlichen Parzellengrenze oder zwischen den beiden Gebäuden im gemeinschaftlichen Aussenraum durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen. Mit der vorliegenden Überbauungsordnung wird dies sichergestellt.

Feldgehölz

Entlang der westlichen Zonengrenze ist im Zonenplan der Gemeinde Spiez ein geschütztes Feldgehölz verzeichnet. Im Frühling/Sommer 2019 wurden die Bepflanzung und die genaue Ausdehnung des Feldgehölzes durch die extra Landschaftsarchitekten AG, sowie gemeinsam mit einem Vertreter der Abteilung Naturförderung (ANF) analysiert. Die äussersten Stämme, die für die Bemessung des Abstands für Hochbauten und Anlagen relevant sind, wurden durch den Geometer vermessen.



Abb. 13 Bestehendes Feldgehölz entlang der westlichen Parzellengrenze der Parzelle Nr. 7141

Die Aufnahme des Feldgehölzes zeigte, dass es sich bei der Bepflanzung auf der Parzelle Nr. 1400, sowie unmittelbar angrenzend, nicht um ein Feldgehölz, sondern um eine mit Neophyten (bspw. Kirschlorbeer, Thuya) durchsetzte Umgebungsbepflanzung zum Gebäude Gumperstalweg Nr. 7 handelt. Anders verhält es sich mit den Hasel- und Buchenstauden oberhalb der kleinen Stützmauer auf der Grenze zur Parzelle Nr. 3936 ausserhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung.



Abb. 14 Situation entlang der westlichen Parzellengrenze der Parzelle Nr. 1400 (Blickrichtung Norden) mit der kleinen Stützmauer auf der Grenze zur Parzelle Nr. 3936

Zwischen der neophytendurchsetzten Umgebungsbepflanzung auf der Parzelle Nr. 1400 und dem Feldgehölz entlang der Parzellengrenze entstand in den letzten Jahren, seit die Bewirtschaftung des Areals im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung etwas abnahm, ein Einwuchs durch Einzelpflanzen, die sich klar vom bestehenden Feldgehölz, aber auch der Umgebungsbepflanzung abheben. Dabei handelt es sich um eine jüngere Haselstaude, einen jüngeren wilden Apfel und einen Pfaffenhut, umgeben von Brennesseln und Brombeeren.

Gemäss Fachbericht der Abteilung Naturförderung des Kanton Bern vom 11. April 2016 gilt zu den äussersten Stämmen ein Mindestabstand für Hochbauten von 8.0 m und 5.0 m für Anlagen. Dieser Abstand kann mit

dem Richtprojekt zum bestehenden Feldgehölz entlang der Zonengrenze eingehalten werden. Zu den drei in das Areal eingewachsenen Einzelpflanzen ergibt sich jedoch ein zu geringer Abstand.

Beim vorliegenden Richtprojekt handelt es sich um ein optimal auf das Orts- und Landschaftsbild abgestimmtes Gesamtkonzept, welches auch die Linearität des Feldgehölzes entlang der westlichen Zonengrenze umfasst. Ein Schieben des westlichen Baukörpers in östlicher Richtung würde die Einbettung ins Orts- und Landschaftsbild wesentlich verschlechtern, weil der umfliessende und für die Wahrnehmung der Überbauung zentrale Aussenraum zwischen den Gebäudezeilen dadurch geschmälert würde.

Entsprechend sollen die drei Einzelpflanzen (Fläche rund 30 m²) entfernt werden. Kompensiert wird dies mit einer Entfernung der neophytendurchsetzten Umgebungsbepflanzung beim Gebäude Gumperstalweg Nr. 7 und einer Ergänzung und Aufwertung des linearen Feldgehölzes entlang der Zonengrenze (Fläche rund 140 m²). Die Aufwertung und Ergänzung soll mittels Erhöhung der Strauchvielfalt über die Neupflanzung mit Niederheckenpflanzen wie beispielsweise Berberitzen oder Geissblättern erfolgen. Es handelt sich vorliegend also um wesentlich mehr als einen Ersatz für die Entfernung einzelner Pflanzen, sondern die Schaffung zusätzlicher, die Gesamtsituation aufwertender Lebensräume und Naturwerte.

Im Bereich zwischen dem geplanten Gebäude und dem Feldgehölz entlang der Parzellengrenze soll zudem der Oberboden entfernt und mageres Material eingebracht werden, so dass hier eine Magerwiese gedeihen kann.

Mit den Vorschriften in Art. 13 der Überbauungsvorschriften wird die Entfernung der Einzelpflanzen, sowie der Ersatz mittels Aufwertung und Ergänzung des Feldgehölzes entlang der westlichen Zonengrenze geregelt. Die ANF wird sich im Rahmen der Vorprüfung zum Vorhaben und den Ersatzflächen äussern.

Im Oktober 2020 liess die Bauverwaltung der Gemeinde Spiez durch die nateco zusätzlich zu den oben dargelegten Aufnahmen die Lebensräume und Feldgehölze auf dem Areal kartieren.

Gemäss Gutachten der nateco kommen im Feldgehölz entlang der westlichen Parzellengrenze folgende Arten vor:

- *Acer campestre* (Feldahorn);
- *Galeopsis tetrahit* (Stechender Hohlzahn);
- *Buxus sempervirens* (Buchs);
- *Corylus avellana* (Haselnuss);
- *Ilex aquifolium* (Stechpalme);
- *Ligustrum vulgare* (Liguster);
- *Prunus laurocerasus* (Kirschlorbeer);
- *Rubus armeniacus* (Armenische Brombeere);
- *Rubus fruticosus* aggr. (Brombeere);
- *Salix* sp. (Weiden);

- *Sambucus racemosa* (Roter Holunder);
- *Fraxinus excelsior* (Esche);
- *Prunus domestica* (Zwetschgenbaum);
- *Rosa canina* (Hundsrose);
- *Urtica dioica* (Brennnessel);
- *Thuja occidentalis*** (Abendländischer Lebensbaum).

Das Feldgehölz ist teilweise mit Neophyten durchsetzt. Diese sind durch die Eigentümerschaft fachgerecht zu entfernen. Um zu den Hochbauten einen Abstand von 8.0 m wahren zu können, ist eine teilweise Entfernung des Feldgehölzes und angrenzende Ergänzung erforderlich. Ziel ist dabei eine Aufwertung der Gesamtsituation. Über die Kaskade Schutz, Wiederherstellung und Ersatz durch Verlegung entscheidet das Regierungsstatthalteramt abschliessend und gestützt auf den Amtsbericht der ANF im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Natursteinmauer

Angrenzend an die künftige Einstellhallenzufahrt befindet sich heute eine kleine zum Teil gemörtelte und überwachsene Natursteinmauer. Natursteinmauern sind wichtige Lebensräume für Reptilien. Ob die Natursteinmauer auch Teil des IVS ist, wird sich noch zeigen. Voraussichtlich wird die Natursteinmauer nicht beeinträchtigt. Sollte dies dennoch der Fall sein, sind im Umgebungsbereich Strukturen zu erstellen, welche die wegfallenden Lebensräume ersetzen.

Fauna

Im bestehenden, seit Jahren unbewohnten Gebäude, könnten sich in der Zwischenzeit geschützte Tierarten wie Fledermäuse eingenistet haben. Im Zusammenhang mit dem Abrissgesuch für das Gebäude ist dies zu überprüfen und falls erforderlich sind entsprechende Massnahmen zum Ersatz des Lebensraums zu schaffen.

Feldgehölze und Hecken sind Lebensräume von Igel und Haselmäusen sowie zahlreichen Vogelarten. Das Feldgehölz und somit der Lebensraum bleibt mit der vorliegenden Planung grösstenteils erhalten und wird sogar aufgewertet.

Im Frühling 2022 soll eine ergänzende Kartierung der Flora und Fauna erfolgen.

5.5 Gewässerschutz und Entwässerung

Oberflächengewässer

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sowie in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt abgestimmt auf die Bestimmungen der Grundordnung und der übergeordneten Gesetzgebung sowie der generellen Entwässerungsplanung (GEP) der Gemeinde Spiez. Das unverschmutzte Dach- und Platzwasser ist nach Möglichkeit oberflächlich zu versickern. Aufgrund der starken Hanglage und der Bodenverhältnisse im Gebiet muss davon ausgegangen werden, dass eine oberflächliche Versickerung nicht möglich ist.

Aufgrund der heute fehlenden Kapazitäten sowie der Situation bezüglich Naturgefahren im Bereich des Dorfbachs ist vor der Einleitung von zusätzlichem Sauberabwasser dessen Ausbau durch die Gemeinde zwingend erforderlich. Die Projektierung und Realisierung des Ausbaus des Dorfbachs erfolgt durch die Gemeinde.

5.6 Naturgefahren und Altlasten

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Nr. 12 «Gumperstal» sind keine Gefahrengebiete oder belastete Standorte verzeichnet.

6. Verfahren

6.1 Übersicht und Termine

Überbauungsordnungen, die gestützt auf eine ZPP erlassen werden, beschliesst der Gemeinderat. Für das Verfahren ergibt sich folgender ungefährender Ablauf:

bis Ende 2015	1. Bebauungs- und Erschliessungskonzept und 1. Version UeO
Jan. - Mai 2016	Kantonale Vorprüfung UeO
Juni 2016 - Juni 2018	Planungsunterbruch
Juli 2018	Wiederaufnahme und Komplettüberarbeitung der Planung
Aug. 2018 - Mai 2019	Workshopverfahren mit Erarbeitung Richtprojekt
Dez. 2018 - Feb. 2019	Voranfrage OLK
Juni - Juli 2019	Entwurf Überbauungsordnung
08. - 29. Sept. 2020	Infoveranstaltung und Mitwirkung
Okt. - Dez. 2020	Entwurf Mitwirkungsbericht
bis März 2022	Bereinigung UeO mit Gemeinde
April - August 2022	Kantonale Vorprüfung UeO

Sept. - Okt. 2022	Bereinigung UeO nach Vorprüfung
Nov. - Dez. 2022	Öffentliche Auflage UeO
Anschliessend	Evtl. Einspracheverhandlungen
Anschliessend	Beschluss Gemeinderat
Anschliessend	Genehmigung AGR

6.2 Informationsveranstaltung und Mitwirkung

Anlässlich der Informationsveranstaltung vom 8. September 2020 wurde den Anwohnenden im Ortsteil Hondrich das Bebauungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzept sowie dessen Erarbeitung vorgestellt. Im Rahmen dieser Informationsveranstaltung sowie im unmittelbaren Anschluss erhielten interessierte Personen die Gelegenheit, Fragen, Anregungen und Bemerkungen zum Konzept bei der Gemeinde einzureichen. Die eingegangenen Stellungnahmen werden im beiliegenden Mitwirkungsbericht gesammelt und durch den Gemeinderat beantwortet. Gestützt auf die Mitwirkungseingaben wurden keine grundsätzlichen Änderungen an der vorliegenden Planung vorgenommen. Weiter werden die Bedenken der Mitwirkenden betreffend Schulwegsicherheit und Verkehr in die parallel laufende Ausarbeitung des Strassenbauprojekts miteinbezogen.

6.3 Vorprüfung

Ein erstes Bebauungs- und Erschliessungskonzept, welches mit vier Punktbauten auf die benachbarte neue Bebauung abgestimmt war, sowie die darauf abgestützte Überbauungsordnung (UeO) beurteilten die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) sowie das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) im Rahmen der kantonalen Vorprüfung (Vorprüfungsbericht vom 09. Mai 2016) als nicht orts- und landschaftsbildverträglich.

Im Rahmen eines Workshopverfahrens wurde daher 2018/2019 ein komplett neues Erschliessungs- und Bebauungskonzept entwickelt und der OLK im Rahmen einer Voranfrage zur Stellungnahme unterbreitet. Das durch die OLK gewürdigte Richtprojekt bildet nun die Grundlage für die vorliegende Überbauungsordnung.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung prüft unter Einbezug weiterer Fachstellen die vorliegenden Pläne und Vorschriften auf ihre Rechtmässigkeit.

6.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage kann durch GrundeigentümerInnen die von der Planung betroffen sind und berechnigte Organisationen Einsprache gegen die Planung erhoben werden. Im Rahmen von Einspracheverhandlungen sucht die Gemeinde mit allfälligen Einsprechenden nach Lösungen.

6.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung über allfällige unerledigte Einsprachen entscheiden.

Anhang

Anhang

Voranfrageantwort der OLK vom 07. Februar 2019

Kantonale Kommission
zur Pflege der Orts- und
Landschaftsbilder OLK

Commission cantonale pour la
protection des sites et du pay-
sage CPS

EINGEGANGEN

14. FEB. 2019

Abteilung Bau Spiez

Sekretariat OLK:
Nydegasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 633 77 70
Telefax 031 633 77 31

Mail: olk@jgk.be.ch
Homepage: www.be.agr

OLK-Geschäft 202.16.26
OLK Sekr. Nr. 2016.JGK.1167

07. Februar 2019

Spiez, Voranfrage EG Spiez, Entwicklung ZPP 12 «Gumperstal» Geschäftsnummer 2016.JGK.1167



Grundlagen

Schreiben Gemeinde Spiez an AGR (OLK), dat. 10.12.2018
Fact-Sheet zum Workshopverfahren, dat. 10.12.2018
Workshop 3, Varianten 1, 5, 5a Mst. 1:500 in Papierform und Fotos der Modelle, dat. 24.10.2018
Begehung einer Delegation OLK-Oberland am 30.01.2019

Ausstandspflicht

keine

Fragestellung

Die OLK-Gruppe Oberland wird ersucht, folgende Fragen zu beantworten:

- 1 *Kann der Antrag der Begleitgruppe, wonach die erarbeitete Variante 5 die bestmögliche Lösung zur Reaktion auf die ortsbaulichen Anforderungen unter Berücksichtigung der zu erreichenden Dichte darstellt, durch die OLK gestützt werden ?*
- 2 *Welche Anregungen zur Weiterbearbeitung bestehen seitens der OLK ?*
- 3 *Stützt die OLK die Ansicht der Begleitgruppe, wonach eine grössere Spielfläche nicht orts- und landschaftsbildverträglich in das Bebauungskonzept integriert werden kann, da das durchfließende Terrain stark terrassiert werden müsste ?*
- 4 *Haben Sie weitere Bemerkungen*

Ausgangslage

Die Zaugg Bau AG (Kaufrechtinhaberin) und die Gemeinde Spiez haben zwischen August und November 2018 ein Workshopverfahren mit drei Sitzungen durchgeführt, um das für die sensible, gut einsehbare Lage ortsbaulich richtige Erschliessungs- und Bebauungskonzept zu entwickeln. Dazu wurden die «Jordi + Partner Architekten AG» beigezogen, die sich mit den «extra Landschaftsarchitekten» verstärkten. Die Begleitgruppe setzte sich aus der Kaufrechtinhaberin, Vertreterinnen der Gemeinde Spiez sowie den Experten Ernst Gerber, Architekt, David Bosshard, Landschaftsarchitekt und Matin Eggenberger, Fachberatung Gestaltung Spiez zusammen. Von den fünf vorgestellten Varianten wurden durch die Begleitgruppe die Variante 1 «Streusiedlung» und die Variante 5 «Zeilenbauten» zur Vertiefung ausgewählt.

Beschreibung

Das Grundstück befindet sich unterhalb des Ortsteils Hondrich in der Gemeinde Spiez. Es liegt direkt am Gumperstalweg, einer im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz erwähnten Wegverbindung zwischen Spiez, Aeschi und Frutigen. Die Parzelle liegt am Siedlungsrand in einer empfindlichen Landschaftskammer, am Hang zwischen Hondrichhügel und Faulensee. Die Autobahn A8 und die BLS Linie Spiez-Interlaken durchschneiden den Grünraum zwischen den beiden Ortsteilen. Die direkt angrenzenden Wohngebiete haben eine gewachsene Siedlungsstruktur mit einer durchschnittlichen Bauqualität. Das Grundstück wird im Westen durch eine üppige Heckenpflanzung und im Osten durch eine Obstbaumgruppe gefasst. Das bestehende, landwirtschaftlich genutzte Gebäude wird im Rahmen der Überbauung zurückgebaut. Im Zonenplan und Baureglement der Gemeinde Spiez ist das Grundstück als Zone mit Planungspflicht ZPP ausgewiesen: «Die ZPP 12 Gumperstal bezweckt eine gut gestaltete, in die Topographie und den empfindlichen Landschaftsraum eingebettete Wohnüberbauung, eine optimale Erschliessung über den Gumperstalweg sowie einen attraktiven und nachvollziehbaren Siedlungsrand». In den ZPP Vorschriften im Baureglement ist für das 6'383 m² grosse Grundstück eine minimale Dichte von 0,50 GFZo vorgegeben.

Die Variante 1 «Streusiedlung» wird charakterisiert durch die streusiedlungsartige Anordnung der Bauten mit Satteldach und damit durch die Anlehnung an die vorhandene Struktur von Punktbauten im Grünen. Die Körnung wird jedoch wesentlich grösser als die der umliegenden Bauten.

Die Variante 5 «Zeilenbauten» nimmt die ortstypische Hangparallelität auf und konzentriert die zu erreichende Nutzungsdichte in zwei langgezogenen, zweigeschossigen Baukörpern.

Die Variante 5a unterscheidet sich von der Variante 5 nur, indem anstelle des Gebäudeknicks eine Staffelung der gleich ausgerichteten Gebäudeteile vorgeschlagen wird.

Beurteilung

- 1 *Kann der Antrag der Begleitgruppe, wonach die erarbeitete Variante 5 die bestmögliche Lösung zur Reaktion auf die ortsbaulichen Anforderungen unter Berücksichtigung der zu erreichenden Dichte darstellt, durch die OLK gestützt werden?*

Ja, die OLK unterstützt diesen Antrag. Die Variante 5 schneidet im Vergleich mit der Variante 1 deutlich besser ab (Umgang mit Topographie, Aussenräume, Erschliessung), aber auch im Vergleich mit der Variante 5a.

Gerne halten wir fest, dass dieses Projekt sehr sorgfältig erarbeitet wurde und für uns alle Planungsschritte gut nachvollziehbar sind. Das Verfahren war zielführend und hat sich gelohnt. Als Resultat haben wir mit der Variante 5 ein qualitativ sehr hochstehendes Projekt vor uns, das sehr gut in die vorhandene Landschaftskammer und in die Topographie eingefügt wird.

Anhang

2 Welche Anregungen zur Weiterbearbeitung bestehen seitens der OLK ?

Wir empfehlen klar die Variante 5 zur Weiterbearbeitung. Folgende Punkte sind dabei zu berücksichtigen:

- Beide Zeilen sind noch optimaler in die Topographie zu legen und aufeinander abzustimmen. Der Knick der obere Gebäudezeile ist etwas zu stark. Die obere Zeile muss auch besser auf die Scheune auf der andern Seite des Gumperstalweges reagieren.
 - Der Sockel beider Zeilen muss eindeutig als Sockel in Erscheinung treten. Er muss deutlich weniger hoch sein als das darüberliegende Geschoss. Wir schlagen eine Sockelhöhe von max. 120 cm vor. Die Fenster im Sockel sind klein zu halten und die Anzahl auf ein Minimum zu reduzieren. Die Hauszugänge der oberen Zeile sind in das Terrain einzukerben.
 - Die Dachlinie soll allseitig auf gleicher Höhe durchlaufen. Auf Dacheinschnitte ist zu verzichten. Die Dachflächen sind ruhig zu gestalten und zu begrünen.
 - Beide Zeilen sind gleich zu materialisieren. Die im Plan dargestellten Materialien (naturbelassenes Holz in vertikaler Anordnung) überzeugte die OLK. Es sind möglichst wenige unterschiedliche Materialien (Beton, Holz, Glas) zu verwenden. Die Geländer sind einheitlich als Staketengeländer in Metall auszuführen. Auf Glasgeländer ist zu verzichten. Auch die Sonnenstoren sind einheitlich und in einer zurückhaltenden, unbunten Farbe zu gestalten.
 - Beide Gebäudezeilen liegen in der gewachsenen, unveränderten Topographie. Das natürliche Terrain darf nicht verändert werden. Es soll nach wie vor als Wiese (nicht als Rasen) die beiden Bauten umspülen und bis an die Fassaden reichen. Die Obstbaumreihe (Hochstämme) unten ist ein wichtiges Element des Entwurfs und muss zwingend umgesetzt werden. Der Aussenraum ist öffentlich und für alle zugänglich. Es gibt keine privaten Gärten. Die Wegverbindungen sind mit sickerfähigem Material (Rundkies) auszubilden. Die Einfahrt in die Einstellhalle ist sehr zurückhaltend zu gestalten
- 3 Stützt die OLK die Ansicht der Begleitgruppe, wonach eine grössere Spielfläche nicht orts- und landschaftsbildverträglich in das Bebauungskonzept integriert werden kann, da das durchfließende Terrain stark terrassiert werden müsste ?
- Die OLK ist gleicher Meinung und stützt die Ansicht der Begleitgruppe. Der ganze, natürlich gestaltete Aussenraum kann zum Spielen genutzt werden. Die Kinder, klein und gross, finden hier einmalige, äusserst gute Bedingungen vor, auch ohne Terrassierung.

4 Haben Sie weitere Bemerkungen

Das Projekt ist bis Bauende durch die Begleitgruppe zu begleiten.

Für die OLK-Gruppe Oberland

Der Präsident



Martin Althaus