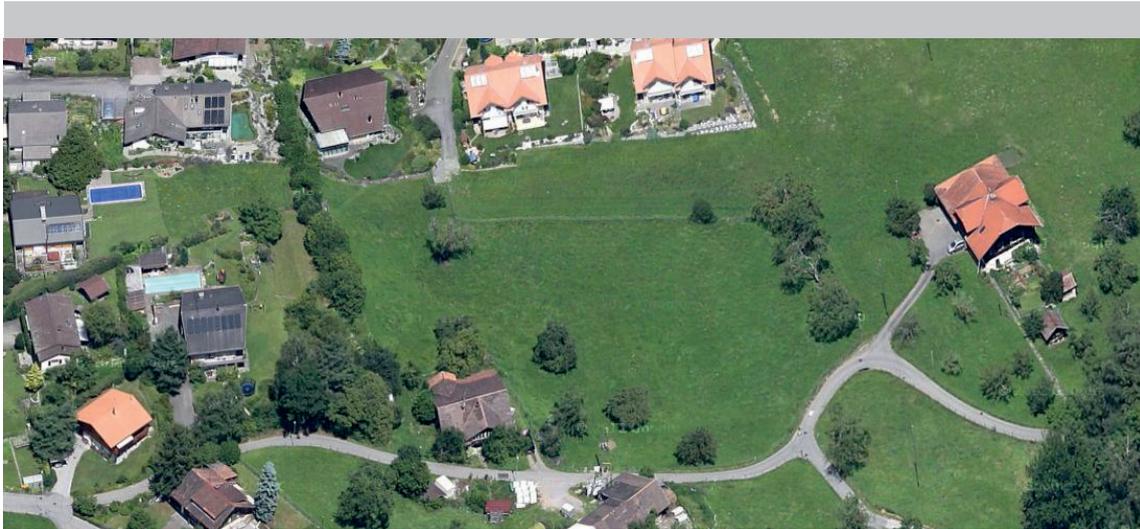


Einwohnergemeinde Spiez

Workshopverfahren zur Entwicklung der ZPP Nr. 12 «Gumperstal»



Schlussbericht mit Richt-
projekt

13. Mai 2019

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Spiez
Abteilung Bau
Sonnenfelsstrasse 4
3700 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 Röstli, Geografin MSc
Naina Cavelti, Geografin MSc

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

Inhalt

1. Ausgangslage und Zielsetzung	5
2. Workshopverfahren	7
2.1 Aufgabenstellung	7
2.2 geprüfte Varianten	7
3. 4. Workshopsitzung	12
4. Richtprojekt vom 16. April 2019	15
5. Wesentliche Qualitäten des Richtprojekts	22
6. Weiteres Vorgehen	23
7. Genehmigung des Schlussberichtes	24
Anhang	25
Anhang 1 Protokoll der Startsituation vom 21.08.2018	25
Anhang 2 Protokoll der 2. Workshopsitzung vom 19.09.2018	29
Anhang 3 Protokoll der 3. Workshopsitzung vom 24.10.2018	35
Anhang 4 Voranfrageantwort der OLK vom 07.02.2019	41
Anhang 5 Protokoll der 4. Workshopsitzung vom 19.03.2018	44

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Die ZPP Nr. 12 «Gumperstal» umfasst die Parzellen Nrn. 1400, 3336 und 7141 und wurde im Rahmen der im Frühling 2014 abgeschlossenen Ortsplanungsrevision neu eingezont. Die ZPP liegt in ruhiger Hanglage am historischen Gumperstalweg im Gebiet Hondrich in der Gemeinde Spiez. Sie befindet sich am Siedlungsrand und ist zweiseitig von der Landwirtschaftszone umgeben. Im Westen, am höchstgelegenen Bereich des Areals trennt eine Hecke die ZPP «Gumperstal» von den oberhalb angrenzenden Wohnbauten. Im Osten, dem tiefstgelegenen Bereich des Areals befindet sich eine Obstbaumgruppe.

Die ZPP Nr. 12 «Gumperstal» bezweckt 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. Gestützt auf Art. 11a –c der Bauverordnung des Kantons Bern muss zum Schutz des Kulturlands jedoch eine minimale Dichte von 0.5 GFZo eingehalten werden.

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 Workshopverfahren entwickelte Richtprojekt soll anschliessend als Grundlage für die Überarbeitung der Überbauungsordnung dienen.



Abb. 1 Luftbild der Gemeinde Spiez (oben) mit dem Perimeter der UeO «Gumperstal» (rot)
(Quelle: Apple Maps)

Der Planungssperimeter umfasst die gesamte ZPP Nr. 12 «Gumperstal» bestehend aus den Parzellen Nrn. 1400, 3336 und 7141 mit einer Fläche von insgesamt rund 6'300 m².

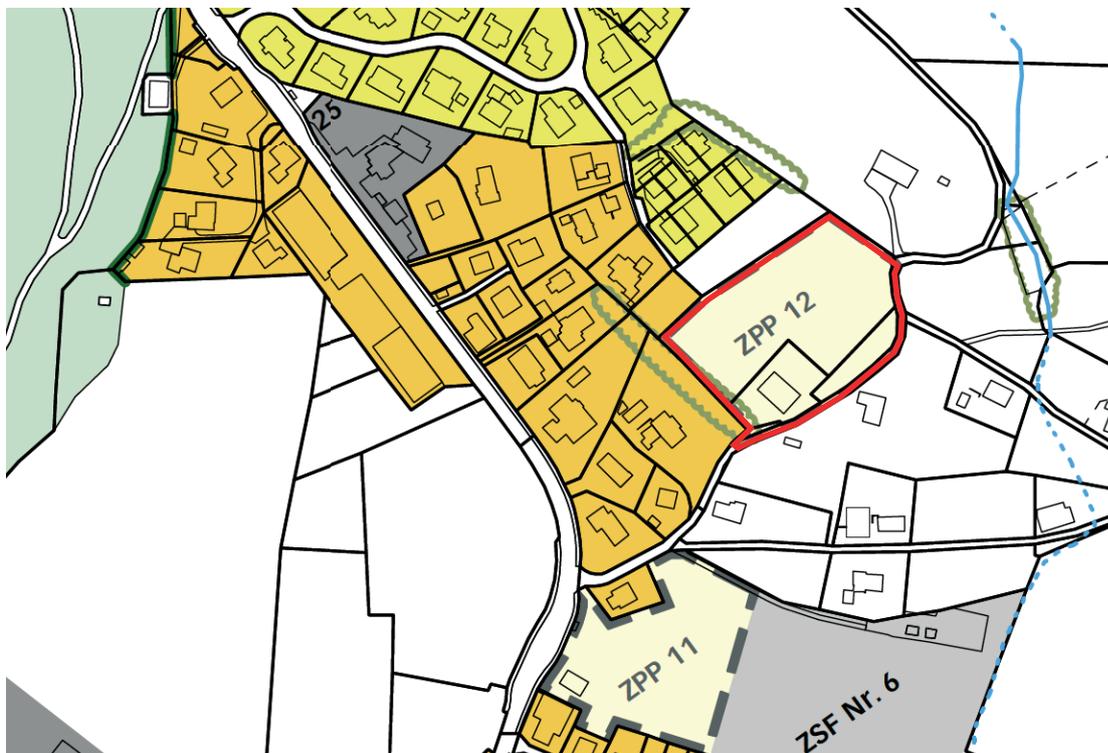


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Zonenplan (Stand Genehmigung 2010) mit der ZPP 12 «Gumperstal» (rot umrandet) und der in ungefährer Lage eingetragenen geschützten Hecke (grün), welche das Areal westlich von der oberhalb liegenden Bebauung abgrenzt

2. Workshopverfahren

2.1 Aufgabenstellung

Gestützt auf die Rückmeldung der OLK vom 18. März 2016 und als Grundlage für die Überarbeitung der Überbauungsordnung wurde ein Workshopverfahren mit vier Sitzungen durchgeführt. Anlässlich der Sitzungen wurden verschiedene Bebauungsvarianten des beauftragten Planungsteams geprüft, beurteilt und jeweils Empfehlungen für die Weiterbearbeitung abgegeben.

Auftraggeber des Workshopverfahrens war die Zaugg Bau AG. Für die Planung zuständig war das durch die Zaugg Bau AG beauftragte Architekturbüro Jordi + Partner AG gemeinsam mit den extra Landschaftsarchitekten. Die Beurteilung der Varianten erfolgte durch eine Begleitgruppe bestehend aus drei Vertreterinnen der Gemeinde Spiez (Jolanda Brunner, Elke Bergius, Priska Lörtscher), zwei Vertretern der Kaufrechtsinhaberin (André Lengen, Beat Mani), einem Mitglied der Fachberatung Gestaltung der Gemeinde Spiez (Martin Eggenberger) sowie zwei unabhängigen Experten (Ernst Gerber, David Bossard).

Die Rahmenbedingungen für die Bearbeitung wurden im Programm zum Workshopverfahren vom 31. Juli 2018 festgehalten und dem Architekturbüro sowie der Begleitgruppe zugestellt.

2.2 geprüfte Varianten

Ortsbauliche Analyse

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. Die historische Analyse zeigt, dass die Bebauung der Quartiere Moos und Rüttli historisch gewachsen ist und erste Bauten in typischer Struktur bereits sehr früh erstellt wurden. Das Gebiet Stutz wurde erst wesentlich später überbaut.

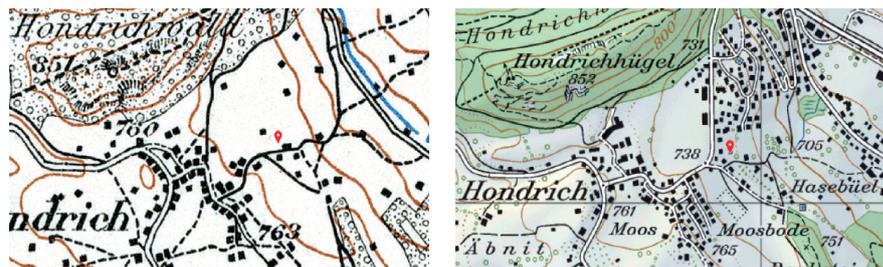


Abb. 3 Der Ortsteil Hondrich früher und heute

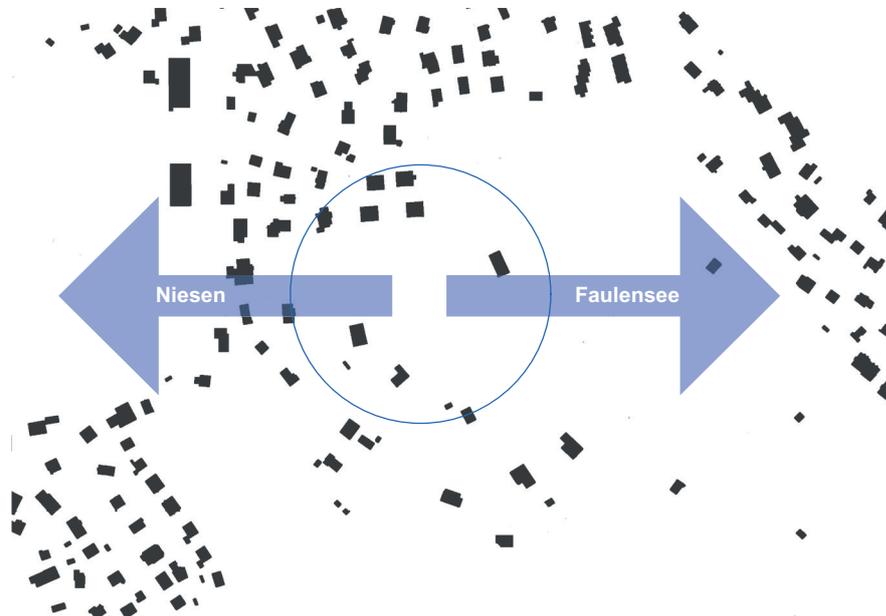


Abb. 4 Schwarzplan des Ortsteils Hondrich mit Aussichtsrichtungen. Gut erkennbar ist die sehr differenzierte Bebauung mit an der Hangrichtung orientierten Punkt- aber auch Zeilenbauten

Das Areal liegt am Siedlungsrand. Es 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 Bebauungsstruktur, dem erst später überbauten Gebiet Stutz und der Landschaft. Zwischen der benachbarten, mit der ursprünglichen Bebauungsstruktur brechenden Überbauung und dem Areal der ZPP Gumperstal liegt eine nicht überbaubare Schneise, weil die dortigen Eigentümer eine Zuweisung zur Bauzone strikt ablehnen. Im Rahmen des 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 eine eher geringe Nutzungsdichte auf. Auf dem Areal wird die Dichte zum Schutz des Kulturlandes minimal 0.5 GFZo erreichen müssen. Die Bebauung wird folglich deutlich dichter sein müssen, als die für Hondrich typische Bebauungsstruktur und muss sich daher von dieser lösen.

Variantenstudium 1. und 2. Workshop

Nach Abschluss des ersten Workshops mit insgesamt 13 angedachten Bebauungsvarianten wurden in einem zweiten Schritt fünf Varianten vertieft geprüft. Alle fünf Varianten weisen eine ungefähr gleich grosse Nutzungsdichte (ca. 0.52 – 0.55 GFZo) sowie recht grosszügige Grünräume auf und halten die Grenzabstände von min. 4 m ein, resp. 3.6 m entlang der Gumperstalstrasse und den geforderten Abstand zur bestehenden Hecke.

Variante 1 «Streusiedlung»



- Aufnahme der vorherrschenden kleinräumigen Bebauungsstruktur von Einzelbauten im Grünen mit Satteldach,
- sehr unterschiedliche Aussichtsqualitäten der Wohnungen, durch Versatz der Gebäude leicht verbessert.

Variante 2 «Mischform alt-neu»

- Konzentration von Volumen im westlichen Bereich des Areals mit einer grösseren Zeilenbaute,
- Anordnung einzelner kleinerer Kuben im weiteren Areal mit grosszügigeren Freiräumen,
- Volumen zweigeschossig mit Attika.



Variante 3



- Zwei Zeilenbauten und zwei Punktbauten, hintereinander in zwei Reihen angeordnet,
- der Untere Zeilenbau zweigeschossig, zur besseren Aussicht der hinterliegenden Zeile.

Variante 4

- drei Baukörper: grosser, zweigeschossiger Zeilenbau im Westen des Areals, zwei kleinere Baukörper mit zwei Voll- und einem Attikageschoss im Osten,
- unterschiedlich grosse Bauten ermöglichen differenzierte Wohnungen.



Die knappen Gebäudeabstände, gepaart mit den erhöhten Grenzabständen zur bestehenden Hecke im Westen und den Obstbäumen im Osten führt zu einer Konzentration der Bauten im Zentrum des Areal und einer recht dichten Wirkung. Die Aussenräume werden durch die Anordnung der Bauten kleinteilig. Zur Erschliessung der einzelnen Bauten sind verschiedene Zugänge notwendig, unter anderen ein unschöner Hangeinschnitt für die Zufahrt zur Einstellhalle. Die Fernsicht der Wohnungen ist teilweise eingeschränkt.

Variante 5 «Zeilenbauten»

Die Variante 5 «Zeilenbauten» nimmt die ortstypische Hangparallelität auf und konzentriert die zu erreichende Nutzungsdichte in zwei langgezogenen, zweigeschossigen Baukörpern. Durch die Abwinkelung schmiegen sich die beiden Formen optimal in den Hangverlauf. Der Landschaftsraum fliesst durch den grosszügigen, zusammenhängenden Aussenraum, der durch die beiden Gebäude aufgespannt wird, in das Areal. Die Erschliessung lässt sich einfach und direkt vom Gumperstalweg her anordnen. Alle Wohneinheiten lassen ein durchgehendes Wohnen (Ost/West) zu. Bei sämtlichen Wohnungen ist eine gute Aussichtslage möglich.

Die langen und flachen Baukörper sind für das Gebiet Hondrich neu. Entsprechend gilt es in der Bevölkerung mittels Information und Vorstellung der Überlegungen im Workshopverfahren Verständnis für das Bebauungskonzept zu schaffen.



Abb. 6 Situationsplan Variante «Zeilenbauten» (Jordi + Partner Architekten AG und extra Landschaftsarchitekten AG)

Bestvariante

Im Rahmen des dritten Workshops wurde die Variante 5 «Zeilenbauten» durch das Beurteilungsgremium einstimmig als Bestvariante herausgearbeitet. Die Variante überzeugt – auch angesichts der zu erreichenden Dichte von mind. 0.5 GFZo – durch die Eleganz und Leichtigkeit ihrer Erscheinung und Wahrnehmung, die konsequente Aufnahme der Hangpa-

rallelität aus der Umgebung, das daraus sich ergebende Anschmiegen in die Landschaft, die grosszügig umfliessenden Grünräume mit ihrem gelungenen Anschluss an die freie Landschaft sowie die Qualität der einzelnen Wohnungen.



Abb. 7 Der Ortsteil Hondrich früher und heute

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.

Im Anschluss an die 3. Workshopsitzung wurde die Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) im Rahmen einer Voranfrage ersucht, Stellung zur Schlussfolgerung des Beurteilungsgremiums zu nehmen. In ihrer Voranfrageantwort teilt die OLK die Ansicht der Begleitgruppe, wonach die Variante 5 «Zeilenbauten» die Bestvariante darstellt und würdigt die sehr hochstehende Qualität des Projektes. Aus Sicht der OLK fügt sich das Bebauungs- und Erschliessungskonzept der Variante 5 sehr gut in die vorhandene Landschaftskammer und in die Topographie ein. Weiter stützt die OLK die Ansicht, dass die grössere Spielfläche auf dem Areal nicht orts- und landschaftsbildverträglich erstellt werden kann.

3. 4. Workshopsitzung

Anlässlich der 4. Workshopsitzung vom 19. März 2019 wurde die Voranfrageantwort der OLK, insbesondere die angebrachten Empfehlungen für die Weiterbearbeitung, im Detail diskutiert. Folgende fünf Punkte sollen gemäss Voranfrageantwort der OLK bei der Weiterbearbeitung berücksichtigt werden.

- Beide Zeilen sind noch optimaler in die Topographie zu legen und aufeinander abzustimmen. Der Knick der oberen Gebäudezeile ist etwas zu stark. Die obere Zeile muss auch besser auf die Scheune auf der anderen Seite des Gumperstalwegs 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

Nachfolgend werden jene Punkte inklusive Begründung aufgelistet, bei denen sich die Beurteilungen der Begleitgruppe, welche sich anlässlich der Workshops intensiv mit dem Projekt auseinandersetzen konnte nicht mit den Forderungen der OLK decken:

- Die Begleitgruppe erachtet es gestützt auf den Planungsstand (Genauigkeit des Bebauungskonzepts) als falsch, auf die geforderte fixe Sockelhöhe und das damit verbundene Reindrücken in das Terrain einzutreten. Wichtig ist den Gutachtern die Sicherstellung, dass der Sockel als Sockel mit entsprechender Nutzung und Verzicht auf zahlreiche grössere Fenster ausgestaltet wird. Gleichzeitig soll er betreffend sichtbarer Höhe möglichst diskret in Erscheinung treten. Betreffend der Forderung nach einer optimaleren Setzung in die Topographie gilt es in der Weiterentwicklung des Projekts das Eingraben ins Terrain (direkt mit der Höhe des Sockels verbunden) mit der Wirkung der entstehenden Einschnitte für die Hauszugänge abzuwägen und die gestalterisch richtige Lösung zu finden. Die Aufnahme einer fixen Sockelhöhe in die Überbauungsordnung ist dabei nicht sinnvoll und evtl. einer guten Gestaltung gar hinderlich.
- Der geforderte Verzicht auf Dacheinschnitte wird durch die Gutachter nicht gestützt. Im Zentrum steht, dass seeseitig mittels durchgehender Dachfläche und insgesamt betreffend Dachgestaltung ein ruhiger Eindruck entsteht. Die rückwärtige Dachaufsicht (von weitem nicht einsehbar) hingegen wird durch das Beurteilungsgremium als wenig sensibel

und daher kleinere, gut gestaltete Dacheinschnitte – auch aus Glas – als problemlos beurteilt. Dachaufbauten sollten jedoch so tief wie möglich gehalten werden.

- Die von der OLK geforderte Ausbildung des internen Wegnetzes mit Rundkies wird durch das Beurteilungsgremium als nicht tauglich beurteilt. Die Wege dienen der arealinternen Erschliessung und müssen daher auch im Winter ständig begeh- und teilweise befahrbar (bspw. Kinderwagen) sein, was eine entsprechende Schneeräumung bedingt. Überdies dienen die Wege der Besuchererschliessung sowie als Notzugang und müssen hindernisfrei ausgestaltet sein. Die Sitzungsteilnehmenden sind sich einig, dass auf die Forderung der OLK nach Rundkies nicht eingetreten werden kann, die arealinternen Wege jedoch dezent ausgestaltet und gut in das Gelände eingebettet werden sollen.

Unter Vorbehalt der oben genannten Punkte und soweit im jetzigen Planungsstand möglich wurden die Anmerkungen der OLK im Nachgang zur 4. Workshopsitzung in das Richtprojekt vom 16. April 2019 sowie in die in Kapitel 5 dieses Berichts festgehaltenen Qualitäten und Empfehlungen für die Weiterbearbeitung aufgenommen.

4. Richtprojekt vom 16. April 2019

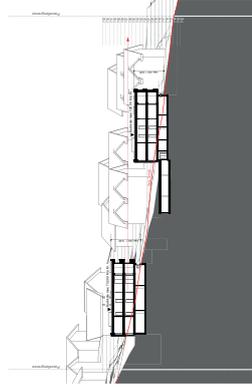
Schwarzplan der bestehenden und geplanten Zeilenbauten im Gebiet Hondrich



Situationsplan

Charakteristika

- Die Nutzungsanforderung ist in zwei langgezogenen, zweigeschossigen Bauten konzentriert.
- Die Bauten schmiegen sich mit ihren abgewinkelten Formen in den Hangverlauf.
- Die Baukörper nehmen das Prinzip der hangparallelen Bauweise auf.
- Der Landschaftsraum fliesst durch den grosszügigen Aussenraum, der durch die beiden Gebäude aufgespannt wird.
- Die Aussichtslage von sämtlichen Wohneinheiten ist garantiert.
- Die Wohnzeilen lassen ein durchgehendes Wohnen (Ost / West) zu.
- Hausnahe, hangparallele Erschliessung der Gebäude.
- Einfache Erschliessung der Einstellhalle vom Gumperstalweg her.



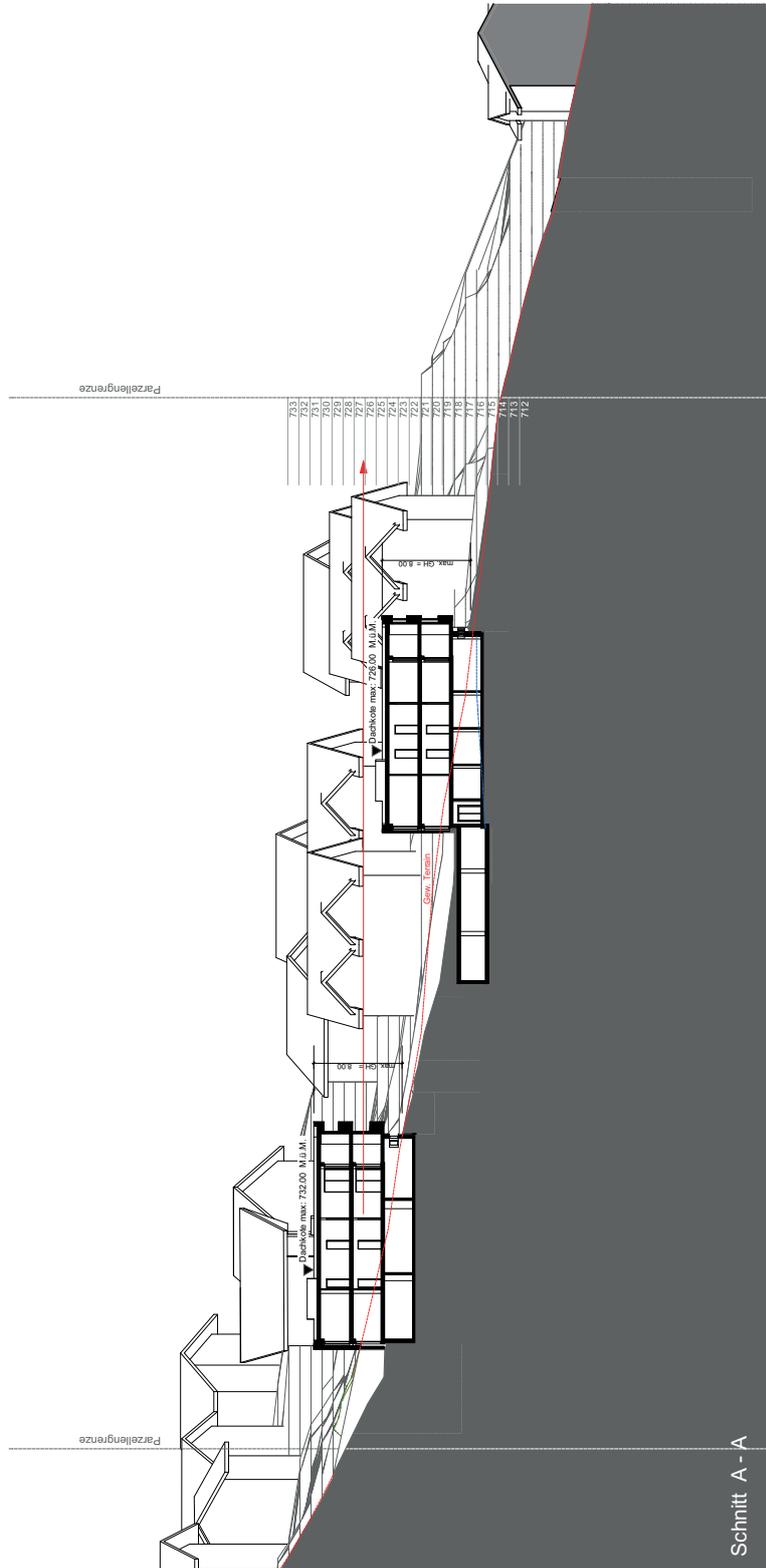
Volumenstudie
GfO = 3368 m²



Gutachterverfahren ZPP Nr. 12 "Gumperstal", Workshop 4

Überarbeitung: Stand: 16.04.2019

Längsschnitt durch das Areal



Schnitt A - A

Gutachterverfahren ZPP Nr. 12 "Gumperstal", Workshop 4

Überarbeitung: Stand: 16.04.2019

Schnitt A - A

Umgebungsgestaltungsplan



Volumenstudie
GfO = 3368 m²

Gutachterverfahren ZPP Nr. 12 "Gumperstal", Workshop 4
Überarbeitung Stand 16.04.2019

Assoziationsbilder Fassadengestaltung



Assoziationsbilder

Gutachterverfahren ZPP Nr. 12 "Gumperstal", Workshop 4

Überarbeitung: Stand: 16.04.2019

Visualisierung 1 einer denkbaren Fassadengestaltung



Visualisierung

Gutachterverfahren ZPP Nr. 12 "Gumperstal", Workshop 4

Überarbeitung: Stand: 16.04.2019

Visualisierung 2 einer denkbaren Fassadengestaltung



Visualisierung

Gutachterverfahren ZPP Nr. 12 "Gumperstal", Workshop 4
Überarbeitung: Stand: 16.04.2019

5. Wesentliche Qualitäten des Richtprojekts

Das Richtprojekt dient als Vorlage für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung und eines anschliessend folgenden Bauprojekts. Abweichungen gegenüber dem Richtprojekt sind daher nur unter Beibehaltung der im Folgenden genannten wesentlichen Qualitäten, respektive die durch die Begleitgruppe abgegebenen Empfehlungen für die Weiterbearbeitung zulässig. Die GutachterInnen würdigen die professionelle Entwicklung des Projekts. Insbesondere die folgenden, im Rahmen des Workshopverfahrens und gestützt auf die Beurteilung der OLK erarbeiteten Elemente zeichnen das Richtprojekt vom 16. April 2019 aus, respektive sind bei der Weiterbearbeitung zu beachten:

- Mit der Setzung und dem Abknicken der Hauptbauten wird ein optimaler Bezug zum baulichen, an der Hangneigung orientierten Umfeld im Gebiet Hondrich und somit zum Gesamtkontext des Areals geschaffen.
- Die zweigeschossige Bauweise mit umfliessenden Grünräumen führt dazu, dass sich die Gebäude optimal in die Topographie, die Landschaftskammer sowie die Siedlung eingliedern, somit die historische Morphologie aufnehmen und dadurch auch von weitem stimmig wahrgenommen werden.
- Die Gebäude nehmen eine optimale Stellung bezüglich Ausrichtung und Besonnung ein und lassen ein durchgehendes Wohnen (Ost-West) zu.
- Mit dem Flachdach als Dachform wird die Gesamthöhe der Häuser reduziert und die Gebäudevolumetrie wohltuend geklärt.
- Seeseitig sind Dachlinie und -fläche durchgehend auszuführen, damit ein ruhiger Eindruck entsteht. Rückwärtig sind kleinere Dacheinschnitte – auch aus Glas – problemlos, wenn gut gestaltet und die Dachgestaltung dadurch nach wie vor einen ruhigen Eindruck erweckt. Dachaufbauten sollen möglichst tief gehalten werden. Die Dachflächen sollen, wo nicht durch Einschnitte, Aufbauten oder Anlagen (bspw. PV-Anlage) belegt, nicht reflektierend ausgeführt werden. Eine Begrünung ist erwünscht.
- Die Materialisierung und Strukturierung der Fassaden ist weiterzuentwickeln. Dabei ist zu beachten, dass mit den Fassaden eine stärkere Referenz zur historischen Bebauung geschaffen wird, als dass dies mit den Baukörpern der Fall ist. Besonders wenn sich die Fassadengestaltung konsequent an die ortsbaulichen Gegebenheiten referenziert. Glänzende Materialien sind auf ein Minimum zu beschränken.
- Der Sockel beider Zeilen muss eindeutig als Sockel mit entsprechender Nutzung und Verzicht auf zahlreiche grössere Fenster in Erscheinung treten. Er soll betreffend sichtbarer Höhe diskret in Erscheinung treten und weniger hoch sein als das darüberliegende Geschoss so dass das Gebäude nur zweigeschossig wahrgenommen wird.
- Beide Zeilen sind gleich zu materialisieren. Es sind möglichst wenige unterschiedliche Materialien (Beton, Holz, Glas, vgl. Assoziationsbilder) zu verwenden.
- Geländer sollen aus der Distanz ruhig erscheinen und nicht glänzen. Mit der Gestaltung der Geländer soll erreicht werden, dass die Horizontalität der Baukörper (Zeilenbauten) mit einer Vertikalität ausgeglichen werden. Auch die Sonnenstoren sind einheitlich und in einer zurückhaltenden, unbunten Farbe zu gestalten.

- Das natürliche Terrain soll weitestgehend unverändert und somit natürlich bleiben. Terrainveränderungen sollen auf ein Minimum beschränkt werden.
- Durch die Setzung der Gebäude entsteht ein attraktiver durchfliessender Grünraum über welchen die Gebäude erschlossen werden. Der Durchfluss soll durch Anlagen, Kleinbauten und Geräte nicht zu stark eingeschränkt werden. Erschliessungsanlagen sind entsprechend auf ein Minimum zu beschränken. Die Briefkästen werden in Absprache mit der Post angeordnet, sollen aber nach Möglichkeit von einer losgelösten Lösung absehen und in die Hauszugänge oder bei der Einstellhallenzufahrt integriert werden.
- Der Grünraum soll hauptsächlich als Wiese die beiden Bauten umspülen und bis an die Fassaden reichen.
- Die lineare westliche Hecke stärkt den Raumfluss und ist daher entlang der westlichen Parzellengrenze zu erhalten. Die Hecke sowie die Baumreihe entlang der östlichen Parzellengrenze umrahmen die Überbauung. Mit der baumbestandenen Wiese östlich wird der Landschaftsraum optimal aufgenommen.
- Der Aussenraum ist gemeinschaftlich und für alle innerhalb der Bebauung zugänglich.
- Die Besucherparkplätze und die Einstellhallenzufahrt werden sinnvollerweise direkt ab dem Gumperstalweg erschlossen, auf ein Minimum beschränkt, sehr zurückhaltend gestaltet und in den Grünraum integriert. Denkbar ist eine möglichst diskrete Anordnung am Gumperstalweg (parallel zu diesem oder quer bei Arealeingangssituation) oder im Bereich der Einstellhallenzufahrt.
- Es ist noch zu klären und aufzuzeigen, wo Fahrzeuge wenden können und ob dafür ein kleiner Wendeplatz vorgesehen werden muss. Dabei ist zu beachten, dass der Gumperstalweg als historischer Verkehrsweg im IVS verzeichnet ist.

6. Weiteres Vorgehen

Gestützt auf das Richtprojekt wird nun die Überbauungsordnung ausgearbeitet. Für Überbauungsordnungen die gestützt auf eine ZPP erlassen werden, ist der Gemeinderat zuständig. Er kann diese grundsätzlich ohne öffentliche Mitwirkung beschliessen. Da es sich vorliegend um eine für den Ortsteil Hondrich neue Bebauungstypologie handelt, soll den Hondrichern das Richtprojekt anlässlich einer Orientierungsveranstaltung vorgestellt und die Möglichkeit geboten werden, sich zum Richtprojekt zu äussern.

Zur Gewährleistung der geforderten baulichen Qualität wird das Projekt bis zur Ausführungsplanung wie durch die OLK angeregt, durch die Fachberatung Gestaltung mit M. Eggenberger als Mitglied des Begleitgremiums weiterbegleitet.

7. Genehmigung des Schlussberichtes

Der vorliegende Schlussbericht zum Workshopverfahren zur Entwicklung der ZPP 12 «Gumperstal» wurde am 13. Mai 2019 durch das Beurteilungsgremium genehmigt:

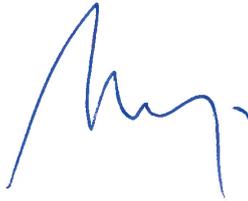
Für die Abteilung Bau

Jolanda Brunner

Elke Bergius

Priska Lörtscher

Für die Kaufrechtinhaberin

André Lengen 

Beat Mani

Für die Gutachter

Ernst Gerber 

David Bosshard 

Martin Eggenberger 

Anhang

Anhang 1 Protokoll der Startsituation vom 21.08.2018

Entwicklung der ZPP 12 «Gumperstal»

Protokoll der Startsituation

Datum	Dienstag, 21. August 2018
Zeit	14.15 – ca. 16.30 Uhr
Ort	Gemeindeverwaltung Spiez, Sonnenfelsstrasse 4, 3700 Spiez
Teilnehmende	<u>Gemeinde Spiez</u> Jolanda Brunner, Gemeindepräsidentin Spiez Elke Bergius, Abteilung Bau Spiez Priska Lörtscher, Abteilung Bau Spiez <u>Kaufrechtsinhaber</u> André Lengen, Zaugg Bau AG, Kaufrechtsinhaber (bis Traktandum 3) Beat Mani, M & K Architektur Bau, Bauherrenvertreter <u>GutachterInnen</u> Ernst Gerber, Ernst Gerber Architekten + Planer AG David Bosshard, David Bosshard Landschaftsarchitekten AG Martin Eggenberger, Planteam S, Mitglied Fachberatung Gemeinde Spiez <u>ArchitektInnen</u> Patrick Jordi, Jordi & Partner Architekten Rolf Schlup, Jordi & Partner Architekten Tina Kneubühler, extra Landschaftsarchitekten <u>Verfahrensbegleitung</u> Franziska Rösti, ecoptima AG <u>Entschuldigt</u> Roland Dietrich, Leiter Abteilung Bau, Gemeinde Spiez

Traktanden

1. Begrüssung und Vorstellungsrunde

J. Brunner begrüsst die Anwesenden und startet eine Vorstellungsrunde.

2. Ausgangslage und Zielsetzung

Anhang

F. Rösti erläutert die Ausgangslage mit dem ursprünglichen Bebauungskonzept und der negativen Rückmeldung der OLK sowie die Zielsetzung der Workshops, in welchen die Bebauungsstruktur und die Volumina geklärt sowie Aussagen zur Umgebungsgestaltung gemacht werden sollen. Ziel ist es nicht nur ein genehmigungsfähiges, sondern auch architektonisch und gestalterisch überzeugendes Bebauungskonzept zu entwickeln und dieses anschliessend als Richtprojekt mit der Überbauungsordnung zu verankern.

3. Kurzvorstellung und Verabschiedung Planungsrichtlinien

F. Rösti stellt ganz kurz die Planungsrichtlinien vor und beantwortet die Fragen der Anwesenden.

Zu den Planungsrichtlinien werden folgende Anmerkungen gemacht:

- J. Brunner weist darauf hin, dass im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungskonzepts aufgezeigt werden muss, wie mit der Spielfläche umgegangen wird, respektive weshalb diese gegebenenfalls ausgelagert werden soll. Die Benützung des Maya Pedersen-Bieri-Spielplatzes als Ersatz ausserhalb des Areal müsste erst durch den Gemeinderat gutgeheissen und mit dem bewirtschaftenden Ortsverein abgesprochen werden. Ausserdem wäre eine entsprechende Abgeltung zu diskutieren.
- Flachdächer sind grundsätzlich zulässig. Politisch sind Flachdächer in der Gemeinde Spiez jedoch eher umstritten.
- Die Erschliessung hat zwingend über den Gumperstalweg zu erfolgen.
- Vorgesehen sind Stockwerkeigentumswohnungen.
- Die Fachgutachter plädieren für ein freies Denken im Rahmen der Workshops. Auch die Vorgaben der ZPP müssten teilweise hinterfragt werden dürfen. Die Anwesenden und im Speziellen André Lengen sind damit einverstanden.

Die Projektierungsrichtlinien vom 31. Juli 2018 werden als Grundlage für die Workshops genehmigt.

4. Vorstellung ortsbauliche Analyse und Bebauungsvarianten

P. Jordi und R. Schlup präsentieren die ortsbauliche Analyse des Areal und des baulichen Kontextes. Nachfolgend werden die zentralen Elemente der Analyse genannt:

- Die überdurchschnittliche Aus- und Einsicht vom respektive auf das Areal,
- der Ortsteil Hondrich weist eine sehr differenzierte Bebauung mit unterschiedlichen Dachformen auf,
- die vier benachbarten Baukörper bilden ein markantes Quartier. Wie geht man damit um?
- die Bebauung in Hondrich orientiert sich stets entlang der Hangneigung, wodurch sehr unterschiedliche Firstrichtungen entstehen,
- die Schneise zwischen dem Areal und der benachbarten Bebauung, die entstanden ist, weil die dortigen Eigentümer eine Zuweisung zur Bauzone strikte ablehnten. Es ist nicht mit einer baldigen Einzonung zu rechnen,
- die anspruchsvolle Lage am Siedlungsrand,
- das Ost-West gerichtete Gefälle des Areal,
- die unterschiedliche Hangneigung, die eine Konsumation des Hangzuschlags nur im obersten Drittel des Areal zulässt.

Anhang

Die GutachterInnen heben die unterschiedliche Typologie in Hondrich hervor und wünschen, dass man diese tiefergehend analysiert. Sie regen an, die historische Bebauung zu analysieren um mehr Aufschlüsse über die Morphologie im Gebiet zu erhalten und eine Referenz für die Bebauung der ZPP «Gumperstal» zu finden.

Basierend auf der ortsbaulichen Analyse haben die Jordi & Partner Architekten zahlreiche verschiedene Bebauungsvarianten, von mehr Gebäuden mit kleineren Volumina zu weniger Bauten mit grösseren Volumina, untersucht (vgl. Beilage). Alle Varianten haben die hangparallele Erschliessung, welche weniger Eingriffe in das Terrain mit Stützmauern zulässt, sowie die umfliessenden Grünräume und den weitgehenden Verzicht auf befestigte Flächen gemein.

Die Diversität der geprüften Varianten wird von den GutachterInnen gewürdigt.

5. Diskussion und Empfehlungen

Nachfolgend werden die wichtigsten Diskussionen und Rückmeldungen aufgeführt:

M. Eggenberger sieht in den Varianten drei Ansätze, 1. Weiterführen der bestehenden Bebauungsreihen, 2. Aufnahme der Landschaft, 3. etwas ganz anderes.

D. Bosshard betont, dass man sich die Reaktion auf das benachbarte sehr stark wirkende Ensemble überlegen müsse. Soll ein zweites ähnliches Quartier entstehen oder macht man etwas ganz Neues?

E. Gerber will den Streutypus sicher weiterverfolgen. Er stellt jedoch einen Mischtyp mit unterschiedlichen Volumen zur Diskussion und regt ein Spielen mit den Volumen an.

Die Reaktion auf die Bresche, welche durch die angrenzende Landwirtschaftszone zwischen Areal und dem benachbarten Quartier entsteht, muss bewusst gewählt werden. Soll das Areal an die bestehende Siedlung angeglichen oder davon weggerückt werden?

P. Jordi betont, dass eine gewisse Grösse der Baukörper sein muss, um die erforderliche minimale Ausnützung erreichen zu können.

E. Gerber würde gerne aufgezeigt erhalten, welches maximale Volumen sich ortsbaulich integrieren lässt.

M. Eggenberger regt an, dass erst ein Thema für die Überbauung gefunden werden müsse und dass sich dieses anschliessend als prägendes Element durch das gesamte Bebauungskonzept zieht. Unterschiedliche Volumen bilden für ihn eine gute Möglichkeit, um eine gute Aussicht aus allen Wohnungen gewährleisten zu können.

E. Gerber würde bei einigen Varianten mit längeren Baukörpern eine bessere Korrespondenz mit der Hangneigung begrüssen. Die Topographie hat für ihn bei allen Ansätzen eine zentrale Rolle. An der nächsten Sitzung sind daher Schnitte aufzuzeigen.

Anhang

Die Fachgutachter sind sich einig, dass die Wohnungsausrichtung von Licht zu Licht gehen soll. Keine reine Ost-West-Ausrichtung. Ausserdem zeige die Variantenstudie, dass längere Baukörper insbesondere im oberen Arealteil durchaus ein richtiger Ansatz sein könnten und daher eine Mischform angestrebt werden sollte.

D. Bosshard regt an, dass die Varianten ein reinfließen der umgebenden Landschaft in das Areal aufnehmen sollen.

Für die Weiterbearbeitung werden folgende Empfehlungen abgegeben:

- Für die Bebauung muss erst aufgrund der ortsbaulichen Analyse ein Thema gefunden werden, welches sich anschliessend klar durch das Baukonzept zieht,
- die Überbauung braucht eine eigene Prägung,
- die GutachterInnen würden eine Mischform mit stärkeren und weniger starken Volumen begrüßen,
- mit der Topographie und den Volumen soll mehr gespielt werden,
- eine Ost-West Ausrichtung der Wohnungen wird als nicht richtig erachtet.

B. Mani betont, dass er die Diversität der Varianten sehr begrüsst und dass dabei das Ziel sein müsse, zum Schluss eine ansprechende und vor Ort akzeptierte Überbauung realisieren zu können.

6. Weiteres Vorgehen, nächste Sitzungen

Die ArchitektInnen werden die Varianten gemäss den abgegebenen Empfehlungen für die Weiterbearbeitung weiterentwickeln respektive verwerfen.

Der nächste Workshop findet am **19. September 2018 um 9:15** erneut im Gemeinderatssaal der Gemeinde Spiez statt. F. Rösti von der ecoptima ag wird wiederum rund eine Woche vor dem Workshop die Einladung mit den Traktanden zustellen (falls mit der Sitzungseinladung ein Versand stattfinden soll, wird um eine entsprechende Meldung oder Zustellung bis zum 12. September gebeten).

J. Brunner bedankt sich für die konstruktiven Diskussionen und schliesst die Sitzung.

Bern, den 24. August 2018

Für die Aktennotiz
ecoptima ag



Franziska Rösti

Verteiler:
an alle Teilnehmenden und R. Dietrich

Beilagen:
Planungsrichtlinien vom 31. Juli 2018
Ortsbauliche Analyse und Präsentation der Varianten der Jordi & Partner Architekten

Anhang 2 Protokoll der 2. Workshopsitzung vom 19.09.2018

Entwicklung der ZPP 12 «Gumperstal»

Protokoll der 2. Workshopsitzung

Datum	Mittwoch, 19. September 2018
Zeit	09.15 – ca. 12.00 Uhr
Ort	Gemeindeverwaltung Spiez, Sonnenfelsstrasse 4, 3700 Spiez
Teilnehmende	<u>Gemeinde Spiez</u> Jolanda Brunner, Gemeindepräsidentin Spiez Elke Bergius, Abteilung Bau Spiez Priska Lörtscher, Abteilung Bau Spiez <u>Kaufrechtsinhaber</u> André Lengen, Zaugg Bau AG, Kaufrechtsinhaber Beat Mani, M & K Architektur Bau, Bauherrenvertreter <u>GutachterInnen</u> Ernst Gerber, Ernst Gerber Architekten + Planer AG David Bosshard, David Bosshard Landschaftsarchitekten AG Martin Eggenberger, Planteam S, Mitglied Fachberatung Gemeinde Spiez <u>ArchitektInnen</u> Patrick Jordi, Jordi & Partner Architekten Rolf Schlup, Jordi & Partner Architekten Tina Kneubühler, extra Landschaftsarchitekten <u>Verfahrensbegleitung</u> Franziska Rösti, ecoptima AG <u>Entschuldigt</u> Roland Dietrich, Leiter Abteilung Bau, Gemeinde Spiez

Traktanden

1. Begrüssung, Aktennotiz und Zielsetzung

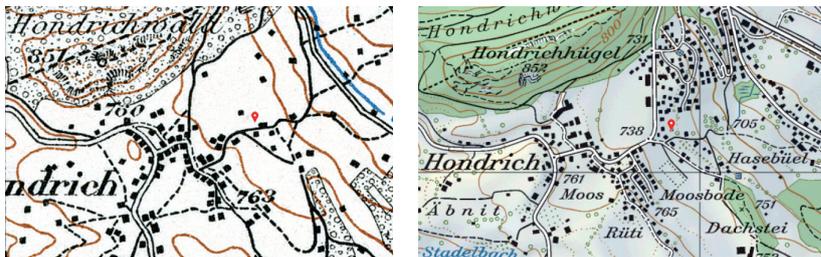
J. Brunner begrüsst die Anwesenden und lässt die Aktennotiz des 1. Workshops ohne Änderungen genehmigen.

Ziel der heutigen Sitzung ist die Vorstellung der vertieften ortsbaulichen Analyse sowie die Vorstellung und Diskussion der weiterbearbeiteten Varianten.

Anhang

2. Vorstellung ortsbauliche Analyse und Bebauungsvarianten

P. Jordi erläutert die weiterführende ortsbauliche Analyse des Areal und des baulichen Kontextes im historischen Verlauf. Es zeigte sich, dass die Bebauung der Quartiere Moos und Rüttli historisch gewachsen ist und erste Bauten bereits sehr früh erstellt wurden. Das Gebiet Stutz wurde erst wesentlich später überbaut. Das Areal der ZPP Gumperstal liegt somit genau zwischen den Gebieten mit älterer Bebauungsstruktur und dem erst später überbauten Gebiet Stutz.



Die historische Analyse widerspiegelt die bereits erkannte sehr unterschiedliche Morphologie im Gebiet. Es stellt sich somit nach wie vor die Frage, woran man sich orientieren soll? An der älteren oder der neueren Bebauungsstruktur oder soll etwas Eigenes, Neues geschaffen werden. Im Rahmen der Weiterbearbeitung der Varianten wurde beides überprüft.

Bei der Weiterbearbeitung der Varianten stellten sich weitere Fragen betreffend die zulässigen baupolizeilichen Masse:

Müssen in der ZPP die minimal 4 m/8 m kleiner/grosser Grenzabstand der für die zweigeschossigen Wohnzonen gilt eingehalten werden?	F. Rösti führt aus, dass in der vorliegenden ZPP keine minimalen Grenzabstände definiert wurden. Ein minimaler Grenzabstand von 3.0 m ist jedoch durch das EG ZGB vorgeschrieben (Näherbaurechte möglich). Der Projektentwicklerin wurde aber 2015 im Rahmen eines ersten Bebauungskonzepts empfohlen, sich bezüglich Grenzabständen, wenn möglich an der zweigeschossigen Wohnzone zu orientieren, um Einsprachen vorzubeugen. Gegenüber dem Gumperstalweg gilt kein Grenzabstand sondern der Strassenabstand von 3.6 m.
Wie wird die Hangneigung gemessen und der Hangzuschlag gewährt (bspw. Durchschnitt über ganzes Areal, Gebäude?)?	Um den Hangzuschlag konsumieren zu können, muss das massgebende gewachsene Terrain gemäss Baureglement in der innerhalb des Gebäudegrundrisses gemessenen Falllinie eine Neigung von mindestens 15 % aufweisen. Das heisst, es ist die Neigung der Falllinie vom höchsten Punkt des Terrains innerhalb des Gebäudegrundrisses zum tiefsten Punkt massgebend.

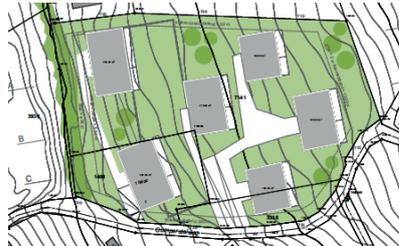
3. Diskussion und Empfehlungen

Die Jordi & Partner Architekten präsentieren die fünf aufgrund der vertieften ortsbaulichen Analyse sowie der Ergebnisse der letzten Sitzung weiterentwickelten Bebauungsvarianten (vgl. Beilage). Alle Varianten weisen eine ungefähr gleich grosse Nutzungsdichte sowie grosszügige Grünräume auf und halten einen klei-

Anhang

nen Grenzabstand von min. 4 m, resp. 3.6 m entlang der Gumperstalstrasse sowie den geforderten Abstand zur bestehenden Hecke ein.

Die Variante 1 «Streusiedlung» nimmt die vorhandene kleinräumige Bebauungsstruktur auf. Dabei weisen die einzelnen Wohneinheiten sehr unterschiedliche Aussichtsqualitäten auf. Mittels Versätzen wurde versucht, die Aussicht aus den Wohnungen etwas zu verbessern.

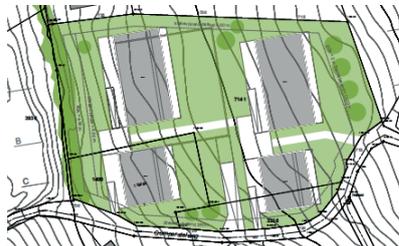


Die Variante 2 «Mischform alt-neu» weist im westlichen Bereich des Areals eine Massierung mit einer grösseren Baute in Zeilenform auf, während im weiteren Areal einzelne kleinere Kuben angeordnet wurden. Die Kuben sollen zweigeschossig mit Attikageschoss in Erscheinung treten.

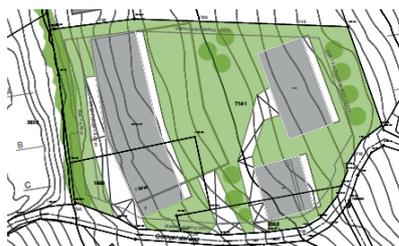


Die Varianten 3, 4 und 5 folgen dem Ansatz, in der ZPP 12 mit den Charakteristika der bisherigen baulichen Umgebung im Gebiet Hondrich zu brechen und etwas komplett Neues, Eigenes zu schaffen.

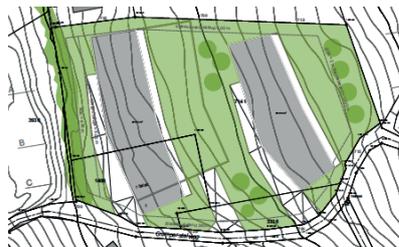
Die Variante 3 sieht zwei Zeilenbauten und zwei Punktbauten vor, die hintereinander in zwei Reihen angeordnet sind. Der Untere Zeilenbau ist zweigeschossig vorgesehen, um die Aussicht der anderen Bauten zu verbessern.



Die Variante 4 sieht drei Baukörper vor. Einen grossen, zweigeschossigen Zeilenbau im Westen des Areals und zwei kleinere Baukörper mit zwei Voll- und einem Attikageschoss im Osten des Areals. Die unterschiedlichen Gebäudegrössen ermöglichen differenzierte Wohnungen.



Die Variante 5 sieht zwei Zeilenbauten vor, welche die Hangkrümmung aufnehmen. Beide sind zweigeschossig ohne Attika vorgesehen. Alle Wohnungen haben dadurch und durch die weit auseinanderliegende Anordnung eine praktisch uneingeschränkte Aussicht auf See und Berg und profitieren so von der grössten Qualität des Areals.



T. Kneubühler erläutert, dass die Erschliessung in allen Varianten ebenfalls hang-

Anhang

parallel gedacht ist. Grundsätzlich lässt sich bezüglich Umgebungsgestaltung zu den Varianten sagen, dass je zahlreicher die Baukörper, je gröber die Körnung, der Eingriff in den Hang umso grösser wird. So werden die Freiräume in Variante 5 viel stärker freigespielt und dadurch grosszügiger. Der Hangfluss kann in Variante 5 durch die beschränkten Eingriffe am besten erhalten bleiben. So entstehen keine Zäsuren. In keiner Variante sind private Aussenräume vorgesehen.

Nachfolgend werden die wichtigsten Diskussionen und Rückmeldungen aufgeführt:

M. Eggenberger dankt für die vertiefte Analyse und betont, dass die heutige Bebauung insbesondere die hangparallele Anordnung als Gemeinsamkeit habe und die Firste in der Regel in Richtung See ausgerichtet seien. Daher ist es richtig, dass die ArchitektInnen die Hangparallelität aufgenommen haben und die vier neueren, unmittelbar benachbarten Bauten als Ausnahme erkannt wurden.

E. Gerber beurteilt die Varianten 1 und 5 so, dass diese genauso stark auseinanderdriften wie die historische Analyse. Er erachtet die Erschliessung der westlichen Baute in Variante 5 von hinten, als noch nicht optimal. Da diese Baute eigentlich ein Sockelgeschoss aufweist, wäre eine Erschliessung auch über dieses möglich.

J. Brunner bemerkt, dass die Flachdächer in den Varianten 2 – 5 insbesondere bei einem Blick vom See aus für den Ortsteil Hondrich fremd wirken. Sie befürchtet, dass Flachdächer in dieser Lage auf wenig Akzeptanz stossen werden.

P. Jordi erläutert den grossen Vorteil der Flachdächer auf die Höhenentwicklung und die Aussicht, insbesondere in Variante 5. Durch den Verzicht auf ein Attikageschoss können die Bauten in Variante 5 so ins Gelände eingebettet werden, dass diese trotz ihrer Länge dezent wirken und wenig auffallen. Er erläutert weiter, dass die Herausforderungen auf dem Areal insbesondere durch die zu erreichende Geschossfläche entstehen. Die vergleichsweise grossen Punktbauten mit Steildächern in Variante 1 wirken wesentlich dichter, als dass dies durch die längeren Bauten, die einen Hangfluss gewährleisten der Fall ist.

D. Bosshard betont die Wichtigkeit, dass die Spielfläche ausserhalb des Areals angeordnet werden kann. Die Variante 1 mit ihrem Dörfchen Charakter würde seines Erachtens keine 600 m² grosse Spielfläche zulassen und in allen anderen Varianten würden unschöne, rund 3 m hohe Stützmauern (massive Kante) entstehen.

J. Brunner und M. Eggenberger beurteilen den Massstabsbruch zur Landschaft und den benachbarten alten Bauten (südlich) in Variante 3 als zu gross. Die Zeilen gehen in sich nicht mehr auf.

E. Gerber erachtet eine Abstufung wie in Variante 3 als interessant, jedoch für eine Überbauung in ebenem Gelände.

Die Variante 2 wird verworfen. Die Variante 3 wird ebenfalls von allen verworfen, jedoch als sehr wichtig für die Herleitung der Variantenwahl beurteilt. Variante 4 weist als Zwischenvariante zwischen 3 und 5 ähnliche Probleme wie die Variante 3 auf und wird daher ebenfalls verworfen.

Die Gutachter sind sich einig, dass man nur über die Varianten 1 und 5 ernsthaft

Anhang

diskutieren muss.

Die Variante 1 wird als sehr viel besser ausgearbeitet, als noch beim letzten Mal beurteilt. Sie bildet jedoch keinen Abschluss der historischen Bebauung durch etwas neues, sondern lediglich eine neue Variante des Bestehenden. Es wird in Frage gestellt, ob es richtig ist, aus der Analyse auf einen Streusiedlungstypus zu schliessen.

Die Gutachter attestieren der Variante 5 eine sehr grosse Eleganz. Durch die Konzentration auf zwei Zeilen kann ein wesentlicher Teil der bestehenden Hanglandschaft sowie des Landschaftsflusses erhalten werden. Dies entspricht der Analyse der umgebenden Bebauung gut – eine hangparallele Bebauung – und führt dazu, dass die Bebauung räumlich viel weniger in Erscheinung tritt als die anderen Varianten: Sie schmiegt sich in die Topografie ein. Der Preis für die dezente Zweigeschossigkeit bei vorgegebener Dichte sind die langen Baukörper. Zentrale Aspekte der weiteren Bearbeitung und für das Gelingen der Variante 5 sind die Materialisierung und die Gliederung der Bauten (bspw. nicht durchgehende Balkone, deutlicheres Abknicken).

Für die Gutachter stellt sich der Gemeinde Spiez und der Projektentwicklerin die Frage, wie sie sich an vielen anderen Orten auch stellt: darf von der langjährigen Praxis der Chaletbauweise abgewichen und etwas Neues erstellt werden oder ist doch das Jumbochalet mit eng beieinanderstehenden Volumen die richtige Lösung? Denn klar ist, dass die durch die Revision der Raumplanungsgesetzgebung vorgeschriebene hohe Dichte in der einen oder anderen Weise zu einem Bruch mit der ortstypischen Struktur führen wird:

- Wird an der Punktbebauung festgehalten, so entsteht ein Strukturbruch durch deutlich grössere Volumen und durch den Verlust des Hangflusses aufgrund verminderter Umgebung;
- wird an den vorhandenen Zeilen in Hangparallelität und am solcherart durchfliessenden Landschaftsraum festgehalten, so entstehen zusammenhängende lange Volumen und neuartige Dachformen.

Jedes Weiterbauen mit der neu vorgegebenen Dichte führt zu einem Bruch gegenüber der heutigen Struktur; die neue Dichte überragt diejenige der umliegenden Bebauungen deutlich. Zu wählen ist also: Welcher Parameter der Struktur wird transformiert?

Die Gutachter sind klar der Meinung, dass Variante 5 den richtigen Ansatz darstellt. Sie gibt auf die neuen Vorgaben aus der heutigen Zeit eine neue und stimmige Antwort aus der heutigen Zeit. Sie ordnet sich in die Hangparallelität ein, sie gliedert sich in den Hangfluss in Querrichtung ein und sie passt sich in die Massstäblichkeit im Schnitt ein. Auch in der Materialität kann sie sich eingliedern. Allein in der Ansicht könnte ein Bruch in der Gebäudelänge und allenfalls in Dachentstehen – je nach Ausgestaltung.

Das Weiterbauen mit der traditionellen Bauweise demgegenüber führt zu Chalets mit Übermassen; Jumbochalets sind in der Kubatur und im Freiraum ortsfremd; zudem führen sie nur scheinbar die Tradition weiter – tatsächlich sind sie keine Chalets mehr, die Tradition wird mit ihnen nicht wirklich weitergeführt.

Für E. Gerber ist ein Abschluss des historisch gewachsenen und ein Bruch zwingend. Eine neue Variante des Chaletstils ist für ihn nicht denkbar. Für D. Bosshard stellt ein Weiterbauen des Dörfchens nicht den richtigen Ansatz dar, um mit dem neuen Paradigma einer dichteren Bauweise umzugehen. Für M. Eggenberger

Anhang

überzeugt die Variante 5 mit ihrer Eleganz. Dennoch ist für ihn Variante 1 denkbar, da auch andernorts so gebaut wird, aber nicht wünschenswert.

Der Einbezug der Hondricher Bevölkerung und der OLK wird diskutiert. Die Sitzungsteilnehmenden sind sich einig, dass das Bebauungskonzept unmittelbar nach der Weiterbearbeitung und der Diskussion am nächsten Workshop der OLK vorgestellt werden soll. Ein Einbezug der Hondricher Bevölkerung ist zu einem späteren Zeitpunkt vorzusehen. Wie dieser genau aussehen wird, wird noch gemeinsam zu definieren sein. E. Bergius klärt ab, ob ein Beizug der OLK im Rahmen eines Fachgesprächs Anfang November 2018 stattfinden kann.

Empfehlungen

Variante 5 wird von den drei Fachgutachtern einstimmig als richtiger Ansatz identifiziert und zur Weiterbearbeitung empfohlen. Für die Weiterbearbeitung werden folgende Empfehlungen abgegeben:

- Die Massstäblichkeit und die Gliederung der Baukörper sind zu überprüfen,
- die Umgebung und die Erschliessung sind aufzuzeigen,
- die Architekten sollen die Hauptargumentation zur Variantenstudie und -wahl schriftlich darstellen,
- mit Stimmungsbildern sollen Aussagen zu Materialisierungen und Umgebung untermalt werden.

4. Weiteres Vorgehen, nächste Sitzungen

Die ArchitektInnen werden die Varianten gemäss den abgegebenen Empfehlungen für die Weiterbearbeitung weiterentwickeln respektive verwerfen.

Der nächste Workshop findet am **24. Oktober 2018 um 9:15** erneut im Gemeinderatssaal der Gemeinde Spiez statt. Sollten vorgängig bilateral zu klärende Fragen auftauchen, können die ArchitektInnen Kontakt zu den Gurachtern aufnehmen. F. Röstli von der ecoptima ag wird wiederum rund eine Woche vor dem Workshop die Einladung mit den Traktanden zustellen (falls mit der Sitzungseinladung ein Versand stattfinden soll, wird um eine entsprechende Meldung oder Zustellung bis zum 16. Oktober gebeten).

J. Brunner bedankt sich für die konstruktiven Diskussionen und schliesst die Sitzung.

Bern, den 17. Oktober 2018

Für die Aktennotiz
ecoptima ag



Franziska Röstli

Verteiler:
an alle Teilnehmenden, R. Dietrich und S. Schöni

Beilagen:
Ortsbauliche Analyse und Präsentation der Varianten der Jordi & Partner Architekten

Anhang 3 Protokoll der 3. Workshopsitzung vom 24.10.2018

Entwicklung der ZPP 12 «Gumperstal»

Protokoll der 3. Workshopsitzung

Datum	Mittwoch, 24. Oktober 2018
Zeit	09.15 – ca. 11.00 Uhr
Ort	Bibliothek Spiez, Sonnenfelsstrasse 1, 3700 Spiez
Teilnehmende	<u>Gemeinde Spiez</u> Jolanda Brunner, Gemeindepräsidentin Spiez Priska Lörtscher, Abteilung Bau Spiez <u>Kaufrechtsinhaber</u> Beat Mani, M & K Architektur Bau, Bauherrenvertreter <u>GutachterInnen</u> Ernst Gerber, Ernst Gerber Architekten + Planer AG David Bosshard, David Bosshard Landschaftsarchitekten AG Martin Eggenberger, Planteam S, Mitglied Fachberatung Gemeinde Spiez <u>ArchitektInnen</u> Patrick Jordi, Jordi & Partner Architekten Rolf Schlup, Jordi & Partner Architekten Tina Kneubühler, extra Landschaftsarchitekten <u>Verfahrensbegleitung</u> Franziska Rösti, ecoptima AG <u>Entschuldigt</u> André Lengen, Zaugg Bau AG, Kaufrechtsinhaber Elke Bergius, Abteilung Bau Spiez Roland Dietrich, Leiter Abteilung Bau, Gemeinde Spiez

Traktanden

1. Begrüssung, Aktennotiz und Zielsetzung

J. Brunner begrüsst die Anwesenden und lässt die Aktennotiz des 2. Workshops mit den vorgängig erfolgten Änderungen und einer Änderung des Titels genehmigen.

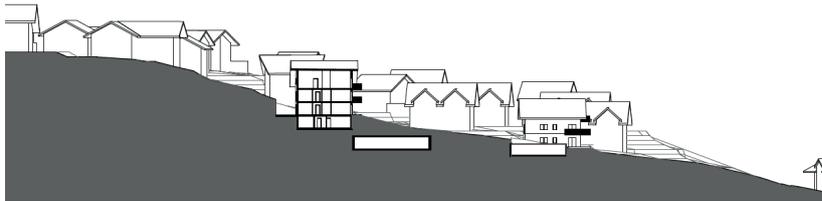
Ziel der heutigen Sitzung ist die Vorstellung der weiterbearbeiteten Varianten, die Wahl des bevorzugten Bebauungskonzepts und die Definition des weiteren Vorgehens.

2. Vorstellung der weiterbearbeiteten Bebauungsvarianten

P. Jordi zeigt anhand verschiedener Fotos, noch einmal die Einsehbarkeit des Areals auf. Es zeigt sich, dass sehr viele verschiedene Chalet-Typen im Gebiet vorhanden sind. Bei den benachbarten Neubauten zeigt sich, dass diese aufgrund ihrer Farbe und der Dachaufbauten sehr prominent erscheinen. Gut erkennbar ist, dass die Intaktheit des Hangs auf dem Areal der ZPP Gumperstal viel prägnanter wahrgenommen wird, als eine Bebauung an sich. Daraus wird geschlossen, dass die Ausrichtung im Hang sowie die Erscheinung des Dachs und der Fassade betreffend Farbe für die Wahrnehmbarkeit relevanter sein wird, als die Dach- oder Gebäudeform an sich.

Gestützt auf diese Erkenntnisse präsentiert P. Jordi drei weiterbearbeitete Varianten:

Variante 1 «Steusiedlung» wird charakterisiert durch die streusiedlungsartige Anordnung der Bauten mit Satteldach und damit durch die Anlehnung an die vorhandene, gewachsene Bauungsstruktur. Die Volumen werden jedoch wesentlich grösser als die umliegenden Bauten (Jumbochalets). Die Ausrichtung der Bauten kann den Hangverlauf gut aufnehmen. Die knappen Gebäudeabstände, gepaart mit den erhöhten Grenzabständen zur bestehenden Hecke im Westen und den Obstbäumen im Osten führt zu einer Massierung der Bauten im Zentrum des Areals. Die Erschliessung der einzelnen Bauten gestaltet sich als aufwändig und problematisch und es entsteht ein unschöner Hangeinschnitt für die Zufahrt zur Einstellhalle. Die Wohnungen haben teilweise eingeschränkte Fernsicht. Die Aussenräume werden durch die Anordnung der Bauten kleinteilig.



Variante 2 «Zeilenbauten» wird charakterisiert durch die Konzentration der zu erreichenden Nutzungsdichte in zwei langgezogenen, zweigeschossigen Baukörpern. Durch die Abwinkelung schmiegen sich die beiden Formen optimal in den Hangverlauf. Der Landschaftsraum fliesst durch den grosszügigen, zusammenhängenden Aussenraum, der durch die beiden Gebäude aufgespannt wird, in das Areal. Bei sämtlichen

Wohnungen ist eine gute Aussichtslage garantiert. Die Erschliessung lässt sich einfach vom Gumperstalweg her anordnen. Alle Wohneinheiten lassen ein durchgehendes Wohnen (Ost/West) zu.

Anhang



Variante 3 ist eine Untervariante der Variante 2 «Zeilenbauten» und wird ebenso charakterisiert durch die Konzentration der Nutzungsdichte in zwei langgezogenen, zweigeschossigen Baukörpern, die Einbettung in den Hangverlauf und den Durchfluss des grosszügigen Landschaftsraum durch den zusammenhängenden Aussenraum. Auch hier ist bei sämtlichen Wohnungen eine gute Aussichtslage garantiert und alle Wohneinheiten lassen ein durchgehendes Wohnen (Ost/West) zu.



3. Diskussion und Empfehlungen

Die Gutachter bedanken sich bei P. Jordi, R. Schlup und T. Kneubühler für die schöne Ausarbeitung der Varianten. Nachfolgend werden die wichtigsten Punkte aus der Diskussion zusammengefasst:

M. Eggenberger lobt die durchgezogene Wahrnehmung der Horizontalität in allen Varianten. Gleichzeitig lassen es die Möglichkeiten für die Fassadengestaltung zu, auch vertikale Elemente in das Bebauungskonzept aufzunehmen. Die Dachaufbauten, so wie sie momentan vorgeschlagen wurden, erachtet er als problematisch, auch betreffend Sicht der Nachbarschaft. Bei der Überarbeitung der Dachaufbauten empfiehlt er daher, die Durchsichten zu kontrollieren. Eine Dachgliederung wie in Variante 3 erachtet er als unnötig, da diese einen Widerspruch zur Horizontalität schafft.

E. Gerber erachtet die Variante 1 «Jumbochalet» als den ortsbaulich falschen Ansatz. Die Variante 2 überzeugt in seinen Augen durch Eleganz und Leichtigkeit. Die Variante hat Schwung und nimmt die Höhenlinien sehr gut auf. Die Möglichkeit einer Belichtung von hinten gefällt ihm sehr gut. Die Ausgestaltung der Oblichter bietet viele Möglichkeiten. Die vorgeschlagene Gestaltung der Aufbauten erachtet er als Idee/Möglichkeit, die jedoch noch nicht fertig ausgearbeitet ist. Die Variante 3 beurteilt er als im Vergleich etwas grob und deutlich weniger elegant. Es entsteht das Gefühl, dass die Bauten in den Hang reingesetzt wurden und

Anhang

nicht, dass der Hang durch die Bauten aufgenommen wird.

D. Bosshard favorisiert eindeutig Variante 2. Durch das Wegrücken vom Gumperstalweg wird ein viel besserer Abschluss geschaffen, als bei Variante 3. Die Gestaltung des Aussenraums in Variante 2 gefällt ihm gut. Eventuell könnte die Hecke noch etwas in den Aussenraum einfließen. Er empfiehlt zudem, auch vertikale Wegverbindungen zu prüfen und davor keine Angst zu haben.

B. Mani zeigt sich sehr überzeugt von der zweigeschossigen Bauweise und der Variante 2. Er ist überzeugt, dass der Fassadengestaltung eine wichtige Bedeutung zukommt. Er weist zudem darauf hin, dass in Variante 2 der Streifen Landwirtschaftszone zwischen der ZPP und der benachbarten neuen Überbauung gar nicht mehr so sehr auffällt, wie dies in Variante 1 der Fall ist.

D. Bosshard erachtet eine Holzfassade als Referenz auf die umliegenden Chalets als und durch die Eigenschaften von Holz (lebt, verändert sich) interessant.

E. Gerber könnte sich die Stirnfassade auch in mineralisierter Bauweise vorstellen.

M. Eggenberger ist der Ansicht, dass mit der Materialisierung der Fassade viel mehr Tradition aufgenommen werden kann, als dass dies die umliegenden Bauten durch die Dachform machen.

Auch für J. Brunner sind die Dachaufbauten in Variante 2 noch etwas fremd. Die Architekten und Fachexperten haben klar und sehr gut nachvollziehbar hergeleitet, weshalb Variante 2 die Bestvariante darstellt. Sie erachtet die Herleitung als gut gegen aussen vertretbar.

Gemeinsam einigen sich die Anwesenden darauf, dass die Hondricher Bevölkerung im Rahmen einer Infoveranstaltung informiert und auf den Gedankengang mitgenommen werden soll. Die Anwesenden sind sich jedoch einig, dass dabei klar sein muss, dass die Bevölkerung nicht gross mitbestimmen kann. Es geht in erster Linie darum, der Bevölkerung die Herleitung des Bebauungskonzepts den Vergleich der Wirkung der Dichte (Zeilenbauten, Streusiedlung) und die Reaktion darauf zu vermitteln.

Die Fachgutachter empfehlen hierzu und für den Beizug der OLK alle drei Varianten im Modell ausführen zu lassen. Ausserdem soll die Variante 3 noch mit Grundrissen ergänzt werden, so dass diese denselben Planungsstand aufweist, wie die übrigen beiden Varianten.

Empfehlungen

Das Beurteilungsgremium beschliesst einstimmig, die Variante «Zeilenbauten» (vorliegend Variante 2) mit längeren, dafür nur zweistöckigen Baukörpern zur Bestvariante zu erklären und als das ortsbaulich überzeugendste und richtige Bebauungskonzept für die Verabschiedung zum Richtprojekt vorzuschlagen. Die Variante überzeugt angesichts der zu erreichenden Dichte von mind. 0.5 GFZo durch die Eleganz und Leichtigkeit ihrer Erscheinung und Wahrnehmung, die umfließenden Grünräume sowie die Qualität der einzelnen Wohnungen. Das Beurteilungsgremium kommt zum Schluss, dass eine an die ortsbaulichen Gegebenheiten

Anhang

referenzierende Fassade die Identität des Ortes viel stärker aufnehmen kann, als dass dies mit übergrossen Chalets der Fall wäre.

Für die später folgende Weiterbearbeitung zum Vorprojekt werden die nachfolgenden Empfehlungen abgegeben:

- Die internen Wegverbindungen und ein Einbezug der Hecke sind zu überprüfen,
- die Dachaufbauten sind zu überarbeiten und auf ihre Draufsicht zu prüfen,
- die Materialisierung und Strukturierung der Fassaden ist weiterzudenken. Dabei ist zu beachten, dass mit den Fassaden eine stärkere Referenz zur historischen Bebauung geschaffen werden kann, als dass dies mit den Baukörpern der Fall ist.

4. Beizug OLK

P. Lörtscher und F. Rösti informieren über die Abklärungen von E. Bergius mit der OLK. Die OLK lehnt ein Fachgespräch ab, bietet jedoch die Möglichkeit einer Voranfrage an, in deren Rahmen das Bebauungskonzept an einer Sitzung der OLK vorgestellt werden kann.

Die Anwesenden einigen sich, dass das Bebauungskonzept der OLK so bald als möglich vorgestellt werden soll. E. Bergius wird diesen Termin fixieren (*Nachtrag: Der Termin mit der OLK findet am 13. Dezember nachmittags statt*). Teilnehmen sollen neben den Architekten J. Brunner als Vertreterin der Gemeinde, M. Eggenberger oder D. Bosshard als Vertreter der Fachgutachter (*Nachtrag: Die Abklärungen mit U. Ewald und H. Brügger von der OLK haben ergeben, dass M. Eggenberger teilnimmt*) und eine Vertretung der Abteilung Bau der Gemeinde (*Nachtrag: Auf Wunsch der Abteilung Bau nimmt F. Rösti an Stelle der Abteilung Bau, als Vertreterin der Planung teil*). An der OLK Sitzung soll die Herleitung mit Hilfe der ortsbaulichen Analyse und der drei Bebauungsvarianten aufgezeigt werden. Dazu werden die anlässlich der Sitzung präsentierten Projektblätter sowie drei Modelle verwendet. Ausserdem soll der OLK vorgängig ein Fact-Sheet zur Vorbereitung zugestellt werden. Das Fact-Sheet wird durch die Jordi Architekten in Zusammenarbeit mit der ecoptima erstellt und der Begleitgruppe vorgängig zur Stellungnahme zugestellt (*Nachtrag: Entwurf Fact-Sheet liegt bei*).

5. Weiteres Vorgehen und nächste Sitzungen

Nach dem Termin mit der OLK (*Nachtrag: 13.12.2018*) und deren Rückmeldung (*Nachtrag: ist bis Mitte Januar vorgesehen*), werden die ArchitektInnen das Bebauungskonzept falls nötig entsprechend der Empfehlungen der OLK und aufgrund der von der Begleitgruppe abgegebenen Empfehlungen weiterbearbeiten.

Ziel ist es, am **29. Januar 2019 13:30 – ca. 16:30** eine Schlussitzung der Begleitgruppe in Spiez zu organisieren. Anlässlich der Schlussitzung sollen das Richtprojekt sowie die zu dessen Verankerung und gestalterischer Sicherstellung erforderlichen Inhalte der Überbauungsordnung verabschiedet werden (*Nachtrag: Aufgrund der späten Rückmeldung der OLK bis Mitte Januar 2019 behalten wir uns je nach deren Inhalt vor, die Sitzung gegebenenfalls kurzfristig zu verschieben, respektive deren Inhalt der Stellungnahme entsprechend anzupassen*). Die ecoptima erstellt hierzu einen Entwurf des Schlussberichts sowie einen Grobentwurf

Anhang

der Überbauungsordnung.

J. Brunner bedankt sich für die geleistete Arbeit und die konstruktiven Diskussionen und schliesst die Sitzung.

Bern, den 19. November 2018

Für die Aktennotiz
ecoptima ag



Franziska Rösti

Verteiler:
an alle Teilnehmenden und Entschuldigten

Beilagen:
Präsentation der Jordi & Partner Architekten
Entwurf Fact-Sheet zu Handen OLK

Anhang

Anhang 4 Voranfrageantwort der OLK vom 07.02.2019

Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder OLK Commission cantonale pour la protection des sites et du paysage 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 Martin 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

Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder

3

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 Baukonzept 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

Anhang 5 Protokoll der 4. Workshopsitzung vom 19.03.2018

Entwicklung der ZPP 12 «Gumperstal»

Protokoll der 4. Workshopsitzung

Datum	Dienstag, 19. März 2019
Zeit	09.15 – ca. 11.00 Uhr
Ort	Gemeinderatssaal, Sonnenfelsstrasse 4, 3700 Spiez
Teilnehmende	<u>Gemeinde Spiez</u> Jolanda Brunner, Gemeindepräsidentin Spiez Elke Bergius, Abteilung Bau Spiez Priska Lörtscher, Abteilung Bau Spiez <u>Kaufrechtsinhaber</u> André Lengen, Zaugg Bau AG, Kaufrechtsinhaber Beat Mani, M & K Architektur Bau, Bauherrenvertreter <u>Gutachter</u> Ernst Gerber, Ernst Gerber Architekten + Planer AG David Bosshard, David Bosshard Landschaftsarchitekten AG Martin Eggenberger, Planteam S, Mitglied Fachberatung Gemeinde Spiez <u>ArchitektInnen</u> Patrick Jordi, Jordi & Partner Architekten Rolf Schlup, Jordi & Partner Architekten Tina Kneubühler, extra Landschaftsarchitekten <u>Verfahrensbegleitung</u> Franziska Röstli, ecoptima AG

Traktanden

1. Begrüssung, Aktennotiz und Zielsetzung

J. Brunner begrüsst die Anwesenden und lässt die Aktennotiz des 3. Workshops genehmigen.

Ziel der heutigen Sitzung ist die Diskussion der Stellungnahme der OLK, die Vorstellung der weiterbearbeiteten Variante, die Diskussion des Entwurfs des Schlussberichts, der Überführung von Inhalten in die Überbauungsordnung und die Definition des weiteren Vorgehens.

Anhang

2. Stellungnahme OLK und Vorstellung der Weiterbearbeitung

P. Jordi stellt den aktuellen Planstand vor und erläutert die nach der Rückmeldung der OLK und die gestützt auf die beim Entwurf des Überbauungsplans gefundenen Unstimmigkeiten (Hecken- und Strassenabstand) getätigten Änderungen. Unmittelbar vor der Workshopsitzung wurden daher die bestehende Hecke durch den Geometer aufgenommen sowie die Bauten auf den Heckenabstand, den Strassenabstand sowie gemäss Voranfrageantwort auf die benachbarte Scheune angepasst.

Die weiteren Anregungen zur Weiterbearbeitung aus der Stellungnahme der OLK werden diskutiert. Nachfolgend werden jene Punkte inklusive Begründung aufgelistet, bei denen sich die Beurteilungen der Gutachter nicht mit den Forderungen der OLK decken. Im Schlussbericht zum Workshopverfahren soll zu den Punkten, welche die Gutachter nicht mit der OLK teilen, eine angemessene Argumentation aufgenommen werden:

- Der Sockel war im Plan falsch dargestellt. Die Sitzungsteilnehmenden erachten es gestützt auf den momentanen Planungsstand (Genauigkeit Bebauungskonzept) als falsch, auf die durch die OLK geforderte fixe Sockelhöhe und das damit verbundene Reindrücken in das Terrain einzutreten. Wichtig ist die Sicherstellung, dass der Sockel als Sockel mit entsprechender Nutzung und Verzicht auf zahlreiche grössere Fenster in Erscheinung tritt, dies jedoch gleichzeitig betreffend sichtbarer Höhe möglichst diskret tut. Es gilt hier in der Weiterentwicklung des Projekts das Eingraben ins Terrain/die Sockelhöhe mit der Wirkung der entstehenden Einschnitte für die Hauszugänge abzuwägen und die gestalterisch richtige Lösung zu finden. Die Aufnahme einer fixen Sockelhöhe in die Überbauungsordnung ist dabei nicht sinnvoll.
- Der geforderte Verzicht auf Dacheinschnitte wird durch die Gutachter nicht gestützt. Im Zentrum steht, dass seeseitig mittels durchgehender Dachfläche ein ruhiger Eindruck entsteht und dass allgemein darauf geachtet wird, dass die Dachgestaltung einen ruhigen Eindruck erweckt. Die rückwärtige Dachaufsicht hingegen wird als wenig sensibel und kleinere, gut gestaltete Dacheinschnitte – auch aus Glas – als problemlos beurteilt. Dachaufbauten sollten jedoch so tief wie möglich gehalten werden.
- Die durch die OLK geforderte Ausbildung des internen Wegnetzes mit Rundkies wird durch das Beurteilungsgremium als nicht tauglich beurteilt. Die Wege dienen der arealinternen Erschliessung und müssen daher auch im Winter ständig begeh- und teilweise befahrbar sein (bspw. Kinderwagen), was eine entsprechende Schneeräumung bedingt. Überdies dienen die Wege als Notzugang und müssen hindernisfrei ausgestaltet sein. Die Sitzungsteilnehmenden sind sich einig, dass auf die Forderung der OLK nach Rundkies nicht eingetreten werden kann, die arealinternen Wege jedoch dezent ausgestaltet und gut in das Gelände eingebettet werden sollen.

Betreffend Gestaltung des Aussenraums wurde im Rahmen des Entwurfs des Überbauungsplans die Frage nach der Anordnung der Besucherparkierung aufgeworfen. Die Sitzungsteilnehmenden sind sich einig, dass oberirdisch ein Minimum an Parkplätzen, beispielsweise für das Wenden, das Ein- oder Ausladen von Waren und Personen oder für Kurzbesuche (bspw. Pösteler, Lieferant) angeboten werden muss. Die Parkplätze sollen so diskret wie möglich angeordnet werden,

Anhang

wobei sowohl eine Parkierung längs, als auch quer zur Strasse denkbar ist. Diese muss aber auf ein absolutes Minimum beschränkt werden.

Die Aussenräume sollen nicht durch übermässig grosse Kleinbauten durchschnitten werden. Nach Möglichkeit soll von losgelösten Lösungen beispielsweise für Briefkästen abgesehen werden und diese stattdessen nach Möglichkeit in die Hauszufahrt integriert werden.

3. Diskussion Entwurf Schlussbericht und UeO

Der Entwurf des Schlussberichts der ecoptima ag wird diskutiert. Es werden verschiedene Anpassungs- und Ergänzungswünsche angebracht. Die ecoptima wird die Anpassungen gemäss Notizen bis Anfang Mai vornehmen und den Schlussbericht anschliessend allen Teilnehmenden zur Schlusskontrolle und Unterschrift zustellen.

Die Gutachter delegieren die Inhalte der UeO an die Gemeinde und verzichten damit – mit Verweis auf den Schlussbericht als Abschluss ihrer Arbeit – darauf, die Sicherung der Ergebnisse des Workshopverfahrens in der UeO zu begleiten.

F. Rösti wird die Überbauungsordnung gestützt auf die ersten Rückmeldungen durch die Gemeinde überarbeiten und anschliessend in einem ersten Schritt mit der Abteilung Bau konsolidieren.

4. Weiteres Vorgehen und Informationen

P. Jordi nimmt bis Mitte April die erforderlichen kleineren Anpassungen an den Plänen vor.

Gestützt auf die überarbeiteten Pläne und die Rückmeldungen zum ersten Entwurf des Schlussberichts wird F. Rösti diesen bis Anfang Mai bereinigen und den Sitzungsteilnehmenden zur abschliessenden Prüfung und Unterzeichnung zukommen lassen. Bis Mitte Mai soll der Schlussbericht schliesslich bereinigt und unterzeichnet vorliegen.

Anschliessend soll noch vor den Sommerferien eine Informationsveranstaltung für die Bevölkerung, insbesondere jene im Dorfteil Hondrich organisiert werden. An der Informationsveranstaltung werden VertreterInnen der Gemeinde, P. Jordi, E. Gerber und F. Rösti teilnehmen. Der Termin ist in Absprache mit diesem Personenkreis noch zu definieren.

Nachtrag: Die Informationsveranstaltung muss aufgrund voller Terminkalender auf die Zeit nach den Sommerferien verschoben werden. Die Arbeiten betreffend UeO laufen in dieser Zeit weiter. Dies birgt den Vorteil, dass bis zur Infoveranstaltung verschiedene offene Fragen betreffend Abwasser, Strasse, Entsorgung und Spielfläche evtl. bereits geklärt werden können.

Vor der Informationsveranstaltung klärt die Gemeinde Spiez, wie der Stand betreffend Ausbau des Gumperstalwegs ist und wie die Kostenteilung vorgesehen ist.

Anhang

B. Mani informiert, dass die Fragen betreffend Entwässerung geklärt sein sollten. Gemäss Abklärungen mit dem AWA muss lediglich nachgewiesen werden, dass mit der Überbauung nicht mehr sauberes Abwasser anfällt, als dass dies heute der Fall ist.

Nachtrag der Gemeinde: Die Abklärungen betreffend Entwässerung sind noch nicht abschliessend. Es wird auf die, der Projektentwicklerin am 13. Mai 2019 zugestellte Aktennotiz und Stellungnahme der Gemeinde zum Bericht der Geotest AG verwiesen.

F. Rösti informiert, dass die Abklärung betreffend Kehrriechtabholstandort ergeben hat, dass die Kehrriechtabfuhr nur die Hondrichstrasse befährt und der Kehrriech entsprechend zu einer Sammelstelle an der Hondrichstrasse gebracht werden muss. Die Sammelstelle ist heute nicht ausreichend gross dimensioniert und muss entsprechend erweitert werden. Das Thema soll im Rahmen der Ausarbeitung der Überbauungsordnung mit der Abteilung Bau thematisiert werden.

Weiter wird wohl eine Umlegung eines kleinen Teils der Hecke, der vom eigentlichen Verlauf entlang der westlichen Parzellengrenze abweicht, erforderlich sein. Diese ist durch eine ausgewiesene Fachperson zu begleiten und in die UeO aufzunehmen.

J. Brunner bedankt sich für die Teilnahme und die konstruktiven Workshops und schliesst die Sitzung.

Bern, den 29. Juli 2019

Für die Aktennotiz
ecoptima ag



Franziska Rösti

Verteiler:
an alle Teilnehmenden

Beilagen:
Überarbeiteter Entwurf Schlussbericht