



Einwohnergemeinde Spiez

Arealentwicklung «Gygerrain, Faulensee»

Umzonung Wohnzone 2 'Strukturerhaltung' in Zone mit Planungspflicht

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Öffentliche Auflage



Die Änderung besteht aus:

- Änderung Zonenplan 1
- Änderung Baureglement Art. 328 mit ZPP Nr. 18 «Gygerrain, Faulensee» (neu)
- **Erläuterungsbericht** (orientierend)

Bern, 20. Oktober 2025

Impressum

Auftraggeberin

Gemeinde Spiez
Sonnenfelsstrasse 4
3600 Spiez

Auftragnehmende

BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung

Philipp Hubacher
Gregor Ledergerber
Xavier Maurhofer
Ladina Schaller
Reto Mohni

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand.....	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Lage und Umgebung.....	7
1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen.....	7
1.4 Planungsorganisation.....	9
1.5 Voranfragen.....	9
2. Planungsziele	11
3. Qualitätssicherndes Verfahren	12
3.1 Studienauftrag / Workshopverfahren	12
3.2 Richtprojekt.....	12
4. Planungsmassnahmen	16
4.1 Allgemein	16
4.2 Änderung des Zonenplans	16
4.3 Änderung des Baureglements	17
5. Planerische Beurteilung.....	20
5.1 Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen.....	20
5.2 Auswirkungen der Planung	23
5.3 Zielerreichung und Würdigung.....	24
6. Planerlassverfahren	26
6.1 Öffentliche Mitwirkung	26
6.2 Kantonale Vorprüfung	29
6.3 Öffentliche Auflage	29
6.4 Beschluss	30
Anhang	31
Anhang 1 Bereinigungstabelle gemäss kantonalem Vorprüfungsbericht vom 7. Juli 2025.....	32
Anhang 2 Mitwirkungsbericht.....	36
Beilagen	37

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Entwicklungsabsicht

Die Helmle AG als Projektträgerschaft beabsichtigt eine bauliche Entwicklung der Parzellen Nrn. 2110 und 3128 im nördlichen Teil von Faulensee auf Spiezer Gemeindegebiet. Auf dieser Bauzonenreserve soll mit einem interdisziplinären Planungsteam unter Federführung des Architekturbüros Christian Nussbaum AG und mit Beizug von Rösti & Pereira GmbH und Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten AG eine Wohnüberbauung realisiert werden.

Baurechtliche Grundordnung, Zonenplan 1

Die rechtskräftige baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Spiez wurde am 24. November 2013 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt. Die beiden Parzellen Nrn. 2110 und 3128 befinden sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan 1 der Gemeinde Spiez in der «Wohnzone 2 Strukturhaltung» (W2S). Gemäss Art. 212 des kommunalen Baureglements gilt für die W2S eine Ausnützungsziffer von max. 0.45.

Waldgrenze und Uferschutzplan

Nördlich und westlich grenzt Wald an die Wohnzone. Der Zonenplan 1 weist daher entlang der Parzellen GB Nrn. 3128 und 7158 eine verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG¹ aus. Der nördlich an das Planungsgebiet anschliessende Bereich liegt zudem innerhalb des Perimeters der Uferschutzplanung.

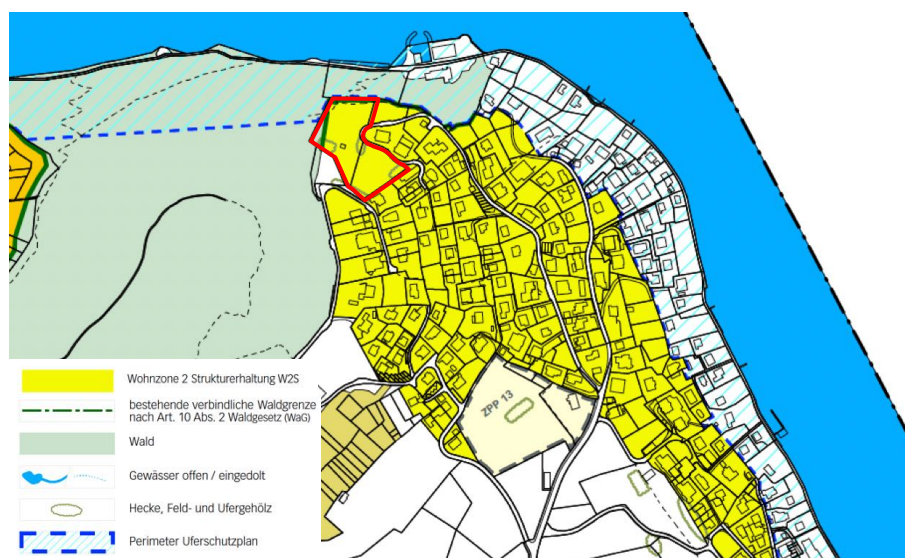


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Zonenplan 1 der Gemeinde Spiez («Siedlung»); Planungsgebiet ist rot umrandet

Zonenplan 2

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan 2 befinden sich innerhalb des Planungsgebiets vier geschützte Hecken/Feldgehölz. Westlich innerhalb des Waldareals befindet sich zudem ein archäologisches Schutzgebiet. Südwestlich zeigt der Zonenplan 2 hinweisend ein Gebiet, das dem Waldnaturschutzinventar (WNI) zugewiesen ist (vgl. auch Kap. 1.3.2). Das erst 2020 festgelegte

¹ Eidg. Waldgesetz (SR 921.0)

Naturwaldreservat ist im Zonenplan 2 (noch) nicht verzeichnet. Auf den Parzellen ist mittlerweile ein Feldgehölz aufgewachsen, was gemäss den entsprechenden Gesetzgebungen und Richtlinien des Kantons einem bundesrechtlich geschütztem Feldgehölz entspricht.

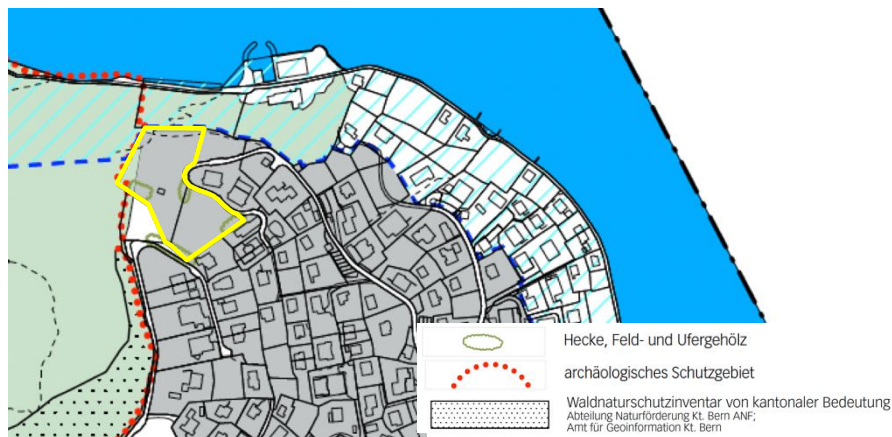


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Zonenplan 2 der Gemeinde Spiez («Landschaft»); Planungsgebiet ist gelb umrandet

Zonenplan Naturgefahren

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan Naturgefahren befindet sich das Planungsgebiet innerhalb eines Gefahrengiets mit geringer Gefährdung.

Ergebnis Projektstudie

Mitte 2018 wurde das Architekturbüro Christian Nussbaum AG in Spiez von der Grundeigentümerschaft mit der Evaluation einer möglichen Wohnüberbauung der Bauzonenreserve «Gygerrain» in Faulensee beauftragt. Aufgrund des erheblichen Niveauunterschiedes von rund 35 m innerhalb der beiden Parzellen und unter Berücksichtigung eines Waldabstandes von mindestens 15 m gemäss Vorabsprachen mit dem Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), gestaltet sich die Planung einer zweckmässigen Überbauung als anspruchsvoll. Im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens sollte das Variantenspektrum möglicher Überbauungsformen ausgelotet werden. Im Hinblick auf eine allfällige Überbauung der un bebauten Fläche ist eine haushälterische Nutzung des Bodens sicherzustellen.

Planungsvereinbarung mit der Gemeinde

Die Projektträgerschaft beabsichtigte, eine Projektgrundlage zu erarbeiten, die als Richtprojekt für eine Änderung der baurechtlichen Bestimmungen dienen kann. Die Gemeinde hat im Rahmen einer Planungsvereinbarung mit der Projektträgerschaft die Rahmenbedingungen für das Verfahren definiert. Dabei wurde festgelegt, dass als Grundlage für die Ausarbeitung eines Richtprojekts und der anschliessenden Änderungen der baurechtlichen Rahmenbedingungen ein Workshopverfahren durchgeführt wird. Die Planungsvereinbarung wurde am 29. Juni 2020 durch den Gemeinderat beschlossen.

Durchführung Workshopverfahren

Gemeinde und Projektträgerschaft führten zur Qualitätssicherung ein Workshopverfahren durch. Es sollten mögliche Bebauungsvarianten identifiziert und das ortsverträgliche Nutzungsmass bestimmt werden. Dies unter Berücksichtigung von Topografie, Hanglage, Parzellenform, der seeseitigen Einsehbarkeit, ökologischen und grünraumrelevanten Aspekten sowie der Bebauung am Siedlungsrand mit natürlichen Übergängen zum Wald.

1.2 Lage und Umgebung

Die beiden Parzellen GB Nrn. 2110 und 3128 bilden den Planungsperimeter «Gygerrain, Faulensee», welcher unmittelbar am Siedlungs- und Waldrand des heutigen Siedlungsgebiets und in erhöhter Lage der Faulenseer Bucht liegt (vgl. Abbildung 3). Das Gebiet rund um den «Gygerrain, Faulensee» ist heute von einer kleinteiligen Siedlungsstruktur mit einer Vielzahl an (Holz-)Chalet-Bauten und der Hanglage hin zum Thunersee und der Sicht auf die Berner Alpen geprägt.



Abbildung 3: Orthofoto des Planungsperimeter «Gygerrain» in Faulensee (gelb umrandet)

1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen

1.3.1 Bund

Raumplanungsgesetz

Das teilrevidierte Raumplanungsgesetz vom Mai 2014 verlangt eine hochwertige Siedlungsverdichtung nach innen. Der haushälterische Umgang mit dem Boden und die Entwicklung und Verdichtung bestehender Bauzonen hat eine hohe Priorität. Wichtig ist aber auch eine gute Qualität der Innenentwicklung. Ortsbild- und Landschaftsschutz müssen die nötige Beachtung finden.

Lärmschutzverordnung

Die Lärmschutzverordnung (LSV) des Bundes regelt die zulässigen Immissionsgrenzwerte für Innenräume in Abhängigkeit ihrer Nutzung und Lärmempfindlichkeit. Für die Wohnzone 2 Strukturerhaltung W2S bzw. für den Planungsperimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II. Für die künftige Nutzung wird ebenfalls eine Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II vorgesehen.

1.3.2 Kanton

Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Haushälterische Bodennutzung

Gemäss kantonomer Praxis ist im Hinblick auf eine allfällige Überbauung des Planungsperimeter eine haushälterische Bodennutzung sicherzustellen. Die Gemeinde Spiez gehört gemäss kantonalem Richtplan (vgl. Massnahmen-

blatt C_02) zum Raumtyp «Urbanen Kerngebiet der Agglomeration». Die Raumzuteilung betrifft die dichter besiedelten, zusammenhängenden Siedlungsgebiete der Gemeinde. Von diesen ist der Ortsteil «Faulensee» explizit ausgenommen. Faulensee ist dem Raumtyp «Zentrumsnahe ländliche Gebiete» zugeteilt. Für Vorhaben innerhalb von Faulensee ist daher als Nutzungsdichte bei Umzonungen eine oberirdische Geschossflächenziffer von mind. 0.45 nachzuweisen (vgl. Kant. Richtplan, Massnahmenblatt A_01, Seite 3). Abweichungen sind zu begründen.

Waldnaturinventar Bürg (WNI)

Waldnaturinventar

Ein Teil des Bürgwald ist dem «Waldnaturinventargebiet» (Begriff gemäss Geoinformation Kanton Bern) zugewiesen. Dieses grenzt jedoch nicht an das Planungsgebiet an und liegt in gewisser Distanz westlich davon. In der nachstehenden Abbildung 4 ist das Waldnaturinventargebiet WNI (Objekt 768007 Bürg) als grüne Fläche dargestellt. Im Waldnaturinventar des Kantons Bern (WNI) werden die aus Sicht der Waldbiodiversität bedeutenden naturnahen Waldbiotope und Waldbestände erfasst und beschrieben. Es zeigt den Zustand der Wälder zum Zeitpunkt der Kartierung. Beim WNI handelt es sich um ein Inventar mit hinweisendem Charakter; es bindet weder Behörden noch Private (Art. 9, 10 NSchG). Aufgrund der vorhandenen Naturwerte, wird hier jedoch darauf hingewiesen. Das Waldnaturinventar wird im kommunalen Zonenplan 2 hinweisend dargestellt.

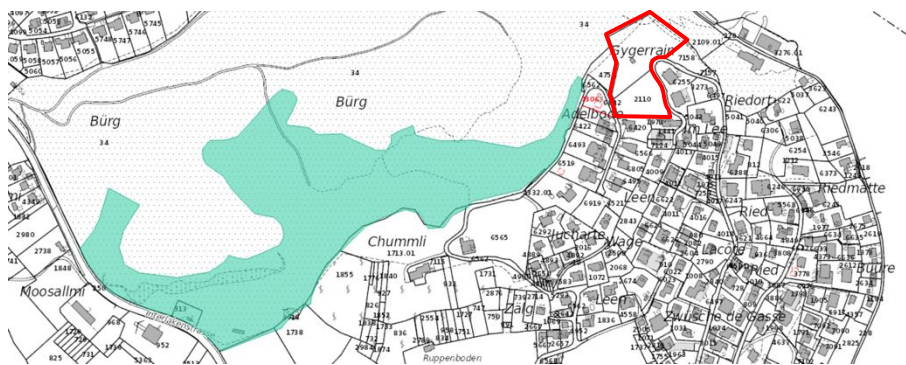


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Hinweiskarte Waldnaturinventar (Geoportal Kanton Bern); Planungsgebiet ist rot umrandet

Naturwaldreservat Bürg

Naturwaldreservat

Der Kanton Bern fördert mit Massnahmen die Biodiversität im Wald. Natürliche Entwicklungen sollen möglichst ungestört ablaufen können. Gemeinsam mit den Waldeigentümerinnen und Waldeigentümern wertet er Waldränder auf, fördert prioritäre Arten oder Lebensräume und bezeichnet Waldreservate sowie Alt- und Totholzinseln. Das Geoportal zeigt für den Bürgwald (Objekt 160_BE_2917) ein Waldreservat von 17.99 ha Grösse mit einer Nutzungsdauer von 1.1.2020 – 31.12.2069.

Kantonales Bauinventar

Bauinventar

Im Planungsperimeter und seiner Umgebung befinden sich keine Objekte, die im kantonalen Bauinventar aufgeführt sind.

1.4 Planungsorganisation

Politische Organe

Planungsbehörde ist die Einwohnergemeinde Spiez, vertreten durch den Gemeinderat. Der Grosse Gemeinderat beschliesst die Planung zuhanden der Volksabstimmung. Als vorberatende Kommission des Gemeinderats wirkt die Planungs-, Umwelt- und Baukommission.

Zwischen- und Schlussergebnisse werden jeweils vor den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten (Mitwirkung, Vorprüfung, Auflage, Beschluss und Genehmigung) dem Gemeinderat zur Verabschiedung unterbreitet.

Projektträgerschaft

Die Einwohnergemeinde und die Projektträgerschaft arbeiteten sowohl im Rahmen des Workshopverfahrens wie auch bei der Erarbeitung der Änderung der baurechtlichen Grundordnung zusammen. Es ist vorgesehen, diese enge Zusammenarbeit auch bei der Überbauungsordnung weiterzuführen.

1.5 Voranfragen

Voranfrage 2019 an AGR

Die Gemeinde Spiez stellte am 7. Juni 2019 eine Voranfrage an das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) bezüglich der Planbeständigkeit, der Mindestdichte gem. Art. 11c Abs. 1 der kantonalen Bauverordnung (BauV) und dem qualitativen Nachweis gem. Art. 11c Abs. 6 BauV.

Antwort AGR

In seiner Antwort vom 11. September 2019 teilt das AGR die Auffassung der Gemeinde, dass für den Erlass einer ZPP oder UeO erheblich geänderte Verhältnisse nach Art. 21 Abs. 2 RPG geltend gemacht werden können, unter der Voraussetzung, dass dadurch nachweislich eine bessere Ausnutzung der Parzellen erzielt werden kann. Das AGR führt weiter aus, dass bei der Umzonung von Kulturland innerhalb der Bauzone eine oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) von mindestens 0.5 anzustreben ist. Hanglage, Ortsbildverträglichkeit und weitere übergeordnete Rahmenbedingungen können dazu führen, dass die Mindestdichte nicht realisierbar ist. Die Gründe sind im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens festzustellen.

Anpassung Hinweiskarte Kulturland

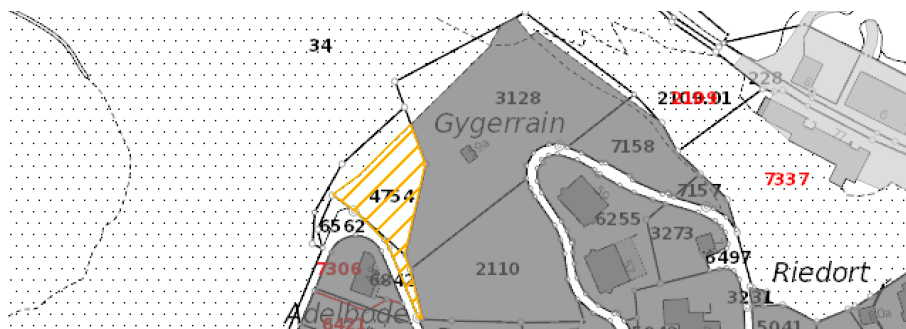


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Hinweiskarte Kulturland (Geoportal Kanton Bern)

Inzwischen wurde die Hinweiskarte Kulturland überarbeitet. Kulturland kann gemäss Kanton nicht innerhalb der Bauzone liegen. Die Parzellen Nrn. 2110 und 3128 sind somit nicht mehr dem Kulturland zugeteilt. Trotzdem ist gemäss kant. Richtplan (Massnahme C_2) bei Umzonungen eine oberirdische Geschossflächenziffer von mind. 0.45 nachzuweisen.

*Voranfrage 2021 an
AWN, ANF und Procap*

Die Gemeinde Spiez stellte am 7. April 2021 eine Voranfrage an das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), an die Abteilung Naturförderung (ANF) des Amtes für Landwirtschaft und Natur und an die Fachstelle Hindernisfreies Bauen von Procap.

Voranfrage AWN

Laut der Antwort des AWN vom 11. Mai 2021 sind folgende minimalen Waldabstände einzuhalten:

- Zweigeschossiges Wohnhaus oberirdisch: 15 m
- Achtgeschossiges² Haus: 20 m
- Unterirdische Einstellhalle: 5 m
- Grillplatz, Spielplatz etc.: 5 m
- Terrassierung, Steinmauern, Fusswege: 2 m

Für die bauliche Umsetzung – insbesondere der unterirdischen Einstellhalle – dürfen keine Terrainveränderungen im Wald erfolgen.

Antwort ANF

In der Antwort vom 4. Juni 2021 gibt die ANF die relevante bestockte, naturschutzrechtlich eindeutig als Feldgehölz geltende Fläche mit 4'200 m² an. Aufgrund des hohen Anteils an Neophyten müssen 2'100 m² Feldgehölz im Rahmen der UeO als ersatzpflichtig ausgewiesen werden. Die Ersatzflächen können sowohl innerhalb als auch ausserhalb des Perimeters liegen. Im unteren Bereich des Perimeters besteht ausserdem ein schützenswerter Lebensraum (artenreiche Fromentalwiese). Eine Anordnung von Spiel- und Aufenthaltsflächen ist in diesem Bereich nicht zulässig.

Antwort Procap

In der Antwort vom 18. Mai 2021 weist Procap darauf hin, dass Gebäude mit mehr als fünf Wohnungen ab einer gemeinsamen, ebenen Aufenthaltsfläche hindernisfrei erschlossen und sämtliche Wohnungen an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen anpassbar sein müssen. Gebäude mit mehr als acht Wohnungen müssen ausserdem über einen rollstuhlgerechten Personenaufzug verfügen. Des Weiteren muss in der Einstellhalle ein rollstuhlgerechter Parkplatz eingeplant werden und mindestens ein Besucher:innenparkplatz muss rollstuhlgerechte Abmessungen aufweisen. Letzterer ist so anzuordnen, dass eine hindernisfreie Verbindung zu den Hauseingängen garantiert ist.

² Aufgrund technischer Erfordernisse der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMVB) und den kommunalen Bauvorschriften zu Untergeschossen und Unterniveaubauten ist das Sockelgeschoss (obwohl zu grossen Teilen im Terrain liegend) als Vollgeschoss anzurechnen. Dies begründet die Differenz zum genannten „achtgeschossigen“ Gebäude gegenüber den ZPP Bestimmungen mit 9 Vollgeschossen. Das Richtprojekt wurde nicht geändert.

2. Planungsziele

- Änderung der baurechtlichen Grundordnung im Bereich der Parzellen GB Nrn. 2110 und 3128; Überführung von der heutigen Wohnzone 2 mit Strukturhaltung (W2S) in eine neue Zone mit Planungspflicht (ZPP).
- Realisierung einer qualitätsvollen Wohnüberbauung.
- Ortsbaulich stimmige Setzung neuer Baukörper und ihrer Frei- und Erschliessungsräume, auch unter Berücksichtigung der Einsehbarkeit des Areals aus der Ferne.
- Naturnahe Aussenraumgestaltung unter Berücksichtigung der einsehbaren Lage (seeseitig) sowie der Nähe zum Wald und den ortstypischen Quartierelementen.
- Potenzialnutzung für Verbesserungen zugunsten geschützter Arten, schützenswerter Lebensräume und deren Vernetzung.

3. Qualitätssicherndes Verfahren

3.1 Studienauftrag / Workshopverfahren

Workshopverfahren

Für die Qualitätssicherung wurde ein sogenanntes «Workshopverfahren» zur Erarbeitung eines Richtprojekts als Grundlage für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung durchgeführt. Dabei handelt es sich um eine freie Form eines Dialogverfahrens, bei dem ein Bearbeitungsteam im Rahmen von mehreren Workshops durch Fachgutachter:innen begleitet wird. Die Gutachter:innen übernehmen dabei eine qualitätssichernde Funktion.

Das Verfahren dauerte vom August 2019 bis Anfang September 2021. In dieser Zeit wurden eine ordentliche Programmsitzung, fünf Workshops und eine Schlussitzung durchgeführt. Der Schlussbericht wurde am 9. September 2021 genehmigt.

3.2 Richtprojekt

Das aus dem Workshopverfahren resultierende Richtprojekt bildet die Grundlage für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung.

Projektverfassende

Das Richtprojekt wurde durch ein interdisziplinäres Bearbeitungsteam in Zusammenarbeit der folgenden Büros erarbeitet:

- Architektur: Architekturbüro Christian Nussbaum AG, Spiez
Ansprechperson: Dominic Nussbaum (Federführung)
- Architektur und Ortsbild: Rösti & Pereira GmbH, Bern
Ansprechperson: Simon Rösti
- Landschaftsarchitektur: Weber + Brönnimann AG, Bern
Ansprechperson: Pascal Weber

Projektwürdigung

Das Richtprojekt wurde von den Gutachter:innen in Kapitel 5 des Schlussberichts vom 9. September 2021 wie folgt gewürdigt:

Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen

Das Ortsbauliche Konzept des Richtprojekts basiert auf einer guten und sorgfältigen Analyse des Ortes und erfolgt in Übereinstimmung mit den Zielen der Siedlungsentwicklung nach innen (Verdichtung). Es ist ein gelungener und mutiger Beitrag zur Weiterentwicklung des bestehenden Quartiers in Faulensee unter den Prämissen eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden. Das Richtprojekt setzt sich in spezifischer Weise mit den Besonderheiten des Ortes (Hang und Waldrand) auseinander und setzt diese adäquat um.

Bebauung

Das Richtprojekt sieht ein Bebauungskonzept in zwei Teilen vor: zum einen die zwei Gebäude, die als Scharnier zur nachbarschaftlichen Bebauung wirken, zum andern der etwas davon abgesetzte Solitärbau.

Der Solitärbau ist eine neue, jedoch ortsverträgliche Typologie in diesem anspruchsvollen Gelände. Das Projekt ist für das Orts- und Landschaftsbild schonend eingebettet und fügt sich stimmig an die Waldrandsituation ein. Auch die Setzung ist ortsverträglich. Der Eingriff im Hang ist schonend und naturerhaltend. Der gering gehaltene Fussabdruck und der durchfliessende,

stark geneigte Freiraum (am Waldrand und zwischen Solitär und den beiden kleineren Gebäuden) sind aus ökologischen Gründen und dem haushälterischen Umgang mit dem Boden ein starkes Plus. Nutzungsmässig eignet sich der Solitärbau für alle Arten von Bewohnenden. Eine zu starke Einschränkung auf kleine Wohnungen drängt sich nicht auf.

Die mit dem vorliegenden Richtprojekt hergeleitete und nachgewiesene GFZo von rund 0.5 stellt ein orts- und landschaftsverträgliches Nutzungsmass dar und erfüllt die geforderte Minstdichte. Dieses Nutzungsmass berücksichtigt einerseits die spezielle topographische Situation mit dem steilen Nordhang und wird andererseits der angestrebten Wohnqualität gerecht.

Insgesamt vermag das Richtprojekt dadurch seine Stärken auszuspielen. Der Solitär am Rand der Siedlung referenziert zum Wald, die zwei sich typologisch und volumetrisch dem Quartier verbindenden Bauten wirken als Scharnier zwischen Quartier und Solitär. Der Abstand zwischen Solitär und den beiden Einzelbauten stimmt.



Abbildung 6: Ortsbauliches Konzept (links) und Grundriss Einstellhalle (rechts);
Quelle: Richtprojekt vom 31. August 2021 (rev. 21. Mai 2022)

Herleitung Geschossfläche oberirdisch

Tabelle 1 dokumentiert die oberirdische Geschossfläche (GFo) des Richtprojekts von insgesamt rund 3'405 m², aufgeteilt auf drei Gebäude.

Gebäude / Sektor	1. VG (EG)*	2. VG (1. OG)*	DG (2. OG)	Galerie DG	Total Haus 1 + 3
Haus 1 / I	135 m ²	135 m ²	135 m ²	107 m ²	512 m ²
Haus 3 / III	104 m ²	104 m ²	104 m ²	77.1 m ²	389.1 m ²
Gebäude / Sektor	1. VG (Sockel)*	2. VG (EG)*	3.-9. VG je 257.5 m ²	Attika	Total Haus 2
Haus 2 / II	281.9 m ²	271.4 m ²	1'802.5 m ²	148.1 m ²	2503.9 m ²
Haus 1 - 3 / Sektoren I-III					3'405 m²

Tabelle 1: Herleitung Geschossflächen
GFo: Geschossfläche oberirdisch, Anrechenbarkeit nach BMBV
* Geschossflächen teilweise in Terrain liegend
VG: Vollgeschoss; DG: Dachgeschoss; Attika: Attikageschoss

Auf diesem sehr steilen Gelände ist es gelungen, ein Wohnbauprojekt zu entwickeln, das sich gut in die Umgebung einbindet, sowohl zum bestehenden Quartier wie auch zum auf zwei Seiten umgebenden Wald. Unter Erfüllung der angestrebten Nutzung bleibt ein grosser Teil des Geländes als Grünraum frei. Dieser wird vor allem als Wiese mit eingestreuten Bäumen bespielt. Als Bänder ausgebildete, hangparallel verlaufende Gehölzflächen bestocken und sichern so die steilsten Böschungsstellen, gleichzeitig begleiten sie die Wege und verlaufen weiter in die Wiese hinein. Auf hangstützende Mauern kann damit weitgehend verzichtet werden.

Der Waldrand wird neu abgestuft mit einem Strauchgürtel und Krautsaum gestaltet und damit ökologisch aufgewertet. Dies ist eine der für die Entfernung der Feldgehölze notwendigen Ersatzmassnahmen. Im Nordosten der Parzelle hat sich eine artenreiche Formentalwiese entwickelt, die erhalten wird. Durch die ökologische Aufwertung des Waldrands werden die neuen Gebäude auch gegen Norden räumlich sehr gut eingebunden.

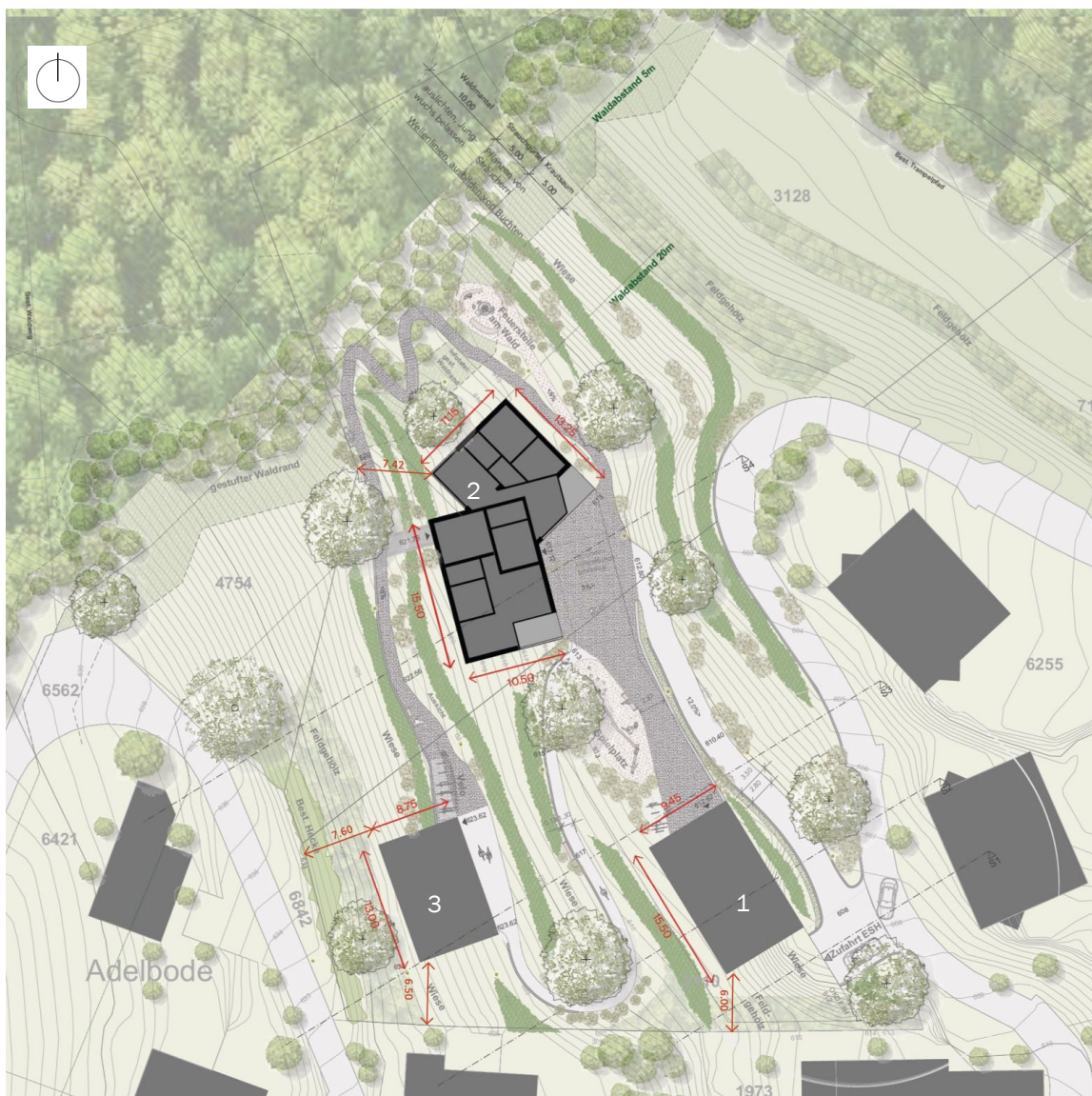


Abbildung 7: Aussenraumkonzept (Richtprojekt)

Grenzabstände



Die nebenstehende Abbildung zeigt in gelb die berücksichtigten und vermassten Grenzabstände gegenüber den benachbarten Parzellen. Der Grenzabstand bei Haus 1 ist 6.0 m, bei Haus 3 6.5 m. Das Haus 2 berücksichtigt den von der kantonalen Fachstelle gutgeheissenen reduzierten Waldabstand von 20.0 m. Gegenüber der Erschliessungsstrasse wird der Strassenabstand überall eingehalten

Abbildung 8: Schema Grenzabstände

Erschliessung

Die Gebäude sind ab dem Riedweg für Fussgänger stufenlos erschlossen. Zwischen Gebäude 1 und 2 sind ein grosser Aufenthaltsbereich und ein Spielplatz angeordnet. Die Autos biegen vom Riedweg direkt in die Tiefgarage ab, so dass die gesamte Anlage frei von motorisiertem Verkehr bleibt. Ein Netz aus schmalen Wegen mit Treppen verbindet die Gebäude untereinander und mit dem beim Waldrand gelegenen Platz mit Feuerstelle.



Abbildung 9: Visualisierung Richtprojekt

4. Planungsmassnahmen

4.1 Allgemein

Die bestehende Wohnzone 2 Strukturhaltung (W2S) soll im Bereich der Parzellen Nrn. 2110 und 3128 durch eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) ersetzt werden. Die in der Region verankerte Projektträgerschaft (Helmle AG) plant die Realisierung einer Wohnüberbauung mit unterirdischer Einstellhalle. Das Richtprojekt vom 31. August 2021, rev. 21 Mai 2022 aus dem qualitätssichernden Verfahren (Workshopverfahren) ist massgebend.

4.2 Änderung des Zonenplans

Im Zonenplan wird die bestehende W2S im Bereich der Parzellen Nrn. 2110 und 3128 durch eine neue ZPP 18 «Gygerrain, Faulensee» abgelöst. Die neue ZPP wird in drei Sektoren (I, II und III) unterteilt. Die detaillierten Bestimmungen für die Sektoren sind in den ZPP-Vorschriften zu finden.

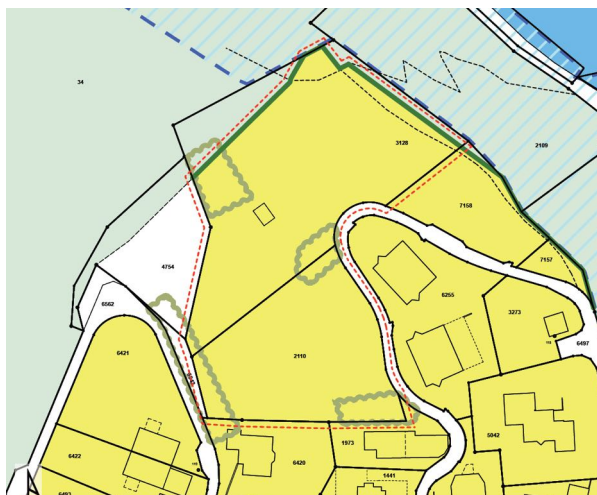


Abbildung 10: Alt: Wohnzone 2 Strukturhaltung (gelb);
Änderungsperimeter rot gestrichelt

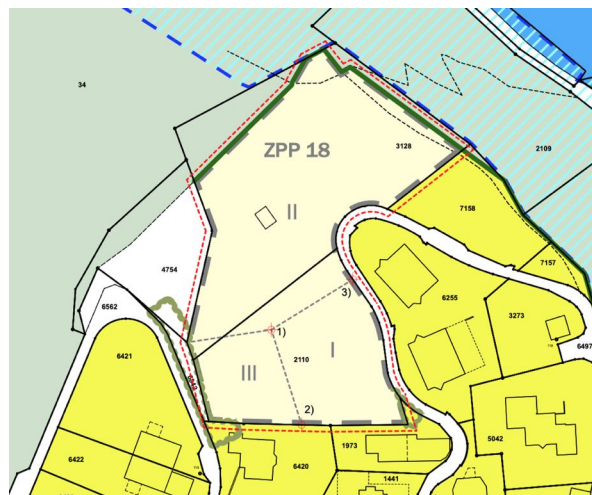


Abbildung 11: Neu: ZPP 18 (hellgelb); Änderungsperimeter rot gestrichelt



Änderungsperimeter

Inhalte



Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 18 «Gygerrain»
inkl. Sektoren I bis III



Sektorengrenze

Hinweise



Wohnzone 2 Strukturhaltung W2S



Wald



verbindliche Waldgrenze nach
Art. 10 Abs. 2 Waldgesetz (WaG)



Hecke, Feld- und Ufergehölz
vgl. Erläuterungsbericht Kap. 5.1, Marginalie
"Hecken und Feldgehölze"



Gewässer offen



Perimeter Uferschutzplan

Abbildung 12: Legende Zustand neu

4.3 Änderung des Baureglements

Abstimmung auf BMBV

Die Bestimmungen zur Zone mit Planungspflicht ZPP 18 «Gygerrain, Faulensee» wurden an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) angepasst. Auf Wiederholungen von übergeordnetem Recht wurde verzichtet. Weiter wurden sämtliche Inhalte (Planungszweck, Art und Mass der Nutzung, Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze sowie die Energiebestimmungen) auf das Richtprojekt aus dem qualitätssichernden Verfahren (vgl. Kap. 3.2) abgestimmt.

4.3.1 Zone mit Planungspflicht (ZPP 18) «Gygerrain, Faulensee»

Planungszweck und Nutzungsart

Ein zentrales Anliegen der neuen Zonenbestimmungen ist die Realisierung einer qualitätsvollen Bebauung von hoher Qualität. Der Nutzungsschwerpunkt ist auf das Wohnen ausgerichtet.

Nutzungsmass

Vor dem Hintergrund der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen wird die maximal zulässige Nutzung gegenüber der geltenden Wohnzone 2 Strukturhaltung leicht erhöht. Die Definition des zulässigen Nutzungsmasses pro Sektor erfolgt über die Festlegung folgender Parameter:

- Minimal- und Maximalwert der Geschossflächen oberirdisch
- Höhenkoten für das massgebende Terrain und für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion (Messpunkt) in Meter ü. M.
- Anzahl Vollgeschosse und Attika- oder Dachgeschoss, sowie
- Bestimmungen zum Attikageschoss

In den Sektoren I und III mit Gebäuden mit 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss (+optionaler interner Galerie) wird der kleine Grenzabstand (kGA) mit 4.0 m und der grosse Grenzabstand (gGA) mit 8.0 m festgelegt. Für den Sektor II wird der kleine Grenzabstand (kGA) mit 7.0 m und der grosse Grenzabstand (gGA) mit der halben Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) festgelegt. Das Mass der Nutzung betreffend Geschossfläche oberirdisch (GFo), der Höhenentwicklung, der Anzahl Vollgeschosse, der Ausgestaltung des Dach- oder Attikageschosses, etc. ist mit dem nötigen Handlungsspielraum auf das Richtprojekt abgestimmt.

Herleitung Geschossfläche oberirdisch

Tabelle 2 dokumentiert die oberirdische Geschossfläche (GFo) des Richtprojekts von insgesamt rund 3'405 m². Die anrechenbare Grundstücksfläche (aGsF) bemisst sich auf 5'585 m². In den ZPP-Bestimmungen wird ein Spielraum (Minimal- und Maximalmass pro Sektor) festgelegt.

GFo: Geschossfläche oberirdisch
GFZo: Geschossflächen-ziffer oberirdisch, VG: Vollgeschoss
DG: Dachgeschoss, Attika: Attikageschoss

Gebäude/ Sektor	Richtprojekt GFo Total	ZPP GFo min.	ZPP GFo max.	Richtprojekt Geschosse
1 / I	512.0 m ²	350 m ²	545 m ²	2 VG+DG inkl. Galerie
2 / II	2'503.9 m ²	2'300 m ²	2'700 m ²	9 VG + Attika
3 / III	389.1 m ²	270 m ²	415 m ²	2 VG+DG inkl. Galerie
TOTAL	3'405 m²	2'920 m²	3'660 m²	
GFZo	0.61	0.52	0.66	

Tabelle 2: Herleitung Geschossflächen

Höhenkoten

Nachstehend sind jeweils je Sektor das massgebende Terrain nach Art. 1 Abs. 2 BMBV und der höchste Punkt der Dachkonstruktion nach Art. 14 BMBV dargestellt. Aufgrund der sehr ausgeprägten topografischen Verhältnisse kommt Art. 1 Abs.2 BMBV zur Anwendung. Das massgebende Terrain ist auf die Zugangsgeschosse der Gebäude abgestimmt.



Abbildung 13: Referenzen für massgebendes Terrain je Sektor

Gebäude/ Sektor	massgebendes Terrain	höchster Punkt der Dachkonstruktion	max. Gesamthöhe je Gebäude
1 / I	612.62 m ü. M.	625.30 m ü. M.	12.6 m
2 / II	613.12 m ü. M.	642.60 m ü. M.	29.4 m
3 / III	623.62 m ü. M.	635.45 m ü. M.	11.8 m

Tabelle 3: Höhenkoten in Meter über Meer, max. Gesamthöhe je Gebäude

Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze

Die Baugestaltung und Erschliessung haben nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen. Dies kann mit dem Richtprojekt sichergestellt werden. Wie bereits einleitend in Kap. 3.2 zum Richtprojekt vermerkt, stellt dieses das Ergebnis des Workshopverfahrens dar. Die Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze legen die wichtigsten Ergebnisse betreffend Architektur (Fassaden- und Dachgestaltung), Aussenraumgestaltung und Erschliessung fest und verankern sie im Baureglement bzw. der ZPP. Das Richtprojekt wird in der ZPP bezüglich Gesamtwirkung, städtebaulicher Konzeption mit differenzierter Höhenentwicklung und Gebäudesetzung sowie der Konzeptionen der Fassadengestaltung, der Konzeption der Aussenraumgestaltung und der Erschliessung als massgebend festgelegt. Zentrale Elemente der Gesamtkonzeption des Richtprojekts sind u.a. der schonende (weil gering gehaltener) Fussabdruck der Gebäude mit den fliessenden Freiräumen und der grünen Durchwebung des Gebäudeumfelds sowie der sorgfältigen und stimmigen Gestaltung der Randbereiche mit abgestuftem Waldrand.

Lärmempfindlichkeitsstufe

Die Lärmempfindlichkeitsstufe wurde entsprechend den vorgesehenen Nutzungen gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung festgelegt. Im gesamten Perimeter der ZPP 17 gilt die Stufe ES II.

Energie

Das Gebiet der neuen ZPP 18 «Gygerrain, Faulensee» liegt gemäss Richtplan Energie Spiez innerhalb des Massnahmegebiets Wärmeverbund «Fischzucht» (M 10). Zusätzlich zu den Art. 432 – 434 Baureglement verlangt die Gemeinde gemäss ZPP-Bestimmungen beim gewichteten Energiebedarf eine Unterschreitung der kantonalen Vorgaben um 15 %.

5. Planerische Beurteilung

5.1 Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen

RPG, kantonaler Richtplan und RGSK

Die Planung ermöglicht mit einer qualitätsvollen Überbauung unter anspruchsvollen Voraussetzungen eine Innenentwicklung im Gebiet «Gygerrain» von Faulensee.

Planbeständigkeit

Die aktuell rechtskräftige baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Spiez wurde im November 2013 vom AGR genehmigt. Die beiden Parzellen Nrn. 2110 und 3128 befinden sich in der «Wohnzone 2 Strukturhaltung» (W2S) mit einer Ausnützungsziffer von max. 0.45 gemäss kommunalem Baureglement. Der Erlass einer UeO oder ZPP ist gleichbedeutend mit einer Umzonung und hat daher den Grundsatz der Planbeständigkeit zu berücksichtigen (Art. 21 RPG). Nach aktueller Praxis dürfen Planungsinstrumente frühestens ca. sieben bis acht Jahre nach deren Genehmigung überarbeitet oder geändert werden. Im Falle der Gemeinde Spiez wäre dies frühestens im Herbst 2020 der Fall.

Erheblich geänderte Verhältnisse

Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz, der Überarbeitung des kantonalen Richtplans und dessen Genehmigung durch den Bund sowie der Revision der kantonalen Baugesetzgebung (BauG und BauV) liegen neue planungsrechtliche und gesetzliche Grundlagen vor, die eine Siedlungsentwicklung nach innen resp. die haushälterische Nutzung des Bodens fordern und nach der Genehmigung der letzten Ortsplanungsrevision der Gemeinde Spiez erlassen wurden. Gemäss kant. Richtplan (Massnahme A_01) ist im Hinblick auf eine allfällige Überbauung des Planungssperimeters eine Mindestdichte sicherzustellen. Faulensee wird dem Raumtyp «Zentrumsnahe ländliche Gebiete» zugeordnet. Für Vorhaben innerhalb von Faulensee ist daher bei Umzonungen als Nutzungsdichte eine oberirdische Geschossflächenziffer von mind. 0.45 nachzuweisen. Aufgrund dieser neuen übergeordneten Rahmenbedingungen können für den Erlass der ZPP 18 «Gygerrain, Faulensee» erheblich geänderte Verhältnisse nach Art. 21 Abs. 2 RPG geltend gemacht werden.

Siedlungsentwicklung nach innen

Mit Inkrafttreten des neuen RPG vom 1. Mai 2014 hat die Bedeutung der Innenentwicklung für die Gemeinde ein noch stärkeres Gewicht erhalten. Die Gemeinde setzt seither alles daran, ihre inneren Baulandreserven zu mobilisieren. Mit den vorgesehenen bau- und planungsrechtlichen Anpassungen im Bereich der neuen ZPP 18 «Gygerrain, Faulensee» wird eine bessere Ausnutzung der Baulandreserve unter grösstmöglicher Erhaltung der Freiraumflächen sichergestellt. Mit der neuen ZPP 18 «Gygerrain, Faulensee» kann gemäss vorliegendem Richtprojekt eine oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) von rund 0.58 realisiert werden. Dabei sind die Sockelgeschosse des Solitärbaus von rund 400 m² in den oberirdischen Geschossflächen enthalten. Mit der geänderten baurechtlichen Grundordnung wird somit eine hohe ortsbildverträgliche Nutzung des Grundstücks ermöglicht und damit die Siedlungsentwicklung nach innen begünstigt.

Haushälterische Nutzung des Bodens

Im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens wurde eine möglichst haushälterische Bodennutzung angestrebt. Das vorliegende Richtprojekt erreicht

unter Berücksichtigung der Ortsbildverträglichkeit eine maximale Nutzungsdichte.

*Kinderspielplätze und
Aufenthaltsbereiche
(BauG, BauV)*

In Bezug auf die Mindestflächen für Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche der Wohnüberbauung gelten grundsätzlich die Bestimmungen nach Art. 15 BauG und Art. 42-48 BauV. Angesichts der besonderen Topografie mit sehr steilem Gelände und 35m Niveaudifferenz innerhalb des Planungsgebiets können im Hinblick auf die Realisierung der Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche schwierige Grundstücksverhältnisse geltend gemacht werden. Die ZPP-Bestimmungen sehen daher in Übereinstimmung mit Art. 45 Abs. 3 BauV vor, dass die Mindestfläche für Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche herabgesetzt werden kann.

Art. 45 Abs. 3 BauV: Die Baubewilligungsbehörde kann – sofern die zweckmässige Gestaltung der Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze gewährleistet bleibt – die erforderliche Mindestfläche angemessen herabsetzen, wenn schwierige Grundstücksverhältnisse vorliegen oder die gemäss Absatz 1 und 2 [von Art. 45 BauV] ermittelte Fläche aufgrund besonderer Umstände unverhältnismässig wäre.

Aus dem Richtprojekt ergibt sich grundsätzlich ein Spielflächenbedarf von ca. 350 m². Aufgrund der topographischen Verhältnisse mit steiler Hanglage sowie bestehender besonderer Naturwerte (Fromentalwiesen) im ebenen Parzellenteil weiter unten am Waldrand können gemäss Abbildung 14 nicht mehr als 235 m² Spielfläche angeboten werden. Spielflächen müssen gegenüber Hauptfassaden einen Abstand von 3.0 m aufweisen und mindestens 5.0 m breit sein, weshalb einige weitere geeignete Flächen nicht angerechnet werden können. Diese einschränkenden Rahmenbedingungen erlauben eine Herabsetzung der Mindestfläche nach Art. 45 Abs. 3 BauV. Die definitive Berechnung der Spielflächen erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

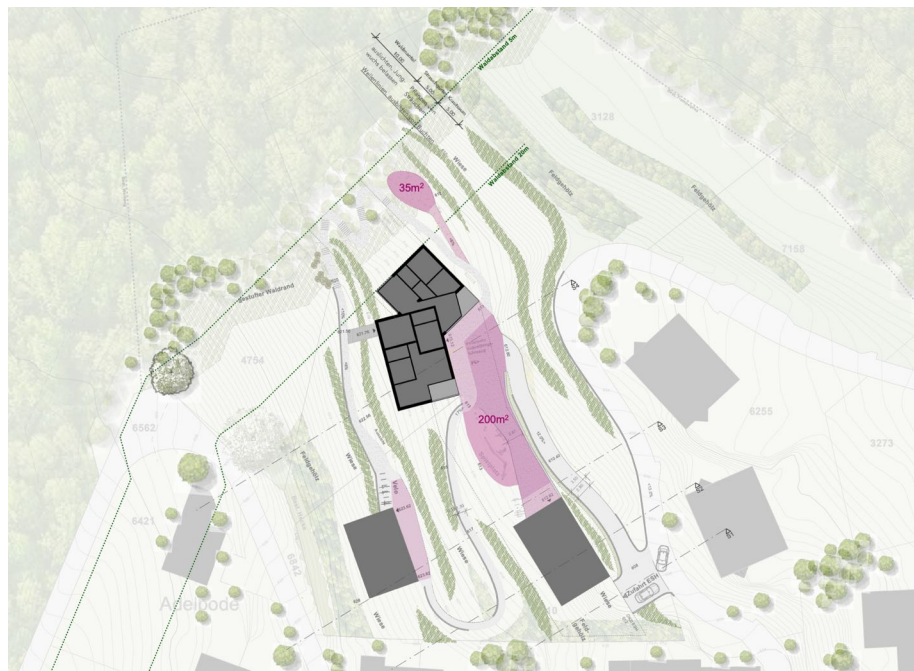


Abbildung 14: Spiel- und Aufenthaltsflächen (Weber + Brönnimann, 20.06.2022)

Die aktuell vorgesehen Flächen bieten einen Spiel- und Hartplatz mit ca. 200 m² sowie eine Feuerstelle mit ca. 35 m² Fläche an.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge (BauG, BauV)

Für die Wohnüberbauung werden Abstellplätze für Motorfahrzeuge gemäss den Vorgaben in Art. 16 und 17 BauG sowie Art. 49-56 BauV erstellt.

Wald, Waldabstand

Nördlich und westlich des Planungsperimeters besteht Wald. Der Zonenplan 1 weist entlang der Parzelle Nr. 3128 eine verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG aus. Gemäss Art. 25 und 26 KWaG ist bei Bauten und Anlagen ein Waldabstand von min. 30 m einzuhalten, wobei dieser durch die zuständige Stelle reduziert werden kann. Das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) legte in seiner Antwort vom 11. Mai 2021 auf die entsprechende Voranfrage einen reduzierten minimalen Waldabstand fest. Dieser wird mit der vorliegenden Planung eingehalten.

Hecken und Feldgehölze

Innerhalb des Planungsperimeters liegen verschiedene Hecken. Im Rahmen von Begehungen durch die Abteilung Naturförderung (ANF) des Amtes für Landwirtschaft und Natur wurde festgestellt, dass diese mittlerweile zu Feldgehölz aufgewachsen sind. Werden Hecken und/oder Feldgehölze in ihrem Bestand tangiert und müssen aufgrund der Überbauung entfernt werden, so ist eine Ausnahmegewilligung für Hecken und Feldgehölze nach Art. 18 Abs. 1^{bis} und 1^{ter} des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG), Art. 18 Abs. 1g des Bundesgesetzes über die Jagd und Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (JSG) sowie Art. 27 des Naturschutzgesetzes (NSG) erforderlich. Gemäss der Antwort der ANF vom 4. Juni 2021 auf die entsprechende Voranfrage müssen 2'100 m² Feldgehölz als ersatzpflichtig ausgewiesen werden.

Für eine Ausnahmegewilligung für Eingriffe in Hecken und Feldgehölze müssen die Ersatzflächen eigentümerverbindlich gesichert und in der Überbauungsordnung festgehalten sein. Zuständige Stelle für das Erteilen von Ausnahmegewilligungen ist das Regierungsstatthalteramt. Aufgrund der Ergebnisse des Richtprojekts müssen vorhandene Hecken entfernt werden. Aus Gründen der Einheit der Materie werden die bestehenden Hecken und Feldgehölze im Zustand «Neu» des geänderten Zonenplans nicht mehr dargestellt. Eine Bewilligung der Entfernung erfolgt im Planerlassverfahren zur Überbauungsordnung. Ersatzflächen ausserhalb des UeO-Perimeters müssen einen räumlich-funktionalen Zusammenhang zur ursprünglichen Fläche aufweisen.

Archäologisches Schutzgebiet Bürg

Das Areal Gygerrain in Faulensee liegt in der Nähe des archäologischen Schutzgebietes 1153 Bürg, wo prähistorische Funde und Befunde bekannt sind. Der Archäologische Dienst (ADB) schliesst nicht aus, dass auch im Bereich der ZPP noch archäologische Funde und Strukturen liegen. Der ADB ist daher in das künftige Baubewilligungsverfahren einzubeziehen. Zudem ist es zielführend, wenn der ADB bereits bei allfälligen weiteren Baugrunduntersuchungen beigezogen wird, wodurch schon früh ein Einblick in die Schichtverhältnisse vor Ort gewonnen werden kann. Allfällige archäologische Funde und archäologischen Zeugnisse müssen vorgängig zu den Bauarbeiten durch den ADB ausgegraben und dokumentiert werden (Art. 24 Abs. 1 DPG).

Räumliches Entwicklungskonzept

Das Planungsvorhaben steht nicht im Widerspruch zum Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) der Gemeinde Spiez. Folgende Entwicklungsziele aus dem REK entsprechen dem vorliegenden Planungsvorhaben:

- Spiez soll auch in Zukunft ein grosses und attraktives Angebot an Wohnraum vorweisen können.
- Es sollen optimale Voraussetzungen für ein qualitatives Wachstum geschaffen werden. Insbesondere sollen die Möglichkeiten für verdichtetes Wohnen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets geschaffen werden.

Richtplan Energie

Das Gebiet der neuen ZPP 18 «Gygerrain, Faulensee» liegt gemäss Richtplan Energie Spiez innerhalb des Massnahmengebiets Wärmeverbund «Fischzucht» (M 10). Gemäss ZPP-Bestimmungen muss die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten der Gebäudekategorie/n I-II den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 15 Prozent unterschreiten.

Uferschutzplan

Der nördlich an das Planungsgebiet anschliessende Bereich liegt gemäss Zonenplan 1 der Gemeinde Spiez innerhalb des Perimeters Uferschutzplan. Er wird nicht tangiert und hat seinerseits keine Auswirkungen auf das Planungsvorhaben.

Naturgefahren

Innerhalb des Planungssperimeters befindet sich gemäss Zonenplan Naturgefahren ein Gefahrengebiets mit geringer Gefährdung (Hangmuren, Absenkung/Dolinen). Dies hat keine planerischen Auswirkungen.

5.2 Auswirkungen der Planung

Siedlungsentwicklung nach innen

Mit dem Richtprojekt vom 31. August 2021, rev. 21. Mai 2022 kann trotz anspruchsvoller Topografie und Parzellenform qualitätsvoller Wohnraum realisiert werden. Damit wird die Siedlungsentwicklung nach innen umgesetzt. Es wird eine Nutzungsdichte von mindestens 0.45 GFZo erzielt.

Zusätzliches Wohnraumangebot

Mit der Planung werden die Voraussetzungen für ein zusätzliches Wohnraumangebot in der Gemeinde Spiez in unmittelbarer Nähe zum Thunersee geschaffen. Die Wohnungen der Überbauung sollen mehrheitlich im Eigentum abgegeben werden.

Die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum wurde geprüft. Die topografischen Verhältnisse resp. die Ortsbauliche Lage und damit zusammenhängende Infrastrukturen lassen den Bau von preisgünstigem Wohnraum nicht zu.

Zufahrt zum Areal

Die Wohnüberbauung wird über die Einstellhallenzufahrt direkt an den Riedweg angeschlossen, der durch das Quartier führt. Die Einfahrt der Einstellhalle wird im südöstlichen Bereich der Parzelle liegen.

Erschliessung – Bericht bfu

Die Gemeinde hat die Quartiererschliessung zum «Gygerrain» in Faulensee durch die Beratungsstelle für Unfallverhütung bfu beurteilen lassen. Der Bericht der bfu vom 14. Januar 2021 empfiehlt die Prüfung einer zusätzlichen Ausweichstelle aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens. Sicherheitsdefizite und Gefahrenstellen wurden im Bereich von Hauszufahrten festgestellt. Vorerst sollen dazu jedoch keine Massnahmen ergriffen werden. Ansonsten genügt die bestehende Erschliessung über den Riedweg den Anforderungen.

<i>Verkehrsaufkommen</i>	Aufgrund des zusätzlichen Wohnraum- und Parkplatzangebots entsteht ein gewisser Mehrverkehr. Die Zufahrt erfolgt ausschliesslich über die Riedstrasse. Bei einer Wohnüberbauung rechnet die bfu pro Personenwagen mit einem spezifischen Verkehrspotential von ca. 2.5 Fahrten pro Tag. Da es sich vorwiegend um Pendlerverkehr handelt, treten diese Fahrten zeitlich massiert auf. Weiter rechnet die bfu mit 1 bis 2 Parkfeldern pro Wohnung. Bei ca. 20 Wohnungen ergibt dies einen täglichen Mehrverkehr von ca. 50 bis 100 Fahrten. Gemäss bfu kann dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen als gering bezeichnet werden.
<i>Zweitwohnungen</i>	Der Zweitwohnungsanteil wird in den ZPP-Bestimmungen spezifisch für das vorliegende Planungsgebiet verankert und erstmals überhaupt für ein Planungsgebiet festgelegt. Der Zweitwohnungsanteil in Spiez liegt insgesamt unter dem vom Bund vorgegebenen Maximalanteil von 20 %. Die vorliegenden ZPP-Bestimmungen regeln, dass für Zweitwohnungen ein GFo-Anteil von maximal 20 %, gemessen an der gesamten im ZPP-Perimeter realisierten GFo, zulässig ist. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der durchschnittliche Zweitwohnungsanteil im Ortsteil Faulensee etwas höher ist als der gemeindeweite Durchschnitt und die Bundesvorgaben eingehalten werden. Insgesamt sieht das Richtprojekt die Realisierung von 19 Wohnungen vor (16 Wohnungen im Solitär und 3 Wohnungen in den beiden Gebäuden 1 und 3). Obwohl als Bemessungsgrösse die oberirdische Geschossfläche angewandt wird (welche 20 % der insgesamt realisierten GFo nicht übersteigen darf) und nicht die Wohnungszahl, ist die Anzahl möglicher Zweitwohnungen verständlicher: Bei den vorgesehenen Bestimmungen wären rund 4 Zweitwohnungen zulässig. Dieser Wert kann in Abhängigkeit der Wohnungsgrössen noch leicht variieren (± 1).
<i>Energiebestimmungen</i>	Die Energiebestimmungen berücksichtigen die revidierte Energiegesetzgebung von Bund und Kanton.

5.3 Zielerreichung und Würdigung

Mit der vorgesehenen Änderung der baurechtlichen Grundordnung wird die Voraussetzung für eine zeitgemässe Entwicklung der Parzellen Nrn. 2110 und 3128 geschaffen. Mit der neuen ZPP 18 «Gygerrain, Faulensee» kann eine qualitätsvolle Wohnüberbauung realisiert werden.

Für die beiden Parzellen werden die Voraussetzungen für eine zeitgemässe und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen und eine bessere Ausnutzung der Baulandreserve geschaffen. Der gering gehaltene Fussabdruck und der durchfliessende, stark geneigte Freiraum (am Waldrand und zwischen Solitär und den beiden kleineren Gebäuden) sind aus ökologischen Gründen und dem haushälterischen Umgang mit dem Boden ein starkes Plus.

Mit der Verankerung des Richtprojekts vom 31. August 2021 (rev. 21. Mai 2022) aus dem durchgeführten Workshopverfahren einerseits und der ZPP 18 «Gygerrain, Faulensee» andererseits wird eine ortsbaulich stimmige Setzung neuer Baukörper und ihrer Frei- und Erschliessungsräume sowie eine

qualitätvolle Aussenraumgestaltung sichergestellt. Dies unter Berücksichtigung anspruchsvoller Voraussetzungen hinsichtlich Topografie, Hanglage, Parzellenform, seeseitiger Einsehbarkeit, ökologischer und grünraumrelevanter Aspekte sowie der Bebauung am Siedlungsrand mit natürlichen Übergängen zum Wald.

Mit der neuen ZPP 18 «Gygerrain, Faulensee» werden die Potentiale für Verbesserungen zugunsten geschützter Arten, schützenswerter Lebensräume und deren Vernetzungen genutzt.

Im Planungssperimeter ist im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Mindestnutzungsmass von 0.52 Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) zu realisieren.

6. Planerlassverfahren

*Ordentliches Verfahren
nach Art. 58 ff. BauG*

Für das vorliegende Planungsvorhaben wird ein ordentliches Planänderungsverfahren nach Art. 58 ff. BauG durchgeführt. Das Verfahren beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte der öffentlichen Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung in einer Volksabstimmung sowie der Genehmigung durch den Kanton.

Vorgesehener Terminplan

Öffentliche Mitwirkung	August/September 2023
Kantonale Vorprüfung	Juli 2025
Öffentliche Auflage	4. Quartal 2025
Beschluss Gemeinderat	anschliessend
Beschluss Urnenabstimmung	Herbst 2026

6.1 Öffentliche Mitwirkung

6.1.1 Durchführung

Der Gemeinderat verabschiedete die Planungsakten am 7. August 2023 zuhanden der öffentlichen Mitwirkung. Diese lagen vom 21. August bis 20. September 2023 bei der Abteilung Bau an der Sonnenfelsstrasse 4, 3700 Spiez zur Einsichtnahme auf.

Das Mitwirkungsdossier umfasste die folgenden Dokumente:

- Änderung des Zonenplan 1 vom 7.8.2023
- Änderung Baureglement vom 7.8.2023
- Erläuterungsbericht mit Anhängen vom 7.8.2023
 - Anhang 1: Workshopverfahren Arealentwicklung Gygerrain, Faulensee Schlussbericht des Begleitgremiums vom 09.09.2021
 - Anhang 2: Richtprojekt vom 31.08.2021, rev. 21. Mai 2022
 - Anhang 3: Voranfrage vom 07.06.2019 an das AGR, mit Antwort AGR vom 11.09.2019
 - Anhang 4: Voranfrage an die Fachstellen AWN, ANF und Procap vom 07.04.2021, mit Antworten AWN vom 11.05.2021, Procap vom 18.05.2021 und ANF vom 04.06.2021.
 - Anhang 5: Bericht bfu vom 14. Januar 2021

Zudem waren die Planungsakten auf www.spiez.ch in der Rubrik «Aktuelles» aufgeschaltet.

Am 30. August 2023 führte die Planungsbehörde und die Projektträgerschaft in Faulensee eine öffentliche Orientierungsveranstaltung durch.

Am Mittwoch, 6. September 2023 (08.00 – 12.00h) und am Freitag, 15. September 2023 (08.00 – 17.00h) wurden in Anwesenheit von Vertretern der Gemeinde und Projektträgerschaft Sprechstunden (auf Anmeldung erforderlich bis am Vortag 16.00h) angeboten. Davon wurde kein Gebrauch gemacht.

6.1.2 Mitwirkungseingaben

Insgesamt wurden im Rahmen der Mitwirkung 23 schriftliche Eingaben eingereicht. Mehrere Eingaben waren inhaltlich identisch. Einige wurden kollektiv unterschrieben.

Die Eingaben lassen sich im Sinne einer fachlichen Auslegeordnung nachfolgenden Themenschwerpunkten zuordnen. Der Gemeinderat als Planungsbehörde prüfte die Eingaben und nahm dazu Stellung genommen:

Themenschwerpunkt	Inhalt Mitwirkungseingaben	Stellungnahme Gemeinderat
Zonierung, Ortsbild und Gebäudehöhe	• Einige Mitwirkende loben das Projekt als vielversprechend; das Richtprojekt überzeuge durch die städtebauliche Einbettung in die bestehende Umgebung. • Die Mehrzahl der Mitwirkenden bemängelt die Höhe des «Waldhauses» sowie deren Herleitung. Die Akzeptanz der vorgesehenen Gebäudehöhe sei zweifelhaft. • Die Kritik richtet sich ebenso gegen die Umzonung der Parzellen von einer zweigeschossigen Wohnzone Strukturhaltung (W2S) in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP). Die Zonenplanänderung diene nicht der Erhaltung des Ortsbildes.	• Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die geplante Überbauung der Restfläche am Siedlungsrand das Gebot der haushälterischen Bodennutzung in einem anspruchsvollen Gelände vorbildlich umsetzt. • Wäre das «Waldhaus» weniger hoch, müsste mehr Fläche überbaut werden, um die erforderliche Mindestdichte zu erreichen. Die Überbauung würde dadurch dominanter und flächiger wirken und den grünen, natürlich verlaufenden Hang beeinträchtigen. Darum haben die Experten im Rahmen der Projektentwicklung und des qualitätssichernden Verfahrens eine flächige Bebauung verworfen. • Nebst der raumplanerisch sinnvollen Innenentwicklung ermöglicht der Erlass der ZPP mit massgeschneiderten Vorschriften, Grün- und Aussenraumqualitäten sicherzustellen und dafür zu sorgen, dass die Überbauung sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild eingebettet wird. • Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass er bei der Projektausarbeitung die öffentlichen Interessen entschlossen

Themenschwerpunkt	Inhalt Mitwirkungseingaben	Stellungnahme Gemeinderat
Marktnachfrage, Zweitwohnungen und Nutzersegment	• Mehrere Mitwirkende kritisieren, dass mit dem Projekt teure Eigentumswohnungen realisiert würden. • Ebenso beurteilen sie den in den ZPP-Bestimmungen maximal zugelassenen Zweitwohnungsanteil von 30% als zu hoch.	vertreten und sich wirksam eingebracht hat. Bei künftigen Projekten soll die Quartierbevölkerung aber zu einem früheren Zeitpunkt einbezogen werden. • Dass eher teurere Wohnungen entstehen, trifft zu. Für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum ist der Standort laut Gemeinderat ungeeignet: Die schwierige Topografie und der Baugrund verursachen hohe Baukosten, hinzu kommt der vergleichsweise hohe Bodenpreis aufgrund der guten Lage. • Dem Wunsch nach weniger Zweitwohnungen kommt der Gemeinderat entgegen: Er reduziert den Anteil von max. 30% auf max. 20%. Es ist das erste Mal, dass der Gemeinderat in einem Planungsgebiet eine zwingend einzuhaltende Obergrenze für Zweitwohnungen festlegt.
Umweltthemen	• Mehrere Mitwirkungseingaben verlangen einen besseren Schutz resp. einen besseren Umgang mit den vorhandenen Naturwerten (Waldrand, Hecken und Magerwiese).	• Im Rahmen der Projektausschreibung wurden die zuständigen kantonalen Fachstellen einbezogen und deren Rückmeldungen umgesetzt. Ein qualitätsvoller Umgang mit den Naturwerten ist sichergestellt; der grün bleibende Steilhang wird gegenüber heute aufgewertet.
Verkehr, Parkierung und Erschliessung	• Mehrere Mitwirkende sind der Meinung, der zusätzliche Verkehr sei mit den schmalen Erschliessungsstrassen nicht verträglich. • Mehrere Mitwirkende fordern für das Vorhaben mehr Parkplätze.	• Die Gemeinde klärt zurzeit die Machbarkeit für Ausweichstellen bzw. den Ausbau von Kreuzungsstellen ab, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. • Die im Richtprojekt ausgewiesenen 25 Parkplätze

Themenschwerpunkt	Inhalt Mitwirkungseingaben	Stellungnahme Gemeinderat
		stellen einen Planungswert dar. Es ist möglich, die Anzahl Einstellhallenplätze zu erhöhen. Im Rahmen der noch auszuarbeitenden Überbauungsordnung kann die Anzahl überprüft und eine definitive Zahl festgelegt resp. vorgeschrieben werden.

6.2 Kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat hat das Planungsdossier zusammen mit dem Mitwirkungsbericht anlässlich seiner Sitzung vom 8. März 2024 zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Das zuständige Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hält im Vorprüfungsbericht vom 7. Juli 2025 fest, dass es sich bei der Arealentwicklung Gygerrain, Faulensee, Umzonung Wohnzone 2 Strukturhaltung in Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 18, grundsätzlich um eine sorgfältige und qualitative Planung handelt.

Der Vorprüfungsbericht vom 7. Juli 2025 nennt einzelne Genehmigungsvorbehalte sowie Empfehlungen und Hinweise. Unter Vorbehalt der Bereinigung und Ergänzung der im Vorprüfungsbericht aufgeführten Punkte kann das AGR der Planung zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

Nach Sichtung des Vorprüfungsberichts wurde das Planungsdossier zusammen mit der Gemeinde Spiez und der Projektträgerschaft bereinigt (vgl. **Bereinigungstabelle Vorprüfung im Anhang 1.**)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 20.10.2025 die Planungsakten beraten. Dabei hat er die kantonale Vorprüfung inkl. Bereinigung zur Kenntnis genommen und die Akten zuhanden der öffentlichen Auflage gemäss Art. 60 BauG verabschiedet.

6.3 Öffentliche Auflage

Die Publikationen erfolgen im Amtsblatt vom 22.10.2025 und im amtlichen Anzeiger vom 23.10.2025. Die Akten liegen während mindestens 30 Tagen vom 23.10.2025 bis am 24.11.2025 in der Gemeindeverwaltung Spiez öffentlich auf. Sie können zudem auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden.

Ergebnisse ausstehend.

6.4 Beschluss

Ausstehend.

Anhang

**Anhang 1 Bereinigungstabelle gemäss kantonalem Vorprüfungsbericht
vom 7. Juli 2025**

Gemeinde Spiez

Arealentwicklung Gygerrain, Faulensee, Umzonung W2 in ZPP

Bereinigung gemäss Vorprüfungsbericht vom 7. Juli 2025

Stand: 18.9.25

Thema		GV		H/E	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen		
Nr.	Kap.	Thema	mat.	form.			ZP	BR	EB
	3	Baureglement							
1	3.1	Mass der Nutzung (Abs. 3)	x		Art. 328 Abs. 3 Lemma 1: Die Untergeschosse beziehen sich auf die Fassadenlinie, die Unterniveaubauten jedoch auf das massgebende Terrain. Deshalb muss der Satz wie folgt ergänzt werden: «Untergeschosse und Unterniveaubauten (...) über die Fassadenlinie resp. das massgebende Terrain hinausragen.»	ZPP-Bestimmungen wurden angepasst: <i>Untergeschosse und Unterniveaubauten werden an die GfO/als Vollgeschoss angerechnet, wenn sie im Mittel aller Fassaden mehr als 1.2 m über die Fassadenlinie resp. das massgebende Terrain hinausragen.</i>		x	
2	3.1	Mass der Nutzung (Abs. 3)	x		In den Sektoren 1 bis 3 wurde das massgebende Terrain als Kote definiert. Im Erläuterungsbericht ist auf Seite 17 ausgeführt, dass es sich bei den drei Koten um das massgebende Terrain nach Art. 1 BMBV handelt. Es ist ein Nachweis zu erbringen, dass es sich um das massgebende Terrain nach Art. 1 Abs. 1 BMBV und nicht um einen Tatbestand nach Art. 1 Abs. 2 BMBV (abweichende Festlegung) handelt. Dieser Nachweis kann im EB integriert werden.	Das massgebende Terrain wird in den Bestimmungen sektorspezifisch festgelegt auf die Zugangsgeschosse der Gebäude. Aufgrund der sehr ausgeprägten topographischen Verhältnisse kommt Art. 1 Abs. 2 der BMBV zur Anwendung. Dies wurde im Erläuterungsbericht entsprechend korrigiert und erläutert.			x
3	3.1	Mass der Nutzung (Abs. 3)	x		Das Attika in Sektor 2 muss von der projizierten Fassadenlinie (Fassadenflucht der Vollgeschosse) zurückversetzt sein und nicht von der Fassadenlinie.	ZPP-Bestimmungen wurden angepasst: <i>(...) muss auf mindestens einer Fassadenseite um mindestens 2.0 m von der projizierten Fassadenlinie zurückversetzt werden;</i>		x	
4	3.1	Mass der Nutzung (Abs. 3)	x		Die Geschosshöhe ist in allen drei Sektoren genau zu deklarieren (z.B. 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss; 9 Vollgeschosse und 1 Attikageschoss).	ZPP-Bestimmungen wurden vereinheitlicht: <i>Sektor I: 3 Vollgeschosse und plus Dachgeschoss. Sektor II: Max 9 Vollgeschosse und plus Attikageschoss. Sektor III: 3 Vollgeschosse und plus Dachgeschoss.</i>		x	
5	3.2	Gestaltungsgrundsatz (Abs. 5)			Im zweiten Lemma wird die Staffelung erwähnt. Ist dies in Bezug zum Staffelungsmass der baupolizeilichen Masse des GBR zu setzen? Korrespondieren die Staffelungen im Richtprojekt mit den Staffelungsmassen des GBR? Wenn nicht, dann könnte die Wortwahl in dieser Formulierung zu unterschiedlichen Auslegungen führen.	Die Formulierung in den ZPP-Bestimmungen wurde überprüft. Es bestand keine Absicht, auf die Begriffe der Staffelungen im GBR Bezug zu nehmen. Die ZPP-Bestimmungen wurden wie folgt angepasst: <i>Das Richtprojekt vom 31.08.2021 mit Aktualisierung vom 21.5.2022 ist massgebend bezüglich Gesamtwirkung, der städtebaulichen Konzeption mit Staffelung der Höhe und der Situation mit differenzierter Höhenentwicklung und Gebäudesetzungen sowie der Konzeption der Fassadengestaltung, der Konzeption der Aussenraumgestaltung (inkl. Platzsituation) und der Erschliessung.</i>		x	
6	3.2	Gestaltungsgrundsatz (Abs. 5)	x		Gemäss den ZPP-Bestimmungen zu den Gestaltungsgrundsätzen (7. Lemma) kann aufgrund der schwierigen Grundstücksverhältnisse (Topografie) die Mindestfläche für Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche herabgesetzt werden. Die Gemeinde führt dazu im Erläuterungsbericht aus, dass angesichts der besonderen Topografie mit sehr steilem Gelände im Hinblick auf die Realisierung der Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche schwierige Grundstücksverhältnisse geltend gemacht würden. Weiter führt die Gemeinde aus, dass die entsprechenden Nachweise und Begründungen auf Stufe UeO beizubringen seien (EB S. 19). Wenn bereits in den ZPP-Bestimmungen verankert wird, dass die Mindestfläche für Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche herabgesetzt werden kann, dann müssen zwingend auch bereits jetzt die Nachweise nach Art. 45 Abs. 3 BauV für die Herabsetzung erbracht werden.	Die Nachweise nach Art. 45 Abs. 3 in Bezug auf die Herabsetzung der Mindestfläche für Kinderspielplätze wurden im Erläuterungsbericht ergänzt.			x

Thema		GV		H/E	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen		
Nr.	Kap.	Thema	mat.	form.			ZP	BR	EB
7	3.3	Energie (Abs. 7)				Das AUE stellt fest, dass der Anschluss an das im Erläuterungsbericht erwähnte Fernwärmenetz «Fischzucht» (M10) gemäss dem Mitwirkungsbericht vom 08. März 2024 (Nr. 19 bis 30, Stellungnahme der Gemeinde) und der Internetseite des Projektes wirtschaftlich nicht realisierbar ist. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz gemäss Art. 328 Abs. 7 zweiter Punkt GBR erschliesst sich dem AUE daher nicht. Sollte ein anderes Fernwärmenetz realisiert werden, ist die Formulierung entsprechend dem kantonalen Muster anzupassen (Kommunale Energievorschriften). Gestützt auf Art. 13 ff. KEnG beantragt das AUE, dass der zweite Punkt in Art. 328 Abs. 7 GBR gestrichen wird oder das Fernwärmenetz benannt wird.	Die ZPP-Bestimmungen wurden angepasst resp. der Punkt gestrichen: Die Gebäude sind an das Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern der ZPP-Perimeter auf den Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs erschlossen ist.	x	
4		Zonenplan							
8						Die verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 Waldgesetz (WAG) ist im Ausschnitt Zonenplan sowohl im «Zustand alt» als auch im «Zustand neu» korrekt dargestellt. In den Legenden wird diese jedoch jeweils unter «Inhalte» aufgeführt. Da die verbindliche Waldgrenze bereits genehmigt ist und nicht neu festgelegt wird, muss diese in den Legenden der Pläne unter die «Hinweise» verschoben werden.	Die Legende zum Zonenplan wurde angepasst und die verbindliche Waldgrenze neu als Hinweis aufgeführt.	x	
9					x	Im nordwestlichen Bereich der Parzelle Nr. 3128 überlagert eine kleinflächig ausgeschiedene Hecke den Wald. Da im Zonenplan eine verbindliche Waldgrenze besteht, handelt es sich bei dieser Fläche rechtlich um Waldareal. Die Hecke im Wald ist bei «Zustand neu» zu entfernen.	Der Zonenplan wurde angepasst und der Heckenteil im Wald nicht mehr dargestellt.	x	
10					x	Der Perimeter der ZPP 18 grenzt an den Wald und in einem kleinen Abschnitt an das Naturwaldreservat «Bürg». Zudem befindet sich das kantonale Wildschutzgebiet Nr. 35 Thunersee in unmittelbarer Nähe. Diese sind in der Zonenplanänderung hinweisend zu ergänzen.	Waldnaturschutzinventar Bürg Das Naturwaldreservat liegt ausserhalb des ZPP-Perimeters. Im Zonenplan 1 werden keine Naturwaldreservate dargestellt. Das erwähnte Naturwaldreservat wird bereits im Zonenplan 2 als "Waldnaturschutzinventar" aufgeführt. Es wurden keine Anpassungen im Zonenplan 1 vorgenommen. Waldreservat Bürg Das Waldreservat Bürg ist nicht Element von Schutzzonenplan 1. Inhaltlich ist es dem Schutzzonenplan 2 zugehörig. Es wurden keine Anpassungen im Zonenplan 1 vorgenommen. Wildschutzgebiet Das Wildschutzgebiet Nr. 35 Thunersee ist nicht Element von Schutzzonenplan 1. Inhaltlich ist es dem Schutzzonenplan 2 zugehörig. Es wurden keine Anpassungen im Zonenplan 1 vorgenommen.		
5		Weitere Themen							
11	5.1	Naturschutz			x	Die ANF ist mit der Darstellung der geschützten Naturwerte (Hecken/Feldgehölze) einverstanden und begrüsst die Ersatzpflanzung von Hecken im Steilhang unterhalb der Gebäude. Aufgrund der über viele Jahre nicht genutzten Fläche hat sich die bestockte Fläche ausgedehnt, so dass im Rahmen der UeO insgesamt 2100m2 Hecken-Ersatzflächen grundeigentümerverbindlich gesichert sein müssen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Heckenersatz wird im Rahmen UeO umgesetzt werden.		
12	5.2	Wald			x	Die Abteilung Walderhaltung Region Alpen weist darauf hin, dass im Erläuterungsbericht unter dem Abschnitt zum Wald zu erwähnen sei, dass ein Grossteil des Bürgwaldes Bestandteil des Naturwaldreservats «Bürg» sei.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Naturwaldreservat Bürg ist bereits in einem eigenen Abschnitt im Kapitel 1.3.2 unter kantonalen Rahmenbedingungen erläutert.		x
13	5.3	Wald			x	Gemäss Art. 25 Abs. 1 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) haben Bauten und Anlagen einen Abstand von mindestens 30 Metern vom Wald einzuhalten. Im Rahmen einer Voranfrage konnte das AWN mit Stellungnahme vom 11. Mai 2021 eine Ausnahmegewilligung unter Voraussetzungen in Aussicht stellen. Die Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands muss auf Stufe UeO eingeholt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausnahmegewilligung wird im Rahmen UeO eingeholt werden.		

Thema		GV		H/E	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen		
Nr.	Kap.	Thema	mat.	form.			ZP	BR	EB
14	5.4	Naturgefahren			x	Der Standort des Vorhabens liegt in einem gelben Gefahrengbiet durch Dolinen und im nördlichen Teil durch spontane Rutschungen. Das vorliegende Vorhaben wird in Bezug auf Dolinen und spontane Rutschungen nicht als sensibel beurteilt. Daher kann die Abteilung Naturgefahren des AWN dem Vorhaben zustimmen. Jedoch empfiehlt sie, dass im Zuge der Projektierungsarbeiten auch detaillierte Baugrundanalysen durchgeführt werden sollen, welche die Aspekte der Dolinen ebenfalls berücksichtigt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wurde eine Baugrunduntersuchung und eine Risikoeinschätzung vorgenommen. Das Thema wird stufengerecht und zu gegebener Zeit vertieft.		
15	5.5	Energie			x	Sollte im Perimeter der ZPP ein gemeinsames Heizwerk erstellt werden, so ist die Formulierung der kantonalen Mustervorschriften zu verwenden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich gelten die Energie-Bestimmungen des GBR. Der Erläuterungsbericht wurde entsprechend angepasst.		
16	5.6	Archäologie			x	Das Areal Gygerrain in Faulensee liegt in der Nähe des archäologischen Schutzgebietes 1153 Bürg, wo prähistorische Funde und Befunde bekannt sind. Daher kann der Archäologische Dienst (ADB) nicht ausschliessen, dass auch im Bereich der ZPP noch archäologische Funde und Strukturen liegen. Der ADB ist in das zukünftige Baubewilligungsverfahren einzubeziehen. Es sei zudem zielführend, wenn der ADB bei allfälligen weiteren Baugrunduntersuchungen beigezogen wird, wodurch schon früh ein Einblick in die Schichtverhältnisse vor Ort gewonnen werden kann. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass beim geplanten Bauvorhaben archäologische Funde tangiert oder zerstört werden, müssen die archäologischen Zeugnisse vorgängig der bauseitigen Zerstörung durch den ADB ausgegraben und dokumentiert werden (Art. 24 Abs. 1 DPG). Der ADB hält fest, dass die Einschätzung im Schlussbericht des Begleitgremiums (Anhang 4, S. 16) zu revidieren sei. Der Schlussbericht ist jedoch nur ergänzend. Wir empfehlen zusätzliche Ausführungen/Klarstellungen im Erläuterungsbericht aufzunehmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Erläuterungsbericht wurde entsprechend angepasst.		x

Anhang 2 Mitwirkungsbericht



Einwohnergemeinde Spiez

Arealentwicklung «Gygerrain, Faulensee»

Änderung Zonenplan 1 und Baureglement Art. 328 ZPP Nr. 18 «Gygerrain, Faulensee»

Mitwirkungsbericht

Öffentliche Mitwirkung vom 21. August bis 20. September 2023

8. März 2024

Impressum

Auftraggeberin

Gemeinde Spiez
Sonnenfelsstrasse 4
3600 Spiez

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung

Philipp Hubacher
Ladina Schaller

Bereinigte Fassung vom 22. März 2024

1947_347_Spiez_Gygerrain_Mitwirkungsbericht_240308_def.docx

INHALTSVERZEICHNIS

1. Ausgangslage 4

1.1 Projekt 4

1.2 Öffentliche Information4

1.3 Mitwirkungsbericht.....4

2. Zusammenfassung..... 5

3. Mitwirkende 7

4. Eingaben und Stellungnahmen 8

4.1 Zonierung und Ortsbildschutz9

4.2 Herleitung Gebäudehöhe.....13

4.3 Akzeptanz des Projektes.....14

4.4 Marktnachfrage, Zweitwohnungen und Nutzersegment16

4.5 Umweltthemen20

4.6 Verkehr, Parkierung und Erschliessung.....23

4.7 Weitere Themen26

1. Ausgangslage

1.1 Projekt

Die geplante Überbauung umfasst drei Gebäude mit insgesamt ca. 20 Familien- und Kleinwohnungen. Zwei zweigeschossige Chalets – «Wildrose» und «Hasel» – führen optisch das bestehende Quartier fort und verbinden es mit dem «Waldhaus», einem achtgeschossigen Bau näher beim Wald. Zwischen den drei Gebäuden befinden sich ein grosser Aufenthaltsbereich und ein Spielplatz, am Waldrand ist eine Feuerstelle geplant.

1.2 Öffentliche Information

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 21. August bis zum 20. September 2023 statt. Die Unterlagen waren während dieser Zeit abrufbar auf der Projektwebsite (<https://www.gygerrain-faulensee.ch/>) und lagen bei der Bauabteilung zur Einsichtnahme auf. Anlässlich einer öffentlichen Veranstaltung am 30. August 2023 im Kirchensaal Faulensee wurden die Änderungen der baurechtlichen Grundordnung und der Projektstand erläutert. Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung konnte die Allgemeinheit ihre Anliegen, Bedenken und Wünsche zur Planung äussern.

Nachfolgenden Unterlagen wurden zur Mitwirkung gebracht:

- Änderung Zonenplan 1 (Ausschnitt)
- Änderung Baureglement Art. 328 ZPP 18 «Gygerrain, Faulensee»
- Anhang Baureglement A3 (Richtprojekt ZPP 18 «Gygerrain, Faulensee»)
- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)
- Erläuterungsbericht, Anhänge

1.3 Mitwirkungsbericht

Der vorliegende Mitwirkungsbericht dokumentiert die Eingaben mit den vorgebrachten Einwänden und Anliegen sowie die entsprechenden Stellungnahmen der Planungsbehörde. Die Eingaben werden im Interesse einer übersichtlichen Dokumentation gekürzt wiedergegeben. Wurde ein Thema von mehreren Mitwirkenden vorgebracht, so sind die Eingaben unter einem Punkt zusammengefasst und die jeweiligen Mitwirkenden vermerkt. In Kapitel 3 sind alle Mitwirkenden erfasst und nummeriert (sowie anonymisiert worden). In Kapitel 4 werden die Eingaben geordnet nach thematischen Schwerpunkten zusammengefasst sowie die entsprechenden Stellungnahmen des Gemeinderats als zuständige Planungsbehörde dokumentiert.

2. Zusammenfassung

Insgesamt wurden im Rahmen der Mitwirkung 23 schriftliche Eingaben eingereicht. Mehrere Eingaben sind inhaltlich identisch. Einige wurden kollektiv unterschrieben.

Die Eingaben lassen sich im Sinne einer fachlichen Auslegeordnung nachfolgenden Themenschwerpunkten zuordnen. Der Gemeinderat als Planungsbehörde hat die Eingaben geprüft und dazu Stellung genommen:

Themenschwerpunkt	Inhalt Mitwirkungseingaben	Stellungnahme Gemeinderat
Zonierung, Ortsbild und Gebäudehöhe	- Die Mehrzahl der Mitwirkenden bemängelt die Höhe des «Waldhauses» sowie deren Herleitung. Die Akzeptanz der vorgesehenen Gebäudehöhe sei zweifelhaft. - Die Kritik richtet sich ebenso gegen die Umzonung der Parzellen von einer zweigeschossigen Wohnzone Strukturerhaltung (W2S) in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP). Die Zonenplanänderung diene nicht der Erhaltung des Ortsbildes. - In einer Mitwirkungseingabe wird das Projekt als vielversprechend gelobt; das Richtprojekt überzeuge durch die städtebauliche Einbettung in die bestehende Umgebung.	- Die geplante Überbauung der Restfläche am Siedlungsrand das Gebot der häuslicherischen Bodennutzung in einem anspruchsvollen Gelände wird vorbildlich umgesetzt. - Wäre das «Waldhaus» weniger hoch, müsste mehr Fläche überbaut werden, um die erforderliche Mindestdichte zu erreichen. Die Überbauung würde dadurch dominanter und flächiger wirken und den grünen, natürlich verlaufende Hang beeinträchtigen. Darum haben die Experten im Rahmen der Projektentwicklung und des qualitätssichernden Verfahrens eine flächige Bebauung verworfen. - Nebst der raumplanerisch sinnvollen Innenentwicklung ermöglicht der Erlass der ZPP mit massgeschneiderten Vorschriften, Grün- und Aussenraumqualitäten sicherzustellen und dafür zu sorgen, dass die Überbauung sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild eingebettet wird. - Bei der Projektausarbeitung sind die öffentlichen Interessen vertreten und wirksam eingebracht worden.

Themenschwerpunkt	Inhalt Mitwirkungseingaben	Stellungnahme Gemeinderat
Marktnachfrage, Zweitwohnungen und Nutzersegment	• Mehrere Mitwirkende kritisieren, dass mit dem Projekt teure Eigentumswohnungen realisiert würden. • Ebenso beurteilen sie den in den ZPP-Bestimmungen maximal zugelassenen Zweitwohnungsanteil von 30% als zu hoch.	• Dass eher teurere Wohnungen entstehen, trifft zu. Für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum ist der Standort ungeeignet: Die schwierige Topografie und der Baugrund verursachen hohe Baukosten, hinzu kommt der vergleichsweise hohe Bodenpreis aufgrund der guten Lage. • Aufgrund der Mitwirkung wurde entschieden den Anteil von max. 30% auf max. 20% zu reduzieren. Es ist das erste Mal, dass der Gemeinderat in einem Planungsgebiet eine zwingend einzuhaltende Obergrenze für Zweitwohnungen festlegt.
Umweltthemen	• Mehrere Mitwirkungseingaben verlangen einen besseren Schutz resp. einen besseren Umgang mit den vorhandenen Naturwerten (Waldrand, Hecken und Magerwiese).	• Im Rahmen der Projektausarbeitung wurden die zuständigen kantonalen Fachstellen einbezogen und deren Rückmeldungen umgesetzt. Ein qualitätsvoller Umgang mit den Naturwerten ist sichergestellt; der grün bleibende Steilhang wird gegenüber heute aufgewertet.
Verkehr, Parkierung und Erschliessung	• Mehrere Mitwirkende sind der Meinung, der zusätzliche Verkehr sei mit den schmalen Erschliessungsstrassen nicht verträglich. • Mehrere Mitwirkende fordern für das Vorhaben mehr Parkplätze.	• Die Gemeinde klärt zurzeit die Machbarkeit für eine Ausweichstelle bzw. den Ausbau einer Kreuzungsstelle ab, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. • Die im Richtprojekt ausgewiesenen 25 Parkplätze stellen einen Planungswert dar. Es ist möglich, die Anzahl Einstellhallenplätze zu erhöhen. Im Rahmen der noch auszuarbeitenden Überbauungsordnung kann die Anzahl überprüft und eine definitive Zahl festgelegt resp. vorgeschrieben werden.

3. Mitwirkende

Während der Mitwirkungsfrist gingen bei der Gemeindeverwaltung insgesamt 23 schriftliche Eingaben ein. Mehrere Eingaben sind inhaltlich identisch. Zudem wurden viele der Eingaben kollektiv unterschrieben.

Eingabe	Eingangsdatum	Mitwirkende	Ansprechpersonen / Adresse	Bemerkung
P1	20.09.2023	Immobilienfirma	3600 Thun	
P2	21.09.2023	Privatpersonen (Erbengemeinschaft)	8932 Mettmenstetten	
P3	21.09.2023	2 Privatpersonen	Kumliweg, 3705 Faulensee	
P4	20.09.2023	2 Privatpersonen	Brünneliweg, 3705 Faulensee	
P5	19.09.2023	Privatpersonen	Quellenhofweg, 3704 Faulensee	Es handelt sich praktisch um dieselbe Eingabe wie bei P4. Ein paar wenige Aufzählungen wurden weggelassen.
P6	19.09.2023	2 Privatpersonen	Kumliweg, 3705 Faulensee	
P7	20.09.2023	Privatpersonen	Eigerweg, 3700 Spiez	
P8	19.09.2023	Privatpersonen	Riedweg, 3705 Faulensee	Per Mail
K1a	19.09.2023	Privatperson	Quellenhofweg, 3704 Faulensee	Es handelt sich um dieselbe Eingabe wie bei P4.
K1b	20.09.2023	4 Privatpersonen	Quellenhofweg Riedweg 3704 Faulensee	Kollektiv unterschrieben. Es handelt sich um dieselbe Eingabe wie bei P4.
K1c	20.09.2023	10 Privatpersonen in Kollektiveingabe	Riedweg Quellenhofweg 3705 Faulensee	Kollektiv unterschrieben. Es handelt sich um dieselbe Eingabe wie bei P5
K2	-	31 Privatperson in Kollektiveingabe Privatperson	Quellenhofweg Interlakenstrasse Riedweg Kumliweg Allmendweg Brünneliweg Lehenweg 3705 Faulensee Spiezbergstrasse Leimenweg 3700 Spiez	Mehrere identische Eingaben und teilweise kollektiv unterschrieben.

4. Eingaben und Stellungnahmen

Nachfolgend werden die Einwände und Anliegen der Mitwirkenden zusammengefasst, thematisch gegliedert und kommentiert.

Die Eingaben und Stellungnahmen sind in folgende Kapitel gegliedert:

Kap. 4.1	Zonierung und Ortsbildschutz
Kap. 4.2	Herleitung Gebäudehöhe
Kap. 4.3	Akzeptanz des Projektes
Kap. 4.4	Marktnachfrage, Zweitwohnungen und Nutzersegment
Kap. 4.5	Umweltthemen
Kap. 4.6	Verkehr, Parkierung und Erschliessung
Kap. 4.7	Weitere Themen

Der Beurteilung wird in Form eines Buchstabens gegeben und mit einer Stellungnahme ergänzt. Die Buchstaben werden wie folgt umschrieben:

A	Kenntnisnahme	Die Bemerkung wird zur Kenntnis genommen; eine allfällige Ergänzung steht im Feld «Bemerkungen».
B	Berücksichtigt	Das Anliegen wurde berücksichtigt. Im Feld «Bemerkungen» wird dargestellt, wo dies geschehen ist.
C	Nicht berücksichtigt	Das Anliegen kann nicht berücksichtigt werden; eine Kurzbegründung steht im Feld «Bemerkungen».
D	Nicht Gegenstand	Das Anliegen ist nicht Gegenstand der Planung; eine Kurzbegründung steht im Feld «Bemerkungen».
E	Hinweis für die Umsetzung	Das Anliegen muss gegebenenfalls bei der Umsetzung berücksichtigt werden.

4.1 Zonierung und Ortsbildschutz

Nr.	Eingabe	Thema	Mitwirkungseingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
1.	P1	Erhalt W2S	Die Mitwirkenden stellen sich gegen eine Zonenplanänderung, die den Bau eines 29 Meter hohen Gebäudes ermöglicht. Es wird gewünscht, die geltende Wohnzone W2S zu belassen. Dies zum Schutz des einheitlichen Erscheinungsbildes der bestehenden Wohnbauten; dieses sei für das Quartier charakteristisch.	A	<u>Zonierung mittels ZPP:</u> Der Gemeinderat als zuständige Planungsbehörde hält am Erlass einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) fest. Eine ZPP stellt eine eigene Zone dar und ermöglicht massgeschneiderte Vorschriften insbesondere zur Qualität der Überbauung und des Aussenraums sowie zur Einbettung in das Orts- und Landschaftsbild. Änderungen der baurechtlichen Grundordnung wie der Erlass einer ZPP erfordern ein ordentliches Planerlassverfahren; am Schluss entscheiden also die Stimmberechtigten der Gemeinde Spiez, womit die volle demokratische Mitsprache gewährleistet ist.
2.	P2	Keine Umzonung, Orts- und Landschaftsbild	Die Mitwirkenden beantragen, auf die Umzonung im Bereich des Areals Gygerrain in Faulensee zu verzichten. Sie können nachvollziehen, dass die Liegenschaftseigentümer zur besseren Ausnützung und Wirtschaftlichkeit eine Umzonung wünschen. Dass die Gemeinde Spiez diese Umzonung unterstützt, sei aber unverständlich; es bestehe kein öffentliches Interesse. Ein 29 m hohes Gebäude an einer heiklen Lage am Bürghang und in Ufernähe wäre gemäss den Mitwirkenden eine absolute Neuheit und widerspräche den Vorgaben des Ufer- und Landschaftsschutzes. Das Gebäude würde die bestehende, recht homogene Bebauung an der Bürg dominieren, sowohl in der Ansicht vom Dorf wie auch vom See und vom anderen Seeufer aus. Die Mitwirkenden halten fest, dass der Ortsbildschutz von Faulensee für die Gemeinde anscheinend von untergeordneter Bedeutung sei. In den letzten Jahren seien zunehmend Neubauten erstellt worden, die sich nicht ins Ortsbild einfügten, sondern als Fremdkörper wahrgenommen würden. Das Ortsbild habe dadurch bereits grossen Schaden erlitten. Mit der geplanten Umzonung würde eine neue Dimension erreicht.	A	<u>Rechtssicherheit:</u> Eine Gemeinde kann ihre Ortsplanung, die Bauzonen und die hierfür geltenden Bestimmungen ändern, wenn neue Rahmenbedingungen wie z.B. das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz dies erfordern und/oder eine Änderung sonst als zweck- und rechtmässig erscheint. Grundsätzlich ist eine Zonenplanänderung nicht überall oder jederzeit möglich; eine solche bzw. der Erlass einer ZPP muss beim Gemeinderat beantragt und begründet werden. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass für die beiden betroffenen Parzellen in Faulensee eine Änderung angebracht ist: Die geplante Überbauung der Restfläche am Siedlungsrand setzt das Gebot der haushälterischen Bodennutzung in einem anspruchsvollen Gelände vorbildlich um. Mit dem revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetz von 2014 haben die Entwicklung und Verdichtung von bestehenden Baulandreserven im Siedlungsgebiet und am Siedlungsrand hohe Priorität erhalten. Mit dem Erlass einer ZPP auf den zwei Parzellen stellt der Gemeinderat mittels massgeschneiderter Vorschriften u.a. die Qualität der

Nr.	Eingabe	Thema	Mitwirkungseingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
3.	P3	Ortsbild und Akzeptanz	Die Mitwirkenden haben Verständnis, dass eingezontes Bauland bebaut werden soll und dabei der Grundsatz des haushälterischen Umganges mit dem Boden zu berücksichtigen ist. Die Steilheit des Hanges am Gygerrain, Faulensee scheint (wie bisher schon aufgezeigt) für jegliche Bauvorhaben herausfordernd zu sein. In der Summe schiesse das präsentierte Richtprojekt jedoch über das Ziel hinaus: Ein 29 m hohes Gebäude an solcher Lage sei in der Region Oberland beispiellos. Es wird bezweifelt, ob die Anwohnenden und die Stimmbürger:innen ein so mutiges und hohes Gebäude wünschten, und sich dabei auf die Einschätzung von wenigen Fachexperten verlassen wollten. Das Richtprojekt ist aus Sicht der Mitwirkenden zu extravagant und passt nicht ins Ortsbild von Faulensee.	A	Grün- und Aussenräume sowie die sorgfältige Einbettung der Überbauung in das Orts- und Landschaftsbild sicher. <u>Dichte und Höhe:</u> Mit dem Erlass einer ZPP will die Gemeinde die raumplanerischen Forderungen von Bund und Kanton umsetzen und in der bestehenden Bauzone mittels angemessener Bebauungsdichte eine haushälterische Nutzung des Bodens ermöglichen. Der kantonale Richtplan ordnet Faulensee dem Raumtyp «Zentrumsnahe ländliche Gebiete» zu, wo für Umzonungen eine oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) von mind. 0.45 gilt. Die beiden Parzellen am Siedlungsrand von Faulensee befinden sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Spiez in der «Wohnzone 2 Strukturhaltung», wo eine Ausnutzungsziffer von max. 0.45 gilt – das entspricht einer oberirdischen Geschossflächenziffer (GFZo) von rund 0.49. Die von der Gemeinde vorgeschlagene ZPP unterteilt das Bauland in drei Sektoren und legt pro Sektor ein minimales und maximales Nutzungsmass fest. Insgesamt beträgt die oberirdische Geschossflächenziffer minimal 0.52 und maximal 0.62. Wäre das «Waldhaus» weniger hoch, müsste mehr Fläche überbaut werden, um die erforderliche Mindestdichte zu erreichen. Die Überbauung würde dadurch dominanter und flächiger wirken und der grüne und natürlich verlaufende Hang würde zerstört. Darum wurde eine flächige Bebauung im Rahmen der Projektentwicklung und des qualitätssichernden Verfahrens verworfen. Dank der klugen Anordnung der Bauten bleibt der durchfliessende Steilhang weitgehend grün. Er wird mit hochstämmigen Obstbäumen und Feldgehölzen bepflanzt und wieder so aussehen, wie das für die Region früher charakteristisch war. <u>Schutz von Orts- und Landschaftsbild:</u> Für eine ländliche Gegend mit mehrheitlich zwei- bis dreigeschossigen Häusern ist das 29 Meter hohe «Waldhaus» mit Sockel und acht
4.	P3	Orts- und Landschaftsbild	Für die Mitwirkenden zeigen die Abbildungen im Erläuterungsbericht klar, dass der 29 m hohe Solitär aus weiter Ferne sichtbar sei. Trotzdem versuchten die Erläuterungen zum Richtprojekt den Eindruck zu vermitteln, dass das hohe Gebäude ortsverträglich sei. In der Wahrnehmung der Mitwirkenden passt ein solcher Turm trotz stimmig gewählter Farben aufgrund seiner Grösse nicht ins Orts- und Landschaftsbild von Faulensee. Dass ein solcher baulicher Eingriff in den Hang naturerhaltend sein kann, erschliesst sich den Mitwirkenden ebenfalls nicht. Es seien dezentere Varianten weiterzuverfolgen.	A	
5.	P4, P5, K1	Ortsbild und Gebäudehöhe	Das Projekt befindet sich aktuell in der Bauzone W2S, welche Gebäude mit zwei Vollgeschossen erlaubt. Das S für Strukturhaltung müsse berücksichtigt werden. Auf der Fotomontage ist ein 10-stöckiges Hochhaus zu erkennen. Zusammen mit dem seeseitig betonierten Parkdeck und den zu erstellenden Solarpanels auf dem Flachdach, so	A	

Nr.	Eingabe	Thema	Mitwirkungseingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
			vermuten die Mitwirkenden, werde das Gebäude vom See aus wohl deutlich höher als 30 m in Erscheinung treten. Dies passe weder ins Dorf noch ins Landschaftsbild. Auch der Vergleich mit Kurhäusern und Hotels in der Region hinke. Aus Sicht der Mitwirkenden soll das Gebiet mit maximal 2-geschossigen Chalets, im Stil der vorhandenen Gebäude, bebaut werden dürfen. Wenn die aktuell vorgeschlagene Umzonung zugelassen werde, folge bestimmt bald die nächste Überbauung dieser Art. Die Mitwirkenden fragen sich, wozu die Gemeinde Bauzonen festlege, wenn diese dann nach Gutdünken eines Investors abgeändert werden könnten; es stelle sich die Frage, ob für alle Bauvorhaben dieselben Gesetze gelten würden.		Geschossen ein vergleichsweise hohes Haus. Der Bau fügt sich aber rücksichtsvoll in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ein: Er besteht aus zwei leicht voneinander abgedrehten Baukörpern, die in der Höhe dem Hang entsprechend gestaffelt sind. Optisch lehnt sich das Gebäude an den Wald an: Es ist weniger hoch als die Baumkronen und verschmilzt dank dunkler Farbe und Holzfassade weitgehend mit dem Hintergrund. Durch die Chalets «Wildrose» und «Hasel» wird das «Waldhaus» mit dem bestehenden Quartier verbunden und gliedert sich gut in die vorhandene Siedlungsstruktur ein. Mit der gebänderten Fassade und dem muralen Sockel nimmt es Elemente der traditionellen Bauweise auf. Das Planungsgebiet ist nicht betroffen oder überlagert von der Uferschutzplanung Nr. 4 (Strandweg Spiez – Faulensee, inkl. Bucht Spiez). Für die W2 Strukturhaltung gelten jedoch folgende Vorschriften bzgl. Orts- oder Landschaftsschutz: Es sind die Gestaltungsgrundsätze der Bau- und Aussenraum nach Art. 411 BR anzuwenden, die Dachform ist in Art. 414 vorgeschrieben, ebenso müssen Vorgaben zur Aussenraumgestaltung und dem ökologischen Ausgleich eingehalten werden. Im Weiteren ist (für Arealüberbauungen) die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ausgeschlossen. Hingegen sieht die Gemeinde im Baureglement explizit vor, dass zur Qualitätssicherung die Durchführung von qualifizierten Verfahren nach anerkannten Regeln gefördert werden sollen.
6.	P6	Landschaftsbild	Die Bebauung des Gygerrains, Faulensee wird im Grundsatz begrüsst. Am Waldhaus mit einer Höhe von 29 m haben die Mitwirkenden aber keine Freude. Vor einigen Jahren sei es nicht möglich gewesen, an besagtem Waldrand einen offenen Autounterstand zu bauen, weil der Waldsaum vom ganzen See aus einsehbar sei. Dass mit dem jüngsten Projekt eine für das Landschaftsbild verträgliche Lösung vorliege, wird angezweifelt. Nebst den ins Feld geführten Aspekten der freien Grünflächen und des Erhalts des Hanges stünden wohl mehrheitlich wirtschaftliche Aspekte im Vordergrund.	A	
7.	P8	Gleichheit und Glaubwürdigkeit	Als die Mitwirkenden ihre Liegenschaft übernommen haben, sei diese in der Zone W1 und der Gygerrain, Faulensee in die ÜG eingezont gewesen. Nach sie ihre Liegenschaft bebaut haben, sei das ganze Gebiet in die WS2 umgezont worden. Dies wurde bereits als Ungleichbehandlung erachtet, da die eigene Liegenschaft zuvor wegen den zulässigen Kniewänden in der W1 nur sehr niedrig bebaut werden konnte. Nun sollen im Gebiet Gygerrain, Faulensee mit einer ZPP Hochhäuser	A	

Nr.	Eingabe	Thema	Mitwirkungseingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
			entstehen. Dies sei überrissen und gebietsfremd. Zudem wird die Glaubwürdigkeit der behördlichen Vorschriften in Frage gestellt.		
8.	P2	Vorschriften	Die Mitwirkenden werfen die Frage auf, wieso Bauvorschriften überhaupt detailliert festgehalten sind, wenn Umzonungen in diesem Ausmass vorgenommen werden können. Zudem wird nachgefragt, wann die nächste Umzonung in diesem Stil in Faulensee erfolgen soll.	A	
9.	K2	Weitere Umzonungen	Die Mitwirkenden sind der Auffassung, dass das vorliegende Projekt mit einem fast 30 m hohen Gebäude dem gemäss Baureglement erhaltenswerten Dorf- und Landschaftsbild nicht Rechnung trage. Es wird befürchtet, dass diese Umzonung weitere Umzonungen nach sich ziehen könnte.	A	
10.	P7	Überzeugendes Richtprojekt	Mit Interesse seien die Unterlagen zum vielversprechenden Projekt studiert worden. Das Richtprojekt, welches als Grundlage für die ZPP diene, überzeuge durch die städtebauliche Einbettung in die bestehende Umgebung.	A	Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen.

4.2 Herleitung Gebäudehöhe

Nr.	Eingabe	Thema	Mitwirkungsangabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
11.	P3	Gebäudehöhe	Frage und Antwort gemäss Homepage: Warum sind nicht weniger Geschosse möglich? – Wäre das Waldhaus weniger hoch, müsste mehr Fläche überbaut werden. Die Mitwirkenden sind der Auffassung, dass diese Aussage gemäss dem Erläuterungsbericht und dessen Anhängen (vgl. Aktennotiz zum Workshop 2, Ziffer 5 'Beurteilung des Projektstandes, Variante X-hoch Sonderling) irreführend sei. Zum Zeitpunkt des 2. Workshops seien deutlich weniger Geschosse mit einer geringeren Gesamthöhe geplant gewesen. Die Varianten X-hoch wurde auf den 3. Workshop hin massiv erhöht, ohne dass der Grund dafür erläutert worden sei. Für die Mitwirkenden hinterlässt dies den Eindruck, dass die maximale Rendite des Projektes im Vordergrund stehe, anstelle der optischen Wirkung des Gebäudes in der Umgebung. Daher wird angeregt, die ursprünglich geplante Variante weiterzuverfolgen.	A	Wäre das «Waldhaus» weniger hoch, müsste mehr Fläche überbaut werden. Um nicht unnötig viel Boden zu überbauen, wurde die Idee einer Terrassensiedlung verworfen. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wäre durch die Ausdehnung im Falle einer Terrassensiedlung in der Breite gross. Die beigezogenen Gutachterinnen und Gutachter plädieren auch aus ästhetischen Gründen für die vorgeschlagene Geschosshöhe: Sie bezeichnen die gewählten Proportionen und die Setzung des Gebäudes als «stimmig». Die Protokolle im Anhang zum Schlussbericht dokumentieren den Prozess in den Workshops, in deren Verlauf jeweils verschiedene präsentierte Stossrichtungen verworfen bzw. bestätigt werden. Die Weiterbearbeitung zwischen den einzelnen Workshops ist in den Protokollen nicht dokumentiert. Ebenso können die Protokolle nicht im Detail die Diskussionen über bestimmte Entscheide und Begründungen wiedergeben; es handelt sich eher um Beschluss-Protokolle. Dies erklärt, warum zum Zeitpunkt des Workshops 2 ein Haus mit weniger Geschossen gezeigt wurde, dieses aber auf Grund der Empfehlungen auf den Workshop 3 hin weiterbearbeitet und mit zusätzlichen Geschossen ergänzt wurde. Im Workshop 3 wurde der Entwurf mit mehr Geschossen präsentiert, diskutiert und als gut befunden. Das Fachgremium hat sich mit der Anzahl Geschosse auseinandergesetzt und ist zum Schluss gekommen, dass diese Höhe ein stimmiges Gesamtbild ergibt. Wäre dem nicht so gewesen, hätte das Gremium eine weitere grundsätzliche Überarbeitung verlangt.

4.3 Akzeptanz des Projektes

Nr.	Eingabe	Thema	Mitwirkungsangabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
12.	P1	Ruhiges Gebiet	Die Mitwirkenden bringen vor, dass mit einem solchen Projekt die heutige Oase der Ruhe und der Erholung nicht mehr gewährleistet sei, die für viele Bewohner:innen in den vergangenen 20 Jahren kostbar war.	A	Der Projektperimeter ist seit 50 Jahren der Bauzone zugewiesen; es war seit jeher bekannt, dass diese Landreserve überbaut werden kann.
13.	P3	Akzeptanz	Der Variantenentscheid X-hoch sei trotz dem Hinweis der Bauherrschaft nicht dem Gemeinderat zur Einschätzung bzw. Mitwirkung vorgelegt worden. Es bleibe offen, ob der Gemeinderat diesen Variantenentscheid mittrage, ebenso unklar sei die Akzeptanz des Vorhabens durch das Stimmvolk. Man habe es verpasst, die Politik frühzeitig abzuholen. Beim vorliegenden Mitwirkungsverfahren seien die Weichen alternativlos gestellt gewesen. Es wird angeregt, die Varianten X-hoch in verschiedenen weiteren Varianten unter Einbindung der Entscheidungsträger zu prüfen.	A	Der Gemeinderat hat sich zur vorliegenden Planung geäußert: Er hat als Planungsbehörde die Nutzungsplanänderung mit Umzonung in eine ZPP für die öffentliche Mitwirkung verabschiedet. Die Akzeptanz ist somit gegeben. Auch wurde das Projekt wie üblich bei solchen Verfahren, der vorberatenden Planungs-, Umwelt- und Baukommission vorgelegt. Diese empfahl dem Gemeinderat, das Projekt für die öffentliche Mitwirkung zu verabschieden. Ebenso hat der Gemeinderat den vorangegangenen Prozess der Projektentwicklung begleitet: Er hat eine Planungsvereinbarung mit der Projektträgerschaft ausgearbeitet und unterzeichnet. Auch wurde der Gemeinderat über das Programm des Workshopverfahrens informiert. Gestützt darauf wurde das Workshopverfahren (als anerkanntes qualifiziertes Verfahren nach Art. 99a BauV) zur Erarbeitung eines Richtprojektes durchgeführt. Qualitätssichernde Verfahren nach anerkannten Regeln sehen vor, dass die Kompetenz für Variantenentscheide fachlicher Natur beim Fachgremium liegt; der Gemeinderat beurteilt dann das Schlussergebnis.
14.	P4, P5, K1	Einbezug Gemeinde / Öffentliche Interessen	Es erstaune, dass die Gemeinde bereits so stark ins Projekt involviert sei. Unter dieser Voraussetzung müssten öffentliche Interessen besonders hoch gewichtet worden sein (und eine Offenlegung des Engagements der Gemeinde erfolgen). Trotzdem fehlten wichtige Grundlagen, die vor der Weiterführung abgeklärt und transparent kommuniziert werden müssten.	A	Um die öffentlichen Interessen zu wahren, ist es üblich, dass die Gemeinde mit der Projektträgerschaft zusammen eine Arealentwicklung plant. Gerade der Schutz von Naturwerten, Erschliessung und Ortsbild- und Landschaftsschutz müssen in einer frühen Projektphase in die Planung einfließen – nur so können diese öffentlichen Interessen in der Planung gesichert werden. Auch aus diesem Grund werden von der Gemeinde schon sehr früh kantonale

Nr.	Eingabe Thema	Mitwirkungsangabe	Beurteilung Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
			Fachstellen einbezogen, so dass nicht unter falschen Rahmenbedingungen geplant wird. Darüber hinaus setzt die vorliegende Planung übergeordnete Ziele des Gemeinderats um, so etwa die Sicherstellung eines moderaten Bevölkerungswachstums, der Zuzug von guten Steuerzahlenden, eine gute landschafts- und ortsbildverträgliche Gestaltung von Bauten und Aussenraum sowie Schutz der Naturwerte. Für die Gemeinde fallen bei diesem Vorhaben geringe Infrastrukturkosten an, weil das Gebiet bereits erschlossen ist. Gleichzeitig profitiert die Gemeinde von der Abschöpfung des Planungsmehrwerts. Die öffentlichen Interessen sind nicht nur sichergestellt, wenn nach Regelbauweise gebaut wird, sondern auch durch ZPPs mit massgeschneiderten Bestimmungen. So lässt sich den ortsspezifischen Qualitätsanforderungen optimal Rechnung tragen. Für die Ausarbeitung des Richtprojektes wurde ein qualitätssicherndes Verfahren nach Art. 99a BauV durchgeführt. Die Gemeinde und die Projektträgerschaft haben in der bisherigen Planung verschiedene Abklärungen vorgenommen und Gutachten eingeholt (Gutachten Naturwerte, Gutachten Geologie, Gutachten Verkehrssicherheit, Abklärungen zur Erschliessung, Energie, Feuerwehr, Statik).

4.4 Marktnachfrage, Zweitwohnungen und Nutzersegment

Nr.	Eingabe	Thema	Mitwirkungsangabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
15.	P3	Klärung der Nachfrage	Hinsichtlich des geplanten Wohnungsangebots – ca. 20 Wohnungen, die meisten davon 2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnungen – erklären die Mitwirkenden, offenbar sei die Nachfrage nach den geplanten Wohnungen nicht abschliessend geklärt worden. Sinnvollerweise sei eine Marktabklärung bzgl. der Nachfrage durchzuführen, bevor ein so extravagantes Bauvorhaben realisiert werde. Ein unbewohnter Turm wäre katastrophal, für die Bevölkerung ebenso wie für die Gemeinde.	A	Während die Bevölkerung gesamtschweizerisch wächst, hat die Bautätigkeit in den letzten Jahren abgenommen. Auch in der Gemeinde Spiez ist die Zahl der leeren Wohnungen gesunken, von 60 Wohnungen 2019 auf 17 im Jahr 2022 (Leerwohnungsziffer: 0,3%). Damit herrscht in der Gemeinde laut gängiger Definition Wohnungsknappheit. Die Nachfrage ist gross. Ob Wohnungen zur Dauerrente oder Ferienwohnungen: Die Angebote auf den gängigen Plattformen sind für die Gemeinde Spiez sehr beschränkt. Spiez braucht ein gewisses Bevölkerungswachstum, damit die Infrastruktur in genügendem Mass ausgelastet und finanzierbar bleibt. Für die Gemeinde hat die geplante Überbauung im Planungsgebiet nur geringe zusätzliche Infrastrukturkosten zur Folge, da das Quartier bereits erschlossen ist. Gleichzeitig kann Spiez mit zusätzlichen Steuereinnahmen rechnen. Wenn Baulandreserven nicht genutzt werden, steigt der Druck, im bestehenden Siedlungsgebiet zusätzliche Wohnungen zu schaffen. Werden weder Baulandreserven genutzt noch bestehende Quartiere verdichtet, steigen die Wohnpreise, was sozial unerwünscht ist. Seitens kantonalen Amts für Gemeinden und Raumordnung werden Berechnungen zur Ausschöpfung der Baulandreserven angestellt. Erst wenn ein bestimmter Ausschöpfungsgrad erreicht ist, darf neues Bauland eingezont werden.
16.	P5, K1a, K1b	Nutzersegment	Gemäss den Mitwirkenden kann der Projektplanung entnommen werden, dass die geplanten Wohnungen für Familien mit Durchschnittseinkommen nicht finanzierbar sein werden. Angestrebt werde eine Nutzung durch Senior:innen. Alte Leute in die hinterste Ecke eines Quartiers zu verbannen, sollte heute keine Option mehr sein, ausser es werde eine altersgerechte	A	Der geplante Wohnungsmix beinhaltet keine Pflege- oder Alterswohnungen. Es gibt Personen, die sich nach Auszug ihrer Kinder eine Wohnung mit höherem Standard leisten wollen. Diese Personen sind in Bezug auf die Mobilität selbstständig. Es gibt somit einen Absatzmarkt für die geplanten Wohnungen; die Wohnlage ist nachgefragt.

Nr.	Eingabe	Thema	Mitwirkungsangabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
			Anbindung an den öffentlichen Verkehr geplant; eine solche fehle.		Trotzdem wird eine gewisse Nutzungsflexibilität angestrebt, um die Ausgestaltung des Wohnungsmixes offen zu halten.
17.	P4, P5, K1	Preisgünstiger Wohnraum / Anteil Zweitwohnungen	Das Argument, wonach das knappe Wohnangebot zum verdichteten Bauen zwingt, passe nicht zu den erlaubten 30% Zweitwohnungen. Dieser Wert sei viel zu hoch, sogar für Faulensee. Was wirklich fehle, seien günstige Wohnungen. Dafür sei im Bühl eine verdichtete Überbauung zu planen.	A	Im Planungsgebiet Gygerrain, Faulensee sind preisgünstige Wohnungen unrealistisch. Die schwierige Topografie und der Baugrund verursachen hohe Baukosten, hinzu kommt der vergleichsweise hohe Bodenpreis aufgrund der guten Lage. Es gibt in der Gemeinde besser geeignete Standorte für günstigen Wohnraum, zum Beispiel «Bühl Nord». Dieses zentral gelegene Areal ist flach und eignet sich bestens für eine verdichtete Überbauung mit einem Anteil an preisgünstigem Wohnraum. Sobald das Projekt «Bühl Nord» spruchreif ist, wird die Gemeinde das Land im Baurecht abgeben. Auch bei der Entwicklung von privaten Arealen wirkt sie, wo das sinnvoll und realisierbar ist, auf die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum hin. Aufgrund einer Volksinitiative verlangt ein Artikel in der Gemeindeordnung von der Gemeinde seit 2016 eine aktive Wohnbaupolitik.
18.	P7	Anteil Mietwohnungen fest-schreiben	Die Mitwirkenden finden es irritierend, dass die Wohnungen vorwiegend im Eigentum abgegeben werden sollen, obschon an verschiedenen Stellen in der Dokumentation auf die soziale Durchmischung und das differenzierte Wohnungsangebot hingewiesen werde. Die Mitwirkenden führen weiter aus, dass in den Unterlagen die Wohnungsknappheit in Spiez betont werde. Es seien kaum Mietwohnungen auf dem Markt, insbesondere keine Neubauwohnungen. Als Alternative gebe es Bestrebungen, die den preisgünstigen Wohnungsbau in Spiez fördern, was für eine soziale Durchmischung zwingend nötig und unterstützungswürdig sei. Dass dies im vorliegenden Projekt aufgrund der baulichen Herausforderungen nicht möglich ist, sei nachvollziehbar. Trotzdem sollten auch Mietwohnungen erstellt werden.	C	Die Lage und die Qualität – besonders auch unter Berücksichtigung der hohen Erstellungskosten – eignen sich für Eigentumswohnungen. Bei Mietwohnungen wäre von hohen Mietpreisen auszugehen. Zum jetzigen Zeitpunkt – auf der Planungsstufe ZPP – will der Gemeinderat diesbezüglich keine Vorgaben machen; dies würde einen unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentums- und Wirtschaftsfreiheit darstellen und die aktuelle Marktsituation ausser Acht lassen.

Nr.	Eingabe	Thema	Mitwirkungseingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
			Die Mitwirkenden beantragen, in der ZPP festzuschreiben, dass 50% der Wohnungen als Mietwohnungen zu erstellen sind. Die Gemeinde müsse diesbezüglich Einfluss nehmen im Interesse einer lebendigen, durchmischten Bevölkerung.		
19.	K2	Wohnkosten	Die Mitwirkenden stellen fest, dass die geplanten Wohnungen für Familien mit einem Durchschnittseinkommen nicht finanzierbar sein werden.	A	Diese Feststellung wird zur Kenntnis genommen. Das konkrete Preissegment kann erst zu einem späteren Zeitpunkt bestimmt werden. Fakt ist, dass das Bauen in Hanglage ein Kostenfaktor ist.
20.	K2	Zweitwohnungen	Die Mitwirkenden halten fest, dass die «Zweitwohnungsproblematik» zwar thematisiert werde, jedoch Zahlen für den Ortsteil Faulensee fehlten; diese lägen vermutlich deutlich über dem zulässigen 20%-Anteil und liessen sich durch den beabsichtigten Anteil von 30% kaum verbessern.	A/B	Die Zahlen zum Zweitwohnungsanteil werden über das ganze Gemeindegebiet erhoben. Der Zweitwohnungsanteil in der Gemeinde Spiez liegt bei 10 Prozent (Stand 2021 und über die Gesamtgemeinde gerechnet) und damit klar unter der Grenze, ab welcher der Neubau von Zweitwohnungen laut eidgenössischer Zweitwohnungsgesetzgebung verboten ist. Der Zweitwohnungsanteil in Faulensee liegt über dem Gemeindedurchschnitt. Spiez ist traditionell auch eine Tourismusgemeinde, sie lebt also nicht nur von Steuereinnahmen der ständig wohnhaften Bevölkerung, sondern profitiert ebenso von Konsumausgaben der regelmässigen Feriengäste. Das Gebiet rund um den ZPP-Wirkungsbereich weist bereits heute eine etwas höhere Dichte an Zweitwohnungen auf und eignet sich aufgrund der Lage bestens dafür. In den zur Mitwirkung veröffentlichten ZPP-Bestimmungen wurde festgehalten: «Der Anteil GfO für Zweitwohnungen darf, gemessen an der im ZPP-Perimeter realisierten GfO, nicht grösser sein als ein Drittel.» Demnach könnten von den geplanten 20 Wohnungen höchstens 6 an Auswärtigen verkauft werden (=30%). Aufgrund der Mitwirkungseingaben wird eine Änderung von einem zulässigen Zweitwohnungsanteil von 30% auf 20% vorgenommen. Dieser Anteil entspricht 4 Wohnungen sowie der gesamthaft zulässigen Obergrenze gemäss Zweitwohnungsgesetz. Zum ersten Mal

Nr.	Eingabe	Thema	Mitwirkungsingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
					überhaupt legt die Gemeinde in einem Planungsgebiet eine Obergrenze für Zweitwohnungen fest.
21.	P4, P5, K1	Schulraumsituation	Die Mitwirkenden sehen einen Widerspruch zwischen der Aussage, wonach die Gemeinde für die Auslastung der Infrastruktur inkl. Schulen auf ein moderates Bevölkerungswachstum angewiesen sei, und der aktuellen Schulsituation. Denn soeben sei auf der Seematte ein Schulraum-Provisorium bewilligt worden, weil die Schule aus allen Nähten platze. In einem Zeitungsartikel sei von einem Anstieg der Schülerzahl von 905 auf 950 die Rede gewesen. Die Überbauungen Gesigenweg mit 70 Wohneinheiten, Zelg mit 50-60 Wohnungen und Bühl führten zu einer weiteren Verknappung des Schulraums. Somit sei ein Hochhaus am Gygerreain weder nötig noch sinnvoll.	A	Die Schulraumplanung der Gemeinde berücksichtigt für die einzelnen Schulanlagen sowohl die aktuellen Bevölkerungszahlen der Einwohnerdienste wie auch laufende Bautätigkeiten bzw. geplante Überbauungen. Die Primarschule in Faulensee weist demnach noch Kapazitäten auf.

4.5 Umweltthemen

Nr.	Eingabe	Thema	Mitwirkungsingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
22.	P4, P5, K1	Waldabstand / Aufwertung Waldrand	Die Mitwirkenden bemängeln, dass der kantonal vorgeschriebene Waldabstand von 30 m auf 20 m reduziert werden soll – dies in einem Gebiet, das kürzlich als Naturreservat ausgewiesen wurde. Dass mit der Überbauung die schützenswerte Magerwiesen erhalten bleibe und sich Neophyten bekämpfen und die Bodenressourcen sorgsam nutzen liessen, sei Augenschein. Aufgrund der Fotomontage kommen die Mitwirkenden zum Schluss, dass am Waldrand auch hohe Bäume gerodet werden müssten. Von einer Aufwertung des Waldrandes könne keine Rede sein. Auch ein Ersatz der teilweise schützenswerten Pflanzen sei nicht vollständig vor Ort möglich.	A	In Absprache mit dem kantonalen Amt für Wald und Naturgefahren (und gestützt auf eine gemeinsame Begehung) beträgt der Abstand zwischen «Waldhaus» und Wald 20 Meter. Das ist weniger als die Waldverordnung vorschreibt, jedoch mehr als die zwingend erforderlichen 15 Meter. Im Siedlungsgebiet werden solche mit der spezifischen Situation begründete Abweichungen häufig bewilligt. Eine Waldfeststellung wurde durchgeführt und der Zonenplan legt die neue Waldgrenze verbindlich fest. Der Schattenwurf des «Waldhauses» beeinflusst die Vegetation im Wald. Geplant ist deshalb eine ökologische Aufwertung des Waldrands, der als potenzieller Standort für Orchideen gilt; der Wald selbst (Bürgwald) ist als Totalreservat eingestuft. Die Gemeinde lässt einen Orchideenplan erstellen und gibt eine Lebensraumkartierung zur Erfassung geschützter Arten und potenzieller Standorte in Auftrag.
23.	K2		Den Mitwirkenden erscheint die Reduktion des Waldabstandes von 30 m auf 20 m willkürlich; eine Begründung fehle. Dies erstaune um so mehr, als dass die Waldgrenze Teil des erst kürzlich ausgeschiedenen Naturwaldreservates sei. Die hochstämmigen Bäume, die aktuell den optischen Waldrand bildeten, entsprächen nicht dem in den Plänen eingetragenen Waldrand. Diese Bäume würden ebenso wie weitere schützenswerte Pflanzen dem Kahlschlag zum Opfer fallen. Von einer «Aufwertung des Waldrandes» könne nicht die Rede sein.	A	In den ZPP-Bestimmungen ist diesbezüglich festgehalten, dass der Waldrand innerhalb des ZPP-Perimeters stimmig und abgestuft zu gestalten ist. Aus ökologischer Sicht sind der «kleine Fussabdruck» der Überbauung, der durchfliessende Hang und die geplante, parallel zum Hang verlaufende Vernetzung durch Feldgehölze ein Pluspunkt für Fauna und Flora. Die Wiese im unteren Bereich des Geländes gilt als schützenswerter Lebensraum und bleibt erhalten.
24.	P4, K1	Naturobjekte: Hecken und Magerwiese	Die Mitwirkenden halten fest: Zurzeit seien die zwei Parzellen fast vollständig mit Heckenpflanzen wie Hasel- und anderen einheimischen Sträuchern bis ca. 6 m Höhe überwachsen. Für die Überbauung müsste die bundesrechtlich geschützte Hecke (grösser als 50 m ²) vernichtet werden. Auch im Zonenplan	A	Auf dem Gelände befinden sich neben Neophyten auch geschützte Feldgehölze. Ersatzmassnahmen werden teilweise auf dem Areal vorgenommen: Im Steilhang sind Bänder aus Feldgehölzen geplant, zur Vernetzung und um die Böschung zu stützen. Der restliche Heckenersatz erfolgt anderswo in der näheren Umgebung. Die

Nr.	Eingabe	Thema	Mitwirkungseingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
			der Gemeinde Spiez seien vier grössere schützenswerte Hecken auf den beiden Parzellen eingetragen.		vorhandene Magerwiese wird aufgrund der steilen Böschung und der Bänder aus Feldgehölzen gut von der Überbauung und dem Spielbereich abgetrennt.
25.	P4, K1		Die Mitwirkenden befürchten, dass die vorhandene, unmittelbar an die geplante Überbauung angrenzende und geschützte Magerwiese sich geradezu als Spielweise und Aufenthaltsraum im Freien anbiete. Um die darauf wachsenden geschützten Pflanzen sowie Orchideen zu schützen, müsste eine klare Abtrennung der Magerwiese zu deren Schutz gewährleistet werden.	A	Die Gemeinde Spiez stellte am 7. April 2021 eine Voranfrage an das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) sowie an die Abteilung Naturförderung (ANF) des Amtes für Landwirtschaft und Natur. In der Antwort vom 4. Juni 2021 gibt die ANF die relevante bestockte, naturschutzrechtlich eindeutig als Feldgehölz geltende Fläche mit 4'200 m² an. Aufgrund des hohen Anteils an Neophyten müssen 2'100 m² Feldgehölz im Rahmen der UeO als ersatzpflichtig ausgewiesen werden. Die Ersatzflächen können sowohl innerhalb als auch ausserhalb des Perimeters liegen. Im unteren Bereich des Perimeters besteht ausserdem ein schützenswerter Lebensraum (artenreiche Formentalwiese). Die Anordnung von Spiel- und Aufenthaltsflächen ist in diesem Bereich nicht zulässig.
26.	P4, K1		Wie weit wurde der Naturschutz beigezogen? Müsste für dieses Bauvorhaben nicht vorgängig ein Gutachten eingeholt werden?	A	

Nr.	Eingabe	Thema	Mitwirkungseingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
27.	P6	Ersatzfläche für Hecken	Die Mitwirkenden erklären, für die ersatzpflichtigen 2'100 m ² Feldgehölz sei die in ihrem Besitz stehende Parzelle angrenzend an das Planungsgebiet gut geeignet. Auf dieser Parzelle könnte ein grosser Teil der Ersatzpflanzung in unmittelbarer Nähe erfolgen. Die Mitwirkenden stellen einen Verkauf in Aussicht.	A, E	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und geprüft. Gegebenenfalls erfolgt eine Kontaktaufnahme zu einem späteren Zeitpunkt.
28.	P4, P5, K1c	Naturgefahren	Die Mitwirkenden stellen fest, dass die Überbauung mit dem Hochhaus gemäss Naturgefahrenkarte in einer Gefahrenzone zu stehen käme. Der Untergrund sei ein Gipsfels und berge Dolinen mit Einsturzgefahr. Es bestünde somit ein hohes Risiko von Bodenabsenkungen infolge des Gewichts des Hochhauses.	A	Die Thematik ist in der Gemeinde bekannt. Ein Gutachten betreffend Geologie, Baugrund und Statik wurde erstellt, die möglichen Risiken wurden geprüft. Die geologisch-geotechnische Machbarkeitsbeurteilung hält fest, dass die Gebäude aus geotechnischer Sicht machbar sind.
29.	P3	Wärmeversorgung	Gemäss den Unteralgen solle eine Pellet-Heizung oder eine Wärmepumpe die Neubauten mit Wärme versorgen. Die Mitwirkenden befürchten, dass eine Pellet-Heizung im Solitär zu einer starken Rauchentwicklung führen könnte und die Anwohnenden störe. Daher sollen ausschliesslich Wärmepumpen in den Neubauten zum Einsatz kommen.	A	Vorgesehen ist ein kleiner Wärmeverbund, an dem alle drei Gebäude angeschlossen sind. Als Energieträger kommt entweder Holz (Pellets, Schnitzel) oder Luft (Wärmepumpe) in Kombination mit Photovoltaik auf dem Dach des «Waldhauses» in Frage. Beide Varianten werden vertieft geprüft. Die ZPP-Bestimmungen lassen die Techniklösung bewusst offen. Damit ist sichergestellt, dass zu einem späteren Zeitpunkt die am besten geeignete, technische Lösung gewählt und realisiert werden kann. Aufgrund der Schachthöhe beim Waldhaus ist eine störende Rauchentwicklung schwer vorstellbar.
30.	P6		Aufgrund der Topografie sei bei einer allfälligen Holzschnitzel- oder Pelletheizung mit einer möglichen Rauchentwicklung / Rauchgasbelastung bei den Liegenschaften am Kummliweg zu rechnen. Es sollen daher Wärmepumpen oder die Seethermie eingesetzt werden.	A	Keine Option ist die Nutzung von Seewasser. Eine von der Gemeinde in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie zur thermischen Seewassernutzung (als Umsetzungsstudie aus dem Richtplan Energie) hat ergeben, dass sich im Planungsgebiet kein wirtschaftlicher Wärmeverbund betreiben lässt. Auch Erdsonden fallen als Möglichkeit weg; sie sind hier verboten, da im Boden mit Erdgas zu rechnen ist.
31.	K2		Wie wurde die Einrichtung eines Wärmeverbundes geprüft?	A	

4.6 Verkehr, Parkierung und Erschliessung

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
32.	P1	Strasseninfrastruktur und Verkehrsaufkommen	Die Mitwirkenden finden, dass die aktuelle Strasseninfrastruktur dem geplanten Mehrfamilienhaus «Waldhaus» sowie den Chalets mit ca. 20 Wohnungen nicht gerecht werde. Die teilweise sehr engen Strassenverhältnisse ohne Ausweichmöglichkeiten für PW werden als gefährlich betrachtet.	A	Die Zufahrt zur neuen Wohnüberbauung erfolgt über den Riedweg. Die von der Gemeinde beigezogene Beratungsstelle für Unfallverhütung (bfu) rechnet mit einem «geringen» zusätzlichen Verkehrsaufkommen. Konkret rechnet sie bei ca. 20 Wohnungen mit einem Mehrverkehr von ca. 50 bis 100 Fahrten pro Tag und in der Abendspitzenstunde (17.00 bis 18.00 Uhr) mit max. 15-20 Fahrzeugen. Da es sich vorwiegend um Pendlerverkehr handelt, treten diese Fahrten zeitlich begrenzt auf. Die Beratungsstelle empfiehlt zusätzliche Ausweichstellen. Im Weiteren genügt laut bfu die geplante Erschliessung den Sicherheitsanforderungen.
33.	P4, P5, K1, K2		Grosse Sorge bereitet den Mitwirkenden das zusätzliche Verkehrsaufkommen. Insbesondere der Riedweg sei viel zu eng für so viele Autos. Die Sicherheit der Anwohnenden, insbesondere der Kinder, müsse genauer analysiert werden. Die Mitwirkenden sind der Auffassung, dass es ein Verkehrskonzept zur Erschliessung für den Baustellenverkehr und für den auf Dauer zu erwartenden Mehrverkehr brauche. Dieses Konzept müsse den Perimeter von der Hauptstrasse über den Quellenhofweg, den Riedweg und den Kumliweg miteinschliessen. Auf dem Areal Zelg sei ebenfalls eine grosse Überbauung geplant, welche einzubeziehen sei. Auch die Anbindung an den ÖV müsse Teil des Konzeptes sein. Die Mitwirkenden interessiert, wer die Kosten für die Anpassungen entlang dieser Strassen trägt.	A	Die Gemeinde klärt die Machbarkeit für eine Ausweichstelle bzw. den Ausbau von einer Kreuzungsstelle zurzeit ab. Bei einer Realisierung würde die Gemeinde die Kosten tragen. Die Anwohnenden profitieren dabei von mehr Sicherheit und Komfort. Bereits heute liegt die Strasse in einer Tempo-30-Zone. Die untersuchten Engstellen auf dem Riedweg und die im Hinblick auf die Verkehrssicherheit zu verbessernden Abschnitte sind nur vom Mehrverkehr aus der Überbauung Gygerrain, Faulensee betroffen; die Überbauung Zelg wirkt sich nicht auf den Riedweg aus.
34.	K2		Die Mitwirkenden monieren, dass die Empfehlungen des bfu in Unkenntnis weiterer Bauprojekte im Quartier abgegeben worden sei. Eine weitere Stellungnahme, welche eine Gesamtschau erlaube, sei einzuholen.	C	Die Überbauung des Gebiets Zelg betrifft den vordersten Abschnitt des Quellenhofwegs vor der Einmündung in die Interlakenstrasse. Bei der Planung der Überbauung Zelg wird die Gemeinde prüfen, ob in diesem Abschnitt Massnahmen für den zusätzlichen Mehrverkehr der Überbauung Zelg notwendig sind. Grundsätzlich muss die Gemeinde die Erschliessung sicherstellen.
35.	P8	Kreuzen auf dem Riedweg	Die Mitwirkenden stellen fest, dass die Liegenschaften in ihrem Besitz (Nrn. 5041, 5042) einen Flaschenhals entlang dem Riedweg darstellen. Deshalb habe die Gemeinde auch	B, D	Die Behebung der Engstellen ist in Planung und wird weiterverfolgt.

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
			schon angefragt, ein Stück Land für eine Ausbuchtung zu kaufen. Bereits heute, so die Mitwirkenden, werde ihr Vorplatz als Ausweichstelle benutzt. Sie fordern deshalb, die Idee von Ausbuchtungen für den Kreuzungsverkehr auf dem Riedweg weiterzuverfolgen, dies unter Berücksichtigung der eigenen Bauabsichten der Mitwirkenden.		
36.	P3	Erschliessung	Die Mitwirkenden stellen fest, dass vom Kummliweg (Adelbode) keine Erschliessung geplant ist. Sie finden, für die Anwohnenden am Kummliweg wäre eine Erschliessung zum Riedweg wünschenswert. Dies würde zu Gunsten beider Quartiere für mehr Durchgängigkeit sorgen.	C	Aus technischen bzw. topografischen Gründen ist eine Erschliessung und Durchgängigkeit vom Kummliweg aus nicht möglich. Die erforderlichen maximal Gefälle können nicht eingehalten werden.
37.	P1	Lärmzunahme	Die Mitwirkenden befürchten, das erhöhte Verkehrsaufkommen werde auch zu einer Zunahme von Lärm führen, was sich negativ bzw. wertmindernd auf die bestehenden Liegenschaften auswirke.	A	Während der Bauphase sind gewisse Lärmimmissionen zu erwarten. Anschliessend ist davon auszugehen, dass ein allfälliger Mehrlärm von untergeordneter Bedeutung ist. Es ist weiterhin die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II einzuhalten.
38.	P1		Die geplante Zu- und Wegfahrt der Einstellhalle sei neu zu planen. Diese befinde sich unmittelbar bei den Schlafräumen und Balkonen der angrenzenden Liegenschaften, was die Nachtruhe beeinträchtige.	C	Aufgrund der Topografie und Hanglage ist eine zweckmässige Zufahrt zur Einstellhalle nur an dieser Stelle möglich.
39.	P4, P5, K1, K2	Einstellhalle	Die Mitwirkenden halten die geplanten 25 Einstellhallenplätze für die rund 20 Wohnungen für ungenügend; sie fragen, wo zusätzliche Parkmöglichkeiten geplant seien.	A	Der Grundriss der Einstellhalle gemäss Richtprojekt umfasst 25 Parkplätze. Diese Anzahl an Abstellplätzen liegt gemäss Art. 51 der kantonalen Bauverordnung innerhalb der zulässigen Bandbreite für die 20 Wohneinheiten. Die 25 Einstellhallenplätze stellen einen Planungswert auf Stufe Richtprojekt dar. Es ist möglich, die Anzahl Abstellplätze vor Ort zu erhöhen. Im Rahmen der nachträglich auszuarbeitenden Überbauungsordnung kann die Anzahl Parkplätze überprüft und eine definitive Zahl festgelegt resp. vorgeschrieben werden.

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
					
40.	P6	Fussweg	Laut den Mitwirkenden besteht heute die Möglichkeit, auf einem schmalen, vielfach rutschigen Weg durch den Wald zu laufen, um vom Kumliweg an den See zu gelangen. Sie fänden es einen Mehrwert für die Allgemeinheit, wenn ein Fussweg (öffentliches Fusswegerecht) durch die neue Siedlung errichtet werden könnte.	A	Eine Fusswegverbindung durch das Areal wurde geprüft. Ein allfälliger Fussweg würde über Landwirtschaftsland führen, eine Erschliessung über Landwirtschaftsland ist rechtlich aber nicht zulässig. Auch wenn kein öffentlicher Fussweg ausgeschieden ist, wird es mit der Überbauung neu möglich durch die Siedlung hindurch zur Brätlistelle und zum Wald zu gelangen.
41.	P8	Containerhof	Die Mitwirkenden ergänzen, dass ihr Vorplatz auch als kurzzeitige Parkierungsmöglichkeit in Zusammenhang mit dem Containerhof genutzt werde. Sie fordern deshalb, zur Entlastung des vorhandenen Containerhofs einen weiteren Container in der Siedlung Gygerrain zu erstellen.	A, D	Die Hinweise zur Abfallentsorgung und zum Recycling werden entgegengenommen. Im Rahmen der Überbauungsordnung wird die Entsorgung für die Überbauung zu planen und festzulegen sein.
42.	P8	Baustellenverkehr	Sind für den Baustellenverkehr Einschränkungen bzgl. Gewicht und Länge der Fahrzeuge vorgesehen? Das Gewicht sei wegen den im Riedweg bestehenden Abwasserleitungen ein wichtiger Punkt. Zudem sei der Wendehammer im aktuellen Zustand zu klein bemessen, so dass die Fahrzeuge über die Abgrenzung	A, D, E	Die Hinweise zum Baustellenverkehr zur Kenntnis. Der Baustellenverkehr muss im Rahmen des Bauprojektes vertieft geprüft und geplant werden.

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
			hinausfahren und dadurch einen Bodenschaden verursachen würden.		

4.7 Weitere Themen

Nr.	Eingabe	Thema	Mitwirkungseingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
43.	P4, P5, K1	Finanzen	Die Mitwirkenden verlangen im Projektbeschrieb einen detaillierten Überblick über die zu erwartenden Einnahmen bzw. Ausgaben für die Gemeinde; es stelle sich die Frage, ob sich die Gemeinde die Infrastrukturkosten leisten könne.	A, B, D	Sofern ein Mehrwert anfällt, erhebt die Gemeinde von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Abgabe – so auch bei der Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung). Im Fall der Umzonung, Faulensee wird die Mehrwertabgabe rund 380'000 Franken betragen. Vorbehalten bleiben mögliche gesetzliche Änderungen sowie Teuerungsanpassungen. Die definitive Zahl wird nach der Genehmigung kommuniziert. Die Gemeinde erstellt gestützt auf Annahmen eine Zusammenstellung über die Einnahmen und Ausgaben (Mehrwertabschöpfung, Steuereinnahmen, Anschlussgebühren vs. Infrastrukturausgaben, Sitzungsaufwand für Teilnahme am Workshopverfahren und Sitzungsgelder) und legt diese in der Planungsvorlage für die Stimmberechtigten dar.
44.	K2		Es fehle eine Gesamtschau der zu erwartenden Einnahmen bzw. Ausgaben für die Gemeinde (Mehrwertabschöpfung, prognostizierte Steuereinnahmen vs. Ausgaben für die Infrastruktur).		
45.	P4, P5, K1, K2	Publikation	Die Mitwirkenden monieren, die Publikation des Projektes im Simmentaler Amtsanzeiger vom 17. und 24. August mit Anmeldefrist sei zu kurzfristig und unklar gewesen. Zudem sei die Namensgebung «Gygerrain» verwirrend und könne leicht mit dem Gygerweg in Spiezwilser verwechselt werden.	A	Die Kritik wird zur Kenntnis genommen. Die Namensgebung des Projektes wird im weiteren Projektverlauf überprüft und gegebenenfalls präzisiert. Der Name wird mit Gygerrain, Faulensee ergänzt.

Nr.	Eingabe	Thema	Mitwirkungs- eingabe	Beurtei- lung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
46.	P8		Es verwunderte daher nicht, dass der Anlass kaum Beachtung fand. Die Einberufung für den Informationsanlass in Faulensee sei sehr spät bzw. zu spät erfolgt. Um der Transparenz Genüge zu tun, wäre eine direkte Anschrift der Betroffenen angemessen gewesen.	A	Bezüglich der Publikation anerkennt der Gemeinderat, dass die Anmeldefrist kurz war. Ziel war es, die Mitwirkung zwischen Sommer- und Herbstferien durchzuführen.

Beilagen

- Beilage 1: Workshopverfahren Arealentwicklung «Gygerrain, Faulensee»
Schlussbericht des Begleitgremiums vom 09.09.2021
mit Richtprojekt vom 31.08.2021, rev. 21. Mai 2022
- Beilage 2: Voranfrage vom 07.06.2019 an das AGR
mit Antwort AGR vom 11.09.2019
- Beilage 3: Voranfrage an die Fachstellen AWN, ANF und Procap vom
07.04.2021
mit Antworten AWN vom 11.05.2021, Procap vom
18.05.2021 und ANF vom 04.06.2021.
- Beilage 4: Bericht bfu vom 14. Januar 2021