

Gemeinde Spiez

Gemeinde Spiez **Arealentwicklung «Gygerrain»**

Voranfrage an AWN, ANF und procap



7. April 2021

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Spiez
Bauverwaltung
Sonnenfelsstrasse 4
3700 Spiez

Christian Nussbaum AG
Dominic Nussbaum
Sodmattweg 4
Postfach 233
3700 Spiez

Verfasser

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	4
2. Rahmenbedingungen	6
3. Planungsziele.....	10
4. Richtprojekt.....	11
5. Voranfrage.....	16

Anhang

Anhang 1	Richtprojekt vom 11. März 2021
Anhang 2	Stellungnahme AWN vom 11. März 2020 zum reduzierten Waldabstand

1. Ausgangslage

1.1 Anlass und Entwicklungsabsichten

Entwicklungsabsichten

Die Helmle AG als Projektträgerschaft beabsichtigt eine bauliche Entwicklung der Parzellen GB Nr. 2110 und 3128 auf Spiezer Gemeindegebiet. Auf dieser Bauzonenreserve soll mit einem interdisziplinären Planungsteam unter Federführung des Architekturbüros Christian Nussbaum AG (Federführung) unter Beizug von Rösti Meier Architektur GmbH und weber + brönimann AG Landschaftsarchitektur eine Wohnüberbauung realisiert werden. Im Hinblick auf eine allfällige Überbauung des Planungsgebiets ist eine haushälterische Nutzung des Bodens sicherzustellen.

1.2 Planungsgebiet

Planungsgebiet «Gygerrain»

Die Parzellen GB Nr. 2110 und 3128 befinden sich nördlich des Ortes Faulensee in der Gemeinde Spiez. Die beiden Parzellen bilden das Planungsgebiet «Gygerrain», welches unmittelbar am Siedlungs- und Waldrand des heutigen Siedlungsgebiets und in erhöhter Lage der Faulenseer Seebucht liegt (vgl. Abb. 1). Das Gebiet rund um den «Gygerrain» ist heute von einer kleinteiligen Siedlungsstruktur mit einer Vielzahl an Chaletbauten und der Hanglage hin zum Thunersee und den Berner Alpen geprägt.



Abb. 1 Orthophoto des Planungsgebiets «Gygerrain» in Faulensee (rot markiert).

1.3 Projektentwicklung und Qualitätssicherung

<i>Planungsvereinbarung</i>	Die Gemeinde hat im Rahmen einer Planungsvereinbarung mit der Projektträgerschaft die Rahmenbedingungen für das Verfahren definiert (Planungsziele, Qualitätssicherung, weitere Rahmenbedingungen und die Regelung der Finanzierung). Die Planungsvereinbarung wurde am 29. Juni 2020 durch den Gemeinderat verabschiedet.
<i>Qualitätssicherung</i>	Gemeinde und Projektträgerschaft führen zur Qualitätssicherung ein Workshopverfahren durch. Mit diesem Verfahren werden die Grundlagen für die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens erarbeitet. Ziel des Verfahrens ist es, mögliche Bebauungsvarianten zu identifizieren und das verträglich Nutzungsmass zu bestimmen. Dies unter Berücksichtigung von Topographie, Hanglage, Geologie, Naturschutzwerten, Parzellenform sowie quartier- und ortsbildprägender Elemente, der seeseitigen Einsehbarkeit und der Bebauung am Siedlungsrand mit natürlichen Übergängen zum Wald.
<i>Unabhängiges Beurteilungsgremium</i>	Das Begleitgremium ist zusammengesetzt aus fünf stimmberechtigten Partnern: Die Architekten Urs Ewald und Peter Bergmann sowie die Landschaftsarchitektin Pascale Akkerman als unabhängige ExpertInnen- und Expertengremium, die zuständigen Gemeinderäte (Rudolf Thomann, ab 1.1.21 Marianne Hayoz) sowie Christoph Helme (Projektträgerschaft) als Sachvertretungen. Das stimmberechtigte Gremium wird unterstützt durch weitere Expertinnen und Experten (vgl. Verfahrensprogramm).
<i>Stand des Verfahrens</i>	Das Workshopverfahren startete mit der konstituierenden Programmsitzung des Beurteilungsgremiums (mit den unabhängigen Fachexperten) am 17. August 2020. Die Projektentwicklung erfolgte zwischen September 2020 bis März 2021 in vier Workshops, wobei ausgehend von einem breiten Variantenspektrum der Variantenfelder schrittweise reduziert und am 4. Workshop vom 4. März 2021 die Bestvariante bestimmt wurde.

1.4 Empfehlungen Begleitgremium

<i>Empfehlungen</i>	Mit dem Festlegen der Bestvariante am 4. Workshop vom 4.3.2021 hat das Begleitgremium der Projektträgerschaft und Gemeinde folgende Empfehlungen abgegeben: 1. Der in Aussicht gestellte reduzierte Waldabstand von 15 m ist definitiv zu bestätigen, dies auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schaffung des Waldtotalreservats «Bürg». Basis dazu bilden das Telefon vom 31.8.2017 zwischen dem Architekturbüro Ch. Nussbaum AG und dem Amt für Wald und Naturgefahren (AWN, Abt. Alpen), die Ergebnisse des Ortstermins vom 19. Dezember 2019 und die schriftliche Bestätigung (Mail von Lars Billo) vom 11. März 2021. 2. Mit dem AWN und der Abteilung für Naturförderung (ANF) des Amtes für Landwirtschaft & Natur (LANAT) zu besprechen sind weiter die aus dem Workshopverfahren hervorgegangene Empfehlung zur Schaffung eines gestuften Waldrands und der ökologischen Aufwertung der Flächen im Übergang Siedlung – Wald.
---------------------	---

3. Mit der Abteilung für Naturförderung (ANF) zu besprechen sind
 - a. die weiteren Schritte und Erfordernisse betreffend dem Verfahren zur Erlangung einer Ausnahmegewilligung zur Entfernung des vorhandenen bundesrechtlich geschützten Feldgehölzes sowie den Hecken (Schutz-Wiederherstellung-Ersatz).
 - b. die Möglichkeiten zur Nutzung des flacheren Gebiets am Hangfuss der Parzelle 3128 zwischen Waldrand und Steilhang.
4. Weiter wird empfohlen, das Richtprojekt gegenüber procap zu erörtern.
5. Für die Besprechung sei eine Ortsbegehung vorzusehen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Spiez

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 GB Nr. 2110 und 3128 befinden sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan 1 der Gemeinde Spiez in der „Wohnzone 2 Strukturierung“ (W2S). Gemäss Art. 212 des kommunalen Baureglements gilt für die W2S eine Ausnutzungsziffer von max. 0.45.

Waldgrenze und Uferschutzplan

Die Gebiete nördlich und westlich des Planungsgebiets gelten als Wald. Der Zonenplan 1 weist daher entlang der Parzellen GB Nr. 3128 und 7158 eine verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG aus. Der nördlich an das Planungsgebiet anschliessende Bereich liegt zudem innerhalb des Perimeters Uferschutzplan.

Waldabstand

Bezüglich Waldabstand fand am 31.08.2017 ein telefonischer Kontakt zwischen dem Architekturbüro Christian Nussbaum AG und dem damaligen Amt für Wald (neu Amt für Wald und Naturgefahren AWN) statt. Die Ausnahme einer Reduktion des Waldabstandes auf 15m wurde dabei in Aussicht gestellt.

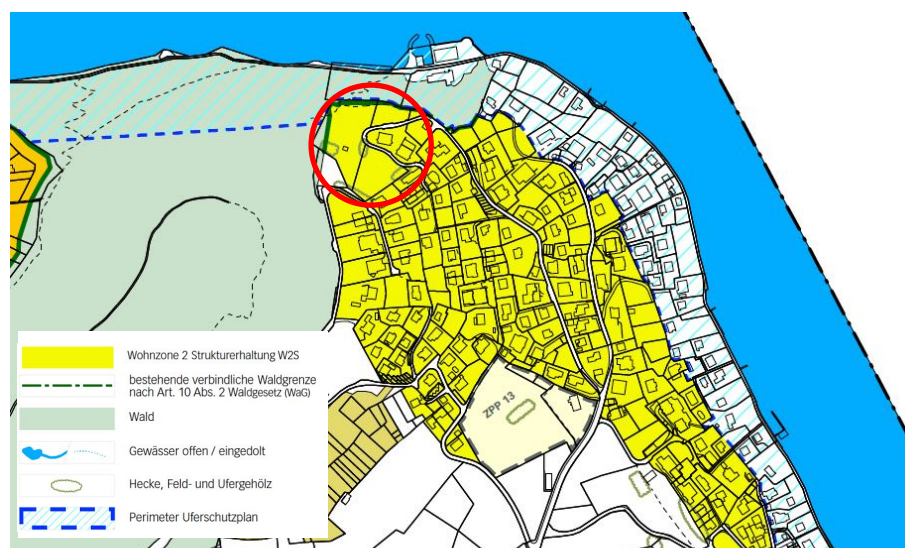


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Zonenplan 1 der Gemeinde Spiez („Siedlung“)

Zonenplan 2

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan 2 befinden sich innerhalb des Planungsgebiets vier geschützte Hecken. Westlich innerhalb des Waldareals befindet sich zudem ein archäologisches Schutzgebiet, südwestlich zeigt der Zonenplan 2 hinweisend ein Gebiet, das dem Waldnaturnaturinventar WNI zugewiesen ist. Auf den Parzellen ist mittlerweile ein Feldgehölz aufgewachsen, was gemäss den entsprechenden Gesetzgebungen und Richtlinien des Kantons einem bundesrechtlich geschütztem Feldgehölz entspricht.

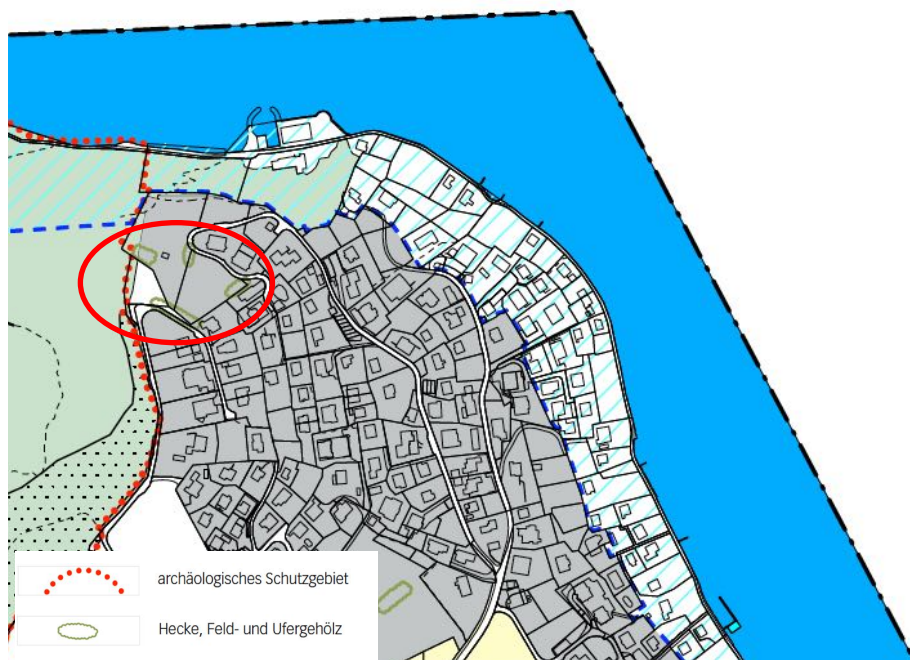


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Zonenplan 2 („Landschaft“)

Zonenplan
Naturgefahren

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan 2 befindet sich das Planungsgebiet innerhalb eines Gefahrengebiets mit geringer Gefährdung.

2.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

2.2.1 Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Besonders hohe
Nutzungsichte

Gemäss kantonomer Praxis ist im Hinblick auf eine allfällige Überbauung des Planungsgebiets eine haushälterische Bodennutzung sicherzustellen. Die Gemeinde Spiez gilt gemäss kantonomem Richtplan, Rückseite Massnahmenblatt C_02, als «Urbanes Kerngebiet der Agglomeration» (Raumtyp). 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 eine oberirdische Geschossflächenziffer von mind. 0.5 *qualitativ* nachzuweisen. Abweichungen sind zu begründen.

2.2.2 Waldnaturinventar (WNI)

Wald

Im näheren Umfeld des Planungsgebiets liegt das Waldnaturinventarobjekt WNI (Objekt 768007 Bürg, vgl. grüne Fläche in Abb.4). 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.

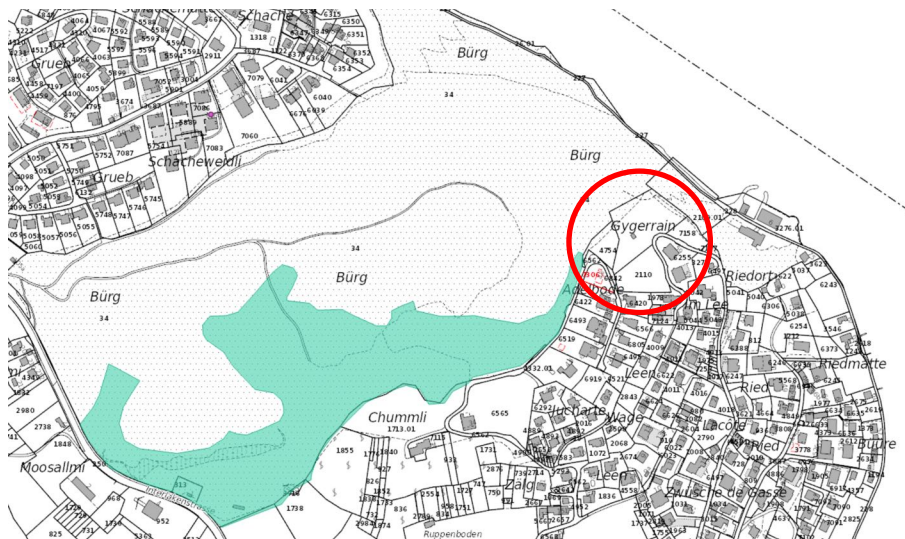


Abb. 4 Ausschnitt aus der Hinweiskarte Waldnaturinventar (Geoportal Kt. Bern rot markiert: Planungsgebiet)

2.2.3 Geplantes Totalwaldreservat

Die Bürgerbäuer Faulensee als Eigentümerin plant ein Totalwaldreservat für den Bürgwald. Das Vorhaben wurde im Oktober 2020 bereits öffentlich aufgelegt. Die Unterzeichnung des Vertrags ist in Vorbereitung.

Waldreservate dienen dazu, die natürliche Entwicklung des Waldes ohne forstliche Eingriffe ungestört zuzulassen. Die Biodiversität hat also Vorrang gegenüber der Holznutzung. Davon profitieren insbesondere Pilze, Flechten und diverse Kleinlebewesen, welche auf Alt- und Totholz angewiesen sind aber auch Vögel und Säugetiere. (...) Das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) lancierte deshalb 2017 das Projekt «Ausschreibung Totalwaldreservate». Dabei wurden die Waldeigentümerinnen und Waldeigentümer eingeladen, Angebote für Waldreservate einzureichen. Ein solches Angebot machte auch die Bürgerbäuer Faulensee mit dem Bürgwald. (...)

Quelle: https://issuu.com/weberag/docs/spiezinfo_oktober_2020_web/s/11077879

2.2.4 Hecken und Feldgehölze

Im Bereich des Planungsgebiets liegen verschiedene Hecken. Im Rahmen von Begehungen durch das ANF wurde festgestellt, dass diese mittlerweile zu Feldgehölz aufgewachsen sind, was gemäss den entsprechenden Gesetzgebungen und Richtlinien des Kantons einem bundesrechtlich geschütztem Feldgehölz entspricht.



Abb. 5 Hecken im Planungsgebiet und Umfeld (Plan vom 26.10.2018)

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. 1bs und 1ter des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1.7.1966 Art. 18 Abs. 1g des Bundesgesetzes über die Jagd und Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel JSG vom 20.06.1986 sowie Art. 27 des Naturschutzgesetzes vom 15.09.1992 erforderlich. Das Thema Schutz – Wiederherstellung – Ersatz nach Art. 18 NHG ist zusammen mit der ANF zu klären. Für Ausnahmegewilligung ist das Regierungsstatthalteramt zuständig. Die Behandlung von Ausnahmegewilligungen erfolgt auch unter Berücksichtigung der Festlegung von Ersatzmassnahmen und anrechenbaren Aufwertungsmassnahmen (wie Neophytenbekämpfung, Waldrandaufwertung etc.).

3. Planungsziele

Ausgangslage

Gestützt auf die vorstehend dargelegten Absichten sowie unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen beabsichtigt die Projektträgerschaft die Realisierung einer Wohnüberbauung im anspruchsvollen Gelände.

Gemäss Verfahrensprogramm werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Erarbeitung eines Richtprojekts als Grundlage für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung
- Realisierung einer qualitätvollen Wohnüberbauung
- Klärung möglicher Bebauungsvarianten unter Berücksichtigung der Topographie, Hanglage, Parzellenform und des Waldabstandes etc.
- Prüfung, ob ein Projekt mit einer Minstdichte einer GFZo von 0.5 (oder andere geeignete Nutzungsziffer) als ortsverträglich und adäquat beurteilt wird
- 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 Verbesserung geschützter Arten und schützenswerter Lebensräume und Vernetzung
- Klärung der Erschliessungsfähigkeit für den MIV
- Klärung Handlungsbedarf Abwasser in Abstimmung mit Machbarkeitsstudien ZPP 13 Zelg

4. Richtprojekt

4.1 Projektbeschreibung

Bebauungskonzept

Das Richtprojekt sieht ein Bebauungskonzept in zwei Teilen vor. Zwei Gebäude in vergleichbarer Typologie, Setzung, Dachgeometrie und Volumen mit der nachbarschaftlichen Bebauung werden so platziert, dass sie die bestehende Siedlungsstrukturen ergänzen (Gebäude 1 und 3). Die Gebäude sind zweigeschossig ausgeschaltet (plus Sockel und Dachausbau). Diese beiden Gebäude bilden ein Scharnier zwischen der bestehenden Quartierbebauung und dem etwas davon abgesetzten Solitärbau (2). Mit zwei abgedrehten, in der Höhe gestaffelten und miteinander verschränkten Teilbaukörpern, berücksichtigt der geschickt gesetzte achtgeschossige Solitär die Topographie des steilen Hanges und die Vertikalität des Waldes. Er respektiert dabei den reduzierten Waldabstand von 15m. Der Solitärbau definiert mit seiner Lage auch den erwünschten Zwischen- und Freiraum zu den Gebäuden (1) und (3), die Durchlässigkeit für Sicht- und ökologische Bezüge sowohl in hangparalleler wie auch in vertikaler Richtung. Die Höhe des Solitärs (2) bleibt unter der oberen Waldrandkante und tangiert die Silhouettenbildung kaum. Der Vorschlag führt zu einer Bebauungsdichte von rund 0.5 GFZo.



Abb. 6 Situation, Lage der Gebäude; rechts von oben nach unten: Ansicht Ost, Ansicht See, Ansicht Faulensee, Schnitt Faulensee

Nutzungsprofil

Die Bebauung wird als Wohnüberbauung mit Familien- und Kleinwohnungen ausgebildet. Sie eignet sich für alle Altersgruppen. Durch das spezifische Abdrehen und Berücksichtigen der Topographie ist die Besonnung optimiert und jede Wohnung im Solitär (2) verfügt auch über eine Südfassade. Mit entsprechender Platzierung von Küche und Wohnbereich entsteht geschossweise ein Durchwohnen mit attraktiver Sicht auf Wald und See. Der

Höhenversatz beim Solitär erzeugt ein Attikageschoss mit grosser Dachterrasse. Die beiden kleineren Gebäude (1) und (3) verfügen über einen Zugschnitt für Familienwohnungen oder eignen sich als Einfamilienhäuser.

Grünraum/Freiraum

Der städtebauliche Entwurf resp. das Bebauungskonzept berücksichtigen die schrittweise vertieften Aspekte zu Nutzung und Bebauung, Frei- und Grünraum, Ökologie und Erschliessung. Die Entwicklungspotenziale im steilen Hanggelände liegen im «flacheren» Teil des Steilhangs. Die extrem steilen Bereiche werden nicht bebaut. Damit entstehen bebaubare Bereiche mit Gebäuden und Einstellhalle auf der Zwischenebene.

Die zuunterst liegenden Flächen ohne Hangneigung würden sich für Spielflächen eignen, jedoch besteht hier ein Zielkonflikt. Die angesprochenen Flächen sind naturschützerisch wertvoll und weisen Magerwiesenzeiger auf. Hinzu kommt, dass die Fläche als sogenannte Biodiversitätsförderfläche 1 eingetragen ist. Auch stellt sich bei den Flächen die Frage des Sicherheitsaspekts in Bezug auf den Waldabstand, zumal der Bürgwald zukünftig als Totalreservat gelten soll.



Abb. 7 Luftbild mit grösseren Freiflächen, die in Vertikalrichtung «fliessen»

Nebst der Hanglage stellt der Wald ein prägendes Element im Umfeld des Planungsgebiets dar. Der Waldrand wird als hohe mächtige Waldkante wahrgenommen. Der Waldrand soll mit kleineren Bäumen, Sträuchern und Büschen aufgewertet werden. Es soll ein abgestufter, artenreicher Waldrand entstehen. Der Waldrand stellt grundsätzlich einen potenziellen Standort für Orchideen dar. Die Details sollen mit den zuständigen Fachstellen vertieft werden.

Waldabstand: Die genaue Linienführung des definitiv festgestellten Waldrandes ist im Feld mit Pflöcken markiert (ausgeführt vom Revierförster). Der heutige Waldrand ragt ca. 1 m über den festgestellten Waldrand. Der Waldübergangsbereich kann Orchideenstandorte beinhalten, die geschützt sind. Die Gemeinde wird wegen dem Totalreservat nebst dem Orchideenplan eine Lebensraumkartierung zur Erfassung geschützter Arten und potenzieller Standorte in Auftrag geben.

Der Steilhang bleibt eine Freifläche. Die entsprechenden Grünflächen sollen als extensive Wiesen ausgestaltet werden. Die Grünflächen zwischen den beiden kleineren Gebäuden (1)(3) und dem Solitär (2) bleiben offen und «fliessen», wie dies in Faulensee verschiedentlich vorhanden ist. Die prägnante Ausgestaltung der in Vertikalrichtung fliessenden Freifläche zwischen den beiden Gebäuden und dem Solitär ist konzeptbestimmend und führt zu einem kleinen Fussabdruck der Gebäude. Dadurch ist auch die Haltung klar ablesbar, dass die beiden kleineren Gebäude zum Quartier und der Solitär (2) zum waldorientierten Bereich gehören. Ein Zusammenrücken und eine Clusterung der drei Gebäude wurde aus diesem Grund verworfen. Ziel ist es, das Terrain nach Möglichkeit mit Böschungen und ohne Stützmauern auszugestalten. Das Terrain wird leicht terrassiert. Einzelne Böschungen werden mit erdverankerten bepflanzte Steinmauern ausgestaltet. Zur Baumpflanzung vorgeschlagen werden verschiedene, präzise gesetzte Obst- und Nussbäume. Diese lehnen sich an den einstmaligen Obstbaumbestand in Faulensee an, wie historische Fotografien zeigen.

Dem Gebiet wird ein Wegsystem mit Zugangswegen, Rampen und Treppen überlagert, welches nachts diskret beleuchtet wird. Dies ermöglicht einerseits die Hauszufahrten, andererseits dient es als gebäudeverbindende Wegverbindung. Vor dem Solitär liegt eine Stellfläche für die Feuerwehr. Die Zufahrt für Ambulanzen ist zu allen drei Gebäuden möglich.



Abb. 8 Situation «Umgebung, Landschaft», Stand Richtprojekt 11. März 2021

Erschliessung, Parkierung

Die Arealerschliessung erfolgt über den Riedweg, der rund 500m ab dem Quellenhofweg abzweigt und durch das Quartier führt. Der Riedweg erschliesst das Planungsgebiet und weist stellenweise eine Steigung von rund 10% auf. Im Zufahrtsbereich zur Bebauung (Abzweiger ab Riedweg, Abb. oben, roter Punkt) zweigt ein oberirdischer ansteigender Erschliessungsweg ab, gleichzeitig dient dieser Bereich der Einstellhallenzufahrt. Der Erschliessungsweg (A) weist auch hier eine Steigung von rund 10% auf, der zum Gebäude (3) führende Zufahrtsweg eine Steigung von rund 16%. Mit der vorliegenden Konzeption wird ermöglicht, dass im Zufahrtsbereich gegenüber der Parzellengrenze zu Parzelle 1973 das Terrain angeböschet und ohne Stützmauer ausgestaltet werden kann. Diese Gestaltung berücksichtigt die Forderung des Beurteilungsgremiums auf Stützmauern wo immer möglich zu verzichten.

Die Einstellhalle (ESH) entwickelt sich grundsätzlich hangparallel in Richtung Wald. Sie ist vom Erdreich überdeckt. Der unterirdische Waldabstand ist eingehalten. Gegen Süden führt die ESH bis an die Parzellengrenze.

Der Fussabdruck von zwei der drei Gebäuden liegt direkt auf der ESH, was eine effiziente Organisation der Hauszugänge ermöglicht. Das dritte Gebäude wird über einen Lift im höheren Haus und einem rückwärtigen ebenerdigen Weg hindernisfrei erschlossen.

Hindernisfreiheit

Der hindernisfreie Zugang zu allen drei Gebäuden stellt das Projekt wie folgt sicher:

- Gebäude 1 über Lift ab Einstellhalle sowie ab Stellplatz vor Gebäude 2 (für Taxis o.ä.) zu Fuss < 6% Steigung.
- Gebäude 2 (Solitär), über Lift ab Einstellhalle sowie ab Stellplatz vor dem Gebäude 2 (ebenerdig)
- Gebäude 3, über Lift im Gebäude 2 mit anschliessender rückwärtiger Fusswegtraverse < 6% von Gebäude 2 zu Gebäude 3 oder für Taxis oder Zubringerdienste via Hauszufahrt vor den Wendepunkt vor Gebäude 3.

4.2 Würdigung

Das Experten- und Gutachtergremium hat anlässlich von Workshop 4 das vorliegende Richtprojekt wie folgt gewürdigt:

Das städtebauliche Konzept des Richtprojekts basiert auf einer guten und sorgfältigen Analyse des Ortes und erfolgt in Übereinstimmung mit der Siedlungsentwicklung nach innen (Verdichtung). Es ist ein gelungener und mutiger Beitrag zur Weiterentwicklung des bestehenden Quartiers in Faulensee. Das Richtprojekt setzt sich in spezifischer Weise mit den Besonderheiten des Ortes (Hang und Waldrand) auseinander und setzt diese adäquat um. 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 städtebauliche Setzung ist ortsverträglich. Der Eingriff im Hang ist schonend und naturerhaltend. Der gering gehaltene Fussabdruck und die durchfliessende Hangsituationen (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.

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. Ein Bedarf zur Weiterbearbeitung und Konkretisierung besteht in der Umsetzung eines abgestuften Waldrandes. Die Sockelsituationen beim Solitär und beim unteren der kleinen Gebäude sind im Zusammenhang mit der Einstellhallenzufahrt zu überprüfen. Aus Sicht der Fachexperten ist klar auf eine Zufahrtsvariante mit Böschungsgestaltung hinzuarbeiten. Die alternativ dazu vorgelegte Variante (weniger steile Hauszufahrt) stellt aufgrund der notwendigen Stützmauern einen zu grossen Eingriff ins Terrain dar und wird verworfen. Die architektonische Gestaltung und Materialisierung der Fassade sowie die Gestaltung der Aussenanlage soll zu gegebener Zeit erneut den Fachexperten vorgelegt werden.

Das Gutachtergremium dankt für die gute Arbeit und die überzeugende Weiterentwicklung des Richtprojekts. Es bestätigt die Variante «X-hoch» mit Solitär und den beiden kleineren, dem Quartier zugewandten Gebäuden als Bestvariante und Richtprojekt und empfiehlt eine Fortführung der Arealentwicklung auf dieser Grundlage.

Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

Für die Weiterentwicklung des Richtprojekts zum Bauprojekt empfiehlt das Begleitgremium:

- Die weitere Bearbeitung soll durch das bewährte Bearbeitungsteam erfolgen.
- Die Sockelsituationen beim Solitär (2) und beim Gebäude (3) sind im Zusammenhang mit der Einstellhallenzufahrt zu überprüfen.
- Der im 2017 durch die Fachbehörde in Aussicht gestellte reduzierte Waldabstand ist zu erhärten.
- Die Thematik des abgestuften Waldrandes ist in Absprache mit der Fachbehörde zu konkretisieren. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Waldabstand ab der Waldfeststellungslinie und nicht ab dem sichtbaren Wald ermittelt wird.
- Ob und inwieweit ökologisch wertvolle Flächen am Hangfuss des Steilhanges zu Teilen als Spiel- und Aufenthaltsfläche genutzt werden können, ist mit der Fachbehörde zu besprechen.
- Die Thematik und allfällige Entfernung einzelner Hecken sowie entsprechender ökologischer Ersatzmassnahmen ist mit der Fachbehörde zu prüfen.
- Die Konzeption des hindernisfreien Zugangs zu den Gebäuden ist gegenüber der Fachstelle procap zu erörtern.
- Die Materialisierung der Fassade sowie die Gestaltung der Aussenanlage des Bauprojekt soll im Rahmen der weiteren Projektentwicklung zwecks Qualitätssicherung dem Gutachtergremium zur Beurteilung vorgelegt werden.

5. Voranfrage

5.1 Voranfrage an das AWN

Im Rahmen einer Begehung sollen den Fachbehörde AWN, ANF und der Fachstelle procap das Richtprojekt vorgestellt werden. Dabei sollen folgende Fragen erörtert und geklärt und im Nachgang zur Begehung schriftlich beantwortet werden.

Frage 1.1	<i>Das vorgestellte Richtprojekt berücksichtigt einen reduzierten Waldabstand von 15m ab Waldfeststellungslinie. Kann das AWN die in der Mail-Stellungnahme vom 11.3.2021 durch Herrn Lars Billo in Aussicht gestellten reduzierten Waldabstand von 15m ab Waldfeststellungslinie definitiv bestätigen?</i>
Frage 1.2	<i>Gibt es allenfalls zu berücksichtigende Auflagen in Bezug auf die zukünftige Ausscheidung des Waldtotalreservats Bürgwald?</i>

5.2 Voranfrage an das AWN und das ANF

Frage 2.1	<i>Welche Auflagen sind hinsichtlich der Realisierung eines abgestuften Waldrandes zwischen Siedlung und Wald zu berücksichtigen?</i>
-----------	---

5.3 Voranfrage an das ANF

Frage 3.1	<i>Was ist im weiteren Vorgehen betreffend Verfahren zur Erlangung einer Ausnahmebewilligung zur Entfernung des Feldgehölzes und der Hecken inkl. der nötigen ökologischen Ersatzmassnahmen vorzusehen?</i>
Frage 3.2	<i>Können mit den vorliegenden Unterlagen Angaben gemacht werden zur Fläche die wiederhergestellt bzw. ersetzt werden muss?</i>
Frage 3.3	<i>Können die Aufwertungsmassnahmen zur Waldrandabstufung als ökologische Ersatzmassnahmen angerechnet werden?</i>
Frage 3.4	<i>Welche Möglichkeiten bestehen zur Nutzung des flacheren Gebiets am Hangfuss der Parzelle 3128 zwischen Waldrand und Steilhang?</i>

5.4 Voranfrage an procap

Frage 4.1	Wird das vorgeschlagene Richtprojekt in Bezug auf die Ausgestaltung der hindernisfreien Zugänge der Gebäude seitens procap akzeptiert? a) in Bezug auf den Solitär (2) und das untere Gebäude (3) b) in Bezug auf das Gebäude (1)
-----------	--

Stellungnahme KAWA vom 11. März 2020 zum reduzierten Waldabstand

Von: Billo Lars, WEU-AWN-WAA <lars.billo@be.ch>

Gesendet: Mittwoch, 11. März 2020 10:51

An: Samuel Hadorn <samuel.hadorn@cnag.ch>

Betreff: AW: 635 Neubau Mehrfamilienhaus Riedweg Faulensee_Stellungnahme Waldabstand

Sehr geehrter Herr Hadorn

Ich bin noch auf eine offene Pendenz gestossen. Entschuldigen Sie die späte Antwort.

Grundsätzlich kann die Waldabteilung Alpen für eine Überbauung mit Wohnhäusern auf der Parzelle Nr. 3128 in Spiez eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes von 15 m zur verbindlichen Waldgrenze resp. zur aufgeführten Waldschraffurgrenze im Geometerplan auf der Parzelle Nr. 4753 in Aussicht stellen. Dies aufgrund den topographischen Gegebenheiten, der Hanglage und der beabsichtigten Überbauung.

Wie ich Ihnen bereits an der Begehung vom 19. Dezember 2019 vor Ort erläutert habe, können wir erst im Rahmen eines vorliegenden Projekts zur Waldabstandsfrage konkret Stellung nehmen.

Ich hoffe Ihnen mit den obenstehenden Ausführungen gedient zu haben. Bei Fragen bin ich für Sie erreichbar.

Mit freundlichen Grüssen

Lars Billo

Lars Billo, Fachbereich Waldrecht, Forstingenieur FH

+41 31 636 12 46 (direkt), +41 79 222 45 58 (mobile), lars.billo@be.ch

Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion des Kantons Bern, Amt für Wald und Naturgefahren, Waldabteilung Alpen

Schlossgasse 6, 3752 Wimmis

+41 31 636 12 40, www.be.ch/wald

Ab sofort bin ich unter der E-Mail-Adresse lars.billo@be.ch erreichbar. Meine bisherige E-Mail-Adresse lars.billo@vol.be.ch ist nur noch bis Ende 2020 aktiv und wird anschliessend deaktiviert.

Bitte ändern Sie meine Adresse bereits heute in Ihrem Adressverzeichnis.

Von: Samuel Hadorn <samuel.hadorn@cnag.ch>

Gesendet: Freitag, 20. Dezember 2019 11:27

An: Billo Lars, WEU-AWN-WAA <lars.billo@be.ch>

Betreff: 635 Neubau Mehrfamilienhaus Riedweg Faulensee_Stellungnahme Waldabstand

Guten Tag Herr Billo

Besten Dank für die Begehung von gestern am Riedweg in Faulensee und die erneute Bestätigung des Waldabstandes von 15m

Nach Absprache mit Dominique Nussbaum benötigt die **Gemeinde Spiez** für das anstehende Gutachterverfahren eine **schriftliche Stellungnahme**.

Wäre es Ihnen möglich, uns eine Schriftlichkeit zukommen zu lassen?

Besten Dank für Ihre Hilfe.

Mit freundlichen Grüssen

Samuel Hadorn
Dipl. Architekt HTL

Christian Nussbaum AG
Sodmattweg 4 / Postfach 233
CH- 3700 Spiez

Tel 033 654 50 34
Fax 033 654 50 15
Mobile 079 262 08 23
samuel.hadorn@cnag.ch
www.cnag.ch



Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion
Amt für Wald und Naturgefahren
Waldabteilung Alpen

Schlossgasse 6, Postfach 51
3752 Wimmis
+41 31 636 12 40
wald.alpen@be.ch
www.be.ch/wald

Lars Billo
+41 31 636 12 46
lars.billo@be.ch

Waldabteilung Alpen, Schlossgasse 6, Postfach 51, 3752 Wimmis

Einwohnergemeinde Spiez
Abteilung Bau
z. Hd. Elke Bergius
Sonnenfelsstrasse 4
3700 Spiez

11. Mai 2021

Geschäfts Nr. Gemeinde: -
Reg-Nr. AWN: 1-3-2021-486

Voranfrage

für Bauten und Anlagen in Waldesnähe gemäss Art. 25, 26 und 27 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) vom 5. Mai 1997 und Art. 34 der kantonalen Waldverordnung (KWaV) vom 29. Oktober 1997

Gemeinde:	Spiez
Gesuchstellerin:	Einwohnergemeinde Spiez, Abteilung Bau
Adresse, PLZ, Ort:	Sonnenfelsstrasse 4, 3700 Spiez
Standort/Lokalname:	Gygerrain
Parzellen Nrn.:	2110 und 3128
Koordinaten:	2'620'093 / 1'170'162
Vorhaben:	Arealentwicklung Gygerrain
Voranfragedokument vom:	7. April 2021
Beantragte Bewilligung nach Art. 25, 26, 27 KWaG (siehe Hinweise)	Kürzeste Waldabstände: - Wohnhaus oberirdisch: 15 m - Einstellhalle unterirdisch: 5 m
Leitverfahren:	Voranfrage
Ansprechperson:	Lars Billo, Waldabteilung Alpen
Beurteilungsgrundlagen:	- Telefonische Abklärung Architekturbüro Christian Nussbaum AG vom 31. August 2017 - 1. Voranfrage vom 20. Dezember 2019 - 1. Besprechung vor Ort vom 19. Dezember 2019 - 2. Voranfrage vom 8. April 2021 - 2. Besprechung vor Ort vom 3. Mai 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,
Werte Elke,

Wir danken für die Zustellung des Voranfragedokuments zur Arealentwicklung «Gygerrain» auf den Parzelle Nrn. 2110 und 3128 sowie der Möglichkeit dazu Stellung nehmen zu dürfen. Am 3. Mai 2021 fand im Beisein der Gemeinde, der Projektverfasser und der Waldabteilung eine Besprechung vor Ort statt. Die Waldabteilung nimmt in der Folge aus waldrechtlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. Sachverhalt

Die Helmle AG als Projektträgerschaft beabsichtigt die bisher unbebauten Parzellen Nrn. 2110 und 3128 zu überbauen. Gemäss Zonenplan 1 der Gemeinde Spiez sind die beiden Parzellen der Wohnzone 2 Strukturhaltung (W2S) zugewiesen. Unter Einbezug von diversen Akteuren soll eine Wohnüberbauung realisiert werden. Mittels einer Planungsvereinbarung hat die Gemeinde mit der Projektträgerschaft die Rahmenbedingungen für das Verfahren festgelegt. Zur Qualitätssicherung führen die beiden Parteien ein Workshopverfahren durch, bei welchem die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens erarbeitet wird.

Im nord-westlichen sowie im nord-östlichen Bereich der Parzellen Nr. 3128 stockt Waldareal. Da der überwiegende Teil der Parzellen Nr. 3128 der Bauzone zugewiesen ist und diese an Wald angrenzt, wurde im Zonenplan auf einem Abschnitt von 110 Metern eine rechtsverbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 des eidgenössischen Waldgesetzes (WaG) erlassen.

Gemäss Art. 25 Abs. 1 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) haben Bauten und Anlagen einen Abstand von mindestens 30 Metern vom Wald einzuhalten. Nach Art. 34 Abs. 2 der kantonalen Waldverordnung (KWaV) kann die Waldabteilung über Ausnahmegesuche befinden.

2. Beurteilung des Vorhabens

Die Parzellen Nr. 3128 grenzt im topographisch oberen Bereich an die Parzellen Nr. 4754 an. Die Parzellen Nr. 4754 ist gemäss Zonenplan 1 der Landwirtschaftszone zugewiesen. In diesem Bereich stimmt die Waldgrenze der amtlichen Vermessung mit den effektiven Gegebenheiten überein. Der angrenzende und topographisch zum Thunersee abfallende Wald ist als Wald ohne Schutzfunktion ausgeschieden. Im Waldrandbereich stehen überwiegend Buchen im Baumholz III-Stadium (Brusthöhendurchmesser > 50 cm) mit teilweise weit ins offene Land ausladenden Ästen. Im näheren Umfeld zum Planungsgebiet ist das Waldinventar Nr. 768.007: «Bürg» ausgeschieden.

Die Waldabteilung Alpen beabsichtigt im Bürgwald (Parzellen Nr. 34) unter Einbezug der Grundeigentümerin (Burgerbäuert Faulensee) ein Totalwaldreservat einzurichten. Waldreservate dienen dazu, die natürliche Entwicklung des Waldes ohne forstliche Eingriffe während einer Dauer von 50 Jahren ungestört zuzulassen. Die Akten sind im Oktober 2020 bereits öffentlich aufgelegt. Der Perimeter des Totalwaldreservats grenzt nicht unmittelbar an die Bauzone der Parzellen Nr. 3128 an. Eingriffe zum Erhalt bzw. zur Schaffung eines stufigen Waldrandes im Gebiet «Gygerrain» bleiben auch mit dem Inkrafttreten des Totalwaldreservats möglich. Die nötigen Eingriffe erfolgen auf Antrag der direkt angrenzenden Grundeigentümer in Absprache mit der Burgerbäuert Faulensee sowie dem hoheitlichen Forstdienst. Die Kosten der Massnahmen gehen vollumfänglich zu Lasten der Antragsteller. Im Vertrag zum Waldreservat wird dies in Art. 6.4 explizit und auf Wunsch der Gemeinde aufgeführt. Die Schaffung des Totalwaldreservats Bürgwald hat keinen Einfluss auf eine mögliche Überbauung des Planungsgebietes.

Gemäss Zonenplan 2 befinden sich innerhalb des Planungsgebietes vier geschützte Hecken, welche nach Art. 3 KWaG rechtlich kein Waldareal darstellen. Diese sind mittlerweile zu einem Feldgehölz aufgewachsen. Die Beurteilung und allfällige Eingriffe in Hecken/Feldgehölzen fallen in die Zuständigkeit der Abteilung Naturförderung.

Mit den gegebenen Rahmenbedingungen und aufgrund der topographischen Gegebenheiten in teilweise sehr steilem Gelände ist eine Überbauung relativ anspruchsvoll. Das Richtprojekt sieht vor auf der Parzellen Nr. 2110 zwei zweigeschossige Wohnhäuser zu erstellen, welche sich in die bestehende Siedlungsstruktur eingliedern. Da sich die Parzellen Nr. 2110 ausserhalb der gesetzlichen Waldabstandes befindet, bedürfen die beiden Gebäude keiner waldrechtlichen Ausnahmegewilligung.

Auf der Parzellen Nr. 3128 möchte man ein achtgeschossiges Hochhaus realisieren. Der Gebäudekomplex soll aus zwei abgedrehten, in der Höhe gestaffelten und miteinander verschränkten Teilkörpern bestehen. Im unterirdischen Bereich soll eine Einstellhalle umgesetzt werden. Das Hochhaus weist einen minimalen Waldabstand von 15 Metern zur verbindlichen Waldgrenze auf. Der kürzeste Abstand der unterirdischen Einstellhalle zum Wald beträgt 5 Meter. Für die Realisierung eines achtgeschossigen Hochhauses bedarf es einer Zonenplanänderung.

Im Voranfragedokument werden weitere angedachte Bauten und Anlagen beschrieben. Im Gebiet ist ein Wegsystem mit Zugangswegen, Rampen und Treppen vorgesehen. Auch ein Spielplatz und eine Grillstelle sollen realisiert werden. Zudem ist eine leichte Terrassierung sowie erdverankerte, bepflanzte Steinmauern geplant. Die drei Gebäude sollen mit einer Zufahrtsstrasse erschlossen werden, welche auch für die Feuerwehr zugänglich sein muss. Die definitiven Lagen der Bauten und Anlagen sind noch nicht abschliessend festgelegt. An der Begehung wurde die Frage gestellt, ob eine Grillstelle und ein Zugangsweg bzw. ein Verbindungsweg zum bestehenden Fussweg im Wald umsetzbar wäre.

Mit E-Mail vom 11. März 2020 hat die Waldabteilung Alpen dem Architekturbüro Christian Nussbaum AG für ein Wohnhaus eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes bis auf 15 Metern in Aussicht gestellt. Dieser verkürzte Waldabstand hat sich auf ein zweigeschossiges Wohnhaus bezogen und behält für ein solches auch weiterhin seine Gültigkeit.

Der Neubau eines achtgeschossigen Wohnhauses mit einem verkürzten Waldabstand von lediglich 15 Metern würde eine erhebliche Beeinträchtigung der Walderhaltung zur Folge haben. Ein Gebäudekomplex in dieser Gebäudehöhe würde zu einer längeren und unnatürlichen Beschattungsphase führen. Dadurch würde das Bestandesgefüge im angrenzenden Perimeter massgeblich gestört. Die Waldfunktionen gemäss Art. 1 Abs. 1 lit. c WaG würden durch den Neubau erheblich beeinträchtigt. Zudem würden die Lichtverhältnisse im Innern des Gebäudes bedingt durch den nahen Waldabstand negativ beeinflusst.

3. Antrag

Der mit E-Mail vom 11. März 2020 in Aussicht gestellte Waldabstand von 15 Metern behält für zweigeschossige Wohnhäuser weiterhin seine Gültigkeit. Ein achtgeschossiges Hochhaus müsste einen minimalen Waldabstand von 20 Metern zur Waldgrenze aufweisen. Für nachfolgend stehende Bauten und Anlagen müssten folgende minimale Waldabstände eingehalten werden:

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

Die an der Begehung angesprochene Grillstelle im Wald mit einem dazugehörigen Zugangsweg bzw. einem direkten Verbindungsweg bis zum bestehenden Fussweg durch Wald ist nicht bewilligungsfähig, da die Standortgebundenheit und der Bedarf für ein solches Bauvorhaben nicht gegeben sind. Im umliegenden Perimeter sind mehrere Fusswege bestehend, welche einen Zugang zum Uferweg entlang des Thunersees ermöglichen.

Eine Überbauung mit den oben aufgeführten Abständen zum Wald würde zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Waldfunktionen gemäss Art. 1 Abs. 1 lit. c WaG führen. Die Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes kann unter folgenden Voraussetzungen in Aussicht gestellt werden:

- Für die bauliche Umsetzung insbesondere der unterirdischen Einstellhalle dürfen keine Terrainveränderungen im Wald erfolgen.
- Keine geschützten Einsprachen im Rahmen der öffentlichen Auflage
- Keine planungsrechtlichen Hindernisse

4. Hinweise

Gemäss Art. 3 KWaV verläuft die Waldgrenze zu offenem Land in der Regel drei Meter ausserhalb der Linie, welche die Stockmitten der äussersten Bäume bzw. Wurzelstöcke oder Sträucher miteinander verbindet, oder entlang der Parzellengrenze, wenn diese innerhalb der drei Meter verläuft. In den Bauzonenplänen der Gemeinden sind die Waldgrenzen auf Grund des Waldfeststellungsverfahrens verbindlich festgehalten. Da die ausgeschiedene Bauzone der Parzellen Nr. 3128 auf einem längeren Abschnitt an Waldareal angrenzt, ist im Zonenplan der Gemeinde eine verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG aufgeführt.

Betreffend Haftung gilt Art. 27 KWaG: Ist eine Baute oder Anlage mit einer Ausnahme bewilligt worden, ist für allfälligen, vom Wald oder dessen Bewirtschaftung ausgehenden Schaden die Haftung wegbedungen, soweit dies bundesrechtlich zulässig ist.

Ich hoffe Ihnen mit den obenstehenden Ausführungen gedient zu haben. Bei Fragen und weiteren Abklärungen bin ich gerne für Sie erreichbar.

Freundliche Grüsse

Waldabteilung Alpen

Lars Billo
Fachbereich Waldrecht

Kopie

– z. K. Michel Brügger, Bereichsleiter Waldwirtschaft



Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion
Amt für Landwirtschaft und Natur
Abteilung Naturförderung (ANF)

Schwand 17
3110 Münsingen
+41 31 636 14 50
info.anf@be.ch
www.be.ch/natur

Thomas Mathis
+41 31 635 48 58
thomas.mathis@be.ch

Abteilung Naturförderung (ANF), Schwand 17, 3110 Münsingen

Gemeindeverwaltung Spiez
Abteilung Bau
Elke Bergius
Sonnenfelsstr. 4
3700 Spiez

Reg-Nr: 5.01.04

4. Juni 2021

Fachbericht Naturschutz (Voranfrage)

Gemeinde	Spiez
Standort / Adresse:	Gygerrain
Vorhaben:	Arealentwicklung «Gygerrain»
Unterlagen:	Projektunterlagen zur Voranfrage vom 7.4.21
Schutzobjekte:	Trockenstandort Hecken / Feldgehölze (Art 27 und Art. 28 NSchG) Geschützte Pflanzen (Art. 20 NHV)
Verfahren:	Voranfrage zur Ueberbauungsordnung
Beurteilungsgrundlagen:	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) SR 451 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) SR 451.1 Naturschutzgesetz (NSchG) BSG 426.11 Naturschutzverordnung (NSchV) BSG 426.111 Lebensräume der Schweiz, Raymond Delarze / Yves Gonseth / Stefan Eggenberg / Mathias Vust, 2015 Wiederherstellung und Ersatz im Natur- und Landschaftsschutz: Leitfaden Um- welt Nr. 11 (BUWAL, 2002)

1. Beurteilung des Vorhabens

1.1. Ausgangszustand

Innerhalb des UeO Perimeters bestehen ein grossflächiges NHG-geschütztes Feldgehölz und ein Trockenstandort. Eine genaue Artenliste zu den schützenswerten Flächen liegt aufgrund einer Kartierung durch das Fachbüro Nateco vor.

1.2. Auswirkungen auf Biotope und Arten

Das Projekt hätte Feldgehölz

Auf der Parzelle ist aktuell ein Feldgehölz vorhanden. Die ganze Fläche des Feldgehölzes wurde im Frühjahr 2021 illegalerweise auf Stock geschlagen (Verstoss gegen Art. 16 Abs. 2 NschV). Die Gemeinde Spiez ist mit der Bauherrschaft übereingekommen, dass das natürliche Aufwachsen der bestockten Fläche bis zum Baubeginn zugelassen werden muss und eine Neophytenpflege (armenische Brombeere, Buddleja u.a.) regelmässig durchgeführt werden muss. Anlässlich einer Feldbegehung im April 2021 durch die ANF konnte der Neophytenanteil der bestockten Fläche auf ca. 50% geschätzt werden. Die andere Hälfte des Feldgehölzes wird durch einheimische standorttypische Arten dominiert. Eine nachträglich durchgeführte Kartierung durch die Firma Nateco konnte diese Annahme bestätigen. Eine Artenliste liegt vor.

Die Ausmessung der bestockten, naturschutzrechtlich eindeutig als Feldgehölz geltenden Fläche beträgt 4200 m². Aufgrund des hohen Neophytenanteils müssen 2100 m² Feldgehölz im Rahmen der Überbauungsordnung als ersatzpflichtig ausgewiesen werden. Wir nehmen an, dass kleinere Teile der Feldgehölze für den Bau des Vorhabens nur temporär gerodet werden müssen und an der gleichen Stelle wiederhergestellt werden kann. Die Ersatzflächen für die definitiv zu rodende Fläche muss eigentümerverbindlich gesichert sein, diese Ersatzflächen können sowohl innerhalb als auch ausserhalb der UeO Perimeters liegen. Die ANF kann der UeO und der im Rahmen des Bauprojektes notwendigen Ausnahmegewilligung für Eingriffe in Hecken und Feldgehölze nur zustimmen, wenn die gesicherten Ersatzflächen auf dem UeO-Plan festgehalten sind. Die Ersatzflächen ausserhalb des UeO Perimeters müssen zudem einen räumlich-funktionalen Zusammenhang zur eingegriffenen Feldgehölzfläche aufweisen.

Trockenstandort an der Stelle der angedachten Spielplatzfläche

Die eventuelle Erstellung einer Spielplatzfläche steht im Konflikt mit einem schützenswerten Lebensraum. Die betreffende Fläche ist durch eine artenreiche Fromentalwiese mit charakteristischen Arten einer Halbtrockenwiese charakterisiert (*Arrhenatheretum salvietosum*). Eine im Mai 2021 erstellte Artenliste im Rahmen der Kartierung von Nateco liegt vor und bestätigt die Bewertung dieser Fläche als schützenswerten Lebensraum. Die ANF kann allfälligen Eingriffen in diesen Lebensraum nur dann zustimmen, wenn die Leitbehörde das Vorhaben (Bau einer Spielplatzfläche) als standortgebunden beurteilt. Aufgrund der Anzahl geplanten Wohneinheiten ist gemäss Reglement keine Spielplatzfläche zwingend. Nebst der Erfüllung der Standortgebundenheit muss für einen allfälligen Eingriff in diesen geschützten Lebensraum eine gleichwertige Ersatzfläche (Art. 18 1 ter NHG verlangt einen gleichwertigen Ersatz) eigentümerverbindlich zugesichert sein.

Da die Spielfläche direkt an die Waldfläche angrenzt, ist zudem davon auszugehen, dass aus Sicherheitsgründen der Betrieb der Spielfläche zu einem dauerhaften Niederhalteservitut in der Waldfläche führt. Dies führt letztendlich zu einem grösseren Eingriff in die Waldfläche. Hohe, ökologische wertvolle Altbäume müssten gefällt werden. Der notwendige waldbauliche Eingriff könnte zudem den Bestand der kantonal geschützten Stechpalme, die in dieser Waldpartie wächst, beeinträchtigen. Die ANF müsste eine naturschutzrechtliche Ausnahmegewilligung für Eingriffe in die Population von geschützten Pflanzen erteilen.

2. Gebühren

keine

Freundliche Grüsse

**Amt für Landwirtschaft und Natur
des Kantons Bern**

Abteilung Naturförderung

Thomas Mathis

Anhang: - Schutzbestimmungen

Schutzbestimmungen

Grundsatz

Gemäss Art. 78 Abs. 2 der Bundesverfassung sowie Art. 3 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz NHG sind Landschaftselemente und Naturdenkmäler zu schonen und, wo das allgemeine Interesse an ihnen überwiegt, ungeschmälert zu erhalten. Diese Pflicht gilt nach Art. 3 Abs. 3 NHG unabhängig davon, ob es sich um ein Objekt von nationaler, regionaler oder lokaler Bedeutung handelt. Bevor ein Eingriff bzw. eine Beeinträchtigung bewilligt werden kann, muss eine Abwägung aller für und gegen das Vorhaben sprechenden öffentlichen und privaten Interessen durchgeführt werden.

Trockenstandorte von regionaler Bedeutung (Art. 14 Abs. 3 NHV)

Trockenstandorte sind Biotope gemäss Art. 14 Abs. 3 NHV. Sie sind nach Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG besonders zu schützen. Aufgrund der Bewirtschaftungsverträge zwischen den Bewirtschaftern und dem Kanton sind es auch Schutzgebiete im Sinne von Art. 4 des Naturschutzgesetzes (NSchG).

Bewilligungen für technische Eingriffe in Trockenstandorte von regionaler Bedeutung dürfen nur erteilt werden, wenn das Vorhaben standortgebunden ist und einem überwiegenden Bedürfnis entspricht. Mit der Erteilung einer Ausnahmegewilligung ist der Verursacher zu bestmöglichen Schutz-, Wiederherstellungs- oder ansonsten zu ökologisch gleichwertigen Ersatzmassnahmen zu verpflichten (Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG, Art. 14 Abs. 7 NHV und Art. 7 NSchG).

Biotope von lokaler Bedeutung (Art. 14 Abs. 3 und 4 NHV)

Feuchtgebiete / Trockenstandorte / etc. von lokaler Bedeutung sind Biotope gemäss Art. 14 Abs. 3 und 4 NHV. Sie sind nach Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG besonders zu schützen.

Bewilligungen für technische Eingriffe in schützenswerte Biotope dürfen nur erteilt werden, wenn das Vorhaben standortgebunden ist und einem überwiegenden Bedürfnis entspricht. Mit der Erteilung einer Baubewilligung ist der Verursacher zu bestmöglichen Schutz-, Wiederherstellungs- oder ansonsten zu ökologisch gleichwertigen Ersatzmassnahmen zu verpflichten (Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG und Art. 14 Abs. 7 NHV).

Saumgesellschaften (Art. 14 Abs. 3 NHV)

Saumgesellschaften (z.B. Trockenwarmer Krautsaum, Nährstoffreicher Krautsaum) sind Biotope gemäss Art. 14 Abs. 3 NHV. Sie sind nach Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG besonders zu schützen.

Bewilligungen für technische Eingriffe in schützenswerte Waldgesellschaften dürfen nur erteilt werden, wenn das Vorhaben standortgebunden ist und einem überwiegenden Bedürfnis entspricht. Mit der Erteilung einer Baubewilligung ist der Verursacher zu bestmöglichen Schutz-, Wiederherstellungs- oder ansonsten zu ökologisch gleichwertigen Ersatzmassnahmen zu verpflichten (Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG und Art. 14 Abs. 7 NHV).

Hecken und Feldgehölze (Art. 27 und 28 NSchG)

Hecken und Feldgehölze sind gemäss Art. 18 Abs. 1^{bis} des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz, Art. 18 Abs. 1 g des Bundesgesetzes über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel JSG vom 20.6.1986 sowie Art. 27 des Naturschutzgesetzes in ihrem Bestand geschützt. Die Grenzen von Hecken und Feldgehölzen verlaufen mindestens 3 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher. Da die Feldgehölze von Hecken und Feldgehölzen mindestens 3 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher verlaufen, sind die Bauabstände ab dieser Linie zu bemessen.

Eine Ausnahmegewilligung für die Beseitigung einer Hecke oder eines Feldgehölzes kann gemäss Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG, Art. 14 Abs. 6 NHV und Art. 13 NSchV nur erteilt werden, wenn das Vorhaben standortgebunden ist und einem überwiegenden Bedürfnis entspricht. Über Ausnahmen vom Beseitigungsverbot entscheidet die Regierungsstatthalterin oder der Regierungsstatthalter. Mit der Erteilung einer Ausnahmegewilligung ist der Verursacher zu bestmöglichen Schutz-, Wiederherstellungs- oder ansonsten zu ökologisch gleichwertigen Ersatzmassnahmen zu verpflichten (Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG, Art. 14 Abs. 7 NHV und Art. 13 Abs. 2 NSchV).

Schutz seltener Pflanzen (Art. 20 NHV sowie Art. 19 und 20 NSchV)

Seltene Pflanzenarten, wie Orchideen- oder Enzianarten, sind gemäss Art. 20 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz bzw. Art. 19 und 20 der Naturschutzverordnung geschützt. Das Vernichten dieser Pflanzenarten, insbesondere durch technische Eingriffe, ist untersagt.

Bewilligungen für technische Eingriffe in Bestände geschützter Pflanzen dürfen nur erteilt werden, wenn das Vorhaben standortgebunden ist und einem überwiegenden Bedürfnis entspricht (Art. 20 Abs. 3 b NHV). Mit der Erteilung einer Ausnahmegewilligung ist der Verursacher zu bestmöglichen Schutz-, Wiederherstellungs- oder

ansonsten zu ökologisch gleichwertigen Ersatzmassnahmen zu verpflichten (Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG und Art. 14 Abs. 7 NHV).

04.06.2021 / ANF / TM

19. MAI 2021

für Menschen
mit HandicapFachstelle Hindernisfreies
Bauen Kanton Bern

Abteilung Bau Spiez

Abteilung Bau
Frau Elke Bergius
Sonnenfeldstrasse 4
3700 Spiez

Kontakt Markus Däppen
 Funktion Fachberater
 Telefon 031 941 37 07
 E-Mail markus.daeppen@procap.ch
 Datum 18.05.2021

Kopie zur Kenntnis an:

-



Fachliche Beurteilung

Die aufgeführten Bemerkungen basieren auf dem vorliegenden Stand des Richtprojektes und beschränken sich dementsprechend auf die derzeit dargestellten Elemente.

Voranfrage	---
Projektbezeichnung	Arealentwicklung «Gygerrain», Richtprojekt
Gemeinde	Faulensee, Spiez
Standort / Adresse	Riedweg
Parzellen Nr.	4754
Gesuchsteller / Bauherrschaft	Christian Nussbaum AG, Sodmattweg 4, Postfach 233, 3700 Spiez
Projektverfasser	BHP Raumplan AG, Fliederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14
Leitverfahren	---

Beurteilungsgrundlagen

Begehung am 12.05.21 vor Ort
Vorfrage (Projektbeschreibung) vom 07.04.21
M 1:1000 Situationsplan vom 04.03.21
M 1:1000 Einstellhalle vom 04.03.21
M 1: 666 Ansicht Ost vom 04.03.21
M 1: 666 Ansicht See vom 04.03.21
M 1: 666 Ansicht Faulensee vom 04.03.21
M 1: 666 Schnitt D – Faulensee vom 04.03.21
M 1: 666 Schnitt A – Waldrand vom 04.03.21
M 1: 666 Schnitt B – Mitte vom 04.03.21
M 1: 250 Grundriss Haus 2 vom 04.03.21
M 1: 250 Grundriss Haus 1 & 3 vom 04.03.21
M 1: 333 Äussere Gestaltung vom 04.03.21
M 1: 500 Umgebung, Landschaft vom 04.03.21
Modell 3D vom 04.03.21

1.1 Gesetze

- Bundesverfassung (BV) Art. 8
- Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) Art. 3 Abs. a für öffentlich zugängliche Bauten und Abs. c für Wohngebäude
- Verordnung über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (BehiV)
- Kantonales Baugesetz (BauG) Art. 22
- Kantonale Bauverordnung (BauV) Art. 44 Abs.2, Art. 85, 88

1.2 Norm

- Norm SIA 500:2009 ‚Hindernisfreie Bauten‘
- Norm VSS SN 640075 „Fussgängerverkehr - Hindernisfreier Verkehrsraum“, 01.12.2014

1.3 Richtlinien und Merkblätter

- Merkblätter siehe Angaben unter Auflagen / Einwände weiter unten

2. Beurteilung des Vorhabens gemäss Gesetzen, Normen und Richtlinien

Beurteilungskriterien	Projekt	Bemerkungen
Aussenraum / Umgebung Ausführung gemäss Norm VSS SN 640075 „Fussgängerkehr - Hindernisfreier Verkehrsraum“ inkl. Anhang, Erläuterungen, Anforderungen und Masse	Ausgeprägte Hanglage. Das Richtprojekt reagiert derart auf den Hangverlauf, dass zwischen dem Gebäude 1 und dem Gebäude 2 eine nahezu ebene Aufenthaltsfläche entsteht. Zudem ist eine Feuerstelle am Waldrand mit einer maximalen Steigung von 6% auch für Gehbehinderte Personen erreichbar.	Aus topografischen Gründen ist ein durchwegs hindernisfreies Wegnetz innerhalb der gesamten Überbauung nicht realistisch und kann daher nicht gefordert werden. Das vorliegende Bebauungskonzept und die entsprechende Modellierung der Umgebungsflächen reagiert im Rahmen des Möglichen auf das Anliegen einer hindernisfreien Aussenraumgestaltung.
Zugang von aussen (ab Trottoir bzw. Strassenniveau bis und mit Eingangstüren): - Steigungen max. 6% - Wegbreiten überall min. 1.20 m, besser 1.80 m - Türen: schwellenlos, oder wo technisch unumgänglich einseitig max. 25 mm, lichte Breite min. 0.80 m, besser 0.90 m - gem. SIA 500 / 3; 9; 11	Ab dem ebenen Vorplatz sind die Gebäude 1 und 2 hindernisfrei zugänglich. Das Gebäude 3 wird über eine arealinterne Zufahrtstrasse direkt erschlossen, verfügt aber über keine hindernisfreie Anbindung an die ebene Aufenthaltsfläche zwischen den Gebäuden 1 und 2.	Das Gebäude 2 mit mehr als fünf Wohnungen muss auf Grund der kantonalen Gesetzgebung ab der gemeinsamen ebenen Aufenthaltsfläche hindernisfrei erschlossen werden und alle Wohnungen müssen an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen anpassbar sein (Kapitel 9 und 10 der Norm SIA 500). Die Gebäude 1 und 3 mit je zwei Wohnungen müssen von Gesetzes wegen nicht zwingend hindernisfrei erschlossen werden und im Innern anpassbar sein. Eine hindernisfreie Anbindung ist aber sicherlich ein gutes Verkaufsargument an dieser Lage.
Türen - Schwellenlos, oder wo technisch unumgänglich einseitig max. 25 mm - Lichte Durchgangsbreite min. 0.80 m - Freifläche neben Türgriff, ausserhalb Schwenkbereich, min. 0.20 m, vorzugsweise 0.60 m - Seitlicher Abstand zwischen Aussenkante Türleibung und Treppenabgang min. 0.60 m - gem. SIA 500 / 3.3; 9.2	Soweit in dieser Projektierungsphase beurteilbar i.O.	Für die weitere Projektbearbeitung gelten die nebenstehenden Beurteilungskriterien.

Beurteilungskriterien	Projekt	Bemerkungen
Innere horizontale Zirkulation und Korridore: - Korridorbreite min. 1.20 m (Bis zu den Wohnungen, in den Wohnungen und den Nebenräumen) - Schwellenlos oder wo technisch unumgänglich einseitig max. 25 mm - Nutzflächen Innerhalb den Wohnungen stufen- u. absatzlos - gem. SIA 500 / 3.4; 9.3; 10.1	Für die Gebäude 1 und 2 ist eine direkte, hindernisfreie Anbindung im UG von der Einstellhalle ins Treppenhaus geplant. Das Gebäude 3 ist von der Einstellhalle abgekoppelt. Als Alternative schlagen die Projektverfassenden einen Verbindungsweg im Freien (max. Steigung von 13%) zwischen einem Obergeschoss von Gebäude 2 und dem Erdgeschoss von Gebäude 3 vor.	Der Verbindungsweg zwischen Gebäude 2 und 3 ist fakultativ. Wenn er weniger steil ausgebildet werden kann, dann ist er sicher ein wesentliches Verkaufsargument für das Gebäude 3. Ansonsten gelten für die weitere Projektbearbeitung die nebenstehenden Beurteilungskriterien.
Vertikale Zirkulation bei Bauten mit Wohnungen: - Aufzug stufenlos erreichbar - Kabinenmasse innen min. $B \times T = 1.10 \times 1.40 \text{ m}$ - Kabinenmasse im Aussenraum und / oder bei hohem Personenverkehr min. $1.10 \times 2.00 \text{ m}$ - Mindestmasse zwischen Schachttüren und Treppenabgängen, seitlich 0.60 m, gegenüberliegend 1.40 m - Bedienungstasten 0.90 - 1.10 m ab Boden, keine Touchscreens - Kontrastreiche Reliefschrift - gem. SIA 500 / 9.5	Alle Gebäude verfügen über Personenaufzüge. Soweit in dieser Projektierungsphase beurteilbar i.O.	Das Gebäude 2 mit mehr als acht Wohnungen muss von Gesetzes wegen über einen rollstuhlgerichten Personenaufzug verfügen. Für die weitere Projektbearbeitung gelten die nebenstehenden Beurteilungskriterien. In den Gebäuden 1 und 3 ist der Einbau eines rollstuhlgerichten Personenaufzuges fakultativ.
Bedienelemente / Briefkasten / Sonnerie: - Bedienhöhe 0.80 - 1.10 m vom Boden - davor beidseitig Freifläche von min. 0.70 m Breite - max. 0.25 m in Nischen oder hinter vorstehenden Elementen - Türetriegelungen und Gegensprechanlagen sind optisch und akustisch anzuzeigen - gem. SIA 500 / 6.1; 9.6	Noch keine Angaben zu diesem Thema in dieser Projektierungsphase.	Für die weitere Projektbearbeitung gelten die nebenstehenden Beurteilungskriterien.

Beurteilungskriterien	Projekt	Bemerkungen
Parkplätze für Bauten mit Wohnungen: Ausführung rollstuhlgerechter Parkplatz (RPP) - Breite min. 3.50 m, wobei 1.00 m im Fussgängerbereich genutzt werden kann - Gefälle max. 2 % - Stufenloser Zugang zu Eingang oder Lift - keine ICTA-Signete - für Bewohner 1 RPP, pro 25 Wohnungen min. 1 RPP - für Besucher pro Anlage min. 1 RPP, Distanz zu Hauseingang max. 100 m - gem. SIA 500 / 9.7	Einstellhalle: Total 24 PP, davon 1 RPP. Besucherparkplätze gemäss den Aussagen der Projektverfassenden: Total 4 bis 5 PP, davon 1 bis 2 RPP.	Für die insgesamt rund 20 Wohnungen muss in der Einstellhalle ein rollstuhlgerechter Parkplatz eingeplant werden. Mindestens einer der Besucherparkplätze muss rollstuhlgerechte Abmessungen aufweisen. Dieser wird am besten im Bereich der ebenen Aufenthaltsfläche zwischen den Gebäuden 1 und 2 angeordnet, um eine hindernisfreie Verbindung zu den Hauseingängen zu garantieren. Als Alternative wäre es auch möglich, den rollstuhlgerechten Besucherparkplatz weiter unten bei der Einfahrt der Einstellhalle zu platzieren. Dies würde aber eine zusätzliche Sonnerie und Gegensprechanlage sowie eine separate Fussverbindung via Einstellhalle bedingen. Ansonsten gelten für die weitere Projektbearbeitung die nebenstehenden Beurteilungskriterien.
Bodenbeläge - Gefällsfrei, max. 2% Neigung - offene Fugen max. 10 mm - Befahr-, Begehbarkeit, Gleitsicherheit gem. SIA Norm Anhang B und bfu, Anforderungsliste Bodenbeläge - gem. SIA 500 / 3.2; 9.1, Anhang B	Umgebungsflächen: Die arealinterne Zufahrtsstrasse und die gemeinschaftliche ebene Aufenthaltsfläche werden asphaltiert. Die Fusswege werden mit Mergelbelag ausgebildet. Innen: Noch keine Angaben zu diesem Thema in dieser Projektierungsphase.	Für die weitere Projektbearbeitung gelten die nebenstehenden Beurteilungskriterien.
Wohnungen mit unterschiedlichen Niveaus (Duplex): - Wohngeschoss stufenlos erschlossen - Im Wohngeschoss min. ein Wohnraum, die Küche und ein Klosterraum gem. SIA 500 10.2.2 (SIA-500 / 9.1.4)	Die Gebäude 1 und 3 weisen zweigeschossige Wohnungen auf.	Die nebenstehenden Beurteilungskriterien sind für die Gebäude 1 und 3 fakultativ.

Beurteilungskriterien	Projekt	Bemerkungen
Treppen in den Wohnungen - Gerade Treppe: Breite min. 1.00 m - Anderen Treppenformen: Breite min. 1.10 m - Lichte Durchgangshöhe min. 2.10 m - Nachträglicher Einbau von Treppenlift muss möglich sein (SIA 500 / 10.1.2)	Die Gebäude 1 und 3 weisen wohnungsinterne Treppen auf.	Die nebenstehenden Beurteilungskriterien sind für die Gebäude 1 und 3 fakultativ.
Balkon / Terrasse - Schwellen max. 25 mm über Innen- und Aussenboden - Ein höherer Absatz im Aussenbereich ist nur zulässig, wenn der Aussenboden unter Einhaltung der Anforderung an das Geländer (SIA 358) auf die erforderliche Höhe anpassbar ist (SIA 500 / 10.1.3)	Noch keine Angaben zu diesem Thema in dieser Projektierungsphase.	Die nebenstehenden Beurteilungskriterien sind für die Gebäude 1 und 3 fakultativ. Im Gebäude 2 sind sie verbindlich.
Bad-/Duschraum Pro Wohnung min. ein Bad-/Duschraum mit folgenden Abmessungen erforderlich: - Nutzfläche 3.80 m² - Keine Raumabmessung <1.70 m (bis zu der Vormauerung) (SIA 500 / 10.2.1)	Soweit in dieser Projektierungsphase beurteilbar i.O.	Die nebenstehenden Beurteilungskriterien sind für die Gebäude 1 und 3 fakultativ. Im Gebäude 2 sind sie verbindlich.
Zugang zu Klosettbecken Bei min. einem Klosettbecken pro Wohnung müssen folgende Anforderungen erfüllt sein: - Keine Raumabmessung <1.20 m - Zugangsbreite überall min. 0.80 m - Der Zugang darf nicht durch offestehende Türe versperrt werden - Freifläche vor dem Klosett min. 0.80 x 1.20 m (SIA 500 / 10.2.2)	Soweit in dieser Projektierungsphase beurteilbar i.O.	Die nebenstehenden Beurteilungskriterien sind für die Gebäude 1 und 3 fakultativ. Im Gebäude 2 sind sie verbindlich.
Küchen - In Einfronten- und L-Küchen Freifläche von min. 1.40 x 1.70 m vor Kochherd und Spülbecken - Abstand zwischen Zweifrontenküchen min. 1.20 m - Wenn bei Zweifrontenküchen Spüle und Kochherd nicht in derselben Front angeordnet sind, muss dies, im Sinne der Anpassbarkeit, ermöglicht werden (z.B. mit einem Leerrohr oder vorbereiteten Anschlüssen) (SIA 500 / 10.3)	Soweit in dieser Projektierungsphase beurteilbar i.O.	Die nebenstehenden Beurteilungskriterien sind für die Gebäude 1 und 3 fakultativ. Im Gebäude 2 sind sie verbindlich.

Beurteilungskriterien	Projekt	Bemerkungen
Zimmer - Min. ein Schlafzimmer mit 14.0 m ² Fläche und 3.0 m Breite (SIA 500 / 10.4)	Soweit in dieser Projektierungsphase beurteilbar i.O.	Die nebenstehenden Beurteilungskriterien sind für die Gebäude 1 und 3 fakultativ. Im Gebäude 2 sind sie verbindlich.
Abstellräume ausserhalb der Wohnungen - Min. ein Viertel rollstuhlgerecht zugänglich (SIA-500 / 10.5)	Noch keine Angaben zu diesem Thema in dieser Projektierungsphase.	Die nebenstehenden Beurteilungskriterien sind für die Gebäude 1 und 3 fakultativ. Im Gebäude 2 sind sie verbindlich.
Waschküchen - Von ausserhalb der Wohnungen zur Verfügung stehenden Waschküchen muss min. eine pro Gebäude zugänglich sein oder zugänglich gemacht werden können - Vor WM/TU inner- u. ausserhalb der Wohnungen muss Freifläche min. 1.40 x 1.40 m vorhanden sein oder geschaffen werden können (SIA 500 10.5)	Noch keine Angaben zu diesem Thema in dieser Projektierungsphase.	Die nebenstehenden Beurteilungskriterien sind für die Gebäude 1 und 3 fakultativ. Im Gebäude 2 sind sie verbindlich.

3. Auflagen / Einwände

Gemäss obiger Tabelle

4. Anträge

Laut Beschrieb auf der Titelseite

5. Gebühren

Rechtsgrundlage: Entscheid Regierungsrat Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern vom 7. Februar 2012.

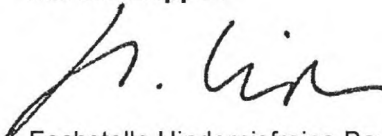
Kostenbetrag für Fachbericht:

Fr. 225.- Begehung vor Ort

Fr. 225.- Fachliche Beurteilung (Mitbericht)

Fr. 450.- Total inkl. MWST (CHE-105.774.552)

Markus Däppen



Fachstelle Hindernisfreies Bauen
Kanton Bern

Beilagen:

- Rechnung
- BauG / BauV ab 1. April 2017

Neues Baugesetz (BauG) und neue Bauverordnung (BauV) im Kanton Bern - gültig ab 1. April 2017

Art. 22 BauG

¹ Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen, Gebäude mit mehr als 50 Arbeitsplätzen und Gebäude mit mehr als vier Wohnungen müssen für Menschen mit Behinderung zugänglich und benutzbar sein.

² Das Innere von Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen ist so zu gestalten, dass es mit geringem baulichen Aufwand an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung angepasst werden kann.

³ Die Absätze 1 und 2 gelten, soweit keine überwiegenden Interessen, insbesondere solche des Ortsbild- und des Denkmalschutzes, entgegenstehen und bei Erneuerungen zudem keine unverhältnismässigen Kosten entstehen.

SIA 500:2009

Wohnbauten mit 5-8 Wohnungen sind im Sinne der SIA-Norm 500:2009 9.1.3 wie folgt anpassbar zu erschliessen:

Unter der Voraussetzung, dass mindestens ein Vollgeschoss stufenlos zugänglich ist, ist die Erschliessung der übrigen Geschosse nur über Treppen bedingt zulässig. In diesem Falle muss im Sinne der Anpassbarkeit die Voraussetzung erfüllt sein, dass bei Bedarf der nachträgliche Einbau einer der folgenden Einrichtungen zur Erschliessung aller Geschosse möglich ist:

- Aufzug gemäss Ziffer 9.5,
- Hebebühne: Dimension Förderplattform analog Kabinenmasse gemäss Ziffer 9.5.2,
- Plattformtreppenlift: Dimension Förderplattform mindestens 1,20 m lang und 0,80 m breit.

Bei Wohnbauten mit mehr als acht Wohnungen besteht nach Art. 3 lit. c BehiG generell eine Liftbaupflicht. Bei Wohnbauten gilt als Massgabe die SIA-Norm 500:2009, Kapitel 9 und 10 (Merkblatt 202).

Art. 85 BauV

¹ Bauten und Anlagen nach Artikel 22 des Baugesetzes sind nach Massgabe der Norm SIA 500:2009 hindernisfrei zu erstellen und zu erneuern.

^{2a} Bei der Erneuerung von Bauten und Anlagen kann eine hindernisfreie Bauweise nur soweit verlangt werden, als der Aufwand dafür nicht mehr beträgt als

- a) fünf Prozent des Gebäudeversicherungswerts vor der Erneuerung bzw. fünf Prozent des Neuwerts oder
- b) 20 Prozent der Erneuerungskosten.

³ Als Erneuerungskosten gelten die voraussichtlichen Baukosten ohne besondere Massnahmen für Behinderte. Als Baukosten gelten die Kosten ohne Vorbereitungsarbeiten, Umgebungsarbeiten, Nebenkosten und Ausstattung.

Art. 88 Strassenanlagen BauV

¹ Fuss- und Gehwege sind nach Möglichkeit rollstuhlgängig zu gestalten.

² Strassenquerungen sind zu erleichtern, indem

- a) im Übergangsbereich Trottoirs abgesenkt werden oder das Strassenniveau gehoben wird. Es ist darauf zu achten, dass der Trottoirrand für Sehbehinderte mit Blindenstock erfassbar ist;
- b) auf breiten Strassen Schutzinseln das etappenweise Überqueren ermöglichen;
- c) in Zusammenarbeit mit der für Verkehrsmassnahmen zuständigen Behörde signaltechnische Vorkehren getroffen werden.

⁴ Im öffentlichen Verkehrsraum dürfen keine für Sehbehinderte gefährliche Einrichtungen, wie scharfkantige Schaukästen, Automaten, Signalstangen und -tafeln, angebracht werden. Für Geländer und Abschränkungen dürfen keine nachgebenden Materialien (Ketten und dgl.) verwendet werden.