



Einwohnergemeinde Spiez

Arealentwicklung Spiezstrasse - Gwattstutz Ablösung der bisherigen UeO J „Spiezstrasse –Gwattstutz“

- Änderung Baureglement Art. 327 mit ZPP 17 (neu)
- Änderung Baureglement Art. 211 und 212 mit Mischzone Kern Gwattstutz (neu)
- Änderung Zonenplan 1

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Beschluss



Bern, 29. Januar 2021

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Spiez
Sonnenfelsstrasse 4
3600 Spiez

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Philipp Hubacher, Beratung
Yvonne Urwyler, Projektleitung
Gregor Ledergerber, Sachbearbeitung

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand.....	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Lage und Umgebung	6
1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen	7
1.4 Planungsorganisation.....	18
2. Planungsziele	18
3. Qualitätssicherndes Verfahren	18
3.1 Studienauftrag / Dialogverfahren.....	18
3.2 Richtprojekt.....	19
4. Planungsmassnahmen	22
4.1 Allgemein.....	22
4.2 Änderung des Zonenplans.....	22
4.3 Änderung des Baureglements	23
5. Planerische Beurteilung.....	26
5.1 Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen	26
5.2 Auswirkungen der Planung.....	27
5.3 Zielerreichung und Würdigung	31
6. Planerlassverfahren	32
6.1 Öffentliche Mitwirkung	32
6.2 Kantonale Vorprüfung	33
6.3 Öffentliche Auflage	36
6.4 Beschluss	36

Anhang

Anhang 1	Gutachterverfahren UeO J Spiezstrasse - Gwattstutz, Schlussbericht des Begleitgremiums vom 28.5.19
Anhang 2	Schlussstand Richtprojekt vom 18.6.19
Anhang 3	Protokolle Workshops 1 - 4
Anhang 4	Lärmbericht vom 21. August 2020
Anhang 5	Störfallvorsorge

1.2 Lage und Umgebung



Abbildung 2: Luftbild mit Thunersee, Siedlungsgebiet, Entwicklungsgebiet (gelber Punkt)

Die Parzelle liegt direkt an der Spiezstrasse (Kantonsstrasse Thun - Spiez) an der Abzweigung zum alten Gwattstutz (alter Gwattstutz via Gwattegg Richtung Reutigen). Dieser ist ein historischer Verkehrs- und Verbindungsweg ins Simmental, der heute jedoch für den MIV nicht mehr durchgängig ist. Auf dem alten Gwattstutz, heute Grenzweg, verläuft auch die Gemeindegrenze zwischen Spiez und der Stadt Thun. Auf der anderen Seite der Kantonsstrasse liegt das Seeufer und das Gwattlischenmoos, ein grosses Naturschutzgebiet und Flachmoor von nationaler Bedeutung. Das Areal ist mit der Buslinie 1 Thun – Spiez und der Bushaltestelle Gwatt, Moos, in einer Distanz von knapp 100 m gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (ÖV-Erschliessungsgüte B; gute Erschliessung).

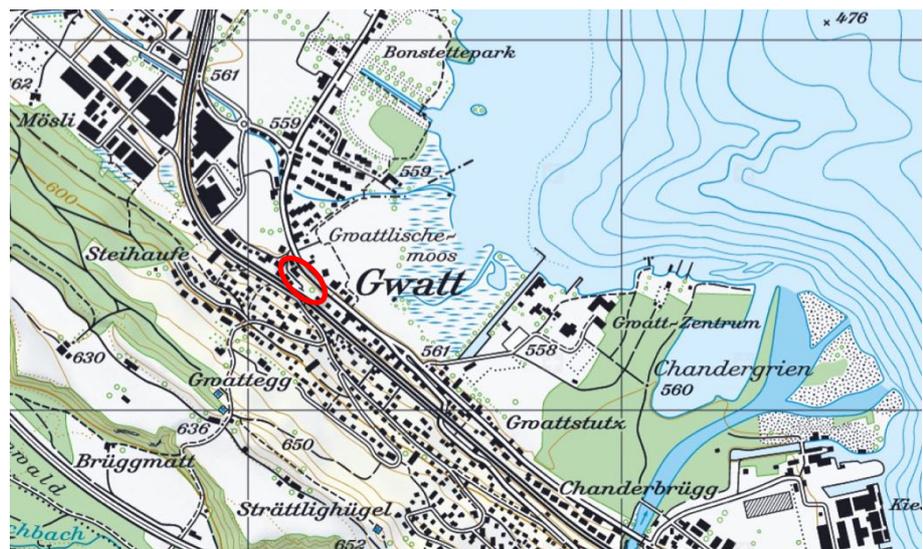


Abbildung 3: Lage des Areals (rot markiert), Karte © swisstopo

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.

Umweltschutzgesetz und Lärmschutzverordnung

Die Lärmschutzverordnung (LSV) des Bundes regelt die zulässigen Immissionsgrenzwerte für Innenräume in Abhängigkeit ihrer Nutzung und Lärmempfindlichkeit. Um die Lärmbelastung zu begrenzen, legt die Lärmschutzgesetzgebung Planungswerte, Immissionsgrenzwerte und Alarmwerte für verschiedene Lärmarten fest. Diese sind auf die Lärmempfindlichkeit des belasteten Gebiets abgestimmt und liegen während der Nacht jeweils tiefer. Die Belastungsgrenzwerte sind in der Lärmschutz-Verordnung (LSV) verankert und stützen sich auf das Umweltschutzgesetz.

Störfallverordnung

Die Störfallverordnung des Bundes (StFV) regelt die Risiken von Gefahrtransporten. Der Planungssperimeter liegt im Konsultationsbereich der Bahn (NEAT-Linie). Die Verkehrsbelastung der Kantonsstrasse liegt unter dem risikorelevanten Schwellenwert von 20'000 Fahrzeugen pro Tag.

Bundesinventare

Im Planungsgebiet und dessen Umfeld befinden sich verschiedene Schutzobjekte von nationaler Bedeutung:

- Der Alte Gwattstutz als ehemalige Verbindung ins Simmental ist ein historischer Verkehrsweg der Schweiz von nationaler Bedeutung (Historische Verkehrswege der Schweiz, Objekt Nr. BE 21)
- Der Bereich des Unteren Thunersees von Thun bis zum Kanderdelta und Hilterfingen ist ein Wasser- und Zugvogelreservat von internationaler und nationaler Bedeutung. (Bundesinventar der Wasser- und Zugvogelreservate, Objekt Nr. 108)
- Das Gwattlischenmoos ist ein Flachmoor von nationaler Bedeutung (Bundesinventar der Flachmoore von nationaler Bedeutung, Objekt Nr. 331)

Wasser- und Zugvogelreservat von nationaler Bedeutung

Das untere Thunerseegebiet mit seinen Ufern von Thun bis auf die Höhe Kanderdelta und Hilterfingen (vgl. Abbildung 4) ist im Bundesinventar der Wasser- und Zugvogelreservate von internationaler und nationaler Bedeutung als nationales Schutzgebiet der Kategorie III eingestuft. Das Planungsgebiet liegt angrenzend ans Wasser- und Zugvogelreservat.

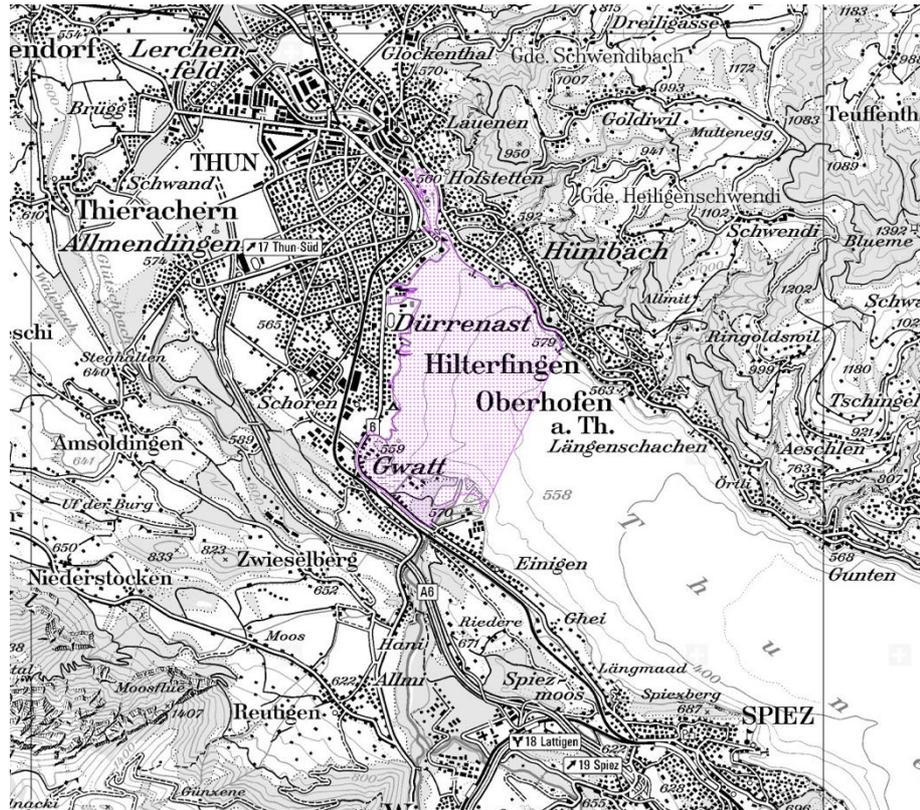


Abbildung 4: Ausschnitt Bundesinventar der Wasser- und Zugvogelreservate (violett: Objekt Nr. 108 Kanderdelta bis Hilterfingen) (Quelle: swisstopo)

Flachmoor von nationaler Bedeutung

Das Gebiet Gwattlichenmoos vis-à-vis der Kantonsstrasse ist ein Flachmoor von nationaler Bedeutung und entsprechend geschützt. Das Planungsgebiet liegt im Umfeld des Flachmoors, jedoch ausserhalb des Schutzgebiets.



Abbildung 5: Ausschnitt Bundesinventar der Flachmoore von nationaler Bedeutung (türkis: Objekt Nr. 331 Gwattlichenmoos) (Quelle: swisstopo)

1.3.2 Kanton

Kantonaler Richtplan

Auch der kantonale Richtplan (letztmals revidiert 2016) legt den Fokus auf eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen. Das Planungsgebiet ist im kantonalen Richtplan ausgewiesen als 3-geschossige Mischzone, die von einer Überbauungsordnung überlagert ist.

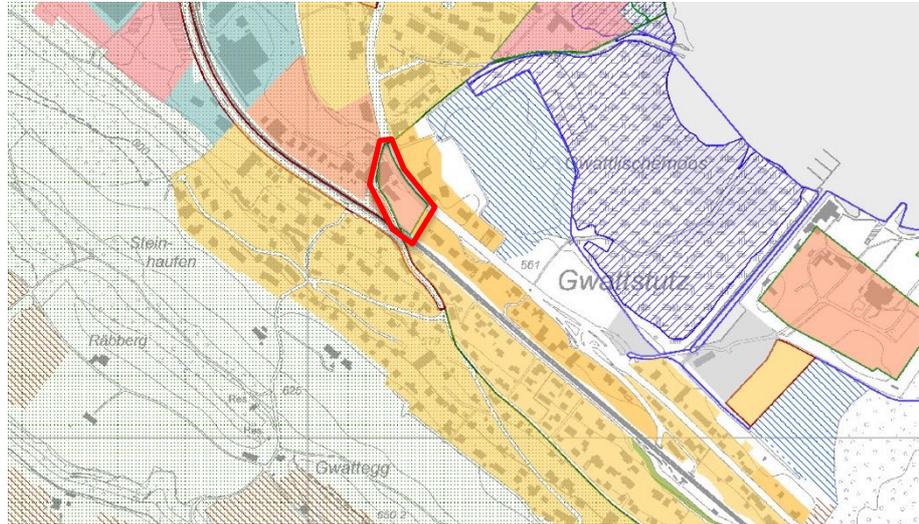


Abbildung 6: Ausschnitt Richtplankarte (Planungsgebiet: rot umrandet) (Quelle: Geoport- tal Kanton Bern)

Kulturland

Ein Teil des Planungserimeters wird heute als Kulturland bewirtschaftet (Schafweide). Bei einer Bebauung muss die häusliche Nutzung des Bodens sichergestellt werden. Die Gemeinde Spiez gehört zum Raumtyp „Ur- bane Kerngebiete der Agglomerationen“.

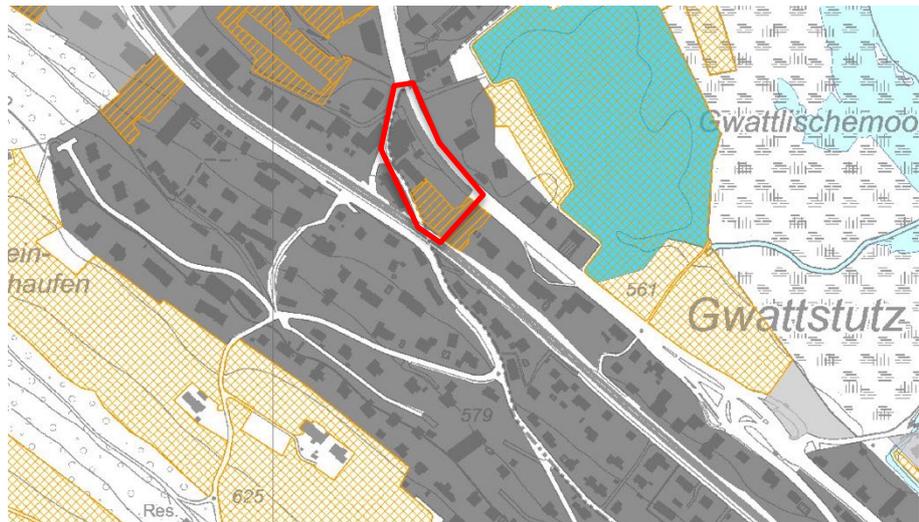


Abbildung 7: Ausschnitt Hinweiskarte Kulturland (orange schraffiert: Kulturland inner- halb von Bauzonen, Planungsgebiet: rot umrandet) (Quelle: Geoport- tal Kanton Bern)

Naturschutzgebiete

Das Gwattlischenmoos ist als kantonales Naturschutzgebiet ausgewiesen.

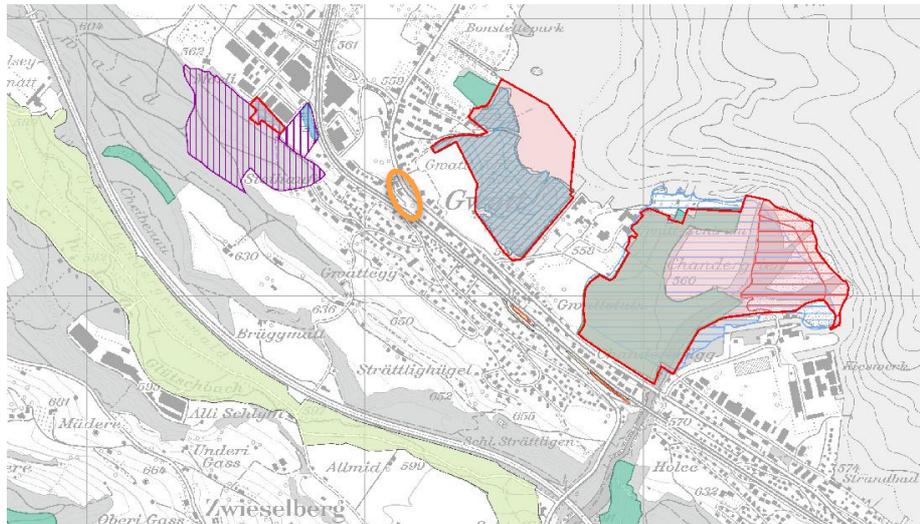


Abbildung 8: Ausschnitt Naturschutzkarte (rot umrandet: kantonales Naturschutzgebiet, Planungsgebiet: orange umrandet) (Quelle: Geoportel Kanton Bern)

Gewässerräume

In der kantonalen Gewässerkarte sind mehrere Fließgewässer verzeichnet, die vom Hang her Richtung Gwattlischenmoos fließen. Durch das Planungsgebiet verläuft gemäss Gewässernetz des Kantons kein Gewässer.

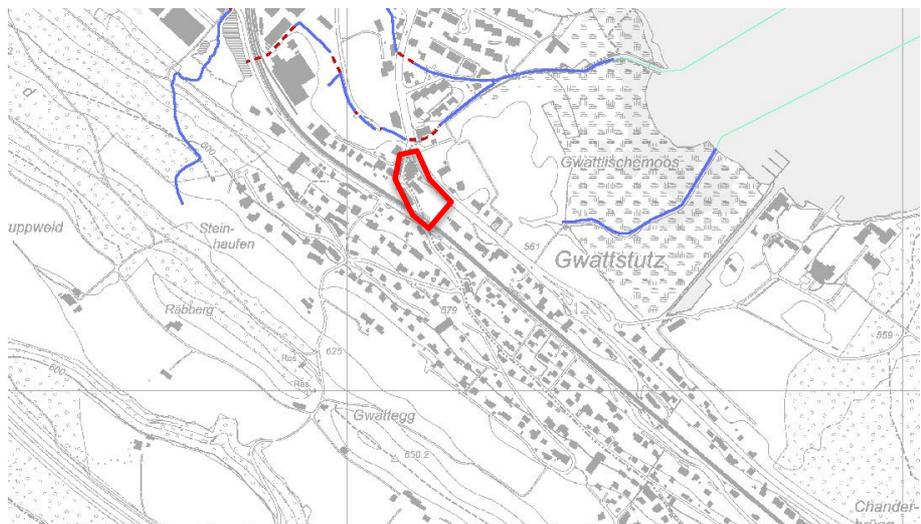


Abbildung 9: Ausschnitt Gewässernetz (Planungsgebiet: rot umrandet) (Quelle: Geoportel Kanton Bern)

Grundwasser

Das Planungsgebiet liegt in einem Randgebiet eines Grundwasservorkommens in Lockergesteinen (gelbe Fläche).

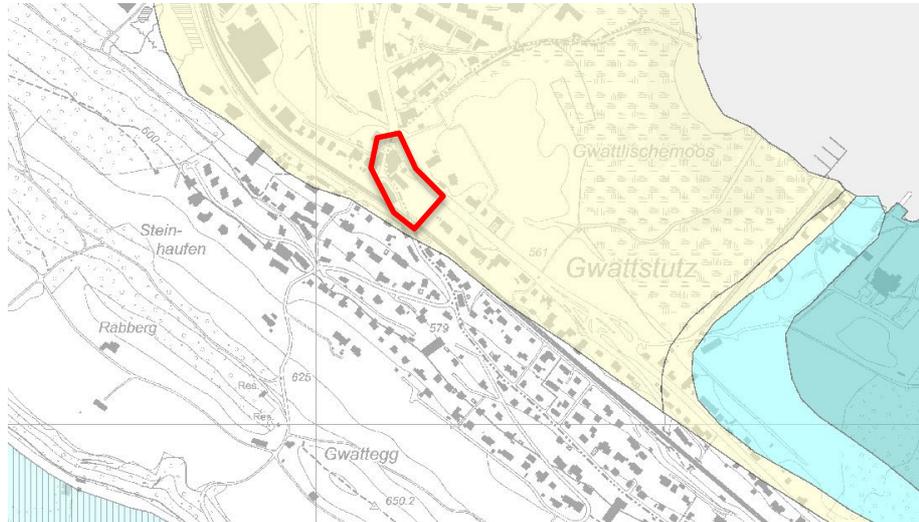


Abbildung 10: Ausschnitt Grundwasserkarte (Planungsgebiet: rot umrandet) (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

Bauinventar



Abbildung 11: Darstellung der schützenswerten (dunkelrot) und erhaltenswerten (blau) Gebäude rund um den Planungsperimeter (roter Kreis) (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

Im Inventar der kantonalen Denkmalpflege sind im Umfeld des Planungsgebiets einige schützens- und erhaltenswerten Liegenschaften verzeichnet. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich die zwei erhaltenswerte Liegenschaften Rainweg 4 und Alter Gwättstutz 9. Die Liegenschaft Alter Gwättstutz 9 wird im Rahmen der aktuellen Revision aus dem Inventar entlassen. Eine geschützte Liegenschaft befindet sich am Rainweg 8. Weitere Inventarobjekte befinden sich entlang der Hauptstrasse im Gwätt und Richtung Spiez an der Spiezstrasse



Abbildung 12: schützenswerte Liegenschaft (K-Objekt) am Rainweg 8. Ehemalige Untere Gwattmühle von 1605.



Abbildung 13: erhaltenswerte Liegenschaft am Rainweg 4 (vorne). Bauernhaus aus dem 17 Jhr. heute Wohnhaus



Abbildung 14: erhaltenswerte Liegenschaft an der Spiezstrasse 45. Wohnhaus mit Ökonomie teil, Anfang 20 Jahrhundert.

1.3.3 Region

Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept

Im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK Thun - Oberland West) liegt das Planungsgebiet innerhalb des Siedlungsgebiets in einer rechtskräftigen Bauzone (hellgelbe Fläche) und grenzt direkt an einen regionalen Wohnschwerpunkt der Agglomeration Thun (rote Fläche).

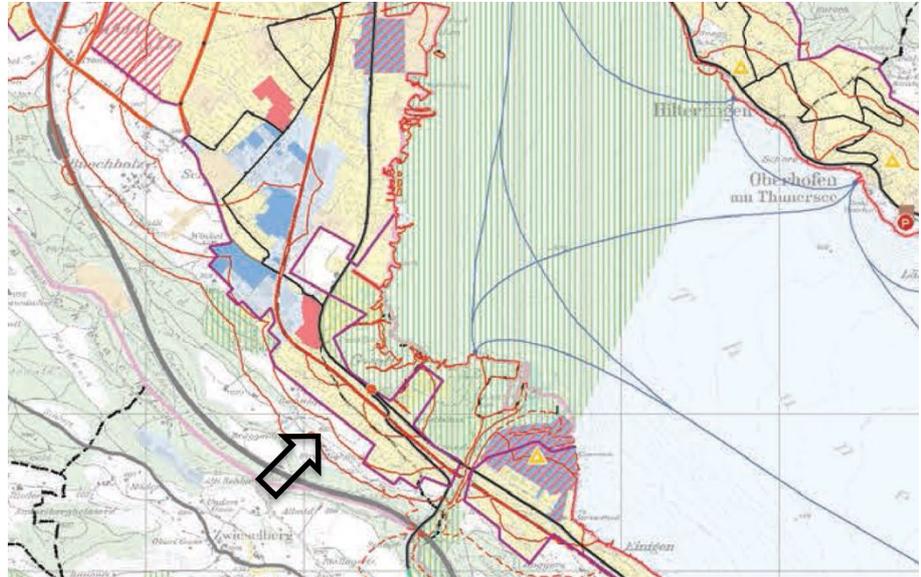


Abbildung 15: Ausschnitt RGSK - Karte Thun – Oberland West, Unterer Thunersee, Kanderdelta bis Thun (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

1.3.4 Gemeinde

Baurechtliche Grundordnung, Zonenplan 1

Für das Planungsgebiet gilt gemäss der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde heute eine Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG.

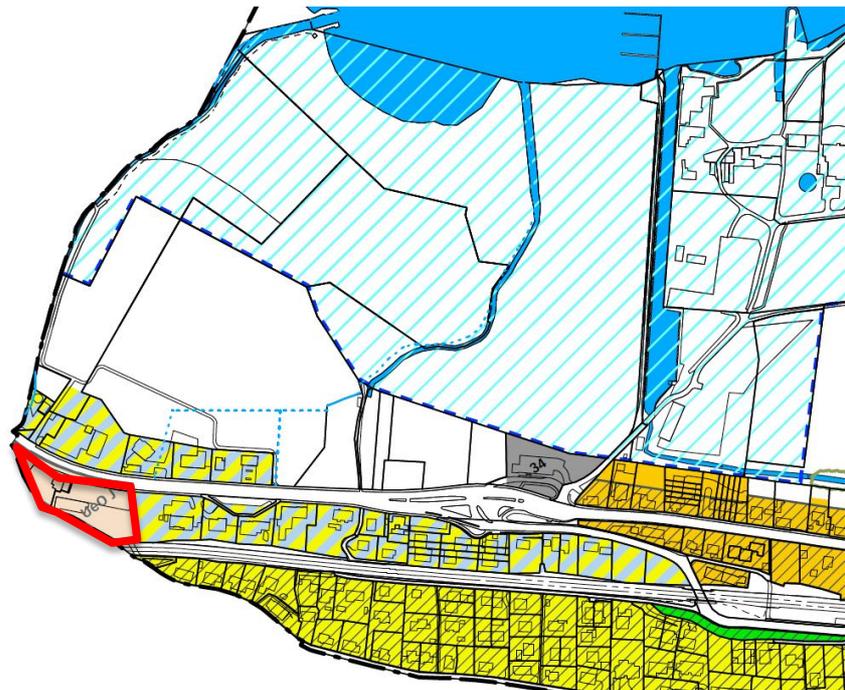


Abbildung 16: Ausschnitt Zonenplan 1 der Gemeinde Spiez (Planungsgebiet: rot umrandet)

Zonenplan 2

Im Zonenplan 2 (Landschaft) ist das Planungsgebiet als Baugebiet verzeichnet. Auf der anderen Seite der Kantonsstrasse beginnt unmittelbar das Wasser- und Zugvogelreservat, zum Seeufer hin sind ein Landschaftsschongebiet (hellgelbe Fläche), eine Pufferzone (braune Fläche) und schliesslich das Naturschutzgebiet „Gwattlischenmoos“ (blau schraffiert) aufgeführt.

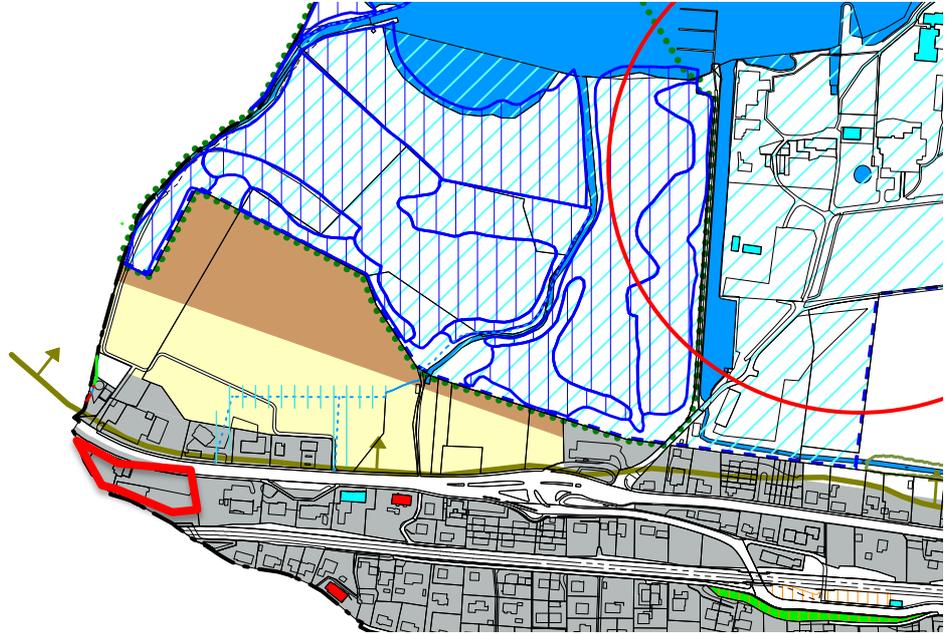


Abbildung 17: Ausschnitt Zonenplan 2 der Gemeinde Spiez (Planungsgebiet: rot umrandet)

Zonenplan
Naturgefahren

Das Planungsgebiet liegt ausserhalb der Gefahrenzone.

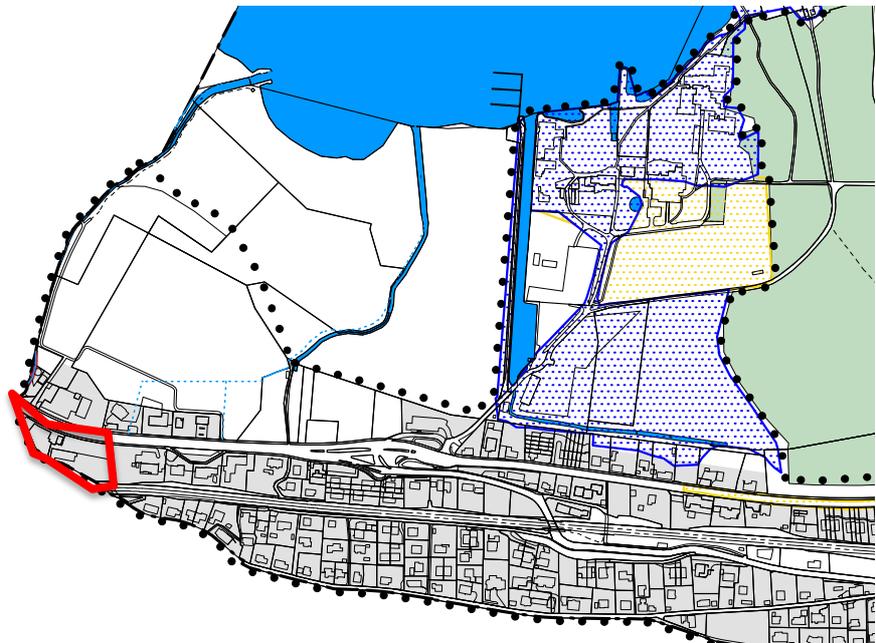


Abbildung 18: Ausschnitt aus dem Zonenplan Naturgefahren der Gemeinde Spiez (Planungsgebiet: rot umrandet)

Geltende UeO J (1992)

Die geltende UeO J (1992) sieht einen grosse Anteil Gewerbeflächen auf dem Niveau der Kantonsstrasse vor.



Abbildung 19: UeO J (1992), Überbauungsplan Ladengeschoss (Niveau Spiezstrasse)



Abbildung 20: UeO J (1992), Ueberbauungsplan Erd- und Obergeschosse

Energierichtplan

Die Gemeinde Spiez verfügt über einen kommunalen Energierichtplan aus dem Jahr 2012. Das Planungsgebiet liegt im Massnahmegebiet M 03 (F) Erdwärmennutzung. Als Energieträger zur Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasser) steht gemäss Massnahmenblatt M 03 die „Nutzung von Erdwärme (Geothermie)“ im Vordergrund. Diese gilt es zu prüfen. Die Pflicht für den Einsatz dieses Energieträgers gilt nur, wenn die Nutzung auch technisch möglich ist.

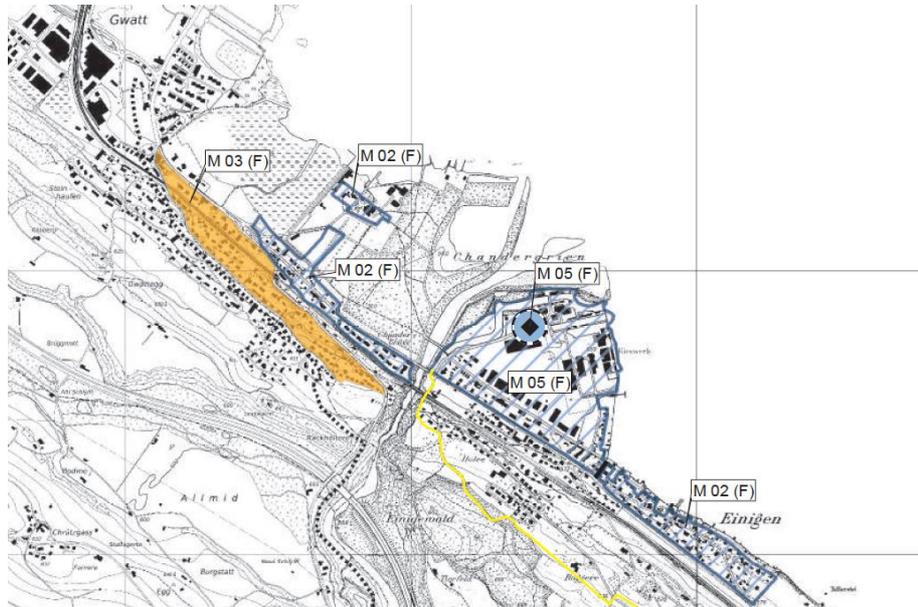


Abbildung 22: Ausschnitt Massnahmenkarte Richtplan Energie mit dem Planungsgebiet im Massnahmegebiet M 03 (orange Fläche)

Lärm

Das Planungsgebiet ist von zwei Seiten starken Lärmemissionen ausgesetzt.

Nördlich des Planungsperimeters liegt die Kantonsstrasse mit einem DTV von 13'700 Fzg./Tg., südlich die NEAT-Bahnlinie Thun – Lötschberg - Brig bzw. Thun - Interlaken.

Für die heutige UeO J gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

Da das Planungsgebiet bereits eingezont ist, sind die Immissionsgrenzwerte einzuhalten.

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.

Projekträgerschaft

Die Einwohnergemeinde und Projekträgerschaft arbeiteten sowohl im Rahmen des Gutachterverfahrens wie auch bei der Erarbeitung der ZPP-Änderung eng zusammen. Sie führen diese enge Zusammenarbeit bei der Ausarbeitung der Überbauungsordnung oder der Ausarbeitung eines Einzel- oder Gesamtvorhabens weiter.

2. Planungsziele

- Änderung der baurechtlichen Grundordnung im Bereich der heutigen UeO J auf Grundlage des Richtprojekts aus dem Gutachterverfahren
- Siedlungsentwicklung nach innen, optimale Ausnutzung der Parzellen bei gleichzeitiger gebührender Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen wie Orts- und Landschaftsbild, Lärmschutz, usw.
- Realisierung einer qualitätvollen Wohnüberbauung mit ergänzenden und verträglichen Gewerbenutzungen
- Sicherstellung einer voneinander unabhängigen, etappierten Entwicklung der beiden Parzellen 1495 und 1496.

3. Qualitätssicherndes Verfahren

3.1 Studienauftrag / Dialogverfahren

Gutachterverfahren

Zur Erarbeitung eines Richtprojekts als Basis für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung wurde ein Studienauftrag mit einem Bearbeitungsteam in Form eines sogenannten „Gutachterverfahrens“ durchgeführt. Dabei handelt es sich um ein Dialogverfahren, bei dem ein Bearbeitungsteam im Rahmen von mehreren Workshops durch ein Begleitgremium mit anerkannten externen Experten (Gutachtern) begleitet wird. Die Fachgutachtenden übernehmen dabei eine qualitätssichernde Funktion. Das Begleitgremium wurde analog der Empfehlung der Ordnung SIA 143 für den Studienauftrag zusammengestellt.

Das Verfahren dauerte vom 9. Juli 2018 bis Ende Mai 2019. In dieser Zeit wurden eine ordentliche Start- und Programmsitzung und vier Workshops durchgeführt. Der Schlussbericht wurde am 28. Mai 2019 genehmigt.

3.2 Richtprojekt

Das aus dem Gutachterverfahren resultierende Richtprojekt bildet die Grundlage der 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: Roesti Meier Architektur GmbH, Bern, Ansprechperson: Simon Rösti
- Landschaftsarchitektur: Weber + Brönnimann AG, Bern, Ansprechperson: Pascal Weber

Projektwürdigung

Das Richtprojekt wurde von den Gutachtern in Kap. 4.2 des Schlussberichts vom 28. Mai 2019 wie folgt gewürdigt:

Das überzeugende ortsbauliche Konzept sieht drei hammerförmige, sich nach hinten verjüngende Einzelbauten vor. Dieses Konzept schafft es, drei räumliche Anforderungen gleichzeitig zu erfüllen: Die westlichste Baute "A" besetzt die Kopfsituation an der Abzweigung präzise; die Staffelung der graduell leicht von der Spiezstrasse zurückweichenden Bauten fasst den Raum der Strasse stark aber nicht stur; die Verjüngung der Bauten nimmt den hinterliegenden dörflichen Raum offener auf und erzeugt einen angemessenen Gartenraum.

Die drei Bauten treten an der Spiezstrasse viergeschossig in Erscheinung. Eine minimale Stufung, ein leichtes Ansteigen in Richtung Spiez, erzeugt zusammen mit dem leichten Zurückweichen von der Strasse überall einen harmonischen Strassenraum.

Hangseitig grenzen die Bauten an den Gwattstutz, einen diagonal im Hang liegenden historischen Weg. Mit seiner diagonalen Lage erzeugt er ein zweiseitig ansteigendes Terrain: Zwischen der Spiezstrasse und dem Gwattstutz sowie im Verlauf des Gwattstutz. Auch hier antworten die Bauten auf den Terrainverlauf: Während die Kopfbau "A" zum Gwattstutz gerade mit dem ersten Obergeschoss aus dem Boden ragt, liegt die hinterste Baute "C" bereits stark im Terrain. Um auch hier ein angemessenes Volumen zu schaffen, erhält diese eine Attika in diesem Bereich, welche richtigerweise an der Spiezstrasse kaum in Erscheinung tritt. Die individuelle Formgebung der drei Bauten reagiert situativ und sehr stimmig auf die Gegebenheiten.



Abbildung 23: Ortsbauliches Konzept

Die drei Einzelbauten sind über eine rückliegend im Terrain integrierte Einstellhalle verbunden. Zur Strasse hin entsteht so ein Terrainsprung, welcher zwei verschiedene Bereiche ausbildet: einen ebenen, harten, mit Belag ausgeführten Vorlandbereich gegen die Spiezstrasse hin und einen geneigten, landschaftlichen Gartenbereich. Die beiden Bereiche sind über einen Treppen- und Rampenaufgang zwischen den Häusern B und C verbunden.

Der Bereich im Vorland an der Spiezstrasse umfasst drei Schichten: Die Schicht entlang der Strasse ermöglicht eine Längsparkierung in einem offenen Rhythmus welcher mit Bäumen durchsetzt wird, welche einerseits genügend Parkplatzraum zur Verfügung stellt und andererseits einen genügenden Bezug von der Spiezstrasse zu den Bauten und ihren Schaufenstern schafft. Angrenzend hinter dieser Schicht wird das Trottoir geführt. In der dritten Schicht wird thunseitig vor der Bäckerei ein dreieckiger Vorplatz aufgespannt welcher als Adresse und Empfang für die Kunden dient. Eine Aussenbestuhlung aktiviert und belebt diesen Raum. Vor den Häuser B und C spannt sich eine breitere Asphaltfläche auf, welche mit Grüninseln mit Einzelbäumen durchsetzt ist. Diese Gestaltung strukturiert und zoniert den Vorraum zu den Gebäuden.

Die Blumenwiese, welcher die Gebäude vom Gwattstutz her umgreift, folgt einer kontinuierlicher Hangtopografie. Terrassierte Flächen für private Sitzplätze sowie der Spielplatz bilden die Ausnahme. Räumlich werden Rasen und Blumenwiesen mit mehrstämmigen Gehölzen und Heckengruppen strukturiert. Mit einem Verbindungsweg zwischen Haus B und C sind diese südseitigen Aussenräume erschlossen.

Die Längsparkierung am Fusse des Gwattstutzes sowie hinter der Bäckerei wird an dieser Lage als angemessen eingestuft.



Abbildung 24: Umgebungsgestaltungskonzept

*Würdigung des
Verfahrens*

Die Anforderungen an die Planung für diesen Ort waren anspruchsvoll: Die Lage des Ortes am Übergang von Thun nach Spiez, die Hanglage, die teilweise Sicht auf See und Berge, die Diagonale des Gwattstutz, die Anforderungen der Bäckerei, die Anforderungen an qualitätsvolle Wohnungen an recht stark lärmbelastete Lage.

Das gewählte Verfahren hat ermöglicht, dass Schritt für Schritt für diese sehr verschiedenen Anforderungen eine stimmige Antwort gegeben werden konnte. Dies ist sehr wesentlich dem Bearbeitungsteam zu verdanken.

4. Planungsmassnahmen

4.1 Allgemein

Die bestehende Überbauungsordnung UeO J soll neu durch zwei voneinander unabhängige Bauzonen ersetzt werden. Im Bereich der Parzelle 1495 plant der Grundeigentümerschaft (Zulg Immobilien AG) die Realisierung einer neuen Wohnüberbauung mit ergänzendem Gewerbe mittels einer neuen Zone mit Planungspflicht (ZPP). Im Bereich der Parzelle 1496 soll zum einen der Bestand des heutigen Bäckereibetriebs Linder gesichert werden. Für den Fall eines Neubaus oder einer neubauähnlichen Erweiterung soll ebenfalls das Richtprojekt aus dem Gutachterverfahren als verbindlich erklärt werden. Dazu soll eine neue Mischzone Kern erlassen werden.

Der voneinander unabhängige Realisierungszeitpunkt hat Auswirkungen auf die planungsrechtliche Ausgestaltung der baurechtlichen Grundordnung. Folgende Ziele werden mit der Aufteilung in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) und in eine Mischzone Kern verfolgt:

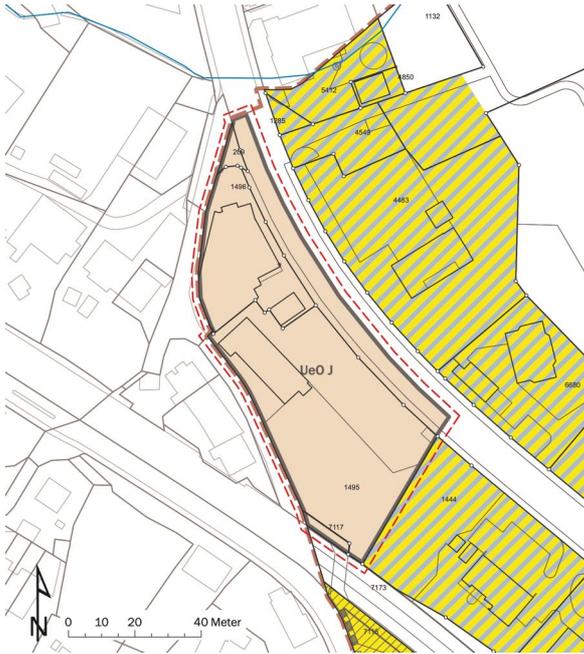
- Beibehaltung des heutigen Zustands auf der Parzelle 1496 (Bäckerei Linder) und Neubebauung der Parzelle 1495 (Zulg Immobilien);
- Grenzbereinigung (Landumlegung) zwischen den beiden Parzellen 1496 und 1495;
- Möglichkeiten einer späteren baulichen Weiterentwicklung und Ersatzbebauung auf der Parzelle 1496;
- Planungsrechtliche Sicherstellung von zwei Entwicklungsszenarios für die Parzelle 1496:
 - Szenario A: Bäckerei bleibt in heutigen Gebäuden in Betrieb, Möglichkeiten für kleinere An- und Umbauten und Erneuerungen.
 - Szenario B: Bäckereibetrieb wird mit einer neubauartigen Erweiterung erneuert und mit zusätzlichen Wohnungen ergänzt.

4.2 Änderung des Zonenplans

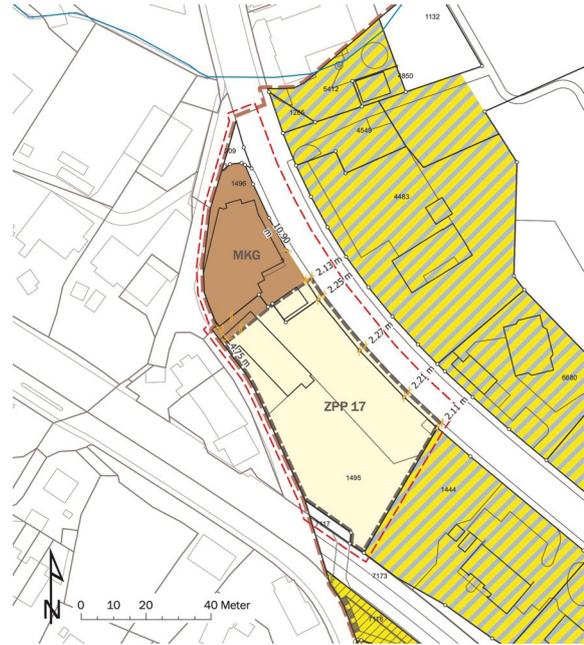
Im Zonenplan wird die bestehende UeO J im Bereich der Parzelle Nr. 1495 mit der neuen Zone mit Planungspflicht (ZPP 17) «Spiezstrasse – Gwattstutz» und im Bereich der Parzelle Nr. 1496 durch eine neue spezielle Mischzone «Kern Gwattstutz» abgelöst.

Damit eine optimale Gestaltung der Erschliessung ermöglicht wird, bleiben Teile der Strassenparzelle Nr. 260 weiterhin innerhalb des Perimeters der ZPP. Dies war bereits in der bisher geltenden Überbauungsordnung der Fall. Die Wegparzelle 7117 wird neu aus dem Planungssperimeter der ZPP entlassen, da die Bahnunterführung bereits erstellt wurde und keine Abhängigkeit mit der vorliegenden Planung besteht.

Zwischen den Parzellen 1495 und 1496 wird im Bereich des alten Waschhauses an der Spiezstrasse eine Grenzbereinigung erfolgen.



Alt: UeO J (hellbraun), Änderungsperimeter rot gestrichelt



Neu: Mischzone Kern Gwattstutz (dunkelbraun) ZPP 17 (hellgelb), Änderungsperimeter rot gestrichelt

4.3 Änderung des Baureglements

Abstimmung auf BMBV

Die Bestimmungen zur Zone mit Planungspflicht ZPP 17 «Spiezstrasse – Gwattstutz» und zur Mischzone «Kern Gwattstutz» wurden generell an die neuen Begriffe und Messweisen gemäss Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)¹ angepasst. Auf Wiederholungen von übergeordnetem Recht wird verzichtet. Weiter werden sämtliche Inhalte, Planungszweck, Art und Mass der Nutzung, Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze sowie die Energiebestimmungen, hinsichtlich der Kompatibilität mit dem Richtprojekt aus dem qualitätssichernden Verfahren (vgl. Kap. 3.2) abgestimmt.

Planungszweck und Nutzungsart

4.3.1 Zone mit Planungspflicht (ZPP 17) «Spiezstrasse – Gwattstutz»

Ein zentrales Anliegen der neuen Zonenbestimmungen ist die Realisierung einer dichten Bebauung von hoher Qualität. Der Nutzungsschwerpunkt ist auf das Wohnen ausgerichtet. Im ersten Vollgeschoss (Ebene Spiezstrasse) werden Gewerbenutzungen sowie die Einstellhalle erstellt. Wohnnutzungen sind in diesem Geschoss ausgeschlossen. Im Sinne der Störfallvorsorge (Konsultationsbereich Bahnlinie) sind empfindliche Nutzungen in der ZPP 17 «Spiezstrasse – Gwattstutz» nicht zulässig. Zu den empfindlichen Einrichtungen mit schwer evakuierbaren Personen gehören beispielsweise: Alters- und Pflegeheim, Kindergarten, Kindertagesstätte o.ä.

¹ Gesetzessammlungen des Kantons Bern. Systematische Sammlung. BSG 721.3

Nutzungsmass

Vor dem Hintergrund der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen wird die maximal zulässige Nutzung gegenüber der geltenden Überbauungsordnung erhöht. Zudem wird ein minimal zu realisierendes Nutzungsmass festgelegt. Das Mass der Nutzung betreffend der Höhenentwicklung, der Anzahl Vollgeschosse, der Ausgestaltung des Attikageschosses, etc. ist mit dem nötigen Handlungsspielraum auf das Richtprojekt abgestimmt.

**Herleitung
Geschossfläche
oberirdisch**

Tabelle 1 dokumentiert die oberirdische Geschossfläche (GFo) des Richtprojekts von insgesamt rund 4'373 m² innerhalb des von der ZPP zulässigen Spielraums von max. 4'500 m² GFo. Die ausgewiesenen Aussengeschossflächen für Loggien und Balkone werden der GFo angerechnet, da sie grösstenteils verglast sind. Das 1. Vollgeschoss entspricht dem Geschoss auf Ebene Spiezstrasse.

Geschoss	GFo exkl. AGFo und ESH/PP (m²)	GFo ESH und VeloPP	AGFo (m²)	GFo Total (m²)
1. Vollgeschoss	301.27	1'283.30	0	1'584.57
2. Vollgeschoss	637.71		144.50	782.21
3. Vollgeschoss	637.71		144.50	782.21
4. Vollgeschoss	604.77		177.45	782.22
Attikageschoss	241.68		200.45	442.13
TOTAL	2'423.14	1'283.30	666.90	4'373.34
Richtprojekt				
Nutzungsziffer	0.98			1.76
	55 %	29%	15 %	100 %

Tabelle 1: Herleitung Geschossflächen nach Geschossen;
GFo: Geschossfläche oberirdisch,
AGFo: Aussengeschossfläche oberirdisch
GFo ESH und Velo PP: Geschossfläche Einstellhalle und Velo-Parkierung.

**Gestaltungs- und Er-
schliessungsgrundsätze**

Die Baugestaltung und Erschliessung hat 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 Gutachterverfahrens dar. Die Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze legen die die wichtigen Ergebnisse betreffend Architektur (Fassaden- und Dachgestaltung), Aussenraumgestaltung und Erschliessung fest und verankern sie im Baureglement. Das Richtprojekt wird anschliessend in der Überbauungsordnung bezüglich Gesamtwirkung, städtebaulicher Konzeption mit Situierung mit Staffelung der Höhe und der Situation sowie der Konzeptionen der Fassadengestaltung, der Aussenraumgestaltung und der Erschliessung als massgebend festgelegt.

**Lärmempfindlichkeits-
stufe**

Die Lärmempfindlichkeitsstufe wurde entsprechend den vorgesehenen Nutzungen gemäss Art. 43 Lärmschutz-Verordnung festgelegt. Im gesamten Perimeter der ZPP 17 gilt die Stufe ES III.

Energie

Das Gebiet der bisherigen UeO J liegt gemäss Richtplan Energie innerhalb des Massnahmegebiets Erdwärmennutzung (M 03). Gemäss ZPP-Bestimmungen ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung als

Hauptenergieträger Erdwärme einzusetzen. Die Gemeinde verlangt beim gewichteten Energiebedarf eine Unterschreitung der kantonalen Vorgaben um 10 %.

4.3.2 Erlass neue Mischzone «Kern Gwattstutz» (MKG) im Bereich der Parzelle 1496

Zur Sicherstellung einer voneinander unabhängigen, etappierten Entwicklung der beiden Parzellen wird für die Parzelle Nr. 1496 die Mischzone „Kern Gwattstutz“ erlassen.

Damit bleibt der beabsichtigte Handlungsspielraum erhalten, um einerseits das bestehende Gebäude stehen zu lassen oder mit An- und Umbauten zu optimieren. Die Erneuerung und massvolle Erweiterung der bestehenden Gebäudevolumen darf maximal 10% betragen.

Andererseits soll ermöglicht werden, dass das Ergebnis aus dem Workshop-Verfahren umgesetzt werden kann. Für einen Neubau oder für wesentliche Änderungen des Bestands ist das Richtprojekt vom 18. Juni 2019 beizuziehen. Das Richtprojekt im Anhang A21 des Baureglements ist massgebend bezüglich Gesamtwirkung (zusammen mit den Gebäuden in der benachbarten ZPP 17), bezüglich der städtebaulichen Konzeption mit Staffelung der Höhe und der Situation sowie der Konzeptionen der Fassaden- und Aussenraumgestaltung (inkl. Platzsituation) und der Erschliessung.

In der Mischzone «Kern Gwattstutz» sind 4 Vollgeschosse (ohne Attikageschoss) und eine maximale Fassadenhöhe traufseitig von 13.30 m zugelassen. Das maximal mögliche Nutzungsmass wird somit durch die Anzahl Vollgeschosse, die Fassadenhöhe traufseitig sowie die Strassenabstände definiert.

Auf die Festlegung von Grenzabständen wird verzichtet. Gegenüber der Parzelle Nr. 1495 ist die Grenzbauweise zulässig. Das Richtprojekt sieht den Zusammenbau der Gebäude auf den beiden Parzellen im Geschoss auf der Ebene Spiezstrasse vor. In den darüber liegenden Vollgeschossen ist gemäss dem als verbindlich erklärten Richtprojekt eine abgesetzte Volumetrie vorzusehen. Die maximale Gebäudelänge ist durch die ordentlichen Strassenabstände beschränkt.

Aufgrund der potenziellen Gefährdung durch Störfälle (Bahnlinie) und im Sinne der Störfallvorsorge werden in der Mischzone Kern Gwattstutz MKG empfindliche Nutzungen ausgeschlossen.

5. Planerische Beurteilung

5.1 Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen

RPG, kantonaler Richtplan und RGSK

Die Planung ermöglicht durch die Anpassung des Bebauungskonzepts an zeitgemässe Bedürfnisse eine Innenentwicklung im Gebiet der bisherigen UeO J und erlaubt eine voneinander unabhängige Entwicklung der beiden Grundeigentümer.

Planbeständigkeit

Die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Spiez wurde im April 2014 genehmigt. Die UeO J von 1992 wurde in der Revision der baurechtlichen Grundordnung von 2014 unverändert übernommen. In den darauf folgenden Jahren wurden verschiedene Anstrengungen zur Realisierung der UeO J. Es zeigte sich jedoch immer deutlicher, dass die bis heute unverändert geltende UeO J aus dem Jahr 1992 ein Bebauungskonzept aufweist, das nicht mehr zeitgemäss, nicht marktfähig und damit nicht umsetzungsfähig ist.

Die Verhältnisse am Grenzweg haben sich wesentlich geändert. Der alte Bahnübergang für den motorisierten Verkehr wurde aufgehoben (neu Sackgasse mit Bahnunterführung für Langsamverkehr). Enge Verhältnisse und eine schwierige Topographie einerseits und die grenzwegnahe Linienführung der Mischabwasserleitung (Sammelleitung) lassen keine zweckmässige Erschliessung ab Grenzweg zu. Insbesondere das Höhenniveau (Kote) der Mischabwasserleitung ist erschliessungstechnisch problematisch. Zudem sind in der altrechtlichen UeO Erdgeschosslage an der Spiezstrasse grössere Gewerbe- bzw. Ladenflächen vorgesehen, die sich im heutigen Marktumfeld nicht mehr realisieren lassen.

Der Grundeigentümer ersuchte die Gemeinde 2016 daher, das Bebauungskonzept an die heutigen Bedürfnisse und Verhältnisse anzupassen. Die Gemeinde unterstützte dieses Vorhaben, da damit die notwendigen Voraussetzungen für eine Realisierung der Innenentwicklung und damit die Mobilisierung der Baulandreserve geschaffen werden können.

Ermöglichung der 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. Im Falle der UeO J zeigte sich in den letzten Jahren jedoch, dass dies nur mit einer Anpassung des Bebauungskonzepts und der baurechtlichen Grundordnung gelingen wird. Mit den vorgesehenen bau- und planungsrechtlichen Anpassungen im Bereich der geltenden UeO J wird eine bessere Ausnutzung der Baulandreserve sichergestellt. Die UeO J von 1992 sieht mit den geplanten Hauptgebäuden die Realisierung von max. 3'360 m² Bruttogeschossfläche auf den Parzellen 1495 und 1496 vor. Mit der neuen ZPP 17 können mit der vorgesehenen maximalen Geschossflächenziffer oberirdisch von 1.8 bis zu 4'370 m² allein auf der Parzelle 1495 realisiert werden. Hinzu kommen nochmals 1'280 m², die gemäss Richtprojekt auf der Parzelle 1496 künftig möglich sein werden. Mit der geänderten baurechtlichen Grundordnung wird somit eine deutlich bessere Nutzung des Grundstücks ermöglicht und damit die Siedlungsentwicklung nach innen begünstigt.

*Baugesetz,
Bauverordnung*

Für die Wohnüberbauung sind die notwendigen Kinderspielplätze- und Aufenthaltsflächen nach Art. 15 BauG und 42-48 BauV vorgesehen.
Für die Wohnüberbauung werden Abstellplätze für Motorfahrzeuge gemäss den Vorgaben in Art. 16 und 17 BauG und Art. 49-56 BauV erstellt.
Die besonders hohe Nutzungsdichte gemäss Art. 8a BauG und Art. 11c Abs. 6 BauV wird in der vorliegenden Planung eingehalten.

Räumliches Entwicklungs-konzept

Das Planungsvorhaben steht nicht im Widerspruch mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept 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 bisherigen UeO J liegt gemäss Richtplan Energie innerhalb des Massnahmegebiets Erdwärmenutzung (M 03).

5.2 Auswirkungen der Planung

Siedlungsentwicklung nach innen

Mit dem Richtprojekt vom 18. Juni 2019 kann trotz der lärmexponierten Lage attraktiver Wohnraum mit ergänzenden Gewerbenutzungen realisiert werden. Damit wird die Siedlungsentwicklung nach innen umgesetzt. Es wird eine hohe Dichte der Bebauung (über 0.9 GFZo) erzielt.

Zusätzliches Wohnraumangebot

Mit der Planung werden die Voraussetzungen für ein zusätzliches Wohnraumangebot mit guter ÖV-Erschliessung (Erschliessungsgüteklasse B) in der Gemeinde Spiez geschaffen.

Die Erstellung von günstigem Wohnraum wurde geprüft, hat sich jedoch an diesem Standort als nicht realisierbar herausgestellt. Die Wohnungen der Überbauung sollen gemischt als Eigentums- und als Mietwohnungen realisiert werden.

Zufahrt zum Areal

Die Wohnüberbauung ist über die Einstellhallenzufahrt direkt an die Spiezstrasse (Kantonsstrasse) angeschlossen. Die Lage der Einfahrt im östlichen Bereich der Parzelle wurde vom kantonalen Tiefbaumeister, OIK I, als geeignet beurteilt.

Verkehrsaufkommen

Aufgrund des zusätzlichen Wohnraum- und Parkplatzangebots entsteht auch ein gewisser Mehrverkehr. Die Zufahrt zu den Parkplätzen der Einstellhalle erfolgt ausschliesslich über die Spiezstrasse, zu den oberirdischen Parkplätzen im Planungserimeter über die Spiezstrasse und den Grenzweg. Diese Zufahrten sind ausreichend dimensioniert. Die Spiezstrasse weist heute eine Verkehrsbelastung von 13'700 Fahrzeugen² DTV auf.

² Aktuelle Verkehrszahlen vom TBA-TBA-OIK IV (2.8.2018)

Zur Fahrtenberechnung der Fahrten im Zielzustand wird von den nachfolgenden Werten ausgegangen. Als Ausgangsgrösse gelten die Annahmen zur Parkplatzbemessung MIV. Bezüglich dem Fahrtenaufkommen durch den Bäckereibetrieb vgl. Fussnote 4.

	PP total	SVPP ³	Fahrten total	davon Fahrten neu	Kommentar
Wohnen ESH	33	3	120	120	1.5 PP /Whg
Gewerbe ESH	7	4	28	28	Annahme
Besucher/ IV, Aussen	3	6	18	0	wie IST Annahme (2 Bes. + 1 IV)
Besucher, Bäckerei, Aussen	7	75	525 ⁴	0	wie IST
Anlieferung Bäckerei	Anlief.		14 + 2*	0	*1 LKW (2 Fahrten)
Mitarbeiter, Bäckerei	5	6	30	0	wie IST
TOTAL	55		737	148	

Tabelle 2: Bemessung Fahrtenaufkommen/Tag in den Zuständen IST und neu

Gegenüber der heutigen Situation werden für das gesamte Planungsgebiet im Vollausbau voraussichtlich rund zusätzliche 150 Fahrten (Zu- / Wegfahrt) pro Tag resultieren. Daraus resultiert eine Zunahme des Verkehrsaufkommens von rund 1.1% auf der Spiezstrasse (IST-Zustand: 13'700 Fahrzeuge). Die Spiezstrasse kann den durch die Neuüberbauung anfallende Mehrverkehr problemlos aufnehmen. Im Bereich des Grenzwegs sind gemäss Aussenraumkonzept 4 Parkplätze plus 1 IV-Parkplatz angeordnet. Der Grenzweg kann diese PP ebenfalls aufnehmen. Damit wird die zukünftige Entwicklung verkehrsverträglich ausgestaltet.

Der An- und Auslieferungsverkehr ist quantitativ vernachlässigbar. Zwischen 19.00 und 07.00 Uhr (Nachtzeit gemäss Anhang 6 LSV) erfolgt eine Auslieferung ab Spedition mit 2 Fahrzeugen (VW-Caddy oder ähnlich), zwischen 07.00 – 19.00 Uhr (Tag gem. Anhang 6 LSV) eine Anlieferung durch 2 Externe sowie 1 LKW im Bereich Haupteingang sowie 5 Auslieferungen ab Spedition.

Lärm-Empfindlichkeitsstufe nach Art. 43 LSV

Für das gesamte Planungsgebiet (ZPP 17 sowie Mischzone Kern Gwattstutz) gilt der Immissionsgrenzwerte der ES III.

Lärmbericht vom 12.8.2020 der HSR Ingenieure AG

HSR Ingenieure AG (Spiez) haben zur Beurteilung der Belastungssituation durch verschiedene Lärmarten einen Lärmbericht erstellt. Dieser datiert vom 12. August 2020 und befindet sich in Anhang 4. Die Anforderungen bezüglich der verschiedenen Lärmimmissionen können mit der erfolgten Vordimensionierung und empfohlenen Massnahmen eingehalten werden. Falls notwendig, sind zur Einhaltung der Belastungsgrenzwerte in der UeO entsprechende Massnahmen gemäss Lärmbericht der HSR Ingenieure AG vom

³ SVPP: Spezifisches Verkehrspotenzial.

⁴ Abschätzung Verkehrsaufkommen: Öffnungszeiten Bäckerei-Verkaufsgeschäft 12.5 Std.; 2/3 Kundenanteil MIV, durchschnittlich total 75 Fahrten/Tag und Parkplatz, d.h. durchschnittlicher Parkplatzumschlag 3 mal/ Std resp. 37.5 mal /Tag. Alle Fahrten sind bereits heute auf dem Verkehrsnetz.

12. August 2020 vorzusehen. Die Massnahmen des Lärmberichts sind bei der weiteren Bearbeitung beizuziehen.

Strassenlärm

In Bezug auf den Strassenlärm kann zusammenfassend festgestellt werden, dass ohne bauliche Massnahmen die Immissionsgrenzwerte (offene Fenster) gegen die Spiezstrasse nicht eingehalten werden können. Mit der im Richtprojekt vom 18. Juni 2019 vorgesehenen Doppelfassade entlang der Spiezstrasse können Wohnungen mit lärmempfindlichen Räumen ab dem 1. Obergeschoss realisiert werden. Zudem ist im Bereich der Spiezstrasse der Einbau eines Flüsterbelags vorgesehen.

Ergebnisse und Fazit: Die Anforderungen bezüglich der Verkehrsemissionen (Spiezstrasse) können mit der erfolgten Vordimensionierung und empfohlenen Massnahmen eingehalten werden. Die Massnahmen sind nachstehend aufgezeigt. Mit dem geplanten Flüsterbelages kann die Verkehrslärmbelastung der Parzelle zusätzlich reduziert werden.

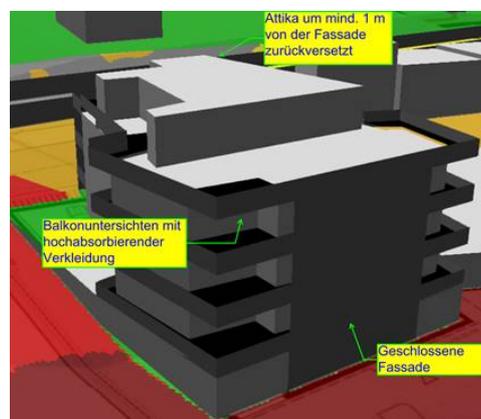


Abbildung 25: Lärmschutzmassnahmen Strassenlärm

Bahnlärm

Im Weiteren hat HSR Ingenieure AG (Spiez) eine Grobbeurteilung des Bahnlärms und des Gewerbelärms vorgenommen. Zusammenfassend kann folgendes festgehalten werden:

Zum einen werden die Gebäude durch die Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie abgeschirmt (Sichtlinie). Für die abgeschirmten Gebäudeteile werden so die Anforderungen an den Lärmschutz gegenüber dem Bahnlärm eingehalten. Der Lärmbericht vom 21. August 2020 zeigt auf, mit welchen Massnahmen Gebäudeteile mit einer Lärmexposition oberhalb der Bahn-Lärmschutzwand (wie z.B. Attikageschoss) vor Lärmbelastung geschützt werden können und weist nach, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte eingehalten werden können.

Beim Haus C der Projektstudie muss das Attikageschoss entsprechend baulich gestaltet werden. Mit dem Zurücksetzen der Attikafassade und der entsprechenden Brüstungsbildung (Lärmschutzabschirmung) können die Anforderungen eingehalten werden:

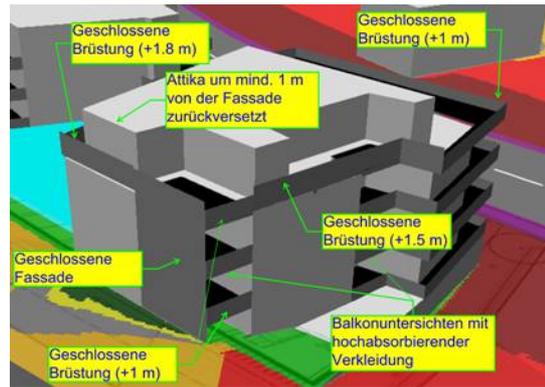


Abbildung 26: Lärmschutzmassnahmen Haus C der ZPP

Gewerbelärm

Die Grob beurteilungen zeigen, dass die Emissionen durch den Betrieb (Kunden, An- / Auslieferungen etc.) für die Empfindlichkeitsstufe ES III am Tag und in der Nacht eingehalten werden können.

Die Lärmemissionen durch die Haustechnikanlagen (Lüftung Heizung, Kälte etc.) können die Anforderungen mit entsprechenden Massnahmen (Schalldämpfer etc.) einhalten.

Störfallvorsorge

Das Planungsgebiet befindet sich im Konsultationsbereich der Eisenbahn (NEAT-Linie). Die Spiezstrasse weist gemäss Kantonalem Tiefbauamt, OIK I, (2.8.18) eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV von ca. 13'700 Fz./Tag auf. Durchgangsstrassen sind erst ab einem DTV von 20'000 Fz./Tag risikorelevant.

Gemäss ABC-Konsultationskataster liegt die Überbauungsordnung innerhalb des Konsultationsbereichs von Eisenbahnanlagen (Bahnstrecke Thun - Spiez) im Geltungsbereich der eidg. Störfallverordnung (StFV). Technische Risiken, die von der Bahnlinie ausgehen, sind im Sinne der Störfallvorsorge gering zu halten und mit der Siedlungsentwicklung abzustimmen.

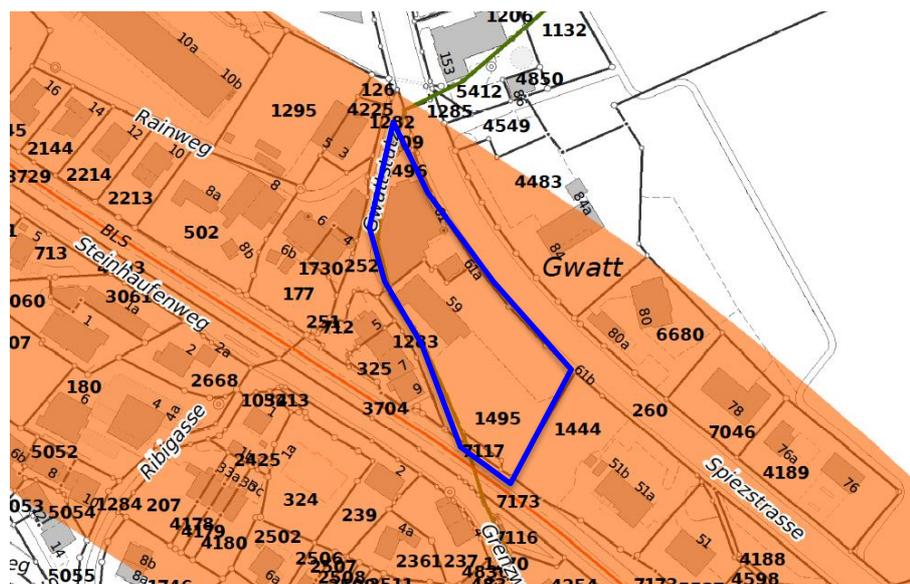


Abbildung 27: Ausschnitt aus der Konsultationsbereichskarte Störfall; orange: Konsultationsbereich Eisenbahnanlagen, Planungsperimeter blau

Aus diesem Grund muss geprüft werden, ob die Änderung des Nutzungsplans risikorelevant ist. Dies ist der Fall, wenn das Risiko nicht a priori als tragbar beurteilt werden kann. Das Risiko muss bezüglich der bestehenden (P_{IST}) und der zusätzlichen Personenbelegung (P_{ZUS}) untersucht werden.

Gemäss Abschätzung (Annahme Belegung: 3 Personen/Haushalt) halten sich im Planungssperimeter, innerhalb eines Quadrats von 200 m x 200 m (Scannerzelle), max. 184 Personen (P_{IST}) auf. Die geplante Änderung der Nutzungsplanung führt zu einer leichten Personenzunahme (Bevölkerung und Arbeitsplätze) von 65 Personen (P_{ZUS}). Somit besteht nach der Änderung eine Personendichte von 249. Die Detailüberprüfung zur Scannerzelle ist in Anhang 5 zu finden.

Mit der Nutzungsplanänderung erfolgt eine leichte Zunahme der Personenbelegung. Der Referenzwert von 400 Personen (Ref_{BEV}) wird jedoch bei weitem nicht überschritten. Somit ist die Planänderung nicht risikorelevant.

Im Sinne der Störfallvorsorge werden mit den Änderungen der Nutzungsplanung empfindliche Nutzungen in der neuen Mischzone Kern Gwattstutz und in der neuen ZPP 17 „Spiezstrasse-Gwattstutz“ ausgeschlossen.

Eine weitere Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge bzw. weitere Massnahmen sind daher nicht erforderlich. Dennoch ist gemäss Richtprojekt vorgesehen, dass die Hauszugänge und Fluchtwege der Gebäude von der Bahnlinie abgewandt angeordnet werden.

5.3 Zielerreichung und Würdigung

Mit der vorgesehenen Änderung der Bauordnung wird die Voraussetzung für eine zeitgemässe und unabhängige Entwicklung der beiden Parzellen 1495 und 1496 geschaffen.

Auf der Parzelle 1495 kann mit der neuen ZPP 17 «Spiezstrasse – Gwattstutz» attraktiver neuer Wohnraum mit ergänzenden Gewerbenutzungen in marktorientiertem Umfang realisiert werden.

Auf der Parzelle 1496 werden mit der neuen «Mischzone Kern Gwatt» gute Voraussetzungen für den Weiterbestand der Bäckerei Linder als wichtiges Element der Quartiersversorgung im Ortszentrum Gwatt geschaffen. Die Bäckerei bildet als wichtige Versorgungseinrichtung den Auftakt der Gemeinde Spiez an der Spiezstrasse.

Für beide Parzellen werden die Voraussetzungen für eine zeitgemässe und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen geschaffen und eine Neuorganisation der Erschliessung und Parkierung vorgenommen.

Mit der Verankerung des Richtprojekts vom 18. Juni 2019 aus dem durchgeführten qualitätssichernden Verfahren in der «Mischzone Kern Gwattstutz» einerseits und der Überbauungsordnung zur ZPP 17 andererseits werden eine gute Qualität der Bauten und eine attraktive Umgebungsgestaltung insbesondere entlang des Strassenraums der Spiezstrasse sichergestellt.

Mit den neuen Vorschriften gelingt es, trotz der grossen Herausforderung, welche die Lärmsituation darstellt, neuen, attraktiven und gut mit dem ÖV erschlossenen Wohnraum zu schaffen.

Im Planungsgebiet wird im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden, ein Nutzungsmindestmass von 0.9 GFZo verankert.

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 durch die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Kanton.

Vorgesehener Terminplan

Öffentliche Mitwirkung	4. Quartal 2019
Kantonale Vorprüfung	2. Quartal 2020
Öffentliche Auflage	4. Quartal 2020
Beschluss Gemeinderat	1. Quartal 2021
Beschluss Urnenabstimmung	Juni 2021

6.1 Öffentliche Mitwirkung

Der Gemeinderat hat die Planungsakten am 7. Oktober 2019 zuhanden der öffentlichen Mitwirkung verabschiedet. Diese lagen vom 28. Oktober bis 26. November 2019 bei der Abteilung Bau an der Sonnenfelsstrasse 4, 3700 Spiez zur Einsichtnahme auf.

Das Mitwirkungsdossier umfasste die folgende Dokumente:

- Änderung des Zonenplan 1 vom 12. Oktober 2019
- Änderung Baureglement vom 12. Oktober 2019
- Erläuterungsbericht mit Anhängen vom 12. Oktober 2019
 - Anhang 1: Schlussbericht vom 28. Mai 2019
 - Anhang 2: Richtprojekt vom 18. Juni 2019
 - Anhang 3: Protokolle der durchgeführten Workshops
 - Anhang 4: Strassenlärm-Immissionen vom 22. August 2018
 - Anhang 5: Störfallvorsorge vom 18. Juli 2019

Zudem wurden die Geschäftsunterlagen auf www.spiez.ch in der Rubrik „Aktuelles“ aufgeschaltet. Am 5. November 2019, 17.30 – 19.00, Uhr führte die Planungsbehörde im Podium der Bibliothek Spiez in Anwesenheit von Vertretern der Gemeinde und Projektträgerschaft eine Orientierung in Form einer Sprechstunde statt.

Während der Mitwirkungsfrist wurden keine Mitwirkungseingaben eingereicht. Am Planungsdossier wurden daher keine Änderungen vorgenommen.

6.2 Kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat hat die Planungsakten am 24. Februar 2020 ohne materiellen Änderungen gegenüber der Mitwirkung zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 10. Juli 2020 hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zum Planungsdossier Arealentwicklung Spiezstrasse – Gwattstutz «Aufhebung UeO J, Umzonung in MKG und ZPP 17» Stellung genommen. Die Vorprüfung ist grundsätzlich positiv ausgefallen. Der Vorprüfungsbericht nennt einzelne materielle und formelle Genehmigungsvorbehalte sowie Empfehlungen und Hinweise. Nach Sichtung des Vorprüfungsberichts wurde das Planungsdossier bereinigt. Nachfolgend wird der Umgang mit den materiellen und formellen Genehmigungsvorhalten sowie den Empfehlungen und Hinweisen gemäss Vorprüfungsbericht erläutert.

Änderung Zonenplan, Bereinigung Vorprüfung

Nr.	Thema	Art	Umgang
1	Zonenplanänderung, Festlegungen (vgl. VP-Bericht Kap. 3)	mGV	Die Zuweisung zu Festlegungen und Hinweise wurden angepasst
2	Zonenplanänderung, Vermassung (vgl. VP-Bericht Kap. 3)	fGV	Die Zonengrenzen MKG und ZPP wurden vermasset.

ZPP 17, Bereinigung Vorprüfung

Nr.	Thema	Art	Umgang
3	ZPP, Artikel-Nr. GBR (vgl. VP-Bericht Kap. 4.1)	fGV	Die ZPP Nr. 17 wird Art. 327 ZPP 17 «Spiezstrasse -Gwattstutz» des Gemeindebaureglements zugewiesen
4	ZPP, Art der Nutzung, Abs.2 (vgl. VP-Bericht Kap. 6)	mGV	Abs. 2 wird wie folgt ergänzt: <i>Im Sinne der Störfallvorsorge sind empfindliche Nutzungen in der ZPP 17 «Spiezstrasse – Gwattstutz» nicht zulässig</i> Ergänzung der Hinweisspalte: <i>Zu den empfindlichen Einrichtungen mit schwer evakuierbaren Personen gehören beispielsweise: Alters- und Pflegeheim, Kindergarten, Kindertagesstätte o.ä.</i> Ergänzende Erläuterungen in Kap. 4.3.1 des Erläuterungsberichts.
5	ZPP, Mass der Nutzung, Abs. 3 «Unterniveaugeschoss» (vgl. VP-Bericht Kap. 4.1)	fGV	<i>Begriff Unterniveaugeschoss wird durch Untergeschoss ersetzt. Der Artikel wird wie folgt bereinigt:</i> <i>Untergeschosse und Unterniveaubauten Unterniveaugeschosse werden an die GFO angerechnet, wenn sie im Mittel aller</i>

Nr.	Thema	Art	Umgang
			<p>Fassaden mehr <i>mindestens</i> als 1.2 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.</p> <p>Weiter wurde das 4. Lemma wie folgt angepasst: 4 Vollgeschosse; zusätzlich ist ein Attikageschoss ist nur beim Gebäude Südost zulässig.</p>
6	ZPP, Lärm (vgl. VP-Bericht Kap. 5)	mGV	<p>Nachweis Einhaltung Lärmgrenzwerte mittels vollständigem Lärmgutachten mit allen Lärmarten: Das Lärmgutachten wurde aktualisiert. Neu datiert der Lärmbericht vom 12.8.2020. Darin wird neu auch nachgewiesen und aufgezeigt, dass mit entsprechenden Massnahmen die Lärmbelastungsgrenzwerte für den Bahnlärm eingehalten werden können. Das überarbeitete Lärmgutachten ist dem Erläuterungsbericht als Anhang angefügt.</p> <p>Abs. 4 wurde mit folgendem Satz ergänzt: <i>Falls notwendig, sind zur Einhaltung der Belastungsgrenzwerte in der UeO entsprechende Massnahmen vorzusehen.</i></p> <p>In der Hinweisspalte wurde folgender Hinweis aufgenommen: <i>Die Massnahmen des Lärmberichts der HSR Ingenieure AG vom 12.8.2020 sind bei der weiteren Bearbeitung beizuziehen.</i></p> <p>Der Erläuterungsbericht wurde entsprechend ergänzt.</p>
7	ZPP, Erschliessungsgrundsätze <i>Absatznummerierung</i> (vgl. VP-Bericht Kap. 4.1)	fGV	Die Absatznummerierung wurde korrigiert. Erschliessungsgrundsätze sind neu Abs. 6
8	ZPP, Energie <i>zweites Lemma</i> (vgl. VP-Bericht Kap. 4.1)	E	<p>Die Absatznummerierung wurde korrigiert. Energiebestimmungen sind neu Abs. 7. Die Empfehlung zur Präzisierung der Energievorschriften wird aufgenommen.</p> <p>Der Wärmebedarf Für Heizung und Warmwasseraufbereitung ist als Hauptenergieträger mit Erdwärme einzusetzen zu decken.</p>
9	ZPP, Energie <i>Hinweis Verbundanlagen</i> (vgl. VP-Bericht Kap. 4.1)	H	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Mischzone Kern Gwattstutz (MKG), Bereinigung Vorprüfung

Nr.	Thema		Umgang
10	MKG, Art. 211 Art der Nutzung (vgl. VP-Bericht Kap. 4.2)	E	In den Hinweisen wird präzisiert, was unter einer wesentlichen Änderung des Bestandes verstanden wird, ab welcher das Richtprojekt beizuziehen ist: <i>Als wesentliche Änderung des Bestandes gelten Änderung der Volumetrie bsp. durch Aufstockung, neue Dachform, und generell die Erweiterung des Volumens um mehr als 10%.</i>
11	MKG, Art. 211 Mass der Nutzung (vgl. VP-Bericht Kap. 4.2)	fGV	Das in den Vorschriften der MKG verbindlich erklärte Richtprojekt wird im Baureglement als Anhang aufgenommen.
12	MKG, Art. 211 Mass der Nutzung (vgl. VP-Bericht Kap. 4.2)	mGV	Keine definierten Grenz- und Gebäudeabstände: Ergänzende Erläuterungen in Kap. 4.3.2 des Erläuterungsberichts.
13	MKG, Art. 211 Mass der Nutzung (vgl. VP-Bericht Kap. 4.2)		MKG wird wie folgt ergänzt: <i>Im Sinne der Störfallvorsorge sind empfindliche Nutzungen in der ZPP 17 «Spiezstrasse – Gwattstutz» nicht zulässig</i> Ergänzung der Hinweisspalte: <i>Zu den empfindlichen Einrichtungen mit schwer evakuierbaren Personen gehören beispielsweise: Alters- und Pflegeheim, Kindergarten, Kindertagesstätte o.ä.</i>
14	Lärm	mGV	siehe Ausführungen zum Lärm bei ZPP

Weitere Vorbehalte, Empfehlungen und Hinweise

Nr.	Thema		Umgang
15	Planbeständigkeit	mGV	Darlegung der Planbeständigkeit. Der Erläuterungsbericht wurde mit den entsprechenden Argumenten in Kap. 5.1 präzisiert.
16	Archäologische Strukturen und ISOS	H	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
17	Kulturland	H	Die vorgenommenen Änderungen aufgrund des Kulturlandschutzes (BSIG Nr. 7/721.0/31.5 vom 1.2.2020) werden zur Kenntnis genommen. Der Erläuterungsbericht wurde überprüft und diesbezüglich aktualisiert.

6.3 Öffentliche Auflage

Auflagefrist und Ergebnis

Mit den Publikationen im Simmentaler Anzeiger vom 12. und 19. November 2020 und dem Amtsblatt vom 11. November 2020 wurde die öffentliche Auflage bekannt gemacht. Die Unterlagen zur Arealentwicklung Spiezstrasse- Gwattstutz, Ablösung der bisherigen UeO J durch ZPP 17 mit Änderung Baureglement Art. 327 sowie durch Mischzone Kern Gwattstutz mit Änderung Baureglement Art. 211 und 212 sowie der Änderung des Zonenplan 1 lagen vom 12. November 2020 bis 14. Dezember 2020 bei der Gemeindeverwaltung Spiez öffentlich auf und konnten während den Öffnungszeiten eingesehen werden. Während der Auflagefrist ist 1 Rechtsverwahrung eingegangen. Einsprachen sind keine eingegangen.

Beschluss

Ausstehend.

Anhang

- Anhang 1** Gutachterverfahren UeO J Spiezstrasse - Gwattstutz, Schlussbericht des Begleitgremiums vom 28.5.19
- Anhang 2** Schlusstand Richtprojekt vom 18.6.19
- Anhang 3** Protokolle Workshops 1 - 4
- Anhang 4** Lärmbericht
- Anhang 5** Störfallvorsorge

