

MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Spiez

Änderung ZPP 9 «Ahorni»



Erläuterungsbericht

Die ZPP-Änderung besteht aus:

- Auszug Baureglement

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Februar 2019

Impressum

Auftraggeber:

Gemeinde Spiez
Abteilung Finanzen
Sonnenfelsstrasse 4
3700 Spiez

Maya und Peter Stoller
Ahornweg 17
3700 Spiez

Planungsbehörde:

Gemeinde Spiez
Abteilung Bau
Sonnenfelsstrasse 4
3700 Spiez

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Naina Cavelti, Geografin MSc
Franziska Röstli, Geografin MSc

*Abbildung Titelseite: Luftbild des Gebiets
Spiezwiler mit der ZPP 9 «Ahorni» (Quelle:
Geoportal des Bundes)*

Inhalt

1. Zusammenfassung	5
2. Ausgangslage und Zielsetzung	5
3. Qualifiziertes Verfahren nach SIA 143	6
3.1 Organisation	6
3.2 Aufgabenstellung	7
4. Bebauungs- und Gestaltungskonzept	8
5. Änderung der Grundordnung	10
5.1 Problemstellung	10
5.2 Baureglementsänderung	13
6. Verfahren	14
6.1 Vorgehen	14
6.2 Orientierung und Mitwirkung	14
6.3 Vorprüfung	14
6.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen	15
6.5 Beschlussfassung, Urnenabstimmung und Genehmigung	15
Anhang: Stellungnahme BKW	16

1. Zusammenfassung

Die Zone mit Planungspflicht «Ahorni» liegt im Gebiet Spiezwiler in Süd-West-Hanglage mit Sicht in das Kander- und Simmental. Bedingt durch die starke Hanglage sowie die Lage am Siedlungsrand ist die Baugestaltung an diesem Ort anspruchsvoll. Im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens nach SIA 143 wurde deshalb mit drei Architekturbüros das geeignete Bauungs- und Gestaltungskonzept gesucht. Das Verfahren hat gezeigt, dass die bauliche Entwicklung an diesem Ort schwierig, aber in einer überzeugenden Art machbar ist. Als Siegerprojekt wurde vom Beurteilungsgremium einstimmig das Gestaltungs- und Bauungskonzept der Rykart Architekten AG gewählt. Die Umsetzung des Projekts erfordert allerdings eine Änderung der ZPP-Bestimmungen im ordentlichen Verfahren.

2. Ausgangslage und Zielsetzung

Die ZPP 9 «Ahorni» befindet sich im Gebiet Spiezwiler oberhalb der Kander in attraktiver Hanglage mit bester Aussicht auf den Niesen. Das rund 5800 m² (nach Realisierung des Ausbaus des Ahorniwegs noch 5600 m²) grosse, bislang unüberbaute Areal wurde im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision (genehmigt am 28. April 2014) als neues Wohnbauland eingezont und der ZPP 9 zugewiesen. Planungszweck ist eine gut gestaltete Wohnüberbauung unter Berücksichtigung der empfindlichen Lage am Siedlungsrand.

Das Areal besteht aus den drei unüberbauten, als Kulturland in der Bauzone ausgewiesenen Parzellen Nrn. 918, 2878 und 6576. Die Parzellen Nrn. 918 und 2878 befinden sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Spiez. Die Parzelle Nr. 6576 ist im privaten Eigentum. Die beiden Parteien beabsichtigen, das Areal gemeinsam zu entwickeln. Die Grundstücke sollen aber möglichst unabhängig voneinander erschlossen und überbaut werden können. Angestrebt wird eine angemessen dichte und nachhaltige Überbauung sowie eine hochwertige Gestaltung des gesamten Areals.



Abb. 1 Areal ZPP 9 «Ahorni» (Quelle: Geoportal des Bundes)

3. Qualifiziertes Verfahren nach SIA 143

3.1 Organisation

Für die bauliche Gestaltung wurde 2017/2018 eine Ideenstudie nach SIA 143 Art. 3.2 und 8 durchgeführt. Der Studienauftrag erfolgte im Einladungsverfahren mit drei teilnehmenden Architektenteams. Die Entwürfe der Teilnehmenden wurden an zwei Zwischenbesprechungen beurteilt und es wurden Empfehlungen für die weitere Bearbeitung abgegeben. An der Schlussitzung wählte das Beurteilungsgremium einstimmig den Beitrag der Rykart Architekten als Siegerstudie aus. Die Resultate wurden in einem Schlussbericht zusammengefasst.

Folgende Architekturbüros waren zur Teilnahme am Studienauftrag eingeladen:

- Architekturbüro Christian Nussbaum AG, Sodmattweg 4, 3700 Spiez
- HMS Architekten und Planer AG, Seestrasse 20, 3700 Spiez
- Rykart Architekten AG, Könizstrasse 161, 3097 Liebefeld

Die Ideenstudien wurden von folgendem Gremium beurteilt:

Moderation (ohne Stimmrecht)

- Rudolf Thomann, Vorsteher Planung, Umwelt, Bau, Gemeinde Spiez

Sachmitglieder (mit Stimmrecht)

- Ursula Zybach, Vorsteherin Finanzen, Gemeinde Spiez, Grundeigentümerin Parz. Nrn. 918 und 2878
- Grundeigentümer Parz. Nr. 6576

Fachmitglieder (mit Stimmrecht)

- Urs Ewald, Dällenbach Ewald Architekten AG, Steffisburg
- Martin Eggenberger, Planteam S AG, Solothurn
- Simon Schöni, extra Landschaftsarchitekten AG, Bern

Experten (ohne Stimmrecht)

- Roland Dietrich, Abteilungsleiter Bau, Gemeinde Spiez
- Daniel Wyss, Dienstchef Liegenschaften, Gemeinde Spiez
- Daniel Blumer, Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau, Bern
- Bruno Wegmüller, Exakt Kostenplanung AG, Worb

Die Vorbereitung und Begleitung des Verfahrens erfolgte durch die ecoptima ag.

3.2 Aufgabenstellung

Mit dem Studienauftrag wurde nach Lösungsvorschlägen gesucht, die den komplexen Herausforderungen, insbesondere der starken Hanglage und der bestehenden Hecke im Planungssperimeter Rechnung tragen und eine gut gestaltete, angemessen dichte Bebauung des Areals sowie eine attraktive und nachvollziehbare Gestaltung des Siedlungsrandes sicherstellt. Angestrebt wurden Bebauungs- und Erschliessungskonzepte, die in architektonischer Hinsicht sowie bezüglich Wirtschaftlichkeit überzeugen und durch ihre Raumabfolgen und Wohntypologien die Grundlage für eine aktive Nachbarschaft bilden. Das im Rahmen der vorliegenden Ideenstudie entstandene Bebauungs- und Erschliessungskonzept bildet die Grundlage für die Änderung der ZPP-Bestimmungen, den Erlass der Überbauungsordnung und das Bauprojekt.

4. Bebauungs- und Gestaltungskonzept

An der Schlussbeurteilung vom 16. Februar 2018 wurde vom Beurteilungsgremium einstimmig das Bebauungs- und Gestaltungskonzept der Rykart Architekten AG als Siegerstudie gewählt.



Abb. 2 Visualisierung des Bebauungskonzeptes der Rykart Architekten AG, Stand Februar 2018



Abb. 3 Situation der Ideenstudie der Rykart Architekten AG, Stand Februar 2018

Konzeptbeschreibung

Das in starker Hanglage liegende Areal ist südlich und westlich durch den Ahorniweg begrenzt und bildet hier sowie süd-östlich die Siedlungsgrenze zur Landwirtschaftszone.

Das Konzept sieht vier gestaffelte Baukörper vor, die in zwei Zwillingsbauten organisiert sind. Die vertikale Ausrichtung der Gebäude führt dazu, dass die Wohnungen allesamt über eine überdurchschnittliche Belichtung verfügen und attraktive Wohnungsgrundrisse aufweisen. Für die Materialisierung ist ein mit Natursteinen ausgefachtes Beton-Raumgerüst vorgesehen, das sich in das von Wiesen, Bäumen und Felsen geprägte Umfeld einfügt.

Siedlungsstruktur

Die in sich gestaffelten, terrassierten Gebäude sind in zwei unabhängigen, vertikal orientierten Zwillingsbauten organisiert. Durch die vertikale Anordnung der Baukörper werden die topographischen Gegebenheiten im Bearbeitungsperimeter aufgenommen und Eingriffe in das Gelände sowie die bestehende Bepflanzung können auf ein Minimum reduziert werden. Die Hangkante wird sehr schön freigespielt, wodurch die Fernsicht der Nachbarparzellen nicht eingeschränkt wird. Die vergleichsweise schmalen Frontfassaden wiegen die Wirkung der eher massiven Seitenfassaden bei angemessener Bepflanzung mehr als auf und führen zu einer überzeugenden Fernwirkung am sensiblen, von weitem einsehbaren Siedlungsrand.

Frei- und Aussenraum

Das stark geneigte Terrain bleibt mit dem Bebauungs- und Gestaltungskonzept erlebbar. Durch eine differenzierte Höhenentwicklung der Baukörper bleibt die Hangkante frei. Eingriffe in das Terrain können auf ein Minimum reduziert werden. Der Raum zwischen den beiden Gebäudepaaren wird als Siedlungs- und Spielplatz ausgestaltet. Die starke Hanglage führt dazu, dass eine grössere Spielfläche gemäss Bauverordnung praktisch ausgeschlossen wird.

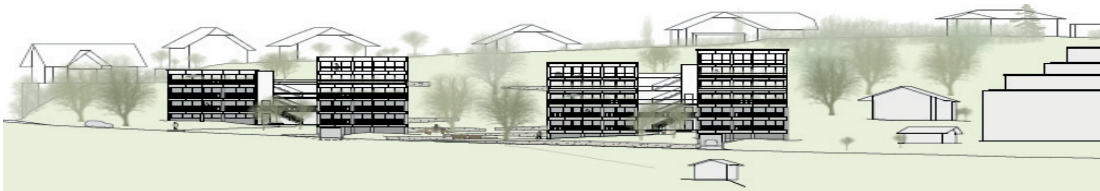


Abb. 4 Ansicht auf die schmalen Fassaden, gut erkennbar ist die Aufnahme der Hangkante, Stand Februar 2018

Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr erfolgt über den Ahornweg. Die Fussgängererschliessung erfolgt über zwei Treppenkaskaden zwischen den gepaarten Gebäuden. Ein rollstuhlgängiger Zugangsweg führt zu den halböffentlichen Plätzen. Alle weiteren Ebenen werden von diesen Plätzen über einen Lift und eine Treppe erschlossen. Hier können Begegnungen stattfinden. Jede Zwillingsbaute verfügt über eine separate Einstellhalle mit Auto- und Veloparkplätzen. Bemängelt wird die geringe Anzahl der Parkplätze in beiden Einstellhallen.

Das Konzept überzeugte das Beurteilungsgremium durch eine wohlüberlegte Setzung der Bauten, eine hohe Nutzungsdichte, attraktive Wohnungsgrundrisse und eine Grünraumgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität.

5. Änderung der Grundordnung

5.1 Problemstellung

Die Umsetzung des Gestaltungs- und Baukonzept der Rykart Architekten AG fordert eine Anpassung der ZPP-Bestimmung «Ahorni». Die Änderungen betreffen das Mass der Nutzung und die Gestaltungsgrundsätze.

Nutzungsdichte

Die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) kennt den Begriff der Ausnützungsziffer nicht. Da mit der Anpassung der ZPP-Bestimmungen die BMBV umgesetzt werden muss, wird der Begriff der Ausnützungsziffer (AZ) durch die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) ersetzt.

Gemäss der Hinweiskarte Kulturland des Kantons Bern betrifft das Gebiet «Ahorni» Kulturland innerhalb der Bauzone (vgl. Abbildung 5). Bei der Überbauung von Kulturland ist die besonders hohe Nutzungsdichte nachzuweisen. Der Richtwert für eine besonders hohe Dichte in der Gemeinde Spiez liegt gemäss kantonalen Richtplan und Art. 11c BauV bei einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.9.

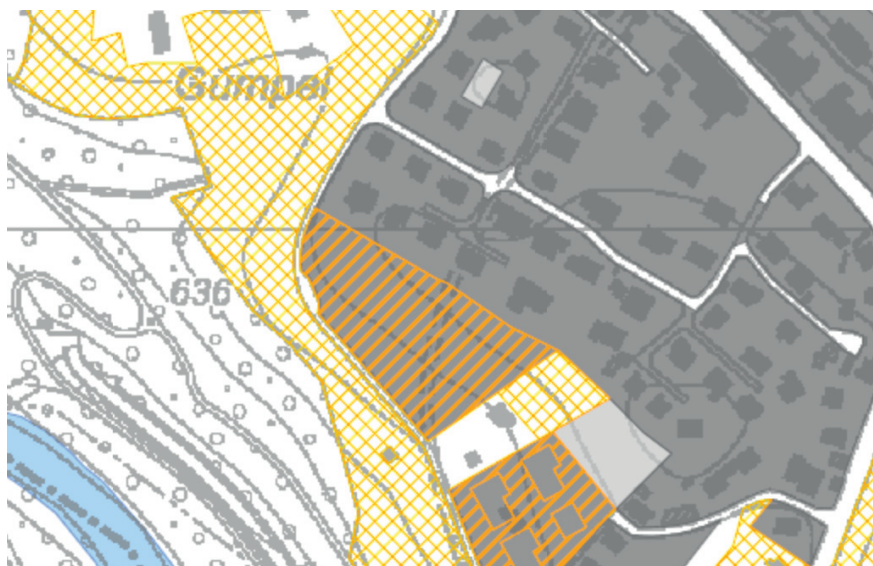


Abb. 5 Hinweiskarte Kulturland gemäss Geoportal des Kantons Bern

Mit dem Studienauftrag konnte aufgezeigt werden, dass auf dem Areal der ZPP 9 «Ahorni» der Richtwert von GFZo 0.9 durch die starke Hanglage des Areals sowie die sensible Lage am Siedlungsrand nicht erreicht werden kann. Kein Architektenteam schaffte es, eine Dichte von mehr als 0.75 GFZo nachzuweisen. Das Siegerprojekt erreicht im jetzigen Projektstand eine Dichte von ca. 0.75. Aus diesem Grund wird in den ZPP-Bestimmungen eine Bandbreite festgelegt. Einzuhalten ist eine minimale Dichte von 0.7 GFZo und eine maximale Dichte von 0.8 GFZo.

Da der durchgeführte Studienauftrag nach SIA 143 zeigte, dass keine höhere Nutzungsdichte erreicht werden kann, wird der Nutzungsbonus für qualitätssichernde Verfahren gestrichen.

Gebäudehöhe

Im qualifizierten Verfahren von 2017/18 zeigte sich bereits mit den ersten Lösungsansätzen der Projektverfassenden, dass die bisherigen Vorgaben der Zone mit Planungspflicht bezüglich der Gebäudehöhe zu hinterfragen sind. Es konnte aufgezeigt werden, dass eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe gegebenenfalls zu einer besseren Gestaltung führen kann. Das Beurteilungsgremium hat deshalb während dem Verfahren einstimmig entschieden, dass eine Überschreitung der Gebäudehöhe im Ermessen der Projektverfassenden liegt. Die Projektverfassenden wurden mit einem Protokoll zur zweiten Zwischenbesprechung angeregt, die Vorgaben bezüglich der Gebäudehöhe zu hinterfragen.

Das Team der Rykart Architekten AG hat mit ihrem Bebauungs- und Gestaltungskonzept die ZPP-Bestimmungen bezüglich Höhe in Frage gestellt, um eine angestrebte dichte Überbauung realisieren zu können. Durch die Setzung der Baukörper wird die Hangkante trotz überschrittener Gebäudehöhe nur im geringen Masse tangiert. Die Fernsicht bleibt für die Nachbarparzellen erhalten.

Die zulässige Höhe wird anstelle der nicht mit der BMBV kompatiblen maximalen Gebäudehöhe neu über Höhenkoten (höchster Punkt der Dachkonstruktion) definiert. Die Höhenkoten wurden anhand des Siegerprojekts der Rykart Architekten AG ermittelt und werden pro Parzelle auf das höhere der beiden Gebäude abgestimmt festgelegt. Die Gebäude dürfen auf der Parzelle Nr. 6576 die Höhenkote von 684.5 m. ü. M. nicht überschreiten. Auf den Parzellen Nrn. 918 und 2878 dürfen die Koten von 686.0 m. ü. M. nicht überschritten werden. Dadurch bleibt die Hangkante weitgehend von einer Überbauung frei (maximal mögliche Übertagung = 2.0 m, Ausnahme Parzelle des Grundeigentümers).

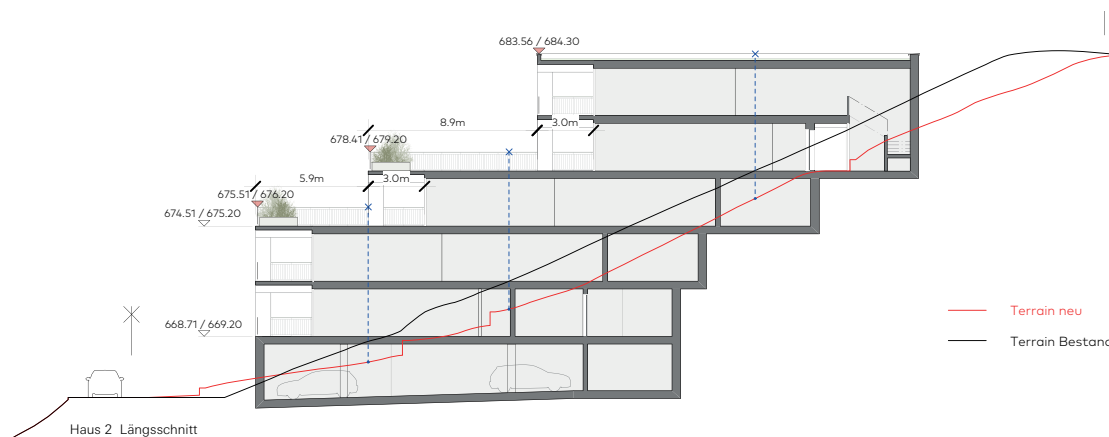


Abb. 6 Schnitt Haus 2 mit Höhenkoten (Rykart Architekten AG)

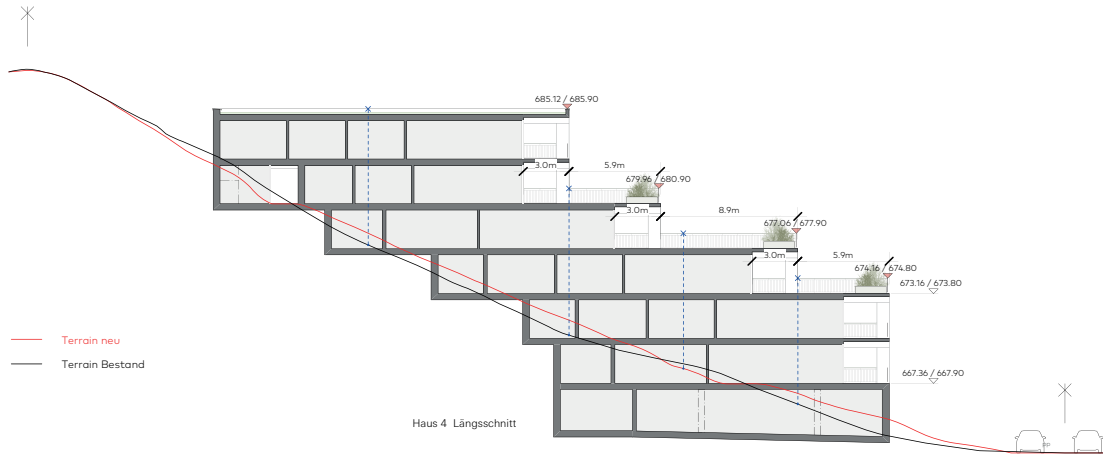


Abb. 7 Schnitt Haus 4 mit Höhenkoten (Rykart Architekten AG)

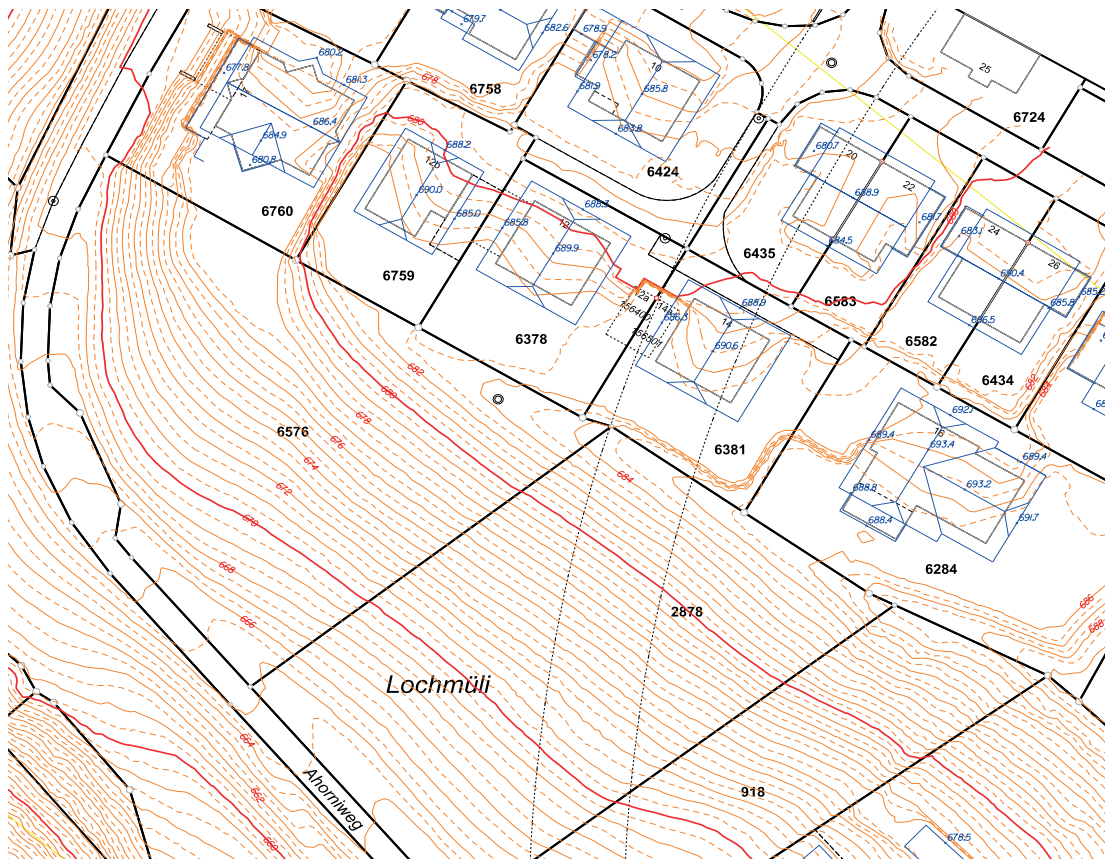


Abb. 8 Höhenlinienplan ZPP 9 «Ahorni»

Die neue Regelung (max. Höhenkote statt zulässige maximale Höhe) lässt zwar grundsätzlich höhere Gebäude zu (bislang 7 m plus Attika), stellt aber gleichzeitig sicher, dass die benachbarten Grundstücke oberhalb der Hangkante durch deren Aufnahme mit der Bebauung wesentlich weniger beeinträchtigt werden. Die für diese Grundstücke zentrale Weitsicht bleibt erhalten. In Kombination mit den Gestaltungsbestimmungen wird die Ter-

rassierung der Bauten und somit deren Eingliederung in den Hang festgelegt. Durch die Begrenzung der zulässigen Vollgeschosse pro Baustufe sowie den minimalen Rücksprung wird die Höhe pro Einzelstufe begrenzt.

Gestaltungsvorschriften

Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt auf dem Areal der ZPP 9 «Ahorni» das Siegerprojekt der Rykart Architekten AG umzusetzen. Deshalb werden die Bestimmungen zur baulichen Gestaltung an das Siegerprojekts der Rykart Architekten AG angelehnt. Das Bebauungs- und Gestaltungskonzept sieht vier talwärts orientierte, stufenartige und auf die Hangneigung abgestimmte Bauvolumen vor.

Die ZPP-Bestimmungen werden durch Gestaltungsvorschriften zur Terrassierung ergänzt. Auf der Parzelle Nr. 6576 werden 2 bis 3 Stufen, auf den Parzellen Nrn. 918 und 2878 3 bis 4 Stufen festgelegt. Der minimale Rückversatz pro Einzelstufe beträgt 5.0 m.

Weiter werden für Hauptbauten Flachdächer vorgeschrieben.

Weitere Bestimmungen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage der 2014 genehmigten Ortsplanungsrevision verlangte die BKW Energie AG die Aufnahme einer Bestimmung betreffend Einhaltung der NISV Grenzwerte aufgrund einer vermeintlich bestehenden 50 kV Kabelleitung. Im Rahmen der konkreten Abklärungen im Vorfeld des Studienauftrags zur ZPP Ahorni zeigte sich jedoch, dass die Leitung nicht im Hang verläuft, sondern im Spiezwiler-Strassentunnel liegt (unterhalb der Fahrbahn), welche weit unter der ZPP verläuft (vgl. Anhang). Die Bestimmung wird daher hinfällig und deshalb mit der vorliegenden Änderung gestrichen.

5.2 Baureglementsänderung

Die Anpassungen der ZPP-Bestimmungen betreffen die folgenden Punkte:

- Aufhebung der Ausnützungsziffer von 0.6 und Festlegung einer minimalen und maximalen GFZo von 0.7 bis 0.8 bezogen auf die Gesamtfläche der ZPP
- Festlegung von Höhenkoten anstelle der maximalen Gebäudehöhe von 7.0 m
- Für Hauptbauten sind neu ausschliesslich Flachdächer zulässig
- Regelung der Orientierung der Hauptbauten
- Festlegung der Gestaltung der Hauptbauten mit Baustufen und Rückversatz pro Parzelle

Der Perimeter der ZPP 9 «Ahorni» bleibt unverändert.

6. Verfahren

6.1 Vorgehen

Die vorliegende Änderungen der ZPP erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff BauG mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung. Die Urnenabstimmung ist im Mai 2020 vorgesehen. Es ergibt sich folgender ungefährer Ablauf:

Jan. - Feb. 2019	Bereinigung Entwurf Änderung ZPP Bestimmungen
26.02.2019 08.03.2019	Freigabe durch Kommission und Gemeinderat
21.03. - 21.04.2019	Mitwirkung
04. April 2019	Mitwirkungsveranstaltung
Mai 2019	Freigabe Änderung durch Kommission und Gemeinderat
Juni - Sept. 2019	Vorprüfung durch Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)
Oktober 2019	Bereinigung Änderung nach Vorprüfung / Beschluss Kommission und Gemeinderat Auflage
November 2019	Öffentliche Auflage Baureglementsänderung
Dezember 2019	evtl. Einspracheverhandlungen
Dezember 2019	Beschlussfassung Gemeinderat
Februar 2020	Beschlussfassung Grosser Gemeinderat
17. Mai 2020	Urnenabstimmung
Anschliessend	Genehmigung AGR

Aufgrund der Dringlichkeit soll parallel zur Baureglementsänderung das Projekt weiterbearbeitet und ein Entwurf der Überbauungsordnung erstellt werden.

6.2 Orientierung und Mitwirkung

Die Mitwirkung wird mit einer öffentlichen Auflage gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung können interessierte Personen Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen.

6.3 Vorprüfung

Im Rahmen der Vorprüfung prüft das Amt für Gemeinden und Raumordnung die Baureglementsänderung auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie die Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht.

6.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können Personen, die von der Baureglementsänderung betroffen sind, und berechnigte Organisationen Einsprache erheben. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen sucht die Gemeinde mit allfälligen Einsprechenden nach Lösungen.

6.5 Beschlussfassung, Urnenabstimmung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und den Grossen Gemeinderat beschliesst die Bevölkerung die Baureglementsänderung an einer Urnenabstimmung. Im Anschluss wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung über allfällige unerledigte Einsprachen entscheiden.

Anhang: Stellungnahme BKW

Von: marc-andre.hunziker@bkw.ch [mailto:marc-andre.hunziker@bkw.ch]

Gesendet: Freitag, 17. Februar 2017 07:57

An: Wyss Daniel <Daniel.Wyss@gemeindespiez.ch>

Cc: kurt.kriesi@bkw.ch; michaela.koerner@bkw.ch; thomas.benninger@bkw.ch

Betreff: BKW Leitung 50 kV Ahorni

Sehr geehrter Herr Wyss

Eben habe ich vom Strasseninspektorat Oberland West (Tiefbauamt) Pläne des Spiezzielertunnel erhalten.

Die 50 kV BKW Leitung befindet sich im Strassentunnel.

Freundliche Grüsse



Marc-André Hunziker
Projektleiter Leitungsbau
Ing. ETH, MAS Umwelt UNINE

