

Gemeinde Spiez / Bauherrengesellschaft Unteres Kandergrien Arealentwicklung ZPP Unteres Kandergrien

Protokoll Workshop 1

Datum: Dienstag, 19. September 2017, 10.15 – 13.00 Uhr
Ort: Begehung Deltapark Gwatt / Podium Bibliothek, Sonnenfelsstrasse 1, Spiez

Anwesend: Vertretung Gemeinde

- Rudolf Thomann, Gemeinderat Ressort Bau Planung Umwelt (Vorsitz)
- Roland Dietrich, Abteilungsleiter Bau
- Elke Bergius, Projektleiterin Umwelt / Planung

Gutachter

- Ursula Stücheli, dipl. Architektin ETH BSA
- Martin Eggenberger, dipl. Architekt ETH / SIA, Raumplaner ETH NDS FSU
- Simon Schöni, Landschaftsarchitekt FH BSLA SIA

Vertretung Bauherrschaft

- Alfred Bärtschi, Bauherrengesellschaft Unteres Kandergrien
- Urs Heggli, Läderach Weibel Immobilien AG

Bearbeitungsteam

- Thomas von Ballmoos, von Ballmoos Krucker Architekten AG, Zürich
- Adrien Grometto, von Ballmoos Krucker Architekten AG, Zürich
- Guillermo Fibla, von Ballmoos Krucker Architekten AG, Zürich
- Pascal Weber, Weber + Brönnimann AG, Bern
- Peter Weibel, Viktor Burri AG Architekten, Thun
- Jürg Haller, Viktor Burri AG Architekten, Thun
- Marcos Abad, Viktor Burri AG Architekten, Thun

Verfahrensbegleitung

- Yvonne Urwyler, BHP Raumplan, Verfahrensbegleitung, Projektleitung (Protokoll)
- Philipp Hubacher, BHP Raumplan, Verfahrensbegleitung, Stv. Projektleitung

1712_230_Protokoll_Workshop1_170919.docx

1. Begehung vor Ort

Auf einem kurzen Besichtigungsrundgang durch den Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter macht sich das Begleitgremium mit dem Ort vertraut. Vertreter der Gemeinde und des Bearbeitungsteams erläutern an verschiedenen Stellen die Gegebenheiten. Sowohl die Bauherrschaft wie die Gemeindevertreter haben in der Zwischenzeit Gespräche mit dem benachbarten Grundeigentümer geführt. Alfred Bärtschi informiert, dass sich die Firma Vigier als Eigentümerin des benachbarten Bootstrockenplatzes einverstanden erklärt hat, dass ihre Parzelle in die Studie einbezogen wird.

2. Verabschiedung des Verfahrensprogramms

Gemeinderat Ruedi Thomann begrüsst als Vorsitzender zum Workshop und stellt die an der Startsit- zung noch nicht vertretenen Personen kurz vor.

Aufgrund der Inputs anlässlich der Start- und Programmsitzung vom 24. August 2017 wurden ver- schiedene Ergänzungen im Verfahrensprogramm vorgenommen. Insbesondere wurden die verschie- denen Schutzgebiete ergänzend dargestellt und die Aufgabenstellung für die einzelnen Workshops präzisiert. Die Ergänzungen wurden im Verfahrensprogramm, welches den Teilnehmenden vor dem Workshop zugestellt wurde, mit roter Schrift gekennzeichnet.

Thomas von Ballmoos äussert Vorbehalte gegenüber dem vorgeschlagenen Termin für den zweiten Workshop. Dieser folgt sehr kurz auf den ersten Workshop-Termin und ist sehr ambitiös. Nach Dis- kussion im Plenum wird am Termin festgehalten. Es wird als zielführend erachtet, dass die vertieften Stossrichtungen und Varianten relativ rasch im Rahmen des Workshops 2 dem Gutachtergremium und den Beteiligten wieder zur Diskussion vorgelegt werden und damit Weichenstellungen zeitnah vorgenommen werden können.

Für Thomas von Ballmoos besteht zudem Klärungsbedarf betreffend der Erweiterung der Aufgäben- stellung auf die Ausarbeitung von Wohnungsgrundrissen. Diese können geklärt werden. Es werden keine im Detail ausgearbeitete Wohnungsgrundrisse verlangt, sondern eine skizzenhafte Darstellung der Erschliessungs- und Wohnungstypologien und Organisation und Orientierung der Wohnungen ist ausreichend.

BHP wird noch einige Abbildungen mit den neuesten Daten der amtlichen Vermessung (neue Er- schliessungsstrasse) aktualisieren und ein aktuelles Luftbild ergänzen.

Das Verfahrensprogramm wird im vorliegenden Stand vom 13. September 2019 verabschiedet und unterzeichnet.

3. Präsentation Ortsanalyse und Stand der Überlegungen

Es wird auf die abgegebene Präsentation verwiesen.

Landschaftsarchitekt Pascal Weber (Weber + Brönimann AG) zeichnet die interessante Entste- hungsgeschichte des Kanderdeltas nach und präsentiert eine Lektüre und Interpretation des Ortes aus landschaftlicher Sicht.



Nachfolgende wichtige Aspekte prägen die Landschaft im Planungsgebiet und dessen Umfeld. Die vorangehende Visualisierung zeigt dabei wichtige Erkenntnisse auf.

- Das heute bewaldete Kanderdelta, welches sich im Laufe der Zeit verändert hat, ist eine prägende Landschaftskammer.
- Die Topographie mit der Ebene und dem Strättlihügel, dessen Übergang als scharfe Kante in der Landschaft lesbar ist.
- Die unterschiedlichen Landschaftskammern und deren Abfolgen in Längsrichtung zum See sowie und Sichtbezüge zum See
- Die im Wesentlichen in Hanglage oder bis zum Hangfuss ausgebildeten Siedlungen.
- Die Realisierung der Heimstätte (Gwattzentrum) als Baugruppe inmitten der sensiblen Landschaftskammer.

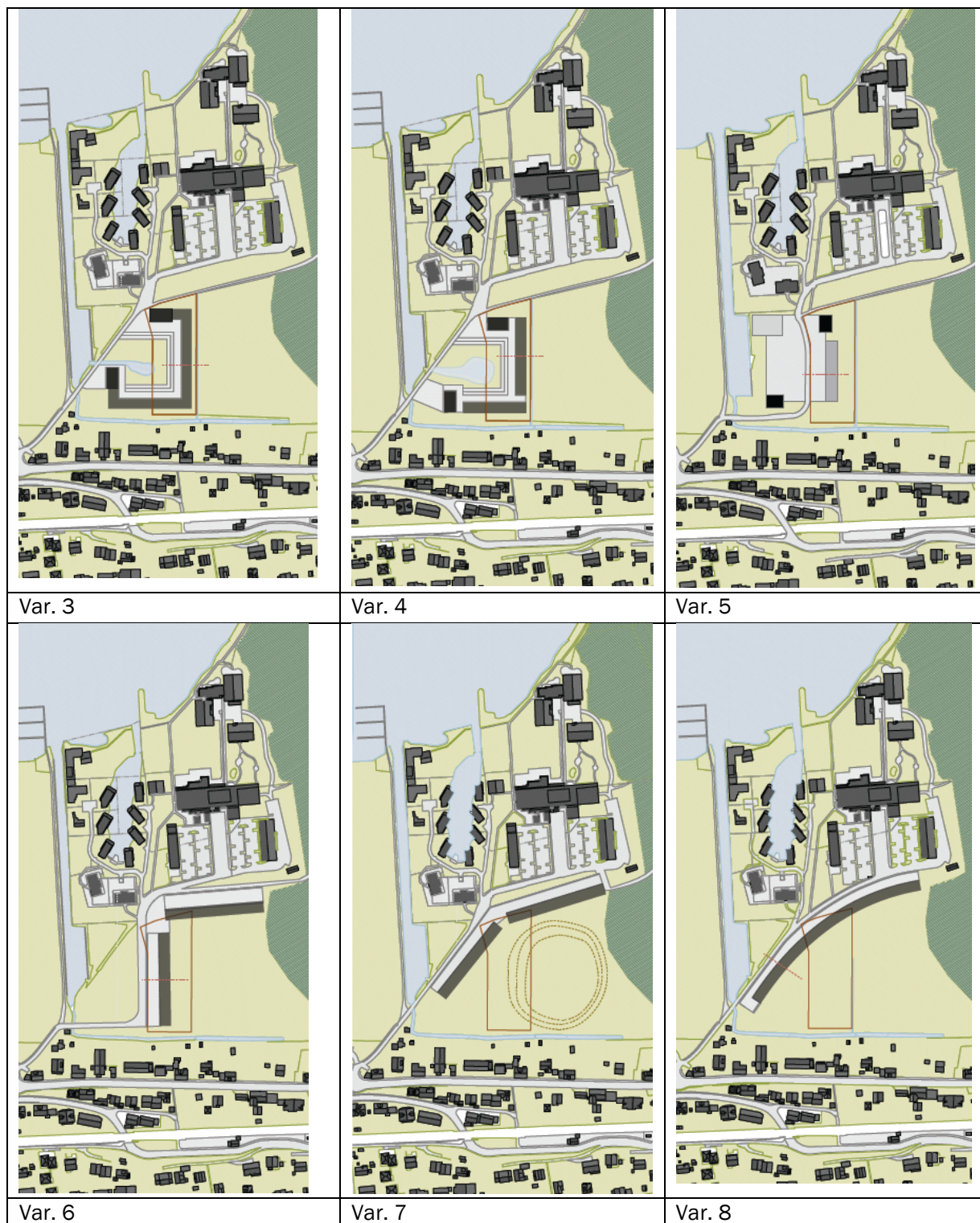
Der Städtebauexperte Thomas von Ballmoos (Von Ballmoos Krucker Architekten AG) ergänzt die Analyse des Ortes aus Sicht der Siedlungsentwicklung und präsentiert im Anschluss ein interessantes Spektrum mutiger Entwurfsvarianten, in denen auch über den Bearbeitungsbereich der Parzelle 7130 hinausgedacht wird. Von grossem Interesse sind auch die Überlegungen zu Terrain- und Höhenverhältnissen.

Die wichtigsten Erkenntnisse aus städtebaulicher Sicht können wie folgt zusammengefasst werden:

- Es sind Orte und gebaute Cluster mit unterschiedlichem Charakter und Profil feststellbar (Kandergrien, Gwattzentrum/Hotel, Industrie, Wohnen in Hanglage)
- Linienstrukturen mit Bahnlinie, Kantonsstrasse, Strättlihügel, Seeufer
- Die Schichten mit See, Hügelzone und der horizontbildenden Kulisse mit den Bergen
- Ein wichtiger Punkt mit Scharnierfunktion ist der Kreuzungspunkt Zufahrtsstrasse/neue Erschliessungsstrasse am Ende der Lagune.

Die vorgestellten Varianten werden nachstehend nummeriert.





Variante 1 zeigt eine Lösung mit Fokus auf die bestehende Bauvorschriften (Gebäudelängen usw.). Die Überbauung erhält dabei (als spätere Etappe) ein vis-à-vis und arbeitet mit Kleinformen.

Variante 2 macht bereits einen Schritt in Richtung Grossform, welche sich auf den engen Planungsperimeter bezieht, im vorliegenden Vorschlag jedoch auch mit einem gebauten vis-à-vis funktioniert.

Variante 3 stellt eine Lösung dar mit einer C-Form als Grossform, wobei die Ränder (Kopfbauten) städtebaulich betont werden. Bei dieser Variante entstehen klar zwei Seiten und Qualitäten. Eine Aussenseite hin zur Landschaft und eine hofartige Innenseite.

Variante 4 und 5 lösen die Grossvolumen auf und testen mögliche bauliche Volumen, die sich in die Höhe entwickeln. Dadurch entstehen neue Qualitäten in der Fläche. Die Bebauung gewinnt dadurch jedoch in der 3. Dimension an Kraft.

Varianten 6 bis 8 entwickeln sich aus städtebaulichen Überlegungen, die über den Bebauungsperimeter hinausgehen. Sie basieren auf der Hypothese, dass die heutige diagonal verlaufende Zufahrtsstrasse zum Deltapark städtebaulich richtig und schlüssig ist und nehmen diese Annahme in den Varianten 7 und 8 auf. Daraus entstehen kräftige und überraschende Formen und klären die Fragen des Zugangs.

4. Zwischenbeurteilung des Projektstands

4.1 Zwischenbeurteilung

Die Gutachtenden nehmen folgende Zwischenbeurteilung vor:

- Die Gutachter schätzen und würdigen die Qualität der präsentierten Analyse des Ortes und der vorgestellten Entwurfsvarianten.
- Die Lesart des Gebiets ist nachvollziehbar und schlüssig. Die Idee einer clusterartigen Ergänzung besticht. Diese gelingt eher mit einer Grossform als mit kleinmassstäblichen Bauten.
- Die Analyse bezüglich der Ankunftssituation und (diagonale) Wegführung in das Gebiet über die ZöN wird gestützt.
- Die Schwierigkeiten der Geometrie der neuen Erschliessungsstrasse wird gestützt unter Berücksichtigung der Umstände, dass die Erschliessungsstrasse (Wegfahrt) erst vor kurzem realisiert wurde.

Folgende Schlüsselfragen werden geklärt:

- Es darf darüber nachgedacht werden, die Bauzone in ihrer geometrischen Form und Lage vor Ort zu verändern, insbesondere wenn dies die Ortsbauliche/städtebauliche Situation klärt und die Vorteile auch kommunizierbar sind. Die Fläche der Bauzone (Grundstücksfläche Parzelle 7130) darf dabei jedoch nicht zunehmen. Die Gemeinde Spiez befindet sich nicht in einer Situation, in der zusätzliche Bauzonenflächen benötigt oder vom Kanton bewilligt würden. Eine flächenmässige Ausweitung der Bauzone kann daher nicht zur Diskussion gestellt werden, ein Flächenabtausch jedoch schon.
- Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung und der Siedlungsentwicklung nach innen sollen bestehende Bauzonen möglichst gut ausgenutzt werden. Dies ist im Sinne der übergeordneten Gesetzgebung. Aus diesem Grund darf über eine Erhöhung der baulichen Dichte nachgedacht werden, d.h. es kann eine höhere Ausnutzung der Bauzone als die heute geltenden 0.6 AZ vorgeschlagen werden, soweit sich diese im Landschafts- und Ortsbild als verträglich erweist.
- Es darf auch über eine stärkere Höhenentwicklung als die geltenden max. 7 m Gebäudehöhe (ab Kote 559.25 m.ü.M.) und max. 2 Geschosse nachgedacht werden. Die Höhenentwicklung wird vom Begleitgremium jedoch als politisch sensibel beurteilt. Es wird nicht empfohlen über die Höhe des Attikageschosses des Hotelneubaus Deltapark hinauszugehen. Das Gebiet des Deltas gehört landschaftlich zum See. Hier dominiert die Ausdehnung in der Horizontalen.
- Mehr Spielraum als bei der Höhenentwicklung der Bebauung wird bei der Gebäudelänge gesehen. Sofern dadurch die Aussicht der hangseitigen Häuser nicht wesentlich eingeschränkt wird,

wird eine grosse Gebäudelänge nicht grundsätzlich als problematisch beurteilt. Hier dürfen ebenfalls stärkere Abweichungen von der heutigen Vorschrift (max. 25 m) vorgeschlagen werden.

- Die Gemeinde verschliesst sich nicht einer Beibehaltung der bisherigen diagonalen Erschliessung des Gebiets. In die neue L-förmig angeordnete Erschliessungsstrasse inkl. Werkleitungen hat die Gemeinde aber etwa eine halbe Million Franken investiert. Die Gemeinde wird sicher keine zweite Erschliessungsstrasse finanzieren können.

4.2 Weiterbearbeitung und Vertiefung

Empfehlungen zur Weiterbearbeitung und Aufgabenstellung für Workshop 2:

Der zweite Workshop soll zur Vertiefung und Präzisierung der zwei von den Gutachtern favorisierten Varianten dienen. Folgende beiden Varianten sollen weiterbearbeitet werden:

- Variante 2 „langer Riegel“ (in der Präsentation mit Referenz Gouda, KCAP). Hier sollte die Bebauung der benachbarten ZÖN redimensioniert werden. Die ZÖN bleibt zur Nutzung als Bootstreckenplatz weiterbestehen. Eine Umnutzung der ZÖN in eine reguläre Bauzone kann nicht zur Diskussion gestellt werden, da keine Ausweitung, sondern höchstens eine Flächenumlagerung der Bauzone in Frage kommt (siehe oben). Die Überlegungen zum Gebäudequerschnitt des langen Riegels sind interessant und sollen weiter vertieft werden (Bezug zur Landschaft, Erschliessung, Gebäudehöhe usw.).
- Varianten 3 bzw. 4 „C-Form“ (in der Präsentation mit Referenz an Ahmedabad, Indien). Für diese Varianten muss geprüft werden, wie eine Realisierung ohne Vergrösserung der Bauzone, aber mit Veränderung der Geometrie erfolgen kann. Die Integration der neu erstellten Erschliessungsstrasse muss dargestellt werden. Auch hier sollen die interessanten Überlegungen zum Gebäudeschnitt (Zweiseitigkeit usw.) und den Aussenräumen weiter vertieft werden.

Im übrigen sind die Vorgaben des Programms zu Workshop 2 (Seite 23) umzusetzen.

5. Weiteres Vorgehen

An den vereinbarten Workshop-Terminen wird festgehalten.

Nächster Termin Workshop 2: **Freitag, 27. Oktober 2017, 9-12 Uhr.**

Der Ort wird mit der Einladung bekannt gegeben.

Für das Protokoll:

Yvonne Urwyler und Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG

Beilagen

- Folienpräsentation Workshop 1
- Definitives Verfahrensprogramm mit Unterzeichnung

Gemeinde Spiez / Bauherrengesellschaft Unteres Kandergrien Arealentwicklung ZPP Unteres Kandergrien

Protokoll Workshop 2

Datum: Dienstag, 27. Oktober 2017, 09.00 – 12.00 Uhr

Ort: Podium Bibliothek, Sonnenfelsstrasse 1, Spiez

Anwesend: Vertretung Gemeinde

- Rudolf Thomann, Gemeinderat Ressort Bau Planung Umwelt (Vorsitz)
- Jolanda Brunner, Gemeindepräsidentin
- Roland Dietrich, Abteilungsleiter Bau
- Elke Bergjüs, Projektleiterin Umwelt / Planung

Gutachter

- Ursula Stücheli, dipl. Architektin ETH BSA
- Martin Eggenberger, dipl. Architekt ETH / SIA, Raumplaner ETH NDS FSU
- Simon Schöni, Landschaftsarchitekt FH BSLA SIA

Vertretung Bauherrschaft

- Alfred Bärtschi, Bauherrengesellschaft Unteres Kandergrien
- Urs Heggli, Läderach Weibel Immobilien AG

Bearbeitungsteam

- Pascal Weber, Weber + Brönnimann AG, Bern
- Peter Weibel, Viktor Burri AG Architekten, Thun
- Jürg Haller, Viktor Burri AG Architekten, Thun
- Guillermo Fibla, von Ballmoos Krucker Architekten AG, Zürich

Verfahrensbegleitung

- Yvonne Urwyler, BHP Raumplan, Verfahrensbegleitung, Projektleitung (Protokoll)
- Philipp Hubacher, BHP Raumplan, Verfahrensbegleitung, Stv. Projektleitung
- Malaika Heusner, BHP Raumplan, Praktikantin

Abwesend: • Thomas von Ballmoos, von Ballmoos Krucker Architekten AG, Zürich
• Christoph Helmle, Bauherrengesellschaft Unteres Kandergrien (Ersatz)

1712_230_Protokoll_Workshop2_171027_def.docx

1. Begrüssung

Gemeinderat R. Thomann begrüsst die Anwesenden zum 2. Workshop.

Gemeindepräsidentin Brunner nimmt ebenfalls am 2. Workshop teil. Sie äussert Ihre Zufriedenheit mit dem Ergebnis des 1. Workshops und dem bisherigen Verfahren.

2. Allgemeine Informationen

Keine Wortmeldungen.

3. Einbezug Planungskommission / Gemeinderat

A. Bärtschi erkundigt sich bei den Gemeindevertretern, welches aus ihrer Sicht der beste Zeitpunkt ist, um die Meinung der Planungskommission und des Gemeinderats zu den diskutierten Lösungsansätzen einzuholen. P. Weibel unterstreicht, dass das Mittragen der Grundsätze „Einbezug des Gesamtperimeters inkl. ZöN“ und der damit zusammenhängenden Frage eines flächenneutralen Zonenabtauschs (ZPP/ZöN) durch die politischen Organe (Planungskommission und Gemeinderat) für die Bauherrschaft ganz wesentlich ist. Es stelle sich daher die Frage des Zeitpunkts der Konsultation der politischen Organe.

Das Beurteilungsgremium diskutiert in der Folge eingehend, wann der richtige Zeitpunkt für den Einbezug des Gemeinderats ist. Die Fachleute weisen darauf hin, dass eine Trennung des qualitätssicherndem Verfahrens und der politischen Konsolidierung wichtig ist. Im Falle einer Konsultation des Gemeinderats ist das Stellen klarer Fragen zentral. Eine Konsultation resp. Information über den Projektstand findet mit Vorteil erst dann statt, wenn ein im Beurteilungsgremium gut konsolidierter Vorschlag vorliegt.

Gemeindepräsidentin J. Brunner bestätigt, dass mit der Begleitung des Verfahrens durch zwei Gemeinderatsmitglieder das Vorgehen im Gemeinderat gut abgestützt ist. Sie schätzt den Gemeinderat als offen und flexibel ein, wenn überzeugende Argumente vorgelegt werden. Sie schlägt vor, den Gemeinderat zwischenzeitlich über den Stand zu informieren, dem Gemeinderat jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht Unterlagen zur Diskussion oder zum Entscheid zu unterbreiten. Dies soll erst nach Abschluss des Workshop-Verfahrens erfolgen.

4. Präsentation Stand der Arbeiten

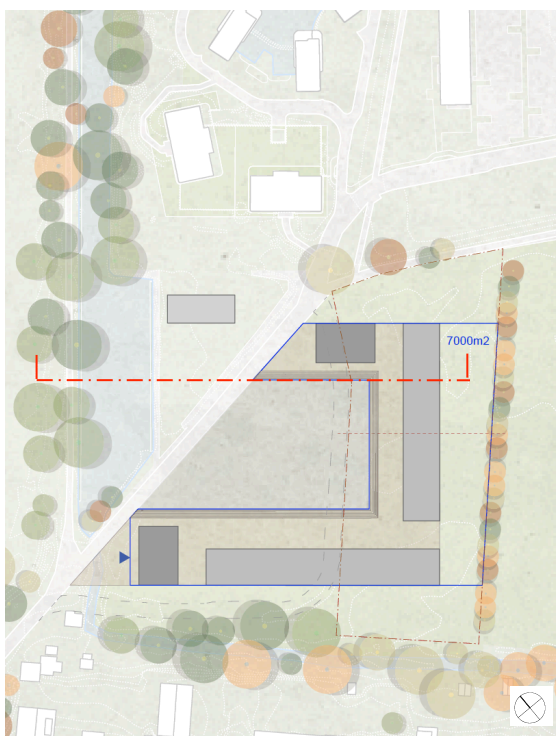
Das Team präsentiert die Ergebnisse der Weiterbearbeitung. Ausgehend von den am Workshop 1 bestimmten Entwürfe wurden die Varianten „C-Form“ und „langer Riegel“ weiterbearbeitet. Bei beiden Varianten wurden zwei Untervarianten entwickelt. Die Nummerierung der nachstehend beschriebenen Varianten richtet sich nach der Präsentation (vgl. Beilage 1). Für Details wird ebenfalls auf die Beilage verwiesen.

Generelle Erläuterungen

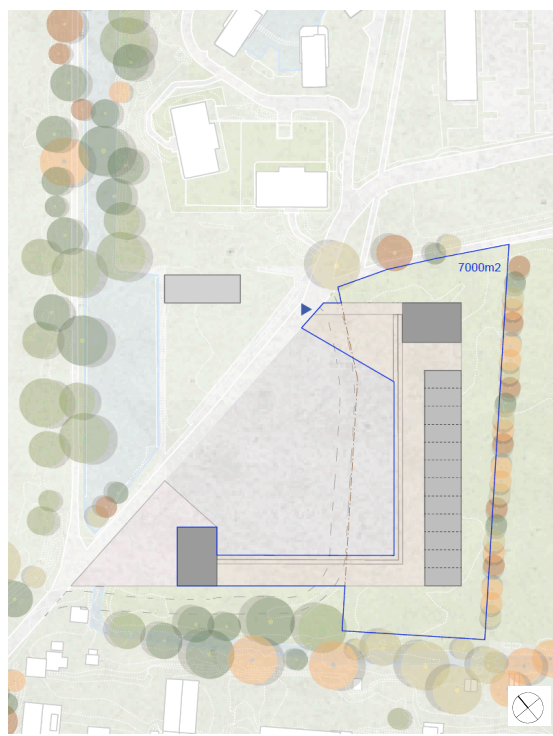
- Der ZöN-Bereich wurde bei allen Varianten in die Betrachtung miteinbezogen.
- In allen Varianten wird eine Verschiebung resp. eine neue Position des Leichtbaus im ZöN-Bereich (Bootsplätze) vorgeschlagen.
- Die natürlichen Landschaftselemente im Umfeld („offene“ Landschaft) stossen direkt an die Bebauung.
- Die Erschliessung wird sowohl bei der C-Form als auch dem Riegel in der diagonalen Ausrichtung resp. der direkten Linienführung, beibehalten.
- In den Untervarianten werden zusätzliche Wasserflächen in der Verlängerung des bereits bestehenden Hafenbeckens angeboten.

Varianten 4.1 und 4.2 mit C-Form

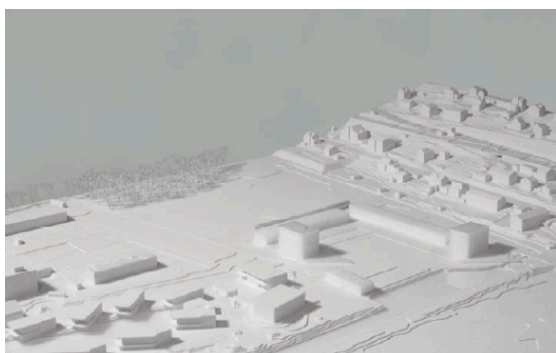
- **Variante 4.1 C-Form („Marina“)** zeigt eine klare Ausbildung der C-Form um den Trockenplatz der Boote herum. Die Form evokiert einen Hafen (Marina). Innerhalb der Bebauung entsteht ein klar gefasster grosszügiger Innenraum und Hof. Der untenstehende Schnitt zeigt, wie die Bebauung (vgl. Pfeil) gegenüber der Erschliessungsebene (Strasse) erhöht auf einem Deck angeordnet ist. In einer Untervariante wird im Innenraum die Anordnung der Bootsplätze vorgeschlagen.
- **Variante 4.2 C-Form („Marina light“)** reduziert das C um einen Riegel und verzichtet auf den hangparallel gestellten Baukörper (NW-SE). Der Verzicht dieses Baukörpers führt zu einer tieferen Bebauungsdichte. Diese Variante schafft damit eine Durchlässigkeit und einen grosszügigen offenen Raum, welcher vom Entwässerungsgraben direkt bis an die Erschliessungsstrasse reicht. Die Variante schlägt ebenfalls die Schaffung eines umlaufenden erhöhten Decks vor, wobei dieses nur an den Endpunkten des C's sowie mit einem NE-SW laufenden Riegel gefasst wird.



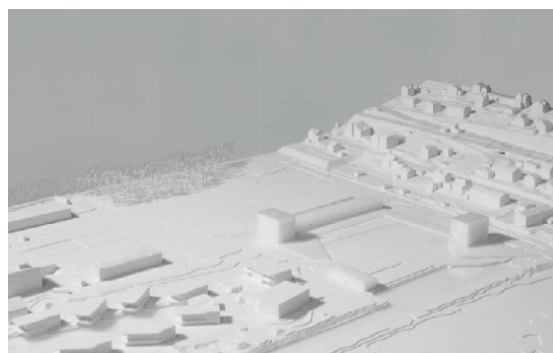
Var. 4.1: „Marina“; GFZ 1.0



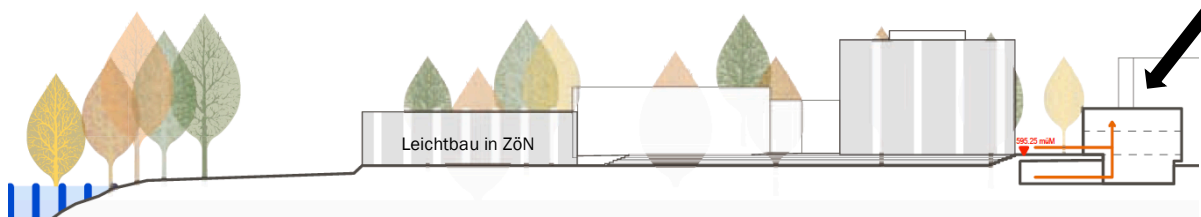
Var. 4.2: „Marina light“, GFZ 0.77



Modellfoto Var. 4.1: „Marina“



Modellfoto Var. 4.2: „Marina light“



Schnitt Variante 4.1

Varianten 2.1A und 2.1B

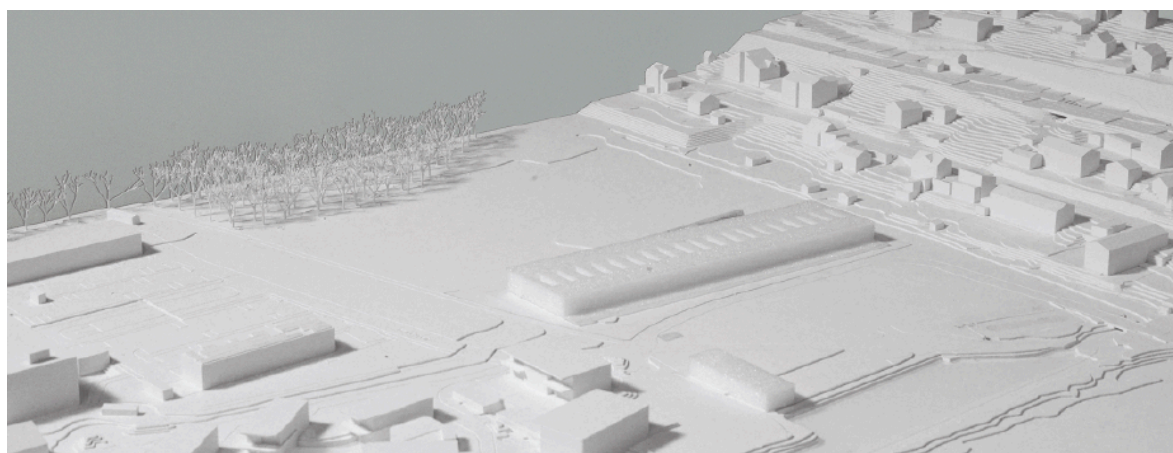
- **Variante 2.1A „langer Riegel“ mit Diagonalerschliessung** sieht einen langen, niedrigen und relativ tiefen Baukörper mit integrierten Innenhöfen vor. Die Wohnungen sind als Patio-Wohnungen organisiert. Der Riegel ist zweigeschossig. Die diagonale Erschliessung wird beibehalten.
- **Variante 2.1B „langer Riegel“** zeigt ein gleiches Volumen wie 2a, nimmt aber eine andere Außenraumgestaltung vor.



Var. 2.1A „langer Riegel mit Patio“ und Diagonalerschliessung; GFZ 0.81



Var. 2.1B „langer Riegel mit Patio sowie Diagonal- und heutige Erschliessung; GFZ 0.81



Modellfoto Varianten 2.1

5. Klärung von Verständnisfragen

Simon Schöni fragt nach der Bedeutung und Erscheinung des Sockels (Stegs): Gemäss Bearbeitungsteam soll er als gut ablesbares, eigenständiges Element ausgebildet werden. Der Sockel wird u.a. vor dem Hintergrund der Hochwasserschutzkote 595.25 m.ü. M. ausgebildet

6. Zwischenbeurteilung des Projektstands

Das Beurteilungsgremium verdankt die gute Qualität der Beiträge des Bearbeitungsteams und nimmt eine Beurteilung der Varianten vor.

Mit der **Variante 4.1 „Marina“** entsteht eine Wohnüberbauung mit starker Identität, die auf den Ort eingeht. Es wird eine überzeugende räumliche Qualität geschaffen. Die entstehende Wohnqualität wird positiv eingeschätzt. Gewisse Fragen stellen sich im Hinblick auf die Realisierbarkeit. Da mit der C-Form auch ein Volumen in NW-SE Richtung zwischen der bestehenden Siedlung und dem See angeordnet wird, bestehen Befürchtungen bezüglich der Akzeptanz durch die Bevölkerung im Umfeld. Es stellt sich die Frage, wie man mit diesen Befürchtung bezüglich Realisierbarkeit umgehen will.

Die **Variante 4.2 „Marina light“** überzeugt gegenüber dem starken Ausdruck von Variante 4.1 noch zu wenig. Die Form fällt auseinander. Das verbindende Sockelelement wirkt zu schwach. Die Variante erscheint nur denkbar, im Zusammenhang mit einem grösseren Rundweg (sinngemäss als Mole). Ansonsten wirft der Sockel bezüglich seiner Funktion zu viele Fragen auf. Im Ansatz erscheint es jedoch richtig und möglich, über diese Variante als erste Etappe einer Variante 4.1 nachzudenken.

Varianten 2.1A und B „flacher Riegel mit Innenhof“ wirken von der Setzung her klar und bietet auf den ersten Blick weniger Schwierigkeiten hinsichtlich der Realisierung. Dies, weil das heutige Bau- feld berücksichtigt und das Volumen in unproblematischer NE-SW-Richtung angeordnet wird. Bei genauerer Betrachtung kommen jedoch Zweifel auf. Ein Knackpunkt ist der Verlauf der neu erstellten Erschliessungsstrasse, welche bei dieser Variante genau rechtwinklig auf die Wohnungen zu- läuft. Dies funktioniert so nicht und das Volumen müsste um 2-3 Einheiten gekürzt werden. Im Wei- teren bestehen seitens der Bauherrschaft grössere Bedenken bezüglich des angebotenen Woh- nungstyps mit Patio. Das Entwicklungsgebiet sei nicht der richtige Ort für diesen Wohnungstyp. Es sei auch nicht attraktiv, dass nur ein Wohnungstyp angeboten werde. Im weiteren äussert die Bau- herrschaft grosse grundsätzliche Bedenken zur Wirtschaftlichkeit sowie zur Marktnachfrage. J. Brunner weist zudem auf ein Anliegen der Politik zum preisgünstigen Wohnungsbau hin. Selbst wenn nach aktuellem Stand der Dinge auf dem Areal nicht mit preisgünstigem Wohnungsbau zu rechnen ist, müsse diese Thematik dereinst abgehandelt werden (Argumentarium).

Bestvariante:

Das Beurteilungsgremium kommt zum Schluss, dass die **Variante 4.1 „Marina“** die überzeugendste Vision für den Ort insgesamt, aber auch für die Qualität des Wohnens liefert. Die gesamtheitliche Sicht auf das Gebiet ist allen Beteiligten wichtig. Die Variante 4.1 führt zu einer ortsbaulichen Auf- werten des gesamten Gebiets. Die Ankunftssituation zum Deltapark wird verbessert. Dies sind star- ke Argumente, mit denen man auch Überzeugungsarbeit leisten kann, sowohl im Gemeinderat, als auch in der Bevölkerung. Die Vision könnte schrittweise umgesetzt werden. So könnte die erste Etappe (Variante 4.2) umgesetzt und die zweite Etappe (Vollausbau nach Variante 4.1) vorerst in einem behördenverbindlichen Richtplan verankert werden.

Das Beurteilungsgremium beschliesst, dass für den dritten Workshop nur noch eine Variante weiter- entwickelt werden soll.

7. Aufgabenstellung Bearbeitungsteam für Workshop 3

Das Beurteilungsgremium formuliert folgende Vertiefungsaufträge für die Weiterbearbeitung:

- a. Die Variante 1a „Marina“ soll als Vision vertieft ausgearbeitet werden. Der „Endausbau“ soll eine überzeugende Aufwertung für das Gesamtgebiet aufzeigen, einschliesslich des ZÖN-Perimeters und der Erschliessung des Delta-Parks. Zur Berücksichtigung der ZÖN-Parzelle ist von einer Landumlegung auszugehen.
- b. Es ist eine zweckmässige Etappierung aufzuzeigen (in zwei bis drei Etappen).
- c. Es ist zudem eine Rückfallebene zu definieren, falls letztlich doch nur die bestehende Bauparzelle bebaut werden könnte.
- d. Es ist von einer Mindestdichte gemäss revidierter kantonaler Baugesetzgebung auszugehen.¹ Aus diesem Grund ist eine GFZo von mind. 0.9 vorzusehen. Es ist aufzuzeigen, was diese Dichte orts-/städtebaulich inkl. Schnittstelle zur angrenzenden Landschaftskammer bedeuten würde. Wenn die vorzusehende Dichte nicht verträglich sein sollte, so wird dies gegenüber dem Kanton entsprechend zu argumentieren sein.²
- e. Die Riegel sollen grundsätzlich flach und zweigeschossig bleiben. Dies ist eine wichtige Qualität des vorliegenden Entwurfs.
- f. Die Lage der Zu- und Wegfahrt zur Einstellhallen ist sensibel zu bestimmen. Es ist darauf zu achten, dass durch deren Platzierung die Qualitäten des angestrebten Freiraums und der Bebauung nicht beeinträchtigt werden.
- g. Setzung, Form, Volumetrie und Höhenentwicklung der vorgeschlagenen Hochpunkte³ in den Verlängerungen der Riegel sind zu überprüfen. Insbesondere ist zu studieren, wie durch eine geschickte Anordnung, Form oder dgl. die Präsenz der Bauvolumen verbessert werden kann, ohne sich zwingend in die Höhe zu entwickeln.
- h. Als Bezugsgrösse im Planungsgebiet soll grundsätzlich die Trauflinie des Hauptgebäudes des Deltaparks wegleitend sein und demnach nicht die Oberkante des Attikageschosses.
- i. Die Ausgestaltung des Sockels ist zu präzisieren: Funktion, Dimension, Materialisierung ?
- j. Hinsichtlich Workshop 3 sind Überlegungen und Ideen bezüglich Materialisierung und deren atmosphärischer Wirkung skizzenmässig anzustellen (nicht nur Referenzbilder/-situationen); u.a. unter Berücksichtigung Wasserthema, Farbigkeit der Bootsplachen, usw..
- k. Im Planungsgebiet bestehen bedeutende, raumbildende Bäume/Baumreihen und Heckenelemente, unter anderem im Bereich des Entwässerungsgrabens. Für das weitere Vorgehen und den Workshop 3 ist das Modell mit landschaftsarchitektonisch relevanten Elementen zu ergänzen.

¹ Art. 11c Abs. 1 BauV

² Art. 11c Abs. 2: „Wenn es zur Wahrung der bestehenden Qualität von Baudenkmälern oder von Ortsbildschutzgebieten nötig ist, kann ausnahmsweise von der minimalen GFZo abgewichen werden.“. Argumentativ müsste Das Uferschutzgebiet sinngemäss als Ortsbildschutzgebiet akzeptiert werden,

³ Illustration Varianten 1: dunkelgraue Flächen im Bereich diagonalen Erschliessung

8. Weiteres Vorgehen, Termine

Aufgaben Planungsteam nächste Schritte

- Aufgaben und Ergebnisse gemäss Programm Gutachterverfahren Ziff. 7.2, Workshop 3
- Vertiefungsaufträge gemäss obigen Ziff. 7

Betreffend Einbezug des Gemeinderats hält Gemeindepräsidentin J. Brunner fest:

- Mit einer Präsentation und Diskussion im Gemeinderat wird zugewartet bis die Entwürfe und die Vorschläge erhärtet sind und das Gutachterverfahren abgeschlossen ist.

Nächste Termine

- Workshop 3: Mittwoch, 6. Dezember 2017, 9.00 - 12.00 Uhr
- Workshop 4: Mittwoch, 31. Januar 2017, 09.00 - 12.00 Uhr

Sitzungsort: Podium Bibliothek, Sonnenfelsstrasse 1, Spiez

9. Verschiedenes

Gemeindepräsidentin J. Brunner informiert: Sie wird am 27.10.2017 abends an einer Veranstaltung des Ortsvereins Einigen teilnehmen. Sie schlägt folgende Sprachregelung vor, falls sie an der Veranstaltung auf die Planung angesprochen wird: „Derzeit wird auf dem Areal gemeinsam geprüft, wie dereinst eine Überbauung auf dem Areal aussehen könnte. Dabei sei im Rahmen einer Gesamtbeurteilung auch die Überprüfung der Ankunftssituation und der Erschliessung des Gebiets Delta-Park ein Prüfauftrag. Über die Ergebnisse werde zu gegebenem Zeitpunkt informiert“. Die Anwesenden nehmen diese Ausführungen zustimmend zur Kenntnis.

10. Schlusswort und Verabschiedung

R. Thomann ist mit den Diskussionen und den Ergebnissen des zweiten Workshops zufrieden. Er dankt für die Bearbeitung, die Diskussionsbeiträge und wünscht eine gute Weiterbearbeitung.

Für das Protokoll:

Yvonne Urwyler, Philipp Hubacher
BHP Raumplan AG

Beilagen

- Beilage 1: Präsentation Planungsteam Workshop 2 vom 27.10.2017

Gemeinde Spiez / Bauherrengesellschaft Unteres Kandergrien Arealentwicklung ZPP Unteres Kandergrien

Protokoll Workshop 3

Datum: Mittwoch, 06. Dezember 2017, 09.00 – 12.00 Uhr

Ort: Podium Bibliothek, Sonnenfelsstrasse 1, Spiez

Anwesend: Vertretung Gemeinde

- Rudolf Thomann, Gemeinderat Ressort Bau Planung Umwelt (Vorsitz)
- Jolanda Brunner, Gemeindepräsidentin
- Roland Dietrich, Abteilungsleiter Bau
- Elke Bergjuss, Projektleiterin Umwelt / Planung

Gutachter

- Ursula Stücheli, dipl. Architektin ETH BSA
- Martin Eggenberger, dipl. Architekt ETH / SIA, Raumplaner ETH NDS FSU
- Simon Schöni, Landschaftsarchitekt FH BSLA SIA

Vertretung Bauherrschaft

- Alfred Bärtschi, Bauherrengesellschaft Unteres Kandergrien
- Urs Heggli, Läderach Weibel Immobilien AG
- Christoph Helmle, Bauherrengesellschaft Unteres Kandergrien (Ersatz)

Bearbeitungsteam

- Pascal Weber, Weber + Brönnimann AG, Bern
- Peter Weibel, Viktor Burri AG Architekten, Thun
- Jürg Haller, Viktor Burri AG Architekten, Thun
- Thomas von Ballmoos, von Ballmoos Krucker Architekten AG, Zürich

Verfahrensbegleitung

- Yvonne Urwyler, BHP Raumplan, Verfahrensbegleitung, Projektleitung (Protokoll)
- Malaika Heusner, BHP Raumplan, Praktikantin

Abwesend: • Philipp Hubacher, BHP Raumplan, Verfahrensbegleitung, Stv. Projektleitung

1712_230_Protokoll_Workshop3_171206_def.docx

1. Begrüssung

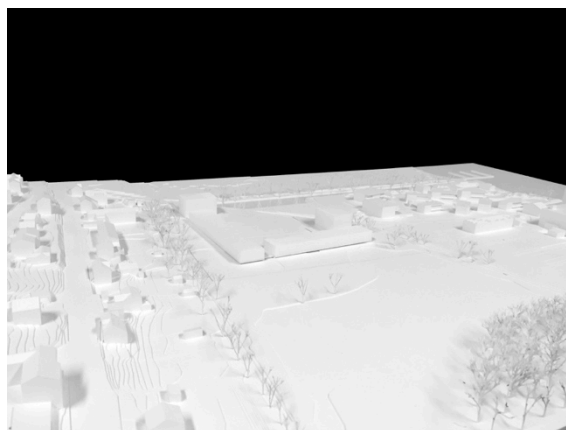
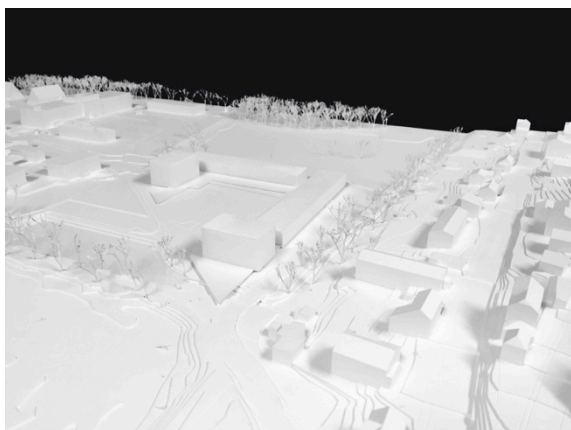
Gemeinderat R. Thomann begrüsst die Anwesenden zum dritten Workshop. Zum Protokoll des zweiten Workshops werden keine Anmerkungen gemacht. Es wird genehmigt und verdankt.

2. Allgemeine Informationen

Keine Wortmeldungen.

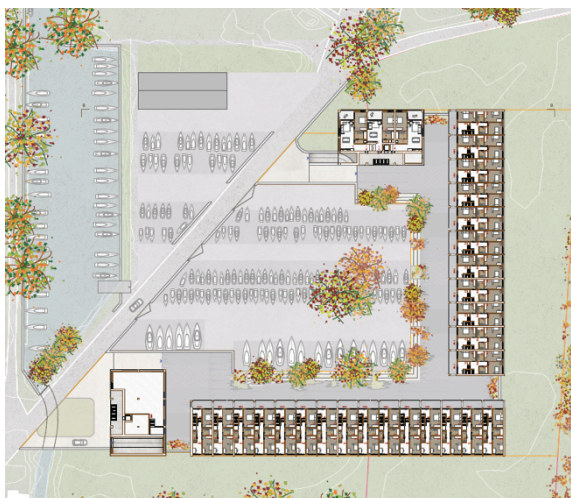
3. Präsentation Stand der Arbeiten

T. von Ballmoos führt in das Projekt ein und erklärt die Weiterentwicklung der favorisierten Variante 4.1 „Marina“. Im Modell wurde wie gewünscht die Baumbepflanzung ergänzt. Man sieht nun, dass für die benachbarten Häuser an der Hangkante die Seesicht bereits durch die Bäume entlang des Wasserlaufs beschränkt wird. Die Dimensionierung der Volumen wurde gemäss den Empfehlungen überarbeitet. Die Figur besteht nun aus zwei langen und flachen, 2-geschossigen, Riegeln und zwei 4-geschossig Punkthäusern, welche die Traufhöhe des Deltaparks übernehmen (Höhe etwas knapp mit 4 Stockwerken).



Im Weiteren hat sich das Team mit dem Sockel, den Wohnungstypologien, der Materialisierung, der Etappierung und der Landumlegung beschäftigt:

Der Sockel soll als Gebäudeteil gelesen werden. Er beinhaltet das Untergeschoss mit Kellerräumen und Einstellhalle. Die Aufgänge auf den Sockel sollen eher informell erfolgen und sicher nicht über eine monumentale Treppe wie im ursprünglich gezeigten Referenzbild aus Indien. Für die Materialisierung des Sockels bietet sich Beton an.



Wohnungen

In den zweigeschossigen Zeilenbauten werden Reiheneinfamilienhäuser vorgeschlagen (zwei verschiedene Typen). Jede Einheit mit direktem Zugang zur Einstellhalle, Schlafzimmer im Erdgeschoss (Hochparterre), grosszügiger Wohnraum (Küche, Essen, Wohnzimmer) oben. Es sind grosse Verglasungen möglich. In den beiden Punkthäusern sind Geschosswohnungen angedacht. Ländliches Wohnen mit grossen Loggien. Pro Geschoss sind jeweils 3 Wohnungen vorgesehen. Das südliche Punkthaus wird auf Strassenniveau erschlossen. Es ist hier auch eine kleine Gewerbefläche (für Bootsbedarf o.ä.) vorgesehen. Das nördliche Punkthaus wird ab dem Sockel erschlossen.

Ideen zur Materialisierung, Stimmungsbild:

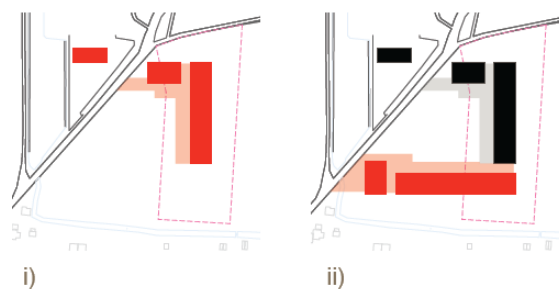
Angedacht ist ein mineralischer Sockel (Beton). Die Betonstruktur soll sich im Gebäude weiterziehen. Fassadengestaltung mit sichtbarer Betonstruktur und Füllungen (Fassadenthema Rahmen / Füllungen). Für die Füllungen ist Holz vorgesehen. Im Moment wirkt die Visualisierung noch etwas zu monumental und urban. Die Gestaltung soll noch ländlicher und informeller werden.

Etappierung

Die Etappierung wurde nicht wie im Protokoll Workshop 2 verlangt untersucht. T. von Ballmoos vertritt die Haltung, dass die Marinavariante nicht nur teilweise realisiert werden könne. Falls die Realisierung der Gesamtform nicht möglich sei, müsste seiner Meinung nach, die Situation ganz neu beurteilt werden. Eine bauliche Etappierung ist aber möglich und ein entsprechender Vorschlag wird aufgezeigt.



Etappierung:



P. Weber ergänzt seine Ideen zur Umgebungsgestaltung. Der Bootstrockenplatz wird weich als Kiesplatz mit teilweiser Begrünung ausgestaltet. Die Bootsplätze werden im Übergang zur Strasse leicht abgestuft (mit jeweils ca. 20 cm). Der Sockel tritt im Gegenzug als hartes Element in Erscheinung. Bildet eine Art Mole und ist zentrales Element in der Landschaft. Die Höhendifferenz zum Bootstrockenplatz beträgt ca. 75 cm. Die Sockelmauer könnte mit grobem, bestocktem Beton ausgebildet werden. Das Deck könnte mit sich auflösenden Belägen gestaltet werden. Die Grenzen zwischen Bauten und Landschaft sollen verwischt und aufgeweicht werden.

4. Klären von Verständnisfragen

Es werden folgende Fragen diskutiert und geklärt:

Müssen die Boote eingezäunt werden?

S. Schöni weist darauf hin, dass eine Umzäunung ein grosser Qualitätsverlust wäre und daher nicht erwünscht ist. P. Weber ist der Meinung, dass mit den kleinen Niveauunterschieden und allenfalls

Toren, von einer Umzäunung abgesehen werden kann. M. Eggenberger weist darauf hin, dass es andernorts Beispiele gibt, die zeigen, dass es ohne Zäune geht. Ein Zaun wäre ein „no go“.

Wie wird der bestockte Beton genau eingesetzt?

Im Moment ist nur das Mauerelement zum Innenhof so vorgesehen. Als vorgesetztes Element. Dahinter wäre die abgedichtete Einstellhalle.

Wo werden die erforderlichen Spielflächen angeboten?

Auf dem Sockel sollte dafür ausreichend Platz vorhanden sein. Insbesondere an den Stellen, wo der Sockel etwas mehr Ausdehnung erfährt.

Wie viele Wohnungen gibt es und wie sieht der Wohnungsmix aus?

Es sind 47 Wohnungen und 64 Parkplätze vorgesehen (1.36 PP pro Wohnung). Mix:

09 2.5-Zimmer

11 3.5-Zimmer

15 4.5-Zimmer

11 5.5-Zimmer

5. Zwischenbeurteilung des Projektstands

A. Bärtschi erklärt, dass die Bauherrschaft auf keinen Fall Reiheneinfamilienhäuser bauen wird. Gefragt sind Geschosswohnungen. Das kam im letzten Protokoll zu wenig klar zum Ausdruck.

U. Stücheli lobt die ortsbauliche Weiterentwicklung des Projekts. Die Bebauungsform hat Präzision erfahren und die Eingliederung ist nun sehr gut. Im Modell sieht man wie die neue Anlage mit der bestehenden Anlage des Deltaparks in einen Dialog tritt. Die Kopfbauten sind sehr gut gesetzt. Die Anpassung der Wohnungstypologie gemäss den Wünschen der Bauherrschaft ist ihrer Meinung nach mit den vorgeschlagenen Volumen problemlos möglich. Enttäuscht zeigt sich U. Stücheli darüber, dass die Aufgabe bezüglich der gewünschten Etappierung nicht gelöst wurde. Sie vertritt die Haltung, dass es, um zur Realisierung zu kommen, oft auch einen pragmatisch- praktikablen Ansatz für einen ersten Schritt braucht.

M. Eggenberger begrüsst den Mut zur grossen Idee. Er findet es richtig, eine klare Vision zu formulieren und dann beharrlich nach einem Weg zur Umsetzung zu suchen. Er findet den Projektvorschlag „Marina“ eine sehr schöne Arbeit. Er sieht die Chance, dass mit diesem Bebauungsvorschlag ein sehr qualitativer Lebensraum entstehen kann.

S. Schöni gefällt das Miteinander von Bootshafen und Wohnen sehr gut. Er sieht im Vorschlag eine grosse Chance der Aufwertung des Ortes auch für Besucher, Erholungssuchende, Spaziergänger usw.

Für J. Brunner würde die Bebauung eine grosse Bereicherung für den Ort darstellen. Eine wichtige Frage, ist noch, wie die öffentliche Fusswegerschliessung laufen soll? Ein attraktives Fusswegnetz ist wichtig für die Akzeptanz in der Bevölkerung. Dann stellt sich die grosse Frage, wie die Vision realisierbar wird. Normalerweise gilt nach einer Ortsplanungsrevision für 8 Jahren Planbeständigkeit (in der keine Änderungen möglich sind.) Aus Ihrer Sicht müsste man eine UeO über beide Zonen machen. Wichtigste Frage ist nun, ob beide Bauherren mit diesem gemeinsamen Vorgehen einverstanden sind.

A. Bärtschi gefällt der Vorschlag auch, einfach nicht mit Einfamilienhäusern. Mit allem anderen kann er sich zu 100% identifizieren. Wichtig ist nun das Vorhaben rasch mit dem benachbarten Landbesitzer der Bootstrockenplätze (C. Küenzi, Vigier) zu besprechen.

6. Diskussion zum weiteren Vorgehen (Schlüsselfragen)

Zum weiteren Vorgehen werden folgende Schlüsselfragen diskutiert:

- a. **Sollen vom Projektteam noch Teiletappen aufgezeigt werden, die ohne oder nur mit einem kleinerem Landabtausch sowie ohne oder nur mit einer kleineren Zonenplanänderung realisiert werden könnten?**

Das Aufzeigen einer ersten schnell realisierbaren Etappe würde vor allem dann Sinn machen, wenn eine solche mit den heute geltenden ZPP - Bestimmungen realisierbar wäre (ohne Änderungsverfahren). Die heute geltenden Bestimmungen (Baupolizeiliche Masse der Wohnzone W2) sind hinsichtlich Gebäudelänge (max. 25 m) und max. Gebäudehöhen (max. 7 m) jedoch voraussichtlich bereits für die Realisierung einer ersten Teiletappe zu einschränkend. D. h. es muss für eine Realisierung auf jeden Fall eine Änderung der heutigen Vorschriften vorgenommen werden. Wie eine abgespeckte (oder „light“-) Variante der Zonenplanänderung aussehen müsste, damit sie durchkommt (bzw. genehmigungsfähig wäre), ist zum jetzigen Zeitpunkt eine recht hypothetische Frage. Das Gremium einigt sich deshalb darauf, dass der Fokus nun auf die Fragestellung gelegt werden soll, wie der Weg und die notwendige Zonenplanänderung für die Realisierung der gewünschten Gesamtform aussieht.

- b. **Zu welchem Zeitpunkt und mit welchen Grundlagen soll die nötige Vorabklärung zur Zonenplanänderung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) gemacht werden?**

Es wird diskutiert, ob das Verfahren unterbrochen werden soll und das Projekt erst weiter vertieft werden soll, wenn eine grundsätzlich positive Voranfrageantwort des AGR vorliegt. Das Begleitgremium kommt jedoch zum Schluss, dass ein gut konsolidierter und bereinigter Projektvorschlag und ein positiver Schlussbericht des Begleitgremiums, die beste Grundlage für die Anfrage beim AGR darstellt. Dementsprechend soll die Projektstudie mit Workshop 4 bereinigt und abgeschlossen und der Schlussbericht erstellt werden.

- c. **In welcher Form soll die Anfrage ans AGR erfolgen?**

Es wird diskutiert, ob eine schriftliche Voranfrage oder besser eine mündliche Präsentation durch eine Delegation des Begleitgremiums oder des Bearbeitungsteams erfolgen soll. Um die Qualitäten und Vorzüge des Projekts zu erläutern, ist aus Sicht des Begleitgremiums, eine mündliche Vorstellung beim AGR erstrebenswert. Auf Workshop 4 soll eine überzeugende Projektdokumentation erarbeitet werden. Im Schlussbericht des Verfahrens sollen die Qualitäten des Projekts und die Argumente für die Realisierung herausgearbeitet werden.

- d. **Welche Fragestellungen und Inhalte sind mit dem Kanton zu besprechen?**

Gemäss J. Brunner geht es bei der Anfrage ans AGR, auch um die grundsätzliche rechtliche Frage, ob bzw. wann aufgrund der Vorgabe der Planbeständigkeit überhaupt eine Revision der ZPP vorgenommen werden kann. M. Eggenberger ist der Meinung, dass eine Änderung möglich sein müsste, da geänderte Verhältnisse geltend gemacht werden können. Es kann aufgezeigt werden, dass durch die Bereitschaft der beiden Grundeigentümer zur Zusammenarbeit, eine neue Möglichkeit zur gemeinsamen Weiterentwicklung der ZöN und der ZPP besteht. Im Weiteren stellt sich dann die raumplanerische Frage nach der Ausgestaltung der neuen baurechtlichen Regelungen. Hierzu soll BHP Raumplan in Rücksprache mit der Gemeinde bis zum Workshop 4 einen Vorschlag erarbeiten.

7. Aufgabenstellung für den Workshop 4 am 31.01.2018

Das Bearbeitungsteam erstellt folgende Schlussdokumentation der Projektstudie:

- Darstellungen gemäss **Kap. 3.4 des Verfahrensprogramms** (Modell- und Plandarstellungen im Massstab 1:200, Visualisierungen)
- Inhaltlich sollen die spezifischen **ortsbaulichen Qualitäten** des Projekts sichtbar gemacht werden
- Die **Wohntypologie** wird auf die Vorstellungen der Bauherrschaft angepasst. Es sollen ausschliesslich Geschosswohnungen angeboten werden. Diese sollen sich allenfalls auch für Wohnen im Alter eignen und sollen daher möglichst barrierefrei sein. Auch die Wohnungsgrössen bzw. der Wohnungsspiegel ist mit der Bauherrschaft zu koordinieren.
- Für die **Landumlegung** (Neuparzellierung) und die Umlagerung der Zonen sind verschiedene Varianten zu prüfen. Gemäss Gemeindebaureglement haben Bauten gegenüber der Zonengrenze einen kleinen Grenzabstand (W2: 4 m bzw. W3: 5 m) einzuhalten.
- Die **Vorgaben des kantonalen Baurechts** (Baugesetz und Bauverordnung des Kantons Bern) sind zu berücksichtigen. Einzuhalten sind insbesondere die Vorgaben zu Aufenthaltsbereichen, Spielplätzen und Abstellräumen gemäss Art. 15 BauG und 42-48 BauV. Für die Aussenraumgestaltung bedeutsam ist der Umstand, dass ab 20 Familienwohnungen (ab 3 Zimmer) eine grössere Rasenspielfläche für Ballspiele anzubieten ist (vgl. Art. 46 BauV).

BHP Raumplan erstellt in Rücksprache und Koordination mit der Gemeinde folgende Dokumente:

- Entwurf des Schlussberichts (Struktur und Inhalte)
- Vorschlag für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan und -vorschriften).

8. Verschiedenes

R. Thomann regt an, das Protokoll nächstes Mal sorgfältig durchzulesen und Ergänzungen und Korrekturen sofort einzubringen.

Wenn gewünscht, darf Vigier als mitbetroffene Grundeigentümerin am nächsten Workshop ebenfalls gerne teilnehmen.

9. Schlusswort und Verabschiedung

R. Thomann verabschiedet die Teilnehmenden.

Für das Protokoll:

Yvonne Urwyler, Malaika Heusner

BHP Raumplan AG

Beilagen

- Projektdokumentation 3. Workshop zum Download unter Link <https://ftp.raumplan.ch/?u=iM4W&p=dGRk>

Gemeinde Spiez / Bauherrengesellschaft Unteres Kandergrien Arealentwicklung ZPP Unteres Kandergrien

Protokoll Workshop 4

Datum: Mittwoch, 31. Januar 2018, 09.00 – 12.00 Uhr

Ort: Podium Bibliothek, Sonnenfelsstrasse 1, Spiez

Anwesend: Vertretung Gemeinde

- Rudolf Thomann, Gemeinderat Ressort Bau Planung Umwelt (Vorsitz)
- Roland Dietrich, Abteilungsleiter Bau
- Elke Bergius, Projektleiterin Umwelt / Planung

Gutachter

- Ursula Stücheli, dipl. Architektin ETH BSA
- Martin Eggenberger, dipl. Architekt ETH / SIA, Raumplaner ETH NDS FSU
- Simon Schöni, Landschaftsarchitekt FH BSLA SIA

Vertretung Bauherrschaft

- Alfred Bärtschi, Bauherrengesellschaft Unteres Kandergrien
- Urs Heggli, Läderach Weibel Immobilien AG

Bearbeitungsteam

- Pascal Weber, Weber + Brönnimann AG, Bern
- Peter Weibel, Viktor Burri AG Architekten, Thun
- Jürg Haller, Viktor Burri AG Architekten, Thun
- Thomas von Ballmoos, von Ballmoos Krucker Architekten AG, Zürich
- Yinan Zhang, von Ballmoos Krucker Architekten AG, Zürich

Verfahrensbegleitung

- Yvonne Urwyler, BHP Raumplan, Verfahrensbegleitung, Projektleitung (Protokoll)
- Philipp Hubacher, BHP Raumplan, Verfahrensbegleitung, Stv. Projektleitung
- Malaika Heusner, BHP Raumplan, Praktikantin

Abwesend: • Jolanda Brunner, Gemeindepräsidentin
• Christoph Helmle, Bauherrengesellschaft Unteres Kandergrien (Ersatz)

1712_230_Protokoll_Workshop4_180131_def.docx

1. Begrüssung

Gemeinderat R. Thomann begrüsst die Anwesenden zum vierten Workshop. Zum Protokoll des dritten Workshops werden keine Anmerkungen gemacht. Es wird genehmigt und verdankt.

2. Allgemeine Informationen

Keine Wortmeldungen.

3. Präsentation Schlusstand Projekt

T. von Ballmoos erläutert eingangs seiner Präsentation zum Schlusstand des Projekts erneut die Analysekarten zur historischen Entwicklung des Ortes, insbesondere zur Entstehung des Kanderdeltas. Die Landschaft ist in drei Schichten gegliedert: Berge im Hintergrund, dann Moränehügel und See mit Delta im Vordergrund.

Das „normale“ Siedlungsgebiet befindet sich auf der Moräne und in dessen Längsrichtung organisiert. Auf der davor liegenden Ebene des Sees und des Deltas gibt es spezielle, punktuelle Überbauungen in Form von Clustern (z.B. Kiesabbau, Heimstätte Gwatt, Freizeit, Militär etc). Erste Varianten im Workshopverfahren orientierten sich noch an der Regelbauweise, bis man im Laufe der Workshops zum Schluss kam, dass eine Orientierung am Clusterprinzip wesentlich überzeugender ist.

Der vorliegende Entwurf nutzt den Bootstrockenplatz als identitätsstiftendes Merkmal und inszeniert ihn als eine Art „Trockenhafen“ in Ergänzung zum Freizeithafen. Der Trockenhafen ist von einem rund 75 cm hohen Sockel mit der umgebenden Bebauung umgeben, welcher die beiden Nutzungen auf einfache Art abzugrenzen vermag.

Die diagonale Erschliessungsstrasse hat eine grosse Qualität, auch als Hotelzufahrt für den Delta-park. Die beiden Stellen mit den zwei höheren (4 –geschossigen) Gebäude führen in das Gebiet des Gwatt-Zentrums und das Naherholungsgebiet des Kanderdeltas hinein. Die Spiel- und Aufenthaltsflächen für die Wohnsiedlung werden im Inneren der Anlage angeordnet. Die Umlegung der bisherigen ZPP-Zonenfläche von 7'000 m² ist gelungen. Es ist nur noch eine einzige Einstellhallenzufahrt direkt nach dem Entwässerungskanal am Auftakt der Anlage vorgesehen. Die Erdgeschosswohnungen sind direkt vom Aussenraum des Sockels erschlossen. Die Wohnungen im Obergeschoss sind über einen Laubengang erschlossen.

Wohnungsspiegel:

65 Wohnungen, GFZo 0.96

34 x 2.5-Zimmer-Wohnungen

23 x 3.5-Zimmer-Wohnungen

08 x 4.5-Zimmer-Wohnungen

90 Parkplätze in EH (1.4 PP pro Wohnung), Besucherparkplätze evtl. im Aussenraum

Die Wohnungen sind in verschiedene Richtungen orientiert. Bezüglich der Architektur bestehen folgende Vorstellungen: massiver und homogen ausgestalteter Betonsockel, welcher teilweise im Grundwasser liegen wird (Höhe des Sockels ca. 0.75 m über massgebendes Terrain). Die auf dem Sockel liegenden Gebäude sind nicht einfach aufgesetzt, sondern mit Strukturelementen aus Beton verbunden. Es sind strukturelle Häuser mit Wiederholungen. Das Fassadenprinzip ist ein Betonraster mit Füllungen (Holz). Von Ballmoos präsentiert Skizzen einer ersten Idee für die Realisierung von Dachgärten auf den 2-geschossigen Riegeln.

P. Weber ergänzt die Ausführungen mit Erläuterungen zur Umgebungsgestaltung. Auf der Mole (Sockel) wird auch der Hauptfreiraum für die Wohnsiedlung mit Aufenthalts- und Spielflächen angeordnet. An dieser Stelle ist die Mole 12 m breit und weist auch eine Rasenfläche auf. Stufen führen auf die Ebene des Trockenplatzes hinunter. Daneben werden ab der Erschliessungsstrasse je ein Haupt- und einen Nebenaufgang auf den Sockel in Form von Rampen angeordnet. P. Weber stellt fest, dass die Vorgaben an die Strasse (Dimensionierung/Profil) und an die Anzahl der Bootstrockenplätze eingehalten werden.

4. Klären von Verständnisfragen

Es werden folgende Fragen diskutiert und geklärt:

Grössere Spielfläche nach Art. 15 BauG und Art. 46 BauV

Welche Fläche muss nachgewiesen werden? Verfügt die ausgewiesene Fläche über die erforderlichen Qualitäten einer „grösseren Spielfläche“? Das Projekt verfügt über 30-40 Familienwohnungen gemäss Definition der BauV (als Familienwohnungen gelten 3.5 Zimmer-Wohnungen und grösser), d. h. es muss eine Fläche von 500 m² nachgewiesen werden. Proportionen und Gestaltung sollen sich für Ball und Rasenspiele eignen (vgl. Art. 46 BauV). Aufgrund des gewählten Konzeptes sollte die Spielfläche im Inneren der umgebenden Bebauung liegen (im „Innenhof“). Falls die 500 m² grosse Fläche ausserhalb der Bebauung angeordnet würde, so käme sie ausserhalb der ZPP bzw. ausserhalb der Bauherrenparzelle zu liegen. Gemäss R. Dietrich könnte eventuell auch ein (Teil-) Verzicht gemäss Art. 15 Abs. 5 BauG begründet werden, da es im Umfeld der Bebauung am See bereits grosse Spielflächen gibt.

Dachgärten

Was bedeuten allfällige Dachgärten in Bezug auf Gebäudehöhe und Geschossigkeit? Mit festen Überdachungselementen und Liftaufbau könnten die 2-geschossigen Bauten plötzlich dreigeschossig wirken. Aufbauten z.B. zur Beschattung müssten kultiviert, strukturiert erfolgen. Ein Nachweis der Qualität ist nötig. Die Wirkung der Dachflächen sollte sorgfältig untersucht werden, die Dächer sind aus den höher gelegenen Siedlungsgebieten oder von der Bahn her gut sichtbar. Die Wirkung der Dachfläche als 5. Fassade sollte auch in Bezug zur Landschaft betrachtet werden (Begrünung?). Es wird nicht nur die sensible Frage einer möglichen Gestaltung und Erschliessung aufgeworfen und diskutiert, sondern ebenfalls die sich aus der Nutzung der Dächer ergebende mögliche Störwirkung (z.B. Lärm).

Öffentlicher Uferweg

Wie soll der öffentliche Uferweg künftig geführt werden? Laut R. Dietrich ist der Uferweg ein politisches Thema. Er soll, wenn immer möglich, entlang des Wassers geführt werden. Deshalb erscheint es klug, an der bisherigen Führung entlang des Hafenbeckens festzuhalten. Dies selbst dann, wenn anschliessend in der Praxis nach der Realisierung der neuen Situation von den zu Fuss Gehenden wohl eher die Erschliessungsstrasse als Zugangsweg zum See benutzt werden wird. Die Strasse sollte im Querprofil auf jeden Falls so ausgeführt werden, dass sie auch den Zufussgehenden dienen wird. In der weiteren Bearbeitung soll die Realisierung einer Begegnungszone (Tempo 20) oder Beschränkung auf Tempo 30 geprüft werden.

5. Beurteilung des Projekts

S. Schöni äussert sich wie folgt zum Schlussstand des Projekts: Für das Verständnis des Projekts ist die Herleitung aus der Ortsanalyse sehr wichtig. Diese braucht es auch im Schlussbericht. Die Analyse liefert die Argumentation für die vorgeschlagene Clusterstruktur. Sehr gut gefällt ihm, wie das Thema des Sees in das Projekt eingewoben ist. Das Miteinander von „Trockenhafen“ und Wohnen weist eine hohe Qualität auf. Gut gelungen ist auch die aufgrund des Hochwasserschutzes etwas erhabene Stellung der Wohnbauten auf dem Sockel. Das Konzept besticht durch seine Klarheit: aussen liegt die Landschaft, im Innern sind die Aussenräume und Aufenthaltsflächen der Siedlung angeordnet. Die konzeptionelle Argumentation für die Anordnung der grösseren Spielfläche (nach Bauverordnung) im Innenhof überzeugt. Diese grössere Vorzone im Innenhof hat eine gute Qualität. Die Verbindung zum Trockenhafen über Treppenstufen ist gut gelungen. Das „Siedlungsgrün“ dieser Zone im Innern darf aber nicht landschaftlich wirken, sondern ist eher artifiziell und zum baulichen Sockel gehörend auszugestalten. Insgesamt ist es eine spannende, kraftvolle Setzung, die für den Ort gut verträglich ist.

M. Eggenberger schliesst sich diesen Einschätzungen an. Es ist ein sehr schönes Projekt entstanden, das verschiedene Landschaftselemente sehr gelungen in die Bebauung integriert hat. Mit dem Vorschlag gelingt eine „Sortierung“ der Landschaft.

U. Stücheli findet es sehr positiv, wenn die Bebauung nun aus einem Guss als Gesamtheit realisiert werden kann. Der Verzicht auf eine bauliche Etappierung ist begrüssenswert, die Realisierung einer einzigen Einstellhallenzufahrt ist ausreichend. Sie begrüsst insbesondere auch, wie das Atmosphärische des Projektes in den Visualisierungen weiter entwickelt wurde. Es bestehen qualitativ überzeugende, konkrete Vorstellungen zur Architektur. Diese Ideen sollten im Schlussbericht festgehalten werden, damit sie im weiteren Prozess nicht verloren gehen.

Aus Sicht der Bauherrschaft äussert sich A. Bärtschi ebenfalls positiv zum Projektstand. Das Projekt gefällt der Bauherrschaft, der Wohnungsmix ist nun stimmig. Was aus seiner Sicht noch fehlt, ist eine Bearbeitung des Themas der Dachlandschaft. Die Bauherrschaft wünscht eine zumindest teilweise Nutzung der Dächer als Dachgarten od. Terrasse.

U. Heggli unterstützt dies. Zumindest ein Gebäude sollte mit einem gemeinschaftlich nutzbaren Dachgarten ausgestattet werden. Dies sollte in einer gepflegten, strukturierten Weise erfolgen, die Nutzung kann reglementiert werden. Das Dach würde wohl nicht oft genutzt, steigert aber die Wohnqualität.

Aus Sicht der Gemeinde beurteilt R. Thomann das Projekt als konsensfähig. Bei der Dachnutzung sei eine gewisse Vorsicht angebracht. Die Dachlandschaft ist, von den oberhalb am Hang gelegenen Siedlungsgebieten aus, gut sichtbar und einsehbar. Sofern einzelne Dächer für deren Nutzung gestaltet werden, so ist diese hochwertig vorzusehen. Das gute Projekt sollte nicht aufgrund der Dachgestaltung und -nutzung und der befürchteten Nutzungskonflikten (z.B. Lärm von Festen auf der Dachterrasse) gefährdet werden.

Gemäss R. Dietrich ist die Gemeinde sehr überzeugt vom Richtprojekt und unterstützt es zu 100%. Die Gemeinde stützt auch den Vorschlag zur Verlegung der Detailerschliessungsstrasse. Die Gemeinde kann die Strasse jedoch nicht erneut finanzieren. Sie ist bereit, eine Verlegung auf Kosten der Bauherrschaft zu ermöglichen. Die grossen Potenziale des Raumes waren zum Zeitpunkt, als die heutige Strasse gebaut wurde, nicht in diesem Masse erkennbar. Die Situation ist nun anders.

Fazit

Das Projekt weist eine überzeugende Qualität bezüglich ortsbaulicher und landschaftlicher Eingliederung auf. Auch die Ideen zur architektonischen Ausgestaltung überzeugen. Der Projektstand kann als Richtprojekt für die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung bzw. des Uferschutzplanes empfohlen werden. Die Überlegungen zur Dachgestaltung müssen noch vertieft und ergänzt werden. Die Wünsche der Bauherrschaft bezüglich der Dachnutzung und -gestaltung müssen noch einfließen. Aus verschiedenen Voten geht aber hervor, dass mit einer Dachnutzung und -gestaltung grundsätzlich sehr zurückhaltend umzugehen ist.

Angestrebt wird eine partielle, gemeinschaftliche Nutzung der Dachfläche für den Aufenthalt (Grillfeste usw.) mit teilweiser Überdeckung (Witterungsschutz, Hochführung des Liftes im Sinne der Barrierefreiheit). Es muss auch eine Abstimmung mit der erforderlichen Begrünung gemäss Baureglement der Gemeinde und allfälligen energetischen Massnahmen (Photovoltaik?) erfolgen.

Neubau und Finanzierung der Erschliessungsstrasse wird die Gemeinde in einem Infrastrukturvertrag mit der Bauherrschaft regeln. Bezüglich des Mehrwertausgleichs bestehen mit dem revidierten kantonalen Baugesetz neue Vorgaben. Die Gemeinde besitzt derzeit noch kein aktualisiertes Reglement.

6. Vorschläge zum weiteren Vorgehen

Änderung Uferschutzplan

- Y. Urwyler stellt den Vorschlag zur Änderung des Uferschutzplans vor. Die heutige ZöN H1 (Trockenplatz für Boote) soll neu in die ZPP integriert werden. Diese Integration entspricht dem Projekt, das eine enge räumliche Verschränkung der beiden Nutzungen vorsieht. In der ZPP sollen neu zwei Teilsektoren (Wohnen / Trockenplatz für Boote) ausgeschieden werden. Eine Sektorengrenze ist flexibler gestaltbar als eine Zonengrenze. Der Teilsektor für die Wohnüberbauung soll die gleiche Zonenfläche von 7'000 m² wie bisher aufweisen. An den Rändern werden deshalb eine Grünzone und eine Uferschutzzone ausgewiesen. Im Plan werden ebenfalls der Verlauf des öffentlichen Uferwegs und die Lage der Detailerschliessungsstrasse geregelt.

Aus dem Begleitgremium gehen folgende Anregungen dazu ein:

- Entlang der Gewässer ist überall ein Gewässerraum auszuscheiden (auch beim Freizeithafen).
- Die heute verankerte Führung des öffentlichen Uferwegs soll nicht geändert werden.
- Der Bootsschuppen (Werftbau) ist ein ortsgebundenes Gebäude. Im Uferschutzplan wird seine Lage nicht näher definiert, nur seine maximale Fläche (im Teilsektor Bootstrockenplatz). Er wird erst in der UeO verortet und vermassst. Ob er innerhalb des Gewässerraums angeordnet werden kann, ist zu gegebener Zeit zu prüfen.
- Seit dem Workshop 3 wurde die Bebauung weiter ostwärts verschoben. Der kürzeste Abstand des Baus zur Parzellengrenze beträgt 10 m. Dies bedeutet, dass man eine Grünzone von minimal 6 m Breite gegen die Landwirtschaftszone hin ausscheiden würde. Die Konzeptidee des bis zum Gebäude reichenden Landschaftsraums kann so verankert werden.
- Im Plan sollen nur die Planinhalte innerhalb der neuen ZPP farbig dargestellt werden (innerhalb Änderungsperimeter). Alle Inhalte ausserhalb des Änderungsperimeters sollen schwarz/weiss dargestellt werden.

Inhalte der Voranfrage ans AGR

Y. Urwyler informiert, dass man im Rahmen der schriftlichen Voranfrage dem AGR folgende Themen unterbreiten möchte:

- Umlegung der ZPP und Integration der ZöN (unter Beibehaltung der heutigen Grundfläche für die Wohnüberbauung)
- Neues Nutzungsmass, Vorgaben bezüglich Mindestdichte (0.9?)
- Verlauf des öffentlichen Uferwegs (wie bisher)
- Ausscheidung des Gewässerraums (neu festlegen)
- Planbeständigkeit (geänderte Verhältnisse geltend machen)

Dem AGR sollen Projekt und Verfahren im Rahmen einer Besprechung mündlich vorgestellt werden. Mit dem AGR wurde dies vorbesprochen, eine solche Projektvorstellung ist möglich. Seitens des AGR werden Beat Michel als zuständiger Planer und Martina Waber als zuständige Juristin teilnehmen. Die Delegation seitens der Gemeinde sollte daher nicht allzu gross sein. Eine Delegation von 4 bis max. 5 Personen wird vom Begleitgremium als sinnvoll angesehen.

7. Schlussbericht zum Gutachterverfahren

- Der noch nicht in allen Teilen fertig gestellte Entwurf des Schlussberichts wurde im Vorfeld der Sitzung allen Sitzungsteilnehmenden zugestellt. Y. Urwyler stellt die vorgeschlagene Berichtsstruktur kurz vor. Wichtig erscheint ihr, die während des Verfahrens gewonnenen Erkenntnisse gut zu dokumentieren (Vorschlag in Kap. 4.2 Entwurf Schlussbericht).
- Die vorgeschlagene Struktur des Berichts wird vom Begleitgremium gutgeheissen.
- Die Projektpläne sollen dem Bericht als Anhang im Format A3 beigefügt werden. Ebenso die ausführlichen Protokolle der einzelnen Workshops.
- Die Projektbeurteilung und -beschreibung (Schlussbericht Kap. 4.3) wird durch die drei Fachgutachtenden verfasst. Die Fachgutachter verfassen auch Empfehlungen zur Weiterbearbeitung bzw. zum weiteren Verfahren (Kap. 5.).
- Die Fachgutachtenden organisieren sich so, dass Martin Eggenberger bis Mitte Februar 2018 einen Entwurf für das Kapitel 4.3 Beurteilung „Schlussergebnis“ und Kapitel 5.2 „Empfehlungen zur Qualitätssicherung“ verfasst und diesen Ursula Stücheli und Simon Schöni zur Ergänzung stellt.
- Die Fachgutachter stellen den unter sich koordinierten und bereinigten Bericht (Kap. 4.3 und 5.2) bis zum 27. Februar 2018 an Y. Urwyler zu. Sie integriert den Text in den Gesamtbericht.
- Der Schlussbericht wird dem gesamten Begleitgremium auf dem Zirkularweg nochmals zur Stellungnahme und Freigabe vorgelegt.

8. Weiteres Vorgehen

- Das Bearbeitungsteam ergänzt die Projektpläne mit
 - Angabe Wohnungsmix
 - Ausweisung Spielfläche (min. 500 m²) und
 - Aussagen zur Dachgestaltung und
 stellt die ergänzte Projektdokumentation **bis Dienstag, 27. Februar 2018**, an Y. Urwyler (BHP) zu.
- Die Fachgutachter verfassen für den Schlussbericht eine Projektbeurteilung und Empfehlungen und stellen diese **bis Dienstag, 27. Februar 2018**, an Y. Urwyler (BHP) zu.
- Der ergänzte Schlussbericht wird dem Begleitgremium vom 1. - 9. März auf dem Zirkularweg nochmals zur Stellungnahme vorgelegt. (Hinweis: Y. Urwyler ist vom 2.-11.3. in den Ferien. Der Terminplan funktioniert nur, wenn alle Beteiligten die Fristen einhalten!)

- Am 12. März 2018 liegt der genehmigte Schlussbericht zum Gutachterverfahren vor.
- Die Gemeinde Spiez (E. Bergius) vereinbart mit dem AGR einen Termin zur mündlichen Vorstellung und Erläuterung des Projekts und der Voranfrage ab 12. März 2018.
- Am Gespräch mit dem AGR nehmen voraussichtlich teil:
 - Gemeindevertretung
 - Vertretung Fachgutachter (M. Eggenberger)
 - Vertretung BHP
 - Vertretung Bauherrschaft (P. Weibel)
- Mitte März – Mitte Mai 2018: Schriftliche Voranfrage beim AGR
- Juni 2018 (vor den Sommerferien!): Öffentliche Mitwirkung zur Änderung des Uferschutzplans

9. Verschiedenes

Keine Wortmeldungen.

10. Schlusswort und Verabschiedung

R. Thomann verabschiedet die Teilnehmenden und bedankt sich für die gute Zusammenarbeit.

Nachträge zum Protokoll

A. Bärtschi als Bauherrenvertretung wünscht folgenden Nachtrag zum Protokoll:

Für die Bauherrschaft ist eine zumindest teilweise Nutzung der Dachflächen als zusätzlichen privaten Aussenraum für die Siedlung (in Ergänzung zu den privaten Balkonen) ein sehr wichtiges Anliegen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Aussenräume auf dem Sockel über dem Trockenhafen einen halböffentlichen Charakter haben. Das Hafeneareal (inkl. Trockenhafen) wird im Sommer stark frequentiert, ein etwas privaterer Aussenraum als Rückzugsort auf dem Dach ist darum sehr erwünscht und ein wichtiges Verkaufsargument. Damit die Barrierefreiheit gewährleistet ist, müsste der Lift auf das Dach geführt werden können und eine Beschattung und Witterungsschutz (Mobiliar) angeboten werden.

Die Gemeinde Spiez wünscht folgenden Nachtrag zum Protokoll:

Die Gemeinde Spiez stellt die von der Bauherrschaft im Nachtrag zum Protokoll gewünschte Dachnutzung in Frage. Für die Gemeinde besteht im Moment Unklarheit darüber, welche Dachnutzung und -gestaltung die Bauherrschaft anstrebt. Sie wünscht diesbezüglich eine Aussprache mit der Bauherrschaft. Der Vorschlag für die Dachgestaltung und -nutzung soll der Gemeinde von der Bauherrschaft mündlich präsentiert werden. Die Gemeinde entscheidet dann, ob die vorgesehene Dachgestaltung und allenfalls -nutzung vom Beurteilungsgremium des Gutachterverfahrens im Zirkularverfahren begutachtet werden kann oder ob ein weiterer Workshop nötig ist. Die Frage der Dachgestaltung muss abschliessend geklärt sein, bevor das Richtprojekt dem AGR vorgestellt wird.

Für das Protokoll:

BHP Raumplan AG,

Yvonne Urwyler, Malaika Heusner

Beilagen

- Projektdokumentation 4. Workshop zum Download unter Link
<https://ftp.raumplan.ch/?u=CA76&p=VAZD&path=/W4%20-%20A0%20Reduziert.pdf>