



Einwohnergemeinde Spiez

Arealentwicklung Spiezstrasse - Gwattstutz Überbauungsordnung „Spiezstrasse –Gwattstutz“ (zur ZPP 17)

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

ANHÄNGE

Bern, 24. Januar 2022

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
- Anhang 6** Bereinigungsliste der Vorprüfung UeO Spiezstrasse – Gwattstutz vom 26.11.2021

**Anhang 1 Gutachterverfahren UeO J Spiezstrasse - Gwattstutz,
Schlussbericht des Begleitgremiums vom 28.5.19**

Gemeinde Spiez / Zulg Immobilien AG
Arealentwicklung UeO J « Spiezstrasse – Gwattstutz »

Schussbericht zum Gutachterverfahren
Definitive Fassung



Bern, 28. Mai 2019

Impressum

Auftraggeber

Zulg Immobilien AG
Thunstrasse 12
3612 Steffisburg

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Philipp Hubacher
Yvonne Urwyler

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Lage und Umgebung.....	6
2. Verfahren	7
2.1 Art des Verfahrens	7
2.2 Auftraggeberin	7
2.3 Begleitgremium	7
2.4 Bearbeitungsteam	8
2.5 Ablauf und Termine.....	8
2.6 Grundlagen	8
2.7 Erwartetes Ergebnis	9
3. Aufgabenstellung	10
3.1 Ziele	10
3.2 Perimeter	10
3.3 Aufgabe.....	11
3.4 Raumplanerische Rahmenbedingungen.....	15
4. Ergebnisse	16
4.1 Erkenntnisse während des Verfahrens	16
4.2 Schlussergebnis.....	19
5. Ausblick und Empfehlungen	22
6. Genehmigung	23
Anhang 1 Projektdokumentation	24
Anhang 2 Workshop-Protokolle.....	24

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Entwicklungsabsicht

Die Zulg Immobilien AG ist Grundeigentümerin der Parzelle GBBi Nr. 1495 im Gwatt ganz im Westen der Einwohnergemeinde Spiez an der Grenze zur Stadt Thun. Sie beabsichtigt, die Parzelle mit dem Architekturbüro Christian Nussbaum AG, Spiez, baulich zu entwickeln und eine Wohnüberbauung mit ergänzenden, verträglichen Gewerbenutzungen zu realisieren.

Baurechtliche Situation

Die Parzelle GBBi Nr. 1495 liegt zusammen mit der benachbarten Parzelle GBBi Nr. 1496, auf welcher sich der Betrieb der Bäckerei Linder (Spiezstrasse 61) befindet, sowie der gemeindeeigenen Wegparzelle GBBi Nr. 7117 im Perimeter der Überbauungsordnung UeO J aus dem Jahr 1992.



Abbildung 1: Areal und Parzellenstruktur (Perimeter UeO J in rot)

Ergebnis Vorstudie

Das Architekturbüro Christian Nussbaum AG hat im Rahmen einer Vorstudie die Bebauungsmöglichkeiten im Rahmen der geltenden UeO J für die Parzelle Nr. 1495 untersucht. Aufgrund der Vorstudie kamen Architekturbüro und Grundeigentümerin zum Schluss, dass die bestehende UeO J «Spiezstrasse - Gwattstutz» von 1992 in verschiedenen Punkten veraltet ist und heute keine zeitgemässe Überbauung mehr zulässt.

Planungsvereinbarung mit Gemeinde

Die Grundeigentümerin beabsichtigt deshalb, eine neue Projektgrundlage zu erarbeiten, die als Basis (Richtprojekt) für eine Änderung der baurechtlichen Bestimmungen dienen kann. Dazu braucht es gemäss Vorgaben der Planungsbehörde (Gemeinde Spiez) ein qualitätssicherndes Verfahren. Die Gemeinde hat im Rahmen einer Planungsvereinbarung mit der Grundeigentümerschaft die Rahmenbedingungen für das Verfahren definiert.

Durchführung Gutachterverfahren

Gemeinde und Grundeigentümerin beabsichtigen, zur Qualitätssicherung ein Gutachterverfahren durchzuführen. Mit diesem Verfahren soll die Qualität der Arealentwicklung hinsichtlich Eingliederung ins Ortsbild und Landschaftsraum (Topografie) gesichert werden.

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 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).

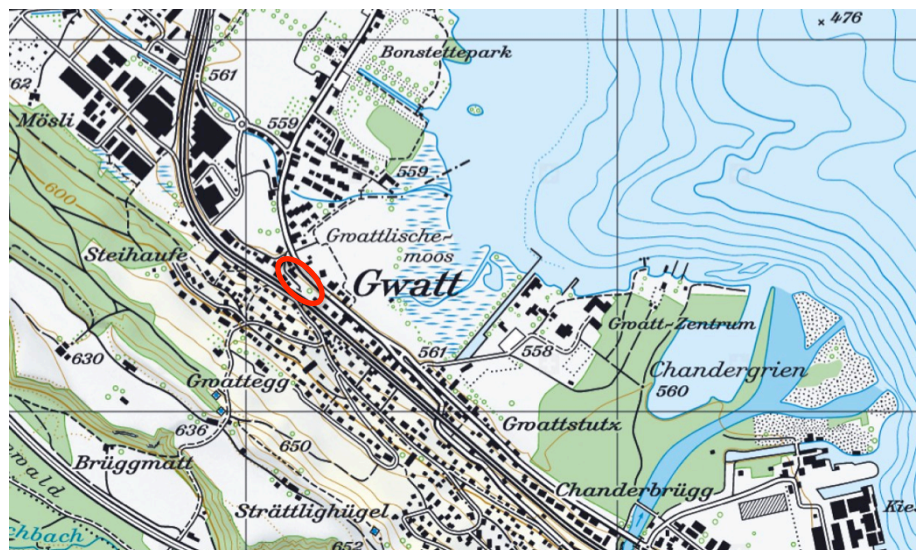


Abbildung 3: Lage des Areals (rot markiert), Karte © swisstopo

2. Verfahren

2.1 Art des Verfahrens

Es wurde ein sogenanntes „Gutachterverfahren“ zur Erarbeitung eines Richtprojekts als Grundlage für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung durchgeführt.

Dabei handelt es sich um eine freie Form eines Dialogverfahrens (oder Studienauftrags), bei dem ein Bearbeitungsteam im Rahmen von mehreren Workshops durch ein Gutachtergremium begleitet wird. Die Fachgutachter übernehmen dabei eine qualitätssichernde Funktion.

Die Auftraggeberin untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht. Die Vergabe des Planungsauftrags erfolgte im freihändigen Verfahren nach Einladung zur Offertstellung.

2.2 Auftraggeberin

Zulg Immobilien AG, vertreten durch Urs Hauenstein, Inhaber

Thunstrasse 12, 3612 Steffisburg

2.3 Begleitgremium

Für die Begleitung des Verfahrens wurde folgendes Gremium eingesetzt:

<i>Fachgutachter</i>	<ul style="list-style-type: none">• Martin Eggenberger, dipl. Architekt ETH/SIA Raumplaner ETH NDS, Planteam S, Solothurn• Urs Ewald, Dipl. Architekt HTL, Geschäftsleiter, Dällenbach Ewald Architekten AG, Steffisburg• Simon Schöni, Landschaftsarchitekt FH BSA SIA, extra Landschaftsarchitekten, Bern
<i>Vertretung Gemeinde</i>	<ul style="list-style-type: none">• Jolanda Brunner, Gemeindepräsidentin (Vorsitz)• Elke Bergius, Dienstchefin Umwelt / Planung
<i>Vertretung Auftraggeberin</i>	<ul style="list-style-type: none">• Urs Hauenstein, Inhaber Zulg Immobilien AG• Peter Linder, Inhaber Bäckerei Linder• Fabian Linder, Vertretung Familie Linder
<i>Beratende Experten (situativer Beizug)</i>	<ul style="list-style-type: none">• Priska Lörtscher, Dienstchefin Hochbau• Roland Dietrich, Abteilungsleiter Bau• Weitere Gemeindevertretungen• Weitere Fachleute nach Bedarf (Lärm, Verkehr, usw.)
<i>Verfahrensbegleitung</i>	<ul style="list-style-type: none">• Yvonne Urwyler, BHP Raumplan, Projektleiterin• Philipp Hubacher, BHP Raumplan, Projektberatung

2.4 Bearbeitungsteam

Das Bearbeitungsteam deckte die Disziplinen Ortsbauliche Entwicklung, Architektur und Landschaftsarchitektur ab. Das Bearbeitungsteam setzte sich aus folgenden Büros zusammen:

- Architekturbüro Christian Nussbaum AG, Spiez, Ansprechperson: Dominic Nussbaum (Federführung)
- Roesti Meier Architektur GmbH, Bern, Ansprechperson: Simon Rösti
- Weber + Brönnimann AG, Bern, Ansprechperson: Pascal Weber

2.5 Ablauf und Termine

Im Rahmen des Gutachterverfahrens fand eine Start- und Programmsitzung, 3 Zwischenworkshops und eine Schlussitzung statt:

Programmsitzung	09. Juli 2018, 10.00 – 12.00 Uhr
Workshop 1	28. August 2018, 08.00 – 12.00 Uhr
Workshop 2	17. Oktober 2018, 08.45 – 12.00 Uhr
Workshop 3	11. Dezember 2018, 08.45 – 12.00 Uhr
Workshop 4 (Schlussitzung)	26. März 2019, 14.00 – 17.00 Uhr

Die Genehmigung des Schlussberichts (Stand 21.5.18) und des Projektschlussstands (Anhang 1) erfolgte nach vorgängiger Vernehmlassung auf dem Zirkularweg am 28. Mai 2019.

2.6 Grundlagen

Folgende Grundlagedokumente wurden zur Verfügung gestellt:

- Verfahrensprogramm inkl. Darstellung der raumplanerischen Rahmenbedingungen auf Ebene Bund, Kanton und Gemeinde (z.B. Inventare, siehe Kap. 4)

Folgende Grundlagen wurden vom Bearbeitungsteam in Auftrag gegeben:

- Grundbucheinträge zu den Parzellen Nr. 1495 und 1496
- AV-Daten und Werkleitungspläne der Gemeinde Spiez
- Höhenaufnahmen des Terrains
- Situationsmodell 1:500
- Grundwasserabklärung
- Lärmtechnischer Bericht

2.7 Erwartetes Ergebnis

Als Ergebnis des Gutachterverfahrens waren folgende Erzeugnisse verlangt:

- Situationsmodell 1:500
- Konzeptuelle Darstellungen im Massstab 1:1000 oder 1:500 zur Einbindung in die bestehende Landschaft, Siedlungs- und Erschliessungsstruktur
- Situationsplan 1: 500 mit Darstellung der Umgebungsgestaltung
- Pläne auf Stufe Grundrissen aller Geschosse, zum Verständnis nötigen Schnitte und Fassadenansichten im Massstab 1:200
- Aussagen zur Eingliederung in die Topografie und die Umgebung (Nachbarliegenschaften, Vegetation) (z.B. Schnittdarstellungen durch das Gelände im Massstab 1:500 oder 1:200)
- Visualisierungen (Stimmungsbilder), Aussagen zur Materialisierung
- Schlussbericht des Begleitgremiums mit Empfehlungen zur Weiterbearbeitung des Projekts (Erstellung durch BHP Raumplan AG mit Projektwürdigung durch das Gutachtergremium)

3. Aufgabenstellung

3.1 Ziele

- Erarbeitung eines Richtprojekts für eine qualitätsvollen Wohnüberbauung mit ergänzenden und verträglichen Gewerbenutzungen als Grundlage für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung im Bereich der heutigen UeO J
- Siedlungsentwicklung nach innen, optimale Ausnutzung der Parzellen bei gleichzeitiger gebührender Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen wie Orts- und Landschaftsbild, Lärmschutz, usw.
- Sicherstellung einer voneinander unabhängigen, etappierten Entwicklung der beiden Parzellen 1495 und 1496.
- Ortsbaulich stimmige Setzung neuer Baukörper und ihrer Frei- und Erschliessungsräume

3.2 Perimeter

Für die Projektstudie werden ein Bearbeitungsperimeter mit zwei verschiedenen Teilbereichen sowie ein grösserer Betrachtungsperimeter festgelegt.

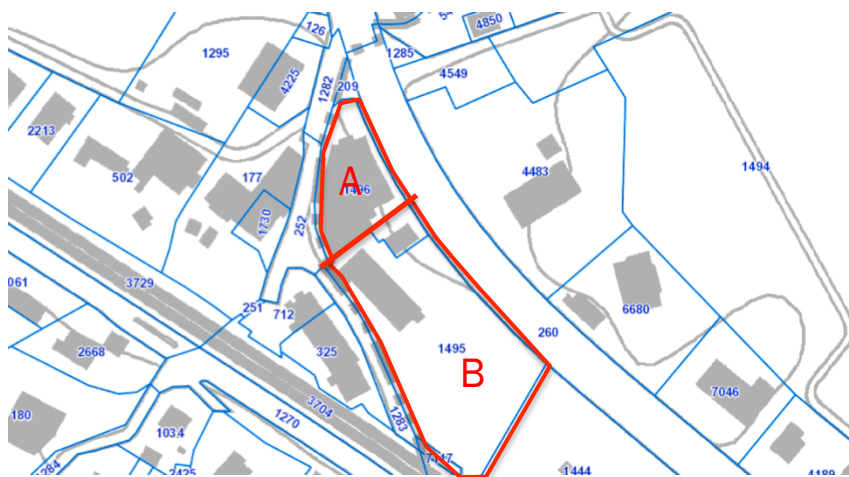


Abbildung 4: Auszug Plan amtliche Vermessung mit Bearbeitungsperimeter (Teilbereiche A und B)

*Bearbeitungsperimeter
mit zwei Teilbereichen A
und B*

Der Bearbeitungsperimeter entspricht dem Perimeter der heutigen UeO J, und umfasst die Parzellen 1495 und 1496 sowie die Wegparzelle 7117. Für die beiden Parzellen 1495 und 1496 soll eine voneinander unabhängige Entwicklung ermöglicht werden. Der Bearbeitungsperimeter wird deshalb in zwei Teilbereiche A und B aufgeteilt. Während für den Bereich B eine kurz- bis mittelfristige Entwicklung und Neubebauung vorgesehen ist, soll für Bereich A nur eine längerfristige Entwicklungsperspektive angedacht werden. Zwischen den Parzellen 1495 und 1496 wird im Bereich des alten Waschhauses (heute Garage) an der Spiezstrasse eine Grenzbereinigung angestrebt. Die Wegparzelle 7117 soll möglichst unverändert belassen bleiben.

Betrachtungspерimeter

Für die Projektstudie ist insbesondere in der Analysephase ein grösserer Betrachtungspерimeter in die Überlegungen miteinzubeziehen und im Situationsmodell 1: 500 darzustellen. Der Betrachtungspерimeter umfasst ein grösseres Gebiet rund um die Abzweigung des alten Gwattstutzes von der Spiezstrasse, inklusive der neueren baulichen Entwicklungen in diesem Bereich.

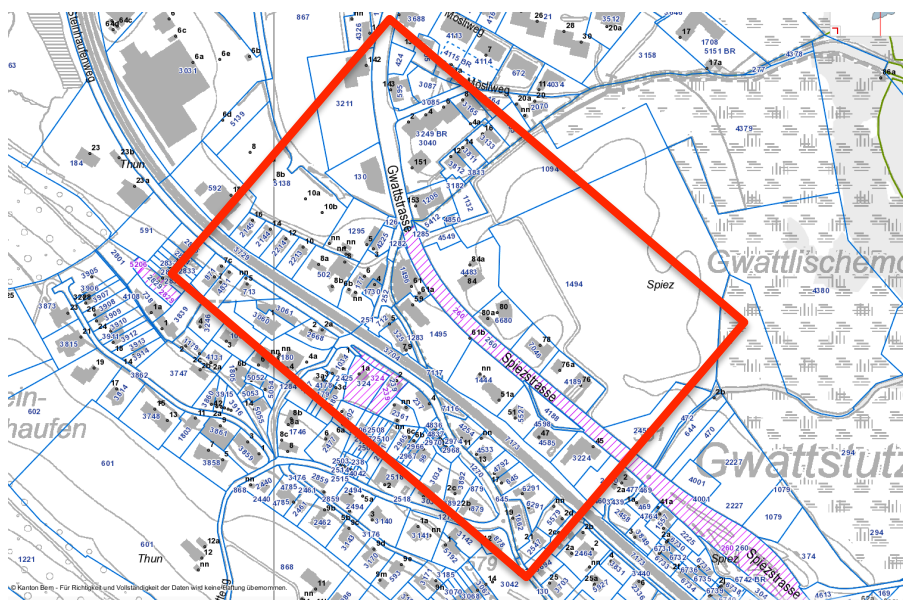


Abbildung 5: Auszug Plan amtliche Vermessung mit Betrachtungspерimeter, entspricht ungefähr dem Modellausschnitt 1:500

3.3 Aufgabe

Ortsbauliche Anforderungen

Mit der Arealentwicklung sollen eine qualitätsvolle Innenentwicklung und eine positive Veränderung des Ortsbildes gelingen. Zentrale ortsbauliche Themen sind:

Siedlungstypologie

Einbindung in die Siedlungsstruktur der Umgebung, Klärung der ortsbaulichen Situation an der Gemeindegrenze Thun – Spiez und an der historisch bedeutenden, heute untergeordneten Abzweigung des alten Gwattstutzes.

Umgang mit Topografie

Gute Einbindung in die Topografie, sorgfältiger Umgang mit der Hanglage.

Bezug zur Strasse

Lage und Bezug der Bauten und Aussenräume zur Hauptstrasse, Präsenz und Wirkung der Bauten an der Strasse unter Berücksichtigung von lärm- und erschliessungstechnischen Anforderungen.

Lärmschutz

Sicherstellen eines ausreichenden Lärmschutzes von Wohnungen und Aussenräume ohne Beeinträchtigung des Ortsbildes.

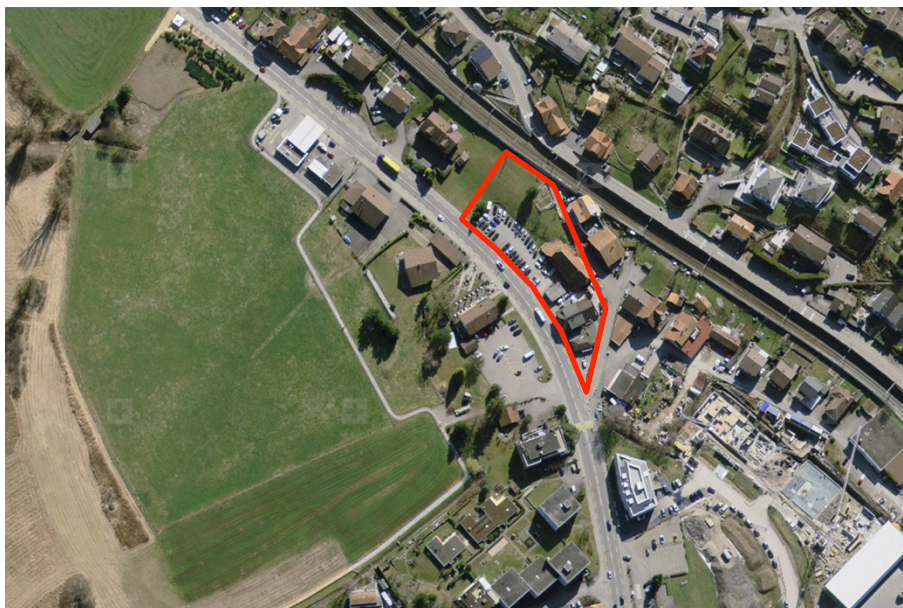


Abbildung 6: Luftbild (Planungsperimeter rot markiert)

Etap pierung, Varianten und Szenarien

Für das Gesamtareal ist eine Entwicklung in zwei Etappen aufzuzeigen:

Etappe 1

- Beibehaltung des heutigen Zustands auf der Parzelle 1496 (Bäckerei Linder) und Neubebauung der Parzelle 1495 (Zug Immobilien)
- Dabei sollen die Möglichkeiten einer Grenzber einigung (Landumlegung) zwischen den beiden Parzellen untersucht werden.
- Für die Realisierung der ersten Etappe sind zudem verschiedene Bebauungsvarianten, -typologien und -dichten für die Parzelle 1495 zu prüfen.

Etappe 2

- Möglichkeiten einer späteren baulichen Weiterentwicklung auf der Parzelle 1496, dabei sollen zwei Szenarien untersucht werden:
 Szenario A: Bäckerei bleibt dauerhaft in Betrieb, Prüfung der Möglichkeiten für Um- und Anbauten sowie Aufstockungen von Wohnnutzung.
 Szenario B: Bäckereibetrieb wird aufgehoben (an neuen Standort verlegt) und die heutigen Gebäude komplett mit Neubauten ersetzt.

Architektur

Hohe Qualität

Verlangt wird eine dem Ort und der Zeit angemessene qualitätsvolle Architektur.

Sichtbezüge

Bei der Anordnung der Volumen sind wichtige Sichtbezüge (z.B. zum Niesen) und Aussichten (Bergpanorama, See) zu berücksichtigen.

Wirtschaftlichkeit

Es wird eine wirtschaftliche Bauweise angestrebt.

Sorgfältiger Einsatz von Glasflächen

Grossflächige Verglasungen sind aufgrund der Lage am Seeufer (Blendwirkungen) und dem benachbarten Zugvogelreservat sorgfältig einzusetzen. Eine qualitative Einhausung von Ausstellungsflächen bei Gewerbenutzungen im EG ist wichtig.

Umgebungsgestaltung

*Hohe
Aussenraumqualität*

Gewünscht ist die Schaffung von attraktiven, qualitativ gestaltet und für die Bewohner gut nutzbaren Aussenräumen unter Berücksichtigung von Aspekten wie Besonnung und Lärm (Strasse und Bahn). Falls mehr als 21 Familienwohnungen (ab 3-Zimmern) erstellt werden, muss auch eine grössere, gut dimensionierte Spielfläche für Ball- und Rasenspiele nach Art. 46 der kantonalen Bauverordnung erstellt werden.

*Sorgfältiger Umgang
mit Topografie*

Der Umgang mit der Topografie muss in den Plänen aufgezeigt und sichtbar gemacht werden. Terrainveränderungen, Höhenangaben, Gefälle usw. sind darzustellen. In den Umgebungsplänen sind Höhenkoten einzutragen.

Strassenvorland

Im Bereich der neuen Wohnüberbauung wird eine gute Gestaltung des Strassenvorlandbereichs unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Gegebenheiten angestrebt. Vor dem Bäckereibetrieb ist die heutige Situation möglichst unverändert beizubehalten.

Nutzungsaspekte

Betrieb Bäckerei Linder

Seit 1864 befindet sich an diesem Standort eine Bäckerei. Die heutige Bäckerei Linder wurde in den 1990er Jahren vom Vater des Inhabers erweitert und auf die aktuelle Grösse ausgebaut (neue Backstube, Laden usw.). Der Betrieb weist heute 40 Arbeitsplätze aus. Die damaligen Investitionen sind inzwischen amortisiert und der Betrieb kann rentabel geführt werden. Aktuell bestehen für den Betrieb keinerlei Veränderungsabsichten. Der heutige Inhaber beabsichtigt das Geschäft unverändert bis zu seiner Pensionierung weiterzuführen. Eine Nachfolgeregelung besteht noch nicht. Zu gegebener Zeit wird wohl eine Betriebsübergabe oder ein Verkauf der Liegenschaft angestrebt werden.

Für die Bäckerei sind die Vorlandbereiche von grosser Bedeutung. Am Standort besteht eine eher geringe Fussgängerfrequenz (Laufkundschaft), die Parkplätze sind daher für den Betrieb an dieser Lage existentiell.

Neue Wohnüberbauung

Auf der Parzelle der Zulg Immobilien AG sollen attraktive Miet- und/oder Eigentumswohnungen mit Hauptanteil 3.5 - und 4.5 - Zimmerwohnungen realisiert werden. Ein kleinerer Anteil 2.5 - und 5.5 - Wohnungen ist ebenfalls denkbar. Geprüft werden soll auch ein Anteil kostengünstiger Wohnungen mit reduzierter Wohnfläche und einfachem Ausbaustandard. Ein geschickter Umgang mit den vorhandenen Immissionen (Strassen- und Bahnlärm, Geruchsmissionen durch Abluft Bäckereibetrieb) soll eine hohe Wohnqualität ermöglichen. Ein kleiner Anteil ergänzendes Gewerbe (z.B. eine zusätzliche Ladennutzung für Lebensmittelspezialgeschäft o.ä.) ist denkbar. Unter Berücksichtigung der Hochwasser- und Grundwassersituation ist die Anordnung der Einstellhalle auf Ebene der Kantonsstrasse denkbar.

Erschliessung

Anbindung Einstellhalle

Die Parkplätze für die neuen Nutzungen (Wohnüberbauung und Gewerbe) sollen unterirdisch in einer Einstellhalle realisiert werden. Diese könnte auch auf Strassenniveau liegen und in den Hang hineingebaut werden. Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr (MIV) soll über diese gemeinsame Einstellhalle erfolgen. Für die Einstellhalle ist eine

direkte Anbindung an die Kantonsstrasse gewünscht. Dies erscheint gemäss Besprechung vor Ort mit dem kant. Tiefbauamt, Oberingenieurkreis I, grundsätzlich möglich. Das Tiefbauamt regt dazu an, die Anbindung der Spedition Linder an die neue Einstellhalle im Rahmen des Gutachterverfahrens zu überprüfen (vgl. Aktennotiz zum Gespräch mit dem TBA OIK I vom 11. Juli 2018).

Anzahl Parkplätze

Pro Wohnung sind mind. 1.5 Autoabstellplätze gewünscht. Für die Anordnung der Besucherparkplätze für die Wohnüberbauung muss eine klare Regelung getroffen werden (z.B. in offen zugänglichem Teil der Einstellhalle).

Zudem besteht der Wunsch nach 10 Personalparkplätzen für die Bäckerei Linder in der Einstellhalle. Damit können die oberirdischen Umgebungsflächen der Parzelle 1496 vollumfänglich für Kundenparkplätze zur Verfügung gestellt werden. Die heute für die Kundenparkplätze zur Verfügung stehenden Vorlandbereiche vor dem Geschäft dürfen nicht reduziert werden.

Für das Gesamtareal insbesondere für die neue Wohnüberbauung ist eine ausreichende Anzahl attraktiver Veloabstellplätze vorzusehen (gemäss BauV und SN).

Spedition Bäckerei

Die Spedition der Bäckerei ist direkt an die Kantonsstrasse angeschlossen und ist beizubehalten. Die Möglichkeit einer Zusammenlegung mit der Einstellhalle, bzw. Integration in diese, ist im Rahmen des Verfahrens zu prüfen.

Ver- und Entsorgung

Abwasserhauptkanal

Über die Parzelle 1495 verläuft ein Abwasserhauptkanal der Gemeinde Spiez Richtung ARA (NB 1290).

Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzabwassers des Areals muss mittels Druckleitung in den Hauptkanal erfolgen. Der Anschlusspunkt muss noch geklärt werden. Der naheliegende Schacht 10 000 liegt auf Gemeindegebiet der Stadt Thun.

Die spätere Erschliessung der benachbarten Parzelle 4483 muss gewährleistet bleiben (Platz für spätere Druckleitung einplanen).

Sauberwasser

Die Ableitung des Sauberwassers erfolgt auf südlicher Seite der Parzelle, voraussichtlicher Anschlusspunkt ist Schacht 10 405. Der nördliche Anschlusspunkt 10 408 ist voraussichtlich nicht bewilligungsfähig, da überlastet.

Entsorgungsstandorte

Geeignete Standorte für Kehr-, Papier-, Grüngutentsorgung (Container/Unterflur) werden im Rahmen des Verfahrens definiert.

Energie

Energieeffizientes Bauen bzw. die Nutzung des Energiebonus wird angestrebt.

3.4 Raumplanerische Rahmenbedingungen

Bund

- Teilrevidiertes Raumplanungsgesetz vom 1. Mai 2014:
Siedlungsentwicklung nach innen
- Umweltschutzgesetz und Lärmschutzverordnung:
Immissionsgrenzwert (IGW) von 60 dB(A) Tag und 50 dB(A) Nacht
- Bundeinventar Historische Verkehrswege der Schweiz:
Strecke BE 21 Thun – Zweisimmen, Linienführung BE 21.1
- Bundesinventar der Flachmoore von nationaler Bedeutung:
Objekt Nr. 331 Gwattlischenmoos
- Bundesinventar der Wasser- und Zuvogelreservate:
Objekt Nr. 108 Kanderdelta bis Hilterfingen

Kanton

- Kantonaler Richtplan (letztmals revidiert 2016)
- Karte der Landwirtschaftlichen Kulturen: Der Planungssperimeter wird heute als Kulturland (Schafweide) bewirtschaftet.
- Kantonales Naturschutzgebiet: Flachmoor „Gwattlischenmoos“ (nat. / reg. Bedeutung)
- Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege
- Gewässerkarte
- Grundwasserkarte : Das Planungsgebiet liegt in einem Randgebiet eines Grundwasservorkommens in Lockergesteinen (gelbe Fläche).

Region

- Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK): Planungsgebiet liegt in rechtskräftiger Bauzone und grenzt direkt an einen regionalen Wohnschwerpunkt der Agglomeration Thun

Gemeinde

Baurechtliche Grundordnung, Zonenplan 1

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

Baurechtliche Grundordnung, Zonenplan 2

- Das Planungsgebiet ist als Baugebiet verzeichnet. Auf der anderen Seite der Kantonsstrasse liegt das Wasser- und Zugvogelreservat, zum Seeufer hin sind ein Landschaftsschongebiet, eine Pufferzone und das Naturschutzgebiet „Gwattlischenmoos“ aufgeführt.

Naturgefahren

- Das Planungsgebiet liegt ausserhalb der Gefahrenzone.

Geltende UeO J (1992)

- Die heutige UeO J (1992) sieht einen grosse Anteil Gewerbeflächen auf dem Niveau der Kantonsstrasse vor. Die Erschliessung ist rückwärtig vorgesehen.

Werkleitungen

- Auf der Parzelle 1495 verläuft eine Abwasserhauptleitung der Gemeinde.

Energierichtplan

- Kommunaler Energierichtplan 2012: Massnahmenblatt M 03 (Festsetzung) „Erdwärmenutzung“: Die Pflicht für den Einsatz dieses Energieträgers gilt nur, wenn die Nutzung auch technisch möglich ist.

4. Ergebnisse

4.1 Erkenntnisse während des Verfahrens

Workshop 1

Im ersten Workshop hat das Bearbeitungsteam eine umfassende Analyse des Ortes und drei verschiedene Bebauungstypologien präsentiert.

In diesem ersten Workshop wurde erkannt, dass die städtebauliche Situation vor Ort sehr komplex ist. Im Bereich der Abzweigung des Grenzwegs von der Spiezstrasse erfolgt ein Übergang unterschiedlicher Bauungsrichtungen und -körnigkeiten. Die Lesart des Ortes und die angemessene Reaktion darauf entpuppten sich als grosse Herausforderungen. Die aktuelle Bedeutung der Gemeindegrenze zwischen Thun und Spiez und der historischen Abzweigung ins Simmental wurde diskutiert. Eine Festlegung auf eine bestimmte Haltung erschien im ersten Workshop jedoch noch verfrüht. Vielmehr wurde insbesondere auch die Lärmthematik als sehr relevantes Thema für die Bebauung des Planungssperimeters erkannt. Hierzu wurden vertiefte Abklärungen und der Einbezug eines Akustikers empfohlen.

Workshop 2

Im zweiten Workshop präsentierte das Bearbeitungsteam zwei typologische Ansätze, welche beide vertiefter untersucht worden waren. Beide Ansätze arbeiteten mit 3 Punktbauten. Die Varianten unterschieden sich vor allem in der Ausbildung des Sockelgeschosses, der Anordnung der Einstellhalle und dem Umgang mit dem Terrain.

Die typologische Festlegung auf 3 Einzelbauten wurde positiv beurteilt. Auf den 3. Workshop hin wurde zur Sicherheit dennoch eine Überprüfung eines Ansatzes mit 4 Gebäuden verlangt.

Diskutiert wurde die richtige Ausbildung und Stärke der Akzentuierung der Kopfsituation an der Abzweigung. Die Fachgutachtenden plädierten für eine schlichte Ausbildung und nur leichte Betonung der Strassenkurve durch ein graduelles Zurückspringen von der Strasse. Es wurde festgestellt, dass in der heutigen räumlichen Wirklichkeit weder die Gemeindegrenze noch die Abzweigung mehr von grosser Bedeutung sind.

Im weiteren wurde erkannt, dass die gewählte Typologie der 3 Einzelbauten, die schlicht dem Strassenverlauf folgen, nicht durch die Ausbildung eines durchlaufenden Sockels verunklärt werden dürfen. Dadurch entstünde typologisch wieder eine Grossform, was klar als „ortsbaulich nicht angemessen“ deklariert wurde. Empfohlen wurde die Schaffung einer dörflichen Situation mit drei Einzelbauten und Gewerbe in den jeweiligen Erdgeschossen. Die Einbettung der Gebäude und der Einstellhalle ins Terrain wurde als Schlüsselthema benannt.

Für die Bäckerei wurde die Lösung der beiden Anforderungen „Aussenbereich mit Aufenthaltsqualität und optimale Kundenparkplätze“ als zentrale Herausforderung erkannt.

Workshop 3

Im dritten Workshop präsentierte das Bearbeitungsteam die ausgearbeitete Bestvariante mit drei hammerförmigen Baukörpern und einer zweiseitigen Umgebungsgestaltung.



Abbildung 7: Bestvariante Stand Workshop 3

Die städtebauliche Setzung von drei Gebäuden, die sich nach hinten verjüngenden Gebäudeformen (Hammerform), die Gebäudehöhen und der Umgang mit dem Terrain wurden im dritten Workshop positiv beurteilt.

Bemängelt wurde noch die Ausbildung des Attikageschosses auf Haus C. Das Gebäude wirkte zu massig. Es wurde auch angeregt, die Ausrichtung der Wohnungen nochmals zu verifizieren. Im Weiteren sollte das Fassadenkonzept noch weiter in Richtung einer skulpturalen Architektur entwickelt und geschärft werden.

Bezüglich der Umgebungsgestaltung sollte der Gebäudevorbereich entlang der Spiezstrasse weiter konkretisiert werden. Der Abschluss der Einstellhalle gegen vorne gegen die Platzfläche (Zwischenfassaden) wurde als weiteres Thema der Vertiefung benannt.

Nach dem dritten Workshop erfolgte eine nachträgliche schriftliche Intervention der Bäckerei Linder zum vorliegenden Projektstand, in welcher bemängelt wurde, dass die in der Bestvariante dargestellte Parkierungssituation noch nicht den Bedürfnissen des Betriebs entspreche.

Workshop 4

Im vierten Workshop wurde die in folgenden Punkten weiterbearbeitete und optimierte Bestvariante erneut präsentiert:

- Wohnungsausrichtung und Grundrisse
- Gebäudeform und Attika
- Fassadenkonzept
- Umgebungsgestaltung
- Parkierung



Abbildung 8: Bestvariante Stand Workshop 4

Die neue Ausrichtung der Wohnungen wurde als gelungen beurteilt. Es wurde festgehalten, dass die Ausrichtung der Wohnungen für das Gesamtprojekt sensitiv ist. Ebenso das präsentierte Fassadenkonzept und die Überarbeitung der Gebäudeformen. Die vorgeschlagene Fassadengestaltung betont die Körperhaftigkeit der einzelnen Häuser, was geschätzt wird. Als besonders gelungen wurde der Umgang mit dem Lärmschutz bezeichnet. Die architektonische Lösung des Lärmschutzes mit der vorgeschlagenen Doppelfassaden-Konzepts entlang der Spiezstrasse überzeugte.

Die Ausbildung der Attika auf Haus C wurde in der nun vorgeschlagenen Art als denkbar eingestuft. Die Verschränkung der Attika mit dem Volumen wurde als weitgehend gelungen beurteilt. Allerdings wurde auch festgehalten, dass die Ausbildung der Attika bei der Weiterbearbeitung ein sensibler Punkt des Projekts bleiben werde.

Weiter wurde festgestellt, dass eine etappierte Realisierung (Realisierung Neubau Haus A der Bäckerei erst in einer zweiten Etappe) zwar schade wäre, aber ortsbaulich kein Problem darstellt.

Die Überarbeitung der Parkplatzsituation im Vorplatzbereich der Bäckerei an der Abzweigung wurde von den Fachgutachtenden mit Bedauern aufgenommen. Hier wurde bemängelt, dass nun die räumliche Qualität des Vorplatzbereiches zur Bäckerei nicht mehr stimmig sei.

Wenn es nicht möglich sei, vor der Bäckerei einen stimmigen Vorplatzbereich zu schaffen, müsste die Vorplatzsituation vor Haus B und C womöglich stärker aufgewertet werden.

Folgende Punkte der Umgebungsgestaltung sollten im Hinblick auf den Projektschlussstand noch optimiert und ergänzt werden:

- Ergänzung der Umgebungsgestaltung mit Aufenthaltsflächen und Kinderspielplatz im Grünbereich
- Für Kinder braucht es einen direkten Zugang vom Haus zum Spielplatz. Deshalb sollte ein Verbindungsweg aus der Gebäudevorzone (Hauseingänge) in den Grünbereich vorgesehen werden (z.B. zwischen Haus B und C über einen Aufgang in der Mauer).
- Die Parkierung im Dreieck vor der Bäckerei soll aus gestalterischer Sicht nochmals geprüft und optimiert werden. Zudem solle diesbezüglich auch eine Koordination mit der Stadt Thun erfolgen.

4.2 Schlussergebnis

Im Nachgang zum Workshop 4 erfolgte eine Präzisierung des Projekts aufgrund der Hinweise aus dem Begleitgremium. Der entsprechende Projektabschlussstand wurde dokumentiert (Umgebungsgestaltung vom 11. April 2019 sowie die Grundrisse "Untergeschosse" und "Wohnen" vom 17. April 2019 – siehe auch Anhang 1) und den Fachgutachtern noch einmal vorgelegt. Sie haben diesen Stand am 25. April 2019 begutachtet und für gut befunden:

Würdigung des Projekts

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 Kopfbaute "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 9: 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 strukturieren und zonieren diesen Vorraum zu den Gebäuden.

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

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



Abbildung 10: 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.

5. Ausblick und Empfehlungen

Dank

Das Begleitgremium dankt dem Bearbeitungsteam für sein Engagement und seine überzeugende Arbeit. Der zurückgelegte Weg über die verschiedenen Bearbeitungsstadien in den einzelnen Workshops hat zum Erfolg geführt.

Empfehlung als Richtprojekt für ZPP / UeO

Das Begleitgremium empfiehlt der Gemeinde und der Bauherrschaft den Projektschlussstand nun als gemeinsame Grundlage und Richtprojekt für die nachfolgende Änderung der baurechtlichen Grundordnung und die Erarbeitung des Bauprojekts zu bestimmen. Insbesondere folgende wesentlichen Qualitäten des Projekts sollen in den nachgelagerten Verfahren gesichert werden:

- Ortsbauliches Konzept und Setzung der drei Baukörper (graduelle Rückversetzung der Baukörper von der Strasse, verjüngende Gebäudeformen, Wahrnehmung als drei Einzelvolumen, gestalterische Absetzung des Sockels,)
- Gebäudehöhen und Geschosszahl (an der Spiezstrasse 4-geschossig, Gebäudehöhen von ca. 13 Metern, kaskadenmässige Abstufung der Dachkoten, Erhöhung um jeweils 35 cm Richtung Spiez)
- Überbauungsdichte als Richtwert (AZ Total Gesamtüberbauung ca. 1.0)
- Fassadenkonzept (Doppelfassade an der Spiezstrasse mit Vollverglasung der Innenfassade, Mischung von Bänderung und Lochfassade in der Aussenfassade, welche die Skulpturalität der einzelnen Häuser betont, der Sockel muss so ausgestaltet werden, dass die drei Häuser als Einzelvolumen und nicht als Grossform wirken)
- Umgebungsgestaltungskonzept (dreieckiger Vorplatzbereich vor Bäckerei bei der Abzweigung Grenzweg mit Aufenthaltsqualität, Differenzierung Vorplatzbereiche und Grünraum)
- Erschliessungs- und Parkierungskonzept (Längsparkierung entlang Spiezstrasse und Grenzweg, Anlieferung Bäckerei zwischen Haus A und B, Pakierung Wohnüberbauung in Einstellhalle, EH-Einfahrt in Haus C)

Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

Für die Weiterentwicklung des Richtprojekts zum Bauprojekt empfiehlt das Begleitgremium:

- Die weitere Bearbeitung soll durch das bewährte Bearbeitungsteam erfolgen.
- Das Attikageschoss auf Haus C soll sich gut ins Volumen integrieren.
- Es ist zu prüfen, ob ein direkter Zugang vom Haus zum Spielplatz möglich ist.
- Es braucht ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Hart- und Grünflächen auch im Vorplatzbereich (Bauminseln).

Das Bauprojekt sollte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zwecks Qualitätssicherung durch den Fachausschuss beurteilt werden.

6. Genehmigung

Die stimmberechtigten Mitglieder des Begleitgremiums genehmigen den vorliegenden Schlussbericht zum Gutachterverfahren:

Spiez, 28. Mai 2019

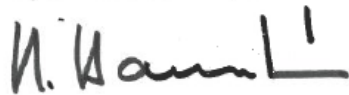
Jolanda Brunner, Gemeindepräsidentin, Gemeinde Spiez (Vorsitz)



Elke Bergius, Dienstchefin Umwelt / Planung



Urs Hauenstein, Inhaber Zulg Immobilien AG



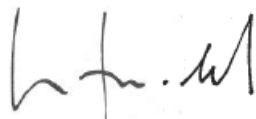
Peter Linder, Inhaber Bäckerei Linder



Martin Eggenberger, dipl. Arch. ETH SIA / Raumplaner NDS ETH FSU



Urs Ewald, dipl. Architekt HTL



Simon Schöni, Landschaftsarchitekt FH / BSLA



Anhang 2 Schlusstand Richtprojekt vom 18.6.19

Richtprojekt UeO J «Spiezstrasse - Gwattstutz»

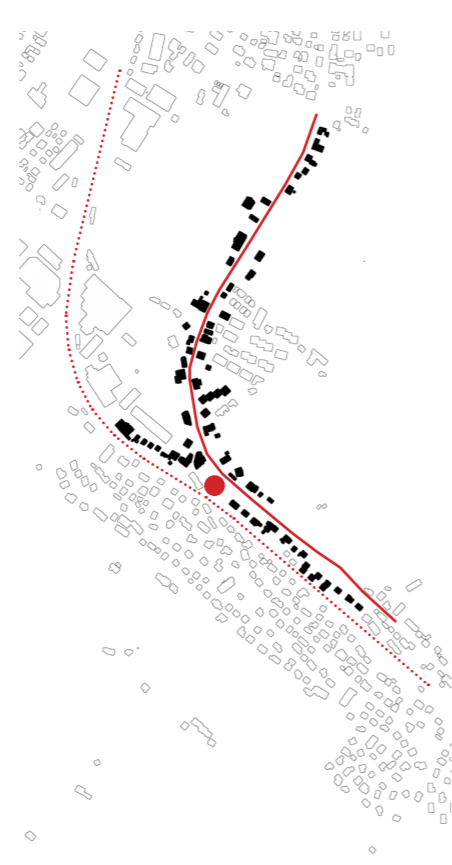
18. Juni 2019 - RMA

Auftraggeber, Eigentümer:
Zulg Immobilien AG Steffisburg, Urs Hauenstein
Bäckerei-Konditorei Linder Gwatt, Peter Linder

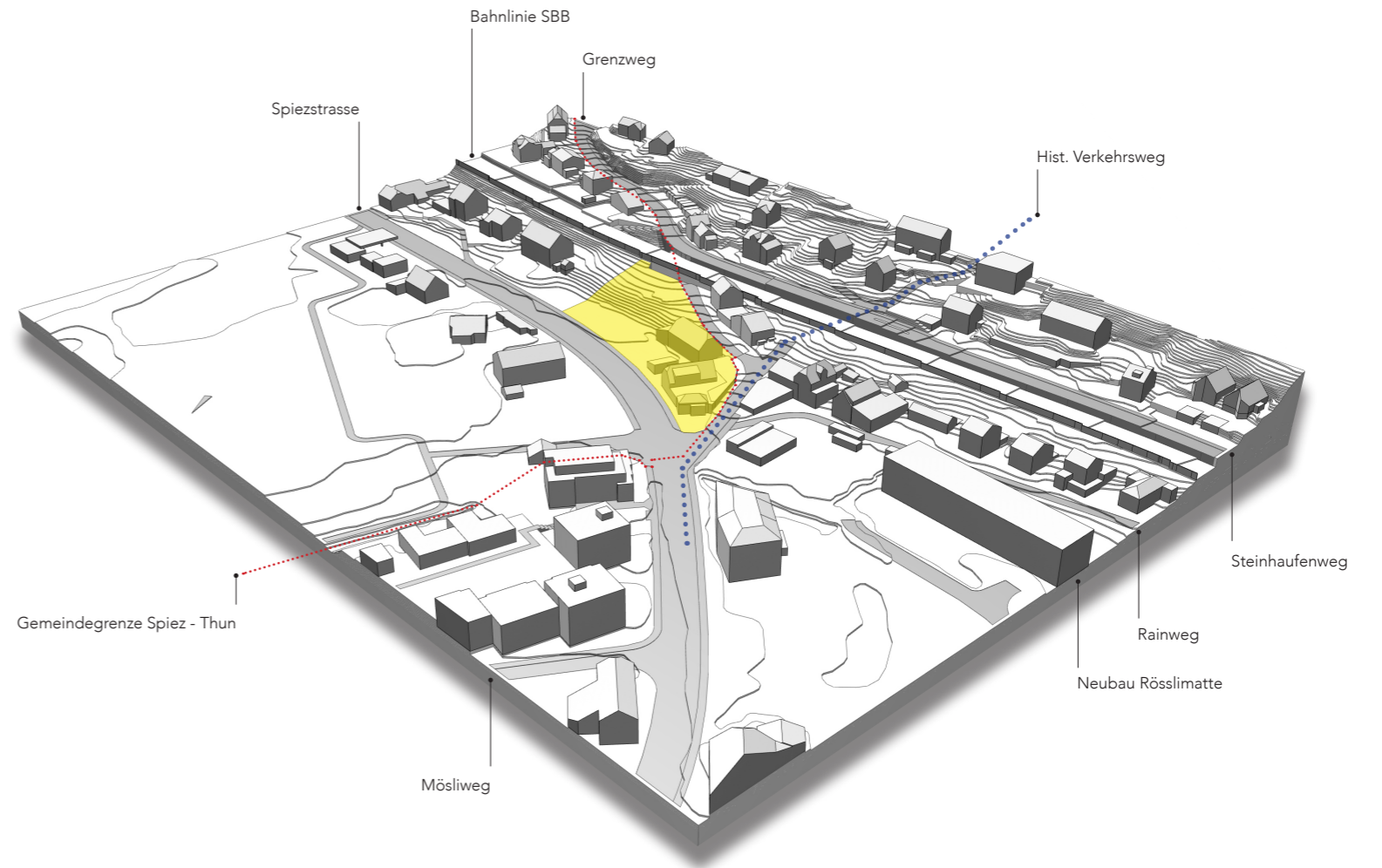
Planungsteam:
Architekturbüro Christian Nussbaum AG Spiez
Roesti Meier Architektur GmbH Bern
Weber + Brönnimann AG Bern



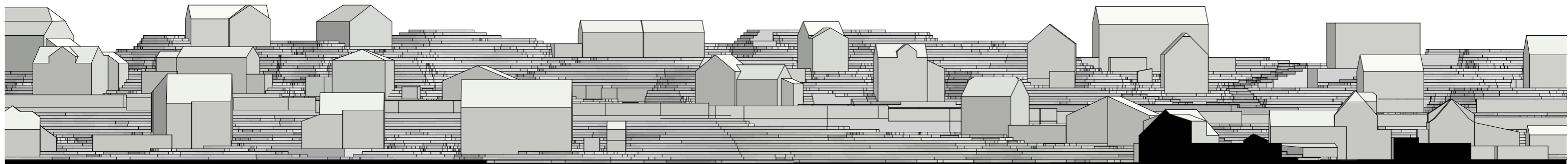
Kartenausschnitt, Leseart des Gebiets



Standort, Bahnlinie SBB & Spiezstrasse



○ ————— Parzelle 1495 (Zulg Immobilien) ||————— Parzelle 1496 (Bäckerei Linder) ————— ○



Längsschnitt Spiezstrasse



Gehölz mehrstämmig



Sitzstufen



Heckenkörper, geschnitten ca. 40 cm



Heckenstruktur & Wiese

Ausgangslage:

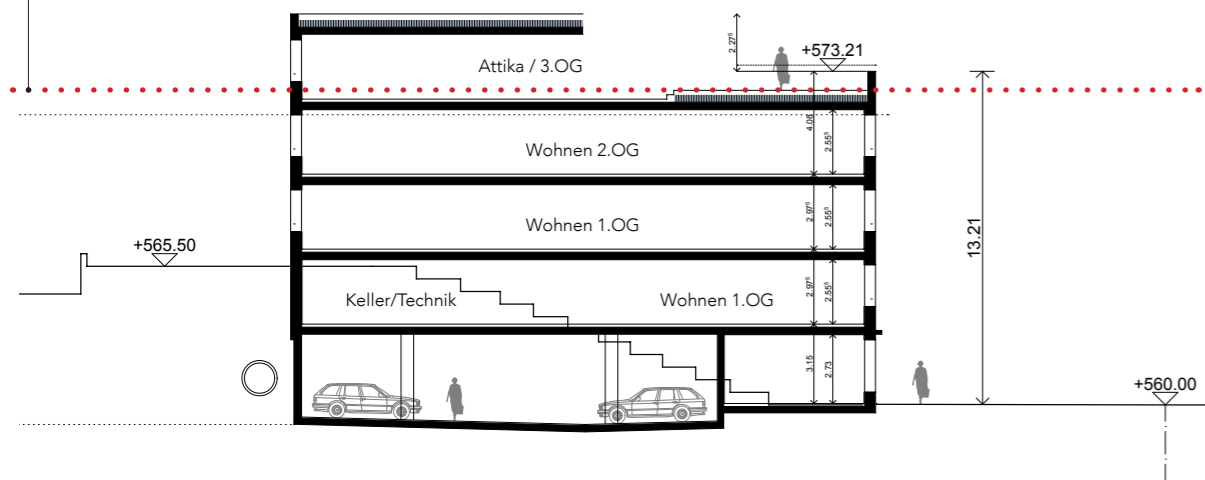
Der Projektperimeter befindet sich an der Gemeindegrenze zwischen Thun und Spiez, direkt am Hangfuss des Strättlihügels im Gwatt. Der Ort wird vor allem durch die Bahnlinie der SBB und der Spiezstrasse bestimmt. Die Siedlungs- und Landschaftsstruktur ist sehr heterogen. Gewerbepark, kleinmasstäbliche Wohnzone, nationales Naturschutzgebiet und die beiden Verkehrsachsen treffen hier aufeinander.

Richtprojekt:

Das Projekt schliesst mit drei ähnlichen Bauvolumen die Lücke in der strassenbegleitenden Bebauung. Die topografische Eigenheit des Hangfusses wird zum gestalterischen Leitthema. Die der Strasse zugewandten Gebäudeteile stehen in der Fläche, bekennen sich mit der gewerblichen Nutzung und den Wohnungszugängen im Erdgeschoss zum Strassenraum. Mit der strassenseitigen Überbreite der Gebäude wird der städtebaulichen Situation sowie der Lärmbelastung Rechnung getragen.

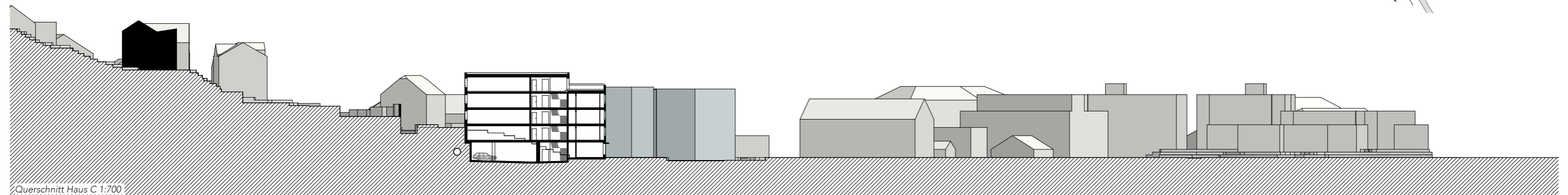
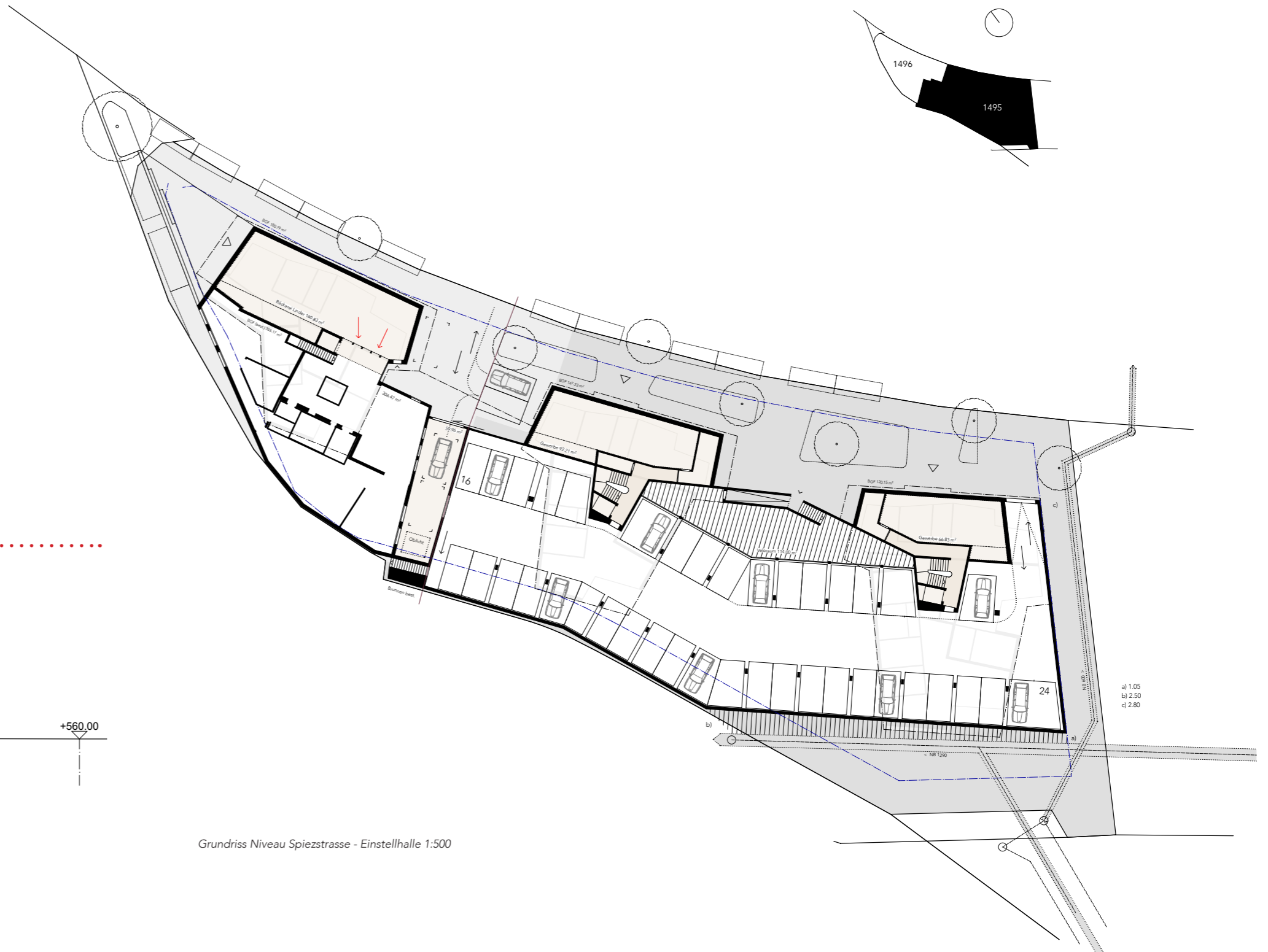
Gegen Südwesten werden die Baukörper schlanker und spannen fächerartig grosszügige, begrünte Aussenräume auf. Die Wohnungen sind nach der Aussicht in die Berge und vor allem nach der Sonne ausgerichtet. Die grosszügigen Aussenräume sind

Referenzhöhe Haus A (+572.54)



Schemaschnitt Haus C 1:250

Grundriss Niveau Spiezstrasse - Einstellhalle 1:500



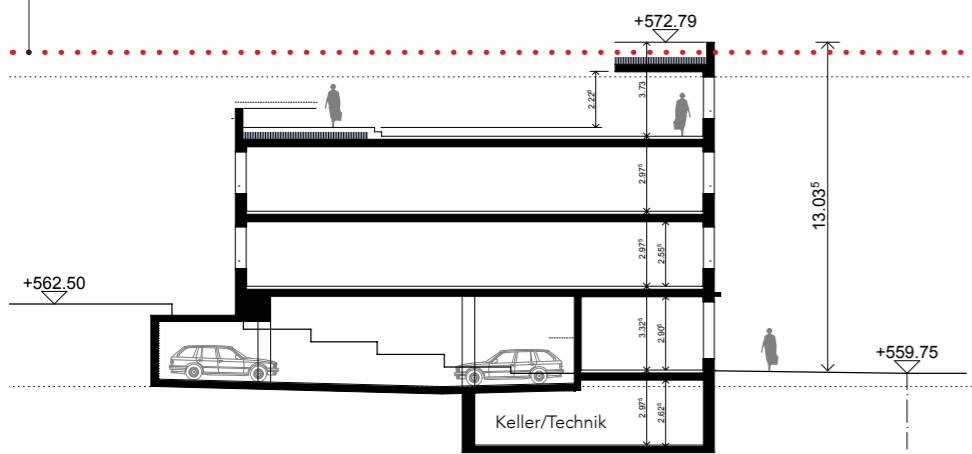
Querschnitt Haus C 1:700

Kennzahlen & Ausnutzungsziffer:

Basierend auf dem aktuellen Projektstand resultieren die nachfolgend aufgelisteten Kennzahlen. Die Dichte ist auf der Parzelle der Bäckerei überdurchschnittlich hoch, weil die bestehende Backstube (siehe Schemaschnitt A) eine deutlich höhere Nutzfläche zur Folge hat als in den beiden übrigen Gebäuden.

Gebäude	Wohnungen				Gewerbe (m ²)	GF			Land (m ²)	AZ	Parz.
	2.5	3.5	4.5	5.5		neu	best.	total			
Gebäude A	-	2	3	-	161 + 89	920	355	1275	1007	1.27	1496
Gebäude B (2)	6	-	-	-	101	1051		2353	2645	0.89	1495
Gebäude C	3	2	3	1	73	1302					
Total	5	10	6	1	424			3628	3652	0.99	

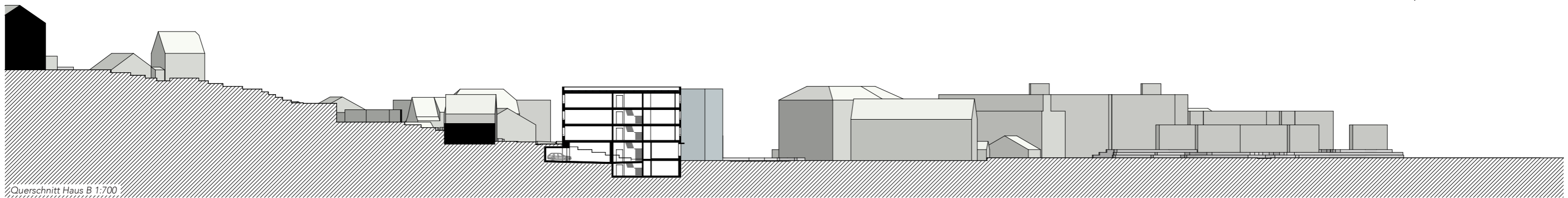
Referenzhöhe Haus A (+572.54)



Schemaschnitt Haus B 1:250



Grundriss Niveau Grenzweg - Wohnen 1:500



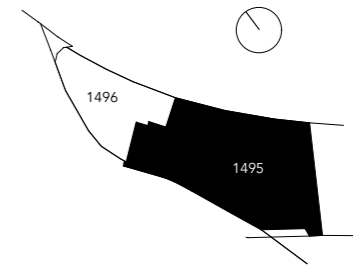
Querschnitt Haus B 1:700

Landtausch & Grenzverlauf

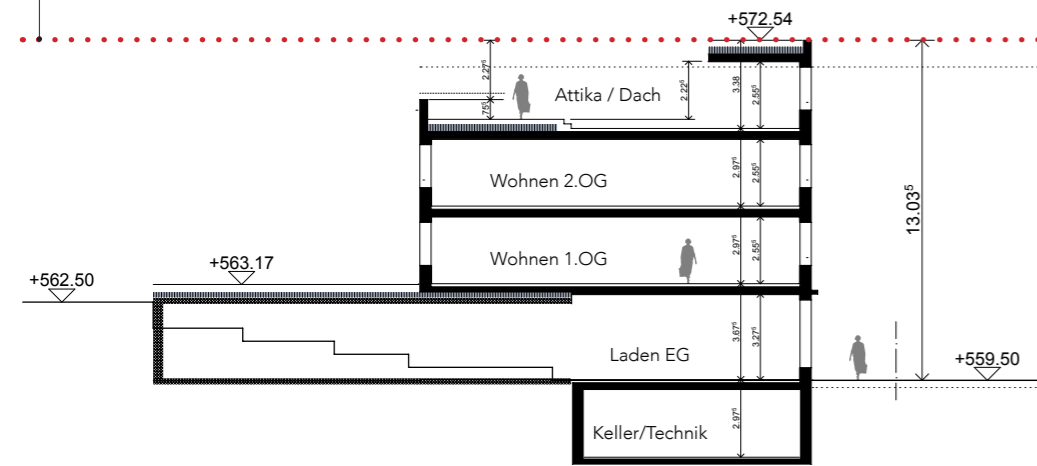
Der aktuelle Grenzverlauf ist für eine gute städtebauliche Setzung der drei Gebäude nicht geeignet. Aufgrund der aktuellen Situation mit den Bedürfnissen der Bäckerei (Spedition) schlagen wir einen Landtausch vor:

1496 > 1495: 88.2 m²

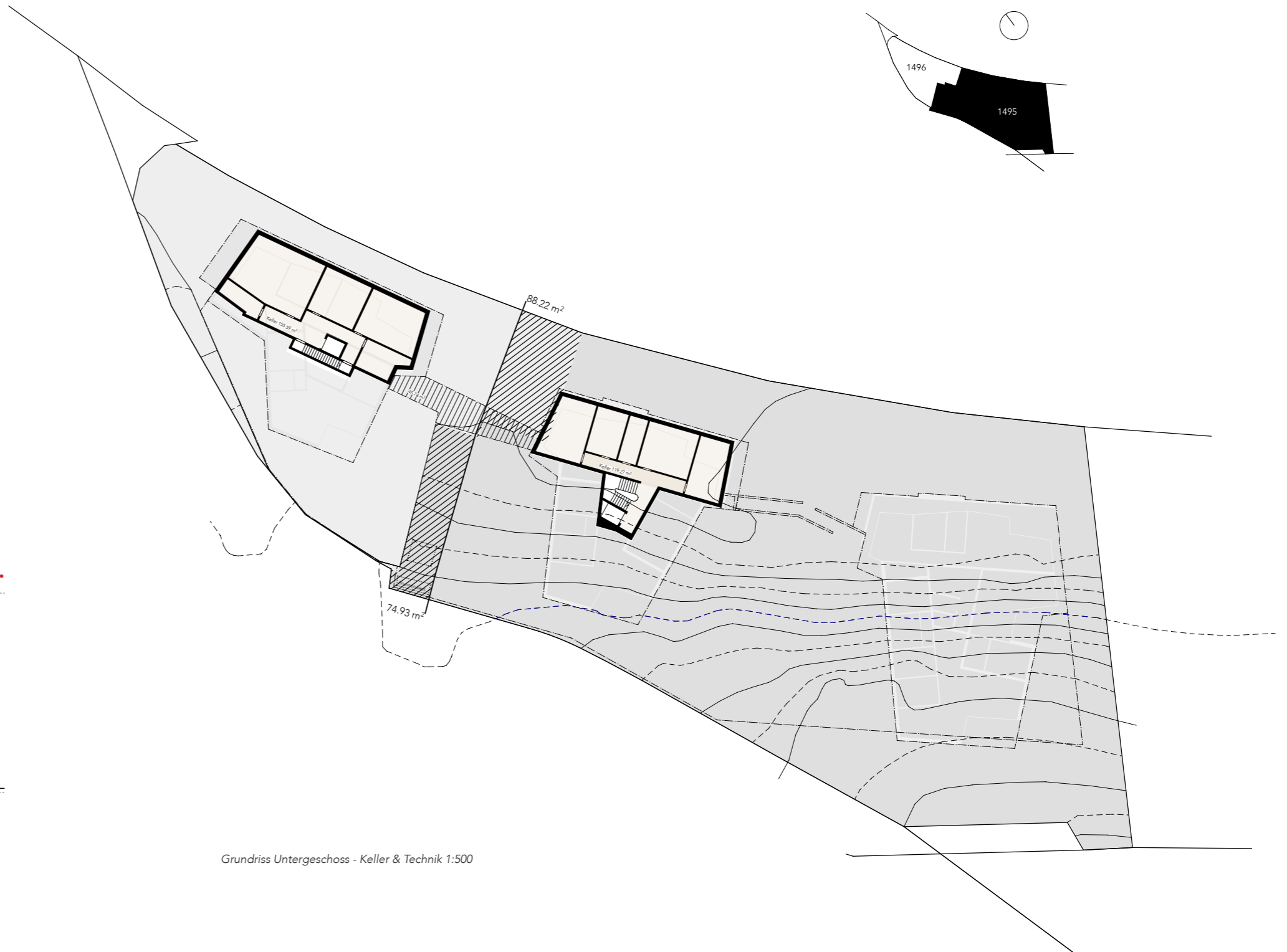
1495 > 1496: 74.9 m²



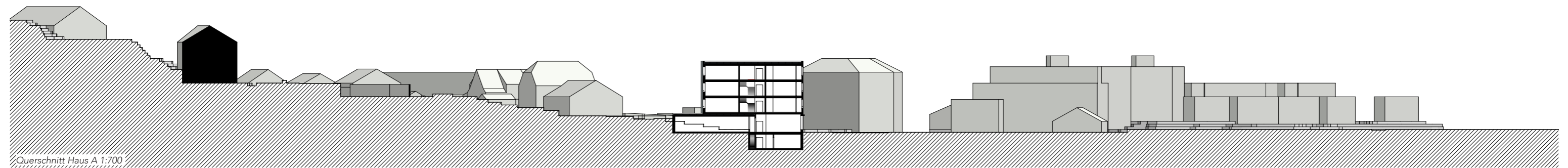
Referenzhöhe Haus A (+572.54)



Schemaschnitt Haus A 1:250



Grundriss Untergeschoss - Keller & Technik 1:500



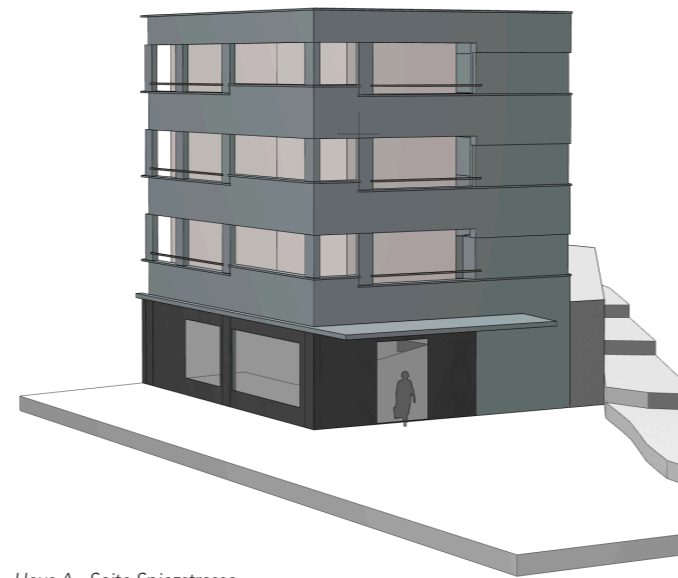
Querschnitt Haus A 1:700

Fassade & Materialien:

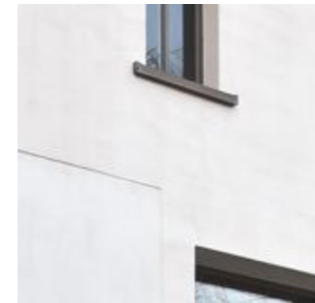
Aus städtebaulichen Gründen ist es wichtig, dass die drei Gebäude als solitäre Bauten, ohne Verbindung des Erdgeschosses wahrgenommen werden. Für die Gestaltung der Fassade schlagen wir deshalb ein System vor, das diesem Anspruch genügen kann und dennoch auf die unterschiedlichen Anforderungen betreffend, Erdgeschoss, Lärmschutz, Wohnen zum Hof und Attikaausbildung reagieren kann.

Die umlaufende Bänderung kann zur Spiezstrasse hin als Bandfassade mit integrierten Lärmschutzverglasungen ausgebildet werden, während die selbe Struktur zum Hang hin als Lochfassade ausgeführt wird. Die Aussparung der Fassade im Bereich der Erdgeschossnutzung ermöglicht auf die Nutzung abgestimmte Fenster und Eingänge. Das umlaufende Vordach schützt die Eingänge und zeichnet sehr subtil den Sockel des Gebäudes nach.

Die Fassade wird voraussichtlich massiv, als verputztes Mauerwerk erstellt. Die finale Ausbldung von gestalterischen Details und ein, auf den Ort abgestimmtes, Farbkonzept muss im Verlauf der weiteren Projektierung erarbeitet werden.



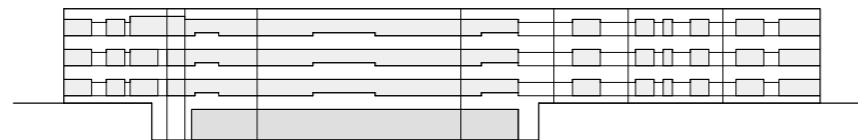
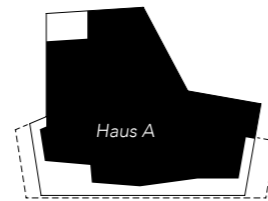
Haus A - Seite Spiezstrasse



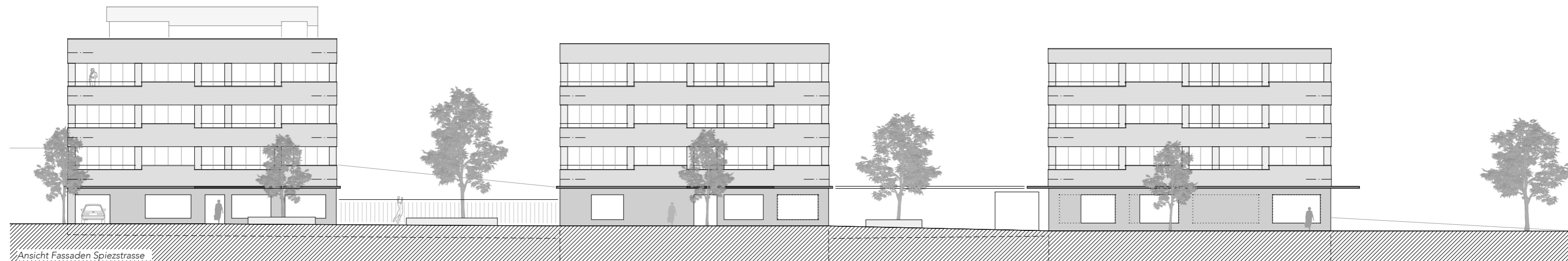
Putz, Glas & Farbe



Ortsübliche Materialien & Farben (Referenzbauten)



Konzept Fassade - Aus Band- wird Lochfassade (Abwicklung Haus A)



Ansicht Fassaden Spiezstrasse

Anhang 3 Protokolle Workshops 1 – 4

Gemeinde Spiez / Zulg Immobilien AG**Arealentwicklung UeO J « Spiezstrasse – Gwattstutz », Gutachterverfahren**

Protokoll zum Workshop 1

Datum: Dienstag, 28. August 2018
Zeit: 08.00 – 10.30 Uhr
Ort: Begehung Spiezstrasse 61, Gwatt
anschliessend Sitzung im Sitzungszimmer Gemeindehaus

geht an: Begleitgremium

Fachgutachter

- Martin Eggenberger, dipl. Architekt ETH/SIA Raumplaner ETH NDS, Solothurn
- Urs Ewald, Dipl. Architekt HTL, Steffisburg
- Simon Schöni, Landschaftsarchitekt FH BSA SIA, Bern

Vertretung Gemeinde

- Jolanda Brunner, Gemeindepräsidentin (Vorsitz)
- Roland Dietrich, Abteilungsleiter Bau
- Priska Lörtscher, Dienstchefin Hochbau
- Elke Bergius, Projektleiterin Umwelt / Planung

Vertretung Bauherrschaft

- Urs Hauenstein, Zulg Immobilien AG, Geschäftsführer
- Peter Linder, Inhaber Bäckerei Linder
- Fabian Linder, Vertretung Familie Linder

Bearbeitungsteam

- Dominic Nussbaum, Architekturbüro Christian Nussbaum AG, Spiez
- Simon Rösti, Rösti Meier Architektur GmbH, Bern
- Pascal Weber, Weber + Brönnimann AG, Bern

Verfahrensbegleitung

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

Sitzungs-
beilagen:

- Verfahrens-Programm, Definitive Fassung vom 16. Juli 2018
- Planungsvereinbarung, Definitive Fassung vom 16. Juli 2018
- Aktennotiz Start- und Programmsitzung vom 9.7.2018
- Präsentation zum Workshop 1 des Planungsteams „Analyse und Ansätze“ (Tischvorlage)

1. Ortsbegehung

Auf einem Besichtigungsrundgang im Gebiet des Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter macht sich das Begleitgremium mit dem Ort vertraut. Vertreter der Gemeinde und des Bearbeitungsteams erläutern an verschiedenen Stellen die Gegebenheiten. Im Fokus stehen die Qualitäten und Strukturen von Bebauung und Aussenräumen, die Topographie, die Immissionssituation durch Verkehrsinfrastrukturen, Landschaftselemente und Nutzungsstrukturen. Im Anschluss an die Begehung verschieben sich die Teilnehmenden in das Gemeindehaus Spiez.

2. Begrüssung, Protokoll Startsituation, Formelle Genehmigung und Unterzeichnung Dokumente (Verfahrensprogramm, Planungsvereinbarung)

2.1 Begrüssung / Ziele

Gemeindepräsidentin Jolanda Brunner begrüsst die Anwesenden. Nach der Ortsbegehung geht es darum, dass das Bearbeitungsteam die Ortsanalyse und den Projektstand präsentiert und das Begleitgremium eine Beurteilung des Projektstands vornimmt und Empfehlungen für die Weiterbearbeitung abgibt.

2.2 Protokoll Start- und Programmsitzung vom 9.7.2018

Das Protokoll der Start- und Programmsitzung des Beurteilungsgremiums vom 9.7.2018 wird genehmigt und verdankt.

2.3 Formelle Genehmigung und Unterzeichnung der Dokumente

Die im Nachgang zur Programmsitzung vom 9.7.2018 erstellte definitive Fassungen des Verfahrensprogramms vom 16.7.2018 und der Planungsvereinbarung vom 16.7.2018 werden genehmigt und durch die zuständigen Personen des Beurteilungsgremiums unterzeichnet.

3. Präsentation Ortsanalyse, Volumenstudien und Strategien zu Erschliessung und Aussenraum

Simon Rösti präsentiert im Namen des Planungsteams anhand einer Powerpointpräsentation in einem ersten Teil die Analyse und Geschichte des Standortes, mögliche Verhaltensweisen in Bezug auf die Lärmsituation und in einem zweiten Teil drei städtebauliche Ansätze.

Es wird auf die abgegebene Präsentation verwiesen (vgl. Beilage).

3.1 Ortsanalyse

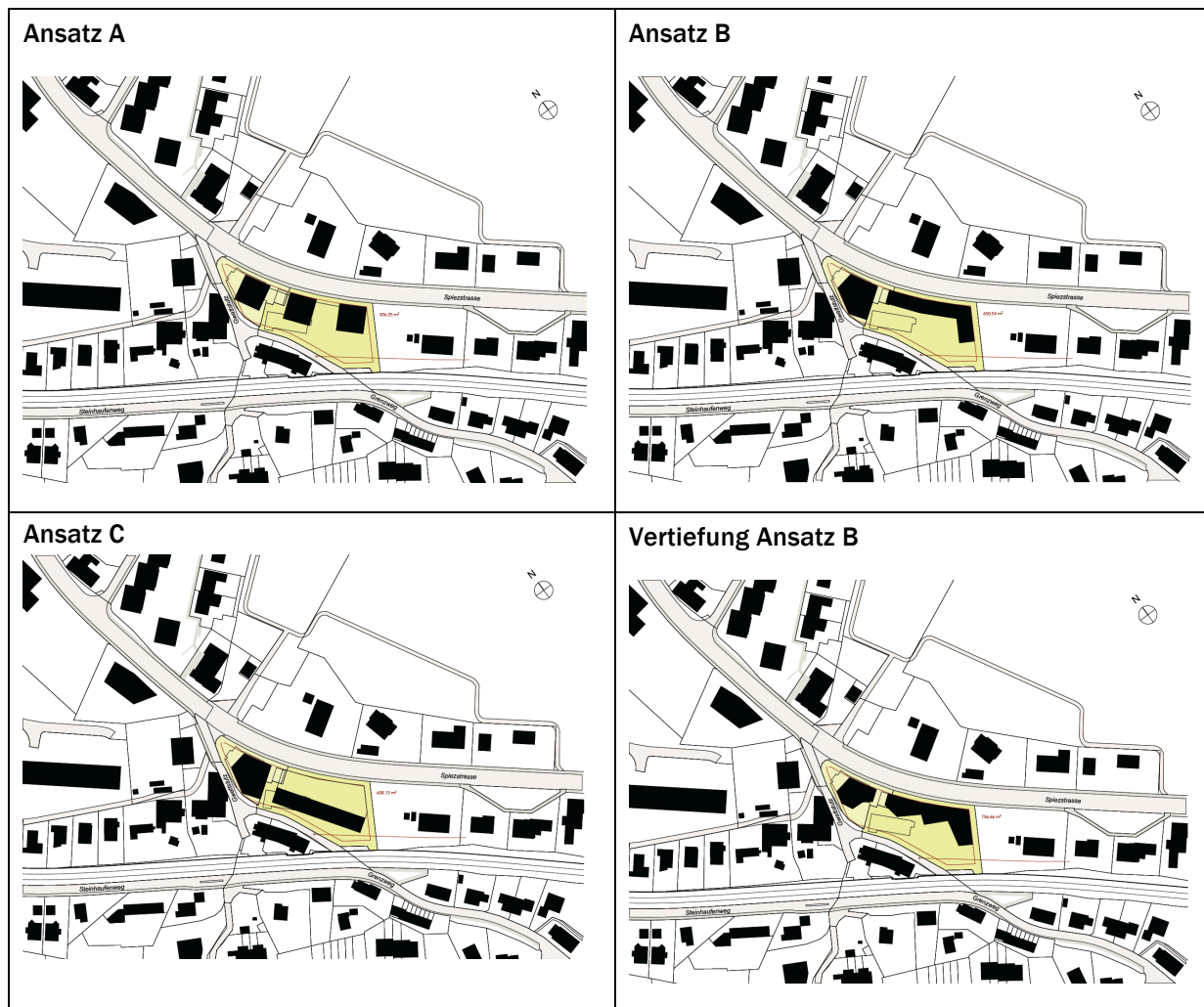
Im Rahmen der Ortsanalyse wird die Lage des Planungsgebiets beschrieben. Das Gwatt war historisch ein eigenständiges Dorf zwischen Thun und Spiez. Die Siedlung wurde stark geprägt durch die linearen Elemente der Strasse und später der Bahn. Das Gwatt war ein typisches Strassendorf (vgl. Seite 5 der Präsentation). Die Abzweigung des alten Gwattstutzes bei der Bäckerei Linder war früher bedeutsam als Verbindung nach Wimmis und ins Simmental. Diese Verbindung wurde gekappt und besteht an dieser Stelle heute nicht mehr. Heute ist auch das Siedlungsgebiet von Thun mit dem dörflichen Kern des Gwatt zusammengewachsen (Vgl. Seite 4 der Präsentation). Prägend ist z.B. auf Gemeindegebiet Thun die Struktur der anschliessenden Arbeitszone und der Wohnschwerpunkt in unmittelbarer Nachbarschaft des Planungsgebiets. Das Gebiet findet sich an einem Übergang zur lockeren Bebauung in der Wohnzone 2.

3.2 Drei städtebauliche Ansätze

Für die zur Diskussion gestellten städtebaulichen Verhaltensweisen und Ansätze wurden folgende Eckwerte definiert (vgl. Präsentation Seite 27: Situation)

Thesen:	a) Anknüpfung an Wohnschwerpunkt gem. kant. Richtplan b) Gebäude an Spiezstrasse bauen	Dichte:	Mischzone 3, AZ > 0.85 Energiebonus > 10% Ausgangslage > 0.94
Grenzabstände	Spiezstrasse 5.0 m Grenzweg 3.6 m	BGF:	1495 > 2473 m ² 1496 > 942 m ²
Grundfläche:	1495 > 2645 m ² 1496 > 1007 m ²	Geschoss- höhen	Sockelgeschoss von 4.0 m darauf aufbauend Geschoss- höhen von 3.0 m

Folgende drei Ansätze werden zur Diskussion gestellt:



Ansatz A

- Typologie: Offene Bebauung mit Punktbauten, die an der Strasse stehen. Botschaft „Bebauung ist Teil des alten Gwatt“.
- Zwischenräume sind ungünstig wegen Lärmausbreitung.
- Es stellt sich die Frage einer Sockelausbildung, namentlich für die Qualitäten im Aussenraum ist die Ausbildung eines Sockels wichtig.
- Es stellen sich Fragen zur Adressierung: Stehen die Gebäude an der Spiezstrasse oder werden sie rückwärtig erschlossen.
- Es stellen sich Fragen zur Qualität der Wohnungen: Diese werden dreiseitig belärmt.

Ansatz B

- Typologie: Ansatz B basiert auf einem Kopfbau an der Wegkreuzung mit Längsriegel an der Spiezstrasse.
- Durch strassenbegleitende Bebauung werden Aussenräume im strassenabgewandten Bereich freigespielt.
- Geste und Wirkung des Riegels an der Strasse wirft Fragen auf (zu lang, zu massiv? Ist eine Gliederung nötig?)
- Lärmschutz für Wohnnutzungen wird gelöst über Ausgestaltung des Gebäudes

Ansatz C

- Typologie: Rückversetzter Riegel strassenbegleitendem Sockel
- Sockel steht an der Strasse, dient dem Gewerbe und als Einstellhalle sowie als Lärmschutz
- Es entsteht ein nutzbarer Aussenraum auf dem Sockel
- Es entsteht eine seezugewandte Seite mit Morgensonne
- Es stellen sich gestalterische Fragen des Sockels

Vertiefung Ansatz B

- Die drei vorgestellten Ansätze stellen nur Prinzipien dar. Das gewählte Prinzip wird anschliessend bezüglich Form und Typologie noch weiterbearbeitet. Ein Beispiel dazu wie die Typologie dann aussehen könnte, wird für Ansatz B gezeigt.

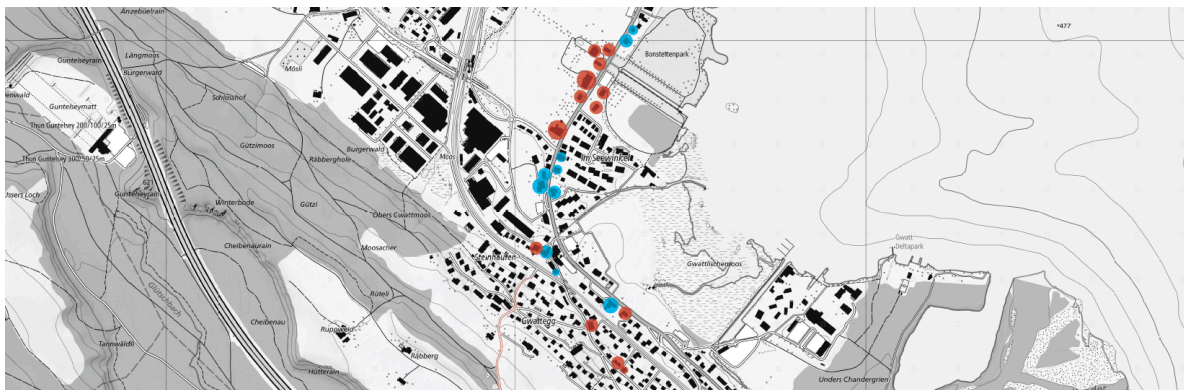
Das Team hat sich bewusst nicht auf eine Bestvariante festgelegt und möchte möglichst ergebnisoffen in eine Diskussion mit dem Beurteilungsgremium eintreten.

4. Beurteilung des Projektstands

Die Fachexperten Eggenberger, Ewald und Schöni verdanken die sorgfältige und schlüssige Analyse und die Präsentation der unterschiedlichen städtebaulichen Ansätze. Das Begleitgremium berät in der Folge die Analyse und die Ansätze.

4.1 Reflexion der Ortsanalyse

Martin Eggenberger und Simon Schöni: Die Karte S. 7 (siehe nachfolgender Ausschnitt) zeigt die verschiedenen Ausrichtungen der Bebauung, zum einen die Lage der historischen Bausubstanz (Bauinventar) entlang der Strasse und die neueren Bebauungsstrukturen in orthogonaler Ausrichtung parallel zur Topografie. Im Bereich des Planungsgebiets kommt es zu einer Überschneidung der orthogonalen Struktur mit der historischen strassenbegleitenden Bebauung an der Spiezstrasse. Entlang der Kantonsstrasse sind die Bauten i. d. Regel punktförmig.



Ausschnitt Karte Bauinventar mit schützens- und erhaltenswerten Gebäuden (rot und blau)

Peter Linder weist darauf hin, dass durch eine strassenbegleitende Bebauung die Sicht von der Liegenschaft der Bäckerei auf die Berge – welche sehr wichtig ist - verdeckt würde. Für die Bewohner in den bestehenden Bauten ist generell die Seeseite interessanter als jene zur Bahn.

Jolanda Brunner stellt fest, dass sich das Verhalten der Bebauung auf Thuner und auf Spiezer Boden unterscheidet. In Spiez wurde im Gegensatz zu Thun nicht bis an den See gebaut. Die Bebauung weicht vom See zurück.

Für Martin Eggenberger stellt sich die Frage der städtebaulichen Verhaltensweise. Ist das Planungsgebiet Teil des alten Gwatt mit den dörflichen Kleinstrukturen? Ist es Teil des angrenzenden Industriegebiets? Er stellt die These auf, dass es nicht den Eingang zu Thun darstellt. Am Standort sind grundsätzlich zwei Bauungsrichtungen (Hangbebauung und Strassenbegleitende Bebauung) vorhanden. Der Ort liegt an einem Übergang von grösseren Bauungsstrukturen (Arbeitsgebiet und Wohnschwerpunkt in Thun) zu kleineren (Wohnzone W2 in Spiez).

Urs Ewald hinterfragt die Betonung der historischen Wegsituation: Braucht das neue Bauungskonzept die Betonung der Weggabelung mit einem Kopfbau oder wird die Gabelung damit überbetont? Wie können die Wege adäquat behandelt werden. Aus seiner Sicht ist das Thematisieren der Koexistenz von dichter Bebauung und Lärmsituation wichtig. Es ist ein Ort mit gewachsenen, gemischten Nutzungen und Typologien.

Auch für Simon Schöni ist das Lärmthema nebst der Leseart und Deutung des Ortes zentral. Aus seiner Sicht soll die Weggabelung mit einem Kopfbau aufgenommen werden, denn der historische Gwattstutz ist nach wie vor spürbar, selbst mit einem eingeschossigen Bau. Das Zurückversetzen der Gebäude von der Strasse ist eher typisch für Spiez.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass eine gute Analyse vorliegt. Die konstituierenden Elemente des Ortes sind bezeichnet. Daraus lässt sich eine Haltung entwickeln. Generell lassen sich aus der Analyse Volumetrien und Setzung herleiten.

Es folgt eine Kaffeepause.

4.2 Diskussion Ansätze, Beurteilung Volumenstudien und Strategien

Bezüglich der Fragestellung an welchem Bauungsmuster man sich orientieren soll, merkt Simon Rösti an, dass man sich bezüglich der angestrebten Dichte (über als 0.94) eher an den auf der Thuner Seite benachbarten Bauten orientiert.

Herr Hauenstein hat eine Präferenz für ein Zurückweichen des Baukörpers von der Strasse. Dies scheint ihm für den Ort angemessener.

Für Urs Ewald ist der Bezug der Gebäude zur Strasse eine wichtige Weichenstellung. Die strassenbegleitende Bauweise wirkt sehr städtisch und urban. Ein Zurückweichen kann sich Herr Ewald für den Ort auch gut vorstellen. Beim Ansatz C reiht sich der Kopfbau in die Abfolge der punktförmigen Bauten entlang der Kantonsstrasse und markiert die historische Kreuzung. Der Zeilenbau hat dann eher etwas mit der benachbarten Wohnzone am Hang zu tun. Das Verhältnis Sockel und Hauptbau müsste aber gut gelöst werden.

Pascal Weber betont, dass sich das Team beide Stossrichtungen vorstellen kann.

- Man kann 3-geschossig an Strasse bauen
- Man kann auch 1-geschossig (Einfassungsmauer 3m) an Strasse und zurückversetzt 3 G
- Richtig scheint in jedem Falls ein Element an der Strasse (Mauerelement oder Gebäude)

Fazit

- Die städtebaulichen Ansätze sind weiter zu vertiefen. Die Einengung auf einen konkreten Ansatz ist verfrüht und kann erst später vorgenommen werden. Eine 4-geschossige strassenbegleitende Bebauung scheint nicht zielführend.

4.3 Lärmthematik

- Es kann nicht sein, dass die Fassade gegenüber der Strasse keine Fenster hat.
- Die Frage nach der Handhabung von Ausnahmegewilligungen muss mit dem Bauphysiker angeschaut werden (Neue Rechtslage nach Bundesgerichtsentscheid).

4.4 Bezeichnung von Schlüsselfragen

Es zeichnen sich folgende Schlüsselfragen für die Projektentwicklung ab:

- Wie ist der städtebauliche Auftritt an der Weggabelung?
- Folgerungen aus den Überlegungen zu den verschiedenen Bebauungsstrukturen im Umfeld?
- Wie ist die Setzung der Bebauung zur Strasse (auch bezüglich Höhenentwicklung, Körnigkeit, Ausgestaltung eines Sockels)?
- Wie ist die Adressierung der Bebauung (Zugang von Kantonsstrasse her oder von hinten)?
- Wie ist der konzeptionelle Umgang mit der Lärmthematik (Koexistenz Bebauung – Lärm)?

5. Aufträge für die Weiterbearbeitung, Präzisierung der Aufgabenstellung Workshop 2

Folgende Aufträge für die Weiterbearbeitung werden formuliert:

1. Die weiteren städtebaulichen Studien sind mit Schnitten zu ergänzen (Bautiefe See- Hang)
2. Ein Übergang unterschiedlicher Bebauungsstrukturen erfolgt im Bereich der Kreuzung. Die Lesart des Ortes und die städtebauliche Reaktion darauf sind auf Basis der Diskussionen zu vertiefen.
3. Die städtebaulichen Ansätze sind weiter zu vertiefen. Die Einengung auf einen konkreten Ansatz ist verfrüht und kann erst später vorgenommen werden.
4. Die Lärmthematik ist weiter zu vertiefen. Der Vorschlag des Teams zum Einbezug eines Akustikers wird begrüsst.

6. Weiteres Vorgehen / Termine

Die nächsten Termine gemäss Verfahrensprogramm sind:

- | | | |
|------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| • Workshop 2 | Mittwoch, 17. Oktober 2018 | 08.45 – 12.00 Uhr |
| • Workshop 3 | Dienstag, 11. Dezember 2018 | 08.45 – 12.00 Uhr |
| • Schlusssitzung | Dienstag, 29. Januar 2019 | 08.45 – 12.00 Uhr |
| • Genehmigung Schlussbericht | Bis Ende Februar 2019 | |

7. Verschiedenes

Keine Wortmeldungen.

8. Schlusswort und Verabschiedung

Die Vorsitzende Jolanda Brunner dankt allen Anwesenden für die Sitzungsteilnahme, die vorbereiteten Beiträge und die konstruktiven Diskussionen.

Sitzungsschluss: 10.30 Uhr.

Für das Protokoll
BHP Raumplan AG
Philipp Hubacher / Yvonne Urwyler

Gemeinde Spiez / Zulg Immobilien AG

Arealentwicklung UeO J „ Spiezstrasse – Gwattstutz“, Gutachterverfahren

Protokoll zum Workshop 2

Datum: Sitzung vom Mittwoch, 17. Oktober 2018

Zeit: 08.45 – 11.30 h

Ort: Podium Bibliothek, Sonnenfelsstrasse 1, Spiez

Anwesend: Fachgutachter

- Martin Eggenberger, dipl. Architekt ETH/SIA Raumplaner ETH NDS, Solothurn
- Urs Ewald, Dipl. Architekt HTL, Steffisburg
- Simon Schöni, Landschaftsarchitekt FH BSA SIA, Bern

Vertretung Gemeinde

- Jolanda Brunner, Gemeindepräsidentin (Vorsitz)
- Priska Lörtscher, Dienstchefin Hochbau
- Elke Bergius, Projektleiterin Umwelt / Planung

Vertretung Bauherrschaft

- Urs Hauenstein, Zulg Immobilien AG, Geschäftsführer
- Peter Linder, Inhaber Bäckerei Linder

Bearbeitungsteam

- Dominic Nussbaum, Architekturbüro Christian Nussbaum AG, Spiez
- Simon Rösti, Rösti Meier Architektur GmbH, Bern
- Rinaldo Pirovino, Weber + Brönnimann AG, Bern
- Daniel Fava, HSR Ingenieure AG

Verfahrensbegleitung

- Philipp Hubacher, BHP Raumplan, Verfahrensbegleitung (Moderation)
- Yvonne Urwyler, BHP Raumplan, Verfahrensbegleitung (Protokoll)

Entschuldigt:

- Roland Dietrich, Abteilungsleiter Bau
- Pascal Weber, Weber + Brönnimann AG, Bern
- Fabian Linder, Vertretung Familie Linder

Sitzungs-
beilagen:

- Protokoll und Präsentation zum Workshop 1 vom 28.08.18
- Präsentation des Planungsteams zum Workshop 2 vom 17.10.18

1816_230_Prot_WS2_181017_erg.docx

1. Begrüssung, Protokoll, allg. Informationen

Gemeindepräsidentin Jolanda Brunner begrüsst die Anwesenden. Zum Protokoll zum Workshop 1 sind keine Rückmeldungen eingegangen. Es wird genehmigt und verdankt.

2. Präsentation Stand der Arbeiten

Simon Rösti präsentiert im Namen des Planungsteams den Stand der Arbeiten. Nach dem Workshop 1 wurde die Analyse weiter vertieft. Zusätzlich wurden Schnitte erstellt. Aus den 3 Varianten wurden weitere Varianten entwickelt.

Ortsanalyse

Das Thema „Aussicht“ wurde vertieft untersucht (Folie 2). Vom Planungsgebiet aus gesehen, liegen Eiger, Mönch und Jungfrau ungefähr über der Strasse. Daneben gibt es Sicht auf den Niesen, den See und das Niederhorn.

Die Frage nach der Lesart des Ortes wurde nochmals vertieft (Folie 4): unterschieden werden Industriegebiet (blau), Wohnbebauung in der Ebene und Wohnbebauung an Hang (violett). Das Planungsgebiet liegt zwischen Bahn und Strasse, dieser Zwischenstreifen (pink) bildet den Übergang vom Hang in die Ebene. Hauptraum ist die Spiezstrasse (gelb). Die Abzweigung des alten Gwattstutzes hat heute keine Bedeutung mehr.

Im Schwarzplan (Folie 5) wurde die Bebauungsstruktur erneut überprüft und das Relevante herausgehoben. Entlang der Spiezstrasse sind die einzelnen Bauten wie auf einer Perlenkette aufgereiht. Es gibt kein längerer Riegel entlang der Strasse. Es befinden sich ausschliesslich kurze Fassaden an der Strasse.

Das Entwicklungspotenzial der Umgebung wurde untersucht und die zulässigen Baulinien auch auf den Nachbarparzellen eingezeichnet (Folie 7). Benachbart liegen eine WA3 (Thun) und eine M2 (Spiez). Im Plan sind die Schnitte Längs (A) und die zwei Querschnitte B und C verortet.

In den Schnitten (Folien 8-10) sieht man, dass das Terrain erst innerhalb der Parzelle ansteigt.

Es wurde nochmals eine Analyse der funktionalen Abläufe des Betriebs der Bäckerei vorgenommen (Folie 10). Die Backstube befindet sich im rückwärtigen Sockel im Hang. Die Spedition erfolgt seitlich des Hauses von der Spiezstrasse her.

Ausgangslage Strassenlärm

Eine vertiefte Auseinandersetzung hat auch mit dem Thema Lärm stattgefunden (Folie 13). Der Akustikexperte Daniel Fava (HSR Ingenieure) erläutert den neueren Bundesgerichtsentscheid zur Änderung der Lüftungsfensterpraxis (16. März 2016). Alle Fenster müssen den Immissionsgrenzwert (IGW) einhalten.

Die Spiezstrasse weist hohe Verkehrszahlen auf (DTV 13'700 Fahrzeuge / Tag) und die Lärmgrenzwerte für Strassenlärm werden überschritten (Nachtbus ist das grösstes Problem). Fenster zu Wohnräumen sind an der Fassade Spiezstrasse ohne IGW-Überschreitung nicht möglich. Im Lärmbericht haben HSR Ingenieure mit einem 3D Simulationsmodell die Situation auf den verschiedenen Stockwerken geprüft und dargestellt. Zudem haben sie die Möglichkeiten für die Fassadengestaltung aufgezeigt:

- Vorgehängte 2. Fassade: bei Bürogebäude ok, bei Wohnbauten eher schwierig
- Nischen oder Balkone erlauben eine Abschirmung, auch die Kombination ist möglich.

Frage D. Nussbaum: Was würde ein Belagswechsel (Flüsterbelag) bringen?

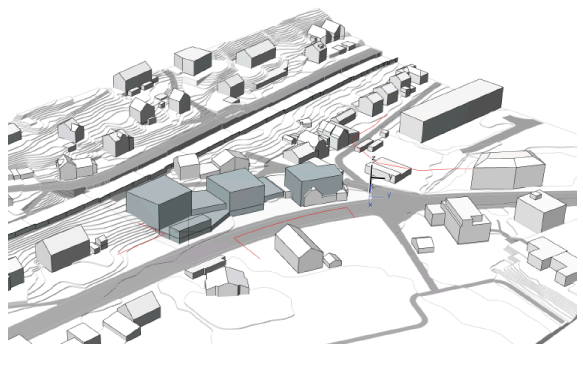
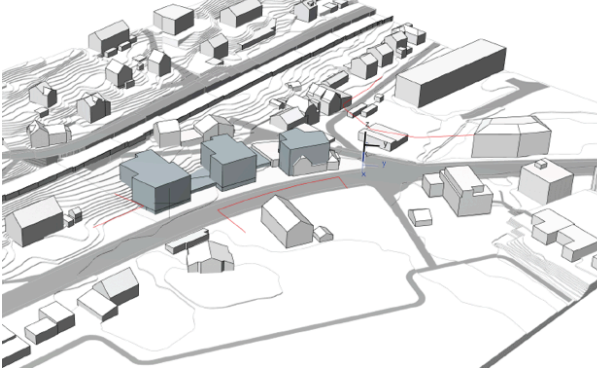
Man kann damit die Lärmbelastung um etwa 3 dB reduzieren. Dies wäre eine Sanierung der Strasse auf Kosten der Bauherrschaft. D. Fava hatte einen Fall in Thun, wo die Bewilligung eines Bauvorhabens mit der Auflage erfolgte, dass die Bauherrschaft Massnahmen an der Strasse übernimmt (Flüsterbelag oder Geschwindigkeitsreduktion), wenn die Werte nicht eingehalten sind. Bei Lärmüberschreitungen ist der Kanton die Bewilligungsbehörde (TBA OIK mit Einbezug der Lärmfachstelle).

Bauvorhaben gehen nur an die kantonale Bewilligungsbehörde, wenn der Nachweis zur Einhaltung des Immissionsgrenzwerts (IGW) nicht erbracht werden kann (Ausnahmegesuch). Es kann auch versucht werden ein übergeordnetes öffentliches Interesse geltend zu machen für das Bauen trotz Überschreitung der Lärmgrenzwerte (langwieriger Bewilligungsprozess). Die Bewilligungspraxis des Kantons ist noch ganz neu. Der Bundesgerichtsentscheid datiert erst vom 16. März 2016 und brachte gemäss D. Fava eine sehr grosse Verunsicherung in die Praxis.

Die neue Praxis ist gemäss S. Rösti auch aus Sicht der Architekten sehr schwierig und hat grosse Auswirkungen auf die Architektur. Es bedeutet, dass man künftig an dieser Lage nur noch durch eine doppelte Fassade oder über eine verglaste Loggia auf die Berge schauen kann.

Städtebauliche Ansätze

S. Rösti präsentiert die städtebaulichen Ansätze (Folie 14 ff.). Letztes Mal wurden 3 Ansätze präsentiert. In der Weiterbearbeitung wurde der Fächer nochmal geöffnet. In der Bearbeitung hat sich der Fächer dann wieder auf zwei Varianten reduziert. Ein durchgängiger Riegel wurde verworfen, weil atypisch für den Ort. Der Ansatz A wurde in einen durchläufigen Sockel mit drei Häusern weiterentwickelt. Der Ansatz B wurde ebenfalls mit 3 Punktbauten weiter vertieft.

Ansatz A	Ansatz B
	
<p>Sockelbau mit 3 Punktbauten oben drauf. Einstellhalle auf Strassenniveau. In einem Bereich ein Nebengebäude an Strasse (Folie 15).</p>	<p>3 Einzelbauten, Einstellhalle in Terrain bzw. im Untergeschoss (Folie Seite 17)</p>



Strassenvorland

Ein wichtiges Referenzbild für die Anordnung der Häuser an der Spiezstrasse ist für das Team das Beispiel des historischen Hauses an der Spiezstrasse 45, mit Giebelständigkeit, hartem Vorplatzbereich an der Strasse, Garten seitlich des Hauses durch Mauer und Hecke von Strasse abgetrennt.



Referenzbild Spiezstrasse 45 (Folie 19)

Umgebungsgestaltung

R. Pirovino von Weber+ Brönnimann stellt die Ideen zur Umgebungsgestaltung vor. Es zeigt die Vision eines grossen Platzbereichs im Kreuzungsbereich (frühere Abzweigung ins Simmental) bei der Bäckerei. Hier besteht heute eine grosse Hartbelagfläche, diese soll besser gestaltet werden.

Bei Ansatz A befindet sich die Einfahrt EH zwischen Bäckerei und Wohnbau. Es wird ein grosszügiger Vorlandbereich zu den Wohnbauten ausgestaltet. Bei Ansatz B wird kein Hartbereich im Vorland der Bauten angelegt. Die Einfahrt EH ist weiter hinten. Die Bauten stehen näher an Strasse. Das Terrain fließt bis nach vorne.

Wichtige Aspekte für die Zukunft des Bäckereibetriebs

Peter Linder merkt an, dass die heutigen Lärmvorschriften schwer verständlich sind, für jemanden wie ihn, der am Ort aufgewachsen ist. Die Bäckerei befindet sich in 5. Generation in der Familie. Der Betrieb soll auch in Zukunft bestehen bleiben. Zuerst ging es darum, den Ist-Zustand zu wahren. Bäckereien gibt es immer weniger. Der Standort ist hier aufgrund der Parkplatzsituation gut. Täglich hat die Bäckerei 500 Kunden (95% Autos, auch LKW und STI Busse halten an). Die Parkplatzsituation (Kundenparkplätze) darf deshalb nicht schlechter werden. Heute führt die Bäckerei auch die Poststelle und es hat einen Bancomaten der AEK auf dem Grundstück. Der Betrieb hat 40 Mitarbeitende und über 1 Million Lohnkosten pro Jahr. Die Familie hat Respekt vor einem Neubau. Das Interesse an einer Nachfolgeregelung innerhalb der Familie Linder (die Jungen sind heute 20-/22-jährig) wächst und es macht auch Sinn, über solche Ideen nachzudenken. Es besteht eine sehr gute Aussicht aus dem Wohnhaus Linder (Ist-Zustand) in östlicher Richtung in die Berge.

3. Klärung von Verständnisfragen

Frage M. Eggenberger: Warum ist der Platz so gross und nicht nur an der Spiezstrasse?

Bearbeitungsteam: Die riesige Hartbelagfläche in der heutigen Situation führte zu dieser Vision. Es geht darum, das Potenzial des Ortes als Zentrumsbereich aufzuzeigen. Thun und Spiez wachsen zusammen. Der Platz ist gemeindeübergreifend. Die frühere Bedeutung der Wegkreuzung könnte man als gestalterisches Element thematisieren. Auf Südseite der Bäckerei wäre ein Platz von der Aufenthaltsqualität her attraktiv.

Frage U. Ewald: Ist die Ausnutzung in beiden Volumenvarianten gleich?

Bearbeitungsteam: Ja, zwischen 0.8 und 1.1.

4. Beurteilung des Projektstands

Nach einer Kaffeepause von 15 Minuten erfolgt die Besprechung der Varianten am Modell. Es werden folgende Schlüsselthemen diskutiert:

Auftritt an der Strasse, Setzung der Gebäude

S. Schöni findet den Vorschlag mit 3 Gebäuden von der Grösse der Situation her sinnvoll. Dies ergibt eine stimmige Aufreihung. Am Ansatz A gefällt auch, dass der Bau der Bäckerei Linder vorne an die Strasse gesetzt ist und dadurch den Ort leicht markiert. Dieses Vorrücken an die Strasse reicht als Betonung aus. Das Zurückrücken der beiden anderen Gebäude ist wohltuend und bietet auch Vorteile für die Organisation der Parkierung. Die vorgeschlagene Lage der Einstellhalleneinfahrt ist eher schwierig.

Es wird die Frage aufgeworfen, ob die Bäckerei als Kopfgebäude betont werden soll, zum Beispiel mit einer zusätzlichen Höhenentwicklung? Für M. Eggenberger markiert ein Kopf einen Eingang in einen Ort und bildet ein Tor. So ist die Situation hier nicht. Es macht aufgrund der räumlichen Situation nicht Sinn, hier einen Eingang zu markieren. Dies würde eine Gegenreaktion auf Thuner Gemeindeseite provozieren und gäbe dem Ort eine übertriebene Bedeutung. M. Eggenberger plädiert für mehr Bescheidenheit und Zurückhaltung. Es gibt hier einfach eine Bebauung entlang der Strasse, die einen Bogen macht. Dem Ort angemessen ist eine zurückhaltende und selbstverständliche Betonung des Strassenverlaufs mit der leichten Kurve vor Ort.

U. Ewald unterstützt diese Haltung. Im Umfeld des Planungssperimeters passiert räumlich schon sehr viel. Es erscheint für die Raumwahrnehmung dienlicher, die Gemeindegrenze nicht zu stark zu beto-

nen, sondern diese subtil zu behandeln. Die Spiezer Struktur der W2 kann mit der hier gewünschten Ausnutzung nicht einfach weitergeführt werden. Die vorgeschlagene Körnigkeit mit 3 Bauten an der Strasse passt gut ins Umfeld. Der erste Bau der Bäckerei rückt etwas vor und markiert an der Strasse. Das reicht als Geste. Das Zurücknehmen der anderen Bauten wird begrüsst. Sie schaffen damit einen Bezug zum Hang. Gelungen ist in Ansatz A der fließende Übergang vom subtilen Kopfbau zu den zurückspringenden Bauten. Eine Variante mit 4 Bauten wäre hilfreich gewesen, um gewisse Themen zu diskutieren.

Ausbildung Sockel und Anordnung von Gewerbeflächen

Die Fachgutachter beurteilen die Variante B bezüglich Sockelgestaltung besser. U. Ewald sieht beim Ansatz B die Schaffung einer dörflichen Situation. Es gibt die Platzidee, mit der Bäckerei am Dorfplatz, dahinter zwei reine Wohnbauten. Für eine Gewerbenutzung macht ein Sockel Sinn. Bei Wohnbauten weniger. Diese benötigen vor allem attraktive private Aussenräume. Beim Ansatz B ist der Sockel ein bisschen das Alleinstellungsmerkmal des ersten Baus (Bäckerei Linder).

U. Hauenstein gefällt die Fortsetzung des Sockels in Variante A. Er möchte auch in den hinteren Gebäuden Gewerbebetriebe ansiedeln. U. Hauenstein beurteilt den Ort für die Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben und sogar Läden/ Fachhandel wie Käserei oder ähnliches sehr positiv. Poststelle und Bancomat AEK seien dazu bereits vorhandene, wichtige Voraussetzungen.

M. Eggenberger regt eine Begriffsklärung an. Ein Sockel ist in der Regel das unterste Geschoss eines Gebäudes, das einen engen Bezug zum Gelände und den Terrassierungen des Geländes hat. Der Sockel muss aus dem Gelände entwickelt werden. Es ist zu überlegen, was passiert, wenn der Sockel diagonal zum Hang steht. Die gewünschten Terrassierungen sind in die Überlegungen einzubeziehen. Unterschieden werden muss zwischen einem Sockel (mit Bezug zum Terrain) und einem eingeschossigen Anbau für einen Gewerbebetrieb.

Aus Sicht der Fachgutachter erscheint ein leichtes Zurücksetzen der Gebäude 2 und 3 für den Ort besser. Die Erdgeschosse (bzw. Strassenniveaus) der drei Bauten können jedoch durch Gewerbe genutzt werden auch ohne durchgängigen Sockel. Ein durchgängiger Sockel erscheint städtebaulich nicht richtig, damit würde ein Zeilenbau bzw. eine Grossform entstehen, was abgelehnt wird. Aufgrund der vorgenommenen städtebaulichen Analyse erscheinen Zeilenbau und Grossform (z.B. Kamm) hier nicht die angemessene Bebauungsform.

Empfohlen wird stattdessen die Schaffung einer dörflichen Situation mit 3 Einzelhäusern mit Gewerbe in den jeweiligen Erdgeschossen. Die Sockelfrage ist eher in Zusammenhang mit der Terrassierung bzw. der Erschliessung über eine gemeinsame Einstellhalle zu behandeln. Wenn die Einstellhalle mit der Spedition der Bäckerei Linder kombiniert ist, muss sie zwingend auf Strassenniveau liegen. Eine Verbindung der Ladenflächen über die ersten zwei Gebäude wird als eher unrealistisch beurteilt, in diesem Bereich liegt heute die Spedition der Bäckerei Linder.

M. Eggenberger sieht eher ein dörfliches System mit Einzelläden. Die Läden sind im Dorf nicht verbunden. Er verweist aber auch auf 30 Jahre „Lädelerben“. Die Bäckerei Linder hat heute 100 m² Ladenfläche. Eine Erweiterung auf maximal 200 m² im Perimeter erscheint angemessen und realistisch. Es gibt auch eine aktuelle Tendenz zu online-Handel und Reduzierung der Verkaufsflächen. Die Erfahrung zeigt, dass die Gewerbefläche letztlich eher durch ein Maler oder Elektriker nachgefragt wird, als durch einen Käser. P. Linder bestätigt, dass die Bäckerei das einzige Gewerbe am Ort ist, das sich halten konnte. Die Metzgerei und alle anderen sind verschwunden.

Gebäudehöhe

Die im Modell gezeigten Varianten mit Gebäudehöhen von ca. 11 Metern erscheinen im Kontext der Umgebung an der oberen Grenze der möglichen Höhenentwicklung. Die Höhe der bestehenden Bau-

ten in der Ebene sollte nicht überstiegen werden. Es wird keine Betonung des Kopfbaus Bäckerei mit zusätzlicher Höhe empfohlen. Auch auf dem zweiten oder dritten Gebäude muss eine weitere Höhenentwicklung mit grösster Sorgfalt angegangen werden. Bei dieser Volumengrösse soll kein Standardattika darauf aufgebaut werden. Wenn eine Attika, dann darf sie nicht so aussehen wie eine Attika. Denkbar wäre allenfalls, aus der Fassadenstaffelung heraus Gebäudeteile mit verschiedenen Höhen zu bilden.

Umgebungsgestaltung

Die Fachgutachtenden empfehlen, den „Dorfplatz“ nicht über die Strasse zu führen. Stattdessen soll bewusst ein dörfliches System resp. ein öffentlicher Raum mit den typischen Raumabfolgen Strasse, privates Vorland, Gebäude, gesucht werden. Ein Dorfplatz mit Qualität umfasst in der Regel mehrere Platzbereiche bzw. gestaltete private Vorlandbereiche. Die Bäckerei soll auf eine platzartig gestaltete Fläche gestellt werden. Es reicht jedoch wenn diese Fläche die private Parzelle umfasst. Auf dieser Fläche müssen auch die Bedürfnisse nach Parkierung und Aufenthaltsqualität (Terrasse) befriedigt werden. Die beiden Anforderungen „Aussenbereich mit Aufenthaltsqualität“ und optimale Kundenparkplätze müssen für die Bäckerei gelöst werden.

In Variante A ist die Umgebungsgestaltung des Vorlandes verunklarend und schwierig in den Griff zu bekommen. Bei Variante B ist die Situation klarer, weil zwischen den zwei Wohnbauten der Hang spürbar ist. Die Gestaltung der Zugangssituation ist jedoch auch hier eine Herausforderung.

Adressierung, Zufahrt und Parkierung

Die Adressierung der Gewerbeflächen im EG (bzw. auf Strassenniveau) wird gegen die Spiezstrasse erfolgen. Für die Eingänge in die Wohnhäuser ist dies noch zu klären. Die Einfahrt EH von Kantonsstrasse her erscheint sinnvoll, auch um nicht Verkehr in den rückwärtigen Bereich zu führen. Dies würde die Vision des Dorfplatzes und die Schaffung von entsprechender Aufenthaltsqualität schmälern. Die Fachgutachter würden eine gebäudeintegrierte EH-Einfahrt im Grundsatz begrüßen. Dies insbesondere dann, wenn die Gewerbeflächen im EG allenfalls doch nicht so nachgefragt sind.

Aufträge für die Weiterbearbeitung

- a. Grobe Überprüfung wie sich die Situation mit 4 Volumen verhalten würde.
- b. Die Volumetrien weiter ausschaffen. Die Volumen hinsichtlich Lärm und ev. Höhe differenzieren.
- c. Die vorgeschlagene Gebäudehöhe ist gut. Eine weitere Erhöhung wird sehr zurückhaltend beurteilt. Sie dürfte höchstens partiell weiter erhöht werden.
- d. Es braucht eine Detailbetrachtung der Gebäudevorbereiche. Dabei sind die Rücksprünge der Gebäude 2 und 3 zu prüfen. Welches Gebäude braucht welchen Vorbereich? Die Vorbereiche sind auch im Schnitt darzustellen (Gebäudeschnitte erstellen).
- e. Die Fragen nach dem Bezug zur Topografie, Umgang mit dem Terrain, inklusive Terrassierungen und Gebäudesockel sind weiter zu vertiefen. Welche Verbindung wird zwischen den Gebäuden (insbesondere 1 und 2) hergestellt?
- f. Die Zufahrt EH ist definitiv ab Kantonsstrasse vorzusehen. Die genaue Lage ist zu prüfen, ebenso eine Integration ins Gebäude.
- g. Grundrissentwicklung mit Bezügen zum Aussenbereich (Berücksichtigung des Terrainverlaufs). Vorgesehene Terrassierungen zu den Gebäuden (mit Bezug zu Nutzungen) darstellen.
- h. Grundrissentwicklung unter Einbezug der Lärmsituation
- i. Bessere Darstellung der Erschliessung und Parkierung der Bäckerei Linder (Lage von Spedition, Mitarbeiterparkplätzen, Kundenparkplätzen). Für die Kundenparkplätze der Bäckerei braucht es

eine Längsparkierung an der Strasse. Diese ist mit dem OIK abzustimmen. Die Situation darf sich gegenüber heute nicht verschlechtern (Beibehaltung der heutigen Anzahl Parkplätze).

5. Weiteres Vorgehen, Termine

Der Workshop 3 findet statt am

Dienstag, 11. Dezember 2018, 08.45-12.00 h, in Spiez.

Für den Workshop 3 soll vom Bearbeitungsteam eine Bestvariante vorgeschlagen werden. Zur Bestvariante soll auch ein Umgebungsplan erarbeitet werden. Es sollen erste Überlegungen zu Wohnungsgrundrissen und Materialisierung (Stimmungsbilder, Skizzen) gemacht werden.

6. Verschiedenes

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass das Bearbeitungsteam darauf achten muss, dass keine grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV (ab 21 Familienwohnungen) erforderlich wird. Dazu ist im Planungssperimeter zu wenig Platz vorhanden. Es werden daher keinesfalls mehr als 20 Familienwohnungen (ab 3.5-Zimmer) geschaffen. Die übrigen Aussenflächen richten sich nach der BauV.

Peter Linder findet die Diskussionen sehr spannend. Es wird viel Gewicht auf die Wohnnutzung und die Umgebungsgestaltung gelegt. Er weist darauf hin, dass die Erschliessung und Parkierung für den Gewerbebetrieb der Bäckerei ebenso bedeutsam für die Entwicklung im Perimeter sind.

7. Schlusswort und Verabschiedung

Gemeindepräsidentin Jolanda Brunner dankt allen fürs angeregte Mitdiskutieren und wünscht dem Bearbeitungsteam gute Ideen und Kreativität für die Weiterentwicklung.

Für die Aktennotiz:

Bern, 23. 10.2018

BHP Raumplan, Yvonne Urwyler

Gemeinde Spiez / Zug Immobilien AG

Arealentwicklung UeO J „ Spiezstrasse – Gwattstutz“, Gutachterverfahren

Protokoll zum Workshop 3

Datum: Sitzung vom Dienstag, 11. Dezember 2018

Zeit: 08.45 – 11.45 h

Ort: Podium Bibliothek, Sonnenfelsstrasse 1, Spiez

Anwesend: Fachgutachter

- Martin Eggenberger, dipl. Architekt ETH/SIA Raumplaner ETH NDS, Solothurn
- Urs Ewald, Dipl. Architekt HTL, Steffisburg
- Simon Schöni, Landschaftsarchitekt FH BSA SIA, Bern

Vertretung Gemeinde

- Jolanda Brunner, Gemeindepräsidentin (Vorsitz)
- Priska Lörtscher, Dienstchefin Hochbau
- Elke Bergius, Projektleiterin Umwelt / Planung

Vertretung Bauherrschaft

- Urs Hauenstein, Zug Immobilien AG, Geschäftsführer
- Peter Linder, Inhaber Bäckerei Linder

Bearbeitungsteam

- Dominic Nussbaum, Architekturbüro Christian Nussbaum AG, Spiez
- Simon Rösti, Rösti Meier Architektur GmbH, Bern
- Pascal Weber, Weber + Brönnimann AG, Bern

Verfahrensbegleitung

- Philipp Hubacher, BHP Raumplan, Verfahrensbegleitung (Moderation)
- Yvonne Urwyler, BHP Raumplan, Verfahrensbegleitung (Projektleitung)
- Andrina Stadler, BHP Raumplan, Praktikantin (Protokoll)

Entschuldigt: • Roland Dietrich, Abteilungsleiter Bau
• Fabian Linder, Vertretung Familie Linder

Sitzungs-
beilagen: • Protokoll und Präsentation zum Workshop 2 vom 17.10.18
• Präsentation des Planungsteams zum Workshop 3 vom 11.12.18

1816_230_Prot_WS3_181217_def.docx

1. Begrüssung, Protokoll, allg. Informationen

Gemeindepräsidentin Jolanda Brunner begrüsst die Anwesenden. Zum Protokoll zum Workshop 2 sind Rückmeldungen vom Ingenieur eingegangen. Diese sind bereits berücksichtigt. Es wird genehmigt und verdankt.

2. Präsentation Stand der Arbeiten

Simon Rösti präsentiert im Namen des Planungsteams den Stand der Arbeiten. Nach dem Workshop 2 wurden verschiedene Abklärungen gemacht. Es fanden Gespräche mit dem Oberingenieurkreis des kantonalen Tiefbauamts, mit der Stadt Thun und mit Eigentümern von benachbarten Parzellen statt. Es wurde eine Sitzung mit der Nachbarschaft rund um die Abzweigung des alten Gwattstutz abgehalten, um herauszufinden, ob bei Ihnen auch ein Entwicklungsinteresse vorhanden ist. Für die Bestvariante wurde der Lärm durch HRS Ingenieure erneut berechnet. Neben der Präsentation steht das Modell zur Verfügung.

Überprüfung einer Bebauung mit 4 Volumen

Im Workshop 2 wurde als Auftrag gegeben, auszuprobieren wie vier Volumen auf das Areal passen würden. Dazu gibt es zwei Ansätze. Werden die vier Volumen gleichmässig über beide Parzellen verteilt, kann die heutige Parzellengrenze nicht berücksichtigt werden, der Erhalt des heutigen Bäckereibetriebs wäre schwierig. Der andere Ansatz ist drei Volumen auf der Parzelle Hauenstein anzuordnen und eines bei der Bäckerei. Die Gebäude stehen so relativ nahe beieinander und es gibt enge Aussenräume. Für die Nachbarschaft oben am Hang würden die Gebäude wie eine Wand wirken. Es stellt sich auch die Frage, wie die Gebäude zu einander funktionieren würden, auch bezüglich der Aussicht und der Balkone. Aufgrund dieser Enge wurde diese Variante nicht weiter ausgearbeitet.

Vorstellung Volumetrie Bestvariante

Für die Bestvariante hat das Bearbeitungsteam versucht die Varianten A und B aus dem Workshop 2 zu verschmelzen und die guten Ansätze beider Varianten zusammenzubringen. Aus Ansatz A wurde die Geste des graduellen Zurückspringens von der Strasse aufgenommen. Aus Ansatz B wurde die gute Einbettung ins Terrain weiterverfolgt.

Eingänge, Adressierung

Die Einstellhalleneinfahrt wird im letzten Gebäude gegen die Spiezer Seite angeordnet. Die Spedition der Bäckerei bleibt an der heutigen Stelle bestehen. Der Eingang zum Laden der Bäckerei bleibt ebenfalls an heutiger Stelle Richtung Thun orientiert. Die Eingänge in die Wohnhäuser B und C erfolgen von der Spiezstrasse her jeweils von der Seite. Der Eingang für die Wohnungen im Gebäude A befindet sich auf der Seite des Gwattstutzes und erfolgt über das Flachdach der Backstube.

Gebäude A (Neubau Bäckerei)

Beim Neubau A der Bäckerei bleibt die heutige Backstube als Herzstück des Betriebs bestehen. Vorne wird ein neuer grosszügiger Laden gebaut. Da es damit im Erdgeschoss keinen Platz mehr für Lager und Technik hat, ist ein zusätzliches Kellergeschoss vorgesehen. Die Bäckerei Linder soll möglichst grosszügige Räumlichkeiten erhalten.

Gebäude B

Bei Gebäude B befindet sich auf Strassenniveau (Erdgeschoss) ebenfalls ein Gewerberaum, im Rückbereich liegt die Einstellhalle. Darüber gibt es 3 Geschosse mit Wohnungen und darunter ebenfalls ein zusätzliches Untergeschoss für Keller und Technik.

Gebäude C

Beim Gebäude C befindet sich die Einstellhalle beinahe vollständig im Terrain, der Keller und die Technik können im Geschoss über der Einstellhalle im hinteren Bereich des Hangs platziert werden. Strassenseitig kann auch bei diesem Gebäude ein kleiner Gewerberaum. Bei diesem Gebäude ist die Parzelle tiefer und die Höhenentwicklung des Terrains stärker. Wenn strassenseitig die Gebäudehöhe der anderen beiden Gebäude übernommen wird, ragt das Gebäude hinten am Grenzweg nur noch mit zwei Vollgeschossen über das Terrain. Deshalb wird für dieses Gebäude im hinteren Bereich ein Attikageschoss vorgeschlagen.

Zu beachten beim Bau ist die Werkleitung (Abwasserhauptleitung) die sich unter dem Gebäude C befindet. Die Tiefgarage wurde bis zu dieser Leitung geplant, das Gebäude C allerdings darüber. Über dieselbe Werkleitung wurde 1998 von Nussbaum Architekten bereits ein Gebäude gebaut, weshalb dies technisch kein Problem sein sollte. Es werden allerdings dazu noch weitere Abklärungen gemacht.

Die Einstellhalle soll sich möglichst tief im Gelände befinden, damit man das Gelände darüber ziehen kann. Eventuell könnte man die Einstellhalle noch etwas weiter absenken. Momentan geht die Einfahrt nur ca. 1 m herunter. Die Einstellhalle soll unter den Gebäuden etwas höher sein und in den zwischen Teilen nur auf der Minimalhöhe. Die Tiefgarage hat Platz für ca. 40 Fahrzeuge.

Umgebungsgestaltung

Neu soll direkt an der Strasse längsseitig parkiert werden, damit der knappe Aussenraum nicht vollständig für die Parkierung gebraucht wird. Zusätzlich wird eine Längsparkierung am Gwattstutz angeordnet, damit es genügend Parkplätze für Bäckerei- wie Wohnungsbesuchende hat. Vorgesehen ist das Trottoir zwischen der Bäckerei und der Längsparkierung zu führen. Somit laufen die Kunden direkt am Laden vorbei.

Es wird vorgeschlagen die Geometrie der Abzweigung des Gwattstutzes zu ändern, insbesondere die Verkehrsfläche zu verkleinern und auf die Quartierebene anzupassen. Zu dieser Verkleinerung werden nochmals Gespräche mit der Stadt Thun (Florian Kühne, Co-Leiter Planungsamt Stadt Thun) geführt. Zu beachten sind weiter die Anlieferungseinfahrt zur Bäckerei Linder und die Tiefgarageneinfahrt.

Im Westen soll ein kleiner Platz entstehen mit Tischen direkt beim Eingang der Bäckerei. Im Vorbereich der Wohnbauten entlang der Spiezstrasse sind platzartige Hartflächen mit Grüninseln vorgesehen. Dabei sollen auch einige Bäume über den ganzen Vorbereich verteilt angeordnet werden. Vorgesehen ist auch zu den Wohnungen im Hang zusätzliche private Aussenbereiche zu schaffen.

Lärmberechnungen

Es wurden erneute Lärmberechnungen durchgeführt, besonders an den Fassaden an der Strasse, da diese problematisch sind. Man hat sowohl den Ist-Zustand als auch den Zustand 2019 mit einer vermutlichen Verkehrszunahme von 1% berechnet. Zusätzlich hat man auch mit einem Flüsterbelag im Zustand von 2019 gerechnet. Es hat sich herausgestellt dass dabei das Gebäude C gar nicht mehr betroffen wäre. In Absprache mit der Bauherrschaft wurde allerdings beschlossen, für das Bauprojekt Massnahmen vorzusehen für den Fall ohne Flüsterbelag. Da noch nicht klar ist, ob ein Flüsterbelag gebaut wird.

Wohnungen

Das Team hat sich aufgrund dieser Berechnungen Gedanken gemacht wie diese Wohnungen etwa aussehen können. Simon Rösti betont, dass es erste Ideen sind und noch man sich noch nicht darauf festgelegt hat. Entlang der Strasse soll eine durchgehende zweite Fassaden vor Lärm schützen.

Dahinter liegen Erschliessungs- und Aussenräume zu den Wohnungen von unterschiedlicher Tiefe. Dieser ungeheizte Raum mäandriert zwischen Loggia und Laubengangbreite. Gebäude B ist als Zweispänner organisiert, die Wohnungen sind entweder Nordost- oder Südwestorientiert. Gegen die Spiezstrasse wäre der Bereich zum Kochen, Essen und Wohnen, zum Gwattstutz hin die Schlafzimmer. Im Gebäude B hätte es Platz für zwei 4.5 Zimmer Wohnung. Im Gebäude C könnte man vier Wohnungen haben, zwei 2.5 und zwei 3.5. Auf der Rückseite der Gebäude soll es zusätzlich noch Balkone geben. Das Gebäude A hat ein ähnliches System mit einem Treppenhaus durch alle Geschosse. In Richtung Thun hat es 4.5 Zimmer Wohnungen die anderen Wohnungen haben 3.5 Zimmer. Im 1. Geschoss wären auch noch mehr Gewerbefläche für die Bäckerei möglich.

Gewerbeflächen

Im Bereich zur Spiezstrasse ist in allen Gebäuden Raum für Gewerbe geplant, wobei sich allerdings die Frage stellt, ob die Nachfrage so gross sein wird. Der Laden der Bäckerei Linder soll möglichst gross gehalten werden und es soll auch die Möglichkeit für eine eventuelle Bäckereierweiterung sichergestellt werden. Es werden zusätzlich Schnitte zu allen Gebäuden präsentiert.

Fassadenkonzept

Daniel Meier fährt fort mit den Ideen zur Fassadengestaltung. Dafür wurden Referenzbilder aus der Umgebung analysiert. Die historischen Gebäude zeichnen sich aus durch eine Mischung von Fassadenelemente aus Holz- und Mauerwerk. Der Sockel ist in der Materialisierung stets anders als die oberen Stockwerke. In den oberen Wohngeschossen finden sich häufig verglaste Lauben zur Strasse hin.

Geprüft wurden eine horizontale und eine vertikale Bänderung der Fassade. Bei der horizontalen Bänderung wurden die Brüstungshöhen bei Lauben und Loggien variiert. Bei der Sockelpartie hat man sich gegen eine städtische durchgezogene Schaufensterglasfront entschieden und nur einzelne grosse Fensteröffnungen (Lochfenster) eingebaut. Es stellt sich als eher schwierig heraus, die Tiefgarageneinfahrt und den Eingang zur Bäckerei gut in diese Fassade zu integrieren. Daher wird eine vertikale Bänderung bevorzugt, welche die Gebäude auch weniger breit wirken lässt. Damit kann man verschieden breite Fenster und die Garageneinfahrt und den Eingang besser integrieren. Das Gestaltungsprinzip lässt sich auch auf die hintere Fassade anwenden. Im hinteren Bereich bei den Schlafzimmern sind französische Fenster geplant. Aus welchem Material die Fassade gestaltet werden soll, ist noch nicht klar. Es werden diverse Referenzbilder gezeigt und verschiedene Möglichkeiten wie Holz, Keramik oder Putz zeigt.

3. Verständnisfragen, Präzisierungen

Auf die Frage von Philipp Hubacher, ob es möglich sei, in Etappen zu bauen, erklärt das Bearbeitungsteam, dass dies gewährleistet sei und dieser Aspekt sehr wichtig sei.

Auf die Frage ob die Loggias zur Ausnutzung hinzugerechnet wurden, zeigt Simon Rösti dass sie gemäss Baugesetz die verglasten (wintergartenähnlichen) Elemente Loggias und Lauben hinzugerechnet haben, da diese auch genutzt werden sollen und nicht nur als Lärmschutz dienen. Die Balkone im hinteren Bereich gelten jedoch als Aussenflächen und werden nicht dazu gerechnet.

4. Beurteilung des Projektstands

Nach einer Kaffeepause von 15 Minuten erfolgt die Besprechung der Varianten. Es werden folgende Schlüsselthemen diskutiert:

Bebauungsstruktur

Urs Ewald bedankt sich beim Bearbeitungsteam für die Arbeit. Ihm gefällt, dass sie versucht haben alle Punkte aus dem letzten Workshop umzusetzen. Er bedankt sich auch für die Variante mit den vier Volumen. Die Variante hätte durchaus Potenzial, da sie einen interessanten Rhythmus schafft. Er versteht aber die Argumentation der Architekten. Die Bestvariante mit den drei Volumen reagiert eloquenter. Was daran gefällt ist der graduelle Rücksprung von der Spiezstrasse weg. Es ergibt sich auch eine gute Zonierung zwischen dem öffentlichen Raum entlang der Spiezstrasse und den privaten Freiräumen. Das Gebäude C wirkt mit dem Attikageschoss allerdings sehr massiv.

Martin Eggenberger gefällt die „Verzahnung“ der Räume. Die Setzung der Volumen wirkt jetzt wie ein Reissverschluss. Auch die Gebäudehöhen stimmen. Er ist der Meinung, dass diese Struktur Potential hat und sich auch spätere Neubauten in der Umgebung daran orientieren könnten. Man sieht an diesen Gebäuden, dass sich Spiez am Rand verstädtert. Das Umgebungskonzept findet er interessant, die kleinen Parkinseln gefallen ihm. Etwas fließendere Formen wären noch erwünscht.

Simon Schöni gefällt die Regelmässigkeit, welche die vier Volumen bringen. Er betont, dass es eine deutliche Hanglage ist, die man auch spürt. Bei der Bestvariante gefällt ihm die Lage von Gebäude A direkt an der Strasse sehr gut, dass da die beiden Gebäude B und C gleitend nach hinten gehen wirkt etwas zaghaft. Die Anordnung der Längsparkplätze ist positiv. Die Frage vom Zusammenspiel zwischen Trottoir, Zugangs- und Gebäudevorbereiche muss noch weiter vertieft werden. Die Gestaltung der Vorbereiche ist stark von der effektiven Nutzungen im Erdgeschoss abhängig. S. Schöni regt an, die Integration der Einstellhalle ins Terrain nochmals zu prüfen und ev. bei beiden Zwischenräumen einen harten Abschluss ohne Terrainüberdeckung vorzusehen. Auch eine Öffnung der Einstellhalle könnte für Tageslicht und Entrauchung interessant sein.

Längsparkierung

M. Eggenberger fragt, ob durch die Längsparkierung das Areal nicht zu stark abgeriegelt wird und die parkierten Autos, die Sichtbeziehung zu den Gebäuden und Schaufenstern einschränken. Urs Hauenstein sieht hier kein Problem, da man über die meisten Autos hinüber sieht. Pascal Weber weist darauf hin, dass es ähnliche Situationen bereits an vielen Orten gibt (z.B. Köniz, Wabern), wo dies auch kein Problem ist. Zwischen den Parkplatzpaketen sind Unterbrüche und Baumpflanzungen vorgesehen.

Lage der Hauseingänge

Die Lage der Eingänge ist eine zentrale Frage, aber solange nicht klar ist, was für Gewerbe sich in den Gebäuden befinden soll, ist es schwierig zu sagen ob sie einen eigenen Eingang benötigen oder dieser mit dem Wohnungseingang kombiniert werden kann. Das Bearbeitungsteam erklärt, dass sie sich aufgrund dessen für die vertikale Fassade entschieden haben, da diese ohne Probleme einen weiteren Eingang an der Vorderseite integrieren kann. Zusätzlich muss der Boden vor dem Gebäude C eventuell ebenfalls befestigt sein, falls man den Kunden direkt vor dem Schaufenster will. Die Lage der Eingänge erscheint selbstverständlich. Einzig der Eingang zu den Wohnungen im Gebäude A ist ev. etwas schwierig aufzufinden (da von hinten). Vielleicht kann dies in der Weiterentwicklung noch optimiert werden.

Ausbildung eines Attikageschosses bei Haus C

Herr Hauenstein merkt an, dass er sehr grossen Wert auf ein Attikageschoss legt, da sich dies gut verkaufen lässt. Simon Rösti sagt, dass das Attikageschoss noch weiter ausgearbeitet werden muss, aber vom Grenzweg aus wirklich gut aussieht. Er wünscht sich eine Festlegung dazu, wie hoch das Gebäude werden soll. Er betont auch, dass die Wohnungsaufteilung erst provisorisch ist und noch verändert werden kann.

Es wird eine Variante mit Split Levels diskutiert, die das Attikageschoss weniger herausragen lassen würde, da es nur ein halbes Geschoss höher wäre. Diese Split Levels könnten auch innerhalb einer Wohnung genutzt werden, um zum Beispiel den Wohnbereich und den Schlafbereich zu trennen.

Ausrichtung der Wohnungen

Martin Eggenberger empfiehlt Orientierung und Besonnung der Wohnungen zu prüfen. Alle Wohnungen sollten gut besonnt sein. Die Aufteilung der drei Häuser kann ganz individuell sein. Jedes Haus darf seine ganz eigene Logik haben.

Vorbereiche der Bäckerei

Die Gemeinderätin sagt, dass der Baum im Vorbereich der Bäckerei vielleicht die Sicht verdeckt, obwohl er als Grenzbaum zwischen Spiez und Thun noch gefällt.

Herr Linder wünscht im Eingangsbereich der Bäckerei eine offenere Gestaltung der Fassade und bei der Spedition eine kleinere Überdachung.

Gebäudeform

Martin Eggenberger sagt, dass man vielleicht die klare Hammerform der Gebäude loslassen sollte. Das Grundkonzept ist zwar gut, aber vielleicht sollte man die Gebäude B und C etwas individueller formen und schauen wie sie in die Umgebung passen.

Fassadenkonzept

Urs Ewald erinnert die gezeichnete vertikal gebänderte Fassade stark an unschöne Beispiele aus den 70ern. Mit einer guten Materialwahl vielleicht Holz, kann es aber auch gut aussehen wie die Referenzbilder zeigen. Er empfiehlt den Sockel weiter auszuarbeiten, da er auf den Referenzbildern immer sehr deutlich hervorsteht.

Martin Eggenberger findet auch die Referenzbilder sehr gut, da die Gebäude verschiedene Geschosse mit verschiedenen Nutzungen haben und trotzdem einheitlich wirken. Er findet auch es hätte fast zu viele Fenster in der Sockelpartie.

Für Martin Eggenberger ist es mit den derzeit noch sehr abstrakten Darstellungen schwierig sich vorzustellen, wie das Ganze aussehen soll. Die Wahl des Materials wird genau so wichtig sein, wie die Fassadengestaltung selber.

Philipp Hubacher fügt hinzu, dass es wichtig ist, dass die Gebäude wohnlich wirken, da die Gefahr besteht dass man hinter einer vorgestellten Fassade die Nutzung nicht mehr erkennt.

Yvonne Urwyler regt an, dass die Elemente Sonnenschutz und Verdunkelung auch wichtige Gestaltungselemente der Fassaden sind, gerade auch im Hinblick auf die Wohnlichkeit.

Simon Schöni merkt an, dass sich zwischen den Gebäuden jeweils noch die Tiefgarage befindet, die auch wie ein Sockel wirkt. Er findet es wichtig, dass man den Unterschied zwischen der Erdgeschossnutzung und der Wohnnutzung sieht, allerdings darf der Sockel auch nicht zu stark ausgearbeitet werden.

Dieser Unterschied zwischen Sockelpartie und Obergeschossen, die bewohnt werden, wünscht sich auch Urs Hauenstein. Eine andere Nutzung kann gut auch anders betont werden. Die Garage ist für Urs Hauenstein auch nicht zu prominent, da sie beinahe mit der Böschung versinkt und weit weg von der Strasse ist. Im Allgemeinen gefällt ihm die Fassade, die im hinteren Bereich auch so bis zum Boden gezogen werden kann, im Vorderen allerdings durch den Sockel gestoppt.

Auch Herr Linder begrüsst die Sockelpartie die seinen Laden betont und das Gewerbe und Privates trennt. Er wünscht sich noch eine kleinere Überdachung im Anlieferungsbereich, damit die Lieferung bei Regen gedeckt ist.

5. Empfehlung für die Weiterbearbeitung, Vertiefungsaufträge

Philipp Hubacher fasst zum Schluss die Empfehlungen für das Bearbeitungsteam zusammen:

- Die städtebauliche Setzung der Bestvariante findet Anklang. Die Positionierung des Gebäudes A als Kopf an der Strasse wird begrüsst. Ebenso das Zurückspringen der Gebäude B und C im generellen. Das Gebäude B könnte eventuell bereits mehr zurückrücken, ansonsten ist die Anordnung gut.
- Die Überlegungen zur Anordnung der Nutzungen und Geschossebenen sind gut, da man sich auch mit der Topografie auseinandergesetzt hat. Die vorgeschlagene Gebäudehöhe ohne Attika ist überzeugend und wird gutgeheissen.
- Die Ausbildung der Attika muss subtiler werden. Ev. können die Brüstungen hoch gezogen werden oder mit Splitlevels gearbeitet werden, damit die Höhendifferenz weniger auffällt. Ev. hilft eine andere Anordnung /Orientierung.
- Durch die gegliederten, nach hinten sich verjüngenden Volumen gelingt eine Verzahnung mit der Umgebung, diese soll als wesentliche architektonische Geste beibehalten werden.
- Die Hammerform der Gebäude (vorne breiter und hinten schmaler) ist vom Prinzip her gut, die Form darf aber bei den einzelnen Gebäuden situativ noch weiter individualisiert und angepasst werden.
- Die Anordnung der Wohnungen sollte nochmals überprüft werden. Die Nordöstlich ausgerichteten Wohnungen sind deutlich weniger attraktiv. Die Wohnungstypologie ist sehr wichtig, da alle Wohnungen etwa gleich viel Sonne haben sollten.
- Die Adressierung der Häuser an der Spiezstrasse ist gut, Haus A stellt ein Spezialfall dar.
- Die Umgebungsgestaltung kann in den Gebäudevorbereichen (Intarsien) noch weiter präzisiert werden.
- Der Abschluss der Einstellhalle gegen vorne (Zwischenfassaden) ist ein wichtiges Thema, das im Zusammenspiel mit der Umgebungsgestaltung noch präzisiert werden soll.
- Es darf jedoch keinesfalls ein zusammenhängender Sockel über Häuser und Einstellhalle entwickelt werden, da keine Grossform entstehen soll.
- Fassadengestaltung: Es dürfte noch stärker in Richtung einer körperhaften (skulpturalen) Architektur mit Lochöffnungen gehen. Das Thema des Sockels könnte auch noch stärker betont werden. Die Materialwahl wird entscheidend sein.
- Bei einer Fassadengestaltung mit vertikalen Bändern ist die Wahl des Materials entscheidend. Auf den Referenzbildern erkennt man das Potential. In diese Richtung kann weiter gearbeitet werden.

6. Vorgehen, Termine

Die Schlussitzung findet statt am

Dienstag, 29. Januar 2018, 08.45-12.00 h, im Podium in Spiez.

Anlässlich der Schlussitzung präsentiert das Bearbeitungsteam den Schlusstand des Projekts. Die Verfahrensbegleitung stellt den Entwurf für die Struktur des Schlussberichts vor. Anlässlich der Schlussitzung formuliert das Begleitgremium Empfehlungen zum weiteren Vorgehen.

7. Verschiedenes

Keine Wortmeldung.

8. Schlusswort und Verabschiedung

Gemeindepräsidentin Jolanda Brunner dankt allen fürs angeregte Mitdiskutieren und wünscht dem Bearbeitungsteam gute Ideen und Kreativität für die Weiterentwicklung und allen eine schöne Adventszeit und einen guten Rutsch.

Für die Aktennotiz:

Bern, 18. 12. 2018

BHP Raumplan, Andrina Stadler, Yvonne Urwyler

Gemeinde Spiez / Zug Immobilien AG

Arealentwicklung UeO J „ Spiezstrasse – Gwattstutz“, Gutachterverfahren

Protokoll zum Workshop 4

Datum: Sitzung vom Dienstag, 26. März 2019
Zeit: 14.00 – 17.00 h
Ort: Podium Bibliothek, Sonnenfelsstrasse 1, Spiez

Anwesend: Fachgutachter

- Martin Eggenberger, dipl. Architekt ETH/SIA Raumplaner ETH NDS, Solothurn
- Urs Ewald, dipl. Architekt HTL, Steffisburg
- Simon Schöni, Landschaftsarchitekt FH BSA SIA, Bern

Vertretung Gemeinde

- Jolanda Brunner, Gemeindepräsidentin (Vorsitz)
- Priska Lörtscher, Dienstchefin Hochbau
- Elke Bergius, Projektleiterin Umwelt / Planung

Vertretung Bauherrschaft

- Peter Linder, Inhaber Bäckerei Linder
- Dominic Nussbaum, Vertretung der Zug Immobilien AG

Bearbeitungsteam

- Dominic Nussbaum, Architekturbüro Christian Nussbaum AG, Spiez
- Simon Rösti, Rösti Meier Architektur GmbH, Bern
- Daniel Meier, Rösti Meier Architektur GmbH, Bern
- Pascal Weber, Weber + Brönnimann AG, Bern
- Rinaldo Pirovino, Weber + Brönnimann AG, Bern

Verfahrensbegleitung

- Philipp Hubacher, BHP Raumplan, Verfahrensbegleitung, Moderation
- Yvonne Urwyler, BHP Raumplan, Verfahrensbegleitung, Projektleitung
- Andrina Stadler, BHP Raumplan, Praktikantin, Protokoll

Entschuldigt: • Roland Dietrich, Abteilungsleiter Bau
• Urs Hauenstein, Zug Immobilien AG, Geschäftsführer
• Fabian Linder, Vertretung Familie Linder

Sitzungs- • Protokoll und Präsentation zum Workshop 3 vom 11.12.18
beilagen: • Präsentation des Planungsteams zum Workshop 4 vom 26.03.19

1816_230_Prot_WS4_190326_def.docx

1. Begrüssung, Protokoll Workshop 3, allg. Informationen

Gemeindepräsidentin Jolanda Brunner begrüsst die Anwesenden zur Sitzung. Urs Hauenstein lässt sich aus Krankheitsgründen entschuldigen. Das Protokoll zum Workshop 3 wird genehmigt und verdankt.

Yvonne Urwyler informiert, dass der 4. Workshop verschoben wurde, weil man aufgrund eines Schreibens der Bäckerei Linder im Januar feststellte, dass weitere Abklärungen zu den Bedürfnissen der Bäckerei nötig sind. Es wurden zusätzliche Gespräche geführt, und das Projekt wurde nun so weiterentwickelt, dass die Anliegen des Bäckereibetriebs besser berücksichtigt sind.

2. Präsentation Schlusstand Projektstudie

Simon Rösti präsentiert den Schlusstand des Projekts. Dieser entspricht einer Weiterentwicklung der Bestvariante aus dem Workshop 3 ergänzt mit weiteren Anforderungen der Bäckerei Linder insbesondere bezüglich Parkierung. Es erfolgte eine Überarbeitung der Ausrichtung der Wohnungen, der Grundrisse und des Lärmschutzes.

Das Bearbeitungsteam war nochmals vor Ort, um Lage und Besonnung näher abzuklären. Die städtebauliche Setzung wurde leicht justiert, das Grundkonzept des Aussenraums zur Spiezstrasse und des Grünraums zum Grenzweg wurde jedoch beibehalten. Die Gebäude A und B wurden jeweils etwas verlängert, Gebäude A passt sich somit der Flucht des hinteren Gebäudes an und Gebäude B ist nun gleich lang wie Gebäude C. Das Gebäude C wurde etwas verkürzt, um die Werkleitung nicht zu tangieren. Die Hauseingänge, die Parkierung und die Garageneinfahrt sind noch am gleichen Ort. Der Zugang zum Gebäude A erfolgt weiterhin vom Grenzweg her. Zusätzlich wurde für die Liegenschaft A ein Ausgang aus der Tiefgarage geplant. Dies um mit der Erschliessung der Wohnungen nicht die Bäckerei im Erdgeschoss zu tangieren. Entlang des Grenzwegs wurden zusätzliche Parkplätze für die Wohnungen Haus A (Besucher) sowie Mitarbeitende (Längsparkierung) und Kunden der Bäckerei vorgesehen. Der Grenzweg gehört bereits zur Gemeinde Thun. Nächste Woche werden Gespräche bezüglich der Parkplatzsituation mit der Stadt Thun geführt.

Die Wohnungen wurden neu ausgerichtet und angeordnet. Das Treppenhaus befindet sich im Kern des Gebäudes und erschliesst jeweils zwei oder drei Wohnungen. Alle Wohnungen haben neu eine Südausrichtung, da die Besonnung als wichtigerer Faktor als die Seesicht eingeschätzt wurde. Die Erdgeschosswohnungen haben Gartensitzplätze im Grünraum. Die übrigen Wohnungen haben Loggien.

Im Rückbereich des Erdgeschosses befindet sich die Garage mit Platz für 40 Parkplätze. Zwischen den Gebäuden B & C befindet sich noch ein grosser Zwischenraum der als Abstellplatz für z. B. Velos verwendet werden kann. Zwischen den Gebäuden A und B befindet sich ebenfalls ein Zwischenbereich, dieser wird für die Anlieferung zur Bäckerei verwendet und ist überdacht. Neben der Anlieferung befinden sich noch zwei Parkplätze die auch eine Wendemöglichkeit bieten. Zusätzlich haben die Gebäude A und B einen Kellerraum, der in Gebäude A zur Bäckerei gehört und im Gebäude B als Keller und Technikraum.

Gebäude A (Neubau Bäckerei)

Backstube und Laden der Bäckerei bleiben dort bestehen wo heute. Darüber befinden sich zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss, dessen Ausmass noch bestimmt werden kann. Für Lager und Technik ist ein zusätzliches Kellergeschoss vorgesehen.

In den oberen Vollgeschossen befinden sich jeweils zwei Wohnungen, eine etwas grössere auf der Strassenseite und eine etwas kleinere im hinteren Bereich. Falls zusätzlicher Gewerberaum geschaffen werden soll, kann eine der Wohnungen dazu geschlagen werden.

Gebäude B

Im Gebäude B befindet sich ebenfalls ein Keller und die Tiefgarage. Darüber befinden sich zwei Vollgeschosse und ein weiteres Attikageschoss. Das Gebäude ist 35 cm höher als das Gebäude A, was dem leicht ansteigenden Terrain entspricht. Pro Vollgeschoss gibt es drei Wohnungen, wobei eine Wohnung sich komplett auf der Strassenseite befindet und die anderen im hinteren Bereich. Dazwischen im Süden eine kleinere Einlegerwohnung. Alle Wohnungen haben Südausrichtung.

Gebäude C

Das Gebäude C ist vom Schnitt her sehr ähnlich wie das Gebäude B jedoch ohne Kellergeschoss. Mit der Tiefgarage gibt es drei Vollgeschosse und darüber ein Attikageschoss. Im Erdgeschoss befindet sich ein Gewerberaum und im Rückbereich beinahe ganz im Terrain die Tiefgarage. Darüber hat es pro Stockwerk ebenfalls jeweils drei Wohnungen analog dem Gebäude B. Die hochgezogene Brüstung des Attikageschosses wird ebenfalls 35 cm höher sein als die Dachkante des Gebäudes B.

BGF

Die Lärmschutzzone zur Spiezstrasse und die Balkone werden in der BGF nicht eingerechnet, da kalt. Nach dem aufgezeigten Grundriss befinden sich in der Überbauung 22 Wohnungen, wobei Fokus auf 3.5 und 4.5 Zimmer Wohnungen gelegt wurde. Die genaue Ausnützung ist in der Präsentation abrufbar.

Fassadengestaltung

Für das Fassadenkonzept wurden Beispiele aus der Umgebung angeschaut, wobei insbesondere Gebäude mit Holzfassade auf einem Steinsockel vorhanden sind. Auch Lauben und rote Ziegeldächer sind sehr präsent.

Gesucht wurde eine Mischung aus einer Lochfassade und einer Fassade mit horizontaler und vertikaler Bänderung (Siehe Referenzbild aus der Präsentation).

In Richtung Grenzweg ist eine Lochfassade geplant mit jeweils einer vertikalen Linie von oben bis unten. Da die Einheit des Gebäudes betont werden soll, sind alle Geschosse gleich gestaltet. Das umlaufende Fassadenthema betont die Einheit des Baukörpers.

Als Materialisierung ist Verputz vorgesehen, hell, aber nicht weiss, die Farbe ist noch offen. Es soll ein Farbkonzept aus der Umgebung entwickelt werden. Hinzu kommen Markisen als Sonnenschutz als weiteres Farbelement. Es könnte auch Farbabstufungen geben, welche die Bänderung betonen. Holz ist aufgrund der Hanglage nicht geeignet.

3. Klären von Verständnisfragen

Y. Urwyler erkundigt sich nach den Änderungen in der BGF-Berechnung. Die Lärmschutzzone wurde letztes Mal noch mit eingerechnet. Das Bearbeitungsteam bestätigt, dass diese nicht eingerechnet werden müssen, da diese nicht als bewohnbar gelten. Sie gelten als Aussengeschossfläche.

U. Emch stellt die Frage, ob Gebäude A der Bäckerei Linder effektiv gebaut werden wird und ob das Bearbeitungsteam auch eine Variante darstellen kann, falls nicht. Herr Linder erklärt, dass dies auf jeden Fall eine Frage der Finanzierung sein wird, betont aber, dass eine gemeinsame Realisierung mit Herrn Hauenstein ernsthaft geprüft wird.

S. Rösti ergänzt, dass das Projekt auf eine gemeinsame Realisierung ausgerichtet wurde. Es wurde darauf geachtet, dass es für beide Parteien stimmt und beide zum Bau bereit sind, da sich ansonsten gewisse Situationen (wie zum Beispiel die Anlieferungsfläche zur Bäckerei Linder) schwieriger gestalten. Die Realisierung der Gebäude B und C ist jedoch auch unabhängig von der Bäckerei möglich unter Beibehaltung des Bestandbaus der Bäckerei Linder. Dies ergäbe einfach städtbeaulich eine andere Situation, funktioniert aber.

Da P. Weber den Workshop früher verlassen muss, schlägt P. Hubacher vor, direkt die Umgebungsgestaltung zu besprechen.

4. Beurteilung des Projekts

Das Bearbeitungsteam hat ein Modell dabei, dass so präzise wie möglich gestaltet wurde und auch vertieft auf die Landschaft eingeht. Unter Anschauung dieses Modells wird das Projekt beurteilt.

4.1 Landschaftsarchitektur

S. Schöni erklärt, dass er das gut Konzept verstehe, allerdings von der neuen Parkierungssituation noch nicht überzeugt sei. Es sei sehr schade dass die Bäckerei nun so von Parkplätzen umzingelt sei. Die Vorzone zur Spiezstrasse sei recht gross und der Anteil an versiegelter Fläche hoch. Zu prüfen wäre, ob nicht auch entlang der Strasse (im Vorbereich der Häuser B und C) der Grünflächenanteil (Bauminseln) noch vergrössert werden könnte.

P. Weber kann sich gut vorstellen, die Bauminsel in ihrer Grösse noch zu variieren. Es wurden bewusst kreisförmige Inseln gewählt, da andere Formen sonst zu verkeilt wirken. Aufgrund des überbreiten Trottoirs findet er die Längsparkierung entlang der Spiezstrasse gut machbar. Es sind auf Wunsch von Herrn Linder möglichst viele Parkplätze eingeplant worden, da diese essentiell für das Überleben der Bäckerei sind. Die Lösung mag nicht ideal sein, aber ist notwendig für das Zustandekommen eines Neubaus der Bäckerei.

Auf die Frage nach der Meinung der Stadt Thun zur Parkierungssituation am Grenzweg wird erklärt, dass die Parkierung erst nächste Woche mit der Stadt Thun abgesprochen werde. Das kantonale Tiefbauamt, OIK I, hat sich allerdings bereits positiv zu den Parkplätzen geäussert.

S. Schöni fragt nach dem Kinderspielplatz. P. Weber sagt, dass die Grünfläche nicht privatisiert sei und somit ein Kinderspielplatz gut realisierbar sei. Es stellt sich hierbei aber noch die Frage, wie insbesondere die Bewohner der Gebäude B und C aus dem Treppenhaus heraus auf die Grünfläche gelangen. Es besteht die Möglichkeit, direkt aus dem Treppenhaus einen Ausgang zu machen aber eigentlich sollte es auch gelingen, draussen eine kleine Treppe zu machen. Dies wäre sicher die schönere Lösung, da sie auch die Mauer etwas auflockern würde.

Beim Hartplatz muss man sich bewusst sein, dass dies eine sehr grosse versiegelte Fläche ist, auch wenn man die Eingänge hier hat, darf es nicht zu zubetoniert wirken. Die Lage der Eingänge und Tiefgarageneinfahrt ist gut. Dass der hintere Bereich sehr grün gestaltet wird, nimmt der Überbauung etwas das Öffentliche und das ist sehr wertvoll.

S. Schöni fände es wünschenswert wenn auf dem Vorplatz nicht noch grosse Velodächer gebaut werden, sondern dass dieser grosse Vorraum der Garage für Velos und Kinderwagen verwendet werden kann. Im oberen Grünbereich brauche es noch etwas mehr Wege. Es ist eigentlich das Gegenteil zum unteren Hartplatz, es ist oben weich und unten hart. Im Grünbereich braucht es aber noch zusätzliche „harte“ Sachen (wie z. B. einen Spielplatz) und unten auf dem Hartplatz etwas mehr Grünraum.

Auch die Absturzsicherung darf nicht in Vergessenheit geraten, diese ist allerdings noch nicht konzipiert. Gedanklich sieht das Bearbeitungsteams diese so unsichtbar wie möglich, aber trotzdem sicher.

M. Eggenberger legt Wert auf drei Themen. Zum einen findet er die vielen Längsparkplätze an der Strasse schade, sie sind fremd im Gebiet. Ebenfalls gilt es zu bedenken, dass gewisse Elemente eine anziehende und andere eine abstossende Wirkung haben. Es muss überdacht werden, ob man den Hartplatz (Vorzone) auch als Aufenthaltsraum ausgestalten will oder eher nicht, da sich dies auf die Gestaltung der Fläche extrem auswirkt. Wenn der Vorplatz vor der Bäckerei (Haus A) nicht mit der gewünschten Aufenthaltsqualität gestaltet werden kann, müsste man sich überlegen, ob dafür im Vorbereich der Häusern B und C mehr Aufenthaltsqualität geschaffen werden sollte.

J. Brunner wirft ein, dass es für kleinere Kinder zu gefährlich wäre direkt an der Strasse zu spielen, da diese stark und schnell befahren ist. Dieser Raum wäre nur als Aufenthaltsraum für Familien denkbar, wenn es eine Abgrenzung zur Strasse gäbe. Ansonsten zieht man sich lieber in einen Spielbereich im oberen Grünraum zurück. Man einigt sich darauf, dass noch präzisiert werden muss, ob die Gebäudevorzone an der Spiezstrasse auch zum Spielen geeignet sein soll und wie sie allenfalls ausgestaltet würde.

Als dritter Punkt wird von M. Eggenberger ebenfalls die vielen Parkplätze um die Bäckerei aufgegriffen. Er bedauert, dass man vor lauter Autos kaum mehr sehen werde, dass sich hier eine Bäckerei befinde. Der Vorplatz der Bäckerei wurde bereits aufgegeben, für die Parkplätze auf der Rückseite braucht es eine Stützmauer, somit verliert man extrem viel attraktiven Raum. Es braucht eine genauere Spezifikation der Vorfläche von Haus A.

Das Bearbeitungsteam meint dass man erneut darüber diskutieren wird, ob diese Parkplätze wirklich benötigt werden oder ob hier nicht die Gestaltung Vorrang habe. Man ist sich bewusst, dass Flächen in Konkurrenz zu einander stehen, entweder hat man mehr Parkplätze oder mehr Platz für eine ansprechende Gestaltung.

P. Linder bekräftigt nochmals deutlich, dass ihm die Parkplätze sehr wichtig sind. Er sieht keinen Nutzen in einem Vorplatz zur Bäckerei, da es nicht ein innerstädtischer Ort sei, an dem viel Laufkundschaft unterwegs sei. Seine grosse Kundschaft sind die Vorbeifahrenden, die anhalten, sich etwas kaufen und wieder gehen. Die Bäckerei richtet sich voll auf diese „to go“-Kunden aus. Kunden, die vor Ort etwas konsumieren würden, würden nur die Parkplätze zu lange blockieren. Die Erfahrung zeigt, wenn vor der Bäckerei kein Parkplatz frei ist, hält man einfach 500 Meter weiter in die eine oder in die andere Richtung an. Jeder Kunde, der länger bleibt, besetzt einen Parkplatz für längere Zeit, was wiederum den Bedarf an Parkplätzen erhöht. Zusätzlich muss es für die zahlreichen Mitarbeiter (30 Beschäftigte) Möglichkeiten geben, zu parkieren. Es werden heute diverse Parkplätze in der Umgebung gemietet. Heute stehen der Bäckerei mehr Parkplätze zur Verfügung als im vorgestellten Projektstand aufgezeigt sind. Auch in der heutigen Situation ist ja die Bäckerei tendenziell sehr zugepflastert, aber für ihn sei das Geschäft so lukrativ.

U. Ewald lobt die gute Qualität des Projekts, findet aber ebenfalls die Ecke bei der Bäckerei nicht besonders gelungen. Ein Vorplatz mit ein paar Tischen wäre schöner und könnte auch gut für die Bäckerei sein.

Man ist sich einig, dass die Vorplatz- und Parkplatzsituation im Dreieck vor dem Eingang der Bäckerei ortsbaulich nicht befriedigend ist. Dies solle im Schlussbericht so beschrieben werden. Letztlich entscheidet die Gemeinde, welche gestalterischen Auflagen, sie hier machen will.

4.2 Ortsbild

Die schrittweise nach hinten zurückversetzte Anordnung der Gebäude überzeugt sehr. Es wirkt sehr schön, wie die Gebäude die Strasse tangential berühren und auch wie die Gebäude der Umgebung angepasst wurden. Es ist auch gelungen, dass es für die Nachbarn nicht zu zugemauert wirkt, was sehr wichtig ist. Der Höhenanstieg wirkt gut, es mag vielleicht jetzt etwas massig wirken, wird aber von Auge sicher ganz normal aussehen. Ebenfalls wird die Änderung der Wohnungsausrichtungen sehr begrüsst, da die Wohnung an der Strasse durch die drei Richtungen attraktiv wird. Die Ausrichtung der Wohnungen ist sensitiv für das Gesamtprojekt.

Die vorgeschlagenen Gebäudehöhen inklusive der leichten Abstufung (A: 13.21 m, B: + 0.35 m, C: + 0.7m) wird als dem Ort angemessen beurteilt. Die vorgeschlagene Ausbildung des Attikageschosses auf Haus C erscheint vertretbar. Die Verschränkung der Attika mit dem Volumen ist weitgehend gelungen. Bei der Weiterentwicklung des Projekts muss darauf aber immer ein Augenmerk gerichtet werden. Am heikelsten ist im Moment noch die südöstliche Ecke.

S. Schöni betont, dass die Attika wirklich nicht zu weit nach vorne kommen darf, was dem Bearbeitungsteam bewusst ist. Wichtig sei nur die Parallele zur vorderen Fassade, weiter zurückrücken ist aber gut denkbar.

Für die ortsbauliche Situation würde es sehr geschätzt, wenn alle drei Gebäude gleichzeitig realisiert werden könnten. P. Hubacher betont, dass es zwar schade wäre, wenn der Neubau der Bäckerei nicht realisiert würde, aber im Innenentwicklungsprozess gibt es solche Situationen an vielen Orten. Neue Gebäuden sollten nicht den alten angepasst werden, sondern die alten nach und nach den Neuen. Dies ist ein schrittweiser Prozess der Siedlungserneuerung und -verdichtung, mit dem man sich abfinden muss.

4.3 Architektur

Die Fassadengestaltung stellt aufgrund der Lärmschutzanforderung eine grosse Herausforderung dar. Dies wird mit dem vorgeschlagenen Konzept - Doppelfassade an der Spiezstrasse und Mischung von Bänderung und Lochfassade - sehr gut gemeistert. Es wird eine architektonisch überzeugende Antwort auf die Lärmsituation gegeben. Die verschiedenen Seiten des Gebäudes (Doppelfassade gegen Spiezstrasse, Lochfassade hinten) werden über ein einheitliches Fassadenkonzept zusammengebunden.

Bei der Doppelfassade an der Spiezstrasse soll die innere Fassade (Dämmperimeter) als Glaswand durchgezogen werden. Damit wirkt der Raum grösser, bis an die äussere Fassade. Der Raum zwischen den beiden Fassaden soll nutzbar sein und einen Mehrwert bringen. Dies überzeugt ebenfalls. Es wird empfohlen eher grossformatiges Glas zu verwenden, um einer allzu kleinteiligen Rasterung zu entgehen.

Zur Fassade muss im Schlussbericht nur so viel erwähnt werden, als dass ein Fassadenkonzept ausgearbeitet wurde, dass sehr begrüsst wird. Dieses Konzept muss im Richtprojekt noch nicht im Detail ausgearbeitet sein, eventuell kann sogar noch etwas mehr Spielraum gewährt werden. Auch die Farbgebung muss zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht festgelegt sein. Da die Volumetrie bereits lebendig ist, sollte die Fassade nicht zu lebendig sein. Das Bearbeitungsteam betont, dass ihrer Meinung nach, die Fassade um das ganze Gebäude herum ähnlich gestaltet werden muss, damit es einheitlich wirkt. Über die Fassadengestaltung sollen die Bauten als Körper wahrgenommen werden.

4.4 Nutzungsfragen

Es werden Bedenken bezüglich der Nachfrage nach den Gewerberäumen in den Gebäuden B und C geäussert. Was passiert, wenn dort kein Gewerbe kommt? D. Nussbaum erläutert, dass U. Hauen-

stein überzeugt ist, dass er diese Flächen vermieten kann. Er stellt sich eine Ergänzung zur Bäckerei vor, zum Beispiel ein Käsehändler oder ähnliches. Aber auch ein Planungs- oder Ingenieurbüro aus seiner Branche wäre möglich.

4.5 Gesamtwürdigung

Die Gutachtenden formulieren eine Gesamtwürdigung des Projekts. Der Gesamteindruck ist gut. Es wurde ein gutes Projekt erarbeitet, das der Komplexität des Ortes gerecht wird. Der zurückgelegte Weg wird sehr positiv beurteilt. Besonders ortsbaulich sind die Gebäude gut integriert. Sehr geschätzt werden die Setzung der Bauten und die Integration in die Topografie. Das Projekt erlaubt eine positive Entwicklung des Ortes. Das in weiten Teilen schön ausgearbeitete Projekt wird verdankt.

In der Umgebungsgestaltung bleiben noch ein paar Punkte offen. Bei der Vorplatzgestaltung der Bäckerei stimmt die Qualität noch nicht. Die Parkplatzsituation im Dreieck vor der Bäckerei muss nochmals geprüft werden. Ebenfalls müssen der Kinderspielplatz und der Zugang dazu von den Hauseingängen her noch aufgezeigt werden.

5. Vorschlag Struktur Schlussbericht

Nach einer kurzen Pause wird der Vorschlag zur Struktur des Schlussberichts vorgestellt: In Kapitel 2 und 3 werden Verfahren und Aufgabenstellung beschrieben. Kapitel 4 enthält die Ergebnisse. BHP macht folgenden Vorschlag zur Struktur:

4.1 Erkenntnisse während Verfahrens

Erkenntnisse zu jedem Workshop werden dokumentiert (Kurzzusammenfassung der Protokolle). Damit kann die Entwicklung des Projekts während des Verfahrens und die in den Workshops gewonnenen Erkenntnisse nachvollzogen werden. Die vollständigen Protokolle werden zudem im Anhang aufgeführt.

4.2 Schlussergebnis

Die Dokumentation des Schlussergebnisses des Verfahrens umfasst eine Projektbeschreibung (Beschreibung Schlusstand) sowie eine Würdigung der Qualitäten durch die Fachgutachtenden.

J. Brunner wirft ein, dass noch nicht klar ist, ob das Richtprojekt so in den Bericht kommt, wie es jetzt vorliegt, oder ob es noch weiter ausgearbeitet werden soll.

Darüber wird lange beraten, da zum einen von Seiten der Fachgutachtenden eine weitere Optimierung des Projekts noch erwünscht ist, zum anderen fraglich ist, ob diese Projektoptimierung nicht auch als Empfehlung formuliert werden könnte und zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden könnte. Es besteht eine gewisse Gefahr, das Verfahren unnötig in die Länge zu ziehen, wenn man sich im Schlussworkshop nicht einigen kann.

6. Weiteres Vorgehen

Es wird folgendes weitere Vorgehen beschlossen: Die Gutachtenden formulieren im heutigen Workshop welche Punkte des Projekts noch überarbeitet werden müssen. Das Bearbeitungsteam überarbeitet entsprechend das Projekt. Danach wird auf dem Korrespondenzweg durch das Beurteilungsgremium (Fachgutachtende, Gemeindevertretung und Grundeigentümer) geprüft, ob das Projekt nun die gestellten Anforderungen erfüllt. Wenn man sich nicht einig ist, muss sich das Gesamtgremium zu einem erneuten Workshop treffen.

Überarbeitungsbedarf Projekt

Das Projekt ist in folgenden Punkten anzupassen:

- Ergänzung der Umgebungsgestaltung mit Aufenthaltsflächen und Kinderspielplatz
- Für Kinder braucht es einen direkten Zugang vom Haus zum Spielplatz. Deshalb sollte ein Verbindungsweg aus der Gebäudevorzone (Hauseingänge) in den Grünraum (z.B. mit Treppenaufgang) vorgesehen werden.
- Die Parkierung im Dreieck vor der Bäckerei soll aus gestalterischer Sicht nochmals geprüft und optimiert werden. Zudem soll auch eine Koordination mit der Stadt Thun erfolgen.

Termine

Es werden folgende Termine vereinbart:

23. April 2019: Das Bearbeitungsteam hat alle Punkte überarbeitet und stellt die Unterlagen den Fachgutachtern zu.

25. April 2019: Die Fachgutachter beurteilen die überarbeiteten Punkte und entscheiden, ob diese nun erfüllt sind oder nicht.

27. Mai 2019 (14:00): **Provisorischer** Termin für einen weiteren Workshop, sollten die Punkte nicht erfüllt sein.

Abfassung Schlussbericht

Das Verfahren wird von BHP, die Würdigung des Projekts von den Gutachtenden geschrieben. Auf Wunsch der Gutachtenden wird BHP zudem einen Entwurf der Projektbeschreibung erarbeiten, den die Gutachter dann weiterbearbeiten. Diese Vorlage soll ebenfalls bis zum 25. April vorliegen.

7. Ausblick zum Änderungsverfahren der baurechtlichen Grundordnung

Y. Urwyler informiert über das weitere Vorgehen nach Abschluss des Gutachterverfahrens und Verabschiedung des Schlussberichts zum Verfahren. Die Projektstudie soll in der Folge als Richtprojekt für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung dienen. Die bestehende UeO J soll abgelöst werden durch eine neue ZPP für die Parzelle Hauenstein und eine neue Mischzone für die Parzelle Linder. U. Hauenstein strebt ein möglichst rasches Planänderungsverfahren an und beabsichtigt gleichzeitig mit der neuen ZPP auch die UeO zu erarbeiten. Aus Sicht der Gemeinde ist eine solche parallele Erarbeitung möglich.

Y. Urwyler erkundigt sich, ob die Gemeinde bei der Erarbeitung der UeO zur Qualitätssicherung den Fachausschuss oder die Fachgutachtenden wieder beizieht? E. Bergius erklärt, dass dies durch die Gemeinde jeweils situativ entschieden wird. In der Regel werde aber erst das Baugesuch wieder dem Fachausschuss vorgelegt.

Die Planungsinstrumente ZPP/UeO und spezielle Mischzone Bäckerei Linder werden in einem nächsten Schritt von BHP in Zusammenarbeit mit der Gemeinde erarbeitet. Die Gemeinde zieht die Grundeigentümer zu gegebener Zeit wieder mit ein.

8. Verschiedenes

Es wird nach der Bedeutung des Projektschlussstands für das weitere Verfahren gefragt. Der Schlussstand des Projekts wird dem Schlussbericht als Anhang angehängt. Der Schlussstand des Projekts soll auch als Richtprojekt der UeO angefügt werden (Anhang der Überbauvorschriften).

Im Schlussbericht zum Verfahren sei als Empfehlung festzuhalten, dass das Bauprojekt in den Fachausschuss gegeben werden soll, um sicher zu stellen, dass das Projekt die Qualität behält.

9. Schlusswort

J. Brunner bedankt sich für die Workshops und hofft, dass sich das Verfahren so bewährt. Sie sei gespannt wie es weitergehe und freut sich an den vielen Aspekten, die diskutiert wurden. Sie dankt dem Bearbeitungsteam für die positive Entwicklung, die das Projekt im Rahmen des Verfahrens gemacht hat.

Für die Aktennotiz:

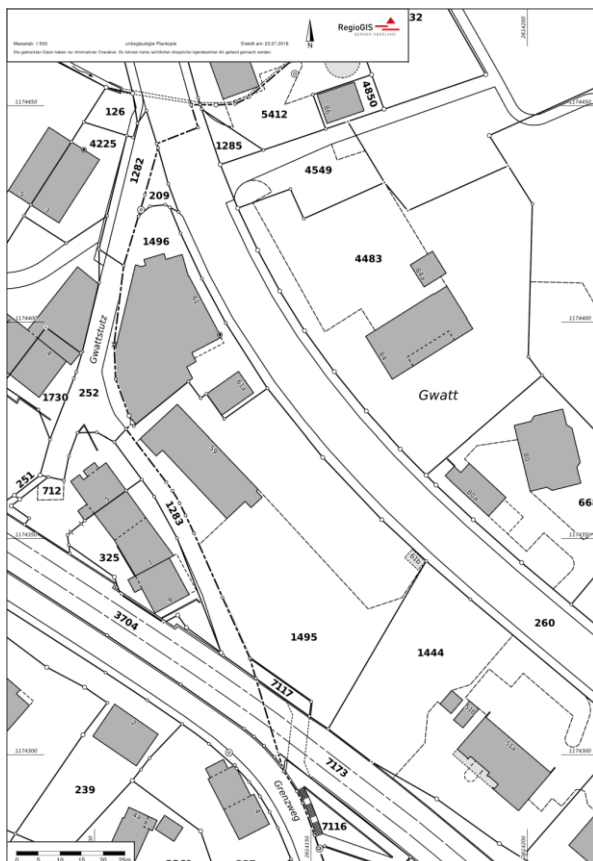
Bern, 11. April 2019, ergänzt 3. Juni 2019
BHP Raumplan, Andrina Stadler, Yvonne Urwyler

Anhang 4 Lärmbericht

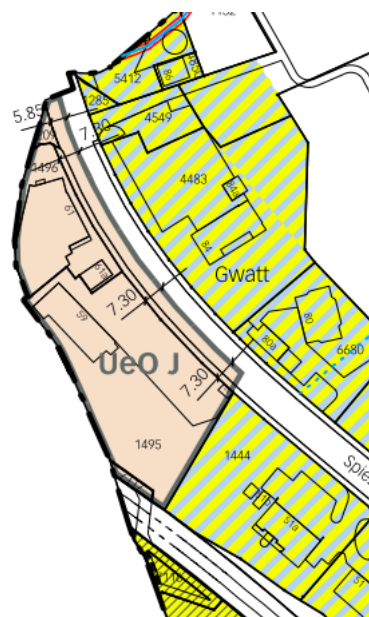
Spiez, 27. Oktober 2021

Aktennotiz Bahn- & Strassen- & Gewerbelärm-Immissionen „Linder Areal“, Gwatt

Situation



Kataster



Zonenplan

Lärmquellen:

Strassenverkehr (Spiezstrasse)

Aktuelle Verkehrszahlen vom BVE-TBA-OIKI (für 2021 hochgerechnet)

DTV = 14115 Fz./Tag

NT2 13.9%

NN2 12.9%

Bahnverkehr (Thun – Spiez)

Lärmbelastungskataster für Eisenbahnanlagen - Eisenbahnlärm, festgelegte Emissionen Tag (Bundesamt für Verkehr)

Km-Linie Nr.	310
Km von	3.152
Km bis	4.372
Festgel. Emission Lr,e Tag [dBA]	78.0
Bezeichnung der Verfügung	-
Datum der Verfügung	2001-12-01
Zeithorizont	2015
Bemerkungen	Lärmsanierung (Emissionsplan 2015)

Lärmbelastungskataster für Eisenbahnanlagen - Eisenbahnlärm, festgelegte Emissionen Nacht (Bundesamt für Verkehr)

Km-Linie Nr.	310
Km von	3.152
Km bis	4.372
Festgel. Emission Lr,e Nacht [dBA]	77.4
Bezeichnung der Verfügung	-
Datum der Verfügung	2001-12-01
Zeithorizont	2015

Grundlagen

Das Areal befindet sich in der ES III, Es gelten die Immissionsgrenzwerte (Abklärungen von Dominik Nussbaum, CNAG).

Immissionsgrenzwerte gemäss LSV Anhang 3, Empfindlichkeitsstufe III

Grenzwertegemäss LSV	Tag Lr in dB(A)	Nacht Lr in dB(A)
Immissionsgrenzwert, ES III (Kernzone), Wohnen	65	55
Immissionsgrenzwert, ES III (Kernzone), Verkauf, Laden, Büro	65+5 = 70	55+5 = 60

Gemäss dem Bundesgerichtsurteil vom 16. März 2016 (1C_139/2015, 1C_140/2015, 1C_141/2015) Lärmschutz bei Neubauten: "Lüftungsfensterpraxis" müssen die Immissionsgrenzwerte für Lärm bei Neubauten grundsätzlich an allen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden. Die Beurteilung erfolgt anhand des jeweiligen Lärmpegels (Lr) in der Mitte des offenen Fensters (Art. 39 LSV), unabhängig davon, ob sich dieses öffnen lässt. allen Fenstern lärmempfindlicher Räume eingehalten sind.

Immissionswerte (Berechnungen)

Aufgrund der hohen Verkehrsemissionen wird entlang der Spiezstrasse der Immissionsgrenzwert (IGW) für Wohnungen der Empfindlichkeitsstufe (ES III) überschritten. Bei der Nutzung als Büro, Laden, etc. können die Immissionsgrenzwerte (IGW) aufgrund des Artikels 42 der Lärmschutzverordnung am Tag ganz knapp eingehalten werden. Entlang der Bahnlinie schirmt eine bestehende Lärmschutzwand den Bahnlärm ab. Aufgrund des geringen Abstandes vom Gebäude C zur Bahnlinie bei der vorliegenden Projektstudie verliert diese über dem 3. Obergeschoss die abschirmende Wirkung. Somit können in diesen Bereich nur mit zusätzlichen baulichen Massnahmen die Anforderungen erfüllt werden.

Bei einem definitiven Bauprojekt muss die Einhaltung der Lärmschutzanforderung mit den dann aktuellen Emissionswerten frühzeitig anhand der ersten Projektpläne überprüft werden.

Aufgrund der vorliegenden Studie wurden mit dem Programm CadnaA (Ver. 2021 MR2) die Prognoseberechnungen vorgenommen.

Die Berechnungen erfolgten beim Strassenverkehr mit den hochgerechneten Verkehrsmengen für das Jahr 2021 und beim Bahnlärm mit den festgelegten Emissionswerten gemäss Lärmkataster des Bundesamtes für Verkehr.

Erforderliche bauliche Massnahmen

Bei der Berechnung wurden die folgenden baulichen Massnahmen bei der Projektstudie zur Einhaltung der Anforderungen berücksichtigt:

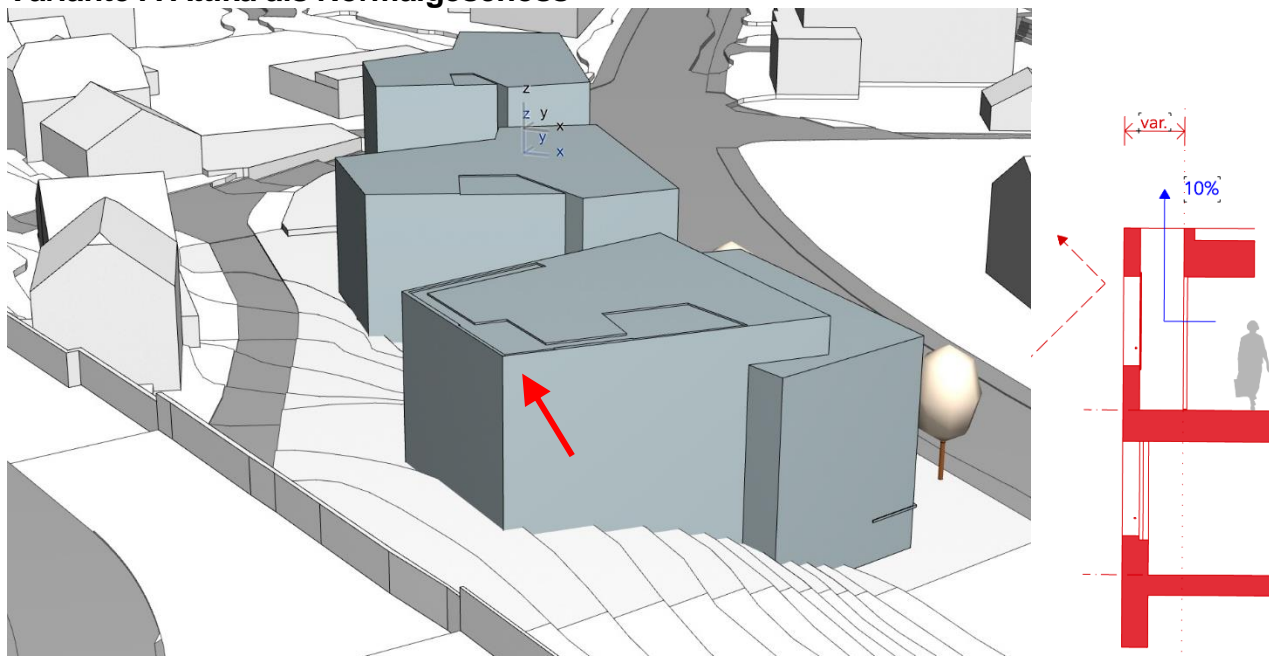
- Die Deckenuntersichten bei allen Balkonen sowie Vordächer sind mit einer hochabsorbierenden Verkleidung z.B. 50 mm Uniakustik zu verkleiden.
- Alle Balkonbrüstungen sind mindestens bis auf 1 m Höhe geschlossen (Luftdicht) auszubilden.
- Strassenseitig sind verglaste Balkonfassadenbereiche als Abschirmung oder zur Reduktion des Einfallwinkels in den Wohngeschossen erforderlich.
- Beim Haus C sind Bahnseitig (Süd-West) im Attikageschoss zwei Lösungsansätze zur Einhaltung der Anforderung denkbar:

Variante A mit „normaler“, durchgehender Fassadengestaltung (kein optisch zurückgesetztes Attikageschoss). In diesem Fall dient die Flucht der Fassade als lärmabschirmendes Element. Der Wärmedämmperimeter der dahinterliegenden Wohnräume muss so zurückversetzt werden, dass die Lüftung der Wohnräume (mind. 5% der Bodenfläche) über den offenen Dachbereich gewährleistet ist.

Bei der Variante B mit zurückgesetztem Attikageschoss (z.B. Tiefe 1.1 m) ist mindestens eine geschlossene Brüstung von 1.80 m Höhe erforderlich, die seitlichen Bereiche (Nord-West, Süd-Ost) müssen mit einer auf 1.50 m Höhen geschlossenen Brüstung ausgebildet werden. Die Brüstungen können z.B. in Glas ausgeführt werden. Wird das Attikageschoss weiter zurückgesetzt kann die Höhe der geschlossenen Brüstung entsprechend reduziert werden. Die Masse für den Rücksprung und für die Höhe der Brüstungen ergibt sich aus den (bei der Baueingabe) aktuellen Grenz- und Emissionswerten auf rechnerischer Basis.

- Bei einem definitiven Bauprojekt sind die genauen baulich erforderlichen Massnahmen zur Einhaltung der Lärmschutzanforderung frühzeitig, anhand der ersten Projektpläne, mit den dann aktuell gültigen Emissionswerten zu prüfen.

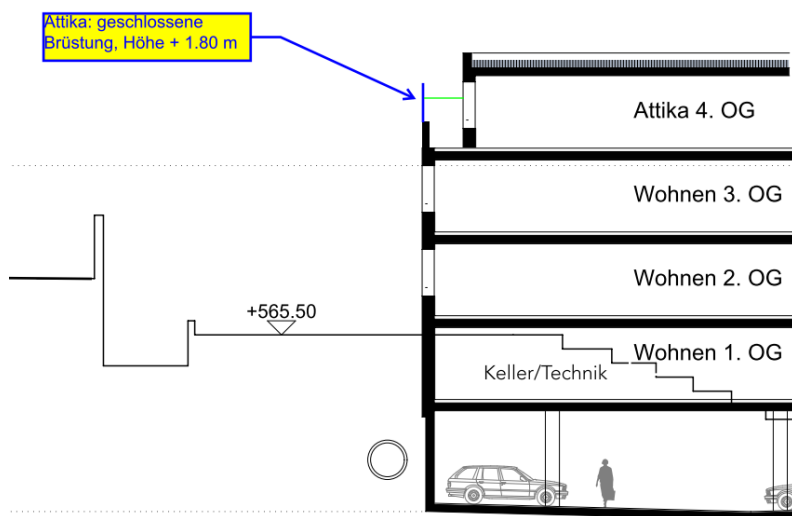
Variante A Attika als Normalgeschoss



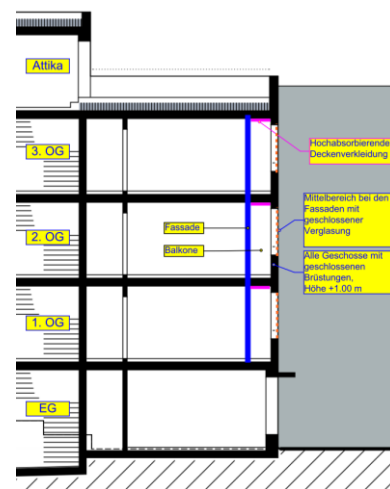
Variante B mit zurückgesetztem Attika

Skizzen der Massnahmen:

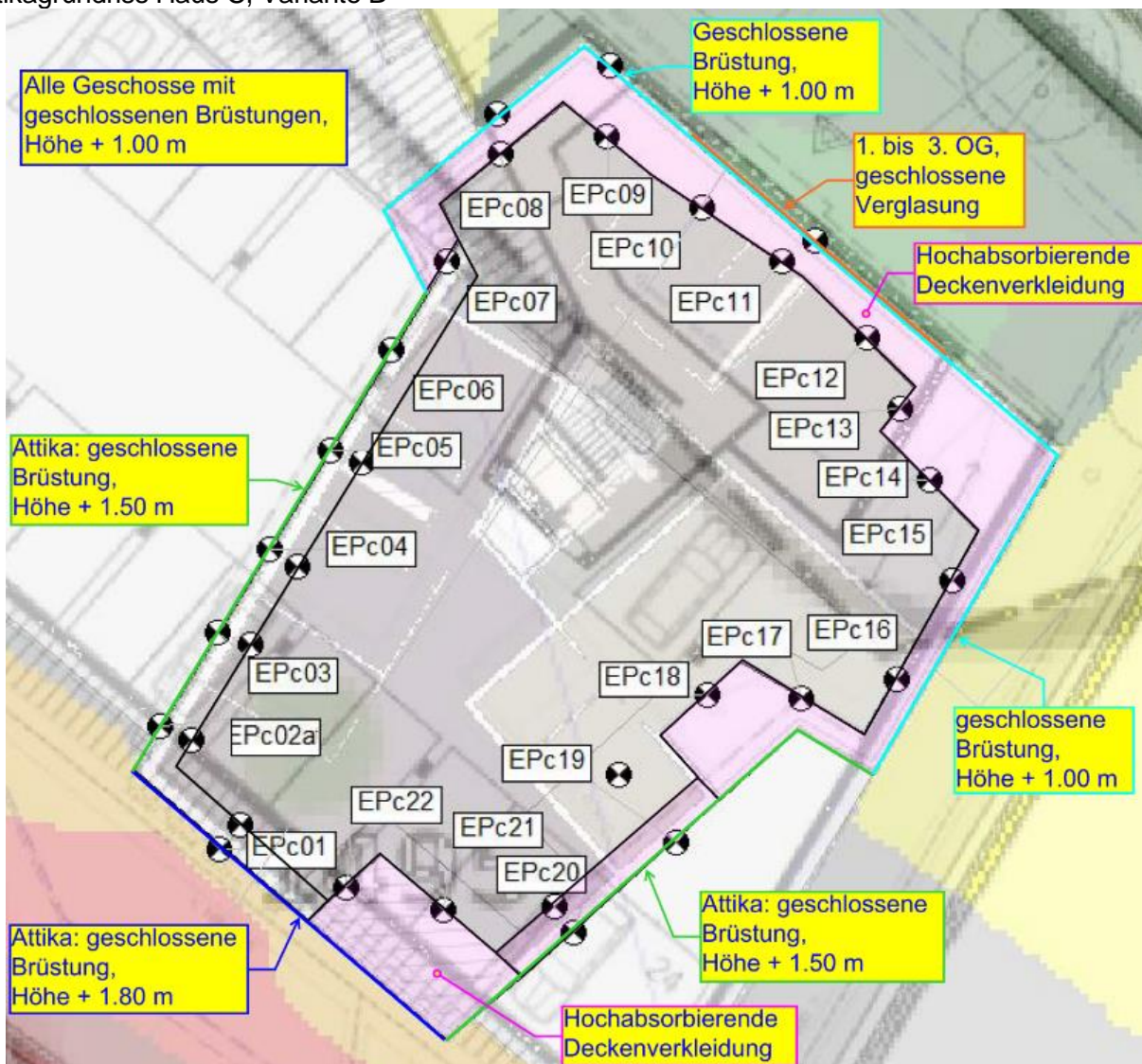
Schnitt Bahn



Schnitt Strasse



Attikagrundriss Haus C, Variante B



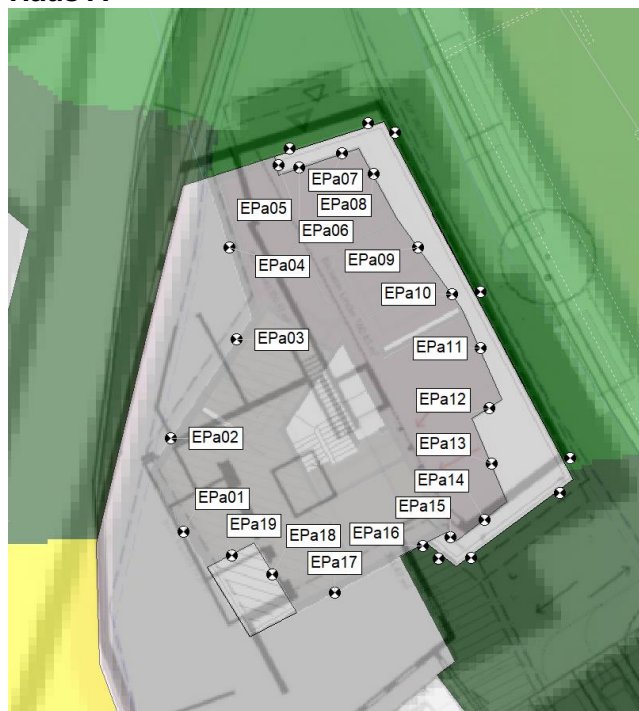
Mit den minimal erforderlichen Massnahmen bei einem zurückgesetzten Attikageschoss (Variante B)

Übersicht Empfangspunkte

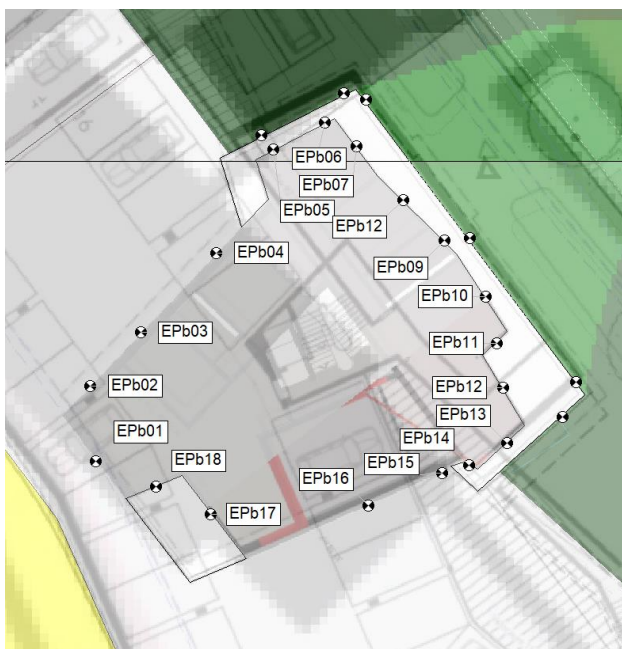
Situation



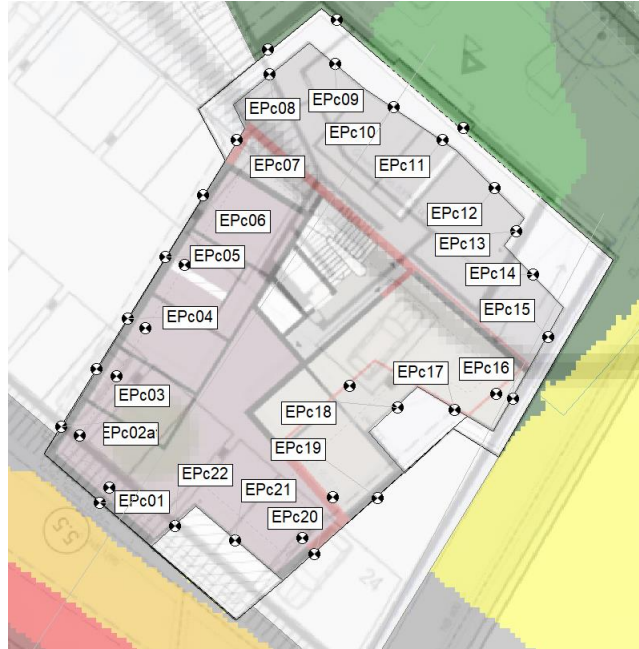
Haus A



Haus B



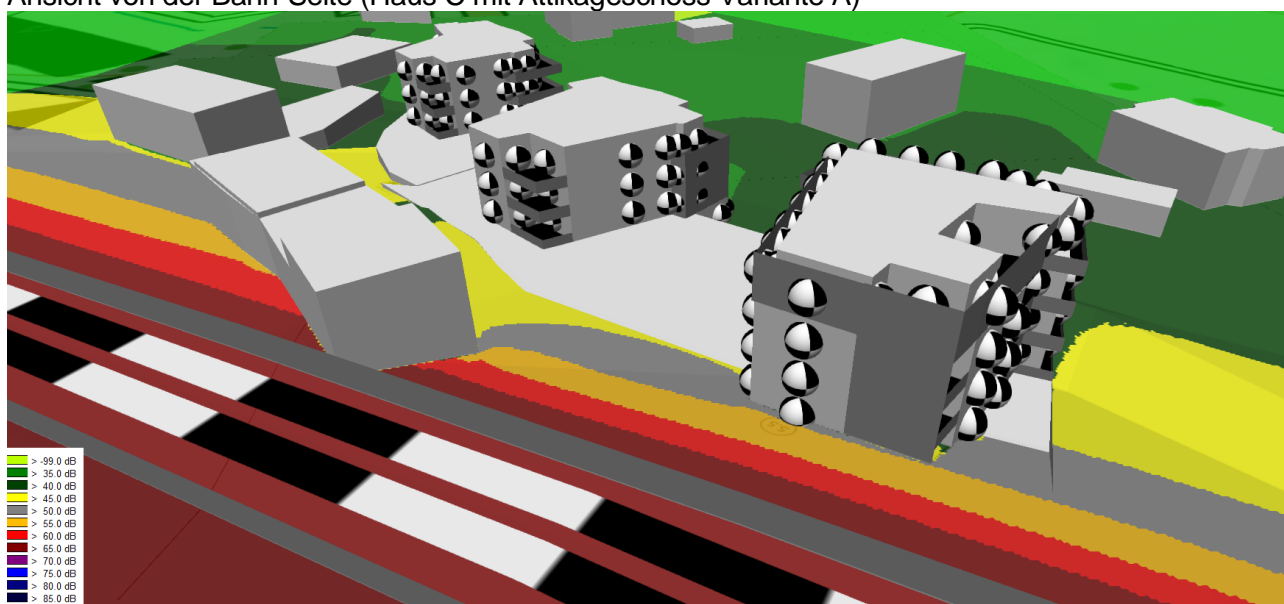
Haus C



Ansicht von der Spiezstrassen-Seite



Ansicht von der Bahn-Seite (Haus C mit Attikageschoss Variante A)



Blickrichtung Süd-Ost (gegen Spiez)



Belastungsgrenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm (LSV, Anhang 6)

Ausgangslage

- Total Mitarbeiter 40, davon viele Teilzeit
- Total arbeiten 10 Mitarbeiter vor 06.00 Uhr am Standort Gwatt, alle mit PW, wovon 3 beim Rössli Gwatt parkieren, 3 beim Route 66 und vier vor der Bäckerei.
- Zwischen 6.30 Uhr und 12.00 Uhr sind maximal 15 Mitarbeiter gleichzeitig im Betrieb (Bäckerei 10 + Verkauf), alle mit Auto, d.h. 3 parkieren zusätzlich beim Rössli und weitere 2 beim Betrieb.
- Am Nachmittag arbeiten Total 5 Personen im Betrieb (nur Verkauf), wo die jedoch parkieren ist nicht so klar. Tendenziell jedoch nicht beim Betrieb (freihalten für die Kunden)
- Die 1. Auslieferung von der Spedition mit PW (VW Caddy oder ähnlich) erfolgt um 05.45 Uhr, die zweite im Normalfall nach 6.00 Uhr oder kurz davor □ Somit pro Tag 1-2 Auslieferungen vor 6.00 Uhr.
- Warenanlieferung durch externe (Emmi + Käserei) gibt es eine pro Tag (abwechslungsweise Emmi und Käserei). Diese Anlieferung erfolgt jedoch nicht bei der Spedition sondern vor dem heutigen Haupteingang oder entlang der Hauptstrasse.
- Sonstige Anlieferungen (Mehl oder ähnliches) gibt es ca. einmal pro Woche und ausnahmslos zur Tageszeit.
- Personal & Kunden am Tag: ca. 400 – 450 davon 1/3 mit PW

Daraus resultieren auf dem Betriebsareal folgende lärmrelevante Emissionen:

Nacht, 19⁰⁰ bis 7⁰⁰ Uhr

Auslieferung:

- 2 Fahrten (je 1 Min.) sowie Beladung der beiden Fahrzeuge (je 8 Min.)

Arealverkehr

- 4 PW parkieren auf dem Areal (je 1 Min.)

Kundenverkehr (inkl. Personal)

- 40 Kunden mit PW am Morgen à 30 Sek. (6⁰⁰ bis 7⁰⁰ Uhr)

Tag, 7⁰⁰ bis 19⁰⁰ Uhr

Anlieferungen:

- Anlieferungen ca. 2 durch Externe beim Haupteingang
- Anlieferung LKW (Mehl etc.) 1 x am Tag, Bereich Auslieferung

Auslieferung

- 10 Fahrten (je 1 Min.) sowie Beladung der Fahrzeuge (je 8 Min.)

Kundenverkehr (inkl. Personal)

- 300 Kunden mit PW am Tag à 30 Sek. (ca. 400 bis 450 Kunden am Tag, 2/3 mit PW, restliche mit Velo etc.)

Die Grob beurteilungen aufgrund der vorliegenden Grundlagen 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.

Beurteilung

Mit den entsprechend berücksichtigten baulichen Massnahmen können bei der vorliegenden Projektstudie die Immissionsgrenzwerte bei den relevanten Fenstern am Tag und in der Nacht eingehalten werden.

Bahnlärm

Beim Haus C der Projektstudie muss das Attikageschoss entsprechend baulich gestaltet werden. Mit einer „normalen“, durchgehender Fassadengestaltung (Variante A, kein optisch zurückgesetztes Attikageschoss). In diesem Fall dient die Flucht der Fassade als lärmabschirmendes Element. Der Wärmedämmperimeter der dahinterliegenden Wohnräume muss so zurückversetzt werden, dass die Lüftung der Wohnräume (mind. 5% der Bodenfläche) über den offenen Dachbereich gewährleistet ist. Bei einem zurücksetzen der Attikafassade (Variante B mit entsprechenden Brüstungsausbildung (Lärmschutzabschirmung) können die Anforderungen ebenfalls eingehalten werden.

Strassenlärm

Die Anforderungen bezüglich der Verkehrsemissionen (Spiezstrasse) können mit der erfolgten Vordimensionierung (Verkehrsmengen 2021) und empfohlenen baulichen Massnahmen eingehalten werden. Mit einem allfälligen Flüsterbelag auf der Spiezstrasse könnte die Verkehrslärmbelastung der Parzelle zusätzlich reduziert werden.

Gewerbelärm

Die Grobbeurteilungen 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.

Beurteilung

Ohne gezielte bauliche Massnahmen können die Immissionsgrenzwerte gegen die Spiezstrasse und Bahn (Haus C) bei der vorliegenden Projektstudie auf der Parzelle nicht eingehalten werden. Mit den vorgängig aufgezeigten baulichen Massnahmen können mit der vorliegenden Projektstudie im Erdgeschoss Gewerberäume und ab dem 1. Obergeschoss Wohnungen mit lärmempfindlichen Räumen realisiert werden. Bei einem definitiven Bauprojekt muss die Einhaltung der Lärmschutzanforderung mit den dann aktuellen Emissionswerten frühzeitig anhand der ersten Projektpläne überprüft werden. Allenfalls sind zusätzliche bauliche Massnahmen erforderlich.

Für Rückfragen und ergänzende Angaben stehe ich bei Bedarf weiterhin gerne zur Verfügung.

mit freundlichen Grüssen

HSR Ingenieure AG



Daniel Fava

Anhang 5 Störfallvorsorge

Legende



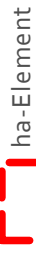
Planungsgebiet



Eisenbahnlinie Thun - Spiez



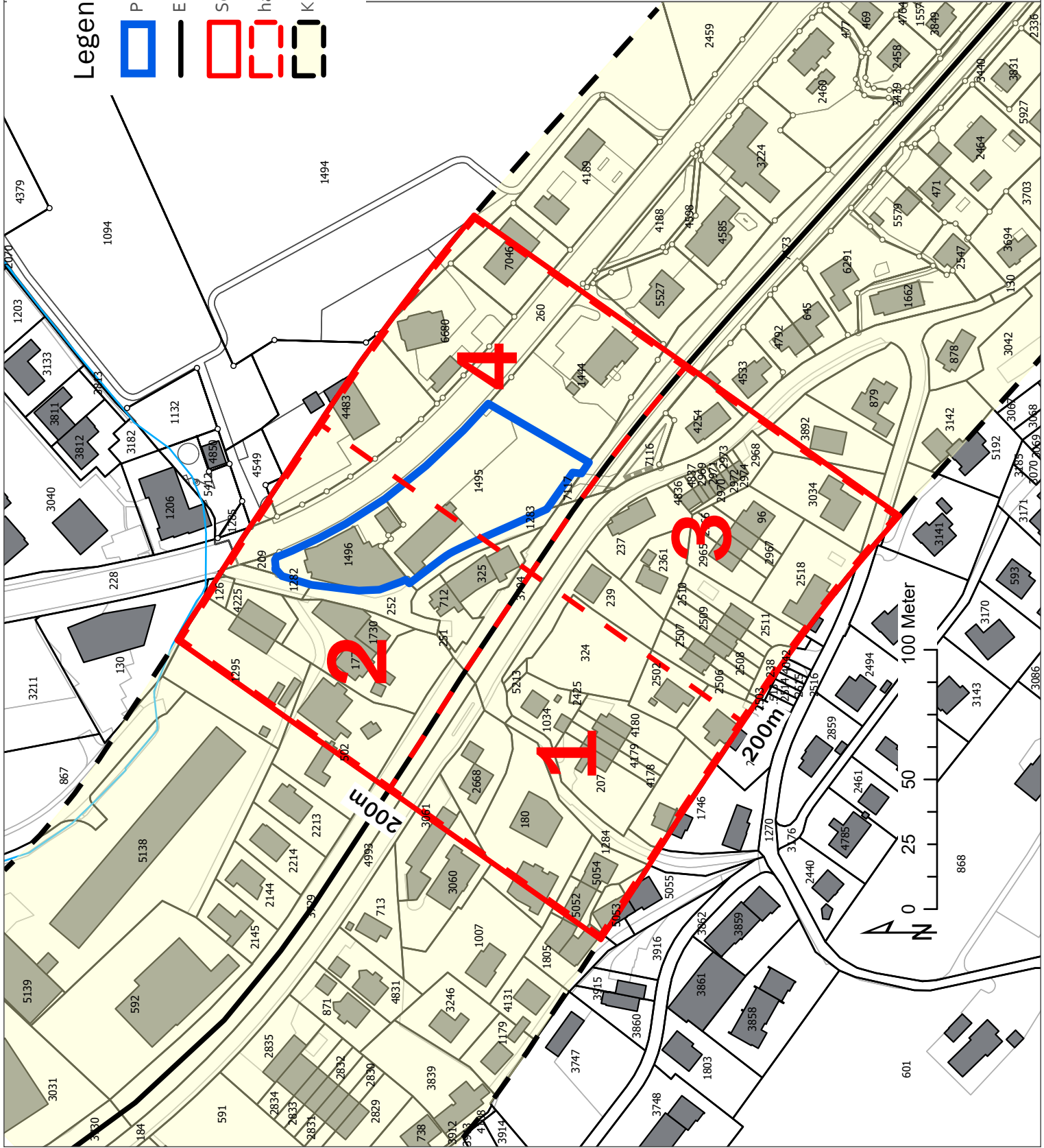
Scanner-Zelle



ha-Element



Konsultationsbereich Eisenbahnanlage



BHP RAUMPLAN

Siedlung • Verkehr • Umwelt

Spiez

UeO J

Störfall - Personenbelegung

18.07.2019 / gj

Tabelle-Störfall.docx

ha-Quadrat	P IST		P IST		P ZUS		P ZUS		P ist + P ZUS	
	Einwohner	Beschäftigte	Einwohner	Total	Einwohner	Beschäftigte	Einwohner	Total	Einwohner	Total
1	58	-	-	58	-	-	-	0	-	58
2	20	18	36	38	2	2	36	38	38	76
3	57	-	-	57	-	-	-	0	-	57
4	21	10	25	31	2	2	25	27	27	58
Total				184				65		249

**Anhang 6 Bereinigungsliste der Vorprüfung
UeO Spiezstrasse – Gwatt- stutz vom 26.11.2021**

Einwohnergemeinde Spiez Überbauungsordnung «Spiezstrasse-Gwattstutz»

Bereinigung aufgrund Vorprüfungsbericht vom 13.9.2021

Stand: 26.11.2021
1816_363_UeO_Gwattstutz_Bereinigungsliste_VP_2111126.docx

1 Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 6.1 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. Nachfolgend wird aufgezeigt, wie die Planungsbehörde zu den einzelnen Vorhalten, Bemerkungen, Empfehlungen, Empfehlungen und Hinweisen gemäss Vorprüfungsbericht Stellung nimmt.

Genehmigungsvorbehalte (GV), Empfehlungen (E), Hinweise (H)

Bei Stellungnahme der Planungsbehörde: (schwarz=unverändert, blau=neu, rot= ~~gestrichen~~)

2 Handlungsbedarf

2.1 Eisenbahn- und Strassenlärm

Thema / Kapitel Nr.	Titel	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen	
		mat.	form. Beschrieb		UeP	UeV EB
1 3. Art. 12 UeV	Umsetzung Lärm-massnahmen	X	In Abs. 3 UeV werden die Bedingungen formuliert, bei denen auf die Umsetzung der Massnahmen gemäss Abs. 2 verzichtet werden kann. Eine davon ist die nachweisliche Änderung der Lärmverhältnisse. Im Jahr 2019 hat der OIK I auf der Spiezstrasse, auch im Bereich der vorliegenden UeO, einen lärmmin-dernden Beleg eingebaut. Die Lärmverhältnisse ha-ben sich damit aufgrund von Massnahmen an der Quelle bereits heute nachweislich geändert. Diese Massnahme ist allerdings noch kein Bestandteil ei-nes rechtsgültigen Lärmsanierungsprojekts und da-mit ist die langfristige akustische Wirkung des lärm-mindernden Belags nicht gesichert. Daher ist entweder die nachweisliche Änderung der Lärmverhältnisse als Bedingung für den Verzicht auf die Umsetzung der Massnahmen gemäss Abs. 2 aus den UeV zu streichen oder die «Massnahmen an der Quelle» werden als nachweisliche Änderung ausge-schlossen. (GV)	Art. 12 UeV wird angepasst und neu strukturiert: <ul style="list-style-type: none"> Abs. 1: unverändert (alt Abs. 1) Abs. 2: Lärmnachweis; unverändert, entspricht letztem Satz aus altem Abs. 2 Abs. 3: Schutz vor Strassenlärm: unverändert, ent-spricht altem Abs. 2 bis auf letzten Satz Abs. 4: Schutz vor Bahnlärm nur Baubereich C; Ab-satz wurde grundsätzlich überarbeitet. Bst. a Massnahmen bahnseitig (Südwesten) Bst. b. Massnahmen gegenüber Nordwesten und Südosten (seitlich an Gebäude) Bst. c. Materialisierung Brüstung mit Glas Bst. d. Allfälliger Verzicht auf Massnahmen (modifizierter altes Abs. 3) Art. 12 UeV ¹ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nach Art. 43 LSV. (unverändert alt Abs. 1) ² Die Einhaltung der massgebenden Lärm-Belas-tungsgrenzwerte sind in einem Lärmgutachten nachzuweisen. (unverändert aus alt Abs. 2)	X	X

Thema / Kapitel Nr.	Titel	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen			
		mat.	form.		Beschrieb	UeP	UeV	EB
				<p>3 Massnahmen gegenüber Strasse: Im Baubereich B und C müssen lärmempfindliche Räume mit Fenstern gegen Nordosten mit schalldämmenden Loggias mit geschlossenen Brüstungen und hochabsorbierenden Deckenverkleidungen oder gleichwertigen Massnahmen vorgesehen werden. Die Einhaltung der massgebenden Lärm-Belastungsgrenzwerte sind in einem Lärmgutachten nachzuweisen.</p> <p>4 Massnahmen gegenüber Bahn (nur Baubereich C):</p> <p>a. Gegenüber Südwesten (bahnseitig): Lärmempfindliche Räume mit Fenstern sind mit Massnahmen a1) oder a2) vor Bahnlärm zu schützen. Vorbehalten bleibt der Verzicht gemäss Bst. d)</p> <p>a1) Das Attikageschoss ist gegen Südwesten um das bezeichnete Mass gem. Art. 11 Abs. 3 Bst. b UeV zurückzusetzen. Es müssen geschlossene Brüstungen von min. 1.80 m Höhe vorgesehen werden. Wird das Attikageschoss weiter zurückgesetzt, kann die Höhe der geschlossenen Brüstung entsprechend reduziert werden.</p> <p>a2) Es sind schalldämmende Loggias, Laubengänge o. dgl. mit durchlaufender geschlossener Fassade (inkl. Festverglasungen) über die gesamte Attikahöhe (fassadenbündig zum darunter liegenden Geschoss) oder geschlossenen Brüstungen von mind. 1.80 m Höhe und hochabsorbierenden Deckenverkleidungen oder gleichwertigen Massnahmen vorzusehen.</p> <p>b. Gegenüber Nordwesten und Südosten: Es sind geschlossene Brüstungen von min. 1.50 m Höhe vorzusehen.</p> <p>c. Die Ausgestaltung der Brüstungen in Glas ist zulässig.</p> <p>d. Auf die Umsetzung der Massnahmen kann verzichtet werden, wenn</p> <p>d1) sich die Lärmverhältnisse nachweislich geändert haben und mittels eines Gutachtens die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ohne diese nachgewiesen werden kann,</p>				

Thema / Kapitel Nr.	Titel	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
		mat.	form. Beschrieb		UeP	UeV	EB
2	Konstruktive Massnahmen Lärm	X		<p>Auf der südlichen Fassade des Gebäudes C werden die Immissionswerte auf Höhe des Attikageschosses überschritten. Demnach sind gemäss Lärmbericht der HSR Ingenieure AG (12. August 2020) am Attikageschoss Massnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach Art. 31 LSV nötig. Das Zurücksetzen der Attikafassade mit entsprechender Brüstungsausbildung würde die Anforderungen erfüllen. Dem Lärmbericht (S. 3) ist die nachfolgende bauliche Massnahme zu entnehmen:</p> <p>«Beim Haus C sind Bahnseitig (Süd-West) beim zurückgesetzten Attikageschoss (Tiefe 1.1 m) eine geschlossene Brüstung von 1.80 m Höhe erforderlich, die Seitlichen Bereiche (Nord-West, Süd-Ost) müssen mit einer auf 1.50 m Höhen geschlossene Brüstung ausgebildet werden. Die Brüstungen könne Z. B. in Glas ausgeführt werden. Wird das Attikageschoss weiter zurückgesetzt kann die Höhe der geschlossenen Brüstung entsprechen reduziert werden.»</p> <p>In Art. 11 der UeV wird das Attikageschoss geregelt. Lemma 3 besagt, dass das Attikageschoss auf der ganzen Fassade vom darunterliegenden Geschoss gegenüber der Spiezstrasse um min. 6.50 m zurückversetzt werden muss. Eine Rückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Bahnlinie wird im vorliegenden Artikel nicht geregelt. Da die Immissionsgrenzwerte ohne eine bahnsseitige Rückversetzung nicht eingehalten werden können, muss diese in Art. 11 festgelegt werden. Der UeP ist entsprechend anzupassen. Die weiteren baulichen Massnahmen gegenüber der Eisenbahnlinie (Südosten) sind in Art. 12 Abs. 2 UeV festzuhalten. (GV)</p>		X	
3.	Art. 11 lit c) UeV Art. 12 Abs. 3 lit a bis c UeV			<p>e. d2) mit anderen Massnahmen und einem Lärmgutachten die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden kann.</p> <p>Art. 11 UeV wird angepasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> Aufzählungspunkte werden durch Abs. ersetzt und damit präziser Der Punkt «Rückversetzung» (kommt nur im Baubereich C vor) wird präzisiert. <p>Art. 11 UeV Für das Attikageschoss gelten folgende Bestimmungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> Das Attikageschoss ist innerhalb der „Begrenzung Attikageschoss“ anzuordnen. Die Geschossfläche darf max. 70 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen. Für den Baubereich C gilt: <ol style="list-style-type: none"> Rückversetzung auf der ganzen Fassade vom darunter liegenden Geschoss gegenüber der Spiezstrasse: min. 6.50 m. Rückversetzung auf der ganzen Fassade vom darunter liegenden Geschoss bahnsseitig: min. 1.10 m oder um ein Mass, welches mit dem im Baubewilligungsverfahren beizubringenden Lärmgutachten definiert wird, das die Einhaltung der massgebenden Lärmbelastungswerte nachweist Auf die Rückversetzung gemäss Bst. b kann verzichtet werden, wenn die Fassade des Attikageschosses über die gesamte Attika-Geschosshöhe ausgestaltet wird und die lärmempfindlichen Räume mit Lärmschutzmassnahmen gemäss Art. 12 Abs. 4 Bst. a2 UeV geschützt sind. Die Geschosshöhe beträgt max. 3.50 m. Der höchste Punkt der Dachkonstruktion des Attikageschosses ist in Art. 7 Abs. 1 UeV festgelegt. 		X	X

Thema / Kapitel Nr.	Titel	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
		mat.	form. Beschrieb		UeP	UeV	EB
3	Konstruktive Massnahmen Lärm	X	Das AöV weist darauf hin, dass jeder lärmempfindliche mit einer Lärmbelastung unter den Immissionsgrenzwerten Raum über ein Fenster natürlich belüftet werden kann. Fenster mit einer Lärmbelastung über dem Immissionsgrenzwert müssen festverglast sein. Weiter gelte für die Fassadenbereiche mit einer Lärmbelastung über den Immissionsgrenzwert die erhöhten Anforderungen der SIA 181 an die Aussenhülle. Falls es bahnseitig Fassadenbereiche gibt, wo die Lärmbelastung nicht eingehalten werden kann, ist die Festverglasung als Lärmschutzmassnahme in die UeV aufzunehmen. (GV)	Mit den Bereinigungen in Art. 11 und 12 UeV ist dieser Vorbehalt bereinigt. Vgl. Stellungnahmen zu den Bereinigungsunkten 1 und 2.	X		X

2.2 Überbauungsplan

Thema / Kapitel Nr.	Titel	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
		mat.	form. Beschrieb		UeP	UeV	EB
4	Sichtverhältnisse		E Gute Sichtverhältnisse sind bei Strassenanschlüssen das entscheidende Kriterium für die Verkehrssicherheit. Unmittelbar neben dem Wirkungsbereich der UeO befindet sich der Strassenanschluss der Parzelle Nr. 1496. Das für diesen Anschluss freizuhaltende Sichtfeld Richtung Spiez liegt innerhalb des Wirkungsbereiches der UeO. Auch für die Wegfahrt aus der Einstellhalle ist innerhalb der UeO das notwendige Sichtfeld Richtung Thun freizuhalten. Das OIK I empfiehlt die Sichtfelder, die gemäss Norm VSS 40 273a zu konstruieren sind, mindestens als Hinweis in den UeP aufzunehmen. (E)	Die notwendigen einzuhaltenden Sichtbermen werden als Hinweis im Überbauungsplan aufgenommen.	X		X
5	Parkierung	X	Der Bereich für oberirdische Parkierung und Trottoir liegt zu nahe am Strassenanschluss der Parzelle Nr. 1496. Er ist soweit zu verschieben, dass das in Richtung Spiez freizuhaltende Sichtfeld für diesen Anschluss von den Parkplätzen nicht tangiert wird. (GV)	Die Geometrien wurden überprüft und so angepasst, dass die Sichtbermen eingehalten werden. Siehe Bereinigung Nr. 4.	X		
6	4.1 Art. 20 Vorwegweiser	X	Im Rahmen der Vorprüfung der ZPP 17 wies der OIK I mit Fachbericht vom 1. Mai 2020 darauf hin, dass in der Weiterentwicklung des Projektes der bestehende Vorwegweiser zu berücksichtigen ist. Um den	Die notwendigen einzuhaltenden Sichtbermen werden als Hinweis im Überbauungsplan aufgenommen, ebenfalls die sichteinschränken	X	X	

Thema / Kapitel Nr.	Titel	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
		mat.	form. Beschrieb		UeP	UeV	EB
			Standort zu sichern ist im UeP ein Bereich zu definieren, indem der Vorwegweiser erhalten werden kann. Dabei ist zu beachten, dass der Vorwegweiser nicht ins Sichtfeld der Zu- und Wegfahrt versetzt werden darf. Die UeV sind auch entsprechend zu ergänzen. (GV)	<p>Anlagen. Die Festsetzung von Verkehrssignalisierungen erfolgen nicht im Nutzungsplanungsverfahren.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Sichtweiten müssen aufgrund Verkehrsaufkommen auf 70m erhöht werden Verschiebung Vorsignal ist aufgrund den Sichtbermen notwendig, allerdings muss der neue Standort erst im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden Verschiebung Vorsignal an optionalen Standort, Richtung Spiez um ca. 30m, ist möglich. Am optionalen Standort dürfen die Interessen der Nachbarschaft nicht tangiert werden. Die Längsparkierung und die Gestaltung der Vorzone ist auf die nötigen Sichtbermen anzupassen. <p>Art. 20 wurde mit den neuen Abs. 2 und 3 wie folgt ergänzt:</p> <p>Art. 20 UeV (schwarz=unverändert, blau=neu, rot=gestrichelt)</p> <p>¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr der Arealnutzenden erfolgt ab der Spiezstrasse über den im Überbauungsplan bezeichneten Bereich für Zu- und Wegfahrt Einstellhalle.</p> <p>² Die Sichtbermen für die Wegfahrt in die Spiezstrasse sind einzuhalten.</p> <p>³ Die Einhaltung der Sichtbermen gemäss vorstehendem Abs. 2 ist bezüglich sichtbehindernder Anlagen im Bereich der Parzellengrenze 1495/1444 in Absprache mit den entsprechenden Anlagen- und Werkgebern und der zuständigen Fachbehörden mit geeigneten Massnahmen im Baubewilligungsverfahren sicherzustellen.</p>			
7	Fixpunkt Höhenkote Art. 7 Abs. 2 UeV	X	Die angegebene Meereshöhe beim Fixpunkt Höhenkote stimmt nicht mit der in Art. 7 Abs. 2 UeV angegebenen Höhe überein. Die Höhe ist gemäss den ZPP-Bestimmungen auf 559.75 m ü. M. zu setzen (siehe auch Genehmigungsvorbehalt zu Art. 7 Abs. 2 UeV). (GV)	<p>Art. 7 Abs. 2 wird korrigiert.</p> <p>¹ unverändert</p> <p>² Im Weiteren gelten folgende Bestimmungen: a. Als Referenzhöhe dient der im Überbauungsplan bezeichnete Fixpunkt mit der Höhenkote 559.80</p>	X	X	X

Thema / Kapitel Nr.	Titel	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen			
		mat.	form. Beschrieb		UeP	UeV	EB	
8	4.2 Art. 28 UeV Unklarer Planinhalt		X	Auf der Ostseite ist eine violette Leitung eingezeichnet. Es ist nicht ganz klar, ob es sich hierbei um eine öffentliche Abwasserleitung handelt. Die Zeichnungsdarstellung entspricht nicht der Legende (zwei ausgezogene Linien aussen und in der Mitte eine Strichpunktlinie). Wir bitten die Gemeinde diesen Sachverhalt aufzuklären. (GV)	559,75 m ü.M. Diese Höhenkote gilt für sämtliche Baubereiche als massgebendes Terrain. b. Betreffend der Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZO) gelten die ZPP-Bestimmungen im Baureglement (ZPP 17 Abs. 3).	X	X	X
9	4.2 Art. 9 + 10 UeV Begriff Bereich Kleinbauten / vorspring. Gebäudeteile		E	Wir empfehlen den Begriff «Bereich» in «Bereich für Kleinbauten» und in «Bereich für vorspringende Gebäudeteile» durch «Baubereich» zu ersetzen. (E)	Art. 28 UeV: Die Marginalie «Öffentliche Abwasserleitung» wird belassen. UeP: Der Legendeneintrag «Öffentliche Abwasserleitung» wird in « Öffentliche Mischabwasserleitung ». Die Plangrafik dazu wird angepasst. UeP: Die Regenabwasserleitung wird begrifflich als Sauberabwasserleitung aufgeführt. Sie wird hinweisend statt als Festlegung dargestellt und mit den Vermessungspunkten H3 bis H6 situiert. Diese Leitung erhält eine eigene Farbe. Die Begriffe in Art. 9 und 10 UeV sowie in der Legendene UeP werden angepasst.	X	X	X
10	4.2 Darstellung Baubereich für Kleinbauten		E	Der Baubereich für Kleinbauten ist im Plan aufgrund diverser Überlagerungen und der Farbwahl (violett) wie die öffentliche Leitungen kaum zu erkennen. Um die Lesbarkeit zu verbessern, empfehlen wir daher eine andere Farbe zu wählen. (E)	Die Farbgebung «Baubereich für Kleinbauten» wird angepasst.	X		X

2.3 Überbauungsvorschriften

Thema / Kapitel		Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap. / Titel	mat.	form. / Beschrieb		UeP	UeV	EB
11	5. Aufzählung: Fixpunkt Höhenkote Art. 5 UeV		X Im Überbauungsplan werden auch Fixpunkte mit entsprechender Höhenkote verbindlich festgelegt. Bei der Aufzählung der Inhalte des Überbauungsplans ist das zweite Lemma daher mit dem «Fixpunkt Höhenkote» zu ergänzen. (GV)	Die Aufzählung in Art. 5 wird mit «Fixpunkt Höhenkote» ergänzt.		X	X
12	5. Aufzählung; Baubereich für Kleinbauten Art. 5 UeV		E Wir empfehlen den Begriff «Bereich» in «Bereich für Kleinbauten» und «Bereich für vorspringende Gebäudeteile» durch «Baubereich» zu ersetzen. (E)	Die Aufzählung in Art. 5 wird entsprechend angepasst. Siehe auch Bereinigungspunkt Nr. 9		X	X
13	5. Begriff Bereich Art. 9 + 10 UeV		E Wir empfehlen den Begriff «Bereich» in «Bereich für Kleinbauten» und «Bereich für vorspringende Gebäudeteile» durch «Baubereich» zu ersetzen. (E)	Die Begriffe werden entsprechend angepasst. Siehe auch Stellungnahme zu Bereinigungspunkt Nr. 9		X	X
14	5. Verweis falscher Artikel Art. 6 Abs. 1 UeV		E Hier wird auf Art. 12 UeV verwiesen. Dies ergibt keinen Sinn, da es im genannten Artikel um den Lärmschutz geht. Wir empfehlen den Verweis zu entfernen. (E) H Weiter stellen wir fest, dass auf Art. 211 Abs. 3 verwiesen wird, jedoch nicht erwähnt wird, welches Reglement gemeint ist. Der Vollständigkeit halber ist zu ergänzen, dass es sich hierbei um das Gemeindebaureglement handelt. (H)	In Art. 6 Abs. 1 UeV wird der Verweis auf Art. 12 UeV gestrichen. Der Verweis auf Art. 211 Abs. 3 wird mit «GBR» ergänzt.	X		
15	5. Höhenkote - Fixpunkt Art. 7 Abs. 2 UeV	X	Die Höhenkote für das massgebende Terrain wird in den ZPP-Bestimmungen auf 559.75 m ü. M. und in den UeV auf 559.80 m ü. M. festgelegt. Die ZPP-Bestimmungen und die UeV dürfen sich nicht widersprechen. Die Höhenkote ist daher auf 559.75 m ü.M. gemäss ZPP zu setzen. (GV)	Die Höhenkote in Art. 7 Abs. 2 UeV wird korrigiert. Siehe Stellungnahme zu Bereinigungspunkt Nr. 7		X	X

Thema / Kapitel		Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme Planungsbehörde		Anpassungen	
Nr.	Kap. / Titel	mat.	form.	Beschrieb	UeP	UeV	EB
16	5. Höhenkote - Fixpunkt Art. 7 Abs. 2 UeV	X		Dieser Fixpunkt ist ausserdem als das «massgebenden Terrain» für alle Baubereiche zu bezeichnen. (GV)		X	
17	5. Rückspringende Gebäudeteile Art. 10 Abs. 2 UeV		H	Die Ausführungen zu den rückspringenden Gebäudeteilen sind nicht erforderlich, da keine Masse dazu geregelt wurden. Für die Berechnung der GF ist die projizierte Fassadenlinie massgebend. (H)	X	X	X
18	5. Fassadengestaltung Art. 14 Abs. 4 / 5 UeV	X		Dachabschlüsse, Leibungen und Gesimse im Umfang von rund 0.30 m können als Gestaltungselemente gelten. Jedoch sind Vorkahren für Sonnen- oder Lärmschutz ohne weitere Vorgaben zur Gestaltung keine Gestaltungselemente im «untergeordneten Rahmen» mehr. Hierbei kann es sich um flächige Elemente handeln, bspw. vorgehängte Fassaden. Solche Vorkahren - über der ganzen Fassade oder mehr als 50% davon - können nicht unter der Bestimmung von Art. 10 BMBV zu den vorspringenden Gebäudeteilen laufen und vom privilegierten Grenzabstand profitieren. Innerhalb der Baubereiche können die Vorkahren über den ganzen Fassadenabschnitt erstellt werden. Sind Vorkahren ausserhalb der Baubereiche vorgesehen, dürfen sie den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Der zulässige Anteil darf max. 50% betragen. Der Absatz ist entsprechend anzupassen. (GV)		X	X
19	5. Erschliessungsfläche	X		Der Strassenanschluss ist an der mit dem OIK I besprochenen Stelle vorgesehen. Dazu dient der		X	X

Thema / Kapitel		Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme Planungsbehörde		Anpassungen	
Nr.	Kap. / Titel	mat.	form. / Beschreibung	UeP	UeV	EB	
	Art. 19 Abs. 1 UeV		Bereich «Zu- und Wegfahrt Einstellhalle». Der OIK I geht davon aus, dass die Erschliessung für den motorisierten Verkehr praktisch ausschliesslich über diesen Bereich erfolgt, da die Parkierung für Bewohner und Beschäftigte im Erdgeschosssockel angeordnet wird. Insofern ist die Formulierung von Art. 19 Abs. 1 der UeV nicht korrekt. Der vorliegende Absatz ist entsprechend zu überarbeiten. (GV)	Art. 19 wird wie folgt geändert: Art. 19 UeV ¹ Die Erschliessung der Neubauten für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Spiezstrasse über die im Überbauungsplan bezeichneten Bereich Zu- und Wegfahrt Einstellhalle und untergeordnet über das Strassenvorland die Erschliessungsfläche (oberirdische Besucherparkplätze). ² Die Erschliessungsfläche Das Strassenvorland dient der Erschliessung der Gebäude, dem Güterumschlag, der oberirdischen Parkierung sowie dem strassenbegleitenden Grünraum und Trottoir ³ Im Strassenvorland sind Offene-und-gedeckte Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder innerhalb-der-Erschliessungsfläche zulässig. Gedeckte Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder sind im Strassenvorland nur innerhalb des Baubereichs für Kleinbaute zulässig (Masse gemäss Art. 9 UeV) ⁴ Im Bereich der Parzellengrenze 1495/1496 ist die Durchfahrt für den MIV zu den Gebäuden nicht zulässig. ⁵ Mind. 10% der Erschliessungsfläche des Strassenvorlands ist als unversiegelte Grünfläche auszugestalten. ⁶ Innerhalb der Erschliessungsfläche des Strassenvorlands sind mind. 5 standortgerechte Hochstamm-bäume zu pflanzen. Dem Wurzelbereich ist genügend Raum zu geben. Die exakte Lage der Bäume wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.			
20	5. Art. 19 UeV	X	Zwischen den Parzellen Nr. 1495 und 1496 soll über die Erschliessungsfläche keine Durchfahrt für den motorisierten Verkehr stattfinden können. Ein entsprechender Absatz ist in Art. 19 UeV aufzunehmen. (GV)	Die Festlegung zur Durchfahrt zwischen 1495 und 1496 wird neu in Art. 19 Abs. 4 festgelegt. Art. 19 UeV ⁴ Im Bereich der Parzellengrenze 1495/1496 ist die Durchfahrt für den MIV zu den Gebäuden nicht zulässig	X		X
21	5. Art. 19 Abs. 3 UeV	X	Bei gedeckten Parkplätzen handelt es sich entweder um An- oder Kleinbauten. Daher sind sie auch grössenmässig zu deklarieren (aGbf, Höhe). (GV)	Art. 19 Abs. 3 wird wie folgt geändert: Art. 19 UeV ³ Offene-und-gedeckte Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder sind innerhalb der	X		X

Thema / Kapitel Nr.	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen	
	mat.	form. Beschrieb		UeP	UeV EB
5. Art. 28 Abs. 4 UeV			<p>Ersehensungsfläche des Strassenvorlands zulässig. Gedeckte Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder sind nur innerhalb des Baubereichs für Kleinbaute zulässig (Masse gemäss Art. 9 UeV)</p> <p>Abs. 4: Verweis wird angepasst. Es ist Absatz 3 gemeint.</p> <p>Der Begriff «Leitung» wird grundsätzlich zu «öffentliche Abwasserleitung» angepasst.</p> <p>Art. 28 Öffentliche Abwasserleitung</p> <p>1 Die öffentlichen Abwasserleitungen und Nebenanlagen sind in ihrem Bestand geschützt. Eine Verlegung ist grundsätzlich nur zulässig, wenn dies ohne Nachteil für das Leitungswerk möglich ist und die Verursacher die Kosten selber tragen.</p> <p>2 Für die Durchleitungsrechte werden keine Entschädigungen geleistet. Die Ausrichtung einer Entschädigung für den durch die Erstellung oder den Betrieb der öffentlichen Abwasserleitungen oder Nebenanlagen verursachten Schaden bleibt vorbehalten. Ändert eine Leitungsführung, so sind diese im Überbauungsplan zu aktualisieren.</p> <p>3 Mit der genehmigten Überbauungsordnung ist das Recht verbunden, die öffentlich gesicherten Abwasserleitungen und Nebenanlagen im genehmigten Umfang zu erstellen, zu betreiben, jederzeit zu unterhalten und zu erneuern.</p> <p>4 Die Eigentümerschaft der öffentlich gesicherten Abwasserleitungen und Nebenanlagen oder deren Beauftragte oder deren Rechtsnachfolger sind jederzeit berechtigt, die für die Erfüllung ihrer Aufgaben und für die Ausführung der Arbeiten gemäss Absatz 1 Absatz 3 beanspruchten Grundstücke zu betreten oder zu befahren.</p> <p>5 Für den Bauabstand sind die Baubereiche nach Art. 8 UeV massgebend. Dieser Bauabstand gilt sinngemäss auch für öffentlich gesicherte Nebenanlagen.</p>		X
22		E	Hier wird auf den falschen Absatz verwiesen. Wir gehen davon aus, dass der Absatz 3 gemeint ist. Wir empfehlen den Verweis zu korrigieren. (E)		

Thema / Kapitel Nr.	Kapitel Titel	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
		mat.	form. Beschrieb		UeP	UeV	EB
				<p>6 Die Grundeigentümerschaft und Baurechtsberechtigte haben bei der Nutzung ihrer Grundstücke den sicheren Bestand der öffentlichen Abwasserleitungen und Nebenanlagen zu gewährleisten und die erforderlichen Sicherungsmassnahmen zu treffen.</p> <p>7 Die Grundeigentümerschaft und Baurechtsberechtigten tragen die anfallenden Kosten mit Ausnahme derjenigen, die sich durch die Anpassung der Leitungen infolge der Erfüllung öffentlicher Aufgaben ergeben.</p>			
23	5. Genehmigungsvermerke	X	Zumal es sich vorliegend um eine UeO zu einer ZPP handelt, ist der Gemeinderat das vermerkte Beschlussorgan. Des Weiteren ist die falsche Gemeinde vermerkt. Wir bitten die Gemeinde dies zu überarbeiten. (H)	Wird angepasst	X		

