



Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydegasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
oundr.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Javier Garcia Gutiérrez
+41 31 636 06 13
javier.garciagutierrez@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydegasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Spiez
Postfach 119
Sonnenfelsstrasse 4
3700 Spiez

G.-Nr.: 2020.DIJ.7936

13. September 2021

Spiez
Überbauungsordnung «Spiezstrasse-Gwattstutz»
Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 19. November 2020 ist bei uns die Überbauungsordnung (UeO) ZPP 17 «Spiezstrasse – Gwattstutz» mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Überbauungsplan (UeP) 1:1'000
- Überbauungsvorschriften (UeP)
- Erläuterungsbericht (EB)
- Anhänge zum Erläuterungsbericht

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht vom 21. Januar 2021
- Amt für öffentliche Verkehr und Verkehrskoordination (AöV), Fachbericht vom 27. Januar 2021
- Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA), Oberingenieurkreis (OIK) I, Stellungnahme vom 29. Januar 2021

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

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. 61 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. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

2. Ausgangslage

Die Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 1495 in der Einwohnergemeinde Spiez plant die besagte Parzelle baulich zu entwickeln und eine Wohnüberbauung mit verträglicher Gewerbenutzung zu realisieren. Die Parzelle Nr. 1495 bildete zusammen mit der Nachbarsparzelle Nr. 1496 die UeO J «Spiezstrasse – Gwattstutz», die im Jahr 1992 genehmigt wurde. Aufgrund einer durchgeführten Vorstudie kamen die Grundeigentümerin und die Gemeinde zum Schluss, dass die bestehende UeO J in verschiedenen Punkten veraltet ist und keine zeitgemässe Überbauung zulässt. Im Rahmen eines vorgelagerten Verfahrens wurde die UeO J aufgelöst. Der nördliche Teil wurde dabei in die Mischzone «Kern Gwattstutz» (MKG) überführt und auf dem südlichen Teil erliess die Gemeinde die neue ZPP 17 «Spiezstrasse – Gwattstutz». Um eine qualitätsvolle Durchführung zu gewährleisten, wurde im Rahmen eines Gutachterverfahrens ein Richtprojekt entwickelt, welches als Grundlage für die ZPP 17 diente. Das Richtprojekt wurde über die ganze Fläche der ehemaligen UeO entwickelt.

Mit der neu geplanten UeO «Spiezstrasse – Gwattstutz» sollen nun Inhalte zur Nutzung und Bebauung, zur Gestaltung, zum Aussenraum, zur Erschliessung sowie allgemeine und weitere Bestimmungen für den Perimeter der ZPP 17 festgelegt werden. Das Richtprojekt ist verbindlich und daher Bestandteil der UeV.

Es handelt sich um eine sorgfältig und umfassend ausgearbeitete Planung. Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der UeO ZPP 17 «Spiezstrasse – Gwattstutz» zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Eisenbahn- und Strassenlärm

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 lärmmindernden Belag eingebaut. Die Lärmverhältnisse haben sich damit aufgrund von Massnahmen an der Quelle bereits heute nachweislich geändert. Diese Massnahme ist allerdings noch kein Bestandteil eines rechtsgültigen Lärmsanierungsprojekts und damit ist die langfristige akustische Wirkung des lärmmindernden 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 ausgeschlossen. (**GV**)

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 Zurückset-

zen der Attikafassade mit entsprechender Brüstungsausbildung würde die Anforderungen erfüllen. Dem Lärmbericht (S. 3) ist die nachfolgende bauliche Massnahme zu entnehmen:

«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.»

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 bahnseitige 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)**

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 Festverglassung als Lärmschutzmassnahme in die UeV aufzunehmen. **(GV)**

4. Überbauungsplan

4.1 Verkehr und Verkehrssicherheit

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)**

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)**

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 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)**

4.2 Allgemeines

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)**

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 aus-

gezogene Linien aussen und in der Mitte eine Strichpunktlinie). Wir bitten die Gemeinde diesen Sachverhalt aufzuklären. **(GV)**

Wir empfehlen den Begriff «Bereich» in «Bereich für Kleinbauten» und in «Bereich für vorspringende Gebäudeteile» durch «Baubereich» zu ersetzen. **(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)**

5. Überbauungsvorschriften

Art. 5	<p>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)</p> <p>Wir empfehlen den Begriff «Bereich» in «Bereich für Kleinbauten» und «Bereich für vorspringende Gebäudeteile» durch «Baubereich» zu ersetzen. (E)</p>
Art. 6 Abs. 1	<p>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)</p> <p>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)</p>
Art. 7 Abs. 2	<p>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)</p> <p>Dieser Fixpunkt ist ausserdem als das «massgebenden Terrain» für alle Baubereiche zu bezeichnen. (GV)</p>
Art. 10 Abs. 2	<p>Die Ausführungen zu den rückspringenden Gebäudeteilen ist nicht erforderlich, da keine Masse dazu geregelt wurden. Für die Berechnung der GF ist die projizierte Fassadenlinie massgebend. (H)</p>
Art. 14 Abs. 4	<p>Dachabschlüsse, Leibungen und Gesimse im Umfang von rund 0.30 m können als Gestaltungselemente gelten. Jedoch sind Vorkehren 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 Vorkehren – 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 Vorkehren über den ganzen Fassadenabschnitt erstellt werden. Sind Vorkehren 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)</p>

Art. 19 Abs. 1	<p>Der Strassenanschluss ist an der mit dem OIK I besprochenen Stelle vorgesehen. Dazu dient der 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)</p> <p>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)</p>
Art. 19 Abs. 3	<p>Bei gedeckten Parkplätzen handelt es sich entweder um An- oder Kleinbauten. Daher sind sie auch grössenmässig zu deklarieren (aGbF, Höhe). (GV)</p>
Art. 28 Abs. 4	<p>Hier wird auf den falschen Absatz verwiesen. Wir gehen davon aus, dass der Absatz 3 gemeint ist. Wir empfehlen den Verweis zu korrigieren. (E)</p>
Genehmigungsvermerke	<p>Zumal es sich vorliegend um eine UeO zu einer ZPP handelt, ist der Gemeinderat das Beschlussorgan. Des Weiteren ist mit Bolligen die falsche Gemeinde vermerkt. Wir bitten die Gemeinde dies zu überarbeiten. (H)</p>

6. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsverwaltungsrat zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte

- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Sitzung des Gemeinderates
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. 61 Abs. 6 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe www.geo.apps.be.ch - Datenmodell).

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Javier Garcia Gutiérrez
Raumplaner

Beilagen:

- Fachberichte und Stellungnahmen (AWA, AöV, OIK I)

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte):

- BHP Raumplan AG, Fliederweg 10, 3000 Bern 14

Kopie per E-Mail:

- Regierungsstatthalteramt Frutigen – Niderrimmthal
- AWA
- AöV
- AUE
- OIK I
- AGR-Intern: WAB, SAM, WEV



Kanton Bern
Canton de Berne

Bau- und Verkehrsdirektion
Amt für Wasser und Abfall

Reiterstrasse 11, 3013 Bern
+41 31 633 38 11
info.awa@be.ch
www.be.ch/awa

Amt für Gemeinden
und Raumordnung

22. JAN. 2021

G-Nr. /SB: 20/7936

Eingesannt: TAM

WEV

Amt für Wasser und Abfall, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Volker Wenning-Künne
Nydegasse 11 / 13
3011 Bern

Geschäfts-Nr. AWA 262675 21. Januar 2021
Geschäfts-Nr. Leitbehörde 2020.DIJ.7936

Fachbericht Wasser und Abfall

Gemeinde	Spiez
Gesuchsteller / Bauherrschaft	Einwohnergemeinde Spiez, 3700 Spiez
Standorte	Spiezstrasse - Gwattstutz
Parzellen Nr.	1495
Koordinaten	2 614 140 / 1 174 358
Vorhaben	Vorprüfung: Überbauungsordnung ZPP 17 Spiezstrasse - Gwattstutz
Eingereichte Unterlagen	<ul style="list-style-type: none">• Vorprüfungsdossier vom 7. September 2020 / 28. August 2020 / 20. Dezember 2019
Schutzobjekt	Gewässerschutzbereich üB
Ansprechpersonen	Wassernutzung Rolli Alain +41 31 633 58 52 Grundstücksentwässerung Carisch Markus +41 31 633 39 58
Weitere Beurteilungsgrundlagen	<ul style="list-style-type: none">• Keine

1. Beurteilung des Vorhabens

Allgemein

- 1.1. Der Fachbericht bezieht sich auf die eingereichten Pläne und Unterlagen.

Grundwasserschutz

- 1.2. Für eine allfällige Grundwasserabsenkung oder Arbeiten im Grundwasserbereich ist gemäss Art. 26 der kantonalen Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV) beim Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern (AWA) eine Gewässerschutzbewilligung zu beantragen. Dabei ist zu beachten, dass im Gewässerschutzbereich A_u keine Anlagen erstellt werden dürfen, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Ausnahmen können nur bewilligt werden, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird (Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV)). Diese Vorgabe ist bei der Projektierung zu berücksichtigen.

Grundstücksentwässerung

- 1.3. Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden.
- 1.4. Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen in der GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden.

Wassernutzung

- 1.5. Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesonden (Sole-Wasser-Wärmepumpen):
Im grünen Bereich der Karte "Erdwärmesonden" im Geoportail kann die Gewässerschutzbewilligung für die Nutzung von Erdwärme mittels Erdsonden ohne zusätzliche Auflagen in Aussicht gestellt werden. Im gelben Bereich können zusätzliche Auflagen zum Schutz des Grundwassers formuliert werden.

2. Gebühren

Es werden keine Gebühren verrechnet.

Dienstsache Bewilligungen
visiert: 

AWA Amt für Wasser und Abfall
Siedlungswasserwirtschaft



Reto Manser
Abteilungsleiter

Beilagen

- Vorprüfungsdossier zurück



Bau- und Verkehrsdirektion
Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination

Reiterstrasse 11
3011 Bern
+41 31 633 37 11
info.aev@be.ch
www.be.ch/aoev

Bruno Meier
+41 31 633 37 13
bruno.meier@be.ch

AÖV, Reiterstrasse 11, 3011 Bern

Amt für Gemeinden und Raumplanung
Abteilung Orts- und Regionalplanung
z.H. Volker Wenning-Kühne
Nydegasse 11/13
3011 Bern

27. Januar 2021

Fachbericht öffentlicher Verkehr und Eisenbahnlärm

Gemeinde:	Spiez
Gesuchsteller:	Gemeinde Spiez, Sonnenfelsstrasse 4, 3600 Spiez
Vorhaben:	Überbauungsordnung «Spiezstrasse – Gwattstutz»
Verfahren:	Vorprüfung

Beurteilungsgrundlagen:

- Kantonale Bauverordnung (BauV) 721.1
 - Kantonaler Richtplan, Strategieteil B und Massnahmenblätter A_01, A_05 und B_10
 - Umweltschutzgesetz (USG) SR 814.01
 - Lärmschutz-Verordnung (LSV) SR 814.41
 - Kantonale Lärmschutz-Verordnung (KLSV) 824.761
 - Kantonale Bauverordnung (BauV) 721.1, Art. 64
 - Norm SIA 181:2006, Schallschutz im Hochbau
 - Cercle Bruit, Anforderungen an Bauzonen und Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten, Vollzugshilfe 2.0, 15. Dezember 2016
-

1 Allgemeines

Nachfolgend unsere ergänzenden Bemerkungen zur Vorprüfung der Überbauungsordnung «Spiezstrasse – Gwattstutz». Es sind neu nur noch diejenigen Punkte aufgeführt, die als Ergänzungen zur Vorprüfung «Umzonung / ZPP 17» (vgl. unsere Stellungnahme vom 14. April 2020) zusätzlich berücksichtigt werden müssen. Unsere bisherige Stellungnahme bleibt damit vollumfänglich bestehen.

2 Erschliessungsgüteklassen

Keine weiteren Bemerkungen.

3 Eisenbahnlärm

Aus den überarbeiteten Unterlagen geht hervor, dass sowohl der Erläuterungsbericht wie auch der Anhang des Erläuterungsberichtes (vgl. Anhang 4 Lärmbericht) mit der Thematik Bahnlärm ergänzt wurde. Wir sind mit diesen Ausführungen einverstanden. Aus dem Lärmbericht vom 12. August 2020 der HSR Ingenieure AG entnehmen wir, dass beim Haus C der Projektstudie das Attikageschoss entsprechend baulich gestaltet werden muss. Mit dem Zurücksetzen der Attikafassade und entsprechender Brüstungsausbildung (Lärmschutzabschirmung) können gemäss Lärmbericht die Anforderungen nach Art. 31 LSV eingehalten werden. Das Lärmgutachten betont, dass bei einem definitiven Bauprojekt die Einhaltung der Lärmschutzanforderung mit den dann aktuellen Emissionswerten frühzeitig anhand der ersten Projektpläne überprüft werden muss und dass allenfalls zusätzliche bauliche Massnahmen erforderlich sind.

Nach Art. 31 LSV dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn die Grenzwerte (im vorliegenden Fall die Immissionsgrenzwerte) gemäss LSV eingehalten werden.

Im Rahmen des Baugesuches ist ein vollständiges Lärmgutachten mit Berücksichtigung aller Lärmarten inklusive detaillierten Lärmberechnungen und den umzusetzenden Lärmschutzmassnahmen auszuarbeiten.

Wir möchten zudem darauf hinweisen, dass aus Sicht Bahnlärm keine Ausnahme gemäss LSV Art. 31 Abs. 1 möglich ist, da kein überwiegendes Interesse erkennbar ist und es sich um einen Neubau mit grossem Gestaltungsspielraum handelt.

Zudem muss jeder lärmempfindliche Raum über ein Fenster mit einer Lärmbelastung unter den Immissionsgrenzwerten natürlich belüftet werden können. Fenster mit einer Lärmbelastung über dem Immissionsgrenzwert müssen festverglast sein (keine Öffnungsmechanismen, keine Beschläge, $R'w + Ctr \geq 40$ dBA).

Für die Fassadenbereiche mit einer Lärmbelastung über dem Immissionsgrenzwert gelten die erhöhten Anforderungen der SIA 181 an die Aussenhülle.

Die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften ist durch die Baubewilligungsbehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sicherzustellen.

4 Gesamtverkehr

Die Überbauungsordnung «Spiezstrasse – Gwattstutz» sieht die Realisierung einer Wohnüberbauung mit ergänzenden Gewerbenutzungen vor. Die geplante Überbauung beinhaltet eine unterirdische Einstellhalle sowie acht oberirdische Parkplätze für Motorfahrzeuge und zusätzliche Abstellplätze für Velos und Motorfahrräder. Mit 33 Parkplätzen für 17 Wohnungen wird die maximal zulässige Anzahl Parkplätze für Überbauungen mit mehr als 4 Wohnungen gemäss Art. 51 BauV, wonach pro Wohnung 0.5 – 2 Parkplätze erlaubt sind, ausgereizt. Das AÖV empfiehlt aufgrund der sehr guten Erschliessung der Parzelle mit dem öffentlichen Verkehr die geplante Anzahl unterirdischer Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu reduzieren. Die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos soll abschliessend in den Überbauungsvorschriften verbindlich festgelegt werden.

5 Antrag

Aus Sicht des öffentlichen Verkehrs können wir dem Vorhaben zustimmen und bitten Sie, die folgenden Hinweise im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

5.1 Genehmigungsvorbehalte

-- --

5.2 Hinweise

- Die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften ist durch die Baubewilligungsbehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sicherzustellen.
- Im Rahmen des Baugesuches ist ein vollständiges Lärmgutachten mit Berücksichtigung aller Lärmarten inklusive detaillierten Lärmberechnungen und den umzusetzenden Lärmschutzmassnahmen auszuarbeiten.
- Aus Sicht Bahnlärm ist keine Ausnahme gemäss LSV Art. 31 Abs. 1 möglich, da kein überwiegendes Interesse erkennbar ist und es sich um einen Neubau mit grossem Gestaltungsspielraum handelt.
- Jeder lärmempfindliche Raum muss über ein Fenster mit einer Lärmbelastung unter den Immissionsgrenzwerten natürlich belüftet werden können. Fenster mit einer Lärmbelastung über dem Immissionsgrenzwert müssen festverglast sein (keine Öffnungsmechanismen, keine Beschläge, $R'w + Ctr \geq 40$ dBA).
- Für die Fassadenbereiche mit einer Lärmbelastung über dem Immissionsgrenzwert gelten die erhöhten Anforderungen der SIA 181 an die Aussenhülle.
- Aus Sicht Gesamtverkehr sollte die Anzahl Motorfahrzeugabstellplätze für die Wohnüberbauung reduziert werden. Diese ist mit fast zwei Parkplätzen pro Wohnung mit Blick auf die sehr gute ÖV-Erschliessung zu hoch angesetzt. Das AÖV empfiehlt zudem, die Anzahl an Motorfahrzeug- und Veloabstellplätzen in den Überbauungsvorschriften verbindlich festzulegen.

6 Gebühren

Es werden keine Gebühren erhoben.

Wir danken für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Amt für öffentlichen Verkehr und
Verkehrskoordination



Christian Aebi
Amtsvorsteher



Bau- und Verkehrsdirektion
Tiefbauamt
Oberingenieurkreis I

Schorenstrasse 39
3645 Gwatt (Thun)
+41 31 636 44 00
info.tbaoik1@be.ch
www.be.ch/tba

Matthias Brönnimann
+41 31 636 44 05
matthias.broennimann@be.ch

WEV Amt für Gemeinden und Raumordnung 04. FEB. 2021 G-Nr. /SB: 20/7336 Eingesannt: MAP
--

Tiefbauamt, Schorenstrasse 39, 3645 Gwatt (Thun)

AGR
Orts- und Regionalplanung
Volker Wenning-Künne
Nydeggasse 11/13
3011 Bern

29. Januar 2021

Geschäfts-Nr. der Leitbehörde: 2020.DIJ.7936
Interne Geschäfts-Nr.: 22157

Stellungnahme OIK I - Vorprüfung

Gemeinde	Spiez		
Vorhaben	UeO ZPP 17		
Ortsbezeichnung	Spiezstrasse-Gwattstutz		
Beurteilungsgrundlagen	Überbauungsordnung vom 28.08.2020		
Eingangsdatum	31.12.2020	Behandlungsfrist	29.01.2021

1 Erschliessung/Kantonsstrasse

Der Strassenanschluss ist an der mit uns besprochenen Stelle vorgesehen. Dazu dient der Bereich Zu- und Wegfahrt Einstellhalle. Wir gehen 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 Überbauungsvorschriften (UeV) nicht korrekt.

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.

→ **Genehmigungsvorbehalt**

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 freizuhaltenes Sichtfeld Richtung Spiez liegt innerhalb des Wirkungsbereichs der UeO. Auch für die Wegfahrt Einstellhalle ist innerhalb der UeO das notwendige Sichtfeld Richtung Thun freizuhalten. Wir beantragen diese beiden Sichtfelder, die gemäss Norm VSS 40 273a zu konstruieren sind, mindestens als Hinweis in die UeO aufzunehmen.

→ **Antrag auf Ergänzung**

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.

→ **Genehmigungsvorbehalt**

Im Rahmen der Vorprüfung der ZPP 17 haben wir darauf hingewiesen, dass in der Weiterentwicklung des Projektes der bestehende Vorwegweiser zu berücksichtigen ist. Um den Standort zu sichern ist in der UeO ein Bereich zu definieren, indem der Vorwegweiser erhalten werden kann. Auch die UeV sind entsprechend zu ergänzen.

→ **Genehmigungsvorbehalt**

2 Strassenlärm

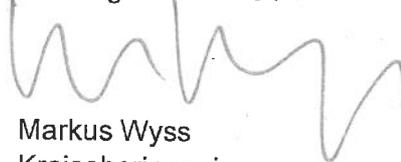
In Art. 12 UeV werden in Abs. 3 Bedingungen formuliert, bei denen auf die Umsetzung der Massnahmen gemäss Abs. 2 verzichtet werden kann. Eine davon ist die nachweisliche Änderung der Lärmverhältnisse. Im Jahr 2019 haben wir auf der Spiezstrasse, auch im Bereich der vorliegenden UeO, einen lärm-mindernden Belag eingebaut. Die Lärmverhältnisse haben sich damit aufgrund von Massnahmen an der Quelle bereits heute nachweislich geändert. Diese Massnahme ist allerdings noch kein Bestandteil eines rechtsgültigen Lärmsanierungsprojekts und damit ist die langfristige akustische Wirkung des lärm-mindernden Belags nicht gesichert. Die nachweisliche Änderung der Lärmverhältnisse als Bedingung für den Verzicht auf die Umsetzung der Massnahmen gemäss Abs. 2 ist deshalb aus den UeV zu streichen. Andernfalls müssten mindestens «Massnahmen an der Quelle» als nachweisliche Änderung ausgeschlossen werden.

→ **Genehmigungsvorbehalt**

Wir weisen erneut darauf hin, dass bezüglich des Strassenlärms keine Ausnahme gemäss LSV Art. 31 Abs. 1 möglich sein wird, da kein überwiegendes Interesse erkennbar ist und es sich um einen Neubau mit grossem Gestaltungspielraum handelt.

Freundliche Grüsse

Oberingenieurkreis I



Markus Wyss
Kreisoberingenieur

Beilagen

– Akten retour

Kopie an

– DLZ, FS LS

