

## Mitwirkungsveranstaltung Änderung ZPP 9 «Ahorni»



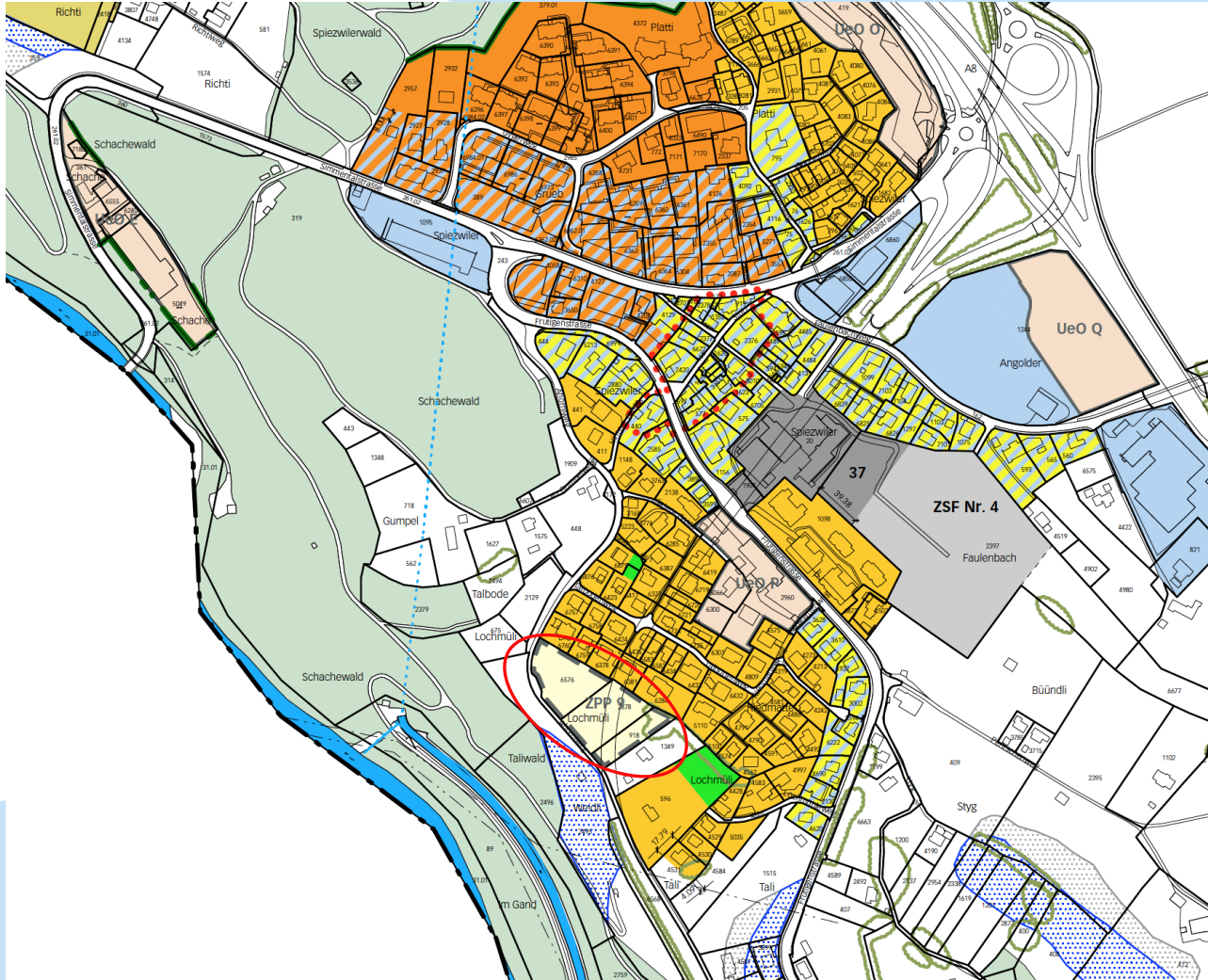
# Ablauf

- Begrüssung
- Ausgangslage
- Studienauftrag
- Vorstellung Siegerprojekt
- Würdigung Beurteilungsgremium
- Änderung der Grundordnung
- Weiteres Vorgehen
- Fragerunde
- Schlusswort

# Ausgangslage - Übersicht



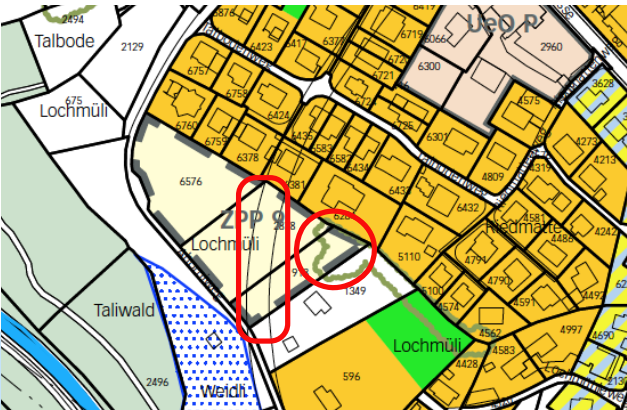
# Ausgangslage - Zonenplan



# Ausgangslage - Areal



- 2 Grundeigentümerschaften
- Etappierbarkeit
- Vorgaben RPG (SEin, Mindestdichte bei Überbauung von Kulturland)
- Lage am Siedlungsrand
- starke Hanglage
- Tunnel
- Hecke
- Ausbau Ahornweg





# Ausgangslage - Ahorniweg

## Wichtige Daten

- Länge: 250 m
- Breite: 4.20 m – Begegnungsfall PW/PW
- 2 Ausweichstellen
  - Breite: 5.20 m – Begegnungsfall PW/LkW

## Zielsetzung Studienauftrag

- Erarbeitung eines etappierbaren Bebauungs- und Erschliessungskonzepts, das den komplexen topographischen Herausforderungen Rechnung trägt und eine hochwertig gestaltete, angemessen dichte Bebauung des Areals sicherstellt
- Sicherstellung einer nachvollziehbaren und attraktiven Gestaltung des Siedlungsrandes
- Überprüfung der Eignung für den gemeinnützigen Wohnungsbau auf dem Arealteil in Gemeindebesitz (Anlagekostenlimiten)



# Studienauftrag

nach SIA 143 Art. 3.2 und 8

## Ablauf

Nr.	Arbeitsschritt	Termin
1.	Kick-Off mit Ortsbegehung	22.06.2017
2.	Schriftliche Fragenstellung und Fragenbeantwortung	30.06 / 07.07.2017
3.	1. Zwischenbesprechung mit dem Beurteilungsgremium	17.10.2017
4.	2. Zwischenbesprechung mit dem Beurteilungsgremium	07.12.2017
5.	Abgabe der Unterlagen durch Teilnehmende	07.02.2018
6.	Vorprüfung der Unterlagen	08.-14.02.2018
7.	Schlussbeurteilung	16.02.2018
8.	Schlussbericht	19.03.2018

## **Beurteilungsgremium**

### Moderation (ohne Stimmrecht)

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

### Sachmitglieder (mit Stimmrecht)

- Ursula Zybach, Vertreterin Grundeigentümersch. Parz. Nrn. 918, 2878
- Peter Stoller, Grundeigentümer Parz. Nr. 6576

### Fachmitglieder (mit Stimmrecht)

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

### Experten (ohne Stimmrecht)

- Roland Dietrich, Abteilungsleiter Bau, Gemeinde Spiez
- Daniel Wyss, Dienstchef Liegenschaften, Gemeinde Spiez
- Daniel Blumer, Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau, Bern

# Studienauftrag

nach SIA 143 Art. 3.2 und 8

## Eingeladene Architekturbüros

- Architekturbüro Christian Nussbaum AG, Spiez



- HMS Architekten und Planer AG, Spiez



- Rykart Architekten AG, Bern



## Erkenntnisse aus dem Studienauftrag

- **Gemeinnütziger Wohnungsbau:** Areal zur Abgabe an Genossenschaften zum Bau gemeinnütziger Wohnungen aufgrund der Hanglage und der damit zusammenhängenden Baukosten nicht geeignet
- **Grössere zusammenhängende Spielfläche:** kann auf dem Areal nur mit starken Eingriffen in die Topographie und somit nicht ortsbildverträglich realisiert werden
- **Nutzungsdichte:** Richtwert für Spiez (GFZo 0.9) für die Überbauung von Kulturland kann auf dem Areal aufgrund der Hanglage sowie der sensiblen Lage am Siedlungsrand nicht erreicht werden

# Vorstellung Siegerprojekt

**O. Sidler, Rykart Architekten**

**rykart**



04.04.2019

# **Orientierungsveranstaltung**

Studienauftrag ZPP 9 „Ahorni“, Spiez

Abteilung Finanzen der Gemeinde Spiez und Maya & Peter Stoller

# Team

## **ARCHITEKTUR**

Rykart Architekten AG, Liebefeld

## **LANDSCHAFTSARCHITEKTUR**

Xeros Landschaftsarchitektur, Bern

# Inhalt

**1 Ortsanalyse**

**2 Typologien**

**3 Projekt**

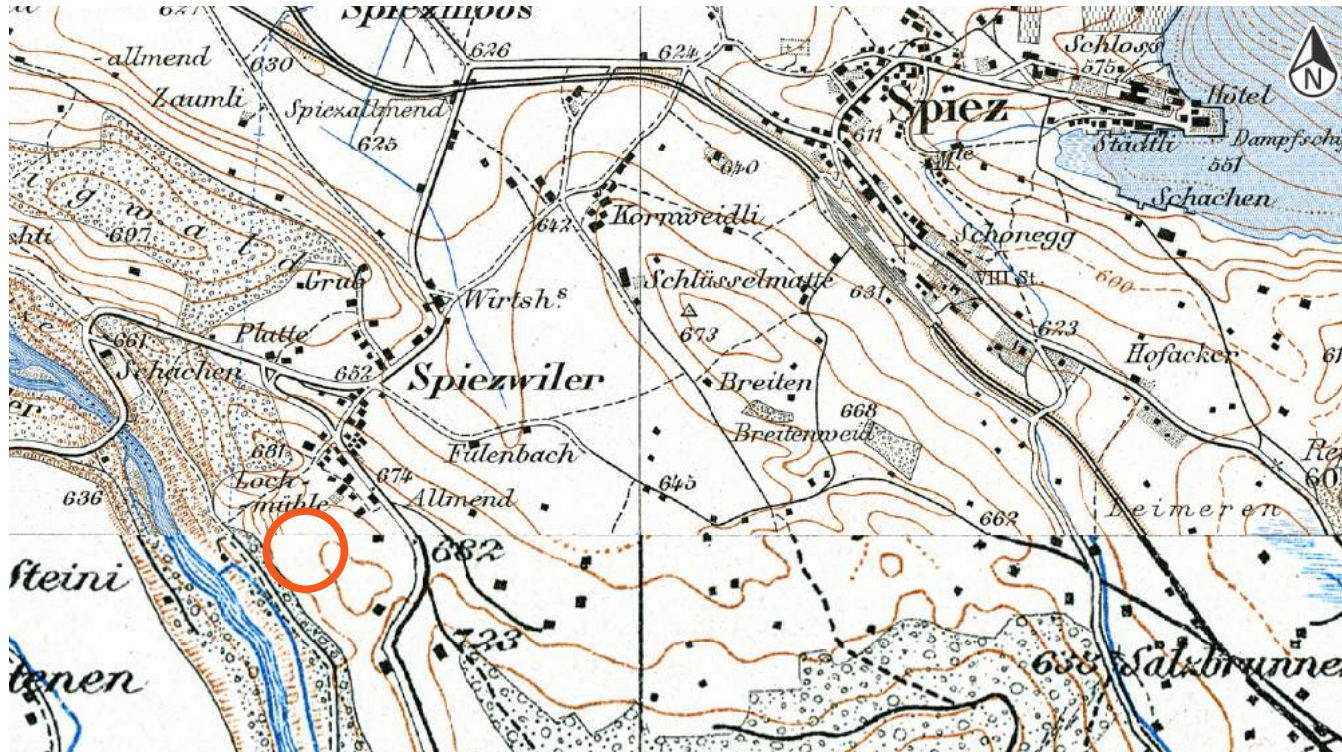
**4 Wohnungsspiegel / AZ**

**5 Aussenraumgestaltung**

**6 Visualisierung**



# Ortsanalyse



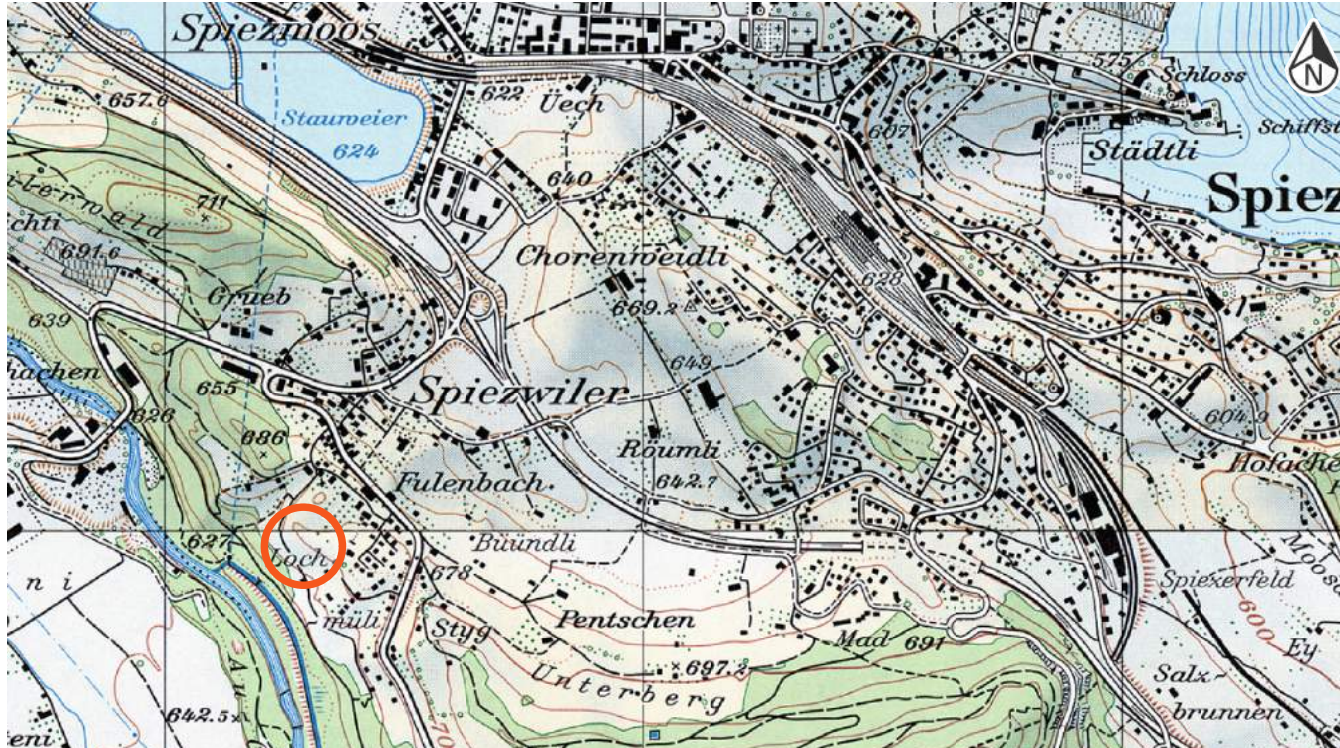
**bauliche Entwicklung**  
1900

Städtli Spiez

Bahnlinie

Spiezwiler

# Ortsanalyse



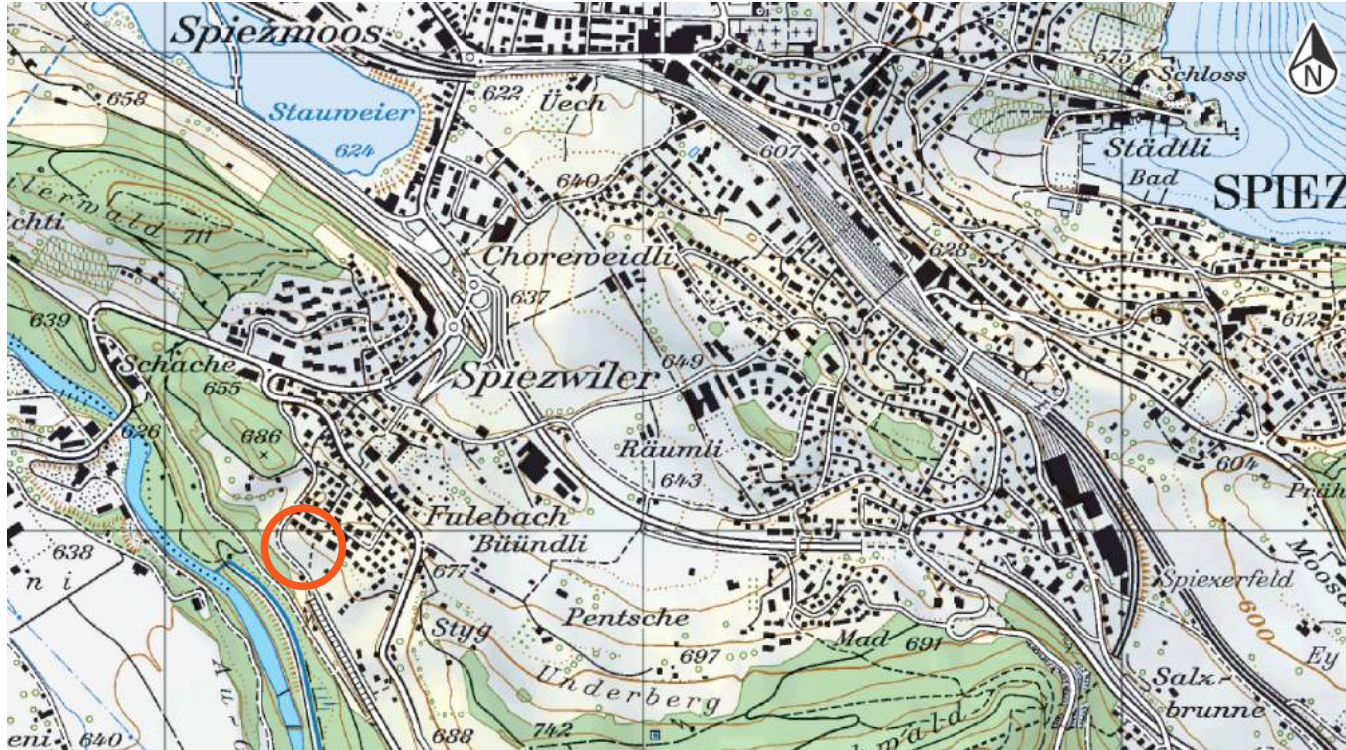
**bauliche Entwicklung**  
1975

Entwicklung Spiez und  
Spiezwiler

(trennende) Autobahn  
mit Anschluss prägt die  
Entwicklung  
-> kleinere  
Anschlussstrassen

Stauweier

# Ortsanalyse



## **bauliche Entwicklung** 2013

Spiezwiler:  
Ein- und Mehrfamilien-  
häuser am Platten- und  
Talbodenweg

Ausbau Ahorniweg

Spiezwilertunnel

Kreisel bei Autobahn-  
aus/einfahrten

Einkaufszentrum Beo

# Ortsanalyse



## Perimeter

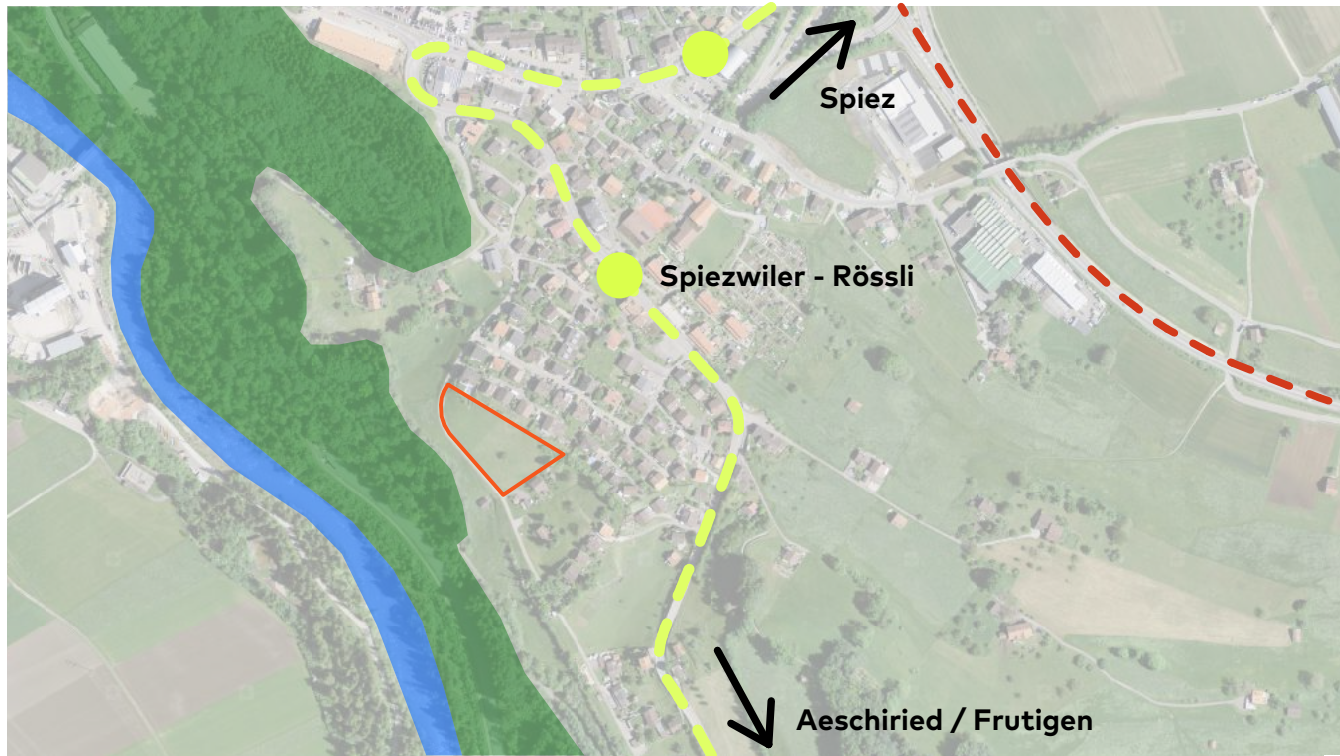
hinten der Hügelkuppe

starke Hanglage

Südwest-Orientierung

Siedlungsrand

# Ortsanalyse



## Perimeter

Wald - Taliwald

Fluss - Kander

Autobahnanschluss A8

ÖV- Anschluss:  
Busnr. 63 / 62  
in Richtung Spiez Bhf und  
Aeschiried Schulhaus

# Ortsanalyse Aussicht



Alpen

Niesen

Burgflue

Simmeflue

Stockhornkette

KANDERTAL

# Ortsanalyse Einsicht



Wald Anstieg im Westen

östliche Gebäude haben  
auch im ersten Geschoss  
Blick in die Berge



# Zeilen

## Typologien

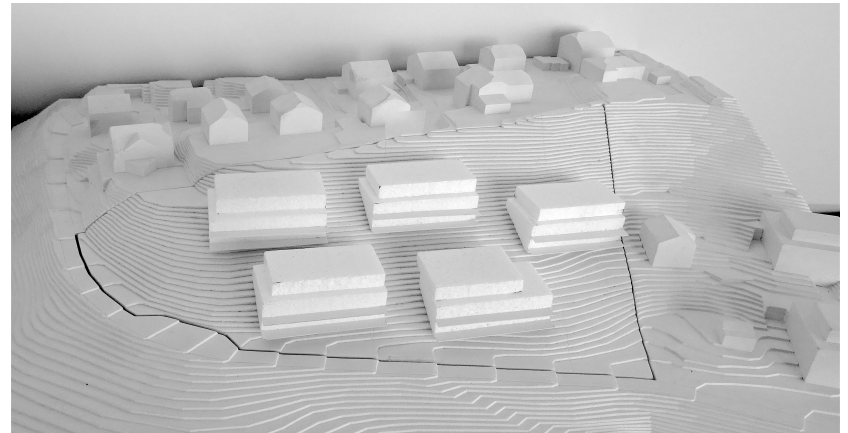


BGF ca. 3'400 m<sup>2</sup>

Whg ca. 25 Stk.  
Zweibünder

Vor- und Nachteile:

- + Massstäblichkeit
- aufwändige Erschliessungswege
- grosse Terrainverschiebungen
- erst und zweit Klassen Wohnlagen
- Kosten





# Winkel

## Typologien

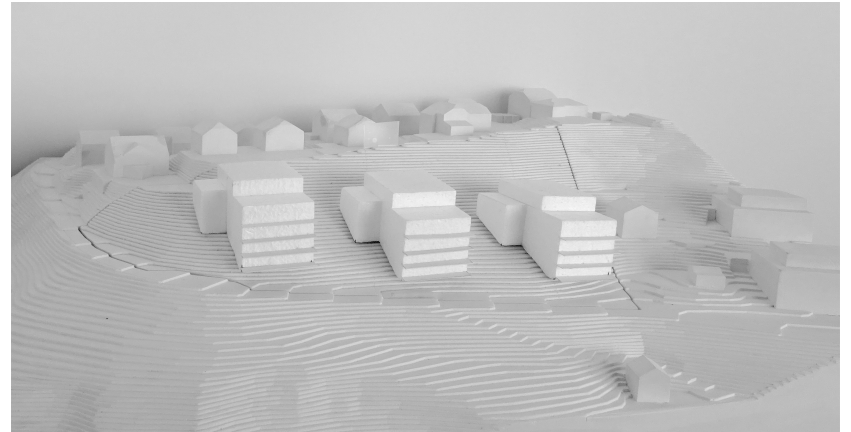


BGF ca. 4'500 m<sup>2</sup>

Whg ca. 33 - 36 Stk.  
Drei- / Zweibünder

Vor- und Nachteile:

- + wirtschaftlich, effizient
- + Ausblick
- Etappiertheit



# Terrassen Typologien

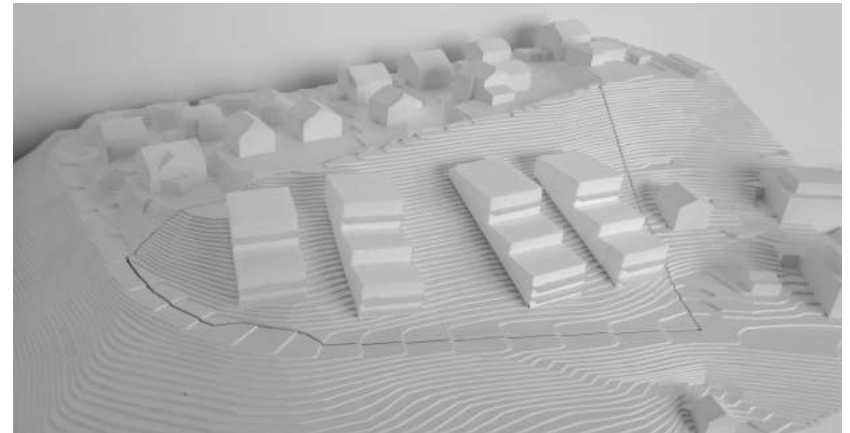


BGF ca. 3'800 m<sup>2</sup>  
(ohne Aussenerschliessung)

Whg ca. 28 - 30 Stk.  
Zweibünder

Vor- und Nachteile:

- + möglicher Umgang mit Topographie (fließendes Terrain)
- + Etappierbarkeit
- + jede Wohnung hat einen grosszügigen privaten Aussenbereich
- + jede Wohneinheit partizipiert von der Aussichtslage
- Kosten



# Projekt

## Situation



# Projekt

## 1. Ebene



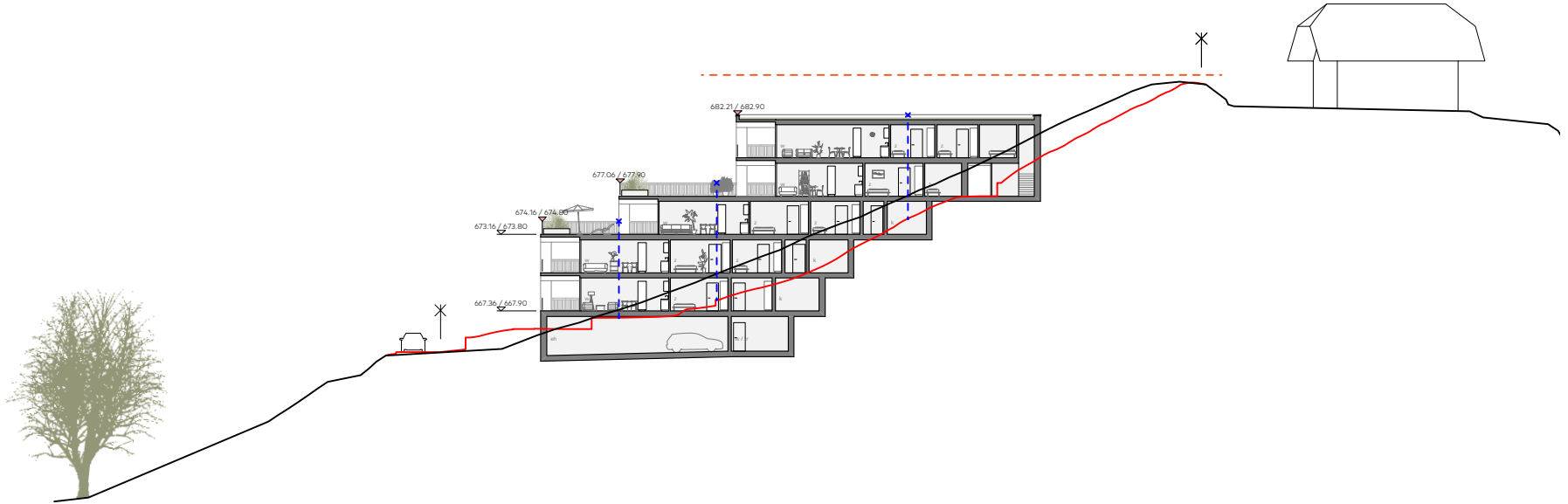
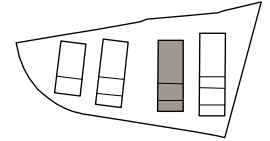
# Projekt

5. Ebene



# Projekt

## Längsschnitt Haus 3



# Wohnungsspiegel / AZ



2.5 Zi-Whg	3 Stk.
3.5 Zi-Whg	15 Stk.
4.5 Zi-Whg	14 Stk.
5.5 Zi-Whg	3 Stk.

**Total Whg 35 Stk.**

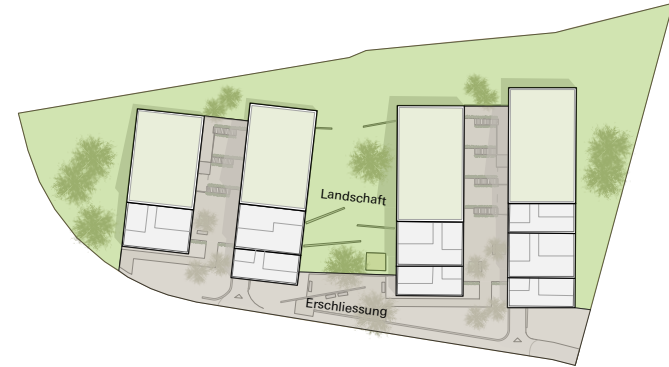
Erreichte Ausnützung über gesamtes Projekt

4'242 m<sup>2</sup> GFo = AZ 0.73

Gesamte Landfläche

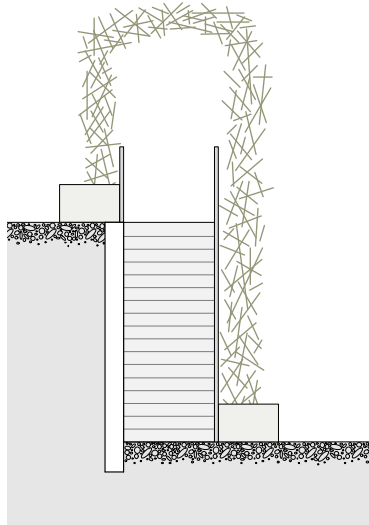
5'827 m<sup>2</sup>

# Aussenraumgestaltung





# Aussenraumgestaltung



# Aussenraumgestaltung



# Aussenraumgestaltung



# Visualisierung



# Würdigung Beurteilungsgremium

**U. Ewald, Fachgremium**

# Würdigung Beurteilungsgremium

## Beurteilungsgremium

### Moderation (ohne Stimmrecht)

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

### Sachmitglieder (mit Stimmrecht)

- Ursula Zybach, Vertreterin Grundeigentümersch. Parz. Nrn. 918, 2878
- Peter Stoller, Grundeigentümer Parz. Nr. 6576

### Fachmitglieder (mit Stimmrecht)

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

### Experten (ohne Stimmrecht)

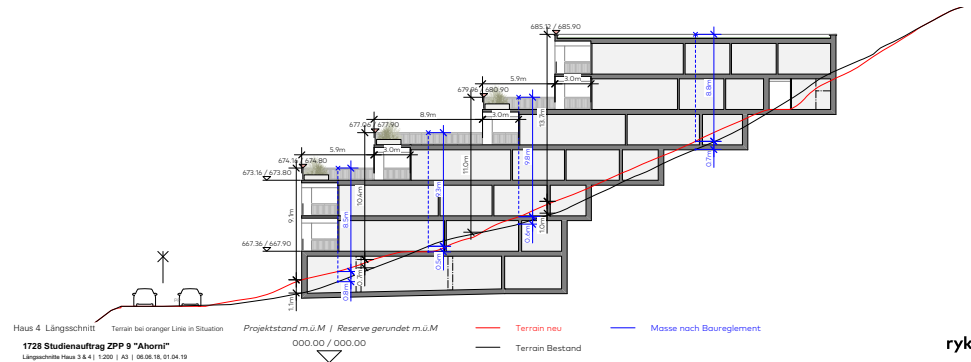
- Roland Dietrich, Abteilungsleiter Bau, Gemeinde Spiez
- Daniel Wyss, Dienstchef Liegenschaften, Gemeinde Spiez
- Daniel Blumer, Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau, Bern

# Änderung der Grundordnung

- Überschreitung der heute zulässigen Gebäudehöhe – Festlegung einer auf das Projekt abgestimmten Gestamthöhenkote
- Festlegung der Gestaltungsgrundsätze gemäss Ideenstudie
- Anpassungen an die BMBV



Ansicht West, Haus 4



# Änderung der Grundordnung

## 319 ZPP 9 «Ahorni»

Planungszweck <sup>1</sup> Die ZPP 9 «Ahorni» bezweckt eine gut gestaltete Wohnüberbauung unter Berücksichtigung der empfindlichen Lage sowie einen attraktiven und nachvollziehbaren Siedlungsrand.

Art der Nutzung <sup>2</sup> Wohnen entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen W (Art. 211 Abs. 2).

Mass der Nutzung <sup>3</sup> ~~AZ 0.6; maximale Gebäudehöhe 7.0 m.~~  
– Minimale GFZo 0.7; maximale GFZo 0.8  
– Max. Höhenkote (höchster Punkt der Dachkonstruktion):  
– Parzelle Nr. 6576: 684.50 m ü. M.  
– Parzellen Nrn. 918, 2878: 686.00 m ü. M.  
– Den unteren Referenzpunkt bildet der jeweils lotrecht darunterliegende Punkt des massgebenden Terrains, respektive die max. Höhenkote für die Oberkante des fertigen Bodens:  
– Parzelle Nr. 6576: 669.50 m ü. M.  
– Parzellen Nrn. 918, 2878: 668.00 m ü. M.  
~~– Bei Planungen auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens kann der Gemeinderat die maximale AZ um 0.10 erhöhen.~~

GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch

Unter einem Wettbewerbsverfahren wird ein Wettbewerb oder Studienauftrag nach der SIA-Norm 142 oder 143 verstanden.

Lärmempfindlichkeitsstufe <sup>4</sup> ES II



# Änderung der Grundordnung

## Gestaltungsgrundsätze

- <sup>5</sup> – Volumen und Anordnung der ~~Bauten~~Gebäude sowie die Bepflanzung sind unter Berücksichtigung der angrenzenden Gebiete und der empfindlichen Lage am Siedlungsrand festzulegen.
- ~~– Die Dachformen und -materialien sind aufeinander abzustimmen.~~
- Für Gebäude sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.
- Die Gebäude sind talwärts orientiert und stufenartig zu erstellen. Auf der Parzelle Nr. 6576 sind 2-3 Baustufen, auf den Parzellen Nrn. 918 und 2878 3-4 Baustufen zu realisieren. Pro Einzelbaustufe sind max. 2 Vollgeschosse und ein Untergeschoss zulässig. Der minimale Rücksprung pro Stufe beträgt 5.0 m.
- Bei der Aussenraumgestaltung ist darauf zu achten, dass die privaten Gärten nicht mit Stützmauern und Böschungen vom angrenzenden Landschaftsraum abgetrennt werden.

# Änderung der Grundordnung

Erschliessungs-  
grundsätze

<sup>6</sup> – Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über den Ahornweg.

Weitere Bestim-  
mungen

<sup>7</sup> – Zur Einhaltung der NISV-Grenzwerte ist der bestehenden 50kV-Kabelleitung gebührend Rechnung zu tragen.

Dazu sind in Absprache mit der BKW Energie AG in der Überbauungsordnung die geeigneten Massnahmen festzulegen. Die Kostentragung einer allfälligen Leitungsverlegung wird in einer Vereinbarung zwischen den Grundeigentümern und der BKW Energie AG geregelt. Dabei gilt, dass die Kosten für das neue Kabel inkl. Montage von der BKW und die Kosten für die Demontage der bestehenden Leitung, den Tiefbau für die neue Leitung und für die Einräumung der Dienstbarkeitsrechte von den Grundeigentümern getragen werden.

# Weiteres Vorgehen

Folgende Verfahren/Planungsschritte laufen teilweise parallel:

- Änderung der Bestimmungen zur ZPP (ordentliches Verfahren: Mitwirkung, Beschlussfassung durch den Grossen Gemeinderat und die Stimmbevölkerung)
- Ausarbeitung des Vorprojekts durch Rykart Architekten in Zusammenarbeit mit Beurteilungsgremium
- Erlass der Überbauungsordnung gestützt auf die geänderte ZPP (Beschlussfassung durch Gemeinderat)

# Weiteres Vorgehen

## Änderung ZPP

### Termin

21.03. – 21.04.2019	Mitwirkung
Sommer 2019	Freigabe Änderung durch Kommission und Gemeinderat
Herbst 2019	Vorprüfung durch Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)
Anschliessend	Bereinigung nach Vorprüfung / Beschluss Kommission und Gemeinderat
Früh. Winter 2019/20	Öffentliche Auflage
Anschliessend	Evtl. Einspracheverhandlungen
Anschliessend	Beschlussfassung Gemeinderat
Anschliessend	Beschlussfassung Grosser Gemeinderat
Anschliessend	Urnenabstimmung
Anschliessend	Genehmigung durch AGR

# Weiteres Vorgehen

## Erlass der Überbauungsordnung

### Termin

ab Mai 2019	Weiterbearbeitung Ideenstudie zum Vorprojekt durch Rykart Architekten in Zusammenarbeit mit Beurteilungsgremium
ab Sommer 2019	Entwurf Überbauungsordnung
Anschliessend	Bereinigung, Freigabe durch Kommission und Gemeinderat
Anschliessend	Vorprüfung durch Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)
Anschliessend	Bereinigung nach Vorprüfung / Beschluss Kommission und Gemeinderat
Anschliessend	Öffentliche Auflage
Anschliessend	Evtl. Einspracheverhandlungen
Anschliessend	Beschlussfassung Gemeinderat
Anschliessend	Genehmigung durch AGR

# Fragerunde

???

# Schlusswort

## Herzlichen Dank für Ihre Teilnahme!

Sie sind herzlich eingeladen, Ihre Anregungen zur Planung bis zum Ablauf der Mitwirkung am 21.4.2019 schriftlich bei der Abteilung Bau der Gemeinde Spiez einzureichen.