SPIEZ
GEMEINDE

Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021

Botschaft

des Grossen Gemeinderates von Spiez

an die Stimmberechtigten über:

Arealentwicklung Überbauungsordnung UeO J «Spiezstrasse - Gwattstutz» / Ablösung durch ZPP 17 und Mischzone Kern Gwattstutz

Öffnungszeit des Abstimmungslokals

Gemeindezentrum Lötschberg, Burgerstube, Spiez	Sonntag	10.00 – 11.30 Uhr

Briefliche Stimmabgabe

Gemeindeverwaltung, Sonnenfelsstrasse 4, Spiez, via Briefkasten	Sonntag	bis 10.00 Uhr

Arealentwicklung Überbauungsordnung UeO J «Spiezstrasse – Gwattstutz» / Ablösung durch ZPP 17 und Mischzone Kern Gwattstutz

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Auf die Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021 unterbreiten wir Ihnen das Projekt Arealentwicklung UeO J «Spiezstrasse – Gwattstutz» zum abschliessenden Volksentscheid.

Das Wichtigste in Kürze

Die Zulg Immobilien AG ist Grundeigentümerin der Parzelle Grundbuchblatt (GB) Nr. 1495 im Gwatt an der Gemeindegrenze zur Stadt Thun und beabsichtigt eine Wohnüberbauung mit Gewerbenutzung zu realisieren. Diese Parzelle liegt zusammen mit der benachbarten Parzelle der Bäckerei Linder, Parzelle GB Nr. 1496 in einer geltenden Überbauungsordnung UeO J aus dem Jahr 1992.

Nach eingehender Prüfung wurde festgestellt, dass diese fast 30-jährige Überbauungsordnung keine zeitgemässe Überbauung mehr zulässt. Aus diesem Grund wurde ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt, um gemeinsam ein Richtprojekt zu erarbeiten. Dieses Richtprojekt wertet das Areal nicht nur durch die Setzung und Form der Baukörper auf, sondern auch durch die Schaffung eines attraktiven Gartenbereichs, eines Vorplatzes zum Verweilen vor der Bäckerei Linder sowie von Grüninseln mit Einzelbäumen an der Spiezstrasse. Die Umsetzung dieses Richtprojekts erfordert eine Änderung des Baureglements und des Zonenplans.

Nach der Genehmigung dieser Vorlage kann die Bauherrschaft ein Bauprojekt erarbeiten. Dies kann in Etappen erfolgen. Grundlage ist jedoch immer das Richtprojekt.

Ausgangslage

Das Areal der Überbauungsordnung (UeO) J «Spiezstrasse – Gwattstutz» liegt direkt an der Spiezstrasse (Kantonsstrasse Thun – Spiez) an der Abzweigung zum alten Gwattstutz, heute Grenzweg. Letzterer ist ein historischer Verkehrs- und Verbindungsweg ins Simmental via Gwattegg und Reutigen. Heute ist er jedoch für den motorisierten Individualverkehr nicht mehr durchgängig. Auf dem alten Gwattstutz verläuft die Gemeindegrenze zwischen der Gemeinde Spiez und der Stadt Thun. Auf der anderen Seite der Kantonsstrasse liegt das Gwattlischenmoos, ein grosses Naturschutzgebiet und Flachmoor von nationaler Bedeutung, sowie das Seeufer. Die UeO J «Spiezstrasse – Gwattstutz» aus dem Jahr 1992 wurde bei der Ortsplanungsrevision von 2014 unverändert übernommen.

Das Areal besteht aus der Parzelle GB Nr. 1495 im Besitz der Zulg Immobilien AG und der benachbarten Parzelle GB Nr. 1496, auf welcher sich der Betrieb der Bäckerei Linder (Grundeigentümerin) befindet, sowie der gemeindeeigenen Wegparzelle GB Nr. 7117. Für die beiden Parzellen 1495 und 1496 soll eine voneinander unabhängige Entwicklung ermöglicht werden. Während für die Parzelle GB Nr. 1495 eine kurz- bis mittelfristige Entwicklung mit Neubebauung vorgesehen ist, werden für die Parzelle GB Nr. 1496 Rahmenbedingungen für eine mittel- bis längerfristige Entwicklung festgelegt. Zwischen den Parzellen 1495 und 1496 wird im Bereich des alten Waschhauses (heute Garage) entlang der Spiezstrasse eine Grenzbereinigung angestrebt. Die Wegparzelle 7117 soll möglichst unverändert belassen bleiben.

Gemeinde und Projektträgerschaft haben die Grundsätze zur Arealentwicklung und die Modalitäten zum qualitätssichernden Verfahren gemeinsam in einer Planungsvereinbarung definiert.

Qualitätssicherung in Form eines Gutachterverfahrens
Zur Erarbeitung eines Richtprojekts als Basis für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung wurde ein Studienauftrag mit einem Bearbeitungsteam in Form eines sogenannten „Gutachterverfahrens“ durchgeführt. Dabei handelt es sich um ein Dialogverfahren, bei dem ein Bearbeitungsteam in mehreren Workshops durch ein Begleitgremium mit anerkannten externen Experten (Gutachtern) begleitet wird.

Die Fachgutachtenden übernehmen dabei eine qualitätssichernde Funktion. Das Begleitgremium wurde analog der Empfehlung der Ordnung SIA 143 für den Studienauftrag zusammengestellt. Die Aufgabenstellungen des Dialogverfahrens wurden in einem sogenannten Programm definiert, dessen Inhalt von der Projektträgerschaft, der Gemeinde sowie den Fachgutachtern festgelegt wurde.

Begleitgremium
Als externe Gutachter wirkten Martin Eggenberger (Experte Architektur/Städtebau, Solothurn), Urs Ewald (Experte Architektur/Städtebau, Steffisburg) und Simon Schöni (Experte Landschaftsarchitektur, Bern). Alle drei Experten sind Mitglieder der Fachberatung Gestaltung der Gemeinde Spiez.

Im Begleitgremium des Gutachterverfahrens waren zudem Auftraggeber und die Gemeinde mit Stimmrecht vertreten. Weitere Experten aus der Abteilung Bau wurden situativ beigezogen.

Interdisziplinäres Bearbeitungsteam
Das Richtprojekt wurde durch ein interdisziplinäres Bearbeitungsteam, zusammengesetzt aus den folgenden Büros, erarbeitet:

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

Die Vorbereitung und Begleitung des Verfahrens erfolgte durch die BHP Raumplan AG, Bern.

Das Gutachterverfahren dauerte vom 9. Juli 2018 bis Ende Mai 2019. In dieser Zeit wurden eine ordentliche Start- und Programmsitzung und vier Workshops durchgeführt. Der Schlussbericht wurde am 28. Mai 2019 genehmigt.

Der Schlussbericht des qualitätssichernden Verfahrens hält fest, dass aus dem Richtprojekt wesentliche Qualitäten des Projekts in den nachgelagerten Planverfahren sicherzustellen sind.

Die Empfehlungen und das Richtprojekt als solches wurden anschliessend in die baurechtliche Grundordnung überführt.

Aufgabenstellung des qualitätssichernden Verfahrens
Die Anforderungen an die Planung für diesen Ort waren anspruchsvoll. Dies aufgrund der Lage des Ortes am Übergang von Thun nach Spiez, der Hanglage, der teilweisen Sicht auf den See und die Berge, der Diagonalen des Gwattstutzes, der Bedürfnisse der Bäckerei und der Anforderungen an qualitätsvolle Wohnungen an einer stark lärmbelasteten Lage.

Angestrebt wurde ein Richtprojekt, welches die Grundlage für die Realisierung einer qualitätsvollen Wohnüberbauung mit ergänzenden und verträglichen Gewerbenutzungen im Bereich der heutigen UeO J bildet. Ein besonderes Augenmerk galt insbesondere der optimalen Ausnutzung der Parzellen bei gleichzeitiger gebührender Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen wie Orts- und Landschaftsbild, Lärmschutz etc. sowie der ortsbaulich stimmigen Setzung neuer Baukörper und ihrer Frei- und Erschliessungsräume. Das Richtprojekt sollte zudem eine voneinander unabhängige, etappierte Entwicklung der beiden Parzellen GB Nr. 1495 und 1496 ermöglichen.

Richtprojekt
Das Beurteilungsgremium hat anlässlich der Schlussbeurteilung das Richtprojekt des Planungsteams gutgeheissen. Das ausgearbeitete Richtprojekt trägt den komplexen Herausforderungen Rechnung und vermag hinsichtlich Eingliederung in das Ortsbild und den Landschaftsraum (Topografie) eine hohe ortsbauliche Qualität sicherzustellen.

<u>Ortsbauliches Konzept</u>
Das überzeugende ortsbauliche Konzept sieht drei hammerförmige, sich nach hinten verjüngende Einzelbauten vor. Dieses Konzept schafft es, drei räumliche Anforderungen gleichzeitig zu erfüllen: Der westlichste Bau besetzt die Kopfsituation an der Abzweigung präzis; die Staffelung der leicht von der Spiezstrasse zurückweichenden Bauten fasst den Raum der Strasse; 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 und ein leichtes Ansteigen in Richtung Spiez erzeugt zusammen mit dem leichten Zurückweichen von der Strasse überall einen harmonischen Strassenraum. Die gewählte Formgebung und Anordnung der Gebäude geht dabei geschickt und stimmig mit der anspruchsvollen Topografie zwischen Kantonsstrasse, dem ansteigenden Gwattstutz und der obenliegenden Bahnlinie um.

Ortsbauliches Konzept

Frei- und Aussenraumgestaltung

Der Frei- und Aussenraum berücksichtigt Topografie, bestehende Infrastrukturen und ist abgestimmt auf die Bebauung. Durch die in den Hang integrierte Einstellhalle, welche die Bauten rückwärtig miteinander verbindet, entsteht ein Terrainsprung, welcher zwei verschiedene Aussenraumbereiche ausbildet: einen ebenen, harten, mit Belag ausgeführten Vorlandbereich gegen die Spiezstrasse hin und einen geneigten, landschaftlichen Gartenbereich mit Blumenwiese, mehrstämmigen Gehölzen, Heckengruppen und situativen Terrassierungen für Aufenthaltsbereiche und Spielplatz. Die beiden Bereiche sind über einen Treppen- und Rampenaufgang verbunden.

Strassen- und Platzgestaltung

Im Bereich Vorland an der Spiezstrasse entstehen verschiedene Schichten: Die Schicht entlang der Strasse ermöglicht eine Längsparkierung sowie eine Baumpflanzung. Daran grenzend wird das Trottoir geführt. Thunseitig vor der Bäckerei entsteht ein dreieckiger Vorplatz, welcher als Adresse und dem Empfang für die Kunden dient. Eine Aussenbestuhlung aktiviert und belebt diesen Raum. Gewisse asphaltierte Flächen werden mit Grüninseln und Einzelbäumen durchsetzt. Diese Gestaltung strukturieren und zonieren den Vorraum zu den Gebäuden.

Bericht

Änderung des Baureglements und des Zonenplans 1

Die bestehende Überbauungsordnung UeO J soll neu durch zwei voneinander unabhängige Bauzonen ersetzt werden. Im Bereich der Parzelle 1495 plant die Grundeigentümerschaft (Zulg Immobilien AG) die Realisierung einer neuen Wohnüberbauung mit

ergänzendem Gewerbe mittels einer neuen Zone mit Planungspflicht (ZPP 17). Im Bereich der Parzelle 1496 soll zum einen der Bestand des heutigen Bäckereibetriebs Linder gesichert werden. Für den Fall eines Neubaus oder einer neubauähnlichen Erweiterung soll ebenfalls das Richtprojekt aus dem Gutachterverfahren als verbindlich erklärt werden. Dazu soll eine neue Mischzone Kern erlassen werden (Mischzone Kern Gwattstutz).

Zielsetzungen der neuen ZPP und Mischzone Kern
Der voneinander unabhängige Realisierungszeitpunkt hat Auswirkungen auf die planungsrechtliche Ausgestaltung der baurechtlichen Grundordnung. Folgende Ziele werden mit der Aufteilung in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) und in eine Mischzone Kern verfolgt:

- Beibehaltung des heute gebauten Zustands auf der Parzelle 1496 (Bäckerei Linder) und Neubebauung der Parzelle 1495 (Zulg Immobilien AG);
- Grenzbereinigung (Landumlegung) zwischen den beiden Parzellen 1496 und 1495;
- Möglichkeiten einer späteren baulichen Weiterentwicklung und Ersatzbebauung auf der Parzelle 1496;
- Planungsrechtliche Sicherstellung von drei Entwicklungsszenarios für die Parzelle 1496:
  - Szenario A: Bäckerei bleibt in heutigen Gebäuden in Betrieb, Möglichkeiten für kleinere An- und Umbauten und Erneuerungen.
  - Szenario B: Bäckereibetrieb wird mit einer neubauartigen Erweiterung erneuert und mit zusätzlichen Wohnungen ergänzt.
  - Szenario C: Mit den Bestimmungen der Mischzone Kern sind Umnutzungen möglich, solange die Gestaltung der Bauten und des Aussenraums sich an das Richtprojekt anlehnen.

Überführung des Richtprojekts in die baurechtliche Grundordnung
Die Bestimmungen zur Zone mit Planungspflicht (ZPP 17) „Spiezstrasse – Gwattstutz“ und zur Mischzone Kern Gwattstutz wurden generell an die neuen Begriffe und Messweisen gemäss Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) angepasst. Das Richtprojekt aus dem qualitätssichernden Verfahren floss in die Bestimmungen der ZPP (Planungszweck, Inhalte, Art und Mass der Nutzung, Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze, Energiebestimmungen) ein.

Die Änderungen der baurechtlichen Bestimmungen durchliefen bis anhin folgende Phasen:

<u>Mitwirkung</u>
Der Gemeinderat verabschiedete das Dossier zur Mitwirkung am 7. Oktober 2019.
Mitwirkungsfrist: vom 28. Oktober 2019 – 26. November 2019
- *Publiziert im Simmentaler Anzeiger am 24. und 31. Oktober 2019*
- *Publiziert im Amtsblatt am 30. Oktober 2019*

Während der Mitwirkungsfrist wurden keine Mitwirkungseingaben eingereicht. Am Planungsdossier wurden daher keine Änderungen vorgenommen. Es gibt demzufolge auch keinen separaten Mitwirkungsbericht.

<u>Kantonale Vorprüfung</u>
Der Gemeinderat verabschiedete das Dossier am 24. Februar 2020 zur kantonalen Vorprüfung. Der Vorprüfungsbericht vom 10. Juli 2020 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zum Planungsdossier Arealentwicklung Spiezstrasse – Gwattstutz «Aufhebung UeO J, Umzonung in MKG und ZPP 17» fiel positiv aus. Der Vorprüfungs-

bericht nennt einzelne materielle und formelle Genehmigungsvorbehalte sowie Empfehlungen und Hinweise. Nach Sichtung des Vorprüfungsberichts wurde das Planungsdossier bereinigt.

Änderungen erfolgten mehrheitlich in den Themenbereichen Störfallvorsorge und empfindliche Nutzungen, Planbeständigkeit und Siedlungsentwicklung nach innen sowie bei den Ausführungen zu den Lärmmassnahmen im Lärmbericht. Auch wurde das Richtprojekt für die Mischzone Kern Gwattstutz nun als Anhang des Baureglements aufgenommen.

Der Umgang mit den materiellen und formellen Genehmigungsvorbehalten sowie den Empfehlungen und Hinweisen wird im Erläuterungsbericht detailliert und übersichtlich dargelegt.

Öffentliche Auflage
Auflagedossier: Unterlagen zur Arealentwicklung Spiezstrasse- Gwattstutz, Ablösung der bisherigen UeO J durch ZPP 17 mit Änderung Baureglement Art. 327 sowie durch Mischzone Kern Gwattstutz mit Änderung Baureglement Art. 211 und 212 sowie der Änderung des Zonenplans 1.

Öffentliche Auflage vom 12 November 2020 – 14. Dezember 2020.
- *Publiziert im Simmentaler Anzeiger am 12. und 19. November 2020*
- *Publiziert im Amtsblatt am 11. November 2020*

Einsprachen
Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen und lediglich eine Rechtsverwahrung der BLS bezüglich Immissionsfolgen eingegangen.

Weiteres Vorgehen
Im Nachgang zur Genehmigung des vorliegenden Planungsgeschäfts wird für die ZPP 17 eine Überbauungsordnung erlassen. Die Qualitätssicherung für die Arealentwicklung der ZPP 17 «Spiezstrasse-Gwattstutz» wird unter anderem sichergestellt durch die Verankerung des Richtprojekts im Anhang der Überbauungsordnung. Das eigentliche Bauprojekt wird von der Fachberatung Gestaltung begleitet. Die Verabschiedung und Genehmigung der Überbauungsordnung werden von Seiten Gemeinde durch den Gemeinderat erfolgen.

Beratungen im Grossen Gemeinderat

Aus den Verhandlungen des Grossen Gemeinderates wird folgendes festgehalten:

Das Geschäft war im Grossen Gemeinderat unbestritten. Gelobt wurde die umsichtige Planung mit einem qualitätssichernden Verfahren an diesem für Spiez wichtigen Standort an der Gemeindegrenze zur Stadt Thun. Einzig bemängelt wurde die Tatsache, dass bei diesem Projekt der preisgünstige Wohnungsbau nicht miteinbezogen werden konnte.

Beschluss des Grossen Gemeinderates

Der Grosse Gemeinderat hat am 26. April 2021 die Vorlage gemäss den nachstehenden Anträgen **mit 35 : 0 Stimmen,** zuhanden der Stimmberechtigten verabschiedet:

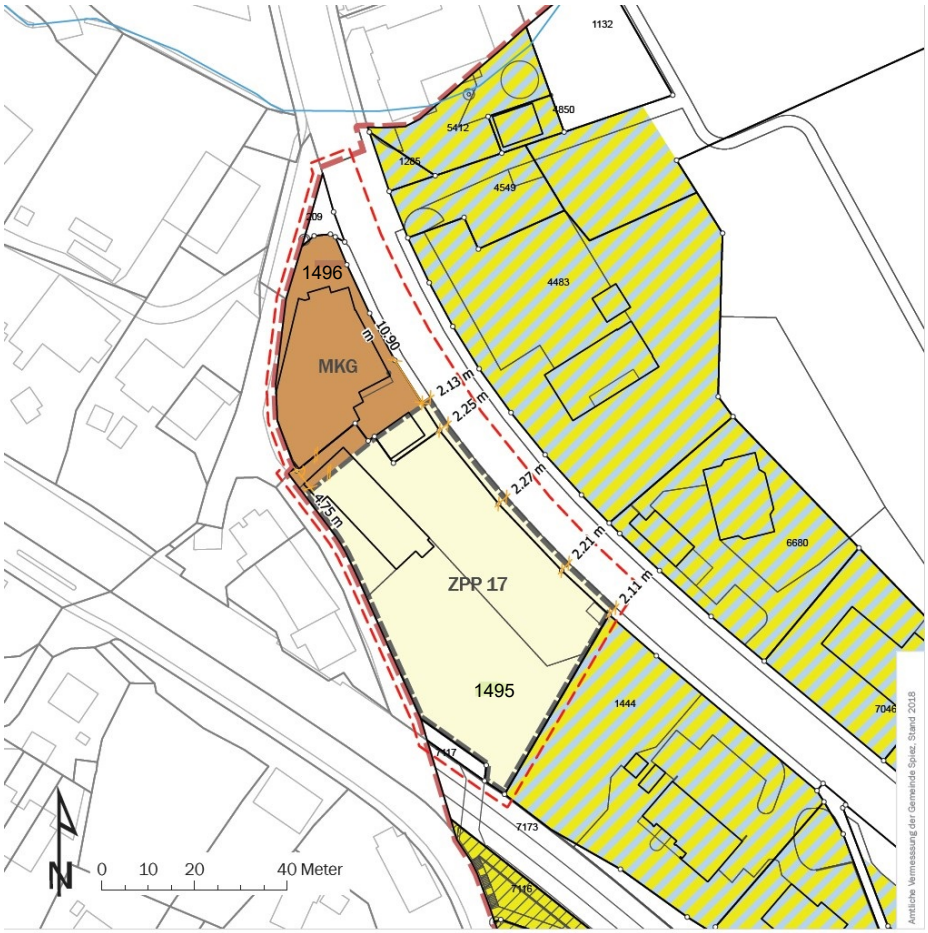
1. Den Änderungen der baurechtlichen Grundordnung im Bereich der bisherigen UeO J «Spiezstrasse – Gwattstutz» mit Ablösung der UeO J mit ZPP 17 «Spiezstrasse-Gwattstutz» sowie Mischzone Kern Gwattstutz (Zonenplanänderung, Baureglementsänderung, Erläuterungsbericht inkl. Anhänge) wird zuhanden der Volksabstimmung vom 13. Juni 2021 zugestimmt.

2. Der Urnenbotschaft wird zuhanden der Volksabstimmung vom 13. Juni 2021 zugestimmt.

3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Spiez, 26. April 2021

Namens des Grossen Gemeinderates
Der Präsident M. Maibach
Die Sekretärin T. Brunner



Die detaillierten Unterlagen zu dieser Vorlage können bei der Abteilung Bau, Sonnenfelsstrasse 4, 3700 Spiez oder unter www.spiez.ch eingesehen werden.