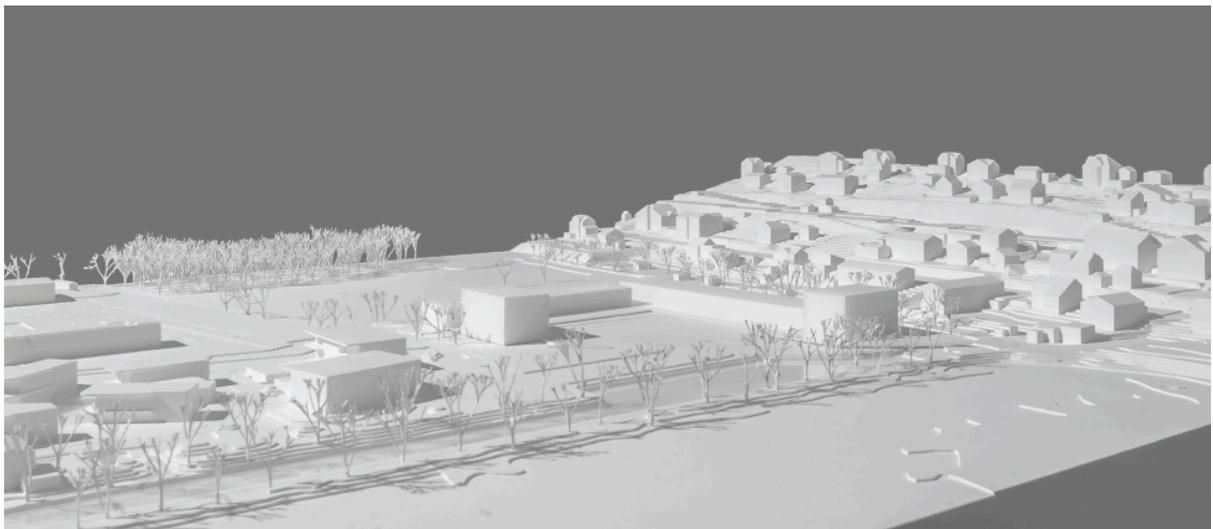


**Anhang 1: Gutachterverfahren ZPP Unteres Kandergrien,
Schlussbericht des Begleitgremiums vom 7.6.2018**

**Gemeinde Spiez / Bauherrengesellschaft Unteres Kandergrien
Gutachterverfahren ZPP Unteres Kandergrien**

Schlussbericht des Begleitgremiums



Bern, 7. Juni 2018

Impressum

Auftraggeberin

Bauherrengesellschaft Unteres Kandergrien
p.A. 4Casa GmbH
Bernstrasse 247
3627 Heimberg

Organisation

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Philipp Hubacher, BHP Raumplan
Yvonne Urwyler, BHP Raumplan

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Lage und Umgebung.....	6
2. Verfahren	8
2.1 Art des Verfahrens	8
2.2 Beteiligte.....	8
2.3 Ablauf und Termine.....	9
2.4 Grundlagedokumente.....	9
2.5 Erwartetes Ergebnis.....	9
3. Aufgabenstellung.....	10
3.1 Zielsetzung	10
3.2 Perimeter	10
3.3 Rahmenbedingungen	11
4. Ergebnisse	12
4.1 Ablauf des Verfahrens	12
4.2 Erkenntnisse während des Verfahrens	12
4.3 Schlussergebnis.....	14
5. Ausblick und Empfehlungen	17
6. Genehmigung.....	18
Anhang 1 Projektdokumentation	19
Anhang 2 Workshop-Protokolle.....	20

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Bauherrenengesellschaft Unteres Kandergrien (kurz: Projektträgerschaft) ist Grundeigentümerin der Parzelle GBBl. Nr. 7130 im Unteren Kandergrien auf Gemeindegebiet der Einwohnergemeinde Spiez am Thunersee. Die Grundeigentümerin beabsichtigt, die Parzelle zu entwickeln. Planungsrechtlich liegt die Parzelle als Baubereich bzw. ZPP im Perimeter des Uferschutzplans Nr. 10 der Gemeinde Spiez.

Die Projektträgerschaft möchte im Planungsgebiet eine neue Wohnüberbauung realisieren. Die Erarbeitung eines Bauprojekts stellt angesichts der Lage im Uferschutzgebiet und der damit zusammenhängenden sensiblen Lage betreffend Einbettung in Landschaft und Ortsbild hohe Anforderungen an die Qualität.

Im Planungsgebiet soll im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden mindestens das Nutzungsmass der in der geltenden „ZPP Unteres Kandergrien“ (Uferschutzplan Nr. 10) zu Grunde gelegten Wohnzone W2 erreicht werden können (AZ von 0.6). Dies ist angesichts des hohen Grundwasserspiegels und der damit zusammenhängenden bautechnischen Auswirkungen kaum möglich. Um das angestrebte Nutzungsmass erreichen zu können, müssen Gebäudelängen, Gebäudehöhen und/oder Attikaregelungen angepasst werden können. Bei den angestrebten Änderungen handelt es sich aufgrund der Praxis der kantonalen Fachbehörde um eine ordentliche Änderungen der Vorschriften. Ziel der Projektträgerschaft ist es, eine Projektgrundlage zu erarbeiten, die als Basis für eine Änderung der baurechtlichen Bestimmungen dient. Dazu braucht es gemäss Vorgaben der Planungsbehörde ein qualitätssicherndes Verfahren.

Gemeinde und Projektträgerschaft haben sich im Rahmen der Planungsvereinbarung vom Juli 2017 darauf geeinigt, zur Qualitätssicherung ein Gutachterverfahren durchzuführen. Mit diesem Verfahren soll die Qualität des Wohnbauprojekts hinsichtlich der städtebaulichen und freiraumgestalterischen Aspekte überprüft und gesichert werden.



Abbildung 1: Foto mit Sicht auf das Planungsgebiet (gelb markiert)

1.2 Lage und Umgebung

Das Entwicklungsareal „Unteres Kandergrien“ liegt am westlichen Rand der Gemeinde Spiez im Ortsteil (Bäuert) Einigen im Uferbereich des Thunersees neben der Kandermündung. Planungsrechtlich liegt das Gebiet in einer ZPP im Perimeter des Uferschutzplans Nr. 10 der Gemeinde Spiez. In direkter Nachbarschaft befinden sich das im Frühling 2016 neu eröffnete Wellnesshotel Deltapark (ehemalige Heimstätte Gwatt) und die kürzlich fertiggestellte und an der Lagune angeordnete Wohnüberbauung. Die Erschliessung erfolgt über eine Detailerschliessungsstrasse von der Spiezstrasse (Kantonsstrasse) her. Am Anschlusspunkt der Detailerschliessung an die Spiezstrasse liegt die Bushaltestelle „Gwatt, Deltapark“ der Buslinie 1 Thun - Spiez. Das Gebiet ist der ÖV-Güteklasse B zugeordnet.



Abbildung 2: Luftbild mit Thunersee, Siedlungsgebiet, Entwicklungsgebiet (gelber Punkt)

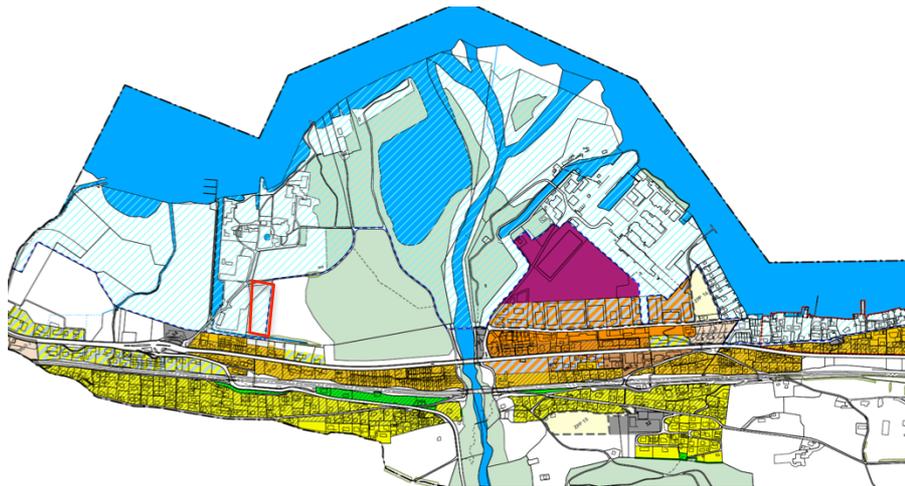


Abbildung 3: Ausschnitt Zonenplan 1 (Planungsgebiet: rot umrandet), genehmigt 24.11.2013

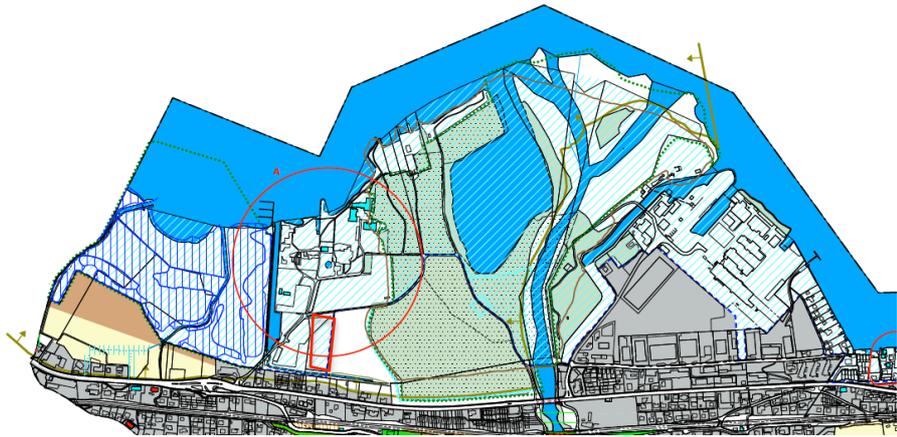


Abbildung 4: Ausschnitt Zonenplan 2 (Planungsgebiet: rot umrandet), genehmigt 24.11.2013

Das Planungsgebiet liegt im Perimeter des Uferschutzplans Nr. 10 Heimstätte Gwatt – unteres Kandergrien. In unmittelbarer Umgebung befinden sich verschiedene Naturschutzgebiete von regionaler, kantonaler und nationaler Bedeutung (Zugvogelreservat, Feuchtgebiet Lischenmoos und Auengebiet Kanderdelta). Die ehemalige Ferienheimstätte Gwatt ist als Baugruppe im Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege aufgeführt. Das Planungsgebiet liegt zudem gemäss Gefahrenkarte in einem Bereich mit mittlerer Gefährdung durch Hochwasser. Dies bedeutet, dass bauliche Schutzmassnahmen erforderlich sind. Die Grundwasserkarte zeigt ein Hauptgebiet mittlerer bis sehr grosser Mächtigkeit.

2. Verfahren

2.1 Art des Verfahrens

Gutachterverfahren

Zur Erarbeitung eines Richtprojekts als Basis für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung wurde ein Studienauftrag mit einem Bearbeitungsteam in Form eines Gutachterverfahrens durchgeführt. Dabei handelt es sich um ein Dialogverfahren, bei dem das Bearbeitungsteam im Rahmen von mehreren Workshops durch ein Gutachtergremium mit anerkannten externen Experten begleitet wird. Die Fachgutachtenden übernehmen dabei eine qualitätssichernde Funktion.

Die Veranstalterin untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht.

2.2 Beteiligte

Veranstalterin

Bauherrengesellschaft Unteres Kandergrien
vertreten durch Alfred Bärtschi, Präsident
p.A. 4Casa GmbH, Bernstrasse 247, 3627 Heimberg

in Zusammenarbeit mit der Einwohnergemeinde Spiez
vertreten durch Roland Dietrich, Abteilungsleiter Bau
Sonnenfelsstrasse 4, 3700 Spiez

Bearbeitungsteam

Es wurde ein interdisziplinäres Bearbeitungsteam unter Beteiligung folgender Büros beauftragt:

- Architektur: Viktor Burri AG Architekten, Thun (Federführung)
- Städtebau / Ortsbild: von Ballmoos Krucker Architekten AG, Zürich
- Landschaftsarchitektur : Weber + Brönnimann AG, Bern

Begleitgremium

- | | |
|----------------------|---|
| Gutachtende | <ul style="list-style-type: none"> • Ursula Stücheli, dipl. Architektin ETH BSA, smarch Mathys & Stücheli Architekten, Bern und Zürich • Martin Eggenberger, dipl. Architekt ETH/SIA Raumplaner ETH NDS FSU, Planteam S, Solothurn • Simon Schöni, Landschaftsarchitekt FH BSA SIA, extra Landschaftsarchitekten, Bern |
| Gemeinde | <ul style="list-style-type: none"> • Rudolf Thomann, Gemeinderat und Ressortvorsteher Planung, Umwelt Bau (Vorsitz) • Jolanda Brunner, Gemeindepräsidentin (Ersatz) • Roland Dietrich, Abteilungsleiter Bau • Elke Bergius, Projektleiterin Umwelt / Planung |
| Veranstalterin | <ul style="list-style-type: none"> • Alfred Bärtschi, Präsident, Bauherrengesellschaft Unteres Kandergrien • Urs Heggli, Läderach Weibel Immobilien • Christoph Helmle, Gesellschafter, Bauherrengesellschaft Unteres Kandergrien (Ersatz) |
| Verfahrensbegleitung | <ul style="list-style-type: none"> • Yvonne Urwyler, BHP Raumplan AG, Projektleiterin • Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG, Stv. Projektleitung • Malaika Heusner, BHP Raumplan AG, Praktikantin |

2.3 Ablauf und Termine

Es wurden eine Start- und Programmsitzung und vier Workshops durchgeführt:

Programmsitzung	24. August 2017, 14.00 – 17.00 h
Workshop 1	19. September 2017, 10.15 - 13.00 h
Workshop 2	27. Oktober 2017, 09.00 – 12.00 h
Workshop 3	6. Dezember 2017, 09.00 – 12.00 h
Workshop 4	31. Januar 2018, 09.00 – 12.00 h
Schlussabgabe	27. Februar 2018
Schlussbericht	Juni 2018

2.4 Grundlagedokumente

Folgende Grundlagedokumente wurden zur Verfügung gestellt:

- Baurechtliche Grundordnung Gemeinde Spiez, bestehend aus Baureglement, Zonenpläne 1 und 2 sowie Zonenplan Naturgefahren
- Gemeinde Spiez, Uferschutzplan Nr. 10 gem. Art. 332 Baureglement
- Gemeinde Spiez, Energierichtplan
- Gemeinde Spiez/Geometer, Daten Amtliche Vermessung und Werkleitungspläne
- Gemeinde Spiez, Bauprojektpläne Erschliessungsstrasse Gwatt, Einigen
- Wasser- und Zugvogelreservat von nationaler Bedeutung, Objektblatt 108
- Grundwasserabklärung (Bauherrschaft)

Folgende Grundlagen wurden vom Bearbeitungsteam in Auftrag gegeben:

- Höhenaufnahmen des Terrains durch Geometer
- Städtebauliches Modell Situation 1:500

2.5 Erwartetes Ergebnis

Als Ergebnis des Gutachterverfahrens waren folgende Erzeugnisse verlangt:

- Pläne auf Stufe Richtprojekt mit Visualisierungen (Stimmungsbildern), Situationsplan mit Einbettung in die Umgebung, Grundrissen aller Geschosse, zum Verständnis nötigen Schnitte und Ansichten im Massstab 1:200 (Erstellung durch das Bearbeitungsbüro)
- Arbeitsmodell im Massstab 1:500
- Schlussbericht des Begleitgremiums mit Empfehlungen zur Weiterbearbeitung und zur Realisierung des Projekts (Erstellung durch BHP Raumplan AG mit Projektwürdigung durch das Gutachtergremium)

3. Aufgabenstellung

3.1 Zielsetzung

Im Rahmen des Gutachterverfahrens soll ein Richtprojekt erarbeitet werden, das anschliessend als Grundlage für die Anpassung der baurechtlichen Rahmenbedingungen dient. Angestrebt wird die Realisierung einer Wohnüberbauung mit optimaler Ausnützung unter gleichzeitiger gebührender Berücksichtigung wichtiger schutzwürdiger Interesse im Gebiet (Grundwasser-, Ufer- und Hochwasserschutz, Erholungsfunktion für die Bevölkerung usw.). Das Richtprojekt soll folgende Zielsetzungen erfüllen:

- Hohe architektonische, gestalterische und aussenräumliche Qualität
- Optimale Einbettung in das Nutzungsgefüge im Unteren Kandergrien
- Gute Adressierung der neuen Wohnüberbauung
- Abstimmung auf die bestehende Verkehrsinfrastruktur
- Schaffung einer guten Argumentationsgrundlage für die Akzeptanz des Vorhabens in der Bevölkerung

3.2 Perimeter

Für die Aufgabenstellung wurde im Verfahrensprogramm vom 13. September 2017 ein Bearbeitungsperimeter (rote Fläche) und ein Betrachtungsperimeter (Modellausschnitt 1:500) definiert (vgl. Abbildung 5). Der Bearbeitungsperimeter bezeichnet den Bereich, für den ein konkreter Projektvorschlag zu erarbeiten war. Er umfasst die Parzelle Spiez Gbbl. Nr. 7130 im Eigentum der Projektträgerschaft. Der Betrachtungsperimeter war bei der Analyse der Ausgangssituation in die Überlegungen miteinzubeziehen. Die Entwicklungsperspektiven im Betrachtungsperimeter sollten mitberücksichtigt werden. Der Bearbeitungsperimeter wurde während des Verfahrens aufgrund der Ergebnisse der Ortsanalyse auf die benachbarte ZÖN H1 Trockenplatz für Boote ausgedehnt (vgl. Kap. 0).

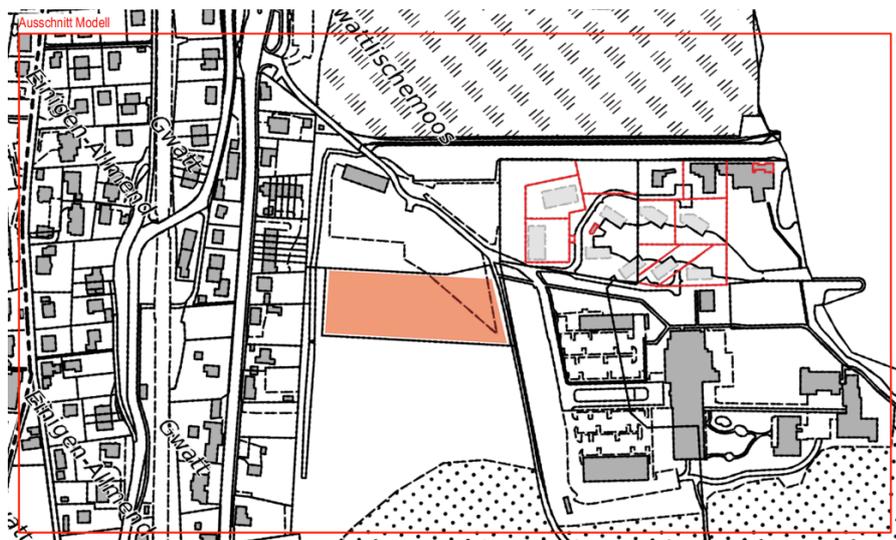


Abbildung 5: Auszug Plan amtliche Vermessung (rote Fläche: Bearbeitungsperimeter, roter Rahmen: Betrachtungsperimeter Modellausschnitt)

3.3 Rahmenbedingungen

Folgenden Rahmenbedingungen und Grundlagen auf Ebene des Bundes, des Kantons, der Region und der Gemeinde müssen bei der Entwicklung der ZPP Unteres Kandergrien Rechnung getragen werden.

3.3.1 Bund

- Teilrevidiertes Raumplanungsgesetz vom 1. Mai 2014
- Bundesinventar der Wasser- und Zuvogelreservate:
Objekt Nr. 108 Kanderdelta bis Hilterfingen
- Bundesinventar der Auengebiet von nationaler Bedeutung:
Objekt Nr. 70 Chandergrien
- Bundesinventar der Flachmoore von nationaler Bedeutung:
Objekt Nr. 331 Gwattlischenmoos

3.3.2 Kanton

- Kantonaler Richtplan (letztmals revidiert 2016)
- Karte der Landwirtschaftlichen Kulturen: Der Planungssperimeter wird heute als Kulturland (Dauerwiese) bewirtschaftet.
- Grundwasserkarte (Hauptgebiet von grosser bis mittlerer Mächtigkeit)
- Kantonale Naturschutzgebiete:
Flachmoor „Gwattlischenmoos“ (nat. / reg. Bedeutung) und
Auengebiet „Chandergrien“ mit angrenzendem Waldnaturschutzgebiet
(nat. / reg. Bedeutung).
- Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege (Baugruppe Gwatt-Zentrum)

3.3.3 Region

- Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK):
Vorranggebiet Natur und Landschaft

3.3.4 Gemeinde

- Uferschutzplan Nr. 10 „Heimstätte Gwatt – Unteres Kandergrien“:
ZPP „Unteres Kandergrien“ und ZöN H1 Trockenplatz für Boote
- Zonenplan Naturgefahren: mittlere Gefährdung durch Hochwasser, Vorgabe minimale Höhenkote EG 559.25 m.ü. M.
- Ausscheidung Gewässerräume (Entwässerungskanal zum Thunersee)
- Landschaftsinventar
- Geschützte Heckenelemente
- Anforderungen Detailerschliessungsstrasse zum Gwatt-Zentrum
- Kommunaler Energierichtplan 2012: Massnahmenblatt M 02 „Nutzung der Umweltwärme aus dem Grundwasser“
- Lärmschutzvorgaben (bei Bedarf)

4. Ergebnisse

4.1 Ablauf des Verfahrens

Das Gutachterverfahren wurde gemäss Terminplan des Verfahrensprogramms vom 13. September 2017 durchgeführt.

4.2 Erkenntnisse während des Verfahrens

Nachfolgend werden die im Rahmen der einzelnen Workshops gewonnen wichtigsten Erkenntnisse und Anpassungen an der Aufgabenstellung dokumentiert. Die detaillierten Protokolle zu den einzelnen Workshops befinden sich im Anhang.

4.2.1 Erkenntnisse Workshop 1

Analyseergebnisse

- Es wurde eine Schichtung der Landschaft in drei Lagen festgestellt: See (Ebene), Hügelzone (Strättlihügel) und Berge (Stockhornkette).
- Das Kanderdelta ist ein prägendes Element des Landschaftsraumes mit einer eindrücklichen Entstehungsgeschichte und grossräumigen Auswirkungen (z.B. Hochwassersituation).
- Prägende Räume wie das Lischenmoos und das bewaldete Kanderdelta bewirken eine Kammerung der Landschaft.
- Das Planungsgebiet liegt in einer Landschaftskammer, die räumlich zur horizontalen Ebene des Sees gehört, die bestehenden Siedlungen liegen an Hanglage und reichen in der Regel bis zum Hangfuss.
- Die Heimstätte Gwatt liegt als clusterartige Baugruppe mitten in einer Landschaftskammer.
- In der Siedlungsstruktur sind Cluster mit unterschiedlichem Charakter und Profil feststellbar.

Erkenntnisse zu Bebauungstypologie, Erschliessung und Perimeter

- Ortsbaulich überzeugt die Idee, die bestehenden Bebauungscluster Deltapark und Laguna mit einem weiteren Cluster zu ergänzen.
- Die Weiterentwicklung der Clusterfigur des Gwatt-Zentrums gelingt mit einer Grossform überzeugender als mit kleinmasstäblichen Bauten.
- Die Ankunftssituation im Landschaftsraum des Gwatt-Zentrums muss verbessert werden. Eine diagonale Strassenführung erscheint selbstverständlicher.
- Ein Einbezug des Trockenplatzes für Boote als identitätsstiftendes Element des Planungsperrimeters wird als sinnvoll erachtet.
- Um eine interessante Grossform für die Wohnüberbauung zu ermöglichen, soll die Ausdehnung des Bearbeitungsperimeters auf die ZöN H1 Trockenplatz für Boote in Betracht gezogen werden und beim benachbarten Grundeigentümer abgeklärt werden.

4.2.2 Erkenntnisse Workshop 2

Erweiterung des Bearbeitungsperimeters auf die ZÖN H1 (Bootstroddenplatz)

- Das Begleitgremium vertritt die Haltung, dass mit einer geometrischen Umlegung der ZPP-Fläche eine ortsbaulich attraktivere Bebauungsform realisiert werden könnte. Die Ausdehnung des Bearbeitungsperimeters auf die benachbarte ZÖN H1 Trockenplatz für Boote wird gutgeheissen. Das Einverständnis des betroffenen Grundeigentümers in Bezug auf diesen Konzeptansatz wurde eingeholt.

Identität / Aussenraumgestaltung / Erschliessung

- Die Idee der Aufnahme der Bootstroddenplätze als Thema der Wohnüberbauung überzeugt. Mit dem durch den Hochwasserschutz bedingten Sockel der Wohnüberbauung kann das Thema einer Hafenmole aufgegriffen werden. Damit kann der Ort eine starke Identität entwickeln.
- Eine neue diagonale Führung der Erschliessungsstrasse wird als Voraussetzung zu Schaffung eines attraktiven öffentlichen Zugangs in das Naherholungsgebiet des Gwatt-Zentrums und Kanderdeltas erkannt.

Bebauungstypologie

- Die Wohnüberbauung soll in einer U-förmigen Grossform um den Bootstroddenplatz wie um einen Hafen angelegt werden. Aufgrund der Hochwasserschutzkote, die für die Erdgeschosse berücksichtigt werden muss, stehen die Wohnhäuser gegenüber dem Bootstroddenplatz ca. 50 cm erhöht auf einem Sockel. Im Sockel werden Einstellhalle und Kellerräume untergebracht.
- Mit dieser Typologie entstehen überzeugende räumliche Qualitäten für das Naherholungsgebiet als auch viel Wohnqualität für die neue Wohnüberbauung.

4.2.3 Erkenntnisse Workshop 3

Aussenraumgestaltung / Erschliessung / Realisierung

- Der Bootstroddenplatz darf nicht mit Zäunen abgetrennt werden.
- Die baurechtlich erforderlichen Aussenräume zur Wohnüberbauung müssen nachgewiesen werden (z.B. grössere Spielfläche).
- Es braucht eine attraktive Führung des öffentlichen Uferwegs.
- Der Mechanismus der Landumlegung und der Umlagerung der Zonen muss genauer geprüft werden.

4.2.4 Erkenntnisse Workshop 4

Aussenraumgestaltung / Dachgestaltung

- Die grössere Spielfläche nach kantonalem Baugesetz wird im Innenhof auf dem Sockelbereich angeordnet. Weitere grössere Rasen(spiel)flächen bestehen im Umfeld des Deltaparks.
- Die im Uferschutzplan gesicherte Führung des öffentlichen Uferwegs entlang des Freizeithafenbeckens wird beibehalten.
- Eine partielle Begehbarkeit und Nutzung der Dächer soll möglich sein.

4.3 Schlussergebnis

Die Pläne der Schlussabgabe vom 27. Februar 2018 gelten als Schlussergebnis des Gutachterverfahrens. Die Pläne sind im Anhang aufgeführt.

4.3.1 Projektbeschreibung

Eine grossartige Landschaft hoher Berge, im Besonderen die Stockhornkette und der Niesen, bildet den grossen Raum des Thuner Seebeckens. In diesem Raum ist die Hügelzone der Moränen eingebettet und darin liegt der See mit seinem flachen Ufer und mit dem Kandergrien.

Das Ufer verändert sich entlang des Sees fortlaufend, es bildet eine Abfolge unterschiedlicher Uferräume. Es wechselt beständig von breit zu schmal, vielerorts greift der See – mit Kanälen – tief in das Seeufer hinein. Eine Besonderheit dieses Landschaftsraumes ist das Kanderdelta – ein Naturraum aus menschlicher Entstehung. Seine Bewaldung begrenzt die Landschaftskammer des Lischenmoos und des unteren Kandergriens.

Die Heimstätte Gwatt wurde als clusterartige Baugruppe frei in diese Landschaftskammer eingefügt. Erreichbar war sie schon damals über eine Landstrasse, welche ihren Anfang bei der heutigen Haltestelle Gwattzentrum hatte. Sie führte über den Kanal und von da an diagonal durch den Raum des Planungsgebiets, wo sie sich anschliessend aufgaberte in Richtung See und Gwattzentrum sowie in Richtung Delta. Im Laufe der Zeit fügten sich in der Uferzone noch weitere punktuelle Anlagen hinzu.

Der vorliegende Entwurf der Überbauung und Neugestaltung des Raumes nimmt die vorliegende Struktur von Clustern im Landschaftsraum des Ufers auf und ergänzt sie um ein weiteres Cluster, mit einer neuen Wohnsiedlung mit innenliegendem Bootstrockenplatz. Damit wird die schon heute vorhandene Gliederung des Raumes östlich des Bootshafens in vier "Gevierte" deutlich lesbar: Das Cluster des Gwattzentrums, das Cluster der Marina, das Cluster der neuen Wohnsiedlung mit innenliegendem Bootstrockenplatz und der Freiraum im Südosten. Das Hotel steht nun erkennbar in der Achse dieses Freiraums.

Das neue Cluster klärt den gesamten Raum.

Dies bedingt indes eine klare Form: Die Bebauung folgt seinen Rändern in der Form eines U, das sich zum Bootshafen hin öffnet. Diese Ränder grenzen das Cluster präzise von der Landschaft ab. Die Bebauung mit einer Grossform stimmt mit der in diesem Landschaftsraum typischen Bauweise überein. Sie wirkt kraftvoll und lesbar – viel präziser, als dies eine Überbauung mit Kleinbauten könnte, welche zudem auch einen falschen Bezug zur Bautypologie der angrenzenden Hügelzone erzeugen würde.

Die historische diagonale Erschliessungsstrasse führt weiterhin diagonal durch das Cluster hindurch: durch den Trockenplatz, vorbei an aufgestellten Booten, den See erwartend; sie führt selbsterklärend und würdevoll durch die neue Siedlung, durch den Saum von Hecken, zur Hotelvorfahrt, zur Vorfahrt der Marina, zum See, ins Naherholungsgebiet des Kanderdeltas.

Der öffentliche Uferweg folgt (von Westen) dem Seeufer und führt entlang des Hafenbeckens um den Bootshafen herum, weiterhin dem Hafen entlang und ab dem neuen Bootshaus wieder in die diagonale Erschliessungsstrasse mündend. Als deutlich attraktivere Option werden viele Spazierende direkt auf der neuen Diagonale gehen. Die Strasse ist folglich so ausgerichtet, dass sie auch ihnen dienen wird: im Querprofil und in einer reduzierten Geschwindigkeit.

Die Besetzung der Ränder im Cluster ist geschickt und präzise: Zwei zweigeschossige Zeilen- und zwei viergeschossige Punktbauten als Brennpunkte sind in der bereits genannten U-Form angeordnet. So entsteht ein starker Innenraum. In diesem Innern finden sich zwei Zonen: Zunächst einmal der Trockenplatz; er ist die Mitte der neuen Bebauung, Fläche für Schiffe und Arbeitsort, das örtliche Thema als identitätsstiftendes Merkmal dieses Ortes aufnehmend und eine Ergänzung zum Freizeithafen schaffend. Räumlich ist er dreiseitig definiert: Er öffnet sich nach Nordwesten, über die diagonale Strasse und zum Bootshafen. Begrenzt wird der Trockenplatz durch eine Art Mole: Stufen führen auf die Ebene eines rund 75cm hohen Sockels, der sich an die Zeilenbauten anschmiegt. Dem Hochwasser geschuldet ist er aber vor allem auch ein den Bauten vorgezogener, ebenfalls U-förmiger halböffentlicher Freiraum der Siedlung. Hier findet sich die Erschliessung der Wohnungen und deren Aussenräume. Im südöstlichen Bereich, im Innersten der Siedlung also, ist die Mole 12 m breit, sie umfasst hier auch eine Rasenfläche zum Aufenthalt und Spiel.

Die vorgesehenen 65 Wohnungen weisen jeweils unterschiedliche Ausrichtungen auf, insbesondere die Zweiseitigkeit zur Mole mit Booten auf der Innenseite und zur Landschaft auf der Aussenseite verleiht diesen eine Vielfalt an Stimmungen. Die Typologien der Baukörper sind phasengerecht entwickelt und als Ausgangslage für die weiteren Planungsschritte robust konzipiert. Eigenheiten wie offene Treppenhäuser, pierähnliche Erschliessungssysteme oder leicht wirkende Baukörper zeugen von einer hohen Sensibilität der Projektverfasser, auf den Ort einzugehen und dadurch eine spezifische Atmosphäre zu entwickeln. Die Übersetzung nautischer Verweise in die Architektur sowie die Leichtigkeit der Seebrise als generell atmosphärisches Element sollen in der nächsten Planungsphase beibehalten und weiterentwickelt werden.

Die vorgeschlagene Architektur unterstützt das Thema der einfassenden Mole mit Bauten: Ein massiver und homogen ausgestalteter Betonsockel bildet auf rund 0.75 m über der Ebene des Trockenplatzes die Mole. Die darauf liegenden Gebäude verbinden sich durch ihre Struktur und Materialität mit dem Sockel: Ein Raster aus Beton bildet die Grundform des U, die Wohnungen entstehen sodann mit den Füllungen aus Holz: Strukturelle Häuser mit Wiederholungen.

Die fünfte Fassade, die Dachaufsicht, ist an diesem Ort von besonderer Bedeutung: Vom Strättlignhügel aus ist sie von weit her sichtbar. Deshalb sind die Dächer als Flachdach ausgelegt und begrünt. So verbinden sich die Dachflächen mit der umliegenden Landschaft.

Eine gut eingefügte und örtlich begrenzte Dachnutzung ist grundsätzlich denkbar, ist aber sehr zurückhaltend und gestalterisch einbindend vorzusehen. Die zwei lokalen Aufenthaltsbereiche sind in Art und Grösse stimmig. Der breite, durchgehend befestigte Verbindungsweg zerschneidet hingegen die Dachfläche empfindlich, widerspricht der Idee eines grundsätzlich grosszügig begrüntes Daches und soll in dieser Form nicht umgesetzt werden.

4.3.2 Würdigung

Der vorgeschlagene Ansatz gibt eine überzeugende Antwort auf die Lage des Ortes in der Landschaft und auf die Seelage.

Aufbauend auf einer sorgfältigen Analyse des bestehenden Landschafts- und Siedlungsraums ergänzt ein neues Cluster die Situation, welches dem weiten Landschaftsraum gerecht wird und einen aus dem Ort entwickelten Charakter entstehen lässt.

Im Massstab der Landschaft klärt dies zusammen mit den bestehenden Clustern den ganzen Raum. Der Ort kann eine starke Identität entwickeln und es entstehen überzeugende räumliche Qualitäten für das Naherholungsgebiet. So gelingt eine sehr stimmige und gelungene ortsbauliche und landschaftliche Eingliederung.

Im örtlichen Massstab entsteht eine ebenso bestechende Klarheit: Aussen liegt die Landschaft, im Innern sind die Aussenräume und Aufenthaltsflächen der Siedlung angeordnet. Das Miteinander von „Trockenplatz“, Vorzone im Innenhof und Wohnen erzeugt eine besondere und mit dem Ort übereinstimmende Qualität. Gut gelungen ist hier insbesondere die aufgrund des Hochwasserschutzes etwas erhabene Stellung der Wohnbauten auf dem Sockel. Auch die konzeptionelle Argumentation für die Anordnung der grösseren Spielfläche (nach Bauverordnung) im Innenhof überzeugt.

Die gewählte Konstruktion mit sichtbaren Betonelementen unterstützt das gewählte Konzept. Der Bezug zwischen Gebäude und Sockel erscheint selbstverständlich. Das Atmosphärische des Projektes in den Visualisierungen ist vielversprechend. Es bestehen qualitativ überzeugende, konkrete Vorstellungen zur Architektur.

Insgesamt entsteht eine spannende, kraftvolle Setzung der neuen Überbauung, die für den Ort stimmig und gut verträglich ist.

5. Ausblick und Empfehlungen

Das Begleitgremium dankt den Verfassern für die sehr gelungene Arbeit.

Es empfiehlt der Gemeinde und der Bauherrschaft:

- Der Projektstand sei als Richtprojekt für die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung bzw. des Uferschutzplanes Nr. 10 festzulegen.
- Die Überbauungsdichte soll sowohl in den geometrischen Ausmassen, als auch in der Dichteziffer (oberirdische Geschossflächenziffer GFZo beträgt 0.96) entsprechend diesem Richtprojekt in der weiteren Planung festgelegt werden.
- Die Strasse soll als Diagonale am ursprünglichen Ort gebaut werden. Auch wenn die Strasse erst neulich verschoben worden ist, sei zu bedenken, dass mit den neuen Erkenntnissen aus der vorliegenden Planung erhebliche neue Potenziale für den gesamten Raum entstehen, welche freilich noch nicht erkennbar waren, als die heutige Strasse gebaut wurde.
- Der Planungserimeter sei auf die benachbarte ZÖN H1 Trockenplatz für Boote und damit verbunden eine flächengleiche Umliegung der ZPP-Fläche auszudehnen. Dies um die ortsbaulich attraktivere Bebauungsform zu ermöglichen.

Bei der Weiterentwicklung des Projektes ist zu berücksichtigen:

- Die Überlegungen zur architektonischen Gestaltung werden als Teil des Richtprojektes festgelegt. In der Weiterbearbeitung ist das hohe gestalterische Niveau aufrecht zu erhalten.
- Die skizzierte Dachgestaltung muss in der weiteren Projektentwicklung noch vertieft und überarbeitet werden. Befestigte Dachflächen (für die Bewohner der Überbauung) sind nur so weit möglich, als sie sich auf ein absolutes Minimum reduzieren, sehr gut einfügen, ästhetisch arrangiert sind und von allen Seiten und von oben nur minimal in Erscheinung treten (transparente Absicherungen, Materialisierung, kein fester Sonnenschutz, intensive Begrünung, Dachaufbauten wie Oblichter, Solarsysteme oder Installationsschächte).
- Das „Siedlungsgrün“ dieser Zone im Innern darf nicht landschaftlich wirken, sondern ist eher artifiziell und zum baulichen Sockel gehörend auszugestalten.
- Der Bootstrockenplatz darf nicht mit Zäunen abgetrennt werden.
- Eine Realisierung der Bebauung aus einem Guss als Gesamtheit wird sehr unterstützt. Der Verzicht auf eine bauliche Etappierung ist begründenswert, die Realisierung einer einzigen Einstellhallenzufahrt ist ausreichend.

6. Genehmigung

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

Spiez, 7. Juni 2018

Unterschriften Vertretungen Gemeinde, Fachgutachtende und Veranstalterin



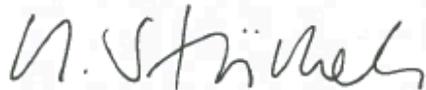
.....
Rudolf Thomann, Gemeinde Spiez, Gemeinderat und Ressortvorsteher
(Vorsitz)



.....
Roland Dietrich, Gemeinde Spiez, Abteilungsleiter Bau



.....
Elke Bergius, Gemeinde Spiez, Projektleiterin Umwelt / Planung



.....
Ursula Stücheli, dipl. Architektin ETH BSA



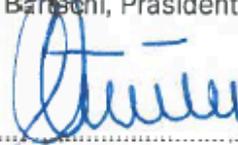
.....
Martin Eggenberger, dipl. Architekt ETH SIA / Raumplaner NDS FSU



.....
Simon Schöni, Landschaftsarchitekt FH BSLA SIA



.....
Alfred Bärtschi, Präsident Bauherrengesellschaft Unteres Kandergrien



.....
Urs Heggli, Vertretung Bauherrengesellschaft Unteres Kandergrien

Anhang

Anhang 1 Projektdokumentation

- Pläne der Schlussabgabe vom 27. Februar 2018