

Beschluss des Grossen Gemeinderates

betreffend

Arealentwicklung ZPP Nr. 9 Ahorni, Phase Vorprojekt / Kredit von Fr. 150'000

Der Grosse Gemeinderat von Spiez

- auf Antrag des Gemeinderates
- gestützt auf Art. 40.1 a der Gemeindeordnung

beschliesst:

1. Der Erarbeitung des Vorprojektes betreffend Arealentwicklung ZPP Nr. 9 Ahorni wird zugestimmt
2. Hiefür wird ein Kredit von Fr. 150'000 bewilligt.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

1. Ausgangslage

Mit Beschluss des Grossen Gemeinderates vom 10.09.2012 hat die Einwohnergemeinde Spiez die Parzelle 2878 im Ahorni zum Kaufpreis von 605'0249.90 erworben. Die Parzelle Nr. 918 befindet sich seit langer Zeit im Besitz der Gemeinde. Mit der Revision der Ortsplanung wurden im Gebiet Lochmühli am Ahornweg die Parzellen Nr. 918, 2878 und 6576 von der Landwirtschaftszone in die Bauzone eingezont. Die gemeindeeigenen Parzellen Nr. 918 und 2878 beinhalten total 3'502 m². Die Parzelle Nr. 6576 (2'324 m²) ist im Eigentum des Ehepaars Peter und Maya Stoller-von Weissenfluh, Ahornweg 17, Spiez. Um die drei Parzellen optimal zu bebauen, wurden diese in eine Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 9 zusammengefasst.

Die ZPP Nr. 9 „Ahorni“ bezweckt eine angemessene dichte und nachhaltige Nutzung sowie hochwertige Gestaltung des Areals; dies unter Berücksichtigung der ausgeprägten Hangsituation und der empfindlichen Lage am Siedlungsrand. Am 21. November 2016 entschied der Gemeinderat, dass für das Areal der ZPP Nr. 9 „Ahorni“ ein qualitätssicherndes Verfahren in Form einer Ideenstudie im Einladungsverfahren (in Anlehnung an SIA 143) mit drei Planungsteams durchzuführen ist. Hierfür sprach der Gemeinderat einen Kredit von netto CHF 110'000. Mit den Grundeigentümern Peter und Maya Stoller wurde deshalb eine entsprechende Planungsvereinbarung zwecks Entwicklung der ZPP NR.9 „Ahorni“, Spiez unterzeichnet. Gemäss dieser Vereinbarung wurde der Kostenteiler mit 2/3 Gemeinde und 1/3 Peter und Maya Stoller festgelegt.

Der gesamte Studienauftrag inkl. Ideenstudie wurde durch Ecoptima AG, Bern begleitet. An der Schlussbesprechung vom 16. Februar 2018 wurde der Beitrag von Rykart Architekten AG, Liebfeld von den stimmberechtigten Sach- und Fachmitgliedern einstimmig als Siegerprojekt ausgewählt. Das Beurteilungsgremium ist der Ansicht, dass der Beitrag die grösste Flexibilität in Bezug auf eine Weiterentwicklung der Gebäudekörper, der Wohnungen, der Frei- und Aussenraumgestaltung sowie der Parkierung aufweist. Darüber hinaus wird der Studie die beste Etappierbarkeit beigemessen. Die Projektrisiken bestehen in der Abweichung von der heute zulässigen Gebäudehöhe sowie in der Auslagerung der grösseren Spielfläche. Das Beurteilungsgremium ist sich bewusst, dass nicht alle Bedingungen eingehalten werden können.

2. Bericht

Änderung der bestehenden ZPP im ordentlichen Planverfahren

Für eine Realisierung der vorliegenden Projektstudie von Rykart Architekten müssen die aktuellen ZPP-Bestimmungen angepasst werden. Wesentliche Punkte der ZPP-Änderungen sind die Ausnutzung der Parzellenfläche, die Abstufung der Gebäude sowie die Gebäudehöhen. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) teilte im Rahmen der Voranfrage am 5. November 2018 mit, dass aufgrund der deutlichen Erhöhung der Fassadenhöhe ein ordentliches Planverfahren durchzuführen ist. Dies beinhaltet die Genehmigung durch die politischen Organe und des Stimmvolks.

Mitwirkungsphase als Bestandteil des ordentlichen Planverfahrens

Die Unterlagen (Änderung Art. 319 ZPP Ahorni (GBR), Erläuterungsbericht und Schlussbericht zum Studienauftrag) wurden daraufhin vom Gemeinderat am 8. März 2019 im Rahmen des ordentlichen Planerlassverfahrens zur öffentlichen Mitwirkung verabschiedet. Die Mitwirkung fand vom 21. März bis 24. April 2019 statt. Die Mitwirkung beinhaltete eine Mitwirkungsveranstaltung am 4. April 2019 im Restaurant Wiler. Insgesamt trafen zwei schriftliche Eingaben bei der Planungsbehörde ein. Diese, sowie die auch an der Mitwirkungsveranstaltung gestellten Fragen, betreffen insbesondere den Ausbau des Ahornwegs, welcher nicht Teil des vorliegenden Verfahrens ist und sind somit unerheblich für die Änderung der ZPP.

Paralleler Erlass der Überbauungsordnung auf Basis Vorprojekt

Der Gemeinderat beschloss ebenfalls am 8. März 2019, dass parallel zu den Änderungen der Bestimmungen der ZPP das Verfahren für den Erlass der Überbauungsordnung auf Basis des Richtprojekts durchgeführt wird. Die Grundlage für die Überbauungsordnung bildet das von Rykart Architekten im Folgeauftrag ausgearbeitete Vorprojekt. Für die Qualitätssicherung be-

gleiten nebst den Grundeigentümern auch die an der Ideenstudie beteiligte Fachpersonen und Experten die Projektierung. Um das Vorprojekt sowie die Erarbeitung der Überbauungsordnung zu starten, ist ein Kredit von Fr. 150'000.00 auszulösen.

Terminplan / angestrebter Verfahrensablauf

Der Terminplan des Verfahrensablaufs von Ecoptima AG wurde angepasst. Es ist nach wie vor damit zu rechnen, dass beide Verfahren per Ende 2020 abgeschlossen und zu diesem Zeitpunkt eine genehmigte UeO vorliegen kann. Verzögerungen durch Engpässe beim AGR respektive langwierige Einspracheverhandlungen sind in im Terminplan nicht einberechnet. Im Verlauf des Verfahrens ist mit Terminverschiebungen zu rechnen.

Entwicklung der ZPP 9 Ahorni

Der Gemeinderat diskutierte verschiedene Strategien in Bezug auf die Entwicklung des Areals und sprach sich für folgende Strategie aus:

Suche eines Entwicklungspartners (Abgabe im Baurecht oder Verkauf)

Dabei soll ein Entwicklungspartner gesucht werden und ein Angebot für die Übernahme im Baurecht und/oder für den Kauf der Liegenschaft eingeholt werden.

Entscheidend dabei ist, dass die Suche nach einem geeigneten Entwicklungspartner sofort lanciert wird. Je früher im Planungsprozess der Entwicklungspartner gefunden wird, desto geringer fällt das Planungsrisiko aus. Bestenfalls steht der Entwicklungspartner noch vor der Erarbeitung einer Überbauungsordnung fest, um noch eine gewisse inhaltliche Einflussnahme des Entwicklungspartners auf das Projekt sicherzustellen.

Bei der Suche des Entwicklungspartners ist zu beachten, dass das Richtprojekt aus dem Studienauftrag und die entsprechenden ZPP-Anpassungen den Entwicklungsspielraum vorgeben. Weiter ist der Folgeauftrag, der dem Büro Rykart Architekten AG für das Vorprojekt sowie auch für die Erarbeitung des Baugesuchs (Parzellen Gemeinde) in Aussicht gestellt wurde, zu beachten. Diese Planerverpflichtung muss der künftige Entwicklungspartner übernehmen.

3. Finanzielle Auswirkungen / Kredit

Die Kosten für die weitere Phase ZPP-Bestimmungen, UeO und Vorprojekt belaufen sich gemäss Kostenangaben von Ecoptima AG auf Fr. 250'000. Diese Aufwendungen werden laut Planungsvereinbarung vom 23. November 2016 zwischen den beiden Grundeigentümern Gemeinde Spiez und Peter + Maya Stoller, Spiez im Verhältnis der Grundstückflächen (Gemeinde 60.1% / P. + M. Stoller 39.9%) aufgeteilt. Die Privateigentümer haben diesem Vorgehen inkl. Kostenfolgen an der Besprechung vom 25. Januar 2019 zugestimmt.

Da der Kostenbeitrag rechtlich zugesichert wurde, kann der Kredit „netto“ beantragt werden.

Obwohl die vorliegende Projektphase in Kompetenz des Gemeinderates liegt (Fr. 150'000) wird als kreditkompetentes Organ der Grosse Gemeinderat bestimmt. Begründung: Die bereits beschlossenen Kredite stehen in einem sachlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Kreditantrag und bedingen sich gegenseitig. Aus diesem Grund müssen diese zur Berechnung der Kreditkompetenz zusammengerechnet werden (Gebot der „Einheit der Materie“).

Aufgrund des oben genannten Kostenteilers ergeben sich folgende ungefähre Kosten:

Kostenvoranschlag	Kosten Gemeinde	Kosten Stoller
Erwerb der Parzelle Nr. 2878 per 17.06.2014 Gemäss GGR-Beschluss vom 10.09.2012 Kredit im GR abgerechnet am 22.05.2017 Abrechnung im GGR vom 25.02.2019	Fr. 605'249.90	--
Studienauftrag (noch nicht abgerechnet) Gemäss GR-Beschluss vom 21.11.2016	Fr. 110'000.00	Fr. 54'000.00

Phase Vorprojekt Vorprojekt, Änderung ZPP-Vorschriften, Erlass UeO Gemäss KV Ecoptima AG und Offerten Planer	Fr.	150'000.00	Fr. 100'000.00
Gesamtkosten inkl. MWST	Fr.	865'249.90	Fr. 154'000.00
Abzüglich			
./.. Erwerb der Parzelle Nr. 2878	Fr.	605'249.90	
./.. Studienauftrag	Fr.	110'000.00	
Total zu bewilligender Kredit	Fr.	150'000.00	

Die gemeindeeigenen Parzellen Nr. 918 und 2878 sind im Finanzvermögen bilanziert. Gemäss den finanzrechtlichen Vorschriften von HRM2 erfolgen die Buchungen für Finanzvermögens-Liegenschaften direkt in die Bilanz und die Kreditkontrolle wird via Anlagenbuchhaltung sichergestellt. Dementsprechend müssen die Finanzvorfälle nicht in der Investitionsrechnung erfasst werden und der Beschluss erfolgt nicht als Verpflichtungskredit sondern als Anlage in das Finanzvermögen. Die Erfolgsrechnung wird dementsprechend nicht mit Folgekosten belastet. Die Finanzierung erfolgt aus eigenen Mitteln.

4. Weiteres Vorgehen

Dem Grossen Gemeinderat werden die Änderungen der ZPP voraussichtlich im Juni 2020 zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Die notwendige Volksabstimmung ist im September 2020 vorgesehen.

5. Antrag

Dem Grossen Gemeinderat wird beantragt, der Phase „Vorprojekt“ zur Arealentwicklung ZPP Nr. 9 Ahorni zuzustimmen und den dafür notwendigen Kredit von Fr. 150'000 zu bewilligen.

- Erläuterungsbericht Mitwirkung
- Situationsplan Mst. 1:1000 Eigentum

Spiez, 20. August 2019/az