

Tiny House / Abschreibung Motion U. Zimmermann (SVP)

Ausgangslage

An der Sitzung des Grossen Gemeinderates vom 29. November 2021 wurde von Ueli Zimmermann (SVP) die Motion „Tiny House“ eingereicht. *Der Gemeinderat wird beauftragt zu prüfen, welche Parzellen aus dem Portfolio der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden können, um darauf Mikrohäuser „Tiny House“ im Baurecht zu erstellen.*

An der Sitzung vom 4. April hat der Gemeinderat beschlossen, die Motion zu überweisen. Der Grosse Gemeinderat hat die Motion am 26. April überwiesen.

Bericht

Tiny House bezeichnet winzige, kompakt und meist raffiniert gebaute Häuser. Tiny Houses existieren auch mit fahrbaren Untersätzen und sind meistens zwischen 15m² und 45m² gross.

Um die Zonenkonformität zu erfüllen, müsste ein Tiny House einer Wohnzone zugeordnet werden. Von allen Parzelle Gemeinde Spiez liegen deren 18 in einer Wohnzone, wovon mehr als die Hälfte bereits bebaut sind oder sich nicht eignen (z.B. zu gross oder mit Baumbestand). Für das Kleinhaus würde sich eine Klein- oder Teilparzelle am besten eignen, um nicht eine grössere Fläche in der Wohnzone zu blockieren.

Das benötigte Bauland könnte befristet und mittels unselbständigen Baurechts oder Spezial-Mietvertrag abgegeben werden, je nachdem, ob ein Tiny House fest oder mobil (auf Rädern) vorgesehen ist. Eine Befristung ist notwendig, um sich weitere Nutzungen der Parzellen (z.B. für Infrastrukturbauten, Erschliessungen, etc.) nicht zu verunmöglichen. Eine Veräusserung des Baulandes zieht der Gemeinderat gestützt auf die Immobilienstrategie nicht in Betracht.

Der entsprechende Baurechtszins oder Mietzins richtet sich nach Standort, Zone und nach benötigter Fläche. Hierzu würde eine entsprechende öffentliche Ausschreibung erfolgen. Die Bedingungen der Vergabe müssten allerdings noch genauer geklärt werden.

Bei einem befristeten Vertragsverhältnis müsste der Rückbau des Hauses inkl. allfälligen Fundationen und der Erschliessung (Strassen, Plätze, Leitungen) mitberücksichtigt und durch die Eigentümerschaft getragen werden. Die Bauvorschriften (Bewilligungsverfahren, Erschliessung, etc.) richten sich gemäss Baureglement der Gemeinde Spiez.

In der Antwort an den Grossen Gemeinderat vom 4. April 2022 wurden vier Gemeindeparzellen genannt, die sich gemäss Mastertabelle des Immobilienportfolios für den Bau eines Tiny-Hauses eignen würden. Die Parzellen wurden individuell betrachtet und beurteilt werden, um die baurechtlichen Grundlagen zu analysieren. Ausserdem erfolgte eine Beurteilung mit einem Notar betreffend den Bedingungen für eine Abgabe des Baulandes bzw. der Parzelle.

Nach der Beurteilung durch die Abteilung Hochbau/Planung/Umwelt können die beiden Parzellen Nr. 387, Asylstrasse und Parzelle Nr. 2179, Schoneggstrasse weiterverfolgt werden.

Die Bauvorschriften (Bewilligungsverfahren, Erschliessung, etc.) richten sich nach dem Baureglement der Gemeinde Spiez und den Vorgaben der Abteilung Hochbau/Planung/Umwelt, Spiez.

Zu den beiden möglichen Parzellen können folgende Angaben gemacht werden.

Parzelle Nr. 2179, Schoneggstrasse, Spiez (Zone W3, 443m²)

Die Parzelle Nr. 2179 liegt zwischen der Schoneggstrasse und der Belvédèrestrasse in der Zone W3 an einer starken Hanglage. Die Hauptorientierung zeigt nach Norden Richtung Spiezer Bucht. Aufgrund der Strassen- und Grenzabstände bleibt nur eine schmale, bebaubare Landfläche übrig. Die kleinere Parzellenbreite zwischen den beiden Strassen beträgt lediglich ca. 11.20m, wobei gegen die Belvédèrestrasse anstelle des grossen Grenzabstandes lediglich der Strassenabstand von 3.60m eingehalten werden müsste. Die vermieteten Längsparkplätze an der Schoneggstrasse müssten bei einem entsprechenden Projekt einbezogen werden. Die Parzelle könnte sich grundsätzlich auch für Garagen/Parkplätze eignen (Nachfragen von Grundeigentümern Schoneggstrasse vorhanden) oder für Infrastrukturanlagen.

Parzelle Nr. 387, Asylstrasse, Spiez; („Brandparzelle“; Zone W2S, 608m²)

Die sogenannte „Brandparzelle“ steht seit dem Brand des damaligen Wohnhauses im Jahre 2006 leer. Nach dem Kauf der Nachbarliegenschaft „Schläppi“ im Jahre 2019 bietet sich das Gesamtareal

„Seematte/Faustermatte“ dereinst für eine Gesamtüberbauung an. Studien oder Pläne hierzu sind allerdings vorerst nur rudimentär vorhanden.

Aufgrund der erst kürzlich gestarteten Machbarkeit des Projektes «Schulraumerweiterung Areal Seematte» (geplant ist das Aufstellen von Schulcontainern für zwei Einheiten Kindergarten/Spielgruppe) als Entlastung für die Schulanlage im Spiezmoos) müsste mindestens einen Teil dieser Parzelle als möglicher Spielbereich freigehalten werden. Falls sich das Projekt in eine andere Richtung bewegt, könnte die ganze Parzelle wieder für die Realisierung eines Tiny-Hauses zur Verfügung gestellt werden.

Grundsätzliche Bedingungen

Das benötigte Bauland könnte befristet und mittels unselbständigen Baurechts oder Spezial-Mietvertrag abgegeben werden, je nachdem, ob ein Tiny House fest oder mobil (auf Rädern) vorgesehen ist. Eine Befristung ist notwendig, um sich weitere Nutzungen der Parzellen (z.B. für Infrastrukturbauten, Erschliessungen, etc.) nicht zu verunmöglichen. Eine Veräusserung des Baulandes zieht das Ressort Finanzen gestützt auf die Immobilienstrategie nicht in Betracht.

Für eine Abgabe der Parzelle im Baurecht würde eine entsprechende öffentliche Ausschreibung erfolgen. Die Bedingungen der Vergabe würden im Vorfeld erstellt. Aufgrund des eingereichten «Nutzungskonzepts» würde der Zuschlag erfolgen.

Bei einem befristeten Vertragsverhältnis müsste der Rückbau des Hauses inkl. allfälligen Fundationen und der Erschliessung (Strassen, Plätze, Leitungen) mitberücksichtigt und durch die Eigentümerschaft getragen werden.

Finanzielle Auswirkungen

Je nach Lage, Zone und Grösse der abgegebenen Landfläche ist mit einem jährlichen, noch zu eruierenden Baurechtszins oder Mietzins zu rechnen. Die Höhe des Betrages richtet sich je nach Standort, Zone und nach benötigter Fläche.

Der Gemeinde Spiez sollen unter dem Strich keine Kosten entstehen. Sämtliche Bau- und Erschliessungskosten (Zufahrt, Plätze, Wege, Werkleitungen) und Nebenkosten (Baunebenkosten, Baubewilligungen, Gebühren, Verträge, etc.) gehen zu Lasten der Bauherrschaft (Baurecht). Denkbar ist auch ein Modell, wonach die Erschliessungskosten im Mietpreis überwält werden (Miete).

Fazit/Empfehlung

Aus obgenannten Gründen kann lediglich die **Parzelle Nr. 2179** (Schoneggstrasse) und allenfalls einen kleinen Teil oder später die Parzelle Nr. 387 (Brandparzelle) für die Umsetzung des Projektes «Tiny House» weiterverfolgt werden. Die Abteilung Finanzen sieht vor, die Parzellen in einem befristeten, unselbständigen Baurecht abzugeben und in diesem Sinne öffentlich auszuschreiben. Dazu wird sie vorgängig die Grundlagen und Bedingungen schaffen und festlegen.

Antrag

Dem Grossen Gemeinderat wird beantragt, die Motion Tiny House von U. Zimmermann als erfüllt abzuschreiben.

Spiez, 4. August 2022/az

NAMENS DES GEMEINDERATES

Die Präsidentin

Die Sekretärin


J. Brunner


T. Brunner

Beilage

➤ Motion Tiny House

Geht an

➤ Mitglieder GR und GGR
➤ Presse