

## **Anhang**

- Anhang 1**      **Workshopverfahren Arealentwicklung Gygerrain  
Schlussbericht des Begleitgremiums vom 09.09.2021**
- Anhang 2**      **Richtprojekt vom 31.08.2021, rev. 21. Mai 2022**
- Anhang 3**      **Voranfrage vom 07.06.2019 an das AGR, mit Antwort AGR  
vom 11.09.2019**
- Anhang 4**      **Voranfrage an die Fachstellen AWN, ANF und Procap vom  
07.04.2021, mit Antworten AWN vom 11.05.2021, Procap  
vom 18.05.2021 und ANF vom 04.06.2021.**
- Anhang 5**      **Bericht bfu vom 14. Januar 2021**



**Anhang 1: Workshopverfahren Arealentwicklung Gygerrain  
Schlussbericht des Begleitgremiums vom 09.09.2021**

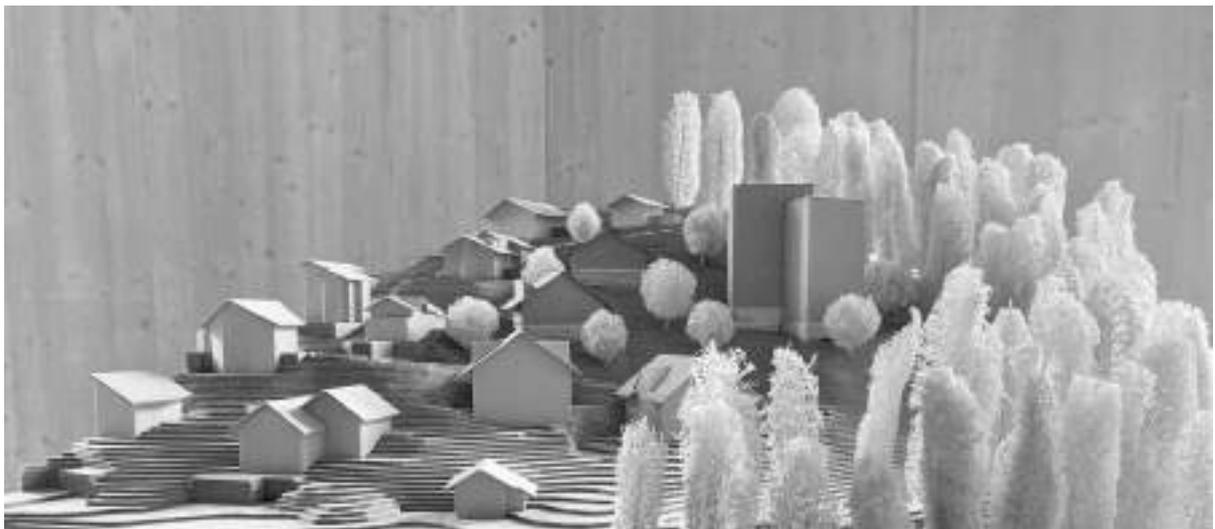


**Gemeinde Spiez / Helmle AG**  
**Arealentwicklung «Gygerrain»**

---

**Schlussbericht des Begleitgremiums**

Beschluss



Bern, 9. September 2021

## Impressum

### **Auftraggeberin**

Helmle AG  
Florastrasse 4  
3600 Thun

### **Verfahrensbegleitung**

BHP Raumplan AG  
Fliederweg 10  
Postfach 575  
3000 Bern 14

### **Bearbeitung**

Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG  
Gregor Ledergerber, BHP Raumplan AG

Bern, 9. September 2021, bereinigte Fassung Juni 2022

1947\_332\_Schlussbericht\_Fassung\_definitiv\_210909def\_bereinigt\_Juni22.docx

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>5</b>
1.1 Ausgangslage.....	5
1.2 Lage und Umgebung.....	7
<b>2. Verfahren</b> .....	<b>7</b>
2.1 Art des Verfahrens .....	7
2.2 Auftraggeberin.....	7
2.3 Begleitgremium.....	8
2.4 Bearbeitungsteam.....	8
2.5 Ablauf und Termine.....	8
2.6 Grundlagen .....	9
2.7 Erwartetes Ergebnis .....	9
<b>3. Aufgabenstellung</b> .....	<b>10</b>
3.1 Ziele .....	10
3.2 Perimeter .....	10
3.3 Anforderungen .....	12
3.4 Raumplanerische Rahmenbedingungen.....	14
<b>4. Ergebnisse</b> .....	<b>15</b>
4.1 Ablauf des Verfahrens.....	15
4.2 Erkenntnisse während des Verfahrens .....	15
4.3 Schlussergebnis.....	23
<b>5. Würdigung und Empfehlungen</b> .....	<b>30</b>
5.1 Würdigung.....	30
5.2 Empfehlungen.....	31
<b>6. Genehmigung</b> .....	<b>33</b>
<b>Anhang</b> .....	<b>35</b>
Anhang 1     Projektdokumentation Richtprojekt.....	35
Anhang 2     Workshop-Protokolle.....	37
Anhang 3     Richtprojekt: Aktualisierung Geschossflächen GFo .....	39



# 1. Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

### Entwicklungsabsicht

Die Helmlé AG als Projektträgerschaft beabsichtigt eine bauliche Entwicklung der Parzellen GB Nr. 2110 und 3128 nördlich des Ortes Faulensee auf Spiezer Gemeindegebiet. Auf dieser Bauzonenreserve soll mit einem interdisziplinären Planungsteam unter Federführung des Architekturbüros Christian Nussbaum AG und mit Beizug von Rösti Meier Architektur GmbH und Weber + Brönimann Landschaftsarchitekten AG eine Wohnüberbauung realisiert werden.

### Baurechtliche Situation

Die beiden Parzellen GB Nr. 2110 und 3128 befinden sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan 1 der Gemeinde Spiez in der „Wohnzone 2 Strukturhaltung“ (W2S). Entlang der Parzelle Nr. 3128 verläuft eine verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG. Der nördlich an das Planungsgebiet anschliessende Bereich liegt zudem innerhalb des Perimeters Uferschutzplan. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan 2 befinden sich innerhalb des Planungsgebiets vier geschützte Hecken. Westlich innerhalb des Waldareals befindet sich zudem ein archäologisches Schutzgebiet, südwestlich zeigt der Zonenplan 2 hinweisend ein Gebiet, das dem Waldnaturinventar WNI zugewiesen ist. Auf den Parzellen ist mittlerweile ein Feldgehölz angewachsen, was gemäss den entsprechenden Gesetzgebungen und Richtlinien des Kantons einem bundesrechtlich geschütztem Feldgehölz entspricht.

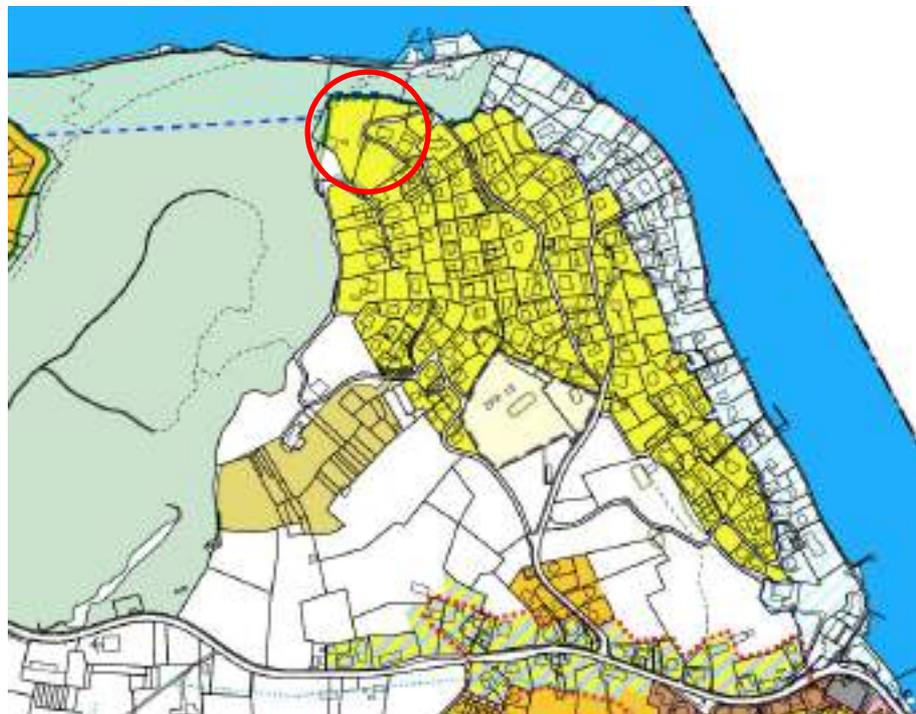


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Zonenplan 1 der Gemeinde Spiez („Siedlung“); rot gekennzeichnet: Planungsgebiet



Abb. 2 Ausschnitt aus dem Zonenplan 2 („Landschaft“)

#### *Ergebnis Projektstudie*

Mitte 2018 wurde das Architekturbüro Christian Nussbaum AG in Spiez von den Grundeigentümern mit der Evaluation einer möglichen Wohnüberbauung der Bauzonenreserve «Gygerrain» beauftragt. Aufgrund des erheblichen Niveauunterschiedes von rund 35m alleine innerhalb der beiden Parzellen und unter Berücksichtigung eines Waldabstandes von mindestens 15 m gemäss Vorabsprachen mit dem damaligen Amt für Wald (neu Amt für Wald und Naturgefahren AWN), gestaltet sich die Planung einer zweckmässigen Überbauung als anspruchsvoll. Im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens soll das Variantenspektrum möglicher Überbauungsformen ausgelotet werden, so auch jene von Terrassenhäusern.

#### *Planungsvereinbarung mit der Gemeinde*

Im Hinblick auf eine allfällige Überbauung des Planungsgebiets ist eine haushälterische Nutzung des Bodens sicherzustellen.

Die Projektträgerschaft beabsichtigt, eine Projektgrundlage zu erarbeiten, die als Basis (Richtprojekt) für eine Änderung der baurechtlichen Bestimmungen dienen kann. Die Gemeinde hat im Rahmen einer Planungsvereinbarung mit der Projektträgerschaft die Rahmenbedingungen für das Verfahren definiert. Dabei wurde festgelegt, dass als Grundlage für die Ausarbeitung eines Richtprojekts und der anschliessenden Änderungen der baurechtlichen Rahmenbedingungen ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt. Die Planungsvereinbarung wurde am 29. Juni 2020 durch den Gemeinderat beschlossen.

#### *Durchführung Workshopverfahren*

Gemeinde und Projektträgerschaft führen zur Qualitätssicherung ein Workshopverfahren durch. Es sollen mögliche Bebauungsvarianten identifiziert und das verträgliche Nutzungsmass bestimmt werden. Dies unter Berücksichtigung von Topographie, Hanglage, Parzellenform, der seeseitigen Einsehbarkeit, ökologischen und grünraumrelevanten Aspekten sowie der Bebauung am Siedlungsrand mit natürlichen Übergängen zum Wald.

## 1.2 Lage und Umgebung

Die Parzellen GB Nr. 2110 und 3128 auf Spiezer Gemeindegebiet befinden sich nördlich der Ortes Faulensee. Die beiden Parzellen bilden das Planungsgebiet «Gygerrain», welches unmittelbar am Siedlungs- und Waldrand des heutigen Siedlungsgebiets und in erhöhter Lage der Faulenseer Seebucht liegt (vgl. Abb. 3). Das Gebiet rund um den «Gygerrain» ist heute von einer kleinteiligen Siedlungsstruktur mit einer Vielzahl an (Holz-) Chalet-Bauten und der Hanglage hin zum Thunersee und den Berner Alpen geprägt.



Abb. 3 Orthofoto des Planungsgebiets «Gygerrain» in Faulensee (rot umrandet)

## 2. Verfahren

### 2.1 Art des Verfahrens

Zur Qualitätssicherung wurde ein sogenanntes „Workshopverfahren“ zur Erarbeitung eines Richtprojekts als Grundlage für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung durchgeführt. Dabei handelt es sich um eine freie Form eines Dialogverfahrens, bei dem ein Bearbeitungsteam im Rahmen von mehreren Workshops durch Fachgutachter begleitet wird. Die Gutachter übernehmen dabei eine qualitätssichernde Funktion.

### 2.2 Auftraggeberin

Auftraggeberin ist die Helmle AG, Florastrasse 4, 3600 Thun vertreten durch Inhaber Christof Helmle. Die Auftraggeberin untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht. Die Vergabe des Planungsauftrags erfolgt im freihändigen Verfahren.

## 2.3 Begleitgremium

Für die Begleitung des Verfahrens wird folgendes Gremium eingesetzt:

<i>Fachvertretung (stimm-berechtigt)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Urs Ewald, Dipl. Architekt HTL, Geschäftsleiter, Dällenbach Ewald Architekten AG, Steffisburg</li> <li>• Peter Bergmann, Bauzeit Architekten GmbH, dipl. Arch. HTL/SIA, Biel</li> <li>• Pascale Akkerman, Xeros Landschaftsarchitektur GmbH, Landschaftsarchitektin HTL BSLA</li> </ul>
<i>Sachvertretung (stimm-berechtigt)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rudolf Thomann, Gemeinde Spiez, Gemeinderat, Ressortvorsteher Planung/Umwelt/Bau (bis 31.12.2020)</li> <li>• Marianne Hayoz, Gemeinde Spiez, Gemeinderätin, Ressortvorsteherin Planung/Umwelt/Bau (ab 1.1.2021)</li> <li>• Christof Helmle, Projektträgerschaft, Helmle AG</li> </ul>
<i>Ersatz Sachvertretungen</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elke Bergius, Gemeinde Spiez, Abteilungsleiterin Hochbau/Planung/Umwelt</li> <li>• Annelies Friedli, Gemeinde Spiez, Projektleiterin Raumplanung / Umwelt</li> <li>• Dominic Nussbaum, Bauherrenberater (Projektträgerschaft)</li> </ul>
<i>Ersatz Fachvertretung</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG, Raumplaner</li> </ul>
<i>Weitere Beteiligte (situativer Beizug)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Karin Schmid, Gemeinde Spiez, Hochbau/Baupolizei</li> <li>• weitere Gemeindevertretungen und Fachleute nach Bedarf</li> <li>• Vertretungen Fachbehörden Kanton nach Bedarf (AWN, ANF, procap)</li> </ul>
<i>Verfahrensbegleitung</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG, Verfahrensbegleiter</li> <li>• Gregor Ledergerber, BHP Raumplan AG (Protokoll)</li> </ul>

## 2.4 Bearbeitungsteam

Das Bearbeitungsteam deckte die Disziplinen Ortsbauliche Entwicklung, Architektur und Landschaftsarchitektur ab. Das Team setzt sich wie folgt zusammen:

- Architekturbüro Christian Nussbaum AG, Spiez (Federführung)  
Ansprechperson: Dominic Nussbaum
- Roesti & Pereira GmbH, Bern, Ansprechpartner: Simon Roesti
- Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten AG, Bern, Ansprechpartner: Pascal Weber

## 2.5 Ablauf und Termine

Es wurden eine Programmsitzung und vier Workshops durchgeführt:

Programmsitzung	17. August 2020; 14.00 – 17.00h
Workshop 1	14. September 2020; 10.00 – 13.00h
Workshop 2	5. November 2020; 14.00 – 17.00h
Workshop 3	28. Januar 2021; 14.00 – 17.00h
Workshop 4	4. März 2021; 14.00 – 17.00h
Workshop 5	24. Juni 2021, 09.00 – 12.00h
Schlussitzung	9. September 2021; 09.00 – 12.00h

## 2.6 Grundlagen

Für das Verfahren standen folgende Grundlagendokumente zur Verfügung:

- Gemeinde Spiez, Baureglement, Zonenplan 1 und Zonenplan 2 (inkl. Heckenfestlegung sowie Definition der Wiederherstellung, Ersatzmassnahmen)
- Gemeinde Spiez, Voranfrage vom 7. Juni 2019 an das Amt für Gemeinden und Raumordnung, mit Antwort AGR vom 11. September 2019
- Geotechnisches Institut, Bern, Baugrundabklärungen vom 3. April 2020 (Geologisches Gutachten)
- Gemeinde Spiez, Planungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und der Projektträgerschaft bezgl. Arealentwicklung Gygerrain vom 29. Juni 2020
- BHP Raumplan AG, Bern, Verfahrensprogramm vom 17. August 2020 inkl. Beschrieb der raumplanerischen Rahmenbedingungen auf Ebene Bund, Kanton und Gemeinde
- BHP Raumplan AG, Bern, Aktennotizen der Programmsitzung, der Workshops 1 bis 4 sowie der Schlussitzung
- Roesti & Pereira GmbH, Bern, Präsentationen Workshops 1 bis 4 (September 2020 bis März 2021)
- Beratungsstelle für Unfallverhütung bfu, Gutachten Erschliessung Gygerrain (Road Safety Inspection 120074), 14. Januar 2021.
- Aktennotiz der Besprechung mit der Feuerwehr Spiez (Pikettoffizier) vom 9. März 2021 betr. Bedürfnisse und Anforderungen der Feuerwehr
- Stellungnahme Amt für Wald und Naturgefahren AWN vom 11. März 2020 zum reduzierten Waldabstand
- Geotechnisches Institut, Bern, Geologisch-geotechnische Machbarkeitsbeurteilung vom 19.3.2021
- Gemeinde Spiez (Verfasserin: BHP Raumplan AG), Voranfrage an die Fachstellen AWN, ANF und procap vom 7. April 2021
- Antworten der Fachstellen AWN vom 11.5.2021, procap vom 18.5.2021 ANF vom 4.6.2021 zur Voranfrage vom 7.4.2021.

Weiter verwendete Grundlagen:

- Höhenaufnahmen des Terrains
- Städtebauliches Modell
- Daten der amtlichen Vermessung und Werkleitungspläne der Gemeinde
- Grundbucheinträge zu den Parzellen Nr. 2110 und 3128

## 2.7 Erwartetes Ergebnis

Als Ergebnis des Workshopverfahrens waren folgende Erzeugnisse verlangt:

Erwartet wird ein Richtprojekt im Massstab 1:200 für die Bebauung des Areals inklusive Umgebungsgestaltung und Erschliessung. Das Schlussergebnis umfasst folgende Erzeugnisse des Bearbeitungsteams:

- Arbeitsmodell im Massstab 1:250\*
- Konzeptuelle Darstellungen im Massstab 1:1000 oder 1:500 zur Einbindung in die bestehende Landschaft, Siedlungs- und Erschliessungsstruktur

- Situationsplan 1: 500 mit Darstellung der Umgebungsgestaltung
- Pläne aller Geschosse auf Stufe Grundriss, zum Verständnis nötigen Schnitte und Fassadenansichten im Massstab 1:200
- Aussagen zur Eingliederung in die Topografie und die Umgebung (Nachbarliegenschaften, Vegetation) (z.B. Schnittdarstellungen durch das Gelände im Massstab 1:500 oder 1:200)
- Visualisierungen (Stimmungsbilder), Aussagen zur Materialisierung

\* Das Bearbeitungsteam hat nach dem Workshop 1 von einem Modell im Massstab 1:500 auf den Massstab 1:250 gewechselt.

### 3. Aufgabenstellung

#### 3.1 Ziele

- Erarbeitung eines Richtprojektes als Grundlage für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung.
- Realisierung einer qualitätsvollen Wohnüberbauung
- Klärung möglicher Bebauungsvarianten unter Berücksichtigung der Topographie, Hanglage, Parzellenform und des Waldabstandes etc.
- Prüfung, ob ein Projekt mit einer Mindestdichte einer GFZo von 0.5 (oder andere geeignete Nutzungsziffer) als ortsverträglich und adäquat beurteilt wird.
- Ortsbaulich stimmige Setzung neuer Baukörper und ihrer Frei- und Erschliessungsräume, auch unter Berücksichtigung der Einsehbarkeit des Areals aus der Ferne
- Naturnahe Aussenraumgestaltung unter Berücksichtigung der einsehbaren Lage (seeseitig) sowie der Nähe zum Wald und den ortstypischen Quartierelementen.
- Potenzialnutzung für Verbesserung geschützter Arten und schützenswerter Lebensräume und Vernetzung
- Klärung der Erschliessungsfähigkeit für den MIV
- Klärung Handlungsbedarf Abwasser in Abstimmung mit Machbarkeitsstudien ZPP 13 Zelg

#### 3.2 Perimeter

##### *Bearbeitungsperimeter*

Für die Aufgabenstellung werden ein Bearbeitungs- und ein Betrachtungsperimeter definiert. Der Bearbeitungsperimeter bezeichnet den Bereich für welchen ein Richtprojekt erarbeitet werden soll. Der Bearbeitungsperimeter umfasst die Parzellen GB Nr. 2110 (2'161 m<sup>2</sup>) und 3128 (4'019 m<sup>2</sup>).

##### *Betrachtungsperimeter*

Der Betrachtungsperimeter ist bei der Projektierung, insbesondere bei der Analyse der Ausgangssituation sowie im Variantenstudium, in die Überlegungen miteinzubeziehen und umfasst ein grösseres Gebiet. Er umfasst insbesondere die exponierte Hanglage, die erhöhte Lage mit Blick auf den See und die Berge, die umliegende Siedlungsstruktur und den Übergang zwischen Siedlung und Wald.



Abb. 4 Bearbeitungsperimeter (rot umrandet) und Betrachtungsperimeter (Bildausschnitt) des Verfahrens.



Abb. 5 Blick vom Riedweg in Richtung Norden mit der unbebauten Parzelle vor dem Waldrand



Abb. 6 Blick vom Kumliweg in Richtung Osten

### 3.3 Anforderungen

#### 3.3.1 Ortsbauliche Anforderungen

Mit der baulichen Entwicklung der Parzellen soll eine qualitative Wohnüberbauung und eine ortsbaulich verträgliche Einbindung in die Topographie bzw. schwierige Hanglage gelingen. Zentrale ortsbauliche Themen sind:

<i>Siedlungstypologie</i>	Entwickeln einer zweckmässigen, orts- und landschaftserträglichen Typologie mit guter Einbindung in die umgebende Siedlungsstruktur.
<i>Umgang mit Topografie</i>	Gute Einbindung in die Topografie, sorgfältiger Umgang mit der Hanglage.
<i>Bezug zur Strasse</i>	Lage und Bezug der Bauten und Aussenräume zu den Erschliessungsstrassen Riedweg und Kummliweg, Präsenz und Wirkung der Bauten an der Strasse unter Berücksichtigung von erschliessungstechnischen Anforderungen.
<i>Mindestdichte</i>	Eine Nutzungsdichte mit einer oberirdischen Geschossflächenziffer von mind. 0.5 wird angestrebt, deren Verträglichkeit ist nachzuweisen.

#### 3.3.2 Architektur

<i>Hohe Qualität</i>	Verlangt wird eine dem Ort und der Zeit angemessene qualitätsvolle Architektur.
<i>Sichtbezüge/ Einsehbarkeit</i>	Bei der Anordnung der Volumen sind wichtige Aussichten (Bergpanorama, See) und die Einsehbarkeit vom See her zu berücksichtigen.
<i>Wirtschaftlichkeit</i>	Es wird eine wirtschaftliche Bauweise angestrebt.

#### 3.3.3 Umgebungsgestaltung

<i>Hohe Aussenraumqualität</i>	Gewünscht ist die Schaffung von attraktiven, qualitativ gestalteteten und für die Bewohner gut nutzbaren Aussenräumen unter Berücksichtigung der Verschattungs- und Besonnungsthematik. Darunter fallen auch Aufenthaltsflächen und Spielflächen etc.
<i>Ökologische Vernetzung</i>	Unter Berücksichtigung von Vernetzungselementen ist eine hohe ökologische Vernetzung insbesondere in waldrandnahen Bereichen sicherzustellen.
<i>Bewirtschaftung der Umgebungsflächen</i>	Bei der Bewirtschaftung und Pflege der ökologisch wertvollen Flächen im Umfeld von Hecken und Waldrändern sind die übergeordneten Bestimmungen zu berücksichtigen.
<i>Sorgfältiger Umgang mit Topografie</i>	Der Umgang mit der Topografie muss in den Plänen aufgezeigt und sichtbar gemacht werden. Terrainveränderungen, Höhenangaben, Gefälle usw. sind darzustellen. In den Umgebungsplänen sind Höhenkoten einzutragen. Besonders die Erschliessungslösung verlangt ein sensibler Umgang mit dem Terrain. Das Vorhaben ist u.a. auf die geplante Verbesserung der Erschliessung des Zugangs zur Fischzucht abzustimmen.
<i>Siedlungs- / Waldrand</i>	Der Siedlungsrand bzw. der Übergang von bebauter zur unbebauten Landschaft ist bei der Umgebungsgestaltung zu berücksichtigen und harmonisch

zu gestalten. Insbesondere zu berücksichtigen sind die natürlichen Übergänge, Waldrandaufwertungen und Vernetzungselemente.

*Hecken / Feldgehölze*

Werden Hecken und/oder Feldgehölze in ihrem Bestand tangiert und müssen aufgrund der Überbauung entfernt werden, so ist eine Ausnahmegewilligung «für Hecken und Feldgehölze» nach Art. 18 Abs. 1bs und 1ter des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1.7.1966 Art. 18 Abs. 1g des Bundesgesetzes über die Jagd und Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel JSG vom 20.06.1986 sowie Art. 27 des Naturschutzgesetzes vom 15.09.1992 erforderlich. Das Thema Schutz – Wiederherstellung – Ersatz nach Art. 18 NHG ist zusammen mit der ANF zu klären. Für Ausnahmegewilligung ist das Regierungsstatthalteramt zuständig. Die Behandlung von Ausnahmegewilligungen erfolgt auch unter Berücksichtigung der Festlegung von Ersatzmassnahmen und anrechenbaren Aufwertungsmassnahmen (wie Neophytenbekämpfung, Waldrandaufwertung etc.).

### 3.3.4 Nutzungsaspekte

*Wohnüberbauung, Ausrichtung*

Die Projektträgerschaft sieht die Realisierung attraktiver Wohnangebote vor, mehrheitlich zur Abgabe im Eigentum. Die Wohnüberbauung wird auf alle Altersgruppen, d.h. auf Familienwohnungen und Kleinwohnungen ausgerichtet. Auch 5.5. Zimmer Wohnungen sind denkbar.

*Zweitwohnungen*

Der Zweitwohnungsanteil liegt in der Gemeinde Spiez bei 13% (Stand: 2021), die Abgabe als Zweitwohnung ist denkbar. Die Frage eines allfälligen Zweitwohnungsanteils ist zeitgerecht zu klären.

*Bezahlbarer Wohnraum*

Die Erstellung von preiswertem Wohnraum ist zu prüfen (Prüfauftrag der Gemeinde Spiez).

### 3.3.5 Erschliessung

*Erschliessung und Parkierung*

Eine zweckmässige Erschliessung der Parzellen in Varianten ist zu studieren und zu prüfen. Die Parkplätze für die Wohnüberbauung sollen gebäudeintegriert oder unterirdisch in einer Einstellhalle realisiert werden. Diese könnte auch auf Strassenniveau liegen und in den Hang hineingebaut werden. Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr (MIV) soll über diese gemeinsame Einstellhalle erfolgen. Auch die oberirdische Anordnung von Besucherparkplätzen ist zu prüfen.

*Anzahl Abstellplätze*

Die Anforderungen an Autoabstellplätze gemäss BauV und Baureglement sind sicherzustellen.

Für das Gesamtareal, insbesondere für die neue Wohnüberbauung, ist eine ausreichende Anzahl attraktiver Veloabstellplätze vorzusehen (gemäss BauV und SN).

### 3.3.6 Geologie

*Geologisches Gutachten*

Zur Sicherstellung der Machbarkeit unterirdisch angeordneter Gebäudeteile in Hanglage wurde ein geologisches Gutachten eingeholt (Geotechnisches Institut, 3. April 2020). Die Regenwasser-Versickerung wird gemäss Gutachten nicht empfohlen. Das bestehende geologische Gutachten im Zusammenhang mit dem Zugang Fischzucht wurde beigezogen.

### 3.3.7 Ver- und Entsorgung

Abwasser

Die Kapazitäten für das Wegführen von Abwasser in diesem Gebiet sind nicht fundiert geklärt. Im Sommer 2020 wurde das Ingenieurbüro Emch und Berger AG beauftragt, im Zusammenhang mit der «ZPP 13 Zelg», entsprechende Machbarkeitsabklärungen durchzuführen. Die aufwändigen Grundlagenerhebungen wurden abgeschlossen. Eine Machbarkeitsstudie sind zum jetzigen Zeitpunkt noch ausstehend. Eine zeit- und stufengerechte Abstimmung der Arbeiten mit der ZPP 13, spätestens auf Stufe Überbauungsordnung, ist vorzunehmen.

Die Gemeinde hat die Quartierserschliessung zum Gygerain durch die Kantonale Planungsgruppe KPG und Beratungsstelle für Unfallverhütung bfu beurteilen lassen. Dazu wurde eine Ortsbegehung durchgeführt.

Ergebnisse: Aus Sicht der KPG ist die Erschliessung über den Riedweg genügend und es gibt keine grundsätzlichen Vorbehalte. Der Bericht bfu vom 14. Januar 2021 empfiehlt die Prüfung einer zusätzlichen Ausweichestelle aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens. Sicherheitsdefizite und Gefahrenstellen wurden im Bereich von Hauszufahrten festgestellt. Vorerst sollen dazu jedoch keine Massnahmen ergriffen werden. Ansonsten genügt die bestehende Erschliessung über den Riedweg den Anforderungen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufgrund der Neuüberbauung kann als gering bezeichnet werden.

Entsorgungsstandorte

Geeignete Standorte für Kehrricht-, Papier-, Grüngutentsorgung (Container/Unterflur) sind im Rahmen des Verfahrens zu definieren.

### 3.3.8 Energie

Energieeffizientes Bauen bzw. die Nutzung des Energiebonus wird angestrebt.

## 3.4 Raumplanerische Rahmenbedingungen

### Bund

- Teilrevidiertes Raumplanungsgesetz vom 1. Mai 2014: Siedlungsentwicklung nach innen
- Umweltschutzgesetz und Lärmschutzverordnung: IGW ES II (Wohnen) von 60 dB(A) Tag und 50 dB(A) Nacht

### Kanton

- Kantonaler Richtplan (Stand: 2021): Haushälterischer Umgang mit dem Boden, Massnahmenblatt C\_02.
- Geplantes Totalwaldreservat für den Bürgwald (Wald in Nahbereich)
- Karte Waldnaturlinventarobjekt WNI (Objekt 768007 Bürg (Umfeld))
- Hecken und Feldgehölze gemäss Art. 18 Abs. 1bs und 1ter NHG (Schutz-zonenplan)

### Region

- keine relevanten Einträge

<i>Baurechtliche Grundordnung, Zonenplan 1</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Für das Planungsgebiet gilt gemäss der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde die „Wohnzone 2 Strukturhaltung“ (W2S) nach Art. 211 und 212 Baureglement,</li> </ul>
<i>Baurechtliche Grundordnung, Zonenplan 2</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Planungsgebiet ist als Baugebiet verzeichnet. Auf dem Zonenplan 2 sind verschiedene Hecken und eine Waldfeststellungslinie aufgeführt.</li> </ul>
<i>Naturgefahren</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Planungsgebiet liegt im Bereich der geringen Gefahrenstufe (gelb).</li> </ul>
<i>Werkleitungen Energierichtplan</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunaler Energierichtplan 2012: Massnahmenblatt M 10 (Zwischenergebnis) «Wärmeverbund Fischzucht»</li> </ul>

## 4. Ergebnisse

### 4.1 Ablauf des Verfahrens

<i>Ablauf</i>	<p>Das Workshopverfahren konnte gemäss Terminplan des Verfahrensprogramms vom 17. August 2020 durchgeführt werden. Aufgrund der Pandemiesituation wurde die Anwesenheit der Workshopteilnehmenden auf das notwendige Minimum reduziert resp. die zulässige Gruppengrösse von 10 Personen festgelegt. Die nicht physisch Anwesenden wurden per Videokonferenz zugeschaltet.</p>
<i>Programmsitzung</i>	<p>Im Rahmen der offiziellen Programmsitzung vom 17. August 2020 wurde eine Ortsbegehung durchgeführt und das Programm wurde von allen Beteiligten, d.h. der Gemeinde, der Projektträgerschaft, dem Bearbeitungsbüro und den externen Fachgutachtenden beraten und verabschiedet. Mit Unterzeichnung des Programms wurden die Bedingungen akzeptiert.</p>

### 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, 14. September 2020

<i>Analyseergebnisse</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aussicht und Fernsicht sind die Pluspunkte der Lage (Blick auf Schreckhorn, Wetterhorn, Eiger und Morgenberghorn sowie Thunersee davor).</li> <li>• Die Hangexposition in Richtung Nordost und die mögliche Ausrichtung der Bebauung am steilen Hang stellen grosse Herausforderungen dar.</li> <li>• Ein bedeutendes Element am Ort ist der nahe gelegene Wald mit rund 15-20m hohen Bäumen, meist Buchen.</li> <li>• Das heutige Waldgebiet soll gemäss Burgergemeinde einem Totalwaldreservat zugewiesen werden.</li> </ul>
--------------------------	---

- Die angrenzenden Hügel «Bürg» und «Tschuggen» waren auch vorge-schichtlich besiedelt. Am Gygerrain wird jedoch nicht mit archäologischen Funden gerechnet.
- Im Uferbereich wurde zwischen 1907 -1948 an zwei Stellen Gips abge-baut. Davon zeugen auch die Geländeeinschnitte. Heute liegt in diesem Gebiet die Fischzucht.
- Luftbilder um 1930 zeugen von einer damals landwirtschaftlichen Nut-zung. Auch Obstbäume und Hecken sind erkennbar.
- Im flacheren Bereich am Hangfuss sind mehrere Magerwiesenanzeiger vorhanden.
- Die Verkehrserschliessung erfolgt über den Riedweg. Zudem besteht eine Fusswegverbindung durch den Wald zum Strandweg.
- Historisch betrachtet waren hauptsächlich Trauf- und Giebelständige Bauten im Gebiet vorhanden.
- Heute entspricht das Gebiet einem Siedlungsteppich mit recht homogener Bebauung in offener Bauweise. Einzelne helle Gebäude stechen her-aus. Die Gebäude liegen mehrheitlich auf den etwas «flacheren» (resp. weniger steilen) Flächen
- In diesem Siedlungsteppich ist eine quasi höhenparallele Zonierung der Bebauung mit dazwischenliegender Grünbereiche erkennbar. Die Ge-bäude werden zudem mehrheitlich von einer unten- oder obenliegenden Erschliessungsstrasse erschlossen. Das Terrain des Planungsgebiets ist im Vergleich zum umgebenden Quartier sehr steil.
- Die Differenz zwischen der angestrebten neuen Mindestdichte (GFZo 0.5) gegenüber der bestehenden Nutzungsziffer von AZ 0.45 würde eine Mehrfläche von ca. 200 - 300 m<sup>2</sup> ergeben.

#### Variantenspektrum

Folgender Variantenfächer wird zur Diskussion gestellt und zur Beurteilung vorgelegt:

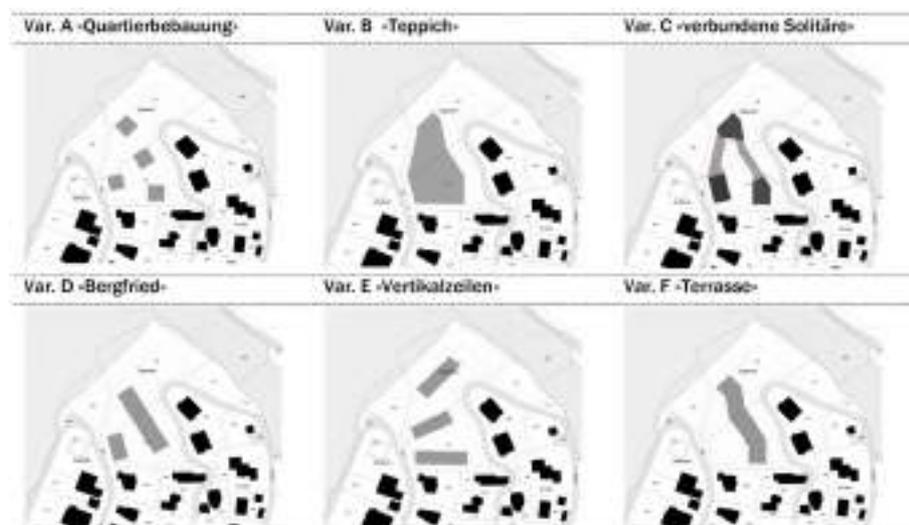


Abb. 7 Variantenfächer Workshop 1

*Schlüsselfragen*

In der Beratung der Varianten haben sich folgende Hauptthemen und Handlungsfelder herauskristallisiert und/oder bestätigt:

- Umgang mit geeigneten Typologien im Kontext von Hanglage/Steilheit und Ausrichtung der Bebauung (Exposition) sowie damit zusammenhängender Belichtungsverhältnisse.
- Umgang mit der Setzung der Gebäude im Zusammenhang mit der Topographie: Werden Gebäude auf oder in das Terrain gesetzt? Wo sind welche Höhen verträglich?
- Umgang mit der Körnigkeit der Bebauung / ortsbaulichen Geste
- Umgang mit dem Freiraum und dem Übergang Bebauung / Wald
- Umgang mit Erschliessungsfragen

*Erkenntnisse*

Erkenntnisse zu Bebauungstypologie, Erschliessung und Perimeter

- Das Begleitgremium favorisiert die Weiterbearbeitung der städtebaulichen Ansätze A (Quartierbebauung), C (Verbundene Solitäre) und eine modifizierter Ansatz F (Terrasse). Die Ansätze B (Teppich), D (Bergfried) und E (Vertikalzeilen) werden nicht als zielführend beurteilt. Das Begleitgremium ist auch neuen Varianten gegenüber offen, so z.B. einer Kombination von Variante E mit Variante A rückversetzt.
- Das Begleitgremium empfiehlt, die Arealentwicklung als Weiterentwicklung des Quartiers vorzusehen. Der Geste eines markanten Solitärs (Bergfried) steht sie zurückhaltend gegenüber.
- Angesichts der Nordost-Exposition kommt der Bebauungstypologie im Zusammenhang mit Besonnung und Beschattung von Nachbargebäuden eine grosse Bedeutung zu.
- Insgesamt ist der Körnigkeit und Massstäblichkeit des bestehenden Ortsbildes und damit der Einsehbarkeit der Strukturen Bedeutung beizumessen.
- Weiterzuentwickeln sind namentlich folgende Aspekte
  - Nutzung der Geländekante (Übergang Steilhang / Abflachung) als ortsspezifisches Element
  - Verbindung der Bauten mit ordnenden Elementen im Hang (i.S. Var. C)
  - Repetitive Volumen und Formen eher vermeiden.
  - Anordnung und Ausbildung von Frei- und Aussenräumen, zum einen im «Innern» der Bebauung, zum andern nach «Aussen» im Übergang zum Quartier und zum Wald
  - Durchwegung in vertikaler Richtung
  - Erschliessungsmöglichkeiten und Adressierung der einzelnen Gebäude

#### 4.2.2 Erkenntnisse Workshop 2, 6. November 2020

*Erkenntnisse Städtebau, Typologien*

Variantenfächer / Bebauungstypologie

- Der entworfenen Variantenfächer mit acht weiter bearbeiteten Varianten ist vielfältig. Das Begleitgremium empfiehlt, die Bebauungsvarianten Q-flach (Ansatz «Teppich») und X-hoch (Ansatz «Sonderling») weiterzubearbeiten und zu vertiefen. Das Weiterverfolgen der Varianten Y-gestaffelt wird nicht als zielführend beurteilt.

- Die geforderten Nutzflächen werden nachgewiesen. In Abhängigkeit der Varianten ergeben sich Nutzflächen von 1'750 m<sup>2</sup> bis 2'800 m<sup>2</sup> GfO. Bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche 5'585 m<sup>2</sup> liegt die geforderte Minimaldichte GFZO von 0.5 bei 2'793 m<sup>2</sup>.
- Eine ergänzende Variante mit Ausrichtung der Gebäude in Hangrichtung bei Variante Q-flach im Sinne einer «Vertikalzeile» kann geprüft werden.
- Die noch schematischen grösseren Volumen des «Sonderlings» sind ausdifferenzieren und zu präzisieren, u.a. mit unterschiedlichen Setzungen. Dabei sind auch die Grundrisse weiterzuentwickeln und zu flexibilisieren.
- Die Setzungen der Gebäude resp. die Gebäudeabstände der Gebäude 1 und 3 zu Gebäude 2 sind zu prüfen.
- Die Platzierung eines Gebäudes im nordöstlichen Hangbereich (Steilhangbereich) ist zu prüfen.
- Weiter zu konkretisieren sind Dachformen und Fassadenkonzeption.

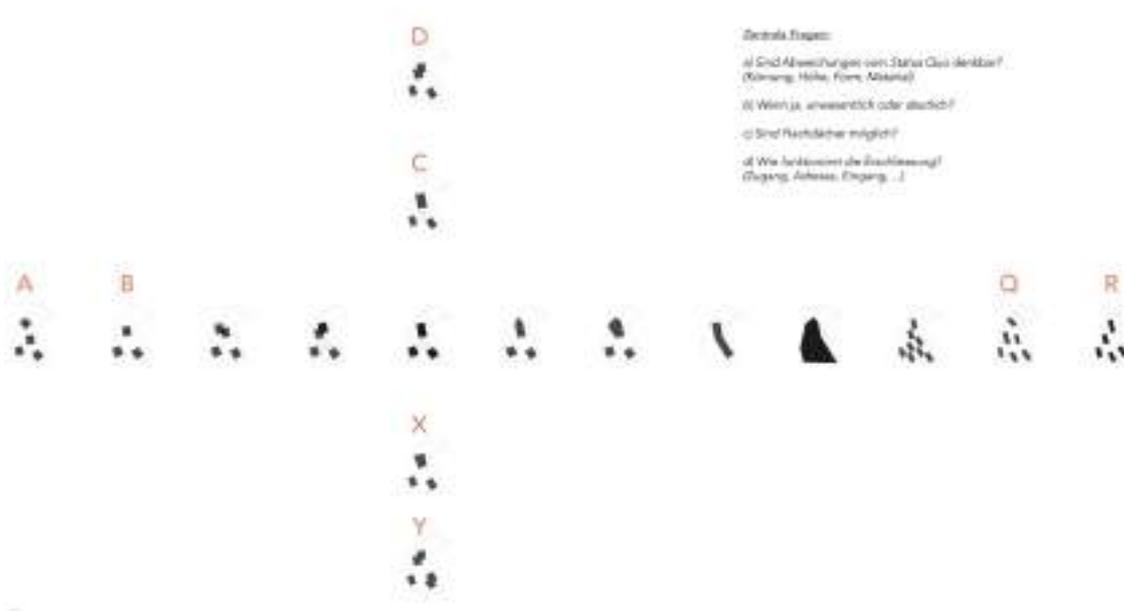


Abb. 8 Variantenführer Workshop 2

Erkenntnisse  
Aussenraum

Aussenraumthemen

- Je mehr Gebäude erstellt und je tiefer sie ausgestaltet werden, desto mehr «krallen» sie sich in den Hang. Der Hang wird dadurch weniger spürbar und der Aussenraum kann weniger begrünt werden. Der Hang «fließt» weniger. Die Reduktion der Anzahl Baukörper wirkt sich dadurch positiv auf die Aussenraumgestaltung aus.
- Nebst der Topographie ist der Wald ein zentrales Thema. Durch die Setzung eines höheren Gebäudes neben dem Wald, kann dieses verträglich in die Vertikalstrukturen eingebettet werden.
- Die Aussenraumgestaltung ist hingegen hinsichtlich der nutzerorientierten Aufenthaltsflächen in Hanglage zu konkretisieren (Dimensionierung, Terrainmodellierung, Mauern etc.). Auf Stützmauern ist soweit möglich weiter zu verzichten.

*Schlüsselfragen*

- Die am Workshop 1 identifizierten und weiter oben genannten Schlüsselthemen haben in der Weiterbearbeitung weiterhin ihre Gültigkeit.

**4.2.3 Erkenntnisse Workshop 3, 28. Januar 2021***Eckwerte Varianten*

Varianten, Bebauungstypologie, Kennwerte

- Kennwerte Variante Q-flach: GF 2'600 m<sup>2</sup>, 17 Whg. 23 PP, 7 Gebäude mit 2-3 Vollgeschossen
- Kennwerte Variante X-hoch: GFo 2'670 m<sup>2</sup>, 20 WHg, 5 PP, 2 Gebäude mit Sockelgeschoss, 2 Vollgeschossen plus Dachgeschoss, 1 Gebäude mit 7-8 Vollgeschossen

Variante Q-flach, Gebäudeabdruck



Variante Q-flach, Modellfoto



Variante X-hoch, Gebäudeabdruck



Variante X-hoch, Modellfoto



Abb. 9 Variantenfelder Workshop 3

*Erkenntnisse  
Workshop 3*

- Das Begleitgremium favorisiert die Variante X-hoch als Bestvariante. Diese ist mutig und hat viel Potenzial. Die Variante X-hoch ist aufgrund des kleineren Fussabdrucks wesentlich ökologischer. Dies bedingt weniger Terrainveränderungen und ermöglicht mehr Freiraum und Grünflächen.
- Durch Variante X-hoch ist der Hang besser spürbar.

- Aufenthaltsbereiche, Terrainsituationen und Weganlagen sind zu konkretisieren. Die Wegführungen im Wald sind nicht machbar.
- Der unterirdische Waldabstand ist zu prüfen.
- Auf Stützmauern soll, soweit möglich, verzichtet werden.
- Die Hindernisfreiheit der Gebäudezugänge ist aufzuzeigen.
- Die Sockel sind zu konkretisieren.
- Materialisierung und Fassadengestaltung sind zu bezeichnen.

#### Zwei kleinere Gebäude

- Lage und Zuordnung der beiden kleineren Gebäude zum bestehenden Quartier sind zu konkretisieren.
- Die Dachform (Dachaufbauten) sind zu überarbeiten.

### 4.2.4 Erkenntnisse Workshop 4, 4. März 2021

#### Varianten, Bebauungstypologie, Kennwerte

<i>Kennwerte</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Nutzungsmass der vorgelegten Bestvariante beträgt insgesamt 2'725 m<sup>2</sup> GF.</li> </ul>
<i>Zwei Einzelgebäude</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Näherrücken der beiden kleineren Gebäude (1) und (3) in Richtung bestehendes Quartier wirkt sich bezüglich des ortsbaulichen Entwurfs positiv aus. Die zwei kleineren Einzelgebäude gehören zum Quartier. Die beiden Einzelgebäude sind gut gesetzt und haben aufgrund ihrer Länge eine Scharnierfunktion gegenüber dem Solitär. Die Proportionen der beiden Einzelgebäude sind verträglich und ortstypisch.</li> <li>• Die Dachaufbauten der beiden Einzelgebäude sind zu massig. Sie sind zu reduzieren.</li> </ul>
<i>Solitär</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der achtgeschossige Solitär (Gebäude mit 2'080 m<sup>2</sup> GF) gehört zur Vertikalstruktur von Topographie und Wald. Der Solitär ist in Bezug auf die Baumspitzen nicht silhouettenbildend.</li> <li>• Die Proportionen des Solitärs sind austariert. Die Geschossigkeit ist verträglich, eine weitere Verbreiterung des Solitärs nicht zielführend.</li> <li>• Der Solitär ist gut mit dem Terrain verbunden. Der Sockelgestaltung ist angesichts der Hanglage sowie der gestaffelten höheren Gebäude besonders Aufmerksamkeit zu geben. In den jeweiligen Sockelgeschossen können Technikräume, Keller, Velo- und Hobbyräume etc. angeordnet werden.</li> </ul>
<i>Grundrisse</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Grundrisse sind hinsichtlich Schaltbarkeit, Wohnungsspiel weiter zu flexibilisieren.</li> <li>• Beim Solitär ist eine Abdrehung der Geschosse mit differenzierter, zweigeteilter Ausrichtung denkbar und prüfenswert (untere Geschosse gegen den Süden, obere Geschosse gegen den See).</li> </ul>
<i>Fassadengestaltung</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Gebäude wird von überall her gesehen. Die Farbgebung der Fassade ist für die Integration ins Orts- und Landschaftsbild sehr wichtig. Dieses Thema ist sehr sensibel (nicht zu helle Töne vorsehen).</li> <li>• Eine gestalterische Differenzierung von den unteren zu den oberen Geschossen ist denkbar.</li> </ul>

- Zur Strukturierung der Fassade könnte eine «räumlichen Fassade» geprüft werden (mit Elementen, die eine räumliche Tiefe ergeben). Die Fassadengestaltung darf nicht dazu führen, dass das Gebäude zu monolithisch wirkt.
- Aussenraum*
- Das Näherrücken der beiden kleineren Einzelgebäude in Richtung bestehendes Quartier ist positiv. Die in Vertikalrichtung fließende Freifläche zwischen den beiden Gebäuden und dem Solitär wirkt dadurch prägnanter.
  - Die Ankunftssituationen erfolgen beim Solitär im Sockel. Der Sockel des unteren Einzelgebäudes ist noch zu hoch und ist zu überprüfen.
  - Eine Hauszufahrt ab Riedweg mit Steigung von ca. 10% ist klar zu bevorzugen. Bei dieser können Stützmauern im parzellengrenznahen Bereich vermieden und das Terrain kann als Steilböschung ausgestaltet werden.
  - Dimensionierung und Gestaltung der Hauszugänge und Vorplätze (u.a. für Feuerwehr) sind weiter zu vertiefen, u.a. bezgl. der Hindernisfreiheit.
  - In der weiteren Umgebungsgestaltung sind die Böschungselemente eigenständiger zu entwickeln, so dass sie sich auch von Wegen, Zufahrten und Gebäuden lösen und sich in die Landschaft hinaus bewegen.
  - Der Waldrand ist zu entwickeln, Obstbäume in diesem Bereich sind durch waldrandadäquate Baumarten zu ersetzen, Waldabstand im Kontext Waldreservat zu klären.
  - Die zuunterst liegende Fläche würde sich für Spielflächen eignen. An diesem Ort sind geschützte Arten vorhanden. Die Anordnung grösserer Spiel- und Aufenthaltsflächen ist daher fraglich.
- Qualitätssicherung*
- Zur Qualitätssicherung soll der Dialog auch über die Phase Richtprojekt hinaus weitergeführt werden.
  - Die im Workshopverfahren eingesetzten Fachexperten werden aufgrund ihrer Vorkenntnisse und der bisherigen fachlichen Begleitung zu gegebener Zeit weiter in die Beurteilung einbezogen werden.
  - Das Richtprojekt soll auf Stufe Überbauungsordnung verankert werden (als Anhang).

#### 4.2.5 Erkenntnisse Workshop 5, 24. Juni 2021

##### Varianten, Bebauungstypologie, Kennwerte

- Kennwerte*
- Das Nutzungsmass der vorgelegten Bestvariante beträgt insgesamt 2'793 m<sup>2</sup> GfO, 2'895 m<sup>2</sup> inkl. aGfO (inkl. Balkone)
- Ergebnisse Voranfragen*
- Waldabstand: Antwort AWN vom 11.5.2021: Waldabstand für Solitär beträgt 20 m; Unterirdische Einstellhalle: 5 m; Grillplatz, Spielplatz etc.: 5 m; Terrassierung, Steinmauern, Fusswege: 2 m. Für die bauliche Umsetzung insbesondere der unterirdischen Einstellhalle dürfen keine Terrainveränderungen im Wald erfolgen
  - Feldgehölze, Naturwerte: Antwort ANF vom 4.6.2021: Die relevante bestockte, naturschutzrechtlich eindeutig als Feldgehölz geltende Fläche beträgt 4200 m<sup>2</sup>. Aufgrund des hohen Neophytenanteils müssen 2100 m<sup>2</sup> Feldgehölz im Rahmen der Überbauungsordnung als ersatzpflichtig ausgewiesen werden. Flächen können innerhalb oder ausserhalb des

Perimeters liegen. Im unteren Bereich des Perimeters besteht ein schützenswerter Lebensraum (artenreiche Fromentalwiese). Die Anordnung von Spiel- und Aufenthaltsflächen ist in diesem Bereich nicht zulässig.

- Hindernisfreiheit, Antwort pro cap vom 18.05.2021: Der Solitär muss ab dem gemeinsamen ebenen Ankunftsplatz hindernisfrei erschlossen werden und alle Wohnungen müssen an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen anpassbar sein. Weiter zu beachten: Realisierung von rollstuhlgerechtem Personenaufzug, Anordnung von rollstuhlgerechtem Parkplatz für Bewohner und Besucher in Einstellhalle.

#### *Setzung der Gebäude*

Aufgrund der Auflagen zum Waldabstand wurde die Setzung (Dimensionen und Abstände) der Gebäude angepasst und der Solitär wurde um rund 4 Meter vom Wald weg verschoben und um rund einen halben Meter (Horizontaldistanz) hangaufwärts geschoben. In der Folge wurden auch die Gebäude 1 und 3 leicht verschoben. Dadurch konnte sichergestellt werden, dass der zwischen den Gebäuden und dem Solitär liegende Raum genügend gross bleibt.

#### *Grundrisse*

Der Grundriss im Solitär (Gebäude 2) wurde hinsichtlich Schaltbarkeit von Zimmern weiter optimiert.

#### *Freiraum / Aussenraumgestaltung*

Der Nachweis der geforderten Feldgehölz-Ersatzfläche kann erbracht werden. Die Pflicht zu Ersatzpflanzungen führen zu einer Anpassung des Aussenraumkonzepts. Der Charakter der Feldgehölz-Bepflanzung wird ein prägendes Grünelement. Zusammenfassend heisst dies:

- Es sind weiterhin Hochstammbäume wie Obst-, Nuss- und Kirschbäume vorgesehen.
- Es ist angedacht, dass der abgestufte Waldrand mit einem gewellten Verlauf mit Waldmantel, Strauchgürtel und Krautsaum erstellt wird.
- Damit die topografisch anspruchsvolle Aufgabe im Aussenraum mit ökologisch wertvollen Strukturen gelöst werden kann, werden armierte und bepflanzte Böschungen die steile Hangsituation prägen.

#### *Fassadengestaltung*

Die Farbigkeit ist bei der Bau- und Fassadengestaltung aufgrund der exponierten Lage massgebend für die verträgliche Einbettung in die Landschaft. Angestrebt wird eine eher dunkle, erdtonfarbene Gestaltung. Der Sockel wird einen muralen Charakter aufweisen.

Um der Fassade die nötige räumliche Tiefe zu geben, wurden bei der Fassadengestaltung verschiedene Balkonsituationen untersucht (Loggien, eingezogene Balkone, Balkone in Ecksituationen. Diese Arbeiten werden in der weiteren Projektentwicklung vertieft.

#### *Erkenntnisse Workshop 5*

- Die Planung ist anspruchsvoll und mutig. Der Gesamtentwurf und der Umgang mit den Hindernissen ist auf gutem Weg.
- Im Verfahren war zu prüfen, ob ein Projekt mit einer Mindestdichte einer GFZo von 0.5 (oder andere geeignete Nutzungsziffer) als orts- und landschaftsverträglich und adäquat beurteilt werden kann. Die Gutachter bejahen dies ausdrücklich. Die mit dem vorliegenden Richtprojekt hergeleitete und nachgewiesene GFZo von rund 0.5 stellt ein orts- und landschaftsverträgliches Nutzungsmass dar. Dieses Nutzungsmass

berücksichtigt einerseits die spezielle topographische Situation mit dem steilen Nordhang und wird andererseits der angestrebten Wohnqualität gerecht.

- Das vorliegende Richtprojekt ist auch aus ökologischer Sicht in Anbetracht des häuslicheren Umgangs mit dem Boden, der topographischen Situation und der Einbettung in das Ortsbild, der verträglichste Siedlungsentwurf an diesem Ort.
- Die neue Setzung der Gebäude ist verträglich. Die Überlegungen zur Schaltbarkeit von Zimmern werden begrüsst.
- Die Überlegungen zur Fassadengestaltung und Farbigkeit der Gebäude überzeugen. Die jeweilige Abstimmung zwischen Sockel und dem Gelände benötigt noch vertiefte Auseinandersetzungen.
- Das aufgrund der Ersatzpflicht der Feldgehölze angepasste Aussenraumkonzept überzeugt und ist auf gutem Weg. Stützmauern sind soweit möglich auch weiterhin zu vermeiden. Die rückwärtig zum Solitär liegende Fussgängerbrücke ist nochmals zu überprüfen. Der Verzicht auf die Fahrstrasse zu Gebäude 3 (neu nur noch Fussweg) ist plausibel.

### 4.3 Schlussergebnis

Die Pläne des Richtprojekts vom 31. August 2021 gelten als Schlussergebnis des Workshopverfahrens. Die Pläne sind im Anhang aufgeführt.

#### 4.3.1 Projektbeschreibung Richtprojekt

Bebauungskonzept

Das Richtprojekt wird nachstehend beschrieben. Abb. 10 zeigt das Bebauungskonzept.



Abb. 10 Situation, Lage der Gebäude; rechts von oben nach unten: Ansicht Ost, Ansicht See, Ansicht Faulensee, Schnitt Faulensee (Stand: Richtprojekt)

Das Richtprojekt sieht ein Bebauungskonzept in zwei Teilen vor. Zwei Gebäude in vergleichbarer Typologie, Setzung, Dachgeometrie und Volumen mit der nachbarschaftlichen Bebauung werden so platziert, dass sie die bestehende Siedlungsstrukturen ergänzen (Gebäude 1 und 3). Die Gebäude sind zweigeschossig ausgestaltet (plus Sockel und Dachausbau). Diese beiden Gebäude bilden ein Scharnier zwischen der bestehenden Quartierbebauung und dem etwas davon abgesetzten Solitärbau (2). Mit zwei abgedrehten, in der Höhe gestaffelten und miteinander verschränkten Teilbaukörpern, berücksichtigt der geschickt gesetzte achtgeschossige Solitär die Topographie des steilen Hanges und die Vertikalität des Waldes. Er respektiert dabei den reduzierten Waldabstand von 20 m. Der Solitärbau definiert mit seiner Lage auch den erwünschten Zwischen- und Freiraum zu den Gebäuden (1) und (3) sowie die Durchlässigkeit für Sicht- und ökologische Bezüge sowohl in hangparalleler wie auch in vertikaler Richtung. Die Höhe des Solitärs (2) bleibt unter der oberen Waldrandkante und ist nicht silhouettenbildend. Der Vorschlag führt zu einer Bebauungsdichte von rund 0.5 GFZo resp. 2'800 m<sup>2</sup> GFo.

#### Nutzungsprofil

Die Bebauung wird als Wohnüberbauung mit Familien- und Kleinwohnungen ausgebildet. Sie eignet sich für alle Altersgruppen. Die beiden kleineren Gebäude (1) und (3) verfügen über einen Zuschnitt für Familienwohnungen oder eignen sich als Einfamilienhäuser.

#### Grundrisse Einzelgebäude (1) und (3)

Die beiden kleineren Gebäude weisen Grundrisse für 2.5 Zimmer Wohnungen im unteren und 4.5 Zimmer Wohnungen im oberen Geschoss auf. Das obere Gebäude (3) kann auch als 5.5 Zimmer Einfamilienhäuser konzipiert werden. Geschossflächen: GF Gebäude 1: 2.5 x 146 m<sup>2</sup> = 365 m<sup>2</sup>, Gebäude 3: 2.5 x 113 m<sup>2</sup> = 282 m<sup>2</sup>.

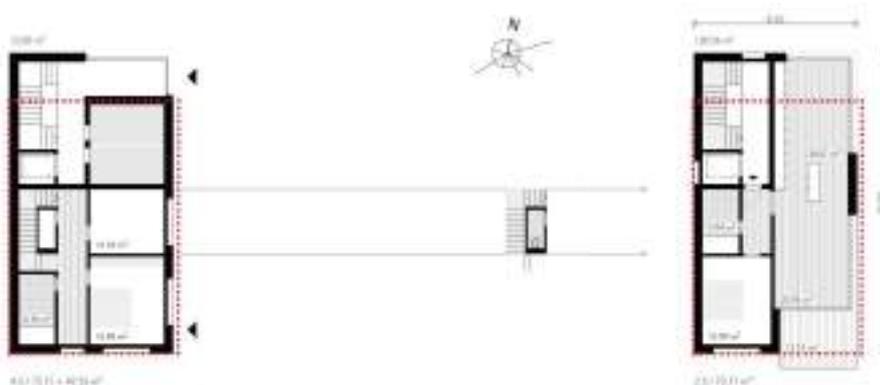


Abb. 11 Einzelgebäude (1) und (3): Unter- oder Obergeschoss. Regelgeschoss (Stand: Richtprojekt)

#### Grundrisse Solitär (2)

Der Solitär besteht aus zwei leicht abgedrehten Volumen, wobei sich die geometrisch einfachen Gebäudeabdrücke überschneiden. Der nördliche Baukörper (waldseitig) ist breiter und der südliche Baukörper länger. Geschossfläche: 8 x 281 m<sup>2</sup> = 2'248 m<sup>2</sup>

Die Besonnung der Wohnungen ist durch das spezifische Abdrehen und Berücksichtigen der Topographie optimiert, jede Wohnung hat eine Südfassade. Aufgrund der Platzierung der Küche und des Wohnbereichs, entsteht geschossweise bei beiden Wohneinheiten ein Durchwohnen mit Sicht

sowohl auf Wald und See. Der Höhenversatz erzeugt auf der obersten Ebene ein Attikageschoss mit grosser Dachterrasse. Das Richtprojekt weist mehrheitlich 3.5 Zimmer Wohnungen auf.

Der Solitär weist ein grosses Potenzial für Familienwohnungen auf. Der Entwurf schafft eine hohe Flexibilität im Grundriss mit Optionen betreffend Anordnung und Dimensionierung des Treppenhauses und flexiblem Zimmer. Damit besteht ein hohes Potenzial, die Grundrisse hinsichtlich Schaltbarkeit und Wohnungsspiegel weiterzuentwickeln.



Abb. 12 Solitär (Gebäude 2): Flexibilität im Grundriss-Konzept (Stand: Richtprojekt)

#### Fassadenkonzept

Die Fassadengestaltung wurde aufgrund eingehender Analysen der strukturbildenden Elemente im Umfeld vorgenommen, wie die nachstehende Abbildung zeigt. Der Wald stellt ein prägendes Element des Planungsgebiets dar (braun). Gebäude im Umfeld des Planungsgebiets wurden mehrheitlich im Chalet-Stil erstellt. Liegende Bänderungen der Fassaden prägen daher das Ortsbild (blau), Lochfenster sind verbreitet. Teilweise bestehen bereits hohe Sockelgeschosse (gelb), meist sind sie hell gestaltet und haben muralen Charakter. Herauspringende Gebäude sind vereinzelt vorhanden und in den letzten Jahren erstellt worden. Auffällig im Quartier sind zwei Neubauten mit gekreuzter Struktur und weisser Farbe.



Abb. 13 Analyse vorherrschender Strukturen



Abb. 14 Fassadenkonzeptionen Solitär (2), (Stand: Workshop 4)

Die vorstehende Visualisierung zeigt die Fassadenkonzeption des Solitärs mit Stand Workshop 4. In der weiteren Projektbearbeitung wird zu untersuchen sein, wie die angestrebte «räumliche Tiefe» am besten erreicht werden kann. Anlässlich des Workshops 5 wurden dazu drei Konzeptansätze vorgestellt (siehe nachstehende Abbildung): Ansatz A mit Loggia im Volumen, Ansatz B mit Einschnitten ins Volumen, Ansatz C mit «Vorhang» (brise soleil) zur Aussicht. Dies gilt es stufengerecht zu vertiefen.

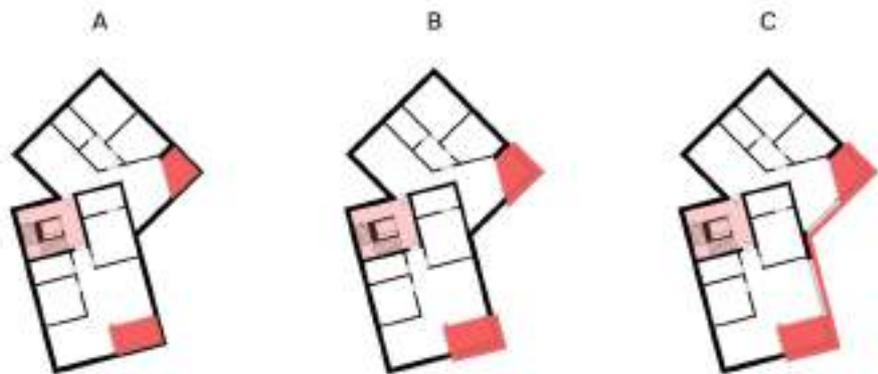


Abb. 15 Fassadenkonzeptionen: Umgang mit Balkonsituationen

#### Freiraum

Der städtebauliche Entwurf resp. das Bebauungskonzept berücksichtigen die schrittweise vertieften Aspekte zu Nutzung und Bebauung, Frei- und Grünraum, Ökologie und Erschliessung. Die Entwicklungspotenziale im steilen Hanggelände liegen im «flacheren» Teil des Steilhangs. Die extrem steilen Bereiche werden nicht bebaut. Damit entstehen bebaubare Bereiche mit Gebäuden und Einstellhalle auf der Zwischenebene (vgl. Abbildung 16).

Die zuunterst liegenden Flächen ohne Hangneigung würden sich für Spiel- und Aufenthaltsflächen eignen. Dies ist jedoch nicht zulässig, dies ein schützenswerter Lebensraum mit artenreiche Fromentalwiese ist. Hinzu kommt, dass die Fläche als sogenannte Biodiversitätsförderfläche 1 eingetragen ist.



Abb. 16 Luftbild mit grösseren Freiflächen, die in Vertikalrichtung «fliessen»

#### Umgang mit Wald und Waldrand

Nebst der Hanglage stellt der Wald ein prägendes Element im Umfeld des Planungsgebiets dar. Der Waldrand wird als hohe mächtige Waldkante wahrgenommen. Der Waldrand soll mit kleineren Bäumen, Sträuchern und Büschen aufgewertet werden. Es soll ein abgestufter, artenreicher Waldrand entstehen. Der Waldrand stellt grundsätzlich einen potenziellen Standort für Orchideen dar. Die Details sollen mit den zuständigen Fachstellen vertieft werden.

Waldabstand: Die genaue Linienführung des definitiv festgestellten Waldrandes ist im Feld mit Pflöcken markiert (ausgeführt vom Revierförster). Der heutige Waldrand ragt ca. 1 m über den festgestellten Waldrand. Der Waldübergangsbereich kann Orchideenstandorte beinhalten, die geschützt sind. Die Gemeinde wird wegen dem Totalreservat nebst dem Orchideenplan eine Lebensraumkartierung zur Erfassung geschützter Arten und potenzieller Standorte in Auftrag geben.

#### Grünstrukturen

Gemäss Aussenraumkonzept bleiben die Grünfläche im Steilhang zu grossen Teilen erhalten. Das Aussenraumkonzept sieht eine hangparallel angeordnete, gebänderte Bestockung mit Feldgehölzen und Straucharten vor (total rund 2'100 m<sup>2</sup>), welche mit extensiven Wiesen und einzelnen, präzise gesetzten Bäumen abwechseln. Die bestockten Feldgehölzflächen sichern steile Hangpartien mittels Steilböschungen und begleiten das Wegnetz. Das in den ersten Workshops verfolgte Aussenraumkonzept von Wiesen, welche die Gebäude in Vertikalrichtung umspülen, musste verlassen werden, da Ersatzmassnahmen für Rodungen von Feldgehölzen weitgehend innerhalb der Parzelle realisiert werden sollen. Das vorliegende Aussenraumkonzept kann diese Anforderungen in geschickter Weise erfüllen.

Der bewusst klein gehaltene Fussabdruck der Gebäude führt dazu, dass die Grünflächen zwischen den beiden kleineren Gebäuden (1)(3) und dem Solitär

(2) bestehen und in Vertikalrichtung als Grünstruktur erkennbar bleiben. Dies ist eine Situation, wie sie in Faulensee verschiedentlich vorhanden ist.

Mit dem konzeptbestimmenden Ansatz zur Reduktion des Fussabdrucks ist auch die Haltung klar ablesbar, dass die beiden kleineren Gebäude zum Quartier und der Solitär (2) zum waldorientierten Bereich gehören. Ein Zusammenrücken und eine Clusterung der drei Gebäude wurde aus diesem Grund verworfen. Ziel ist es, das Terrain nach Möglichkeit mit Böschungen und ohne Stützmauern auszugestalten. Das Terrain wird leicht terrassiert. Einzelne Steilböschungen werden mit erdverankerten bepflanzten Steinmauern ausgestaltet.

Zur Baumpflanzung vorgeschlagen werden verschiedene, präzise gesetzte Obst- und Nussbäume. Diese lehnen sich an den einstmaligen Obstbaumbestand in Faulensee an, wie historische Fotografien zeigen.

*Abstimmung Grünstrukturen - Erschliessungssystem*

Dem Gebiet wird ein Wegsystem mit Zugangswegen, Rampen und Treppen überlagert, welches nachts diskret beleuchtet wird. Dies ermöglicht einerseits die Hauszufahrten zu den Gebäuden (1) und (2), andererseits dient es als gebäudeverbindende Wegverbindung. Das oben liegende kleinere Gebäude (3) wird von zwei Fusswegen erschlossen: einerseits vom hangparallel laufenden Weg zum Solitär (2), andererseits mit dem rund 17% ansteigenden Fussweg ab dem Ankunftsplatz.

Vor dem Solitär liegt eine Stellfläche für die Feuerwehr. Die Zufahrt für Ambulanzen ist bis zum Ankunftsplatz vor dem Solitär (Gebäude 2) möglich.



Abb. 17 Situation «Umgebung, Landschaft», Stand: Richtprojekt

### Erschliessung, Parkierung

Die Arealerschliessung erfolgt über den Riedweg, der rund 500 m ab dem Quellenhofweg abzweigt und durch das Quartier führt. Der Riedweg erschliesst das Planungsgebiet und weist stellenweise eine Steigung von rund 10% auf. Im Zufahrtsbereich zur Bebauung (Abzweiger ab Riedweg, Abb. 17, roter Punkt) zweigt ein oberirdischer ansteigender Erschliessungsweg ab, gleichzeitig dient dieser Bereich der Einstellhallenzufahrt. Der Erschliessungsweg (A) weist auch hier eine Steigung von rund 10% auf. Der zum Gebäude (3) führende Fussweg (B) weist eine Steigung von rund 17% auf. Mit der vorliegenden Konzeption wird ermöglicht, dass im Zufahrtsbereich gegenüber der Parzellengrenze zu Parzelle 1973 das Terrain angeböschet und ohne Stützmauer ausgestaltet werden kann. Diese Gestaltung berücksichtigt die Forderung des Beurteilungsgremiums, auf Stützmauern wo immer möglich zu verzichten.

Die Einstellhalle (ESH) entwickelt sich grundsätzlich hangparallel in Richtung Wald. Sie ist vom Erdreich überdeckt und ihre talseitige Kante ragt nicht aus dem Gelände hinaus. Der unterirdische Waldabstand ist eingehalten. Gegen Süden führt die ESH bis an die Parzellengrenze.

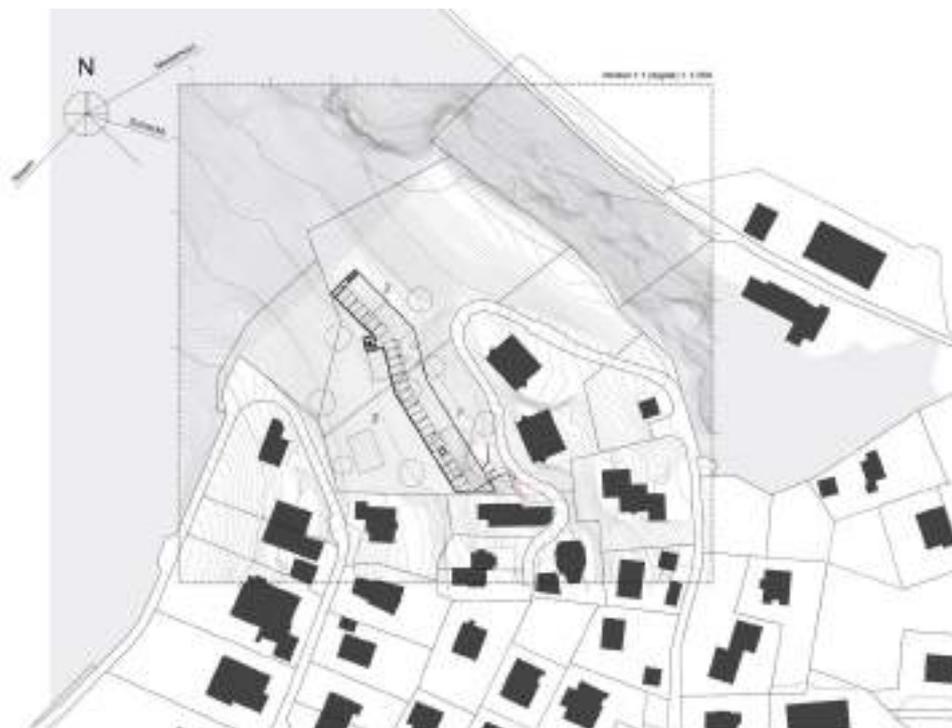


Abb. 18 Einstellhalle im Kontext der Siedlung

Der Fussabdruck der Gebäude 2 (Solitär) und Gebäude 1 (unteres Gebäude) liegt direkt auf der Einstellhalle, was eine effiziente Organisation der Hauszüge und Hindernisfreiheit ermöglicht. Das Gebäude (3) wird über einen Lift im Solitär und einem rückwärtigen ebenerdigen Weg von diesem hinderisfrei erschlossen.

<i>Hindernisfreiheit</i>	<p>Der hindernisfreie Zugang zu allen drei Gebäuden stellt das Projekt wie folgt sicher:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebäude 1 über Lift ab Einstellhalle sowie ab Stellplatz vor Gebäude 2 (für Taxis o.ä.) zu Fuss &lt; 6% Steigung.</li> <li>• Gebäude 2 (Solitär), über Lift ab Einstellhalle sowie ab Stellplatz vor dem Gebäude 2 (ebenerdig)</li> <li>• Gebäude 3, über Lift im Gebäude 2 mit anschliessender rückwärtiger Fusswegtraverse &lt;6% von Gebäude 2 zu Gebäude 3.</li> </ul>
--------------------------	--

## 5. Würdigung und Empfehlungen

### 5.1 Würdigung

<i>Würdigung</i>	<p>Das Experten- und Gutachtergremium würdigen das vorliegende Richtprojekt wie folgt:</p>
<i>Beitrag zur Siedlungs-entwicklung nach innen</i>	<p><i>Das ortsbauliche Konzept des Richtprojekts basiert auf einer guten und sorgfältigen Analyse des Ortes und erfolgt in Übereinstimmung mit den Zielen der Siedlungsentwicklung nach innen (Verdichtung). Es ist ein gelungener und mutiger Beitrag zur Weiterentwicklung des bestehenden Quartiers in Faulensee unter den Prämissen eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden. Das Richtprojekt setzt sich in spezifischer Weise mit den Besonderheiten des Ortes (Hang und Waldrand) auseinander und setzt diese adäquat um.</i></p>
<i>Bebauung</i>	<p>Das Richtprojekt sieht ein Bebauungskonzept in zwei Teilen vor: zum einen die zwei Gebäude, die als Scharnier zur nachbarschaftlichen Bebauung wirken, zum andern der etwas davon abgesetzte Solitärbau.</p> <p><i>Der Solitärbau ist eine neue, jedoch ortsverträgliche Typologie in diesem anspruchsvollen Gelände. Das Projekt ist für das Orts- und Landschaftsbild schonend eingebettet und fügt sich stimmig an die Waldrandsituation ein. Auch die Setzung ist ortsverträglich. Der Eingriff im Hang ist schonend und naturerhaltend. Der gering gehaltene Fussabdruck und der durchfliessende, stark geneigte Freiraum (am Waldrand und zwischen Solitär und den beiden kleineren Gebäuden) sind aus ökologischen Gründen und dem haushälterischen Umgang mit dem Boden ein starkes Plus. Nutzungsmässig eignet sich der Solitärbau für alle Arten von Bewohnenden. Eine zu starke Einschränkung auf kleine Wohnungen drängt sich nicht auf.</i></p> <p><i>Die mit dem vorliegenden Richtprojekt hergeleitete und nachgewiesene GFZo von rund 0.5 stellt ein orts- und landschaftsverträgliches Nutzungsmass dar und erfüllt die geforderte Mindestdichte. Dieses Nutzungsmass berücksichtigt einerseits die spezielle topographische Situation mit dem steilen Nordhang und wird andererseits der angestrebten Wohnqualität gerecht.</i></p>

*Insgesamt vermag das Richtprojekt dadurch seine Stärken auszuspielen. Der Solitär am Rand der Siedlung referenziert zum Wald, die zwei sich typologisch und volumetrisch dem Quartier verbindenden Bauten wirken als Scharnier zwischen Quartier und Solitär. Der Abstand zwischen Solitär und den beiden Einzelbauten stimmt.*

Freiraum

*Auf diesem sehr steilen Gelände ist es gelungen, ein Wohnbauprojekt zu entwickeln, das sich gut in die Umgebung einbindet, sowohl zum bestehenden Quartier wie auch zum auf zwei Seiten umgebenden Wald. Unter Erfüllung der angestrebten Nutzung bleibt ein grosser Teil des Geländes als Grünraum frei. Dieser wird vor allem als Wiese mit eingestreuten Bäumen bespielt. Als Bänder ausgebildete, hangparallel verlaufende Gehölzflächen bestocken und sichern so die steilsten Böschungsstellen, gleichzeitig begleiten sie die Wege und verlaufen weiter in die Wiese hinein. Auf hangstützende Mauern kann damit weitgehend verzichtet werden.*

*Der Waldrand wird neu abgestuft mit einem Strauchgürtel und Krautsaum gestaltet und damit ökologisch aufgewertet. Dies ist eine der für die Entfernung der Feldgehölze notwendigen Ersatzmassnahmen. Im Nordosten der Parzelle hat sich eine artenreiche Fromentalwiese entwickelt, die erhalten wird. Durch die ökologische Aufwertung des Waldrands werden die neuen Gebäude auch gegen Norden räumlich sehr gut eingebunden.*

Erschliessung

*Die Gebäude sind ab dem Riedweg für Fussgänger stufenlos erschlossen. Zwischen Gebäude 1 und 2 sind ein grosser Aufenthaltsbereich und ein Spielplatz angeordnet. Die Autos biegen vom Riedweg direkt in die Tiefgarage ab, so dass die gesamte Anlage frei von motorisiertem Verkehr bleibt. Ein Netz aus schmalen Wegen mit Treppen verbindet die Gebäude untereinander und mit dem beim Waldrand gelegenen Platz mit Feuerstelle.*

## 5.2 Empfehlungen

Empfehlungen

Das Begleitgremium dankt den Verfassern für die gelungene Arbeit und die überzeugende Weiterentwicklung des Richtprojekts. Es bestätigt die Variante «X-hoch» mit Solitär und den beiden kleineren, dem Quartier zugewandten Gebäuden als Bestvariante und Richtprojekt und empfiehlt eine Fortführung der Arealentwicklung auf dieser Grundlage.

Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

Für die Weiterentwicklung des Richtprojekts zum Bauprojekt empfiehlt das Begleitgremium:

1. Das Richtprojekt soll auf Stufe Überbauungsordnung als Anhang verankert werden.
2. Der durch die Fachbehörde mit Schreiben vom 11. Mai 2021 bezeichnete reduzierte Waldabstand von 20 m muss eingehalten werden.
3. Die Thematik des abgestuften Waldrandes ist in Absprache mit der Fachbehörde zu konkretisieren. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Waldabstand ab der Waldfeststellungslinie und nicht ab dem sichtbaren Wald ermittelt wird.

4. Die Flächen am Hangfuss des Steilhangs sind gemäss Fachbehörde ökologisch wertvoll (schützenswerter Lebensraum) und können nicht als Spiel- und Aufenthaltsfläche genutzt werden. Die gesetzlich definierten Spiel- und Aufenthaltsflächen müssen anderweitig innerhalb des Perimeters erstellt werden.
5. Die Ersatzflächen für die definitiv zu rodende Feldgehölz-Fläche muss eigentümerverbindlich gesichert sein. Diese Ersatzflächen können sowohl innerhalb als auch ausserhalb des Perimeters liegen.
6. In der Umgebungsgestaltung sind die Böschungselemente eigenständiger zu entwickeln, so dass sie sich auch von Wegen, Zufahrten und Gebäuden lösen und sich in die Landschaft hinaus bewegen. Stützmauern sollen soweit möglich vermieden werden.
7. Die Sockelsituationen beim Solitär (Gebäude 2) und beim Gebäude (1) sind im Zusammenhang mit der Einstellhallenzufahrt zu überprüfen und weiterzuentwickeln. Dabei ist eine kleinstmögliche Abweichung von der natürlichen Topografie anzustreben.
8. Eine Fassadenkonzeption und -gestaltung ist weiterzuentwickeln. Zu prüfen ist eine gestalterische Differenzierung von den unteren zu den oberen Geschossen sowie die mögliche Strukturierung der Fassade mit Teilen, die eine räumliche Tiefe ergeben. Eine mineralische Sockelgestaltung wird begrüsst.
9. Die Qualitätssicherung soll weitergeführt werden. Die im Workshopverfahren eingesetzten Fachleute (Fachexperten Städtebau/Architektur und Fachexpertin Freiraum/Landschaft) sollen zu gegebener Zeit wieder zur Beurteilung der Projektgrundlage einbezogen werden.
10. Zwecks Qualitätssicherung sollen auf Stufe Bauprojekt die Fassadengestaltung und Materialisierung sowie die Gestaltung der Aussenanlage dem Expertengremium erneut zur Beurteilung vorgelegt werden.

## 6. Genehmigung

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

Spiez, 9. September 2021



Marianne Hayoz, Gemeinderätin, Gemeinderätin, Ressort Bau/Planung (Vorsitz), Sachvertretung



Christof Helmle, Helmle AG, Projektträgerschaft, Sachvertretung



Urs Ewald, Experte Architektur/Städtebau, Fachvertretung



Peter Bergmann, Experte Architektur/Städtebau, Fachvertretung



Pascale Akkerman, Expertin Freiraum/Landschaftsarchitektur, Fachvertretung



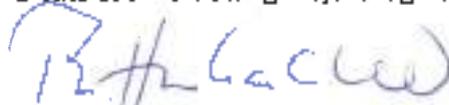
Elke Bergius, Gemeinde Spiez, Abteilungsleiterin Hochbau/Planung/Umwelt  
Ersatz Sachvertretung Gemeinde



Annelisa Friedli, Gemeinde Spiez, Projektleiterin Raumplanung/Umwelt  
Ersatz Sachvertretung Gemeinde



Dominic Nussbaum, Bauherrenberater, Projektträgerschaft  
Ersatz Sachvertretung Projektträgerschaft



Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG, Raumplaner/Verfahrensbegleiter  
Ersatz Fachvertretung



## **Anhang Schlussbericht Workshopverfahren**

### **Anhang 1 Projektdokumentation Richtprojekt**

- Pläne der Schlussabgabe vom 31. August 2021



# Richtprojekt

## Workshopverfahren Spiez «Gygerrain»

31. August 2021 - Roesti & Pereira GmbH, Bern / rev. 21. Mai 2022



### Ausgangslage:

Die Heimle AG Hoch + Tiefbau Thun ist im Besitz der Parzellen GB Nm. 3128 und 2110. Die Grundeigentümerschaft möchte das Aerial entwickeln und einer Wohnnutzung zuführen.

Die beiden Parzellen befinden sich in der «Wohnzone 2, Strukturenhaltung». Entlang der Parzelle Nr. 3128 verläuft eine verbindliche Waldgrenze, Teile dieses Waldes sind im kantonalen Waldnaturnaturinventar WNI aufgenommen worden. Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich vier geschützte Hecken und Feldgehölze.

Die Lage am Waldrand, die anspruchsvolle Topografie und die Ausrichtung des Hanges erschweren eine zeitgemässe Überbauung, die den aktuellen Zonenvorschriften entspricht. Mit der Absicht den Boden dennoch haushälterisch zu nutzen, wurde ein qualitätsicherndes Verfahren (Workshopverfahren mit Gutachtern) durchgeführt.

In insgesamt 5 Workshops wurde ein breites Variantenspektrum überprüft und das vorliegende Richtprojekt entwickelt, welches anschliessend mit einer ZPP und UeO planerisch umgesetzt werden soll.

### Analyse:

Historische Aufnahmen zeigen Faulensee als grüne Flanke, strukturiert mit Obstbäumen, Hostetten und Feldgehölzen. Die mehrheitlich zwei- bis dreigeschossigen Punktbauten wurden, dem Hangverlauf folgend, an und zwischen die Erschliessungsstrassen (Kummliweg, Riedweg, Quellenhofweg) gebaut. Obwohl die Verdichtung nach innen weit fortgeschritten ist, blieben einige, den Ort prägende, Landschaftskammern bis heute erhalten.

Der «Gygerrain» ist ein stilles, nach nordosten ausgerichtetes Stück Land am Waldrand des Bürgwaldes. Es liegt zwischen Ried- und Kummliweg. Die Niveaudifferenz im Hang beträgt mehr als 30 Höhenmeter. Insbesondere im oberen Bereich der Parzellen ist die Aussicht über den Thunersee atemberaubend!

### Auftraggeber, Eigentümer:

Heimle AG Hoch + Tiefbau Thun, Christof Heimle

### Planungsteam:

Christian Nussbaum AG Spiez, Dominic Nussbaum

Roesti & Pereira GmbH Bern, Simon Roesti, Ana Pereira, Marlen Lanz

Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten AG Bern, Pascal Weber

### Quellen:

[www.map.geo.admin.ch](http://www.map.geo.admin.ch)

[www.library.ethz.ch](http://www.library.ethz.ch)

100 Jahre Strandweg Spiez - Faulensee (Hans Winger)



Faulensee 1975 (Swissair Photo AG)



Burg, Faulensee 1952 (W. Friedli)



Ebene am Waldrand  
Stellhang, Böschung  
Bebaubar  
Potenzielle Anrainer



Landschaftskammern  
Siedlungsänder



Aussicht nach nordost, Sigriswiler Rothorn, Niederhorn, Berner Voralpen





Schwarzplan, Richtprojekt Mst. 1:5000

**Richtprojekt:**

Das Richtprojekt führt die ortstypische Bebauung mit Punktbauten auf kleinem Fussabdruck fort. Der Schwarzplan oben zeigt die Eingliederung in den Bestand.

Während die beiden Gebäude (1+3) die nachbarschaftliche Bauweise-Struktur betreffend Typologie, Setzung und Geometrie strengt weiterführen, unterscheidet sich das Gebäude 2 als leicht abgesetzter «Solitärbau» insbesondere in der Höhe und Volumina von der Art der bestehenden Bebauung.

Zwei leicht voneinander abgedrehte, in der Höhe dem Hang entsprechend gestaffelte und im Grundriss miteinander verschränkte Baukörper werden mit minimalem Abstand (20m) an den Waldrand gesetzt. Durch die leichte Abrehung wird die Besonnung der Wohneinheiten in den beiden Gebäudeteilen optimiert und die Aussicht über den Thunersee für alle Bewohner sichergestellt.

Mit der Positionierung des Solitärbaus in gebührendem Abstand zu den anderen Gebäuden bleibt eine visuelle Durchlässigkeit in alle Richtungen und ein Grossteil der vorhandenen Topografie erhalten.

Aus der Distanz (von Merligen, Krattigen) gliedert sich das Gebäude trotz seiner Höhe sehr gut in die vorhandene Struktur der Siedlung ein. Städtetypisch wird der Baukörper als Schlussstein, als nördlichster Abschluss der Bebauung am Hang von Faulensee wahrgenommen.

Für die Bewohner in der näheren Umgebung fällt die Gebäudehöhe des Solitärbaus nicht ins Gewicht. Ihre Wohnungen, sind typischerweise ebenfalls nach der Sonne und Aussicht ausgerichtet. Der Schatten des Gebäudes fällt in den Wald.



Einsicht vom See, 1950



Situation Richtprojekt Mst. 1:1000



Grundriss Einstellhalle, Mst. 1:1000

Schnitt Faulensee, nach Norden



Schnitt Waldrand, nach Süden



Schnitt Mitte, nach Süden (Thunersee - Riedweg - Kummliweg)







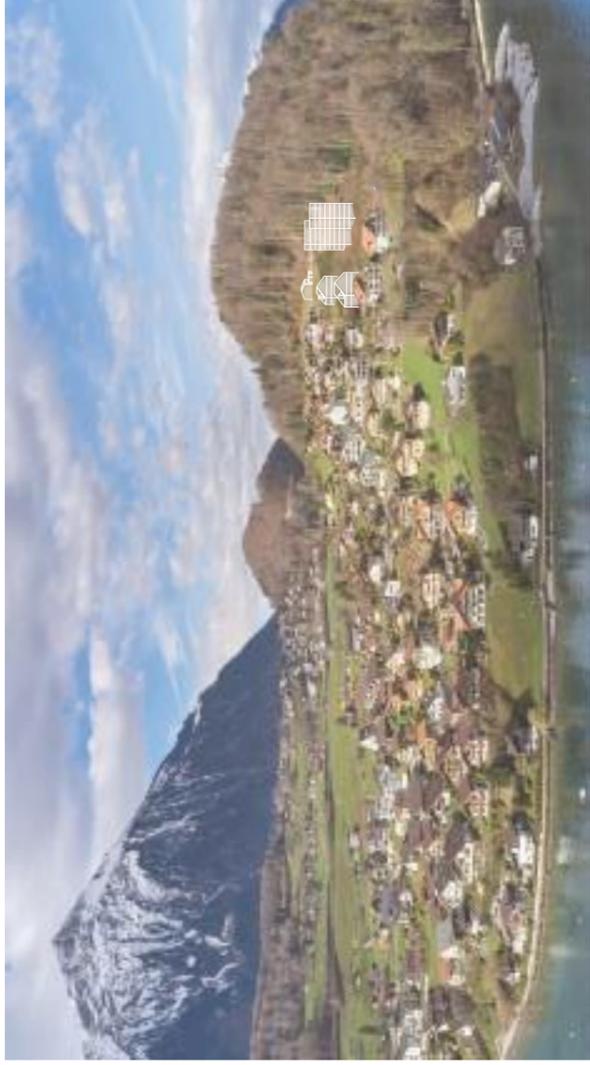
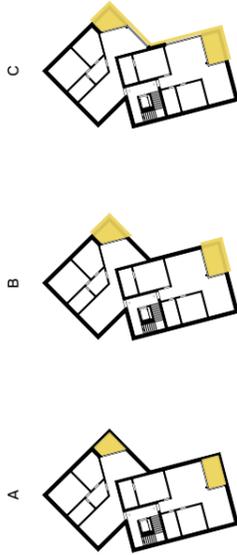
**Einbettung & Fernwirkung, Gestaltung & Materialisierung**

Mit dem Projekt am Gygerain wird mit dem höheren Gebäude am nördlichen Rand der Besiedlung eine neue Typologie am mehrheitlich bebauten Hang südöstlich des Bürg-Hügels eingeführt.

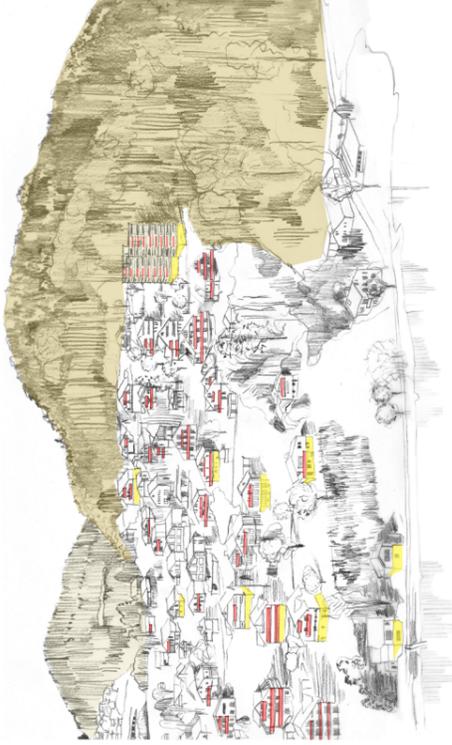
Das Workshopverfahren und die vertiefte Auseinandersetzung mit dem Ort haben gezeigt, dass eine verträgliche Fernwirkung eminent wichtig für das Gelingen des Projektes sein wird.

Dass der Solitär unter der Höhe der Waldrandkante bleiben wird, ist dabei nur ein zentraler Erfolgsfaktor. Weiter werden die konkrete Ausgestaltung der Fassade sowie die Materialisierung und Farbwahl entscheidend sein. Folgende Rahmenbedingungen wurden im Workshopverfahren für die weitere Bearbeitung als entwurfsbestimmend festgelegt:

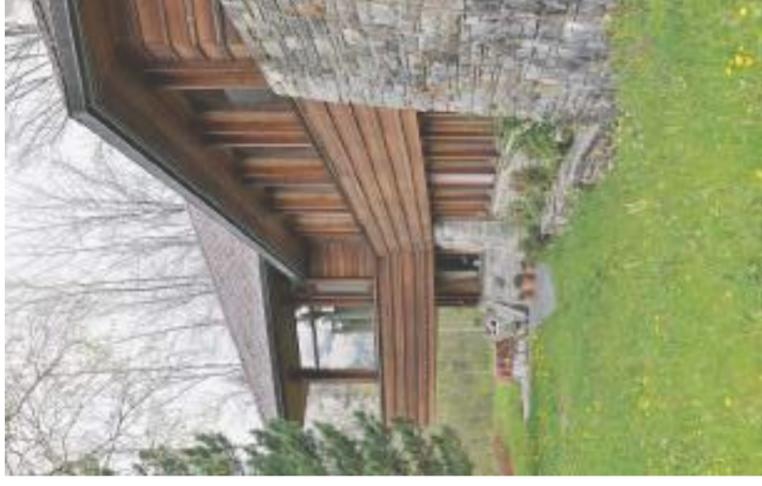
- Ausbildung eines Sockels und Differenzierung von Sockel und Hauptbau (z.B. mit unterschiedlichen Farben oder Materialien). Der Sockel vermittelt visuell zwischen dem durchfließenden Terrain und den Bauten.
- Bänderung und Schichtung als ortstypisches Thema wird aufgenommen und zeitgemäss interpretiert.
- Holz ist ein ortstypisches Fassadenmaterial und soll in geeigneter Form auch bei den neuen Bauten eingesetzt werden.
- Die farbliche Einpassung ist wichtig. Insbesondere der höhere Solitär sollte sich farblich und vom Tonwert her an den bewaldeten Rücken in seinem Hintergrund angleichen.



Einsicht Bürg-Hügel (Faulensee) mit integriertem Richtprojekt



Sockel & Gliederung der Bauten, Wald im Hintergrund



**Referenzen Material und Farbe**

Die Bauten von Ernst E. Anderegg befinden sich mehrheitlich im ländlich alpinen Raum und müssen oftmals mit Hanglagen umgehen. Diese Vorbilder nehmen die Themen der «Schichtung» ebenso auf wie sie auch bei der Materialisierung mit natürlichen Materialien (Holz und Stein) als Inspirationsquelle dienen können.

Erd- und Grüntöne verschiedener Camouflage-Muster sollen als gestalterische Leitlinien bei der Farbgebung der Fassade dienen.

**Ort, Farbe, Zeit**

Aufnahmen vom «Blue Turtle» von Faulensee aus in Richtung Gygerain (März bis Juni 21) zeigen den bewaldeten Bürg-Hügel wetter- und jahreszeitenunabhängig als dunklen Rücken. Die Angleichung des Farbtons, insb. des Solitärbaus, an diesen dunklen, erdigen Hintergrund ist ein wichtiges Entwurfsthema für die weitere Planung und Projektierung.

210328

210411

210420

210502

210518

210528

210606





## **Anhang Schlussbericht Workshopverfahren**

### **Anhang 2      Workshop-Protokolle**

- Protokoll Workshop 1 vom 14. September 2020
- Protokoll Workshop 2 vom 5. November 2020
- Protokoll Workshop 3 vom 28. Januar 2021
- Protokoll Workshop 4 vom 4. März 2021
- Protokoll Workshop 5 vom 24. Juni 2021
- Protokoll Schlussitzung vom 9. September 2021



**Gemeinde Spiez, Helmle AG**  
**Arealentwicklung «Gygerrain»**

---

**Aktennotiz zum Workshop 1**

Datum: Sitzung vom 14. September 2020

Zeit: 10.00 – 12.45

Ort: Spiez, Podium Bibliothek

Anwesend: Begleitgremium

**Fachgutachter**

- Urs Ewald, Dipl. Architekt HTL, Steffisburg
- Peter Bergmann, dipl. Arch. HTL/SIA, Biel
- Pascale Akkerman, Landschaftsarchitektin HTL BSLA

**Sachgutachter**

- Rudolf Thomann, Gemeinderat, Ressortvorsteher Planung (Vorsitz)
- Christof Helmle, Helmle AG

**Vertretung Gemeinde**

- Elke Bergius, DC Raumplanung, Umwelt, Abteilungsleitung
- Annelies Friedli, PL Raumplanung / Umwelt
- Karin Schmid, Vertretung Hochbau

**Vertretung Projektträgerschaft**

- Dominic Nussbaum, Bauherrenberater (Stv. Ch. Helmle)

**Bearbeitungsteam**

- Simon Rösti, Rösti Meier Architektur GmbH, Bern

**Verfahrensbegleitung**

- Philipp Hubacher, BHP Raumplan, Projektleiter
- Gregor Ledergerber, BHP Raumplan, Sachbearbeiter, PL Stv.

Entschuldigt: • Pascal Weber, Weber + Brönnimann AG, Bern

---

1947\_230\_AN\_Workshop\_1\_200914\_bereinigt\_V201006.docx

**1. Begrüssung, Ziel des Workshops**

Der Vorsitzende, Gemeinderat und Ressortvorsteher Planung, R. Thomann begrüsst die Teilnehmenden zum 1. Workshop und stellt sich vor. Die Anwesenden sind mit dem Programm einverstanden. Am Workshop 1 geht es darum, die Ortsanalyse und den Projektstand durch das Bearbeitungsteam zu präsentieren sowie die Vorschläge durch das Begleitgremium zu beurteilen.

## 2. Beschlüsse

Die Aktennotiz zur Programmsitzung vom 17.8.2020 und das Verfahrensprogramm vom 17. August 2020 mit Bereinigungen vom 7. September 2020 werden einstimmig genehmigt. Zu den beiden Dokumenten werden keine weiteren Einwendungen gemacht. Das allseitig unterzeichnete Verfahrensprogramm wird zusammen mit der Aktennotiz zum Workshop 1 zugestellt.

## 3. Präsentation Ortsanalyse, Volumenstudien und Strategien zu Erschliessung und Aussenraum

### 3.1 Ortsanalyse

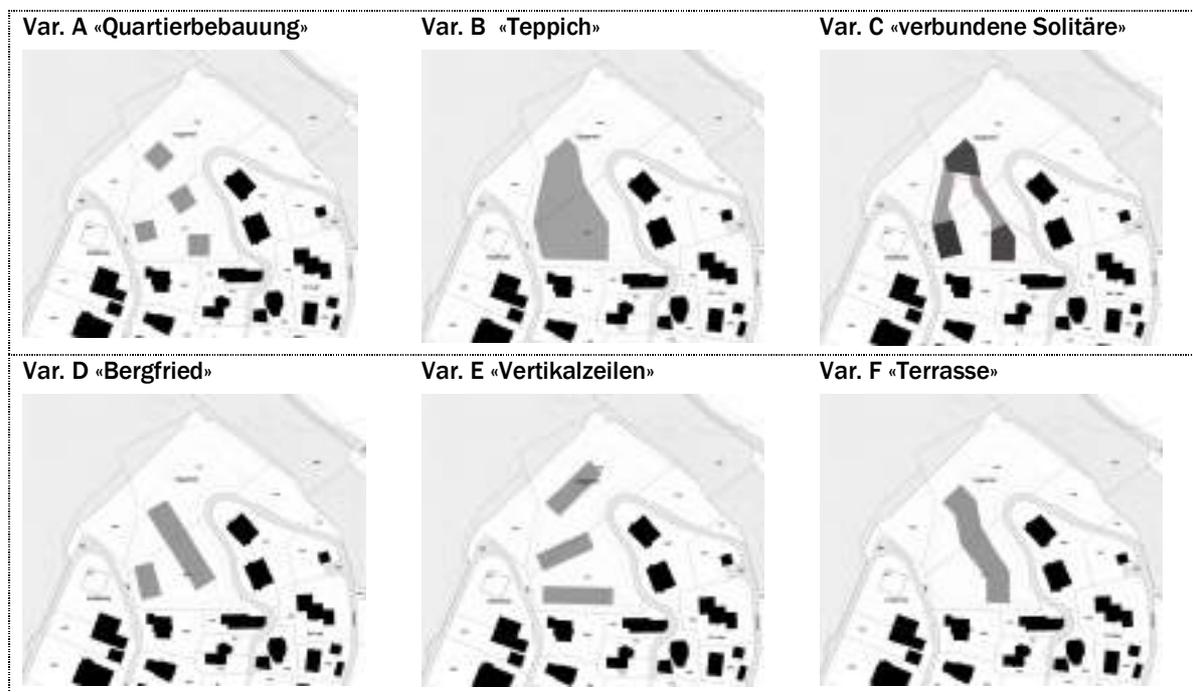
Seitens des Bearbeitungsteams präsentiert S. Rösti die Analyse des Ortes mit einer Betrachtung der historischen Gebiets- und Arealnutzung sowie der Analyse der ortsspezifischen Eigenheiten, Beobachtungen und Folgerungen. Es wird auf die Präsentation als Beilage zur Aktennotiz verwiesen.

Folgende Punkte der Präsentation sind besonders hervorzuheben:

- Die Pluspunkte der Lagequalität sind Aussicht und Fernsicht mit Schreckhorn, Wetterhorn, Eiger am Horizont und Morgenberghorn sowie der Thunersee davor.
- Demgegenüber stellt die Hangexposition in Richtung Nordost und die mögliche Ausrichtung der Bebauung am teilweise steilen Hang grosse Herausforderungen dar.
- Die Verkehrserschliessung erfolgt über den Riedweg. Zudem besteht eine Fusswegverbindung durch den Wald zum Strandweg.
- Die angrenzenden Hügel «Bürg» und «Tschuggen» waren auch vorgeschichtlich besiedelt. Das Gebiet war damals vermutlich frei von Wald und die Lage bot einen idealen Ausblick zur Überwachung des Umlands. Von dieser Besiedlung zeugen archäologische Funde von zwei Kulturschichten (Bronzezeit und Jungsteinzeit) und zur Befestigung einer Höhenburg auf dem Chumli. Am Gygerrain wird jedoch nicht mit archäologischen Funden gerechnet. Das heutige Waldgebiet der «Bürg» und der «Tschuggen» ist heute teilweise dem kantonalen Waldnaturschutzintenvar zugewiesen. R. Thomann informiert, dass die Burger beschlossen haben, das Gebiet einem Totalwaldreservat zuzuweisen.
- Die Parzellen im Planungsgebiet wurden gemäss Luftbild seit 1930 landwirtschaftlich genutzt. Viele Obstbäume waren auf den beiden Parzellen vorhanden. Als weitere Landschaftselemente sind Hecken zu erwähnen.
- Im Uferbereich wurde zwischen 1907 -1948 an zwei Stellen Gips abgebaut. Davon zeugen auch die Geländeeinschnitte, welche auf dem Modell gut sichtbar sind. Heute liegt in diesem Gebiet die Fischzucht.
- Ein bedeutendes Element am Ort ist der nahe gelegene Wald mit rund 15-20m hohen Bäumen, meist Buchen.
- Historisch betrachtet waren hauptsächlich Trauf- und Giebelständige Bauten im Gebiet vorhanden.
- Heute entspricht das Gebiet einem Siedlungsteppich mit recht homogener Bebauung in offener Bauweise. Einzelne helle Gebäude stechen heraus. S. Rösti zeigt auf, dass die Gebäude mehrheitlich auf den etwas «flacheren» (resp. weniger steilen) Flächen angeordnet wurde. Ganz grob ist eine quasi höhenparallele Zonierung der Bebauung mit dazwischenliegender Grünbereiche erkennbar. Die Gebäude werden zudem mehrheitlich von einer unten- oder obenliegenden Erschliessungsstrasse erschlossen. Das Terrain des Planungsgebiets ist im Vergleich zum umgebenden Quartier sehr steil.
- Die Differenz zwischen der angestrebten neuen Mindestdichte (GFZo 0.5) gegenüber der bestehenden Nutzungsziffer von AZ 0.45 würde eine Mehrfläche von ca. 2-300 m<sup>2</sup> ergeben.

### 3.2 Bebauungsansätze

In der Folge präsentiert S. Rösti sechs mögliche Bebauungsansätze. Die Ansätze lehnen an Begriffe wie «Teppich», «Bergfried» und «Terrasse» an. Daraus entstehen sechs Varianten (A bis F), welche zur Diskussion gestellt werden. Der Einfachheit halber werden den Varianten A – F Variantenbezeichnungen zugeordnet.



D. Nussbaum informiert, dass angesichts der Schwierigkeiten, die eine grösseren Spielfläche nach BauV böte, insgesamt nicht mehr als 20 Familienwohnungen (ab 3 Zimmer) erstellt werden sollen. Eine Möglichkeit, Spielflächen anzuordnen ist das flache Parzellenstück am Hangfuss.

### 4. Verständnisfragen

Es folgt eine Diskussionsrunde mit Verständnisfragen.

P. Bergmann fragt nach den geologischen Verhältnissen.

D. Nussbaum erwähnt das geologische Gutachten des Geotechnischen Instituts vom 3.4.2020. Dieses wird als Beilage zur vorliegenden Aktennotiz abgegeben. Eine Baugrubensicherung ist für die Bebauung im Hang massgebend. Sie ist technisch möglich (ev. mit Nagelwand). Eine Versickerung wurde auf Basis der ausgeführten Baggerschlitzten geprüft. Sie wird auf den beiden Parzellen gemäss Gutachten jedoch nicht empfohlen.

P. Bergmann äussert sich auch dahingehend, dass dem Übergangsbereich zum Waldrand bzw. den Randbereichen der Bebauung besondere Beachtung zu schenken ist.

U. Ewald erwähnt, dass die Hangexposition Aussicht und Sonneneinstrahlung für dieses nach Nordost ausgerichtete Gebiet zentral ist. Eine monoorientierte Besonnung kann nicht umgesetzt werden. Da es keine Südlage ist, muss der städtebauliche Entwurf diese Faktoren gekonnt aufnehmen. Dabei ist auch ein Augenmerk auf die optimale Einfügung in das bestehende Ortsbild zu richten. Die Siedlung sollte weitergebaut werden. Aus seiner Sicht kann es nicht darum gehen, einen markanten Solitär zu setzen, wie dies die Variante Bergfried in Erwägung zieht. Dazu fehlt die Nutzung, wie z.B. einem Hotelbau, oder einem öffentlichen Bau, bei dem dies womöglich gerechtfertigt wäre. Vielmehr

steht eine ortsverträgliche und massstäbliche Weiterentwicklung des Wohngebiets im Vordergrund. Wichtig erscheint ihm auch, dass die das Quartier prägenden Grünstreifen aufgenommen werden und weitergedacht werden. Er merkt an, dass die Gebäude meist in der Hanglinie und nicht wie häufig vorkommend an der Strasse ausgerichtet sind.

A. Friedli erwähnt die Hecken im Gebiet. Der Erhalt oder mögliche Ersatzmassnahmen (z. Bsp. Magerwiesen oder Aufwertung Waldrand) müssen bei der Konkretisierung der Bebauungsansätze berücksichtigt werden. Im Gygerrain sind mehrere Magerwiesenanzeiger vorhanden und der Bereich ist deshalb nicht unbedingt als Spielfläche (Rasen für Ballspiele) geeignet. Zudem ist der Waldabstand zu berücksichtigen. A. Friedli betont weiter, dass die Heckenfeststellung durch das ANF erfolgt und das Regierungsstatthalteramt schlussendlich auf Basis des ANF Fachberichts und der beantragten Massnahmen über die Ersatzmassnahmen entscheiden wird.

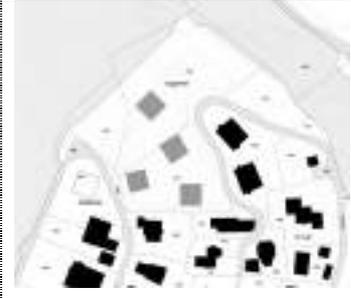
P. Ackermann erläutert, dass die grüne Durchwebung im Quartier wichtig ist. Ein Miteinander mit den „Grüngürteln“ ist anzustreben. Sie äussert sich u.a., dass dies bei Ansatz E «Vertikalzeilen» nicht möglich ist.

D. Nussbaum gibt zu bedenken, dass der Ansatz Bergfried weniger Terrainveränderungen erzeugt und dass diese eventuell mit angepasster Gestaltung für das Ortsbild verträglich sein könnte.

Es folgt eine 20-minütige Pause.

## 5. Beurteilung des Projektstands

Das Begleitgremium verdankt die umfassende Analyse und die vorgestellten Bebauungsansätze. Diese werden in der Folge als Varianten A bis F intensiv diskutiert und beurteilt. Zusammenfassend werden nachstehend die Varianten und die Beurteilung dargestellt:

Var. A «Quartierbebauung»	Var. B «Teppich»	Var. C «verbundene Solitäre»
		
<b>Charakteristika</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausgangspunkt der Variante « bildet das bewilligte Projekt von 1999</li> </ul>	<b>Charakteristika</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächige Bebauung als «Teppich» resp. Terrassensiedlung</li> </ul>	<b>Charakteristika</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebauung mit Solitären, die untereinander durch räuml. Elemente wie Mauern, Wege o.ä. verbunden sind</li> </ul>
<b>Beurteilung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauungsansatz stellt eine logische Fortsetzung der Quartierbebauung</li> <li>• Volumetrie und Körnigkeit sind bekannt und verträglich</li> <li>• Repetitive Form eher störend</li> </ul>	<b>Beurteilung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grossform ist ortsfremd</li> <li>• Belichtungsverhältnisse sind kritisch (Thema Eigenschatten)</li> <li>• Ortsbauliche Abschlüsse im Gelände anspruchsvoll</li> <li>• Bebauung ist «monoorientiert» (Ausrichtung NE als kritisch)</li> <li>• Integration der Bebauung in die Topografie/Hanglage ist schwierig</li> <li>• Ausbildung eines Sockelgeschosses ist nicht möglich</li> </ul>	<b>Beurteilung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Typologie ist denkbar</li> <li>• Höhenentwicklung ist variierbar</li> <li>• Ausrichtung gegen Süden möglich, Möglichkeiten zur Besonnung interessant</li> <li>• Räume und Freiräume zwischen Bauten ermöglicht Freiraumqualität</li> <li>• Integration in Topografie möglich</li> <li>• Ökologische Aufwertung möglich (Trockenmauern, Anlehnung an Rebberg, grüne Durchwebung)</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von Begegnungs- und Freiräumen, die die Bewohner davon abhält den Waldrand als Außenraum «einzunehmen».</li> </ul>
<b>Fazit</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diese Typologie «funktioniert» grundsätzlich</li> <li>• Typologie ist nicht sehr spektakulär, jedoch verträglich und bekannt</li> <li>• <b>Stossrichtung weiterverfolgen</b></li> </ul>	<b>Fazit</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diese Typologie «funktioniert» nicht aufgrund der Exposition und damit zusammenhängenden kritischen Belichtungsverhältnisse durch Eigenschatten</li> <li>• Zudem wird dieser Eingriff in das bestehende Siedlungsmuster als nicht verträglich beurteilt</li> <li>• <b>Stossrichtung nicht weiterverfolgen</b></li> </ul>	<b>Fazit</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ansatz hat etwas Verbindendes</li> <li>• Höhenentwicklung überprüfen (Warum gegen Wald höher?)</li> <li>• Gestalterisch sowohl für Bebauung und Freiräume interessant</li> <li>• <b>Stossrichtung weiterverfolgen (Favorit)</b></li> </ul>
<b>Var. D «Bergfried»</b>	<b>Var. E «Vertikalzeilen»</b>	<b>Var. F «Terrasse»</b>
		
<b>Charakteristika</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grossform mit einem «Balken» auf der Kante / Klippe</li> <li>• Zweites Gebäude im oberen Hangbereich am Kummliweg</li> </ul>	<b>Charakteristika</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vertikale Zeilenbebauung</li> </ul>	<b>Charakteristika</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebauung orientiert sich am Hangverlauf.</li> <li>• Ähnlichkeit mit Variante D Bergfried</li> </ul>
<b>Beurteilung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Typologie der Grossform «funktioniert» nicht aufgrund der nicht adäquaten Nutzung und auch nicht, da der Ort kein spezieller Ort für eine solche Nutzung darstellt</li> <li>• Ein Aufbrechen der Form wäre nötig, womit man rasch wieder in der Typologie der bestehenden Siedlung landet.</li> </ul>	<b>Beurteilung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diese Typologie kann sich bei entsprechender Exposition, z.B. bei Südorientierung, eignen</li> <li>• Besonnungs- / Belichtungsverhältnisse sind kritisch</li> <li>• Die Integration ins Ortsbild ist schwierig</li> <li>• Die repetitive Form eher störend</li> </ul>	<b>Beurteilung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Variante entspricht einem exponierten Bau an der «Klippe»/Hangkante</li> <li>• Belichtung/Besonnung ist schwierig</li> <li>• Massstäblichkeit und Körnung ist nicht stimmig</li> <li>• Die Geste ist provokativ</li> <li>• Die lineare Form, selbst wenn sie sich dem Hang orientiert, lässt sich weniger gut in das Ortsbild integrieren</li> </ul>
<b>Fazit</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grossform als Typologie ist nicht adäquat und nicht begründbar</li> <li>• <b>Stossrichtung nicht weiterverfolgen</b></li> </ul>	<b>Fazit</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Nachteile dieser (vertikalen) Zeilentypologie überwiegen aufgrund der ungünstigen Hangexposition hinsichtlich Belichtung/Besonnung</li> <li>• <b>Stossrichtung nicht weiterverfolgen</b></li> </ul>	<b>Fazit</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grossform ist grundsätzlich kritisch</li> <li>• Geste prüfen, ob eine Bebauung auf der Kante richtig ist. Was passiert, wenn Form mehr im Hang ist, als auf der Kante steht?</li> <li>• <b>Stossrichtung weiterverfolgen unter Berücksichtigung Überlegungen Variante C «verbundene Solitäre».</b></li> </ul>

## 6. Aufträge für die Weiterbearbeitung, Präzisierung der Aufgabenstellung Workshop 2

In der Diskussion haben sich verschiedene Punkte als Hauptthemen und Handlungsfelder herauskristallisiert und oder bestätigt, welche bei den Empfehlungen zur Weiterbearbeitung behandelt werden.

- Umgang mit geeigneten Typologien im Kontext von Hanglage/Steilheit und Ausrichtung der Bebauung (Exposition) sowie damit zusammenhängender Belichtungsverhältnisse.
- Umgang mit der Setzung der Gebäude im Zusammenhang mit der Topographie: Werden Gebäude auf oder in das Terrain gesetzt? Wo sind welche Höhen verträglich?
- Umgang mit der Körnigkeit der Bebauung / ortsbaulichen Geste
- Umgang mit dem Freiraum und dem Übergang Bebauung / Wald
- Umgang mit Erschliessungsfragen

Das Begleitgremium formuliert folgende Aufträge für die Weiterbearbeitung:

1. Die städtebaulichen Ansätze sind weiter zu vertiefen. Das Begleitgremium empfiehlt dabei, die Weiterbearbeitung der Bebauungsvarianten A, C und F modifiziert. Das Weiterverfolgen der Varianten B, D und E wird nicht als zielführend beurteilt.
2. Das Begleitgremium empfiehlt, die Arealentwicklung als Weiterentwicklung des Quartiers vorzusehen und steht einer Geste eines markanten Solitärs zurückhaltend bis ablehnend gegenüber.
3. Angesichts der Nordost-Exposition kommt der Bebauungstypologie im Zusammenhang mit Besonnung und Beschattung von Nachbargebäuden eine grosse Bedeutung zu. Dies ist zu berücksichtigen (ev. mit Klärung der Beschattungssituationen).
4. Insgesamt ist der Körnigkeit und Massstäblichkeit des bestehenden Ortsbildes und damit der Auflösung der Volumen und Einsehbarkeit der Strukturen Bedeutung beizumessen.
5. Zu prüfen, vertiefen und weiterzuentwickeln sind namentlich folgende Aspekte
  - Nutzung der Geländekante (Übergang Steilhang / Abflachung) als ortsspezifisches Element
  - Verbindung der Baute mit ordnenden Elementen im Hang (im Sinne Var. C)
  - Repetitive Volumen und Formen eher vermeiden.
  - Anordnung und Ausbildung von Frei- und Aussenräumen, zum einen im «Innern» der Bebauung, zum andern nach «Aussen» im Übergang zum Quartier und zum Wald
  - Durchwegung in vertikaler Richtung
  - Erschliessungsmöglichkeiten und Adressierung der einzelnen Gebäude
6. Am Workshop 2 wird des Weiteren erwartet:
  - Aussagen zu Nutzungsziffern nach Varianten
  - Überlegungen zur Dach- und Fassadenkonzeption
7. Das Projekt auf angrenzender Parzelle Nr. 6421 ist Modell und Plänen aufnehmen
8. Das Begleitgremium ist auch neuen Varianten gegenüber offen, so z.B. einer Kombination von Variante E mit Variante A rückversetzt.

## 7. Pendenzen

Die Planungsvereinbarung wurde durch die Helmlé AG und die Gemeinde Spiez unterzeichnet.

Thema	Auftrag
Geologie	<ul style="list-style-type: none"> <li>D. Nussbaum: Der Bericht des geologischen Gutachten des Geotechnischen Instituts vom 3.4.2020 liegt vor und wird mit der vorliegenden Aktennotiz zugestellt.</li> </ul>
Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> <li>K. Schmid: Betreffend der Strassenerschliessung über den Riedweg hat die Gemeinde bei der KPG eine Anfrage gestellt. Nachtrag: Die Gemeinde, hat eine Sitzung am 13. Oktober 2020 mit der KPG u.a. zu diesem Thema.</li> </ul>

## 8. Weiteres Vorgehen, Termine

Nächste Termine:

Workshop 2	Donnerstag, 5. November 2020	14.00 – 17.00h
Workshop 3	Donnerstag, 28. Januar 2021	14.00 – 17.00h
Schlusspräsentation	Donnerstag, 4. März 2021	14.00 – 17.00h
Schlussbericht	Donnerstag, 8. April 2021	14.00 – 17.00h

## 9. Verschiedenes

R. Thomann: Die Wärmegewinnung aus dem Seewasser (Seethermie) ist in Spiez ein Thema. Eventuell wird der Projektinitiator auf die Bauherrschaft zukommen.

## 10. Schlusswort und Verabschiedung

R. Thomann dankt für die Präsentation und die anschliessende Diskussion, die er sehr aufbauend und positiv erlebt hat. Er dankt den Bearbeitern und den Experten für die Arbeit und ist gespannt auf die weiteren Ergebnisse.

Schluss der Sitzung: 12.45 Uhr

Für die Aktennotiz:

Gregor Ledergerber, BHP Raumplan

**Gemeinde Spiez, Helmle AG**  
**Arealentwicklung «Gygerrain»**

---

**Aktennotiz zum Workshop 2**

Datum: Sitzung vom 5. November 2020

Zeit: 14.00 – 17.00

Ort: Spiez, Podium Bibliothek

Anwesend: Begleitgremium

physisch Fachgutachter

- Urs Ewald, Dipl. Architekt HTL, Steffisburg
- Peter Bergmann, dipl. Arch. HTL/SIA, Biel
- Pascale Akkerman, Landschaftsarchitektin HTL BSLA

Sachgutachter

- Christof Helmle, Helmle AG
- Elke Bergius, DC Raumplanung, Umwelt, Abteilungsleitung (Vorsitz)

Vertretung Gemeinde

- Annelies Friedli, PL Raumplanung / Umwelt

Bearbeitungsteam

- Simon Rösti, Rösti Meier Architektur GmbH, Bern

Verfahrensbegleitung

- Philipp Hubacher, BHP Raumplan, Projektleiter
- Gregor Ledergerber, BHP Raumplan, Sachbearbeiter, PL Stv.

Virtuell: • Pascal Weber, Weber + Brönnimann AG, Bern

Entschuldigt • Dominic Nussbaum, Bauherrenberater (Stv. Ch. Helmle)

• Karin Schmid, Vertretung Hochbau

• Rudolf Thomann, Gemeinderat, Ressortvorsteher Planung

---

1947\_230\_AN\_Workshop\_2-201105\_bereinigt201218.docx

**1. Begrüssung, Protokoll Workshop 1**

E. Bergius begrüsst die Teilnehmenden zum 2. Workshop. Sie begrüsst auch P. Weber, welcher virtuell an der Sitzung teilnimmt. Sie freut sich auf den Workshop und die Besprechung der Varianten und ist gespannt auf die Beurteilung und das Fazit.

Die Aktennotiz zum 1. Workshop vom 6.10.2020 wird ohne Änderungen genehmigt.

Die Anwesenden sind mit dem Programm zum 2. Workshop einverstanden. Am Workshop 2 geht es darum, die Bebauungsvarianten durch das Bearbeitungsteam zu präsentieren sowie die Vorschläge durch das Begleitgremium zu beurteilen. Dabei sind die Aufträge und Empfehlungen des Begleitgremium aus dem 1. Workshop zu berücksichtigen.

## 2. Allgemeine Informationen

E. Bergius orientiert. Aus Sicht der Kantonalen Planungsgruppe KPG ist die Erschliessung über den Riedweg genügend und es gibt keine Vorbehalte. Nachtrag der Gemeinde: Die Gemeinde hatte eine Begehung vor Ort mit der KPG. Der Bericht wird gemäss Empfehlung der KPG von der bfu (Beratungsstelle für Unfallverhütung) verfasst.

S. Rösti stellt das neue Modell im grösseren Massstab (1:250) vor. Das Modell ist kongruent mit dem digitalen Entwurfsprojekt und den on der Präsentation folgenden Darstellungen.

## 3. Präsentation Bebauungsvarianten und Protokoll Workshop 2

S. Rösti präsentiert (vgl. Beilage zum Workshop 2) die aus dem Workshop 1 zur Weiterbearbeitung festgelegten Bebauungsansätze und führt einleitend vertiefte Erläuterungen zur Ortsanalyse aus. Dabei weist er auf die Aussicht in die Berge einerseits und die Grünräume innerhalb des Quartiers andererseits hin. Auch die Ausrichtung und Setzung der Gebäude wurde detailliert erfasst (vgl. Präsentation S. 2 – 4). Um die Ein- und Fernsicht spürbar zu machen, wurden mit der Drohne eindrucksvolle Panoramaaufnahmen gemacht (vgl. Seiten 5 und 6). Die Ortsanalyse zeigt überdies den klaren Siedlungsrand, die Gebäudestellungen im Regelfall quer zum Hang, die zwischen dem Gebäudebestand durchlaufenden Grünflächen und die Baumreihe im unteren Bereich der Parzelle.

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile (vgl. Präsentation S. 8 ). Der Fläche innerhalb des Waldabstandes wird nach neuer Messweise zu 50% zur anrechenbaren Grundstücksfläche dazu gerechnet. Ein Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von **0.5 entspricht der Geschossfläche oberirdisch von 2'793 m<sup>2</sup>** (anrechenbare Grundstücksfläche 5'585 m<sup>2</sup>).

Der Terrainschnitt (vgl. Präsentation S. 9) veranschaulicht, dass sich das Thema Terrassensiedlung aufgrund der starken Neigung für vertiefte Studien aufdrängt. Bei in den Hang gestuften Gebäuden ist die Aussicht pro Vollgeschoss meist attraktiv.

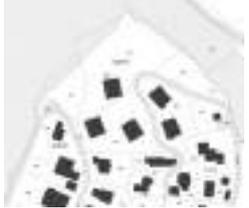
Die Erschliessung erfolgt gemäss S. Rösti idealerweise ab Riedweg beim Ausbruch (südöstlicher Perimeterrand) à Niveau und führt horizontal gegen Norden reso. Richtung Wald. Die Parkierung erfolgt einbündig gegen den Hang und umfasst ca. 26 bis 30 Abstellplätze. Die Einstellhalle wird in allen Varianten gleich erschlossen und konstruiert (vgl. Präsentation S. 10-11).

S. Rösti stellt die Weiterentwicklung der Varianten vor (ab Präsentation S. 12) und erklärt zentrale Fragestellungen:

- a) Sind Abweichungen vom Status Quo denkbar? (Körnung, Höhe, Form, Material)
- b) Wenn ja, unwesentlich oder wesentlich?
- c) Sind Flachdächer möglich?
- d) Wie funktioniert die Erschliessung? (Zugang, Adresse, Eingang, ...)

Der entworfenen Variantenfächer ist vielfältig. S. Rösti erläutert in der Folge die Weiterbearbeitung mit acht Varianten A, B, C, D, Q, R, X, Y. Varianten A und B entwickeln den Status quo «Quartierbebauung» weiter. Die Varianten C und D heben sich insofern vom Status quo ab, indem eines der Volumen differenziert und grösser gestaltet wird. Diese entsprechen dem Ansatz «Verbundene Solitäre». Die Varianten Q und R bearbeiten den Ansatz «Teppich» aufgelockert weiter und orientieren sich mit der Setzung entlang des Hanges. Variante X führt die Entwurfsidee «Sonderling am Waldrand» weiter und sticht als spannende, aber anspruchsvolle Stossrichtung heraus. Variante Y

versucht die bestehende Quartierstruktur mit zwei ineinander gestaffelten verdichteten Volumem weiterzuspinnen. Nachstehend ist der Variantenfächer als Übersicht dargestellt.

Var. A – Status Quo	Var. B – Status Quo grössere Volumen	Var. C – Ansatz verbundene Solitäre	Var. D – Ansatz verbundene Solitäre
			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2016 m<sup>2</sup> GFo</li> <li>• Status quo</li> <li>• 4 einheitliche Volumen</li> <li>• Firstrichtung und Orientierung parallel zum Hangverlauf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1755 m<sup>2</sup> GFo</li> <li>• 3 Volumen</li> <li>• 3 grössere einheitliche Volumen</li> <li>• Firstrichtung und Orientierung parallel zum Hangverlauf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2115 m<sup>2</sup> GFo</li> <li>• 3 Volumen</li> <li>• 2 kleinere und ein leicht grösserer Baukörper</li> <li>• Firstrichtung und Orientierung parallel zum Hangverlauf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1971 m<sup>2</sup> GFo</li> <li>• 3 Volumen</li> <li>• Ein Volumen ineinander verschmolzen und gestaffelt</li> <li>• Firstrichtung und Orientierung parallel zum Hangverlauf</li> </ul>
Var. Q (Q-flach) – Ansatz Teppich	Var. R (R-flach) – Ansatz Teppich	Var. X – Sonderling	Var. Y – Bestehend mit Staffelung
			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2163 m<sup>2</sup> GFo (flach 1808 m<sup>2</sup>)</li> <li>• 6 einheitliche Volumen</li> <li>• Firstrichtung parallel zum Hangverlauf oder Flachdach</li> <li>• Orientierung Volumen quer zum Hangverlauf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1830 m<sup>2</sup> GFo (flach 1586 m<sup>2</sup>)</li> <li>• 5 einheitliche Volumen</li> <li>• Weniger dicht als Var. Q</li> <li>• Firstrichtung parallel zum Hangverlauf oder Flachdach</li> <li>• Orientierung Volumen quer zum Hangverlauf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2799 m<sup>2</sup> GFo</li> <li>• 3 Volumen</li> <li>• 2 kleinere und ein grösseres Volumen am Waldrand (Sonderling), der sich absetzt.</li> <li>• Firstrichtung parallel zum Hangverlauf und Flachdach (sonderling)</li> <li>• 2 Volumen orientieren sich in Hangverlauf, Sonderling lehnt sich an Wald an</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2274 m<sup>2</sup> GFo</li> <li>• 3 Volumen</li> <li>• Zwei Volumen ineinander verschmolzen und gestaffelt</li> <li>• Firstrichtung und Orientierung parallel zum Hangverlauf</li> </ul>

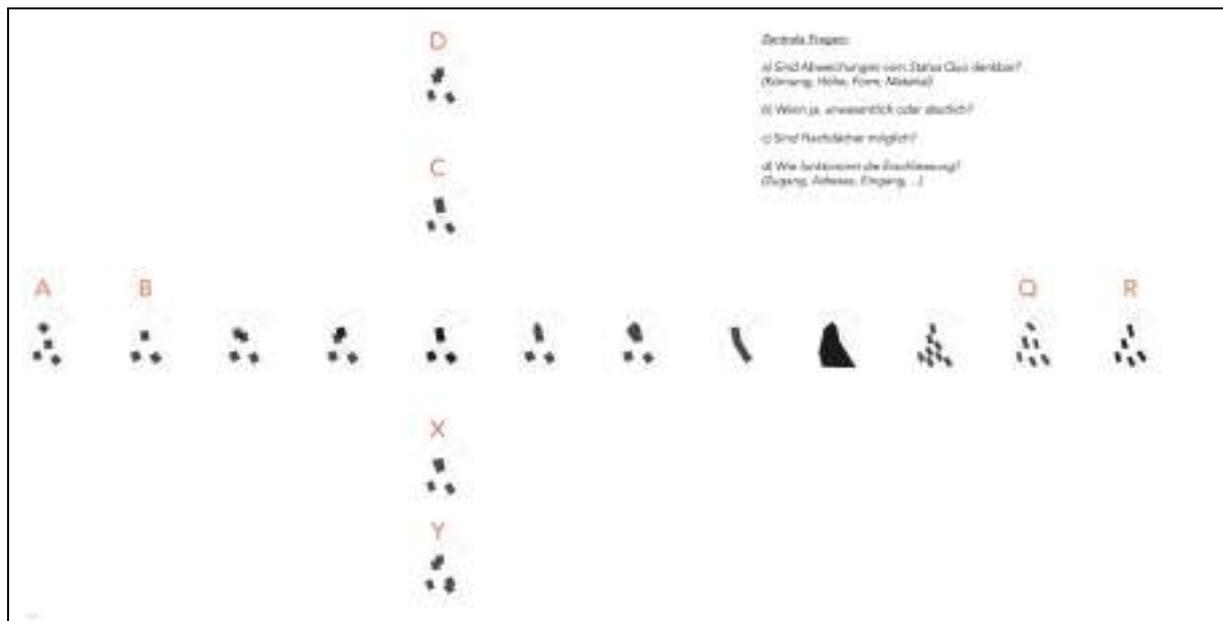


Abbildung: Systematische Übersicht über die Varianten

#### Weitere Bemerkungen

- Je mehr Gebäude und je tiefer sie sind, desto mehr «krallen» sie sich in den Hang. Der Hang wird dadurch weniger spürbar und der Aussenraum kann weniger begrünt werden und «fließt» weniger. P. Weber betont, dass Variante X aus Sicht der Landschafts- und Freiraumgestaltung verheissungsvoll ist und der heutigen Hang sichtbar bleibt.
- Alle Bauansätze werden mit Satteldach gestaltet. Die Varianten Q und R werden auch als Flachdachvarianten zur Diskussion gestellt (Q-fach und R-flach).

Aufgrund der durch das Planungsteam vorgenommenen Überlegungen schlägt S. Rösti vor, die Diskussion über die nachfolgenden drei Varianten am Modell zu führen.

Var. Q-flach Ansatz Teppich	Y-gestaffelt Bestehend mit Staffelung	X-hoch Sonderling

Abb.: Modellvarianten

#### 4. Verständnisfragen

##### **U. Ewald: Wie ist die baurechtliche Situation? Welche Höhen sind zulässig?**

E. Bergius: Aufgrund des qualitätssichernden Verfahrens und der vorgesehenen ZPP/UeO sind zur Regelbauzone abweichende, d.h. höhere Masse möglich. Ph. Hubacher: 0.5 Geschossflächenziffer (GFZo) ist ein Zielwert. Sollte im Verlauf des nun laufenden Verfahrens festgestellt werden, dass die Mindestdichte aus nachvollziehbaren Gründen nicht möglich ist, so ist dies ausreichend zu begründen.

E. Bergius: Das laufende Workshop-Verfahren hat zum Ziel, dass eine ortsbildverträgliche Bebauung gefunden wird, welche die haushälterische Nutzung bestmöglich berücksichtigt.

Es folgt eine Diskussion über die Thematik Terrassensiedlung.

##### **P. Bergmann: Warum braucht es da eine ZPP/UeO?**

S. Rösti: Die Bebauungsansätze wurden ohne Berücksichtigung der planungsrechtlichen Umsetzung erarbeitet.

E. Bergius: Der Gemeinderat hat diesem Verfahren mit der Absicht eine ZPP/UeO zu erlassen, zugestimmt und ist sich bewusst, dass mit einem solchen Verfahrensergebnis die Grundordnung angepasst werden müsste. Können die Masse einer Regelbauzone eingehalten werden, so könnte das Projekt innerhalb der Grundordnung umgesetzt werden. Ph. Hubacher: Die planungsrechtliche Umsetzung wird nach Abschluss der Workshops definiert.

##### **U. Ewald: Ist die vorliegende Typologie abschliessend? Wurden alle Bebauungsansätze durchgedacht? Wurden auch schlanke in Hangrichtung (Vertikalzeilen) ausgerichtete Volumen, welche für die Aussicht und Besonnung gut sind, vertieft geprüft?**

S. Rösti: Solche Varianten wurden nicht vertieft betrachtet, da sie aufgrund der bestehenden Quartierbebauung keine städtebaulich Option darstellen, die auf der Hand liegt.

P. Bergmann: Dies (Typ Vertikalzeile) könnte durchaus eine Untervariante Q sein, da die Topografie besser durchfliessen kann. U. Ewald teilt diese Meinung.

S. Rösti nimmt diese Anregungen auf und entwickelt sie weiter.

P. Weber: Wald und Topografie ist ein grosses Thema betreffend der landschaftlichen Einbettung. Die Hangsituation sollte nach Bebauung seines Erachtens noch spürbar sein. Je weniger Elemente im Hang vorhanden sind, desto besser ist der Hang auch weiterhin spürbar. Dies trifft insbesondere bei der Variante mit dem «Sonderling» zu. Da kann zudem versucht werden, dass der volumetrisch grössere «Sonderling» neben dem Wald nicht zu stark zur Geltung kommt und vom Wald in guter Weise eingebettet wird.

##### **P. Bergmann: Warum wurde Variante C «verbundene Solitäre» mit drei miteinander verbunden Volumen und mit Sockelarchitektur nicht weiterverfolgt?**

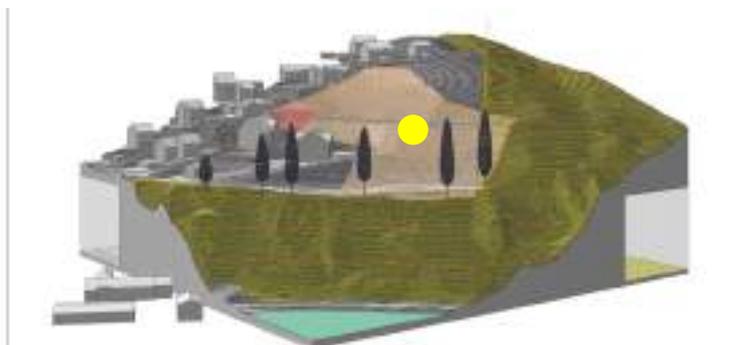
S. Rösti: Die Dimensionen waren nicht überzeugend. Die Einstellhalle ist in allen Varianten das verbindende Element. Es stellt sich die Frage, ob vorliegend eine grosse Form oder einzelne Körper überzeugender wirken. P. Weber: Der Hang wird mit einer Grossform zu stark zerschnitten. Dies ist eine heikle Stossrichtung.

##### **U. Ewald: Wie sind die Referenzbilder gemäss Präsentation betreffend Qualität der Fassaden einzuordnen?**

P. Bergmann findet die chalet-ähnliche Bauweise etwas banal und ohne Reiz. Die Verschmelzung der Fassaden mit dem Hang ist jedoch durchaus interessant.

S. Rösti: Die Referenzbilder sollen als Diskussionsgrundlage dienen. Die Fassadengestaltung sollte eher dunkel gestaltet werden.

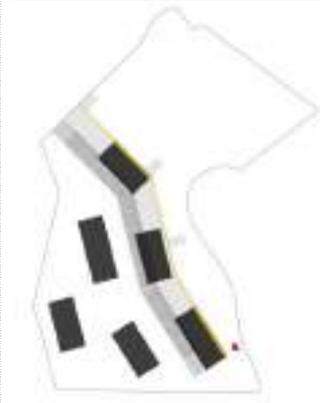
U. Ewald regt an, dass, trotz den topografisch schwierigen Verhältnisse auch eine Bebauung des nordöstlichen Hanges geprüft werden sollte (hangabwärts im Steilhang ● ).



Es folgt eine 20-minütige Pause.

## 5. Beurteilung des Projektstands

Das Begleitgremium verdankt die vorgestellten Bauungsansätze. Diese werden in der Folge als Varianten Q-flach, Y-gestaffelt und X-hoch intensiv diskutiert und beurteilt. Zusammenfassend werden nachstehend die Varianten und die Beurteilung dargestellt:

Var. Q-flach Ansatz Teppich	Y-gestaffelt Bestehend mit Staffelung	X-hoch Sonderling
		
<b>Fakten</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1808 m<sup>2</sup> GfO</li> <li>• 15 Wohneinheiten</li> <li>• 2 Vollgeschosse</li> </ul>	<b>Fakten</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2247 m<sup>2</sup> GfO</li> <li>• 15 Wohneinheiten</li> <li>• 2 Vollgeschosse</li> </ul>	<b>Fakten</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2799 m<sup>2</sup> GfO</li> <li>• 17 Wohneinheiten</li> <li>• 2 und ca. 6 Vollgeschosse</li> <li>• 20m Gesamthöhe (Sonderling)</li> </ul>
<b>Charakteristika</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebauung mit Längsvolumen entlang Höhenkurven eher kleineren Volumen</li> <li>• tiefes Nutzungsmass</li> </ul>	<b>Charakteristika</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Weiterentwicklung des «Status quo» mit grösseren gestaffelten Volumen</li> </ul>	<b>Charakteristika</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebauung mit Solitär («Sonderling»)</li> <li>• Angestrebtes Nutzungsmass</li> <li>• Jedes Gebäude verfügt über ein Sockelgeschoss, einfache Volumen und keine angehängten Balkone, sondern Loggias</li> </ul>

<b>Var. Q-flach Ansatz Teppich</b>	<b>Y-gestaffelt Bestehend mit Staffelung</b>	<b>X-hoch Sonderling</b>
<p><b>Beurteilung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauansatz unterscheidet sich von der bestehenden Quartierbebauung</li> <li>• Terrain wird eher stark verändert.</li> <li>• Repetitive Gebäudetypen wirken eher störend</li> <li>• Als Variante: Ausrichtung der Gebäude in Hangrichtung prüfen (Typ einer Art Vertikalzeile)</li> <li>• Bebauung führt zu monotoner Aussenraumgestaltung und wirkt eng und verschachtelt.</li> <li>• Belichtung/Besonnung ist schwierig</li> <li>• Die linearen, entlang den Höhenkurven orientierte Reihen, lassen sich weniger gut in das Ortsbild integrieren</li> <li>• Integration der Bebauung in die Topografie/Hanglage ist schwierig</li> </ul>	<p><b>Beurteilung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Volumetrie und Körnigkeit sind bekannt und verträglich</li> <li>• Belichtungsverhältnisse (Thema Eigenschatten) und Wohnungsgrundrisse sind schwierig</li> <li>• Chalet-Dachform wirkt weniger passend. Viele Dachlandschaften sind im Berner Oberland so. Hier wirkt es «pseudo pittoresk».</li> <li>• Ortsbauliche Abschlüsse im Gelände anspruchsvoll (Abgrabungen)</li> <li>• Bauansatz stellt eine Fortsetzung der Quartierbebauung dar und wirkt wenig inspirierend</li> <li>• Repetitive Form eher störend</li> <li>• Höhenentwicklung wenig variierbar</li> <li>• Einsicht durch Verwinkelung der Gebäude, wobei diese im Quartier generell gegeben ist.</li> </ul>	<p><b>Beurteilung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Typologie ist interessant und anspruchsvoll</li> <li>• Der «Sonderling» ist ein Sonderbau ohne Sondernutzung</li> <li>• Höhenentwicklung ist variierbar</li> <li>• Ausrichtung gegen Süden möglich, Möglichkeiten zur Besonnung sind interessant</li> <li>• Die Variante entspricht wiederum dem exponierten Bauen an der «Klippe»/Hangkante</li> <li>• Grundrisse «Sonderling» überzeugen nicht</li> <li>• Räume und Freiräume zwischen Bauten ermöglichen Freiraumqualität</li> <li>• Integration in Topografie möglich</li> <li>• Wald ermöglicht die Sonderbebauung</li> <li>• Ökologische Aufwertung möglich</li> </ul>
<p><b>Fazit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Freiheit, eine neue Typologie zu setzen ist vorhanden.</li> <li>• Bebauung sollte im Quartier und in sich Individualität schaffen.</li> <li>• Ausrichtung der Volumen in Hangrichtung prüfen, da sie für Aussicht und Besonnung besser ist.</li> <li>• Angestrebte Dichte nicht erreichbar</li> <li>• Verschiedene Proportionen, unterschiedliche Farbgestaltung oder begrünte Fassaden prüfen</li> <li>• Prüfen, ob der hintere Bereich ein Geschoss mehr trägt.</li> <li>• Zusätzliches Gebäude im Nordosthang prüfen</li> </ul>	<p><b>Fazit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Typologie ist nicht aufregend, jedoch verträglich und bekannt</li> <li>• Dachlandschaft hat Optimierungspotenzial</li> <li>• Diese Typologie «funktioniert» grundsätzlich</li> <li>• Dichte unter dem Zielwert</li> <li>• höhere Qualität ermöglichen durch Wahl von Flachdächern</li> <li>• Fassaden mit Holzbau (vertikale Bauart) und Vorsprünge prüfen</li> <li>• Verschiedene Proportionen wählen und weniger Repetition</li> </ul>	<p><b>Fazit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Je weniger Gebäude, desto besser für das «Fliesen» des Hangs und den Aussenraum</li> <li>• Gestalterisch sowohl für Bebauung und Freiräume interessant</li> <li>• Ausfachungen mitdenken, ev. gegen den offenen unbebauten Hang (Ausdifferenzieren Volumen)</li> <li>• Zusätzliches Gebäude im Nordosthang prüfen</li> <li>• Thema Mauern aufgreifen für Gestaltung Aussenraumgestaltung</li> <li>• Flachdach begrünt und begehbar prüfen (5. Fassade)</li> </ul>

### Rückmeldung von R. Thomann

R. Thomann konnte am Workshop nicht teilnehmen. Er hat sich zu den Workshop-Ergebnisse folgendermassen geäussert (Mail 10.12.20 von E. Bergius an BHP).

*Bezüglich Typologie steht R. Thomann der Variante «Sonderling» kritisch gegenüber. Er gibt zu bedenken, dass der Sonderling von der Seeseite gut einsehbar ist und als Fremdkörper in Erscheinung tritt. Die Variante Sonderling wird für die Akzeptanz in der Bevölkerung von Faulensee viel Überzeugungsarbeit benötigen. Persönlich spricht er sich für Variante Y aus.*

## 6. Aufträge für die Weiterbearbeitung, Präzisierung der Aufgabenstellung Workshop 3

In der Diskussion sind bei der Beurteilung der Variante verschiedene bereits diskutierte und neue Hauptthemen und Handlungsfelder hervorgebracht worden, welche für die Weiterbearbeitung berücksichtigt werden sollten.

- Umgang mit geeigneten Typologien im Kontext von Hanglage/Steilheit und Ausrichtung der Bebauung (Exposition) sowie damit zusammenhängender Belichtungsverhältnisse.
- Umgang mit der Setzung der Gebäude im Zusammenhang mit der Topografie: Sind Gebäude gestaffelt? Welche Höhe ist im Bereich des Waldes möglich?
- Umgang mit der Körnigkeit der Bebauung: lineare Formen oder verbundene Solitäre?
- Umgang mit dem Freiraum und dem Übergang Bebauung / Wald
- Überprüfung der Nutzung des nordöstlichen Hanges

Das Begleitgremium formuliert folgende Aufträge für die Weiterbearbeitung:

1. Die städtebaulichen Ansätze sind weiter zu vertiefen. Das Begleitgremium empfiehlt dabei, die Weiterbearbeitung der Bebauungsvarianten Q-flach und X-hoch. Das Weiterverfolgen der Varianten Y-gestaffelt wird nicht als zielführend beurteilt.
2. Zu prüfen, vertiefen und weiterzuentwickeln sind namentlich folgende Aspekte:
  - Ergänzende Variante mit Ausrichtung der Gebäude in Hangrichtung bei Variante Q-flach im Sinne einer «Vertikalzeile».
  - Ausdifferenzieren und präzisieren des noch schematischen grossen Volumens des «Sonderlings» mit Prüfung unterschiedlicher Setzungen
  - Platzierung eines Gebäudes im nordöstlichen Hangbereich (Steilhangbereich)
  - Konkretisierung der Aussenraumgestaltung, namentlich der nutzerorientierten Aufenthaltsflächen in Hanglage (Dimensionierung, Terrainmodellierung, Mauern etc.).
  - Konkretisierung der Aussagen zur Gestaltung hinsichtlich Dach- und Fassadenkonzeption
3. Folgende Aspekte, welche bereits am Workshop 1 als Aufträge zur Weiterbearbeitung formuliert worden sind, sind bei der Weiterbearbeitung weiterhin zu berücksichtigen:
  - Körnigkeit und Massstäblichkeit des bestehenden Ortsbildes
  - Nutzung der Geländekante (Übergang Steilhang / Abflachung) als ortsspezifisches Element
  - Verbindung der Baute mit ordnenden Elementen im Hang
  - Repetitive Volumen und Formen eher vermeiden.
  - Anordnung und Ausbildung von Frei- und Aussenräumen, zum einen im «Innern» der Bebauung, zum andern nach «Aussen» im Übergang zum Quartier und zum Wald
  - Durchwegung in vertikaler Richtung
4. Beim dritten Workshop liegt der Fokus auf der erneuten Variantenbeurteilung, der Beurteilung der Gesamtkonzeptionen Bebauung und Aussenraum. Ziel ist das Bezeichnen einer Bestvariante. Es sollen neben den vorgenannten Vertiefungen auch erste Überlegungen zu den Wohnungsgrundrissen und der Materialisierung gemacht werden

## 7. Weiteres Vorgehen / Termine

Workshop 3	Donnerstag, 28. Januar 2021	14.00 – 17.00h
Schlusspräsentation	Donnerstag, 4. März 2021	14.00 – 17.00h
Schlussbericht	Donnerstag, 8. April 2021	14.00 – 17.00h

## 8. Verschiedenes

P. Bergmann führt aus, dass seiner Ansicht nach im Moment keine Zusatzrunde (4. Workshop) nötig ist. Die Aufgabe ist sehr anspruchsvoll. Die übrigen Experten schliessen sich dieser Einschätzung an. Ph. Hubacher: Eine diesbezügliche Beurteilung kann am nächsten Workshop vorgenommen werden.

P. Bergmann: Die Vergrösserung des Modells dient der Veranschaulichung der Varianten sehr. Die Wahrnehmung der Topografie mit den Volumen ist ansprechend.

Ch. Helme dankt für die zahlreichen Anregungen und freut sich auf die weiteren Ergebnisse im 3. Workshop.

A. Friedli: Wünscht sich, dass in der Weiterentwicklung der Bebauungsvarianten, das verbindende Element zwischen Volumen über Wege oder Mauern ev. weiterdacht werden könnte.

S. Rösti dankt auch die die Inputs und wünscht sich, dass der 3. Workshop vollzählig in physischer Form im Januar 2021 stattfinden kann.

## 9. Schlusswort und Verabschiedung

E. Bergius dankt dem Planungsteam für die Arbeit sowie der aktiven Teilnahme der Experten und der Verfahrensbegleitung.

Schluss der Sitzung: 17.00 Uhr

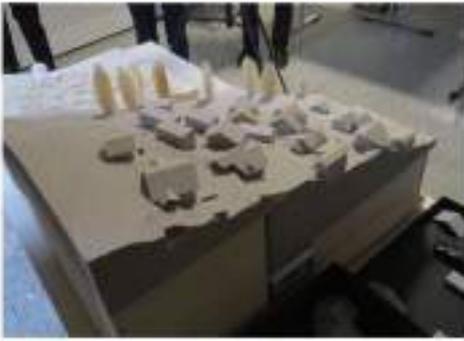
Für die Aktennotiz:

Gregor Ledergerber, Philipp Hubacher, BHP Raumplan

Beilagen zum Workshop 2:

- Präsentation WS 2 vom 5.11.2020 des Planungsteams
- Fotodokumentation der 3 Varianten Q, X und Y anhand des Modells mit Ansichten aus Westen und Osten (Nächste Seite)

## Beilage zur Aktennotiz Workshop 2: Fotodokumentation Modellvarianten Q, X und Y

	Ansicht von Westen	Ansicht von Osten
Var. Q		
Var. X		
Var. X		
Var. Y		

**Gemeinde Spiez, Helmle AG**  
**Arealentwicklung «Gygerrain»**

---

**Aktennotiz zum Workshop 3**

Datum: Donnerstag, 28. Januar 2021

Zeit: 14.00 – 17.00 Uhr

Ort: Podium Bibliothek, Sonnenfelsstrasse 1, Spiez

Physisch anwesend Fachexperten

- Urs Ewald, Dipl. Architekt HTL, Steffisburg
- Peter Bergmann, dipl. Arch. HTL/SIA, Biel
- Pascale Akkerman, Landschaftsarchitektin HTL BSLA

Sachexperten

- Marianne Hayoz, Gemeinderätin, Ressortvorsteherin Planung (Vorsitz)

Vertretung Gemeinde

- Elke Bergius, DC Raumplanung, Umwelt, Abteilungsleitung
- Karin Schmid, Vertretung Hochbau

Vertretung Projektträgerschaft

- Dominic Nussbaum, Bauherrenberater (Stv. Ch. Helmle)

Bearbeitungsteam

- Simon Rösti, Roesti & Pereira GmbH, Bern

Verfahrensbegleitung

- Philipp Hubacher, BHP Raumplan, Projektleiter
- Gregor Ledergerber, BHP Raumplan, Sachbearbeiter, PL Stv. (Protokoll)

Virtuell zugeschaltet

- Christof Helmle, Helmle AG (Sachexperte)
- Annelies Friedli, PL Raumplanung / Umwelt (Vertretung Gemeinde)
- Pascal Weber, Weber + Brönnimann AG, Bern (Bearbeitungsteam)

Entschuldigt

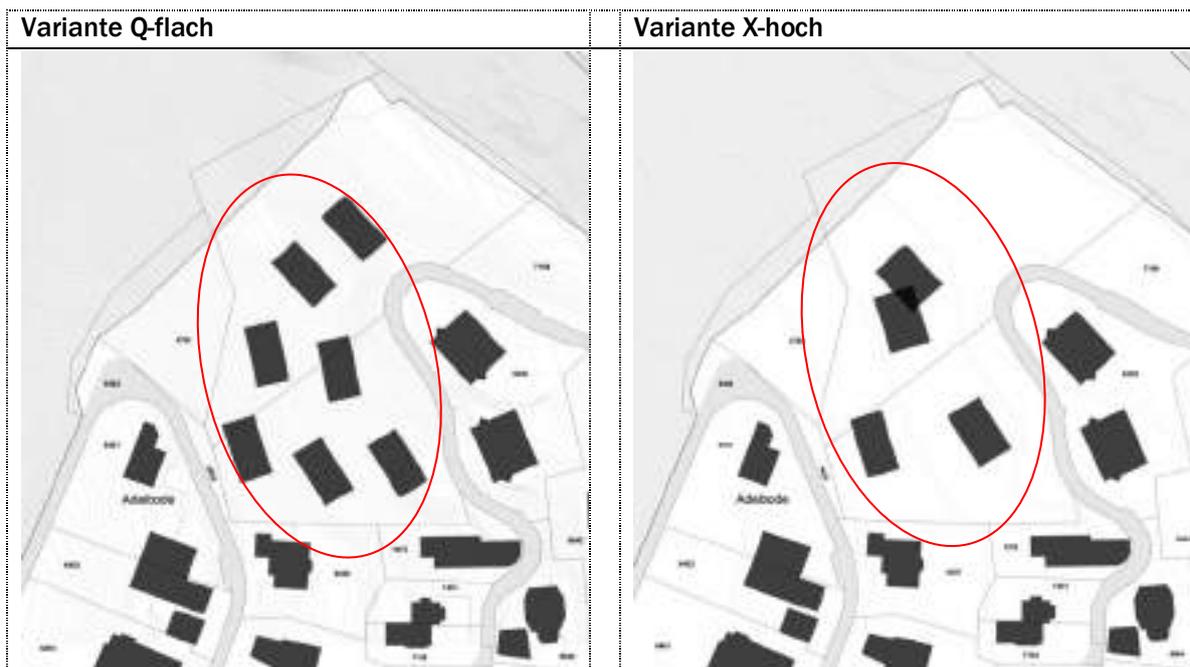
---

1947\_230\_AN\_Workshop\_3-210128\_bereinigt210305.docx

**1. Begrüssung**

Marianne Hayoz begrüsst die Anwesenden und die Zugeschalteten zum Workshop und freut sich auf die Diskussionen. Sie erwähnt, dass sie neu als Gemeinderätin für das Ressort Planung und Umwelt zuständig ist und das Ressort von Gemeinderat U. Thomann übernommen hat.





Variante Q-flach	Variante X-hoch
<p><b>Charakteristika</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Gebäude sind hangparallel ausgerichtet</li> <li>• Die Gebäude richten sich nach einem Grundmodul: Hinterer Teil mit Treppenhaus und Lift, vorderer Teil: Wohnen und Küche</li> <li>• Gebäudefläche ca. 8.30 x 15.50m</li> <li>• Obere Gebäude sind mit Lift erschlossen</li> <li>• Höhenentwicklung orientiert sich an Nachbargebäuden</li> <li>• Gebäude am Waldrand mit einem Geschoss mehr</li> <li>• Dachgestaltung als Flachdach oder ev. als asymmetrisches flaches Satteldach</li> </ul>	<p><b>Charakteristika</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zwei Gebäude gleichen sich der bestehenden Quartierkörnung an.</li> <li>• Ein Gebäude wird als markanter Solitär im Bereich des Waldrands gesetzt.</li> <li>• OK des Solitärs liegt auf Kronenhöhe Wald</li> <li>• Hohes Gebäude verstellt keinen anderen Gebäuden die Sicht zum See und beschattet ausschliesslich den Wald</li> <li>• Aussenraum ist grosszügig</li> <li>• See- und Bergsicht kann kombiniert werden</li> <li>• Dachterrassen anordnen?</li> </ul>
<p><b>Eckwerte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2600 m<sup>2</sup> GFo</li> <li>• 23 Parkplätze</li> <li>• 17 Wohneinheiten <ul style="list-style-type: none"> <li>7 x 4.5 (5.5)</li> <li>7 x 3.5 (2.5)</li> <li>3 x 2.5</li> </ul> </li> <li>• Einstellhallengeschoss</li> <li>• 7 Gebäude mit Sockelgeschoss und 2 bis 3 Vollgeschossen</li> </ul>	<p><b>Eckwerte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2670 m<sup>2</sup> GFo</li> <li>• 25 Parkplätze</li> <li>• 20 Wohneinheiten (eher kleinere Einheiten) <ul style="list-style-type: none"> <li>2 x 4.5 (5.5)</li> <li>2 x 3.5 (2.5)</li> <li>2 x 2.5</li> <li>14 x 3.5</li> </ul> </li> <li>• Einstellhallengeschoss mit Überhöhe (zwei Anschlussorte)</li> <li>• Ein Gebäude mit Einstellhalle, Sockelgeschoss und 7 bis 8 Vollgeschossen</li> <li>• Zwei Gebäude mit Sockelgeschoss, 2 Geschosse und Dachgeschoss</li> <li>•</li> </ul>

**Weiterbearbeitung im Vergleich zu WS2**

- Grundrisse grösser
- Neues Gebäude im Steilhang
- Gebäude weiter auseinandergezogen, leicht geänderte Anordnung
- Grundrisse mit See- und Waldzimmer, interne Geschossverbindung
- Kein Hervortreten der Einstellhalle, Vorderkante der 3 Gebäude genau auf Kante Einstellhalle
- Hindernisfreier Anschluss der oberen Gebäude: 1 Lift im Aussenraum

**Weiterbearbeitung im Vergleich zu WS2**

- neue Setzung
- luftiger-> mehr Hangfluss in Vertikalrichtung
- verkanteter Grundriss für Solitär, Überschneidung mit Treppenlift
- Grundrisse mit See- und Waldzimmer, interne Geschossverbindung / diagonaler Wohn-Essraum
- Dachterrasse jeweils einer Wohnung zuzuordnen
- Solitär: 7-8 Geschosse

P. Weber präsentiert die Ergebnisse zur Bearbeitung des Freiraums / Aussenraums:

**Landschaft und Aussenraum (für beide Bebauungsvarianten),****Kernelemente sind:**

- Referenzbild Blüemlimatt Thun
- Steile Hangsituation
- Steinmauern bepflanzt
- Terrain leicht terrassiert
- Böschungen mit erdverankerten und mit Gehölz bepflanzten Steinmauern
- Integriertes Wegsystem



- 6 % Zufahrtsstrasse (hindernisfreier Zugang, Blaulichtorganisationen)
- Kurze Wege mit Treppen, wo möglich Rampen
- Obstwiese auf terrassierten Flächen
- Übergang aussen/innen mit Loggias, Loggia als persönlicher Freiraum
- Keine Privatgärten
- Aufenthaltsbereich an idealer Lage

Variante Q: Zwei Ebenen für Erschliessung, obere Ebene nicht mit Camion befahrbar, da 10% Steigung

**Variante Q-flach****Variante X-hoch**

## 4. Verständnisfragen

### Einleitende Bemerkungen

- Es besteht weitgehend Konsens darüber, dass eine Waldrodung in privatem Interesse für den hindernisfreien Zugang (Rampe von 6%) kaum umsetzbar und bewilligungsfähig ist. Der Wald soll in Bezug auf Erschliessungsanlagen unangetastet bleiben.
- Allenfalls könnte die Gestaltung eines abgestufter Waldrand sinnvoll sein. Dies würde den Waldrand ökologisch und visuell aufwerten.
- Die Einstellhalle muss zum Wald einen bestimmten Abstand einhalten. Der Waldabstand für unterirdische Bauten muss in Absprache mit der zuständigen Behörde definiert werden.
- Die Waldabstandsfläche wird bei der Nutzungsziffer als anrechenbare Grundstücksfläche dazugezählt.
- Für weitere Abklärungen ist das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) und das Amt für naturförderung (ANF) beizuziehen.

### Fragerunde

**P. Akkerman: Im 2. Workshop wurde diskutiert, dass drei Varianten weiterentwickelt werden sollen. Nun wurden nur zwei Varianten präsentiert. Warum?**

S. Rösti: Die Variante Y-gestaffelt 3 ist die logische Bebauung, für welche bereits Projekte ausgearbeitet wurden. Sie funktioniert grundsätzlich. Varianten Q-flach und X-hoch sind besondere Siedlungsentwürfe, welche weiterentwickelt und am Modell zur Diskussion gestellt werden.

E. Bergius erwähnt die seitens der Bauherrschaft nach dem 2. Workshop angeregte «Behandlung der Bebauungsvarianten» im Gemeinderat. Die Bauherrschaft stellt sich die Frage der politischen Konsensfähigkeit der Variante X-hoch. Diese Variante kann polarisieren. Im vorliegenden Verfahren wird im Austausch mit Fachexperten ein Richtprojekt erarbeitet. Für die unabhängige Begutachtung und Bewertung sind diese externe Fachberater zuständig. Andere Ergebnisse von qualitätssichernden Verfahren (Richtprojekte) in Spiez weisen auch spezielle städtebauliche Entwürfe auf (z.B. ZPP 9 oder 10). Bei diesen Verfahren wurde das «fachliche» Verfahren abgeschlossen. Erst danach erfolgte die politische Meinungsbildung. Der Variantenentscheid sollte schlussendlich im Begleitgremium gefällt werden ohne vorherige Konsultation der Politik.

P. Hubacher: Über die Frage eines allfälligen Einbezugs der Planungsbehörde soll dann entschieden werden, wenn sich das Begleitgremium und die Fachexperten eine (abschliessende) Meinung zu den Qualitäten, den Chancen und Risiken der Varianten und insbesondere der Bestvariante gebildet haben und Empfehlungen formulieren können. Die Anwesenden stimmen dieser Haltung zu.

**U. Ewald: Der untere Parzellenteil wurde baulich und auch im Aussenraum nicht sichtbar bearbeitet. Was ist dort angedacht, Spiel- und Aufenthaltsflächen?**

S. Rösti: Diese Flächen können für eine solche Nutzung vorgesehen werden. Für eine bauliche Nutzung eignen sie sich weniger. Eine Rasenspielfläche ist nach aktuellem Projektstand nicht notwendig. Seiner Meinung nach, wären Aufenthalts- und Spielflächen, welche für alle nutzbar wären sinnvoll. Privatgärten würde S. Rösti nicht priorisieren.

A. Friedli ergänzt, dass sich im unteren Bereich Zeigerpflanzen für Magerwiesen befinden. Geschützte Lebensräume können nicht als Spielflächen dienen. Es gilt das Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG): Schutz, Wiederherstellung, Ersatz. Der Waldabstand ist auch für Spielflächen zu berücksichtigen ist.

**P. Akkerman: Die steilen verankerten Böschungen sollen begrünt werden? Was heisst das konkret?**

P. Weber: Er stellt sich eine Bepflanzung mit z. B. Weiden (*salix helvetica*) und klein- und mittelgrosse Sträuchern vor. Diese müssten alle paar Jahre ausgeholzt werden. Zudem könnten begrünte Heckenstrukturen in Hangrichtung durch die Bebauung gelegt werden.

E. Bergius: In den letzten Jahrzehnten sind viele Obstgärten in der Gemeinde Spiez und auch in Faulensee verschwunden, wie durch alte Inventarisierungen belegt werden kann (siehe z.B. Landschaftsinventar von 1993). Obstgärten sind heute leider nicht mehr ortstypisch an dieser Lage. Umso erfreulicher ist es, dass das Thema «Obstgärten» aufgegriffen wird. Im Rahmen des Spiezer Landschaftskonzepts sollen die Obstgärten wider verstärkt gefördert werden.

P. Weber: Mit der geplanten Heckenstruktur ist die ökologische Vernetzung gewährleistet. Als Obstbäume könnte er sich die vereinzelt Pflanzung unter anderem von Nussbäumen vorstellen. Für beide Varianten und explizit für Variante X-hoch ist die Anlegung eines Obstgartens möglich.

Für ein Obstgarten im eigentlichen Sinn besteht kaum Potenzial.

**P. Bergmann: Das Nutzungsmass der beiden Varianten ist ähnlich. Wie steht es um das Verhältnis Freifläche und bebauter Fläche?**

S. Rösti: Die Variante Q-flach hat aufgrund der sieben Einzelgebäude einen grösseren Fussabdruck der bebauten Fläche. Entsprechend ist der Freiraum und die ökologische Aufwertung kleiner.

P. Hubacher: Sind Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze (Art. 44 BauV) möglich?

P. Weber: Diese Flächen können erstellt werden. Es ist zwar aufgrund der steilen Hanglage anspruchsvoll, aber es können Nischen für solche Nutzungen gefunden werden.

**P. Akkerman: Im 2. Workshop wurde diskutiert, dass bei der Variante X-hoch das Thema Mauern für die Aussenraumgestaltung aufgegriffen werden soll. Warum wurde dieses Ansatz nicht weiterverfolgt?**

S. Rösti: Für die Bebauung sind terrassierte Flächen nötig. Der Ansatz wurde sodann teilweise weitergedacht. Mauern und Böschungen sind in der Aussenraumgestaltung, wo nötig angedacht. Grundsätzlich ist es das Ziel, Mauern und Terraineingriffe auf ein Minimum zu reduzieren. Darauf ist bei der detaillierte Planung zu achten.

## 5. Sammeln der Themen und Schlüsselfragen

Themen und Schlüsselfragen werden im Rahmen der Projektbeurteilung (Traktandum 6) diskutiert.

Es folgt eine 20-minütige Pause.

## 6. Beurteilung des Projektstands

Die zwei Projektvarianten Q-flach und X-hoch werden am Modell diskutiert und beurteilt. Zuerst erfolgt die Diskussion der Variante Q-flach. Die Fachvertreter beurteilen die beiden Varianten.

### 6.1 Beurteilung Variante Q-flach

Variante Q-flach, Gebäudeabdruck



Variante Q-flach, Modellfoto



#### Beurteilung Q-flach durch Peter Bergmann

- Weiterführung der bestehenden Körnung im Quartier, begrüsst schmale Bauformen
- Bebauung entlang Höhenlinie beurteilt er positiv
- Hat auf das Landschaftsbild eher eine starke Auswirkung, da der Fussabdruck gross ist
- Durchlässigkeit zwischen Baukörpern ist vorhanden
- Dachform: eher von flachen Steildächern absehen
- Gleichförmigkeit vermeiden > organischer werden > betrifft Form und Gestaltung
- Staffelung der Dachgestaltung (Attikas) andenken
- Terraineingriff ist grösser im Vergleich zu Variante X-hoch
- Aussenraumbezug zum Süden fehlt
- Verstärkte Diversität auf Dachebene (Attika, Dachterrasse)
- Nicht unbedingt als eine Überbauung wahrnehmen
- 1 zusätzliches Geschoss ist verträglich (aber nicht für alle Baukörper ein zusätzliches Geschoss)

#### Beurteilung Q-flach durch Urs Ewald

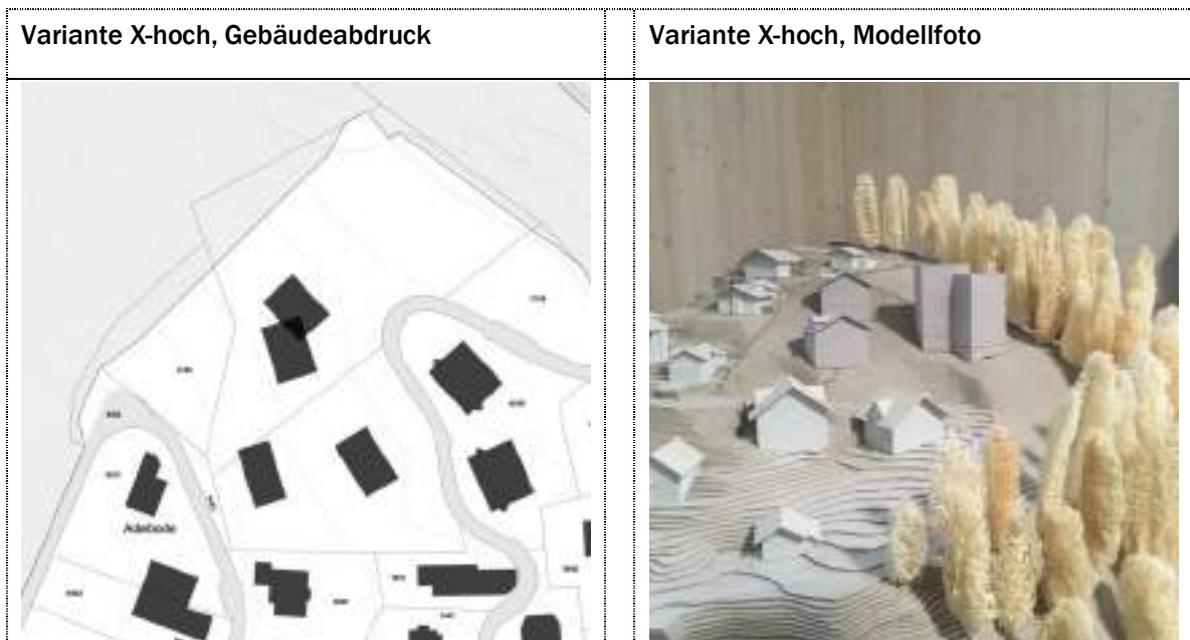
- Schliesst sich den Äusserung des Vorredners an
- Die Qualität des Modells ist hoch. Vielen Dank. Die Bebauung ist wohl bewusst abstrakt dargestellt
- Die Bebauung entlang Höhenlinie wird positiv beurteilt
- Der Siedlungsentwurf wirkt zu repetitiv

- Das Grundrissystem ist in Verbindung mit Qualitätsansprüche der einzelnen Situierung der Baukörper eher schwierig
- Zwischen Sockel- und Obergeschossen ist eine weitere Abstimmung nötig, Splittlevel-Geschosse prüfen
- Der Eingriff in den Wald für Erschliessungsanlagen und zur Aussenraumgestaltung ist kaum möglich, Lösungsfindung anstreben ohne das Wald betroffen ist, im Bewusstsein, dass eine 6%-Rampe somit kaum machbar ist. Wenn Einschnitte gemacht werden können, muss man sich bewusst sein, dass diese praktisch eine ganze Generation sichtbar sind.
- Die Ausrichtung des untersten Baukörpers sollte aufgebrochen werden, Parallelitäten vermeiden
- Bei hohen Gebäuden sind Satteldächer aus seiner Sicht nicht möglich.

### Beurteilung Q-flach durch Pascale Akkerman

- Stellt sich die Frage wie die arealinterne Erschliessungszufahrt funktioniert und gestalterisch umgesetzt wird. Dies kommt aus dem aktuellen Planungsstand nicht hervor. Mit der Zufahrt wird die Terrainsituation stark verändert, dies ist im Modell nicht dargestellt und deshalb schwierig zu beurteilen.
- Der Waldrand wird als hohe mächtige Waldkante wahrgenommen. Der Waldrand könnte mit kleineren Bäumen, Sträucher und Büschen aufgewertet werden. Dies gilt für beide Bebauungsvarianten
- Die angedachten Bäume sollten zur Auflockerung des Aussenraums zwischen den Gebäuden gepflanzt werden.

### 6.2 Beurteilung Variante X-hoch



### Beurteilung X-hoch durch Urs Ewald

- Gelände ist besser sichtbar, Bebauungsentwurf ist kompakt und schliesst das Gelände gut ab
- Ein Sockel beim Solitär ist gut, sollte nicht monolithisch wirken
- Es braucht weiterhin eine Auseinandersetzung mit dem Stellenwert des Solitärs. Es stellt sich die Frage nach der Nutzung.
- Dachform der südlichen Gebäude sind nicht zielführend, Satteldach ist nicht stimmig

- Im Vergleich zur Variante Q-flach ist der Fussabdruck kleiner und daher besser
- Grundsätzlich ist beim vorliegenden Entwurf dieser Variante, Potenzial vorhanden
- Konsenslösungen sind meist Mittelmass, planerisch muss der Vorlage noch «ausgefeilt» werden
- Möglichst viel Freiflächen stellen in Zeiten des Paradigmawechsels in der Raumplanung eine Qualität dar
- Zwei Einzelbauten sollten näher zum bestehenden Quartier rücken

#### **Beurteilung X-hoch durch Peter Bergmann**

- Die Verschiebung führt zu einer verbesserten Situierung der Baukörper
- Die «Zwillinge» wirken aus seiner Sicht zu gross
- Durch Baumpflanzungen könnte eine Auflockerung bewirkt werden
- Es gibt bereits hohe Wohnhäuser (siehe bspw. Alvar Alto)
- Solitär könnte allenfalls noch höher sein
- Dachflächen der zwei Einzelbauten sind nochmals zu prüfen, zu flache Dächer passen eher nicht
- Einzelbauten entweder als Chalet oder konsequent als moderne Formen konzipieren

#### **Beurteilung X-hoch durch Pascale Akkermann**

- Die Platzierung von drei Gebäuden als Einheit wirkt als grosse Intervention
- Der Solitär und die beiden kleineren Gebäude sollten möglichst getrennt werden
- Unterstützt, das die zwei Einzelbauten eher kleiner angedacht werden
- Weniger Terraineingriffe bedeuten mehr Ökologie
- Bebauungskonzept ist effizient und die «Durchwohnung» (Blick in den Wald und auf den See) positiv

Bemerkung S. Rösti:

Die «Zwillinge» (beide kleineren Gebäude) sollten wohl noch etwas nach Südwest geschoben werden.

Bemerkung P. Hubacher:

- Dem Gemeinderat soll die ganze Genese erläutert werden, damit er die Überlegungen nachvollziehen kann.
- Der Zufahrtsweg soll detaillierter ausgearbeitet werden.

Bemerkung Ch. Helmle:

Priorisiert Variante X-hoch und wünscht sich ein Angleichen der «Zwillinge» mit dem hohen Haus

## **7. Auftrag und Aufgabenstellung für den Workshop 4**

Zum Abschluss des Workshops erfolgt eine angeregten Diskussion, welche der beiden Varianten nun weiter zu einem Richtprojekt ausgearbeitet werden soll. Variante Q-flach ist weniger ausgeprägt als die sich in die Höhe entwickelnde Variante X-hoch. Die Variante X-hoch ist aufgrund des kleineren Fussabdrucks ökologischer und es braucht weniger Terrainveränderungen. Dies ermöglicht mehr Freiraum und Grünfläche. Der Wald darf nicht im vorgesehenen Masse tangiert werden, denn dies ist kaum bewilligungsfähig.

Die Fachexperten und die Fachexpertin sind der Auffassung, dass die Variante X-hoch über Potenzial hinsichtlich einer Bestvariante verfügt. Die Variante X-hoch soll jedoch unter Beachtung der folgenden Punkte noch weiterbearbeitet werden soll.

#### Themenfelder zur Weiterbearbeitung Solitär

- Konkretisierung Frei- und Aussenraumsituation hinsichtlich:
  - Geländemodulation, Terrassierung, Mauern etc.
  - Anordnung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen (nicht grössere Spielfläche)
- Überprüfung Erschliessungswege im Waldbereich
- Konkretisierung Waldabstand der ESH
- Konkretisierung Sockel
- Konkretisierung Materialisierung / Fassadierung
- 

#### Themenfelder zur Weiterbearbeitung Zwillinge (zwei kleinere Gebäude)

- Überprüfung Setzung und Dimensionierung
- Überprüfung Dachform

#### Themenfelder zur Weiterbearbeitung Aussenraum

- Der Wald darf nicht im vorgesehenen Masse tangiert werden. A. Friedli hat darauf hingewiesen, dass der Bürgwald als Totalreservat ausgeschieden wird.

#### Modell

- Nach Möglichkeit Berücksichtigung Geländemodulierung

## 8. Weiteres Vorgehen / Termine

### Variantenentscheid

Am 4. Workshop wird ein Variantenentscheid resp. Varianten Vorentscheid angestrebt. Der vierte Workshop resp. die Schlussbesprechung dient grundsätzlich der abschliessenden Präsentation und Beurteilung des Richtprojekts. Inwieweit es anschliessend (nach der politischen Konsolidierung) einen weiteren Workshop braucht, ist zu gegebener Zeit zu entscheiden.

### Sondierung / Konsolidierung auf Stufe Planungsbehörde

Nach dem 4. Workshop sollen die politischen Haltungen zum Projektstand abgeholt werden.

### Nächster Termin

Workshop 4    Donnerstag, 4. März 2021    14.00 – 17.00h

## 9. Verschiedenes

K. Schmid bringt die Frage ein, ob das hohe Gebäude nicht als besondere Baute (Art. 19.20 BauG) gilt. E. Bergius beurteilt dies im vorliegenden Fall als nicht zielführend und machbar.

*Nachtrag BHP Raumplan: Bauvorhaben, die wesentlich von der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde abweichen (Kurzbezeichnung «besondere Bauten und Anlagen»), dürfen nur aufgrund einer Überbauungsordnung bewilligt werden. Dies bedeutet, dass vorliegend zwingend eine UeO erstellt werden müsste.*

## **10. Schlusswort und Verabschiedung**

M. Hayoz dankt den Teilnehmenden herzlich für den engagierten Workshop bei der herausfordernden Aufgabe. Sie ist froh um die Unterstützung der Fachpersonen, sodass gute Projekte entstehen können.

Schluss der Sitzung: 17.00 Uhr

Für die Aktennotiz:

Gregor Ledergerber, Philipp Hubacher, BHP Raumplan

Beilagen zum Workshop 3:

- Präsentation Workshop 3 vom 28.01.2021 des Bearbeitungsteams

**Gemeinde Spiez, Helmle AG**  
**Arealentwicklung «Gygerrain»**

---

**Aktennotiz zum Workshop 4**

- Datum: Donnerstag, 4. März 2021  
Zeit: 14.00 – 17.00 Uhr  
Ort: Podium Bibliothek, Sonnenfelsstrasse 1, Spiez
- Physisch anwesend
- Fachexperten
- Urs Ewald, Dipl. Architekt HTL, Steffisburg
  - Peter Bergmann, dipl. Arch. HTL/SIA, Biel
  - Pascale Akkerman, Landschaftsarchitektin HTL BSLA
- Sachexperten
- Marianne Hayoz, Gemeinderätin, Ressortvorsteherin Planung (Vorsitz)
  - Christof Helmle, Helmle AG (Sachexperte)
- Vertretung Gemeinde
- Elke Bergius, DC Raumplanung, Umwelt, Abteilungsleitung
- Bearbeitungsteam
- Simon Roesti, Roesti & Pereira GmbH, Bern
  - Dominic Nussbaum, Bauherrenberater (Stv. Ch. Helmle)
- Verfahrensbegleitung
- Philipp Hubacher, BHP Raumplan, Projektleiter
  - Gregor Ledergerber, BHP Raumplan, Sachbearbeiter, PL Stv. (Protokoll)
- Per Video zugeschaltet
- Annelies Friedli, PL Raumplanung / Umwelt (Vertretung Gemeinde)
  - Karin Schmid, Vertretung Hochbau
  - Pascal Weber, Weber + Brönnimann AG, Bern (Bearbeitungsteam)

---

1947\_230\_AN\_Workshop\_4\_210304\_bereinigt\_210422.docx

**1. Begrüssung**

M. Hayoz begrüsst alle Anwesenden im Podium. Sie ist gespannt auf die Präsentation und die Ergebnisse des Bearbeitungsteams.

Aktennotiz 3. Workshop vom 28.1.2021. Die seitens E. Bergius eingebrachten Rückmeldungen zur Aktennotiz konnten noch nicht verarbeitet werden. Die Aktennotiz wird unter Vorbehalt der Berücksichtigung der Rückmeldungen (alle Anwesenden waren im Cc) genehmigt. Die Aktennotiz wird nun noch dahingehend überarbeitet und den Anwesenden zugestellt.

**2. Allgemeine Informationen**

Keine Wortmeldungen

### 3. Präsentation Projektvertiefung

S. Rösti präsentiert die Ergebnisse der Weiterbearbeitung der Variante X-hoch. Die Variante Q-flach wurde gemäss Aufträgen aus dem Workshop 3 nicht mehr vertieft.

Das Richtprojekt basiert auf der Variante X-hoch. Die Rückmeldungen aus dem 3. Workshop wurden aufgenommen und reflektiert. Die aktuellen Ergebnisse (Pläne, Schnitte und Ansichten) werden in der ausgedruckten Dokumentation abgegeben. Das Modell wurde aktualisiert, sodass auch die Umgebung und die Arealerschliessung besser ersichtlich sind.

#### 3.1 Erschliessung, Zufahrt, Anordnung Einstellhalle

- Die Arealerschliessung erfolgt über den ansteigenden Riedweg. Dieser weist bis zu 10% Steigung auf und ist an der engsten Stelle 3.08 m.
- Im Zufahrtsbereich zur Bebauung (Abzweiger ab Riedweg) zweigt ein oberirdischer ansteigender Erschliessungsweg ab, gleichzeitig dient dieser Bereich der Einstellhallenzufahrt. Eine künstliche Ausbuchtung ist bereits heute vorhanden.
- Die Einstellhalle entwickelt sich grundsätzlich hangparallel in Richtung Wald. Sie ist vom Erdreich überdeckt. Der Fussabdruck von zwei der drei Gebäuden liegt direkt auf der ESH, was eine effiziente Organisation der Hauszugänge ermöglicht. Das dritte Gebäude wird über einen Lift im höheren Haus und einem rückwärtigen ebenerdigen Weg hindernisfrei erschlossen.
- Die Einstellhalle reicht bis in den Waldbereich. Der unterirdische Waldabstand ist eingehalten. Gegen Süden führt sie bis an die Parzellengrenze

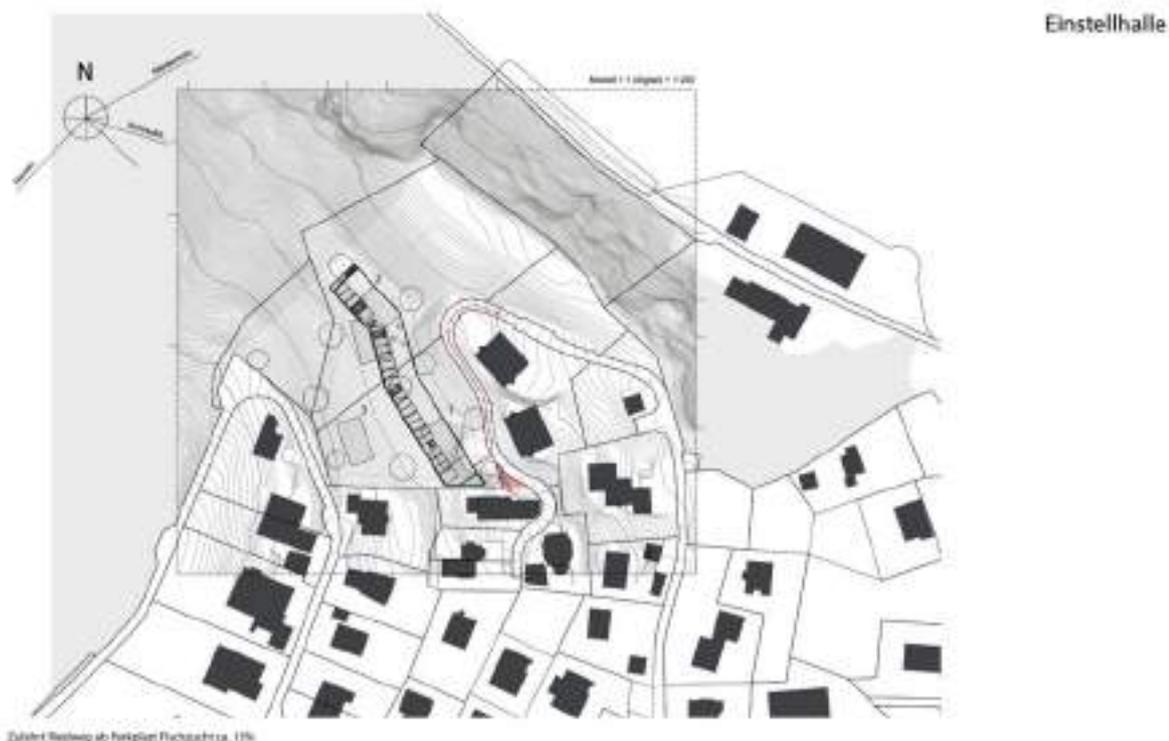


Abb. Situation Umgebung, Lage der Einstelle

### 3.2 Städtebau



Abb. Situation, Lage der Gebäude; rechts von oben nach unten:  
Ansicht Ost, Ansicht See, Ansicht Faulensee, Schnitt Faulensee

- Gebäude 1 liegt im Südosten, Gebäude 2 ist der Solitär und Gebäude 3 ist im Südwesten platziert.
- Die Gebäude (1) und (3) bilden ortsbaulich nun den Abschluss des angrenzenden Quartiers. Gebäudeflächen und Dachneigung sind an die umgebenden Gebäude angelehnt.
- Das untere Gebäude (1) weist mehr Wohnfläche auf als das oben gelegene Gebäude (3)
- Im oberen Gebäude (3) könnten allenfalls ein EFH oder zwei Wohnungen realisiert werden.
- Die Höhe des Solitär (2) bleibt unter der oberen Waldrandkante.
- Der nun präsentierte Solitär (2) wurde im Grundriss und der Volumetrie angepasst. Im Vergleich zum Entwurf am Workshop 3 wurden die beiden Volumen des Solitär (2) noch leicht abgedreht, ineinander hineingeschoben und mehr zur Parzellengrenze geschoben. Der Solitär wurde um zwei Meter erhöht, sodass er nun ein Geschoss mehr aufweist.
- Insgesamt weist der Solitär (2) einen Sockel plus 8 Geschosse auf und ist in der Situation gestaffelt. Die beiden miteinander verbundenen Baukörper weisen einen Versatz von einem Geschoss auf. Es gibt keine Split-Levels.

### 3.3 Grundrisse

#### Solitär (Gebäude 2)

- Zwei einfache, zueinander abgedrehte Volumen
- Die geometrisch einfachen Gebäudeabdrücke überschneiden sich
- Die Besonnung der Wohnungen ist optimiert, jede Wohnung hat eine Südfassade
- Aufgrund der Platzierung der Küche und des Wohnbereichs entsteht geschossweise bei beiden Wohneinheiten eine Durchwohnung mit Sicht auf Wald und See
- Der Höhenversatz erzeugt ein Attikageschoss mit grosser Dachterrasse

- Der nördliche Baukörper (waldseitig) ist breiter und der südliche Baukörper länger
- Die vorliegenden Pläne führen zu mehrheitlich 3.5 Zi Wohnungen
- Der Entwurf schafft Flexibilität im Grundriss mit Optionen betreffend Anordnung und Dimensionierung des Treppenhauses und flexiblem Zimmer
- GF Gebäude 2:  $8 \times 260 \text{ m}^2 = 2'080 \text{ m}^2$
- Eine Verbreiterung des Gebäudes wird aus Gründen ungünstiger Proportionen nicht ins Auge gefasst

### Gebäude 1 und 3

- Grundrissvariante mit 2.5 Zi-Wohnung unten und 4.5 Zi- Wohnung oben
- Gebäude 3 (oben) auch als EFH mit 5.5 Zi möglich
- GF Gebäude 1:  $3 \times 135 \text{ m}^2 = 405 \text{ m}^2$ , Gebäude 3:  $2 \times 120 \text{ m}^2 = 240 \text{ m}^2$
- Die natürliche Geländeabstufung wurde übernommen.
- Beide Gebäude verfügen über ein Sockelgeschoss, ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss. In Haus 1 ist ein Galeriegeschoss denkbar.
- Die Dachneigung von Gebäude 3 ist flacher in Bezug zu Gebäude 1.

Die vorgesehenen Flächen ergeben eine GFZo von 0.47.

### 3.4 Reflexion

- Der städtebauliche Entwurf ist das Ergebnis aus dem bisherigen Workshop-Prozess. Die Entwicklungspotenziale liegen im «flacheren» Teil des Steilhangs und im flachen Bereich zu unterst. Damit entstehen bebaubare Bereiche mit Gebäuden und Einstellhalle auf der Zwischenebene.
- Die zuunterst liegende Fläche würde sich eignen für Spielflächen.  
Einwand A. Friedli: An diesem Ort sind geschützte Arten vorhanden. Die Anordnung grösserer Spiel- und Aufenthaltsflächen ist daher fraglich.
- Der Steilhang bleibt unberührt als Naturraum.
- Der Grünraum zwischen den Gebäuden bleibt offen und fliesst, wie dies in Faulensee vereinzelt vorhanden ist



Abb. Luftbild mit Siedlungsbegrenzungen und siedlungsinternen und Freiflächen am Rand

### Rundfahrt um den See mit Fotos dokumentiert

S. Rösti präsentiert die Analyse der Einsehbarkeit:

- Hang und Bebauung sind von Merligen her gut sichtbar
- Hang und Bebauung sind von Krattigen aus gut einsehbar
- Die Distanzen sind grundsätzlich so gross, dass die Einsehbarkeit der Bebauung das Ortsbild kaum beeinflusst
- Die farbliche Fassadengestaltung spielt für die Sicht der Bebauung aus der Ferne eine zentrale Rolle (vermeiden heller Fassaden)

### 3.5 Landschaftsarchitektur und Freiraum

P. Weber erläutert die Aussenraumgestaltung:

- Historisch sind Obstbäume in Faulensee zahlreich vorhanden; dies zeigen Luftbilder. Die Pflanzung von eher grösseren Obstbäume möglich (Obstbäume wie Kirschbaum und Nussbaum). Vorgeschlagen wird eine präzise Setzung von Obstbäumen.
- Steilböschungen können bis 60 Grad erstellt und bepflanzt werden. Böschungen werden favorisiert, auf künstliche Bauwerke (wie Stützmauern) soll nach Möglichkeit verzichtet werden.
- Als Referenz zur Bepflanzung wird die Siedlung Blüemlimatt Thun bezeichnet
- Die Grünflächen sollen als Wiesenstruktur erstellt werden, später Schnitt ansetzen
- Dem Gebiet wird ein Wegsystem mit Zugangswegen, Rampen und Treppen überlagert, das diskret beleuchtet wird
- Im untersten Bereich sind Ballspiele denkbar, Aufenthaltsbereiche für die Siedlung sind im mittleren Bereich konzipiert.
- Als Hauszufahrt / Notzufahrt werden zwei Varianten zur Diskussion gestellt: Zufahrtsweg mit 6% und Zufahrtsweg mit 10 % Steigung. Steigungen von 10% sind im Quartier bereits vorhanden.
- Vor dem Solitär wird eine Stellfläche für Blaulichtorganisationen erstellt (Feuerwehr, Ambulanz)
- Zugang zu Gebäude 3 erfolgt mit Rampe ca. 16 %, Zugangstreppe und Lift in Gebäude (2) mit anschliessendem Verbindungsweg <6% Steigung ins Gebäude (3)
- Bei letztgenannter Möglichkeit ist der hindernisfreie Zugang gewährleistet, da die Steigung < 6%
- Der Solitär (2) wird vom Stellplatz her hindernisfrei erschlossen.

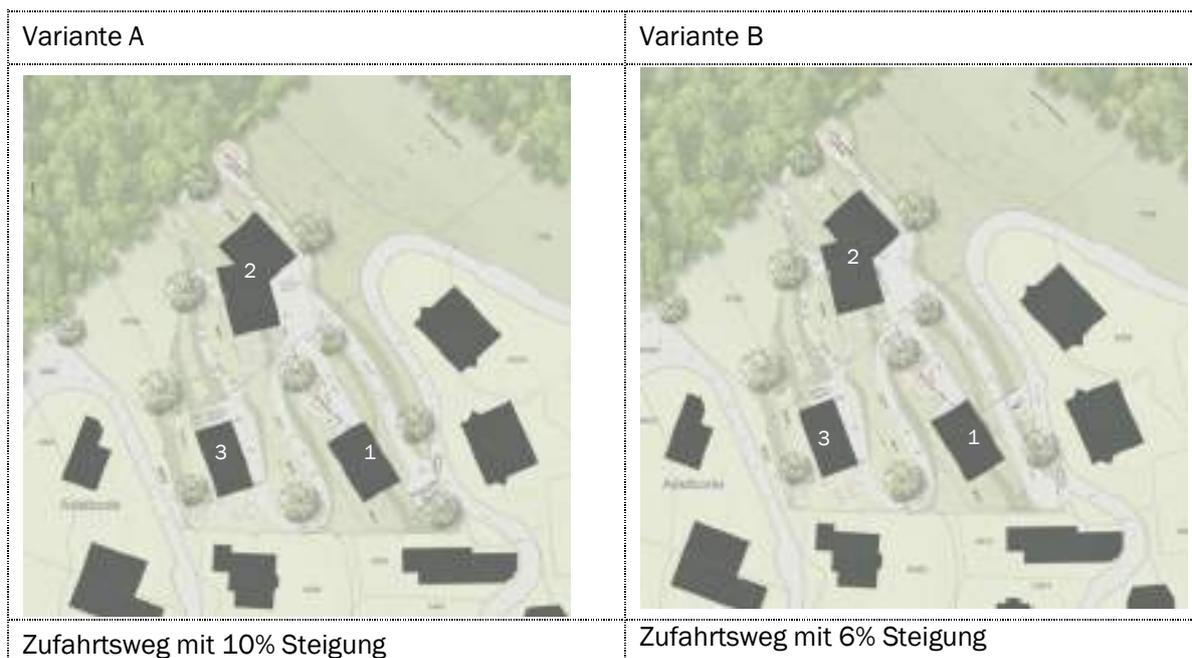


Abb. Ausnraumkonzeptionen in zwei Varianten

Die Erschliessung mit der Hauszufahrten zu den Gebäuden (1) und (2) führt insbesondere betreffend hindernisfreiem Zugang (Gefälle 6 % oder mehr) und Zugang für Blaulichtorganisationen zu Diskussionen. Die Zufahrt soll noch mit procap und der lokalen Feuerwehr besprochen werden.

### 3.6 Äussere Gestaltung

S. Rösti erläutert die äussere Gestaltung und dabei die Überlegungen zu Wald, Dächern, Balkonen und Sockeln in Anlehnung an die vorhandenen Strukturen.



Abb. Analyse der vorherrschenden Strukturen

Kommentare S. Rösti

- Der Wald stellt ein prägendes Element im Umfeld des Planungsgebiets dar
- Im Umfeld sind mehrheitlich Gebäude im Chalet Stil erstellt worden
- Liegende Bänderung der Fassaden prägen das Ortsbild, Lochfenster sind verbreitet
- Teilweise bestehen bereits hohe Sockelgeschosse, meist sind sie hell gestaltet und haben muralen Charakter
- Herausspringende Gebäude sind vereinzelt vorhanden und in den letzten Jahren erstellt worden
- Auffällig im Quartier sind zwei Neubauten mit gekreuzt offener Struktur und weisser Farbe. Diese stechen hervor und wirken ortsfremd.

Fazit S. Rösti:

- Die zwei Einzelgebäude (Gebäude 1 und 3) gehören zum Quartier, Solitär (Gebäude 2) gehört zur Struktur Wald
- Eine leichte Differenzierung von den unteren zu den oberen Geschossen beim Solitär sind denkbar
- Im Sockelgeschoss können Technikräume, Keller, Velo- und Hobbyräume etc. angeordnet werden

#### Ansätze Fassade (Skizzen)

- Ansatz mit Vertikalstruktur (Anlehnung an Wald)
- Ansatz mit gekreuzter und offener Struktur (Raster, Lochfassade gerastert und geschlossen, Balkone maximal geöffnet)
- Ansatz mit liegenden Bändern auf Sockel (Brüstungen geben liegende Struktur, intimeres Wohnverständnis)



Abb. Fassadenskizzen mit Vertikalstruktur (oben), gekreuzter Struktur (u. links) und Horizontalstruktur (u. rechts)

Auf Basis dieser Ansätze präsentiert S. Rösti zwei Varianten.



Abb. Visualisierung Fassadestruktur: Variante 1 (links) und Variante 2 (rechts)

#### 4. Verständnisfragen

**E. Bergius: Wie ist das mit dem Waldabstand von unterirdischen Bauten und Erschliessungswegen?**

S. Rösti: Der unterirdischer Waldabstand von 5 Meter ist eingehalten, der Solitär hat ca. 15.5 m Abstand vom Wald, die Fusswege gehen bis zum Waldrand

P. Hubacher: Baurechtliche Umsetzung des Richtprojekts folgt mit den Verfahren ZPP/UeO. Unterschreitung des bisher zugesicherten reduzierten Waldabstands soll nicht vorgesehen werden.

**A. Friedli: Wie sieht der Wohnungsspiegel aus?**

S. Rösti: Es sind 19 Wohnungen vorgesehen, eine grössere Rasenspielfläche ist deshalb nicht zwingend nötig. Kleinere Spiel- und Aufenthaltsbereiche können erstellt werden.

**P. Akkerman: Im letzten Workshop war die Rede von Aufwertung des Waldrandes. Wurde dies weitergedacht?**

P. Weber: Das Konzept sieht dies vor, konkrete Vorschläge aufgrund des Detaillierungsgrades sind noch nicht ausgearbeitet worden.

**U. Ewald: Es bestehen seines Erachtens enge Vorstellungen betreffend der Wohnungsgrössen. Wurde die Nachfrage nach Wohnungen abgeklärt?**

D. Nussbaum: Mehrheitlich sind im Konzept 3.5 Zi Wohnungen geplant. Die Erstellung von 2 bis 3 und 4.5 Zi Wohnungen wurde mit S. Rösti diskutiert. Sie wären mit dem vorliegenden Projekt möglich.

**M. Hayoz: Es sind sehr viele 3.5 Zi Wohnungen. Wurde das Kundensegment abgeklärt?**

D. Nussbaum: Dies wurde mit einem lokalen Immobilienbüro / Investor besprochen. Zielgruppe sind Wohnungen für ältere Personen, ev. Zweitwohnungen. Die Verschiebung der vertikalen Erschliessung ergibt Flexibilität bezüglich der Grundrisse. M. Hayoz weist darauf hin, dass es kaum politische Akzeptanz geben wird, wenn mehrheitlich Zweitwohnungen entstehen.

**P. Bergmann: Wie ist der prozentuale Anteil an Zweitwohnungen in Spiez?**

E. Bergius: Spiez gehört nicht zu den Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil über 20 %. Eventuell könnte im Rahmen der Planung ein max. Anteil Zweitwohnungen festgelegt werden. Der Zweitwohnungsanteil lag im Juni 2020 bei 13%.

**P. Hubacher: Sind auch grosse Wohnungen bis 5.5 Zi möglich?**

S. Rösti: Wenn die vertikale Erschliessung (Treppenhaus) aus dem Kern verschoben wird, könnten 2.5 und 4.5 Zi Wohnungen angeboten werden. Die Erstellung einer grossen Wohnung auf dem obersten Geschoss und die Schaltbarkeit von Zimmern kann geprüft werden. Die 3.5 Zi Wohnungen besitzen rund um die 90 bis 100 m<sup>2</sup> Nettogeschossfläche.

*Es folgt eine 20-minütige Pause.*

**5. Beurteilung der Projektvertiefung**

Die Gutachter nehmen eine Beurteilung des vorgelegten Projektentwurfs vor.

**5.1 Beurteilung****Beurteilung durch Urs Ewald**

- Der Entwurf ist mutig und gut. Verdankt die geleistete Arbeit.
- Positiv ist der kleine Fussabdruck. Die Setzung der Bauten passt und wirkt elegant.
- Die Gebäudehöhe des Solitärs (2) ist gut gewählt. Die Höhe ist verträglich mit der Topographie.
- Ein breiterer Solitär würde zu massig wirken, eine Verbreiterung ist nicht zielführend.
- Beim Solitär ist ein Augenmerk auf den Sockel zu legen. Dieser darf nicht überhoch ausgestaltet sein.
- Das Gebäude wird von überall her gesehen. Die Farbgebung der Fassade ist für die Integration ins Orts- und Landschaftsbild sehr wichtig. Dieses Thema ist sehr sensibel.

- Zur Strukturierung der Fassade könnte eine «räumlichen Fassade» geprüft werden (mit Elementen, die eine räumliche Tiefe ergeben). Die Fassadengestaltung darf nicht dazu führen, dass das Gebäude zu monolithisch wirkt.
- Empfiehlt, zur Qualitätssicherung den Dialog auch über das Richtprojekt hinaus weiterzuführen.

#### Kleinere Gebäude (1) und (3)

- Die kleineren Gebäude sind gut gesetzt. Der Übergang zum Solitär ist stimmig. Die Referenz zwischen Alt und Neu wird hergestellt.
- Der im Modell dargestellte Dachaufbau wirkt zu breit und massig. Dieser ist zu überarbeiten.

#### Beurteilung durch Peter Bergmann

- Die Fassadenvisualisierungen betreffend Vertikalität und Horizontalität sind sich sehr ähnlich. Die Überlegungen sind plausibel und zielführend.
- Das Projekt hat eine verträgliche Grösse, die Proportionen stimmen, die Setzung ist gut. Auch die Abstimmung mit dem Terrain ist schlüssig und die Baukörper sind gut mit dem Terrain verbunden. Dem Thema ist in der Weiterbearbeitung gebührend Beachtung zu schenken.
- Die Grundrisse sollen nochmals überprüft werden (hinsichtlich Schaltbarkeit, Wohnungsspiegel)
- Der Solitär (2) wirkt neben den hohen Waldbäumen stimmig und ist verträglich.
- Beim Solitär ist eine Abdrehung der Geschosse mit differenzierter, zweigeteilter Ausrichtung denkbar und prüfenswert (untere Geschosse gegen den Süden, obere Geschosse gegen den See).
- Der Solitär eignet sich für alle Arten von Bewohnenden, insbesondere auch für Familien.
- Schliesst sich im Übrigen den Ausführungen von U. Ewald an.

#### Beurteilung durch Pascale Akkerman

- Das Näherrücken der beiden kleineren Gebäude (1) und (3) in Richtung bestehendes Quartier tut dem städtebaulichen/ortsbaulichen Entwurf gut. Die in Vertikalrichtung fliessende Freifläche zwischen den beiden Gebäuden und dem Solitär wirkt dadurch prägnanter. Dadurch ist auch die Haltung klar ablesbar, dass die beiden kleineren Gebäude zum Quartier und der Solitär (2) zum waldorientierten Bereich gehören.
- Die Ankunft beim Solitär (2) erfolgt im Sockel. Sie teilt die Überlegungen zum Sockel von U. Ewald. Beim tieferliegenden Baukörper des Solitärs wirkt der Sockel aufgrund des abfallenden Terrains fast zweigeschossig, eingeschossig beim versetzten, höherliegenden.
- Zudem ist der Sockel bei Gebäude (1) zu hoch. Die Terraingestaltung ist hier noch nicht ausgereift resp. ist in Modell und Plänen nicht hinreichend dargestellt. Dies ist zu vertiefen. Es ist zu beachten, dass das bergseitige Terrain des Solitärs wohl auch abgegraben werden muss.
- In Bezug auf die zur Diskussion gestellten Varianten der Hauszufahrt ab Riedweg ist die Variante A (Hauszufahrt mit Steigung um 10%) klar zu bevorzugen. Bei dieser können Stützmauern im parzellengrenznahen Bereich vermieden und das Terrain kann als Steilböschung ausgestaltet werden.
- In einem nächsten Schritt sollten jedoch aussenraumrelevante Fragen mit den zuständigen Fachstellen näher abgeklärt werden:
  - a) Dimensionierung und Gestaltung Hauszugänge und Vorplätze vertiefen (auch bezgl. der Hindernisfreiheit): Hauszufahrt zum Solitär (2), Zugang zum oberen Gebäude (3) (Erschliessung via Solitär und Querung auf hangparallelem Weg), Gebäudevorplatz (2) in Bezug auf den Stellplatz der Feuerwehr
  - b) In der weiteren Umgebungsgestaltung sind die Böschungselemente eigenständiger zu entwickeln, so dass sie sich auch von Wegen, Zufahrten und Gebäuden lösen und sich in die Landschaft hinaus bewegen.
  - c) Waldrand entwickeln, Obstbäume in diesem Bereich durch waldrandadäquate Baumarten ersetzen, Waldabstand im Kontext Waldreservat klären

## 5.2 Sicherung der Qualität im weiteren Vorgehen

### E. Bergius: Wie sieht die Qualitätssicherung in den nächsten Schritten aus?

- E. Bergius greift das Votum der Fachexperten auf, und stellt zur Diskussion, wie die Qualitätssicherung des Projekts im weiteren Verlauf erfolgen soll. Es besteht Konsens darüber, dass das Projekt weiter begleitet werden soll.
- In weiteren Konkretisierungsschritten des Richtprojekts wird es um die Fragen von Materialisierung und Fassadengestaltung gehen.
- Die Anwesenden diskutieren in der Folge die Varianten Begleitung durch Fachausschuss vs. Begleitung durch das vorliegende Gutachterteam. Als Ergebnis der Diskussion kann festgehalten werden, dass die Vorteile einer Begleitung durch das vorliegende Gutachtergremium aufgrund der Vorkenntnisse zum Projekt und der Kenntnisse zur Genese des Projekts überwiegen.
- Es kann damit festgehalten werden, dass das Gutachtergremium zu gegebener Zeit weiter in die Beurteilung einzubeziehen ist. Im weiteren Planungsprozess «Stufe UeO» ist das Richtprojekt weiter zu vertiefen, so dass dieses als Anhang zur UeO verankert werden kann. Die Qualitätssicherung soll dazumal mit weiteren 1-2 Workshops im gleichen Gremium vorgenommen werden.
- Ph. Hubacher bemerkt auf eine entsprechende Frage hin, dass vorgesehen ist, das Richtprojekt auf Stufe Überbauungsordnung zu verankern. Die entsprechenden Detailbestimmungen zur Gestaltung müssen erst auf diesen Zeitpunkt hin definiert werden.

## 6. Würdigung und Empfehlungen

Der Fachexperte Urs Ewald formuliert stellvertretend für das Gutachtergremium eine Zusammenfassung und Würdigung des vorliegenden Richtprojekts:

*Das städtebauliche Konzept des Richtprojekts basiert auf einer guten und sorgfältigen Analyse des Ortes und erfolgt in Übereinstimmung mit der Siedlungsentwicklung nach innen (Verdichtung). Es ist ein gelungener und mutiger Beitrag zur Weiterentwicklung des bestehenden Quartiers in Faulensee. Das Richtprojekt setzt sich in spezifischer Weise mit den Besonderheiten des Ortes (Hang und Waldrand) auseinander und setzt diese adäquat um. Der Solitärbau ist eine neue, jedoch ortsverträgliche Typologie in diesem anspruchsvollem Gelände. Das Projekt ist für das Orts- und Landschaftsbild schonend eingebettet, fügt sich stimmig an die Waldrandsituation ein und übernimmt den Massstab des Waldkörpers. Auch die städtebauliche Setzung ist ortsverträglich. Der gering gehaltene Fussabdruck und die durchfliessenden Hangsituationen (am Waldrand und zwischen Solitär und den beiden kleineren Gebäuden) sind aus ökologischen Gründen und aufgrund des haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein starkes Plus. Nutzungsmässig eignet sich der Solitärbau für alle Arten von Bewohnenden. Eine zu starke Einschränkung auf kleine Wohnungen drängt sich nicht auf.*

*Insgesamt vermag das Richtprojekt dadurch seine Stärken auszuspielen. Der Solitär am Rand der Siedlung referenziert zum Wald, die zwei sich typologisch und volumetrisch dem Quartier verbindenden Bauten wirken als Scharnier zwischen Quartier und Solitär. Der Abstand zwischen Solitär und den beiden Einzelbauten stimmt. Ein Bedarf zur Weiterbearbeitung und Konkretisierung besteht in der Umsetzung eines abgestuften Waldrandes. Die Sockelsituationen beim Solitär und beim unteren der kleinen Gebäude sind im Zusammenhang mit der Einstellhallenzufahrt zu überprüfen. Aus Sicht der Fachexperten ist klar auf eine Zufahrtsvariante mit Böschungsgestaltung hinzuarbeiten. Die alternativ dazu vorgelegte Variante (weniger steile Hauszufahrt) stellt aufgrund der notwendigen Stützmauern einen zu grossen Eingriff ins Terrain dar und wird verworfen. Die architektonische Gestaltung und Materialisierung der Fassaden sowie die Gestaltung der Aussenanlagen soll zu gegebener Zeit erneut den Fachexperten vorgelegt werden.*

Das Gutachtergremium dankt für die gute Arbeit und die überzeugende Weiterentwicklung des Richtprojekts. Es bestätigt die Variante «X-hoch» mit Solitär und den beiden kleineren, dem Quartier zugewandten Gebäuden als Bestvariante und Richtprojekt und empfiehlt eine Fortführung der Arealentwicklung auf dieser Grundlage.

## 7. Weiteres Vorgehen

### 7.1 Weiteres Vorgehen

Das Begleitgremium diskutiert über das weitere Vorgehen und namentlich die Frage eines Einbezugs des Gemeinderats vor der Verabschiedung des Schlussberichts. Die Fachexperten, Ph. Hubacher und E. Bergius sprechen sich dagegen aus. Eine Konsultation des Gemeinderats zu diesem Zeitpunkt ist unüblich, verunklart die Rollen und könnte in solchen Verfahren präjudizierend wirken. Dies gilt es zu vermeiden. Die Argumentation ist für die Projektträgerschaft nachvollziehbar. Es wird einstimmig beschlossen, dass das Verfahren wie gemäss Verfahrensprogramm abgeschlossen wird. Dem Gemeinderat werden die Ergebnisse des Workshopverfahren mit dem Schlussbericht nach Abschluss des Verfahrens vorgelegt.

### 7.2 Pendenzen

Was	Wer	Bis wann
1. Absprachen mit Feuerwehr	D. Nussbaum	19.3.21
2. Entwurf Voranfrage an procap Entwurf durch D. Nussbaum, Einreichen durch Gde.	D. Nussbaum E. Bergius	19.3.21 anschl.
3. Projektpräsentation, Begehung mit procap	Gde/Projektträgerschaft	April 21
4. Entwurf Voranfrage an ANF u. KAWA bez. Waldabstand Entwurf durch D. Nussbaum, Einreichen durch Gde	D. Nussbaum E. Bergius	19.3.21 anschl.
5. Begehung mit ANF, KAWA	Gde/Projektträgerschaft	April 21
6. Ausarbeitung Schlussbericht Gutachterverfahren	BHP	22.4.2021

### 7.3 Termine

Was	Wer	Wann
Nächste Sitzung Begleitgremium (Schlussbericht)	Begleitgremium, Fachexperten	Do 29. April 2021 13.30 – 15.30h Podium

## 8. Verschiedenes

A. Friedli regt an, dass aufgrund der tief gelegenen Einstellhalle (Tiefbauarbeiten) die geologischen Verhältnisse mit vernünftigem Aufwand detaillierter geklärt werden sollen, sodass keine Umsetzungsschwierigkeiten entstehen werden. Die Projektträgerschaft nimmt die Anregung entgegen und prüft sie zu gegebener Zeit.

K. Schmid regt an, dass es bei der architektonischen Umsetzung blendende Wirkungen der Fassaden bspw. zum Gegenufer des Sees zu vermeiden gilt. Dies wird hinsichtlich der Umsetzung in die Planungsinstrumente (UeO) vermerkt.

## 9. Schlusswort und Verabschiedung

Marianne Hayoz dankt allen Teilnehmenden herzlich für die engagierte Teilnahme am Workshop und findet die vorliegenden Ergebnisse gut begründet.

Schluss der Sitzung: 17.00 Uhr

Für die Aktennotiz:

Gregor Ledergerber, Philipp Hubacher  
BHP Raumplan AG

Beilagen zum Workshop 4:

- Präsentation Workshop 4 vom 04.03.2021 des Bearbeitungsteams

**Gemeinde Spiez, Helmle AG****Arealentwicklung «Gygerrain», Workshopverfahren**

---

**Aktennotiz zum Workshop 5**

Datum: Donnerstag, 24. Juni 2021

Zeit: 09.00 – 12.00 Uhr

Ort: Podium Bibliothek, Sonnenfelsstrasse 1, Spiez

Physisch anwesend Fachexperten

- Urs Ewald, Dipl. Architekt HTL, Steffisburg
- Peter Bergmann, dipl. Arch. HTL/SIA, Biel
- Pascale Akkerman, Landschaftsarchitektin HTL BSLA

Sachexperten

- Marianne Hayoz, Gemeinderätin, Ressort Bau/Planung (Vorsitz)
- Christof Helmle, Helmle AG (Sachexperte)

Vertretung Gemeinde

- Elke Bergius, Abteilungsleiterin Hochbau / Planung / Umwelt
- Annelies Friedli, Projektleiterin Umwelt / Raumplanung
- Karin Schmid, Vertretung Hochbau / Baupolizei

Bearbeitungsteam

- Simon Roesti, Roesti & Pereira GmbH, Bern
- Dominic Nussbaum, Bauherrenberater (Stv. Ch. Helmle)
- Pascal Weber, Weber + Brönnimann AG, Bern

Verfahrensbegleitung

- Philipp Hubacher, BHP Raumplan, Projektleiter
- Gregor Ledergerber, BHP Raumplan, Sachbearbeiter, PL Stv. (Protokoll)

---

1947\_230\_AN\_Workshop\_5-210624\_bereinigt\_210827.docx

**1. Begrüssung**

M. Hayoz begrüsst alle Anwesenden im Podium. Sie ist gespannt auf die Präsentation und die Überarbeitung des Richtprojekts auf Basis der Rückmeldungen auf die Voranfragen.

**Ziele des Workshops**

- Beurteilung Projektvertiefung aufgrund Rückmeldungen Voranfragen
- Überprüfung Empfehlungen zum weiteren Vorgehen
- Erstberatung Schlussbericht (soweit vorliegend)
- Weiteres Vorgehen Schlussbericht

Die Aktennotiz Workshop 3 vom 28.1.2021 (bereinigt 05.03.2021) wird verdankt und genehmigt. Die aktuelle Fassung der Aktennotiz Workshop 4 vom 4.3.2021 (bereinigt 22.04.2021) wurde kurz

vor der Sitzung verschickt. Die Aktennotiz gilt als genehmigt, sofern bis am Abend des 25. Juni 2021 keine weiteren Rückmeldungen eingehen. *Nachtrag des Protokollführers: Es gingen keine Rückmeldungen mehr ein, sodann gilt die Aktennotiz als genehmigt.*

## 2. Allgemeine Informationen

Keine Wortmeldungen

## 3. Ergebnisse Voranfragen, Fazit

E. Bergius erläutert die Ergebnisse aufgrund der Rückmeldungen auf die Voranfragen beim Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) und beim Amt für Naturförderung (ANF):

- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Stellungnahme vom 11. Mai 2021
- procap, Stellungnahme (Fachliche Beurteilung) vom 18. Mai 2021
- Abteilung Naturförderung (ANF), Fachbericht naturschutz vom 4. Juni 2021

### Fachbericht Amt für Wald und Naturgefahren

- Am 3. Mai 2021 fand eine Begehung mit den Zuständigen vom AWN vor Ort statt.
- Das angrenzende Waldtotalreservat hat keinen direkten Einfluss auf das Richtprojekt.
- Das AWN gewährleistet folgende Ausnahmen bezüglich der Waldabstände:
  - Zweigeschossiges Wohnhaus oberirdisch: 15 m
  - Achtgeschossiges Gebäude: 20 m
  - Unterirdische Einstellhalle: 5 m
  - Grillplatz, Spielplatz etc.: 5 m
  - Terrassierung, Steinmauern, Fusswege: 2 m
- Für die bauliche Umsetzung insbesondere der unterirdischen Einstellhalle dürfen keine Terrainveränderungen im Wald erfolgen.

### Abteilung für Naturförderung

- Die Ausmessung der bestockten, naturschutzrechtlich eindeutig als Feldgehölz geltenden Fläche beträgt 4200 m<sup>2</sup>. Aufgrund des hohen Neophytenanteils müssen 2100 m<sup>2</sup> Feldgehölz im Rahmen der Überbauungsordnung als ersatzpflichtig ausgewiesen werden.
- Diese Ersatzflächen können sowohl innerhalb als auch ausserhalb der UeO Perimeters liegen. Die Ersatzflächen ausserhalb des UeO Perimeters müssen einen räumlich-funktionalen Zusammenhang zur eingegriffenen Feldgehölzfläche aufweisen.
- Im unteren Bereich des Perimeters besteht ein schützenswerter Lebensraum (artenreiche Fromentalwiese). Da die Standortgebundenheit von Spiel- und Aufenthaltsflächen nicht gegeben ist, ist ein diesbezüglicher Eingriff in diesen Lebensraum nicht zulässig.

### Feuerwehr

- D. Nussbaum: Die Feuerwehr braucht für das Fahrzeug (Autodrehleiter) einen genügend gross dimensionierten Standplatz vor dem Solitär. Diese benötigte Fläche ist in das Richtprojekt eingearbeitet worden.

### Procap

Die wichtigen Auflagen für die weitere Projektbearbeitung bezüglich hindernisfreiem Zugang sind:

- Der Solitär (Gebäude mit > fünf Wohnungen) muss ab dem gemeinsamen ebenen Ankunftsplatz hindernisfrei erschlossen werden und alle Wohnungen müssen an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen anpassbar sein.

- Der Solitär (Gebäude mit > acht Wohnungen) muss über einen rollstuhlgerechten Personenaufzug verfügen.
- In der Einstellhalle muss ein rollstuhlgerechter Parkplatz für Bewohnende und Besuchende eingeplant werden.

#### 4. Präsentation Projektvertiefung

S. Rösti präsentiert die Ergebnisse der Weiterbearbeitung aufgrund der offenen Punkte aus dem Workshop 4 und den Rückmeldungen (bfu, Feuerwehr, AWN, procap und ANF).

##### 4.1 Städtebauliche Setzung

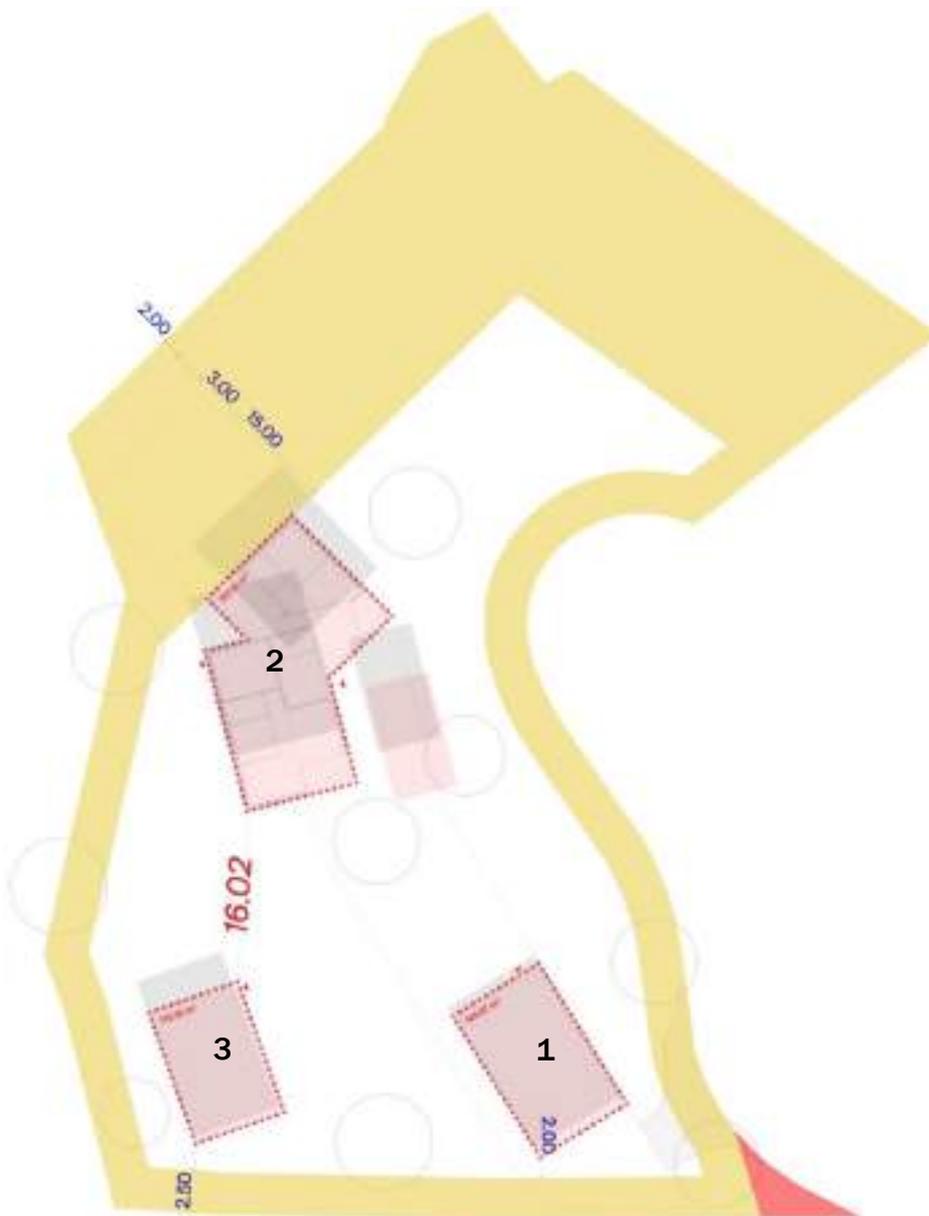


Abb. Situation, Repositionierung, neuer Zustand rot gepunktet

- Aufgrund der Auflagen AWN zum Waldabstand wurde die Setzung (Dimensionen und Abstände) der Gebäude und der Einstellhalle angepasst.
- Damit der vorgeschriebene Waldabstand von 20.0 m eingehalten werden kann, musste der Solitär rund 4 Meter verschoben und um rund einen halben Meter (Horizontaldistanz) hangaufwärts geschoben werden.
- Dies hatte zur Folge, dass auch die Gebäude 1 und 3 leicht verschoben werden mussten. Dadurch wird erreicht, dass der zwischen den Gebäuden und dem Solitär liegende Raum genügend gross bleibt. Das Volumen von Gebäude 3 wurde leicht verkleinert.

#### 4.2 Grundrisse

- Die Grundrisse blieben grundsätzlich unverändert.
- Als Option könnte im Solitär (Gebäude 2) eine «Schalteinheit» zentral im Gebäude erstellt werden. Dadurch wird es möglich, dass neben den 2.5 und 3.5 Zi. Whg. auch eine grosse 4.5 Zi. Whg. angeboten werden kann.
- In den Gebäuden 1 und 3 sind weiterhin 5.5 Zi. Whg. möglich.
- Mit dem Entwurf kann eine Geschossfläche oberirdisch von 2'793 m<sup>2</sup> realisiert werden. Dies entspräche einer GFZo von 0.50.

#### 4.3 Umgebung – Landschaft

P. Weber erläutert den Umgang mit den Rückmeldungen des ANF bezüglich Feldgehölz, Trockenstandort und gestufter Waldrand.



Abb. Situation, Aussenraumgestaltung mit Feldgehölzen

- Der Nachweis der geforderten Feldgehölz-Ersatzfläche kann erbracht werden. Dies hat jedoch starken Einfluss auf das Aussenraumkonzept, da der Charakter der Feldgehölz-Bepflanzung ein prägendes Grünelement wird.
- Aufgrund der Feldgehölz-Ersatzflächen sind weiterhin Hochstammbäume wie Obst-, Nuss- und Kirschbäume vorgesehen.
- Der hindernisfreie Zugang zum Solitär und zum Gebäude 1 ab gemeinschaftlichem Platz sowie zum Gebäude 3 via Solitär und hangparallelem Weg gewährleistet. Zum Solitär und zum Gebäude 1 ist die Hindernisfreiheit ab Zugang Einstellhalle zudem gewährleistet.
- Es ist angedacht, dass der abgestufte Waldrand mit einem gewellten Verlauf mit Waldmantel, Strauchgürtel und Krautsaum erstellt wird. Die Details sollen im weiteren Projektverlauf mit den Fachbehörden abgesprochen werden.
- Damit die topografisch anspruchsvolle Aufgabe im Aussenraum mit ökologisch wertvollen Strukturen gelöst werden kann, werden armierte und bepflanzte Böschungen (gemäss Abbildung) die steile Hangsituation prägen.

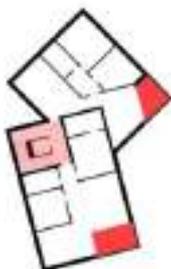


#### 4.4 Sichtbarkeit und äussere Gestaltung

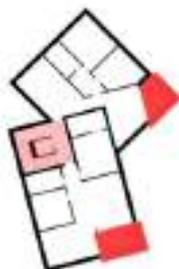
Nachfolgend werden nur die vom Bearbeitungsteam erwähnten Vertiefungsarbeiten erwähnt. Die bisher aus den Workshops hervorgebrachten Kenntnissen werden nicht wiederholt.

- Das Bearbeitungsteam hat sich in der Zwischenzeit nochmals mit dem Ort, der Farbigkeit der Fassaden und dem saisonalen Verlauf der Farbigkeit auseinandergesetzt. Die Farbigkeit ist bei der Bau- und Fassadengestaltung aufgrund der exponierten Lage massgebend für die verträgliche Einbettung in die Landschaft. Eine dunklere, erdtonfarbene Gestaltung wird für eine gute Eingliederung als nötig erachtet.
- Es wird vorgeschlagen, dass der Sockel einen muralen Charakter aufweist.
- Die Böschung werden mit niedrigen Strauchern bepflanzt. Sie weisen keinen muralen Charakter auf.
- Die Fassadengestaltung wird durch mögliche Balkonsituationen geprägt:

**A: Loggia im Volumen**



**B: Einschnitte ins Volumen**



**C: Vorhang (brise soleil) zur Aussicht**



#### 5. Verständnisfragen

**P. Bergmann: Wie erfolgen die Zugänge zu den Gebäuden 1 und 3**

S. Rösti: Gebäude 1 ist direkt über die Einstellhalle und über den gemeinschaftlichen Platz (vor Solitär liegend) zugänglich. Gebäude 3 hat keinen direkten Zugang zur Einstellhalle. Der Zugang zur Einstellhalle erfolgt über den Solitär.

**P. Bergmann: Die Böschungen haben eine sehr starke Neigung. Braucht es deshalb Absturzsicherungen?**

P. Weber: Im Endzustand übernehmen die Strauchbepflanzungen diese Funktion. Es könnte jedoch angezeigt sein, dass an den Oberkanten der Böschung bis zum Aufwachsen der Sträucher Drähte gespannt werden.

**P. Akkerman: Mit den Feldgehölzen wird der Charakter der Grünraumgestaltung verändert. Ein Wiesenhang wird es aufgrund der Auflagen nicht mehr sein. Wie unterscheiden sich die Feldgehölze und die Steilböschungen? Sind Wiesen noch möglich? Diese müssten Wiesen begehbar bleiben.**

P. Weber: Aufgrund der Feldgehölz-Ersatzbepflanzungen ändert sich das grundsätzlich angedachte Konzept der zwischen den Gebäuden durchlaufenden Wiesen. Die Feldgehölze werden aufgrund der Artenliste erstellt. Die Grünbänder der Steilböschungen werden weniger Arten aufweisen. Damit die verschiedenen Bereiche ablesbar bleiben, ist eine wiederkehrende Pflege resp. ein regelmässiger Unterhalt wichtig.

**A. Friedli: Gibt es ein natürlicheren Aufbau der Böschungen ohne Armierungen? Sind Überlegungen gemacht worden, ob der Feldgehölz-Ersatz auch andernorts gemacht werden kann?**

P. Weber: Solche Steilböschungen können gemäss seiner Erfahrung nicht ohne Armierungen erstellt werden. Sie können erfreulicherweise jedoch ökologisch wertvoll bepflanzt werden. Sofern eine Lösung anderorts in der Gegend möglich ist, ist das vorteilhaft, da dann wiederum mehr Wiesenflächen entstehen können. Das Planungsteam hat nicht aktiv Flächen ausserhalb des Perimeters gesucht, da die Ersatzflächen innerhalb des Perimeters angeboten werden können.

D. Nussbaum: Abklärungen zu Ersatzpflanzungen andernorts sind im Gange. Prioritär wird die Lösung auf der Parzelle weiterverfolgt.

**P. Bergmann: Ist der abgestufte Waldrand an die Ersatzfläche anrechenbar?**

A. Friedli: Dies muss mit dem ANF im weiteren Projektverlauf geklärt werden.

Ph. Hubacher: Als positiv ist hervorzuheben, dass die Realisierung der Ersatzflächen auf der Parzelle realisierbar sind. Bis zur Vorprüfung könnten mögliche Optionen verhandelt werden.

**K. Schmid: Handelt es sich bei den im Richtprojekt (Gebäude 1 und 3) dargestellten Abstände um die Gebäude- oder Grenzabstände? Handelt es sich bei den erwähnten arealexternen Abständen um Gebäude- oder Grenzabstände (Gebäude 1 und 3)?**

S. Rösti: Durch die vorgesehenen Grenzabstände von 6 m, sind die Gebäudeabstände gegenüber den beiden Nachbarsbauten eingehalten, unabhängig von allfälligen Näherbaurechten.

Es folgt eine 20-minütige Pause.

## 6. Beurteilung der Projektvertiefung

Die Gutachter nehmen eine Beurteilung des vorgelegten Projektentwurfs vor.

### 6.1 Beurteilung durch Fachexperten

- Die Planung ist anspruchsvoll und mutig. Der Gesamtentwurf und der Umgang mit den Hindernissen ist auf gutem Weg.

- Das vorliegende Richtprojekt ist auch aus ökologischer Sicht in Anbetracht des häuslichen Umgangs mit dem Boden, der topografischen Situation und der Einbettung in das Ortsbild, der verträglichste Siedlungsentwurf an diesem Ort.
- Der Waldabstand wird aufgrund der kantonalen Auflagen vergrössert. Die Nähe zum Wald war jedoch auch eine Qualität. Der städtebauliche Entwurf bleibt trotz der zwingenden Reaktion (neue Setzungen / Gebäudeverschiebungen) richtig und nachvollziehbar. Der Waldrand kommt aufgrund der Abstufung trotzdem näher an das Gebäude ran.
- Das Weiterdenken an einer eher dezenten, dunklen und erdtonfarbigen Fassadengestaltung wird unterstützt. Räumliche Strukturen sollten dort entstehen, wo die wesentlichen Sichtbezüge sind. Der Ansatz soll weiterverfolgt werden.
- Die Grundrisse inkl. Optionen beim Solitär überzeugen. Dass mit der Schalteinheit verschiedene Wohnungsgrößen entstehen können, wird begrüsst.
- Eine Herausforderung bleibt die Verbindung der Gebäude mit dem Gelände. Steht der Solitär wie im Modell als gerader, lang gestreckter Körper in der Landschaft oder steht er auf einem «Bödeli» im Hang? In diesem Schnittpunkt ist eine Klärung in Zusammenarbeit zwischen Architektur und Landschaftsarchitektur wichtig. Die Abstimmung zwischen Sockel und dem Gelände benötigt noch eine vertiefte Auseinandersetzung. Der Vorplatz für Feuerwehr und Procap ist so klein wie möglich zu dimensionieren.
- Das aufgrund der Ersatzpflicht der Feldgehölze angepasste Aussenraumkonzept überzeugt und ist auf gutem Weg. Der Verzicht auf die Fahrstrasse vom Ankunftsplatz Gebäude 2 zu Gebäude 3 (neu: nur noch Fussweg) ist plausibel und entlastet die Aussenraumsituation.
- Die Höhen der Bepflanzung (Grünelemente, Sträucher und Bäume) sollten in die Schnitte integriert werden.
- Die für den Zugang von Gebäude 3 zum Solitär angedachte Brücke sowie die entsprechende Terraingestaltung ist nochmals zu überdenken.
- Grundsätzlich ist der Ansatz wertvoll, dass in diesem steilen Gelände kaum senkrechte Mauern erstellt werden müssen. Sofern an spezifischen Orten, solche entstehen, werden diese das Aussenraumkonzept nicht negativ prägen.

## 7. Formulierung von Empfehlungen zur Projektvertiefung

- Das Richtprojekt soll auf Stufe Überbauungsordnung als Anhang verankert werden.
- Die durch die Fachbehörde im 2017 und Frühjahr 2021 in Aussicht gestellten reduzierten Waldabstände sind festgelegt und müssen eingehalten werden.
- Die Thematik des abgestuften Waldrandes ist in Absprache mit der Fachbehörde zu konkretisieren. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Waldabstand ab der Waldfeststellungslinie und nicht ab dem sichtbaren Wald ermittelt wird.
- Die Flächen am Hangfuss des Steilhangs sind gemäss Fachbehörde ökologisch wertvoll (schützenswerter Lebensraum), welcher nicht als Spiel- und Aufenthaltsfläche genutzt werden können. Die gesetzlich definierten Spiel- und Aufenthaltsflächen müssen anderweitig innerhalb des Perimeters erstellt werden.
- Die Ersatzflächen für die definitiv zu rodende Feldgehölz-Fläche muss eigentümerverbindlich gesichert sein. Diese Ersatzflächen können sowohl innerhalb als auch ausserhalb des Perimeters liegen.

- In der Umgebungsgestaltung sind die Böschungselemente eigenständiger zu entwickeln, so dass sie sich auch von Wegen, Zufahrten und Gebäuden lösen und sich in die Landschaft hinaus bewegen. Stützmauern sollen soweit möglich vermieden werden.
- Die Sockelsituationen beim Solitär (Gebäude 2) und beim Gebäude (1) sind im Zusammenhang mit der Einstellhallenzufahrt zu überprüfen und weiterzuentwickeln. Dabei ist eine kleinstmögliche Abweichung von der natürlichen Topografie anzustreben.
- Die Fassadenkonzeption und -gestaltung ist weiterzuentwickeln. Zu prüfen ist eine gestalterische Differenzierung von den unteren zu den oberen Geschossen sowie die mögliche Strukturierung der Fassade mit Teilen, die eine räumliche Tiefe ergeben. Eine mineralische Sockelgestaltung wird begrüsst.
- Die Qualitätssicherung soll weitergeführt werden. Die im Workshopverfahren eingesetzten Fachleute (Fachexperten Städtebau/Architektur und Fachexpertin Freiraum/Landschaft) sollen zu gegebener Zeit wieder zur Beurteilung der Projektgrundlage einbezogen werden.
- Zwecks Qualitätssicherung sollen auf Stufe Bauprojekt die Fassadengestaltung und die Materialisierung sowie die Gestaltung der Aussenanlage dem Expertengremium erneut zur Beurteilung vorgelegt werden.
- Für die Projektkommunikation im Rahmen der Mitwirkung ist eine Visualisierung wichtig.

## 8. Beratung Schlussbericht

Der Entwurf des Schlussberichts wurde den Sitzungsteilnehmenden zugestellt. Er wird aufgrund der Auflagen und der Überarbeitung des Richtprojekts überarbeitet. Die abschliessende Beratung des Schlussbericht erfolgt an der Schluss-Sitzung am 9. September 2021.

## 9. Ausblick

### 9.1 Termine

9. September 2021, 09:00 – 12.00 Uhr	Schluss-Sitzung
8. November 2021, 14:00 – 17.00 Uhr	Beratung ZPP und Richtprojekt durch Fachexperten

### 9.2 Pendenzen

Was	Bis wann
• Rückmeldungen zum Entwurf Schlussbericht und Aktennotiz WS5	31. Juli 2021
• Erstellung Dokumentation Richtprojekt durch S. Rösti	20. August 2021

### 9.3 Nachträglicher Hinweis

Das Amt für Naturförderung wird voraussichtlich Bepflanzungen einer Steilböschung mit Armierungen nicht als Ersatzfläche anrechnen.

### 9.4 Weitere Schritte

Was	Wann
• Entwurf Zone mit Planungspflicht (ZPP)	Sept. bis Dez. 2021
• Beratung Gemeindebehörden	Januar 2022

- Mitwirkung nur mit ZPP inkl. Dokumentation, Illustration, Visualisierung

vor der Sportwoche 2022

## **10. Verschiedenes**

Keine Wortmeldungen

## **11. Schlusswort und Verabschiedung**

Marianne Hayoz dankt allen Teilnehmenden herzlich für die engagierte Teilnahme am Workshop und findet die vorliegenden Ergebnisse gut begründet.

Schluss der Sitzung: 12.00 Uhr

Für die Aktennotiz:

Gregor Ledergerber, Philipp Hubacher  
BHP Raumplan AG

Beilagen zum Workshop 5:

- Präsentation Workshop 5 vom 24.06.2021 des Bearbeitungsteams

**Gemeinde Spiez, Helmle AG****Arealentwicklung «Gygerrain», Workshopverfahren**

---

**Aktennotiz zur Schlussbesprechung**

Datum: Donnerstag, 9. September 2021

Zeit: 09.15 – 11.45 Uhr

Ort: ABZ Ausbildungszentrum, Hotel Seaside, Schachenstrasse 43, Spiez

Physisch anwesend Fachvertretungen

- Urs Ewald, Dipl. Architekt HTL, Steffisburg
- Peter Bergmann, dipl. Arch. HTL/SIA, Biel
- Pascale Akkerman, Landschaftsarchitektin HTL BSLA

Sachvertretungen

- Marianne Hayoz, Gemeinderätin, Ressortvorsteherin Planung (Vorsitz)
- Christof Helmle, Helmle AG (Projektträgerschaft)

Vertretung Gemeinde

- Elke Bergius, Abteilungsleiterin Hochbau / Planung / Umwelt
- Annelies Friedli, Projektleiterin Umwelt / Raumplanung
- Karin Schmid, Vertretung Hochbau / Baupolizei

Vertretung Projektträgerschaft

- Dominic Nussbaum, Bauherrenberater (Stv. Ch. Helmle)

Bearbeitungsteam

- Simon Rösti, Rösti & Pereira GmbH, Bern
- Pascal Weber, Weber + Brönnimann AG, Bern

Verfahrensbegleitung

- Philipp Hubacher, BHP Raumplan, Projektleiter
- Gregor Ledergerber, BHP Raumplan, Sachbearbeiter, PL Stv. (Protokoll)

---

1947\_230\_AN\_Schlussbesprechung-210909\_Entwurf\_gl.docx

**1. Einleitung****1.1 Begrüssung**

M. Hayoz und Ph. Hubacher begrüssen alle Anwesenden zur Schlussbesprechung.

**1.2 Aktennotiz vom Workshop 5 vom 24.06.2021**

Die Aktennotiz vom Workshop 5 vom 24.06.2021 wird ohne Ergänzungen genehmigt.

Anmerkung von P. Akkerman: Sie hat die Voranfrageantwort des ANF so aufgefasst, dass die armierten Böschungflächen der Aussenraumgestaltung wohl nicht als Ersatzflächen für die bestehenden Feldgehölze angerechnet werden können. P. Weber erwägt, dass die Anrechnung von Ersatzmassnahmen eine Verhandlungsprozess mit dem ANF bedürfe. Das ANF sei

erfahrungsgemäss gesprächsbereit. Er ist überzeugt, dass in der weiteren Planung eine gute Lösung gefunden werden kann. Je nach gepflanzten Arten können diese armierten Flächen eventuell reduziert als Ersatzflächen angerechnet werden. Diese Bemerkungen ergänzen die Ausführungen der Aktennotiz Workshop 5.

### 1.3 Ziele der Schlussbesprechung

Mit der Schlussbesprechung werden folgende Ziele verfolgt:

- Beurteilung Projektvertiefung
- Verabschiedung Schlussbericht
- Ausblick und weiteres Vorgehen

## 2. Projektvertiefung

### 2.1 Präsentation Vertiefungsarbeiten Fassadengestaltung / -materialisierung, Farbkonzept

S. Rösti präsentiert die Projektvertiefung und stellt noch offenen Fragen zur Diskussion.

S. Rösti fasst die bisherigen Erkenntnisse betreffend der „äusseren Gestaltung“ wie folgt zusammen:

- Liegende Bänderungen der Fassaden prägen das Ortsbild, Lochfenster sind verbreitet. Teilweise bestehen hohe Sockelgeschosse, meist sind sie hell gestaltet und haben muralen Charakter.
- Die drei Gebäude sollen punkte „äusserer Gestaltung“ ein stimmiges Ensemble ergeben und daher gewisse gemeinsame Gestaltungsmerkmale aufweisen, z.B. Farbe, Material, Gliederung.
- Die Farbigkeit ist bei der Bau- und Fassadengestaltung aufgrund der exponierten Lage massgebend für die verträgliche Einbettung in die Landschaft. Angestrebt wird eine eher dunkle, erdtonfarbene Gestaltung. Der Sockel soll einen muralen / mineralischen Charakter aufweisen.
- Zu prüfen ist eine gestalterische Differenzierung von den unteren zu den oberen Geschossen sowie die mögliche Strukturierung der Fassade mit Teilen, die eine räumliche Tiefe ergeben.
- Die Konkretisierung der Fassade (mit allen Abhängigkeiten) ist im Hinblick auf die öffentliche Mitwirkung der ZPP zwingend, um der Bevölkerung das Projekt erläutern zu können.

Im Rahmen der Vertiefung sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Entwurf der Fassaden (Konstruktion)
- Visualisieren der Materialien (Gebäude)
- Abhängigkeiten erkennen
- Machbarkeit sichern (technisch, ökonomisch)
- Aufwand (Risiko) im Auge behalten

Damit das Richtprojekt der Bevölkerung in der Mitwirkung mit einer ehrlichen Visualisierung vorgestellt werden kann, ist das Projekt bezüglich der Fassadenstruktur und der Materialisierung weiter zu vertiefen. Die nachstehende Abbildung zeigt dazu die möglichen Balkonsituationen.

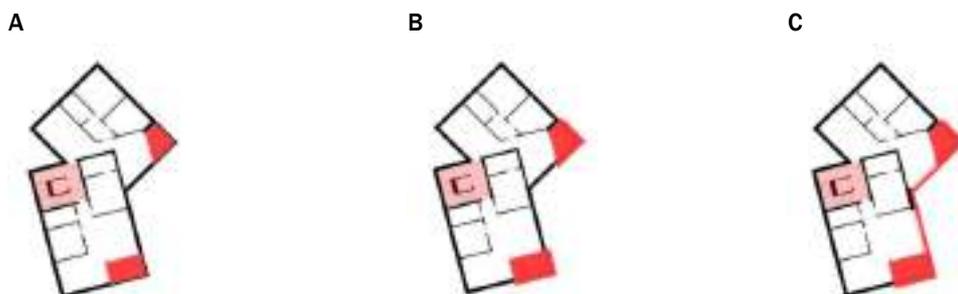


Abbildung 1: Balkonsituationen mit Grundrissvarianten

Das Bearbeitungsteam hat die drei Grundrissvarianten weiterentwickelt (siehe Abbildung 1). Variante C wird für die Weiterbearbeitung bevorzugt. Mit der Weiterarbeit an dieser Variante kann aus Sicht der Architekten besser auf die Empfehlungen des Begleitgremiums eingegangen werden.

Um sich besser der künftigen Fassadenstruktur annähern zu können, wurden auch konstruktive Detailschnitte skizziert.

**Fassade Variante 1**



Ausdruck Variante 1, Hybridbauweise mit Holzfassade oder Massivbauweise mit Kunststeinstirnen

**Fassade Variante 2**



Ausdruck Variante 2, Stützenkonstruktion mit Holzfassade oder Massivbauweise mit vorgehängter Fassade (z.B. Holz, Betonelemente, Naturstein etc.)

Abbildung 2: Fassadenausdruck in Varianten

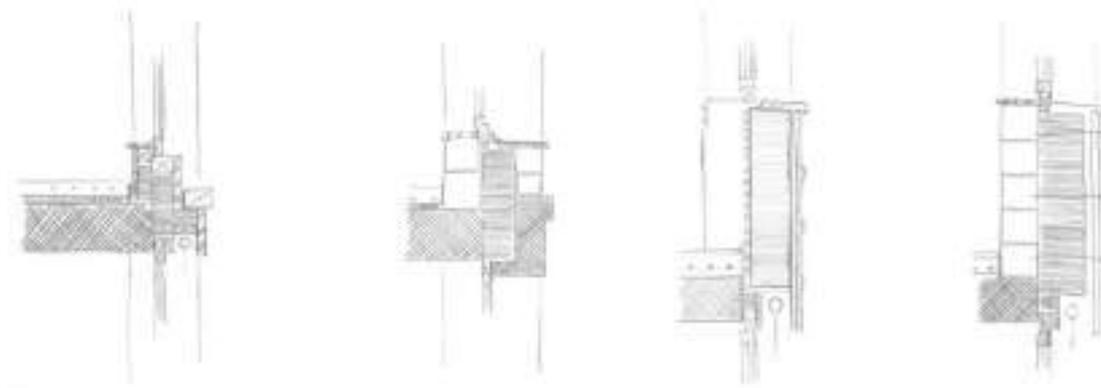


Abbildung 3: Fassadenstudien, konstruktive Details

Mit der Wahl der Konstruktion werden folgende Ziele verfolgt:

- Ortsbild & Image gerecht werden (Holzbau)
- Eigenleistung Baumeister nicht aus den Augen verlieren (Massivbau)
- Standard & Baukosten aufeinander abstimmen
- Qualität sicherstellen (Statik, Unterhalt, Preis)
- Nutzflächen optimieren

#### **Charakter unterschiedlich ausdifferenzierter Fassaden**

Seeseitig soll die Fassade eine offene Gestaltung erhalten. Hang- und waldseitig soll eher eine geschlossene Struktur vorherrschen. Im Bereich der Loggias sollen maximale Öffnungen viel Licht in die Wohnräume bringen. Holz ist ein prägendes Element vor Ort. Ein Holzbau resp. eine

Hybridbauweise mit Holz als strukturgebendes Element (Holzhülle) würde den Bau gut in das Quartier eingliedern. Die innere Konstruktion ist eher mineralischer Natur (Baumeisterarbeit).

### Systematische Betrachtungen zur Fassadenabwicklung

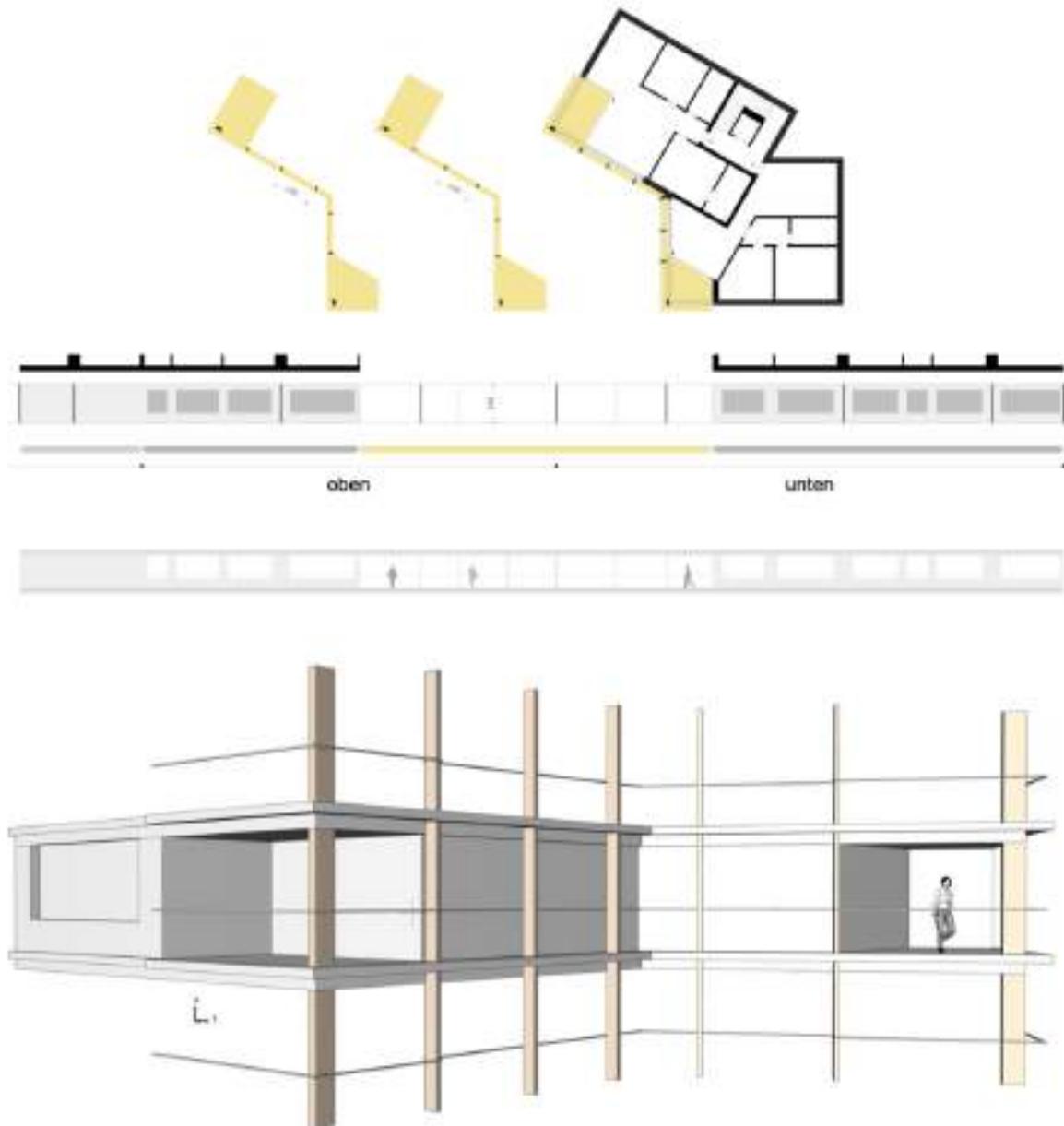


Abbildung 4: Fassadenstudien, Abwicklungen und Stossrichtungen Konstruktion

## 2.2 Verständnisfragen

Es werden keine grundsätzlichen Verständnisfragen gestellt. Dem Beurteilungsgremium sind die mit der Projektvertiefung aufgeworfenen Fragen klar.

Ph. Hubacher bemerkt, dass die vorgestellten Ausführungen zur Konzeption, Materialisierung und Konstruktion der Fassaden sicher weiter gehen, als dies für die Ausarbeitung des ZPP-Entwurfs nötig ist. Für die Ausarbeitung der ZPP genügt das bisher ausgearbeitete Richtprojekt.

E. Bergius weist jedoch darauf hin, dass im Rahmen der Mitwirkung zur ZPP ein gewisser Detaillierungsgrad zur Gestaltung des Ensembles ( u. a. Fassadengestaltung) nötig ist. Zu diesem Zeitpunkt (Mitwirkung) wird die Bevölkerung die Fassaden sehr genau studieren. Ph. Hubacher teilt diese Einschätzung, ebenso S. Rösti. Gegenüber der Bevölkerung muss ein ehrliches Projekt in Bezug auf die Visualisierung gezeigt werden können. Dies bedingt jedoch einen gewissen Zusatzaufwand betreffend einer wirtschaftlich und ästhetisch optimalen Fassadengestaltung.

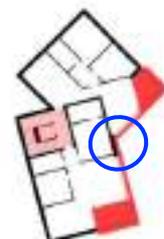
*Es folgt eine 20-minütige Pause.*

### 2.3 Beurteilung der Vertiefungsarbeiten

M. Hayoz hat Verständnis mit der Situation betreffend der Verhältnismässigkeit zwischen Aufwand und Risiko (Ablehnung/Zustimmung zur ZPP). Für die Zielerreichung ist eine weitere Vertiefung sinnvoll. Die Fachexperten verdanken die vorgenommenen Vertiefungsarbeiten.

#### Beurteilung durch das Fachgremium

- Um die Bevölkerung zu überzeugen, sind die bisherigen Herleitungen und Begründungen (z. B. Flächenverbrauch, Fussabdruck und Durchgrünung) wichtig. Eine Hybridbauweise ist plausibel und soll weitergedacht werden. In Bezug auf die weitere Vertiefung ist es zweckmässig, auch die Wirtschaftlichkeit der Konstruktionsdetails, der Bauablauf, die Bauinstallation und der Unterhalt mitberücksichtigen. Wenn das geschieht, ist eine Hybridbauweise erfahrungsgemäss wirtschaftlich attraktiv. Ein Mauerwerk (Skelettbau) mit vorgehängten(ev. vorfabrizierten) Holzelementen ist ökonomisch. Sofern die Konstruktionsdetails gut sind, ist eine Holzfassade unterhaltsarm.
- Für den Solitär ist eine ortsspezifische Lösung zur Fassadengestaltung unabdingbar. Die Lage und die Grösse ermöglichen kein «normales Bauen». Mit der Projektvertiefung muss man einen Schritt weitergehen. Die nötigen «Details» zur Fassadengestaltung sind aufgrund der Hinweise zur «Ehrlichkeit» der Visualisierungen zu einem früheren Zeitpunkt auszuarbeiten, als dies sonst üblich ist. Dies setzt seitens der Projektträgerschaft gewisse Vorinvestitionen voraus, welche sich schlussendlich auszahlen werden.
- Für eine solches Projekt braucht es auch betreffend der Aussenraumgestaltung einen gewissen Mehraufwand, um eine ehrliche Projektvisualisierung der Bevölkerung vorlegen zu können.
- Es stellt sich die Frage, wie die Reinigung der grossflächigen Fenstergläser erfolgen kann. Die Fachexperten regen an zu prüfen, ob im bezeichneten Abschnitt (seeseitig) mittels Auskrägung ein Laubengang von rund 60 cm erstellt werden könnte (50 -100 cm). Dies schafft auch räumliche Tiefe.
- Auch die Blendwirkungen von grossflächigen Fenstern/Gläsern im Tagesverlauf wurde diskutiert, wobei das Gremium dies aufgrund der Lage nicht als besonders heikel beurteilte. Die Ausgestaltung der Brüstungen sind noch unklar.
- Zudem sollen Verschachtelungen sichtbar werden. Es wurde angeregt, dass die gegen den See hin orientierte Ecke (siehe blauer Kreis in Abbildung nebenan) unter Berücksichtigung der Anordnung eines möglichen Schaltzimmers in der Fassadengestaltung gut sichtbar sein muss.



## 2.4 Schlussfolgerungen

Die Stossrichtung der Vertiefung werden von den Fachexperten gut aufgenommen. Der Gestaltungsansatz der Grundriss-Variante C soll weitervertieft werden.

Ph. Hubacher fasst die wesentlichen Punkte aus der Beurteilung stichwortartig zusammen:

- Die unterschiedliche Fassadengestaltung hang- und talseitig sowie die Sichtbarkeit der seeseitigen Gebäudeecke sind nachvollziehbar und sind weiter zu vertiefen.
- Insbesondere die dem See zugewandten Fassaden sind eher als «kompakt räumliche Fassade» (mit wahrnehmbarer Raumwirkung) auszubilden
- Die Gestaltung der Brüstung/Geländer ist ausarbeiten resp. zu bezeichnen.
- Die Blendwirkungen sind zu überprüfen.
- Die Farbigkeit der Fassaden soll eher dunkel gehalten sein.
- Ästhetik und Wirtschaftlichkeit sind in Bezug auf Konstruktion, Bauphysik, -ablauf mitzudenken.
- Aussenraumgestaltung insb. betreffend der Übergänge zwischen Fassaden und Aussenraum sind weiterdenken.

## 3. Schlussbericht

### 3.1 Rückmeldungen

Anpassung Seite 29:

Die Einstellhalle (ESH) entwickelt sich grundsätzlich hangparallel in Richtung Wald. Sie ist vom Erdreich überdeckt und ihre talseitige Kante ragt nicht aus dem Gelände hinaus. Der unterirdische Waldabstand ist eingehalten. Gegen Süden führt die ESH bis an die Parzellengrenze.

Anpassung der Fassaden-Visualisierung auf Seite 26:

Die unterirdische Einstellhalle soll in der Visualisierung nicht dargestellt werden. Sie ist oberflächlich ja nicht sichtbar.

### 3.2 Eintretensdiskussion, ob Vertiefung in den Schlussbericht gehört

Die Vertiefung gehört nicht in den Schlussbericht.

### 3.3 Beschluss Schlussbericht

Der Schlussbericht wird verabschiedet. Die Unterschriften werden an der nächsten Besprechung vom 8. November 2021 eingeholt.

## 4. Weiteres Vorgehen

### 4.1 Ausblick

D. Nussbaum erklärt, dass die Stossrichtungen bis zur Besprechung vom 8. November 2021 konsequent weiterzuführen sind. Er stellt zur Diskussion, inwieweit in dieser Vertiefungsrunde sämtliche Beteiligten dabei sein müssen. Seines Erachtens würde eine kleinere Runde ausreichen.

Die Anwesenden einigen sich, dass bis zur nächsten Besprechung Arbeitsbesprechungen mit den Fachexperten im kleineren Kreis erfolgen sollen (ohne Teilnahme BHP). D. Nussbaum übernimmt die Organisation und Koordination.

Im Nachgang zur vorliegenden Schlussbesprechung (9.9.2021) konnten folgende Termine und Inhalte für die Arbeitsbesprechungen fixiert werden. Dabei geht es um die Gestaltung der Fassade

und um die Konkretisierung der Umgebung. Ziel ist es, bis zur Mitwirkung - voraussichtlich Anfangs 2022 - einige projekterläuternde, überzeugende Visualisierungen bereitzustellen.

#### 1. Besprechung am 12. Oktober (10 - 12 Uhr) im Podium Spiez (Arbeitssitzung)

- Fokus Fassade
- Konstruktion im Spannungsfeld Logistik, Effizienz und Image
- Äussere Gestaltung in Form, Material & Farbe

#### 2. Besprechung am 25. Oktober (10 - 12 Uhr) im Podium Spiez (Arbeitssitzung)

- Fokus Umgebung
- Übergang Topografie in Fassade
- Gestaltung der Erschliessung, der Zu- und Eingänge

Parallel dazu wird BHP Raumplan im Hinblick auf den 8. November 2021 einen Entwurf der ZPP-Vorschriften erstellen. Es wird das Ziel verfolgt, dass die Mitwirkung im Februar 2021 gestartet werden kann.

Nächste Besprechung im „grossen“ Kreis:

#### **Montag, 8. November 2021, 14:00 – 17.00 Uhr**

Themen:

- Fokus Visualisierungen,
- Fassade & Umgebung in Bild und Plan.

#### **4.2 Verschiedenes**

A. Friedli fügt an, dass für das Projekt zum richtigen Zeitpunkt der Einbezug einer Umweltbaubegleitung erfolgen soll. Die Machbarkeitsabklärungen für das Wegführen von Abwasser liegt voraussichtlich bis Ende Dezember 2021 vor.

#### **4.3 Schlusswort**

U. Hayoz dankt und hofft, dass dieses Projekt auf Anklang bei der Bevölkerung führt.

Schluss der Sitzung: 11.45 Uhr

Für die Aktennotiz:

Gregor Ledergerber, Philipp Hubacher  
BHP Raumplan AG

Beilagen zur Schlussbesprechung

- Entwurf Schlussbericht, Fassung 27. August 2021
- Dokumentation Richtprojekt vom 31. August 2021

## Anhang Schlussbericht Workshopverfahren

### Anhang 3 Richtprojekt: Aktualisierung Geschossflächen GFo

Richtprojekt vom 31.8.2021 gemäss Schlussbericht Workshopverfahren vom 9.9.2021	Richtprojekt vom 31.8.2022, mit Aktualisierung vom 21.5.2022
<p><b>Kennzahlen &amp; Ausnutzungsziffer</b></p> <p>Basierend auf dem aktuellen Projektstand ergeben sich die nachfolgend aufgelisteten ungefähren Kennzahlen für die geplante Überbauung:</p> <p>Haus.1 GFo: 145 m<sup>2</sup> x 2,5 &gt; 363 m<sup>2</sup></p> <p>Haus.2 GFo: 280 m<sup>2</sup> x 8,0 &gt; 2240 m<sup>2</sup></p> <p>Haus.3 GFo: 113 m<sup>2</sup> x 2,5 &gt; 283 m<sup>2</sup></p> <p><b>Total GFo</b> 2886 m<sup>2</sup> abzüglich 8% eingezogene Balkone (Loggien) 230 m<sup>2</sup></p> <p><b>GFo Netto</b> 2656 m<sup>2</sup></p> <p>aGsF nach BMBV 5585 m<sup>2</sup></p> <p>GFZo ca. 0,48</p>	<p><b>Kennzahlen &amp; Ausnutzungsziffer</b></p> <p>Basierend auf dem aktuellen Projektstand ergeben sich die nachfolgend aufgelisteten ungefähren Kennzahlen für die geplante Überbauung:</p> <p>Haus.1 GFo: 15,50 x 9,45 m &gt; 405 m<sup>2</sup></p> <p>Haus.2 GFo: &gt; 2500 m<sup>2</sup></p> <p>Haus.3 GFo: 13 x 8,75 m &gt; 312 m<sup>2</sup></p> <p><b>Total GFo</b> 3217 m<sup>2</sup></p> <p>aGsF nach BMBV 5585 m<sup>2</sup></p> <p>GFZo 0,576</p>
	<p><b>Begründung der Differenz:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fassadengestaltung sowie die Grundrissgestaltung in Untergeschossen wurden im Sinne der Empfehlungen des Begleitgremiums weiterentwickelt.</li> <li>Im Rahmen der Weiterentwicklung wurde die Anrechenbarkeit der oberirdischen Geschossflächen (GFo) auf Basis der «Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen» (BMBV) konkretisiert und das Mengengerüst aktualisiert.</li> <li>Das Mengengerüst wird im Erläuterungsbericht zu den ZPP-Vorschriften dargestellt:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- als GFo des Richtprojekts</li> <li>- als GFo min. (ZPP)</li> <li>- als GFo max. (ZPP)</li> <li>- als GFZo min. und max.</li> </ul> </li> </ul>

Abkürzungen GFo: Geschossfläche oberirdisch  
 GFZo: Geschossflächenziffer oberirdisch  
 aGsF: Aussengeschossfläche nach BMBV  
 BMBV: Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen



**Anhang 2: Richtprojekt vom 31.08.2021, rev. 21. Mai 2022**



# Richtprojekt

## Workshopverfahren Spiez «Gygerrain»

31. August 2021 - Roesti & Pereira GmbH, Bern / rev. 21. Mai 2022



«Gygerrain, Faulensee»

### Ausgangslage:

Die Heimle AG Hoch + Tiefbau Thun ist im Besitz der Parzellen GB Nm. 3128 und 2110. Die Grundeigentümerschaft möchte das Aerial entwickeln und einer Wohnnutzung zuführen.

Die beiden Parzellen befinden sich in der «Wohnzone 2, Strukturenhaltung». Entlang der Parzelle Nr. 3128 verläuft eine verbindliche Waldgrenze, Teile dieses Waldes sind im kantonalen Waldnaturnaturinventar WNI aufgenommen worden. Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich vier geschützte Hecken und Feldgehölze.

Die Lage am Waldrand, die anspruchsvolle Topografie und die Ausrichtung des Hanges erschweren eine zeitgemässe Überbauung, die den aktuellen Zonenvorschriften entspricht. Mit der Absicht den Boden dennoch haushälterisch zu nutzen, wurde ein qualitätsicherndes Verfahren (Workshopverfahren mit Gutachtern) durchgeführt.

In insgesamt 5 Workshops wurde ein breites Variantenspektrum überprüft und das vorliegende Richtprojekt entwickelt, welches anschliessend mit einer ZPP und UeO planerisch umgesetzt werden soll.

### Analyse:

Historische Aufnahmen zeigen Faulensee als grüne Flanke, strukturiert mit Obstbäumen, Hostetten und Feldgehölzen. Die mehrheitlich zwei- bis dreigeschossigen Punktbauten wurden, dem Hangverlauf folgend, an und zwischen die Erschliessungsstrassen (Kummliweg, Riedweg, Quellenhofweg) gebaut. Obwohl die Verdichtung nach innen weit fortgeschritten ist, blieben einige, den Ort prägende, Landschaftskammern bis heute erhalten.

Der «Gygerrain» ist ein stilles, nach nordosten ausgerichtetes Stück Land am Waldrand des Bürgwaldes. Es liegt zwischen Ried- und Kummliweg. Die Niveaudifferenz im Hang beträgt mehr als 30 Höhenmeter. Insbesondere im oberen Bereich der Parzellen ist die Aussicht über den Thunersee atemberaubend!

### Auftraggeber, Eigentümer:

Heimle AG Hoch + Tiefbau Thun, Christof Heimle

### Planungsteam:

Christian Nussbaum AG Spiez, Dominic Nussbaum

Roesti & Pereira GmbH Bern, Simon Roesti, Ana Pereira, Marlen Lanz

Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten AG Bern, Pascal Weber

### Quellen:

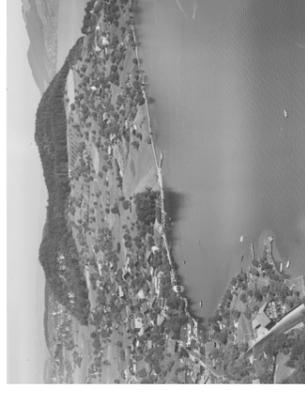
[www.map.geo.admin.ch](http://www.map.geo.admin.ch)

[www.library.ethz.ch](http://www.library.ethz.ch)

100 Jahre Strandweg Spiez - Faulensee (Hans Winger)



Faulensee 1975 (Swissair Photo AG)



Burg, Faulensee 1952 (W. Friedli)



Ebene am Waldrand  
Stellhang, Böschung  
Bebaubar  
Potenziale, Anrainer



Landschaftskammern  
Siedlungsänder



Aussicht nach nordost, Sigriswiler Rothorn, Niederhorn, Berner Voralpen





Schwarzplan, Richtprojekt Mst. 1:5000

**Richtprojekt:**

Das Richtprojekt führt die ortstypische Bebauung mit Punktbauten auf kleinem Fussabdruck fort. Der Schwarzplan oben zeigt die Eingliederung in den Bestand.

Während die beiden Gebäude (1+3) die nachbarschaftliche Bauweise-Struktur betreffend Typologie, Setzung und Geometrie strengt weiterführen, unterscheidet sich das Gebäude 2 als leicht abgesetzter «Solitärbau» insbesondere in der Höhe und Volumina von der Art der bestehenden Bebauung.

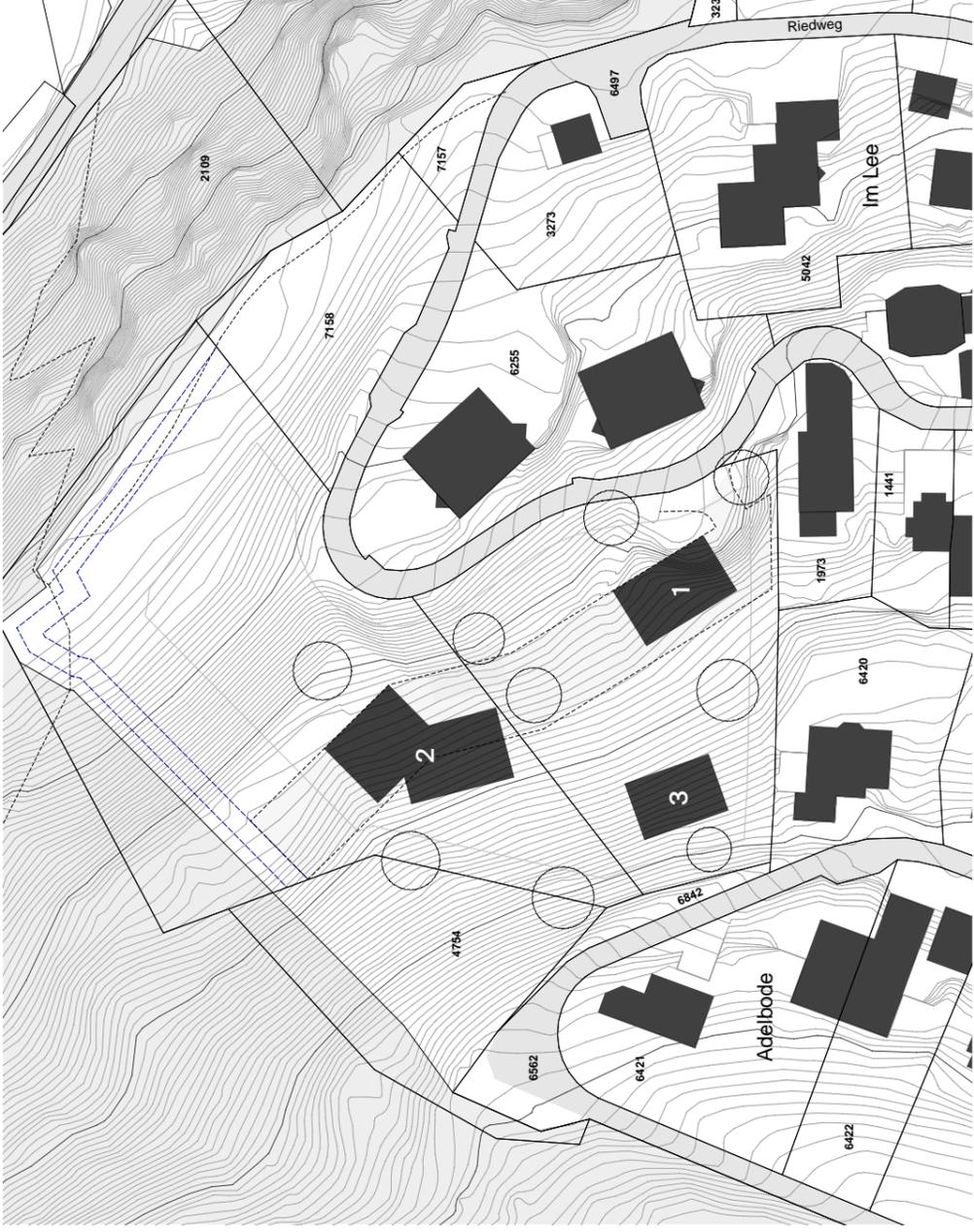
Zwei leicht voneinander abgedrehte, in der Höhe dem Hang entsprechend gestaffelte und im Grundriss miteinander verschränkte Baukörper werden mit minimalem Abstand (20m) an den Waldrand gesetzt. Durch die leichte Abrehung wird die Besonnung der Wohnheiten in den beiden Gebäudeteilen optimiert und die Aussicht über den Thunersee für alle Bewohner sichergestellt.

Mit der Positionierung des Solitärbaus in gebührendem Abstand zu den anderen Gebäuden bleibt eine visuelle Durchlässigkeit in alle Richtungen und ein Grossteil der vorhandenen Topografie erhalten.

Aus der Distanz (von Merligen, Krattigen) gliedert sich das Gebäude trotz seiner Höhe sehr gut in die vorhandene Struktur der Siedlung ein. Städtetypisch wird der Baukörper als Schlussstein, als nördlichster Abschluss der Bebauung am Hang von Faulensee wahrgenommen.

Für die Bewohner in der näheren Umgebung fällt die Gebäudehöhe des Solitärbaus nicht ins Gewicht. Ihre Wohnungen, sind typischerweise ebenfalls nach der Sonne und Aussicht ausgerichtet. Der Schatten des Gebäudes fällt in den Wald.

Einsicht vom See, 1950

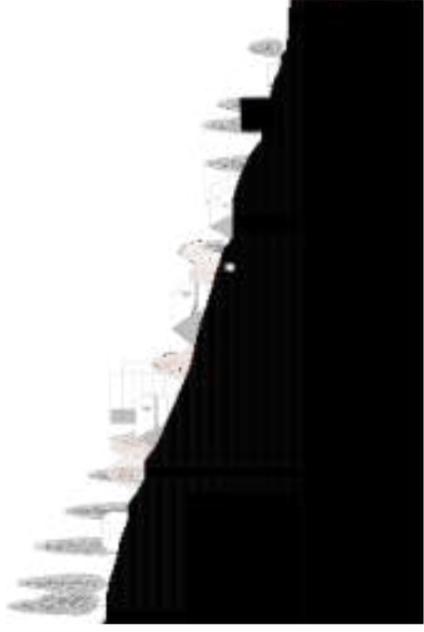


Situation Richtprojekt Mst. 1:1000



Grundriss Einstellhalle, Mst. 1:1000

Schnitt Faulensee, nach Norden



Schnitt Waldrand, nach Süden



Schnitt Mitte, nach Süden (Thunersee - Riedweg - Kummliweg)





### Wohngrundrisse

Die Bebauung wird als Wohnüberbauung mit einer ausgewogenen Mischung von Familien- und Kleinwohnungen entworfen. Sie eignet sich für alle Altersgruppen.

Im «Solitär» fungieren Aussicht und Besonnung als zentrale Entwurfsfaktoren. Durch das spezifische Abdrehen und Berücksichtigen der Topographie ist die Besonnung optimiert. Jede Wohnung verfügt über eine Panoramaloggia mit traumhafter Aussicht.

Mit entsprechender Platzierung von Küche und Wohnbereich entsteht in jeder Wohnung ein diagonales Durchwohnen mit attraktiven Sichtbezügen auf Wald und See. Die offenen Wohnbereiche werden von privateren und geschlosseneren Zimmer-Zellen kontrastiert.

Ein Schatzzimmer im Überlappungsbereich der beiden Teilvolumina bietet maximale Flexibilität für einen marktauglichen Wohnungsmix (2.5-Zi bis 4.5-Zi). Der Höhenversatz beim Solitär ermöglicht ein Attikageschoss mit grosser Dachterrasse.

Die beiden «Chalets» verfügen über einen Zuschnitt für Familienwohnungen in Kombination mit kleinen Einliegerwohnungen im Sockel- oder Einfamilienhäuser Verwendung.

### Wohnumfeld und Erschliessung

Das Wohnumfeld zeichnet sich durch die Spürbarkeit der Topografie aus. Das natürlich gewachsene Terrain wird nur so wenig wie nötig modelliert und mit bepflanzten, ökologisch wertvollen Steilböschungen strukturiert. Extensive Blumenwiesen, durchsetzt mit hochstämmigen Obstbäumen sorgen für eine naturnahe und standortgerechte Wohnumgebung.

Die Durchwegung des Geländes mit einfachen schmalen Asphaltwegen fügt sich selbstverständlich ins Terrain ein.

An der südöstlichen Ecke des Areals erfolgt die Zufahrt zur Einstellhalle. Zudem schliesst dort eine Fahrstrasse (zu den Gebäuden 1 & 2) an, welche einerseits für Fussgänger, Velofahrer als oberirdischen hindernisfreien Zugang dient und auch als Notzufahrt benutzt werden kann.

### Kennzahlen & Ausnutzungsziffer

Basierend auf dem aktuellen Projektstand ergeben sich die nachfolgend aufgelisteten ungefähren Kennzahlen für die geplante Überbauung:

#### Haus 1

GfO: 15.50 x 9.45 m > 405 m<sup>2</sup>

#### Haus 2

GfO: > 2500 m<sup>2</sup>

#### Haus 3

GfO: 13 x 8.75 m > 312 m<sup>2</sup>

#### Total GfO

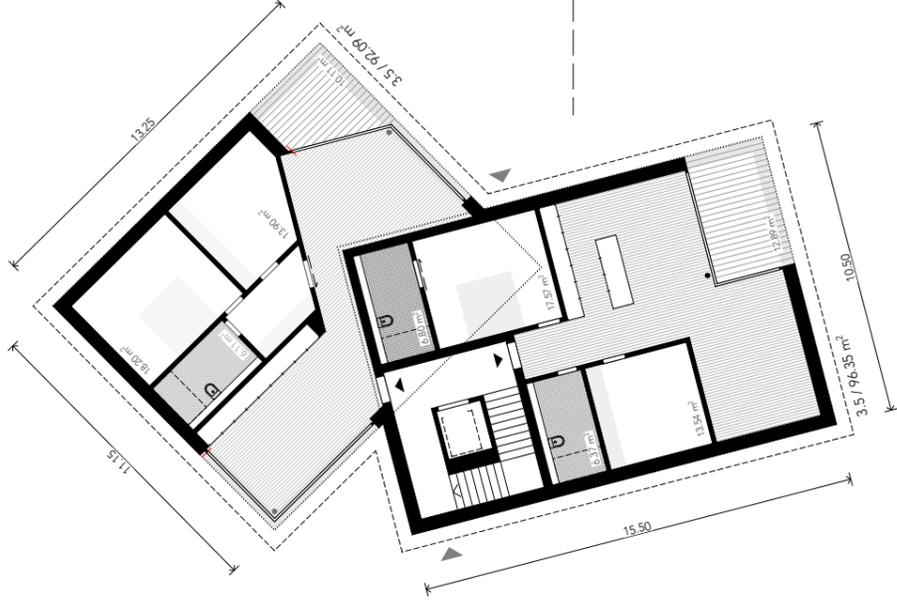
3217 m<sup>2</sup>

aGsF nach BMBV

5585 m<sup>2</sup>

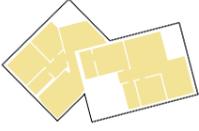
GfZo

0.576

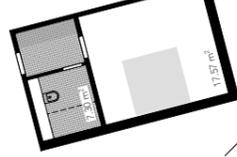
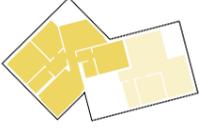


Regelgrundriss «Solitär» Mst. 1:250

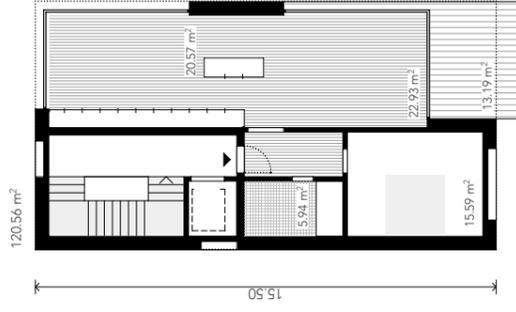
2 x 3.5 Zi.



4.5 + 2.5 Zi.



Schatzzimmer

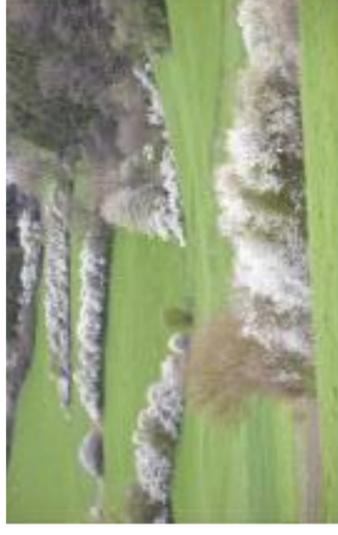


Regelgrundrisse «Chalets» Mst. 1:250

Referenzprojekt Umgebung, Blüemlimatt Thun



Referenzbild Feldgehölze, ortstypische Hecken





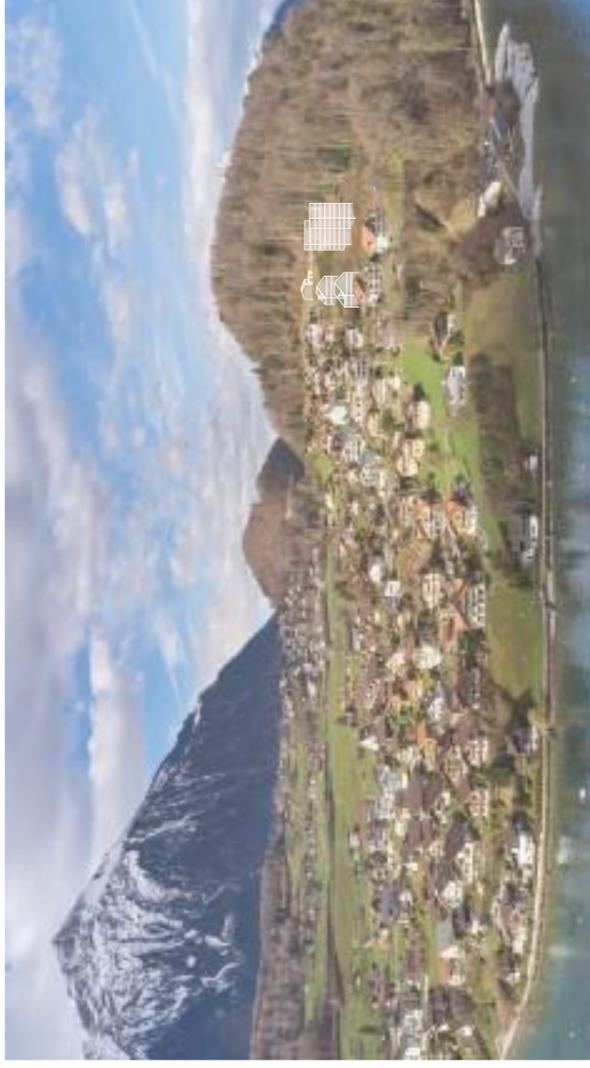
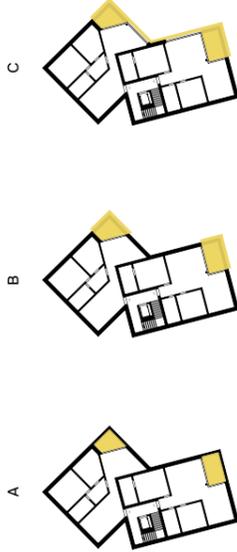
**Einbettung & Fernwirkung, Gestaltung & Materialisierung**

Mit dem Projekt am Gygerain wird mit dem höheren Gebäude am nördlichen Rand der Besiedlung eine neue Typologie am mehrheitlich bebauten Hang südöstlich des Bürg-Hügels eingeführt.

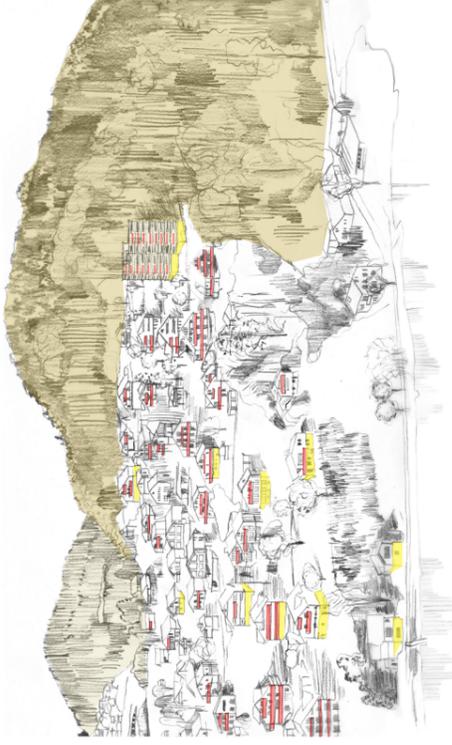
Das Workshopverfahren und die vertiefte Auseinandersetzung mit dem Ort haben gezeigt, dass eine verträgliche Fernwirkung eminent wichtig für das Gelingen des Projektes sein wird.

Dass der Solitär unter der Höhe der Waldrandkante bleiben wird, ist dabei nur ein zentraler Erfolgsfaktor. Weiter werden die konkrete Ausgestaltung der Fassade sowie die Materialisierung und Farbwahl entscheidend sein. Folgende Rahmenbedingungen wurden im Workshopverfahren für die weitere Bearbeitung als entwurfsbestimmend festgelegt:

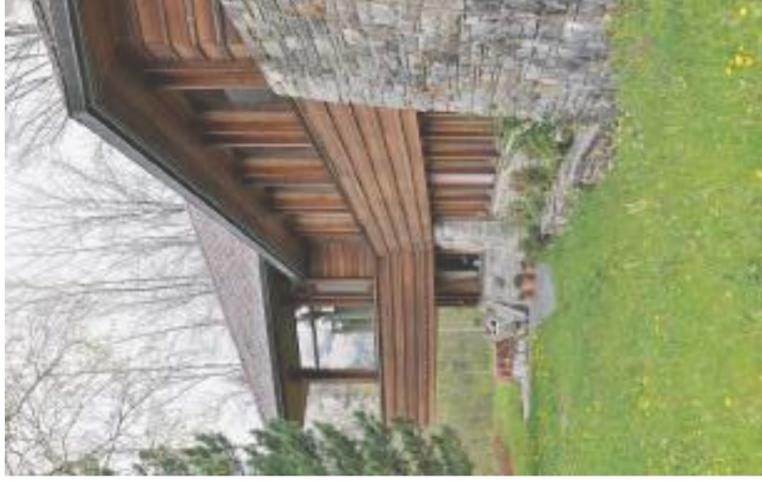
- Ausbildung eines Sockels und Differenzierung von Sockel und Hauptbau (z.B. mit unterschiedlichen Farben oder Materialien). Der Sockel vermittelt visuell zwischen dem durchfließenden Terrain und den Bauten.
- Bänderung und Schichtung als ortstypisches Thema wird aufgenommen und zeitgemäss interpretiert.
- Holz ist ein ortstypisches Fassadenmaterial und soll in geeigneter Form auch bei den neuen Bauten eingesetzt werden.
- Die farbliche Einpassung ist wichtig. Insbesondere der höhere Solitär sollte sich farblich und vom Tonwert her an den bewaldeten Rücken in seinem Hintergrund angleichen.



Einsicht Bürg-Hügel (Faulensee) mit integriertem Richtprojekt



Sockel & Gliederung der Bauten, Wald im Hintergrund



**Referenzen Material und Farbe**

Die Bauten von Ernst E. Anderegg befinden sich mehrheitlich im ländlich alpinen Raum und müssen oftmals mit Hanglagen umgehen. Diese Vorbilder nehmen die Themen der «Schichtung» ebenso auf wie sie auch bei der Materialisierung mit natürlichen Materialien (Holz und Stein) als Inspirationsquelle dienen können.

Erd- und Grüntöne verschiedener Camouflage-Muster sollen als gestalterische Leitlinien bei der Farbgebung der Fassade dienen.

**Ort, Farbe, Zeit**

Aufnahmen vom «Blue Turtle» von Faulensee aus in Richtung Gygerain (März bis Juni 21) zeigen den bewaldeten Bürg-Hügel wetter- und jahreszeitenunabhängig als dunklen Rücken. Die Angleichung des Farbtons, insb. des Solitärbaus, an diesen dunklen, erdigen Hintergrund ist ein wichtiges Entwurfsthema für die weitere Planung und Projektierung.

210328



210411



210420



210502



210509



210518



210528



210606





**Anhang 3: Voranfrage vom 07.06.2019 an das AGR, mit Antwort AGR  
vom 11.09.2019**





Gemeinde Spiez

## Gemeinde Spiez Arealentwicklung «Gygerrain»

---

### Voranfrage AGR



Bern, 22. Mai 2019

## Impressum

### **Auftraggeber**

Gemeinde Spiez  
Bauverwaltung  
Sonnenfelsstrasse 4  
3700 Spiez

Christian Nussbaum AG  
Dominic Nussbaum  
Sodmattweg 4  
Postfach 233  
3700 Spiez

### **Verfasser**

BHP Raumplan AG  
Fliederweg 10  
Postfach 575  
3000 Bern 14

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ausgangslage.....</b>	<b>4</b>
1.1 Planungsgebiet.....	4
1.2 Entwicklungsabsichten.....	4
<b>2. Rahmenbedingungen .....</b>	<b>5</b>
2.1 Baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Spiez .....	5
2.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen.....	6
<b>3. Planungsziele.....</b>	<b>7</b>
<b>4. Voranfrage an das AGR .....</b>	<b>7</b>
4.1 Planbeständigkeit.....	7
4.2 Mindestdichte gem. Art. 11c Abs. 1 BauV .....	8
4.3 Qualitativer Nachweis gem. Art. 11c Abs. 6 BauV .....	8
 Anhang 1 Projektstudie «Gygerrain».....	 9

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Planungsgebiet

Planungsgebiet  
«Gygerrain»

Die Parzellen GB Nr. 2118 und 3128 auf Spiezer Gemeindegebiet befinden sich nördlich der Ortes Faulensee. Die beiden Parzellen bilden das Planungsgebiet «Gygerrain», welches unmittelbar am Siedlungs- und Waldrand des heutigen Siedlungsgebiets und in erhöhter Lage der Faulenseer See- bucht liegt (vgl. Abb. 1). Das Gebiet rund um den «Gygerrain» ist heute von einer kleinteiligen Siedlungsstruktur mit einer Vielzahl an (Holz-) Chalet- bauten und der Hanglage hin zum Thunersee und den Berner Alpen geprägt.



Abb. 1 Orthophoto des Planungsgebiets «Gygerrain» in Faulensee (rot markiert).

### 1.2 Entwicklungsabsichten

Projektstudie Über-  
bauung «Gygerrain»

Mitte des vergangenen Jahres 2018 wurde das Architekturbüro Christian Nussbaum AG in Spiez von den Grundeigentümern mit der Evaluation einer möglichen Wohnüberbauung der Bauzonenreserve «Gygerrain» beauftragt. Mit der Projektstudie vom Oktober 2018 (siehe Anhang 1) wurden verschiedene Bebauungsvarianten, ob als Terrassen- oder Einzelhäuser, geprüft. Im Zusammenhang mit der Projektstudie hat das dazu beauftragte Geometer- büro zudem die Situation bezüglich Waldabstand und der geschützten He- cken vor Ort geklärt.

*Topographie  
und Waldabstand*

Aufgrund des erheblichen Niveauunterschiedes von rund 35 m alleine innerhalb der beiden Parzellen und unter Berücksichtigung eines Waldabstandes von mindestens 15m, gestaltet sich die Planung einer zweckmässigen Überbauung auf den Parzellen GB Nr. 2118 und 3128 als anspruchsvoll. Im Fokus der Projektträgerschaft steht aufgrund dieser spezifischen Situation daher die Realisierung von Terrassenhäusern.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Spiez

*Zonenplan 1*

Die rechtskräftige baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Spiez wurde am 24. November 2013 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt. Die beiden Parzellen GB Nr. 2118 und 3128 befinden sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan 1 der Gemeinde Spiez in der „Wohnzone 2 Strukturierung“ (W2S). Gemäss Art. 212 des kommunalen Baureglements gilt für die W2S eine Ausnutzungsziffer von max. 0.45.

Die Gebiete nördlich und westlich des Planungsgebiets gelten als Wald. Der Zonenplan 1 weist daher entlang der Parzellen GB Nr. 3128 und 7158 eine verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG aus. Der nördlich an das Planungsgebiet anschliessende Bereich liegt zudem innerhalb des Perimeters Uferschutzplan.

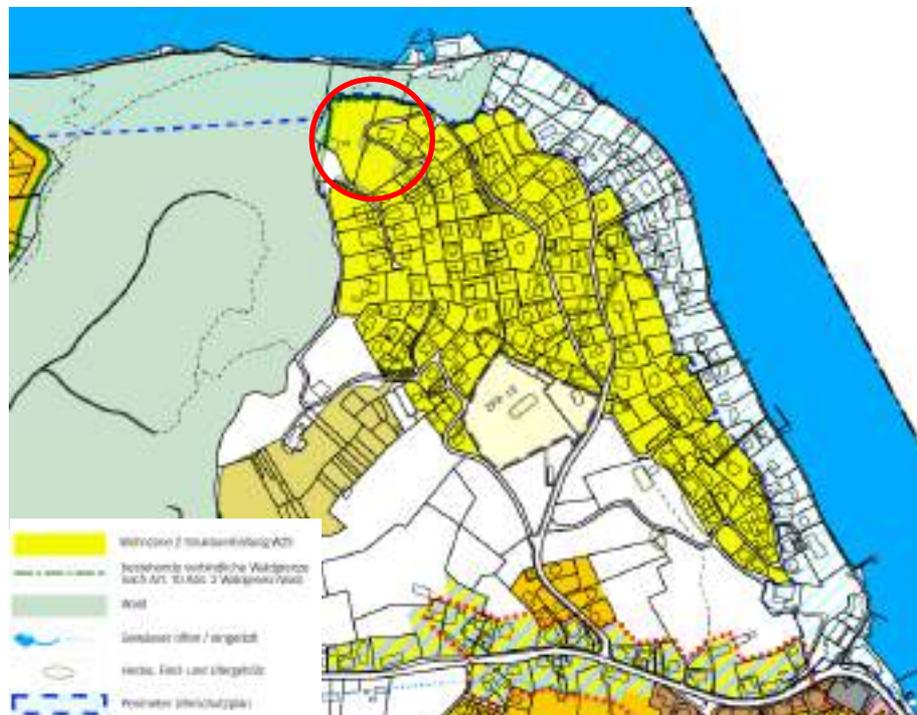


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Zonenplan 1 der Gemeinde Spiez („Siedlung“)

Zonenplan 2

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan 2 befinden sich innerhalb des Planungsgebiets vier geschützte Hecken. Westlich innerhalb des Waldareals befindet sich zudem ein archäologisches Schutzgebiet.



Abb. 3 Ausschnitt aus dem Zonenplan 2 („Landschaft“).

Zonenplan  
Naturgefahren

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan 2 befindet sich das Planungsgebiet innerhalb eines Gefahrengebiets mit geringer Gefährdung.

## 2.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

### 2.2.1 Kulturland

Art. 11c Abs. 6 BauV

Das gesamte Planungsgebiet gilt gemäss Hinweiskarte des Kantons Bern als „Kulturland innerhalb der Bauzone“ (vgl. Abb. 4).



Abb. 4 Ausschnitt aus der Hinweiskarte Kulturland (Geoportal Kt. Bern).

Besonders hohe  
Nutzungsdichte

Gemäss Artikel 11c der kantonalen Bauverordnung (BauV) ist im Hinblick auf eine allfällige Überbauung des Planungsgebiets eine Mindestdichte sicherzustellen. Die Gemeinde Spiez gilt gemäss kantonalem Richtplan, Rückseite Massnahmenblatt C\_02, als „Urbanes Kerngebiet der Agglomeration“ (Raumtyp). Die Raumzuteilung betrifft die dichter besiedelten, zusammenhängenden Siedlungsgebiete der Gemeinde. Von diesen ist Ort „Faulensee“ explizit ausgenommen. Faulensee hat die Mindestdichte des Raumtyps „Zentrumsnahe ländliche Gebiete“ zu erfüllen. Für Vorhaben innerhalb von Faulensee ist daher als Nutzungsdichte eine oberirdische Geschossflächenziffer von mind. 0.5 *qualitativ* nachzuweisen.

### 3. Planungsziele

Ausgangslage

Gestützt auf die in Kapitel 1.2 dargelegten Absichten sowie unter Berücksichtigung sämtlicher Rahmenbedingungen (vgl. Kapitel 2) beabsichtigt die Projektträgerschaft die Realisierung einer Wohnüberbauung mit Terrassenhäusern innerhalb des Planungsgebiets. Gestützt auf Art. 19/20 BauG resp. Art. 19 BauV ist für Terrassenhäuser eine Überbauungsordnung zu erlassen.

Ziele

Die Projektträgerschaft beabsichtigt nach Rücksprache mit der Gemeinde Spiez für die planungsrechtliche Sicherung ihres Vorhabens folgende Ziele:

#### 1) Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens

- Klärung möglicher Bebauungsvarianten unter Berücksichtigung der Topographie, Hanglänge, Parzellenform etc.
- Prüfung und Beurteilung des verträglichen Nutzungsmasses
- Erarbeitung eines Richtprojekts

#### 2) Erarbeitung und Erlass einer Überbauungsordnung

- Klärung Überbauungsordnung nach Art. 88 oder Art. 93 BauG
- Erarbeitung und Erlass der Überbauungsordnung auf Basis des Richtprojekts.
- ggf. vor Erlass der UeO Erarbeitung und Erlass der Zone mit Planungspflicht ZPP nach Art. 92 BauG

## 4. Voranfrage an das AGR

### 4.1 Planbeständigkeit

Ausgangslage

Die aktuell rechtskräftige baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Spiez wurde am 24. November 2013 vom AGR genehmigt. Im Hinblick auf die Realisierung von Terrassenhäusern ist gemäss Art. 19 Abs. 1 BauG eine Überbauungsordnung zu erlassen. Der Erlass einer UeO ist gleichbedeutend mit einer Umzonung und hat daher den Grundsatz der Planbeständigkeit zu berücksichtigen (Art. 21 RPG). Nach aktueller Praxis dürfen Planungsinstrumente frühestens ca. sieben bis acht Jahre nach deren Genehmigung überarbeitet oder geändert werden. Im Falle der Gemeinde Spiez wäre dies frühestens im Herbst 2020 der Fall.

*Erheblich geänderte  
Verhältnisse*

Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz, der Überarbeitung des kantonalen Richtplans und dessen Genehmigung durch den Bund sowie der Revision der kantonalen Baugesetzgebung (BauG und BauV) liegen neue planungsrechtliche und gesetzliche Grundlagen vor, die eine Siedlungsentwicklung nach innen resp. die haushälterische Nutzung des Bodens fordern und nach der Genehmigung der letzten Ortsplanungsrevision der Gemeinde Spiez erlassen wurden. Mit den Bestimmungen in Art. 11a ff. BauV liegen insbesondere neue Vorgaben bezüglich Mindestnutzung von Kulturland vor.

*Frage 1*

*Teilt das AGR die Auffassung der Gemeinde, dass aufgrund der oben erwähnten Sachverhalte betreffend Änderung der übergeordneten Rahmenbedingungen für das vorliegende Vorhaben (Erlass einer ZPP oder UeO) erheblich geänderte Verhältnisse nach Art. 21 Abs. 2 RPG geltend gemacht werden können?*

#### **4.2 Mindestdichte gem. Art. 11c Abs. 1 BauV**

*Ausgangslage*

Gemäss Kapitel 2.1 gilt für die „Wohnzone 2 Strukturhaltung“ (W2S) eine Ausnützungsziffer von max. 0.45. Da es sich beim gesamten Planungsgebiet um Kulturland innerhalb der Bauzone handelt (vgl. 2.2.1), ist bei dessen Beanspruchung gemäss Art. 11c Abs. 1, resp. 6 BauV jedoch neu eine GFZo von mind. 0,50 qualitativ nachzuweisen.

*Frage 2*

*Kann die Ausgangslage, dass neu eine GFZo von mind. 0.5 qualitativ nachgewiesen werden muss, bestätigt werden?*

#### **4.3 Qualitativer Nachweis gem. Art. 11c Abs. 6 BauV**

*Qualitätssicherndes  
Verfahren*

Die Projektträgerschaft beabsichtigt zusammen mit der Gemeinde Spiez die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (vgl. Kapitel 3). Im Rahmen dieses Verfahrens soll die besonders hohe Nutzungsdichte nach BauV geprüft und vom Fachgremium auf deren Verträglichkeit beurteilt werden. Im Spannungsfeld von landschaftlicher Einbettung und haushälterischer Bodennutzung ist es beim vorliegenden Vorhaben konkret zu prüfen, ob ein Projekt mit einer Mindestdichte von GFZo 0,5 an dieser steilen Hanglage als ortsverträglich und adäquat beurteilt werden kann resp. welche Bebauungsdichte als verträglich beurteilt wird.

*Frage 3*

*Wird die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (z.B. Workshopverfahren), in dessen Rahmen die besonders hohe Nutzungsdichte geprüft und von einem unabhängigen Fachgremium (Beurteilungsgremium) beurteilt wird, als qualitativer Nachweis gemäss Art. 11c Abs. 6 BauV anerkannt?*

## Anhang

### Anhang 1 **Projektstudie «Gygerrain»** Christian Nussbaum AG Spiez, 26. Oktober 2018

Die Projektstudie «Gygerrain» hat den Stellenwert einer Vorstudie, in welcher die generelle Machbarkeit zur Realisierung von Terrassenhäusern überprüft wurde.

Basis dazu bildeten die Bestimmungen des geltenden Baureglements. d.h. die altrechtliche Ausnützungsziffer von 0.45 der Zone WS2.

Erst im Rahmen des Qualität sichernden Verfahrens werden die Vorgaben des übergeordneten Rechts zur Mindestdichtung zur Qualität gemäss Art. 11c BauV evaluiert.

Amt für Gemeinden  
und Raumordnung

Office des affaires communales  
et de l'organisation du territoire

Justiz-, Gemeinde- und  
Kirchendirektion des  
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires  
communales et des affaires ecclé-  
siastiques du canton de Berne

EINGEGANGEN

13. SEP. 2019

Abteilung Bau Spiez

Nydegasse 11/13  
3011 Bern

Telefon 031 633 73 28  
Telefax 031 634 51 58

www.be.ch/agr

Gemeindeverwaltung Spiez  
Sonnenfelsstrasse 4  
3700 Spiez

Sachbearbeiter:  
G.-Nr.:  
Mail:

Volker Wenning-Künne  
2019.JGK.4110  
volker.wenning-kuenne@jgk.be.ch

11. September 2019



## Spiez Arealentwicklung Gyerrain Voranfrage

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 7. Juni 2019 haben Sie uns die Voranfrage zur Arealentwicklung «Gyerrain» zugestellt. Die unüberbauten Parzellen Nrn. 2110 und 3128 befinden sich gemäss der am 25. April 2014 vom AGR genehmigten baurechtlichen Grundordnung in der Wohnzone 2 Strukturhaltung (W2S).

Im Rahmen einer Projektstudie stellten sich Terrassenhäuser als möglicher Bautyp für die Überbauung der Parzellen heraus. Da für die Realisierung von Terrassenhäusern gemäss Art. 19 BauG eine Überbauungsordnung (UeO) erlassen werden muss, sollen vor der weiteren Projekterarbeitung mit der eingereichten Voranfrage grundsätzliche Fragen geklärt werden.

Gerne beantworten wir Ihre Fragen folgendermassen:

Teilt das AGR die Auffassung der Gemeinde, dass aufgrund der Änderung der übergeordneten Rahmenbedingungen für das vorliegende Vorhaben (Erlass einer ZPP oder UeO) erheblich geänderte Verhältnisse nach Art. 21 Abs. 2 RPG geltend gemacht werden können?

Wie eingangs erwähnt, wurde die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Spiez am 25. April 2014 genehmigt und unterliegt somit der Planbeständigkeit.

In der Voranfrage der Gemeinde wird ausgeführt, dass durch die Revision des Raumplanungsgesetzes vom 1. Mai 2014 und der Genehmigung des kantonalen Richtplans 2030 die Siedlungsentwicklung nach Innen und ein schonender Umgang mit der Ressource Boden an Bedeutung gewonnen habe. Insbesondere die Revision des kantonalen Baugesetzes vom 1. April 2017 bemesse dem Kulturlandschutz einen besonders hohen Stellenwert zu und verlange die Einhaltung einer besonders hohen Nutzungsdichte.

Gemäss Hinweiskarte Kulturland handelt es sich bei den beiden betroffenen Parzellen um Kulturland innerhalb der Bauzone, weshalb eine besonders hohe Nutzungsdichte nach Art. 11c Abs. 6 BauV qualitativ nachgewiesen werden muss. Da die W2S die maximale Ausnutzung (AZ) bei 0.45 begrenzt, erachten wir die erheblich geänderten Verhältnisse als gegeben, sofern mit der Realisie-

rung der Terrassenhäuser nachweislich eine bessere Ausnutzung der Parzellen erzielt werden kann.

Welche Mindestdichte muss nachgewiesen werden? Wird die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens, in dessen Rahmen die besonders hohe Nutzungsdichte geprüft und von einem unabhängigen Fachgremium beurteilt wird, als qualitativer Nachweis gemäss Art. 11c Abs. 6 BauV anerkannt?

Wie in der Voranfrage korrekterweise festgehalten wird, wird der Ortsteil Faulensee dem Raumtyp «Zentrumsnahe ländliche Gemeinden» zugeteilt. Bei der Umzonung von Kulturland innerhalb der Bauzone sieht die aktuelle Praxis des Kantons vor, dass eine vergleichbare Mindestdichte wie bei Neueinzonungen nach Art. 11c Abs. 1 BauV anzustreben ist. Im vorliegenden Fall entspräche dies einer oberirdischen Geschossflächenziffer (GFZo) von 0.5.

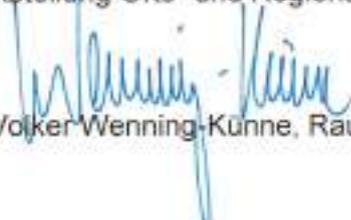
Wenn aufgrund der Hanglage, der Ortsbildverträglichkeit und weiterer übergeordneter Rahmenbedingungen im Verlaufe des angestrebten qualitätssichernden Verfahrens festgestellt werden sollte, dass eine Nutzungsdichte von 0.5 GFZo nicht realisierbar sei, können diese Gründe zur Reduktion der anzustrebenden Nutzungsdichte anerkannt werden. Voraussetzung hierfür sind allerdings die Nachweise, dass das Fachgremium tatsächlich unabhängig agieren konnte und mit anerkannten Fachpersonen besetzt war.

Falls die Nutzungsdichte deutlich unterhalb der anzustrebenden GFZo von 0.5 und somit auch unterhalb der aktuell in der W2S zulässigen max. AZ von 0.45 läge, müsste zur Geltendmachung der erheblich geänderten Verhältnisse i.S.v. Art. 21 Abs.2 RPG zusätzlich nachgewiesen werden, dass mit einer zonenkonformen Bebauung nach der W2S keine ähnliche Nutzungsdichte erreicht werden könnte.

Wir hoffen Ihnen mit dieser Rückmeldung zu dienen und stehen bei Fragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Volker Wenning-Künne, Raumplaner

- Überzählige Dossiers retour



**Anhang 4: Voranfrage an die Fachstellen AWN, ANF und Procap vom 07.04.2021, mit Antworten AWN vom 11.05.2021, Procap vom 18.05.2021 und ANF vom 04.06.2021.**





Gemeinde Spiez

## Gemeinde Spiez Arealentwicklung «Gygerrain»

---

Voranfrage an AWN, ANF und procap



7. April 2021

## Impressum

### **Auftraggeber**

Gemeinde Spiez  
Bauverwaltung  
Sonnenfelsstrasse 4  
3700 Spiez

Christian Nussbaum AG  
Dominic Nussbaum  
Sodmattweg 4  
Postfach 233  
3700 Spiez

### **Verfasser**

BHP Raumplan AG  
Fliederweg 10  
Postfach 575  
3000 Bern 14

## Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage .....	4
2. Rahmenbedingungen.....	6
3. Planungsziele.....	10
4. Richtprojekt.....	11
5. Voranfrage.....	16

## Anhang

Anhang 1	Richtprojekt vom 11. März 2021
Anhang 2	Stellungnahme AWN vom 11. März 2020 zum reduzierten Waldabstand

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Anlass und Entwicklungsabsichten

#### Entwicklungsabsichten

Die Helmlé AG als Projektträgerschaft beabsichtigt eine bauliche Entwicklung der Parzellen GB Nr. 2110 und 3128 auf Spiezer Gemeindegebiet. Auf dieser Bauzonenreserve soll mit einem interdisziplinären Planungsteam unter Federführung des Architekturbüros Christian Nussbaum AG (Federführung) unter Beizug von Rösti Meier Architektur GmbH und weber + brönimann AG Landschaftsarchitektur eine Wohnüberbauung realisiert werden. Im Hinblick auf eine allfällige Überbauung des Planungsgebiets ist eine haushälterische Nutzung des Bodens sicherzustellen.

### 1.2 Planungsgebiet

#### Planungsgebiet «Gygerrain»

Die Parzellen GB Nr. 2110 und 3128 befinden sich nördlich des Ortes Faulensee in der Gemeinde Spiez. Die beiden Parzellen bilden das Planungsgebiet «Gygerrain», welches unmittelbar am Siedlungs- und Waldrand des heutigen Siedlungsgebiets und in erhöhter Lage der Faulenseer Seebucht liegt (vgl. Abb. 1). Das Gebiet rund um den «Gygerrain» ist heute von einer kleinteiligen Siedlungsstruktur mit einer Vielzahl an Chaletbauten und der Hanglage hin zum Thunersee und den Berner Alpen geprägt.



Abb. 1 Orthophoto des Planungsgebiets «Gygerrain» in Faulensee (rot markiert).

### 1.3 Projektentwicklung und Qualitätssicherung

<i>Planungsvereinbarung</i>	Die Gemeinde hat im Rahmen einer Planungsvereinbarung mit der Projektträgerschaft die Rahmenbedingungen für das Verfahren definiert (Planungsziele, Qualitätssicherung, weitere Rahmenbedingungen und die Regelung der Finanzierung). Die Planungsvereinbarung wurde am 29. Juni 2020 durch den Gemeinderat verabschiedet.
<i>Qualitätssicherung</i>	Gemeinde und Projektträgerschaft führen zur Qualitätssicherung ein Workshopverfahren durch. Mit diesem Verfahren werden die Grundlagen für die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens erarbeitet. Ziel des Verfahrens ist es, mögliche Bebauungsvarianten zu identifizieren und das verträgliche Nutzungsmass zu bestimmen. Dies unter Berücksichtigung von Topographie, Hanglage, Geologie, Naturschutzwerten, Parzellenform sowie quartier- und ortsbildprägender Elemente, der seeseitigen Einsehbarkeit und der Bebauung am Siedlungsrand mit natürlichen Übergängen zum Wald.
<i>Unabhängiges Beurteilungsgremium</i>	Das Begleitgremium ist zusammengesetzt aus fünf stimmberechtigten Partnern: Die Architekten Urs Ewald und Peter Bergmann sowie die Landschaftsarchitektin Pascale Akkerman als unabhängige ExpertInnen- und Expertengremium, die zuständigen Gemeinderäte (Rudolf Thomann, ab 1.1.21 Marianne Hayoz) sowie Christoph Helme (Projektträgerschaft) als Sachvertretungen. Das stimmberechtigte Gremium wird unterstützt durch weitere Expertinnen und Experten (vgl. Verfahrensprogramm).
<i>Stand des Verfahrens</i>	Das Workshopverfahren startete mit der konstituierenden Programmsitzung des Beurteilungsgremiums (mit den unabhängigen Fachexperten) am 17. August 2020. Die Projektentwicklung erfolgte zwischen September 2020 bis März 2021 in vier Workshops, wobei ausgehend von einem breiten Variantenspektrum der Variantenfelder schrittweise reduziert und am 4. Workshop vom 4. März 2021 die Bestvariante bestimmt wurde.

### 1.4 Empfehlungen Begleitgremium

<i>Empfehlungen</i>	<p>Mit dem Festlegen der Bestvariante am 4. Workshop vom 4.3.2021 hat das Begleitgremium der Projektträgerschaft und Gemeinde folgende Empfehlungen abgegeben:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der in Aussicht gestellte reduzierte Waldabstand von 15 m ist definitiv zu bestätigen, dies auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schaffung des Waldtotalreservats «Bürg». Basis dazu bilden das Telefon vom 31.8.2017 zwischen dem Architekturbüro Ch. Nussbaum AG und dem Amt für Wald und Naturgefahren (AWN, Abt. Alpen), die Ergebnisse des Ortstermins vom 19. Dezember 2019 und die schriftliche Bestätigung (Mail von Lars Billo) vom 11. März 2021.</li> <li>2. Mit dem AWN und der Abteilung für Naturförderung (ANF) des Amtes für Landwirtschaft &amp; Natur (LANAT) zu besprechen sind weiter die aus dem Workshopverfahren hervorgegangene Empfehlung zur Schaffung eines gestuften Waldrands und der ökologischen Aufwertung der Flächen im Übergang Siedlung – Wald.</li> </ol>
---------------------	---

3. Mit der Abteilung für Naturförderung (ANF) zu besprechen sind
  - a. die weiteren Schritte und Erfordernisse betreffend dem Verfahren zur Erlangung einer Ausnahmegewilligung zur Entfernung des vorhandenen bundesrechtlich geschützten Feldgehölzes sowie den Hecken (Schutz-Wiederherstellung-Ersatz).
  - b. die Möglichkeiten zur Nutzung des flacheren Gebiets am Hangfuss der Parzelle 3128 zwischen Waldrand und Steilhang.
4. Weiter wird empfohlen, das Richtprojekt gegenüber procap zu erörtern.
5. Für die Besprechung sei eine Ortsbegehung vorzusehen.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Spiez

*Baurechtliche Grundordnung, Zonenplan 1*

Die rechtskräftige baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Spiez wurde am 24. November 2013 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt. Die beiden Parzellen GB Nr. 2110 und 3128 befinden sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan 1 der Gemeinde Spiez in der „Wohnzone 2 Strukturierung“ (W2S). Gemäss Art. 212 des kommunalen Baureglements gilt für die W2S eine Ausnutzungsziffer von max. 0.45.

*Waldgrenze und Uferschutzplan*

Die Gebiete nördlich und westlich des Planungsgebiets gelten als Wald. Der Zonenplan 1 weist daher entlang der Parzellen GB Nr. 3128 und 7158 eine verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG aus. Der nördlich an das Planungsgebiet anschliessende Bereich liegt zudem innerhalb des Perimeters Uferschutzplan.

*Waldabstand*

Bezüglich Waldabstand fand am 31.08.2017 ein telefonischer Kontakt zwischen dem Architekturbüro Christian Nussbaum AG und dem damaligen Amt für Wald (neu Amt für Wald und Naturgefahren AWN) statt. Die Ausnahme einer Reduktion des Waldabstandes auf 15m wurde dabei in Aussicht gestellt.

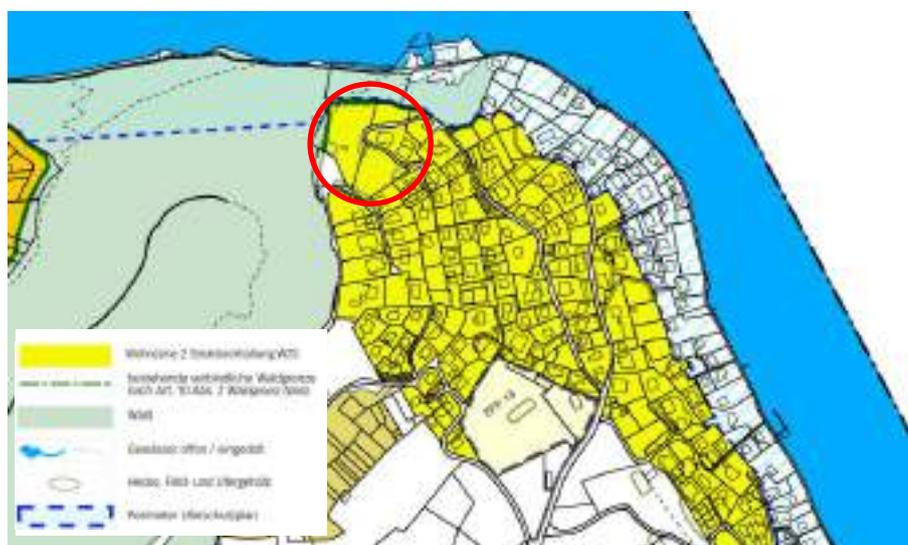


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Zonenplan 1 der Gemeinde Spiez („Siedlung“)

**Zonenplan 2**

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan 2 befinden sich innerhalb des Planungsgebiets vier geschützte Hecken. Westlich innerhalb des Waldareals befindet sich zudem ein archäologisches Schutzgebiet, südwestlich zeigt der Zonenplan 2 hinweisend ein Gebiet, das dem Waldnaturinventar WNI zugewiesen ist. Auf den Parzellen ist mittlerweile ein Feldgehölz aufgewachsen, was gemäss den entsprechenden Gesetzgebungen und Richtlinien des Kantons einem bundesrechtlich geschütztem Feldgehölz entspricht.



Abb. 3 Ausschnitt aus dem Zonenplan 2 („Landschaft“)

**Zonenplan  
Naturgefahren**

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan 2 befindet sich das Planungsgebiet innerhalb eines Gefahrengebiets mit geringer Gefährdung.

**Besonders hohe  
Nutzungsdichte**

## 2.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

### 2.2.1 Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Gemäss kantonaler Praxis ist im Hinblick auf eine allfällige Überbauung des Planungsgebiets eine haushälterische Bodennutzung sicherzustellen. Die Gemeinde Spiez gilt gemäss kantonalem Richtplan, Rückseite Massnahmenblatt C\_02, als «Urbanes Kerngebiet der Agglomeration» (Raumtyp). Die Raumzuteilung betrifft die dichter besiedelten, zusammenhängenden Siedlungsgebiete der Gemeinde. Von diesen ist der Ortsteil «Faulensee» explizit ausgenommen. Faulensee ist dem Raumtyp «Zentrumsnahe ländliche Gebiete» zugeteilt. Für Vorhaben innerhalb von Faulensee ist daher als Nutzungsdichte eine oberirdische Geschossflächenziffer von mind. 0.5 *qualitativ* nachzuweisen. Abweichungen sind zu begründen.

Wald

### 2.2.2 Waldnaturinventar (WNI)

Im näheren Umfeld des Planungsgebiets liegt das Waldnaturinventarobjekt WNI (Objekt 768007 Bürg, vgl. grüne Fläche in Abb.4). Im Waldnaturinventar des Kantons Bern (WNI) werden die aus Sicht der Waldbiodiversität bedeutenden naturnahen Waldbiotope und Waldbestände erfasst und beschrieben. Es zeigt den Zustand der Wälder zum Zeitpunkt der Kartierung.



Abb. 4 Ausschnitt aus der Hinweiskarte Waldnaturinventar (Geoportal Kt. Bern rot markiert: Planungsgebiet)

### 2.2.3 Geplantes Totalwaldreservat

Die Bürgerbäuer Faulensee als Eigentümerin plant ein Totalwaldreservat für den Bürgwald. Das Vorhaben wurde im Oktober 2020 bereits öffentlich aufgelegt. Die Unterzeichnung des Vertrags ist in Vorbereitung.

*Waldreservate dienen dazu, die natürliche Entwicklung des Waldes ohne forstliche Eingriffe ungestört zuzulassen. Die Biodiversität hat also Vorrang gegenüber der Holznutzung. Davon profitieren insbesondere Pilze, Flechten und diverse Kleinlebewesen, welche auf Alt- und Totholz angewiesen sind aber auch Vögel und Säugetiere. (...) Das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) lancierte deshalb 2017 das Projekt «Ausschreibung Totalwaldreservate». Dabei wurden die Waldeigentümerinnen und Waldeigentümer eingeladen, Angebote für Waldreservate einzureichen. Ein solches Angebot machte auch die Bürgerbäuer Faulensee mit dem Bürgwald. (...)*

Quelle: [https://issuu.com/weberag/docs/spiezinfo\\_oktober\\_2020\\_web/s/11077879](https://issuu.com/weberag/docs/spiezinfo_oktober_2020_web/s/11077879)

### 2.2.4 Hecken und Feldgehölze

Im Bereich des Planungsgebiets liegen verschiedene Hecken. Im Rahmen von Begehungen durch das ANF wurde festgestellt, dass diese mittlerweile zu Feldgehölz angewachsen sind, was gemäss den entsprechenden Gesetzgebungen und Richtlinien des Kantons einem bundesrechtlich geschütztem Feldgehölz entspricht.



Abb. 5 Hecken im Planungsgebiet und Umfeld (Plan vom 26.10.2018)

Werden Hecken und/oder Feldgehölze in ihrem Bestand tangiert und müssen aufgrund der Überbauung entfernt werden, so ist eine Ausnahmegenehmigung «für Hecken und Feldgehölze» nach Art. 18 Abs. 1bs und 1ter des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1.7.1966 Art. 18 Abs. 1g des Bundesgesetzes über die Jagd und Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel JSG vom 20.06.1986 sowie Art. 27 des Naturschutzgesetzes vom 15.09.1992 erforderlich. Das Thema Schutz – Wiederherstellung – Ersatz nach Art. 18 NHG ist zusammen mit der ANF zu klären. Für Ausnahmegenehmigung ist das Regierungsstatthalteramt zuständig. Die Behandlung von Ausnahmegenehmigungen erfolgt auch unter Berücksichtigung der Festlegung von Ersatzmassnahmen und anrechenbaren Aufwertungsmassnahmen (wie Neophytenbekämpfung, Waldrandaufwertung etc.).

### 3. Planungsziele

#### *Ausgangslage*

Gestützt auf die vorstehend dargelegten Absichten sowie unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen beabsichtigt die Projektträgerschaft die Realisierung einer Wohnüberbauung im anspruchsvollen Gelände.

Gemäss Verfahrensprogramm werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Erarbeitung eines Richtprojekts als Grundlage für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung
- Realisierung einer qualitätsvollen Wohnüberbauung
- Klärung möglicher Bebauungsvarianten unter Berücksichtigung der Topographie, Hanglage, Parzellenform und des Waldabstandes etc.
- Prüfung, ob ein Projekt mit einer Minstdichte einer GFZo von 0.5 (oder andere geeignete Nutzungsziffer) als ortsverträglich und adäquat beurteilt wird
- Ortsbaulich stimmige Setzung neuer Baukörper und ihrer Frei- und Erschliessungsräume, auch unter Berücksichtigung der Einsehbarkeit des Areals aus der Ferne
- Naturnahe Aussenraumgestaltung unter Berücksichtigung der einsehbaren Lage (seeseitig) sowie der Nähe zum Wald und den ortstypischen Quartierelementen
- Potenzialnutzung für Verbesserung geschützter Arten und schützenswerter Lebensräume und Vernetzung
- Klärung der Erschliessungsfähigkeit für den MIV
- Klärung Handlungsbedarf Abwasser in Abstimmung mit Machbarkeitsstudien ZPP 13 Zelg

## 4. Richtprojekt

### 4.1 Projektbeschreibung

#### Bebauungskonzept

Das Richtprojekt sieht ein Bebauungskonzept in zwei Teilen vor. Zwei Gebäude in vergleichbarer Typologie, Setzung, Dachgeometrie und Volumen mit der nachbarschaftlichen Bebauung werden so platziert, dass sie die bestehende Siedlungsstrukturen ergänzen (Gebäude 1 und 3). Die Gebäude sind zweigeschossig ausgeschaltet (plus Sockel und Dachausbau). Diese beiden Gebäude bilden ein Scharnier zwischen der bestehenden Quartierbebauung und dem etwas davon abgesetzten Solitärbau (2). Mit zwei abgedrehten, in der Höhe gestaffelten und miteinander verschränkten Teilbaukörpern, berücksichtigt der geschickt gesetzte achtgeschossige Solitär die Topographie des steilen Hanges und die Vertikalität des Waldes. Er respektiert dabei den reduzierten Waldabstand von 15m. Der Solitärbau definiert mit seiner Lage auch den erwünschten Zwischen- und Freiraum zu den Gebäuden (1) und (3), die Durchlässigkeit für Sicht- und ökologische Bezüge sowohl in hangparalleler wie auch in vertikaler Richtung. Die Höhe des Solitärs (2) bleibt unter der oberen Waldrandkante und tangiert die Silhouettenbildung kaum. Der Vorschlag führt zu einer Bebauungsdichte von rund 0.5 GFZo.



Abb. 6 Situation, Lage der Gebäude; rechts von oben nach unten: Ansicht Ost, Ansicht See, Ansicht Faulensee, Schnitt Faulensee

#### Nutzungsprofil

Die Bebauung wird als Wohnüberbauung mit Familien- und Kleinwohnungen ausgebildet. Sie eignet sich für alle Altersgruppen. Durch das spezifische Abdrehen und Berücksichtigen der Topographie ist die Besonnung optimiert und jede Wohnung im Solitär (2) verfügt auch über eine Südfassade. Mit entsprechender Platzierung von Küche und Wohnbereich entsteht geschossweise ein Durchwohnen mit attraktiver Sicht auf Wald und See. Der

Höhenversatz beim Solitär erzeugt ein Attikageschoss mit grosser Dachterasse. Die beiden kleineren Gebäude (1) und (3) verfügen über einen Zugschnitt für Familienwohnungen oder eignen sich als Einfamilienhäuser.

*Grünraum/Freiraum*

Der städtebauliche Entwurf resp. das Bebauungskonzept berücksichtigen die schrittweise vertieften Aspekte zu Nutzung und Bebauung, Frei- und Grünraum, Ökologie und Erschliessung. Die Entwicklungspotenziale im steilen Hanggelände liegen im «flacheren» Teil des Steilhangs. Die extrem steilen Bereiche werden nicht bebaut. Damit entstehen bebaubare Bereiche mit Gebäuden und Einstellhalle auf der Zwischenebene.

Die zuunterst liegenden Flächen ohne Hangneigung würden sich für Spielflächen eignen, jedoch besteht hier ein Zielkonflikt. Die angesprochenen Flächen sind naturschützerisch wertvoll und weisen Magerwiesenzeiger auf. Hinzu kommt, dass die Fläche als sogenannte Biodiversitätsförderfläche 1 eingetragen ist. Auch stellt sich bei den Flächen die Frage des Sicherheitsaspekts in Bezug auf den Waldabstand, zumal der Bürgwald zukünftig als Totalreservat gelten soll.



Abb. 7 Luftbild mit grösseren Freiflächen, die in Vertikalrichtung «fliessen»

Nebst der Hanglage stellt der Wald ein prägendes Element im Umfeld des Planungsgebiets dar. Der Waldrand wird als hohe mächtige Waldkante wahrgenommen. Der Waldrand soll mit kleineren Bäumen, Sträuchern und Büschen aufgewertet werden. Es soll ein abgestufter, artenreicher Waldrand entstehen. Der Waldrand stellt grundsätzlich einen potenziellen Standort für Orchideen dar. Die Details sollen mit den zuständigen Fachstellen vertieft werden.

Waldabstand: Die genaue Linienführung des definitiv festgestellten Waldrandes ist im Feld mit Pflöcken markiert (ausgeführt vom Revierförster). Der heutige Waldrand ragt ca. 1 m über den festgestellten Waldrand. Der Waldübergangsbereich kann Orchideenstandorte beinhalten, die geschützt sind. Die Gemeinde wird wegen dem Totalreservat nebst dem Orchideenplan eine Lebensraumkartierung zur Erfassung geschützter Arten und potenzieller Standorte in Auftrag geben.

Der Steilhang bleibt eine Freifläche. Die entsprechenden Grünflächen sollen als extensive Wiesen ausgestaltet werden. Die Grünflächen zwischen den beiden kleineren Gebäuden (1)(3) und dem Solitär (2) bleiben offen und «fliessen», wie dies in Faulensee verschiedentlich vorhanden ist. Die prägnante Ausgestaltung der in Vertikalrichtung fliessenden Freifläche zwischen den beiden Gebäuden und dem Solitär ist konzeptbestimmend und führt zu einem kleinen Fussabdruck der Gebäude. Dadurch ist auch die Haltung klar ablesbar, dass die beiden kleineren Gebäude zum Quartier und der Solitär (2) zum waldorientierten Bereich gehören. Ein Zusammenrücken und eine Clusterung der drei Gebäude wurde aus diesem Grund verworfen. Ziel ist es, das Terrain nach Möglichkeit mit Böschungen und ohne Stützmauern auszugestalten. Das Terrain wird leicht terrassiert. Einzelne Böschungen werden mit erdverankerten bepflanzte Steinmauern ausgestaltet. Zur Baumpflanzung vorgeschlagen werden verschiedene, präzise gesetzte Obst- und Nussbäume. Diese lehnen sich an den einstmaligen Obstbaumbestand in Faulensee an, wie historische Fotografien zeigen.

Dem Gebiet wird ein Wegsystem mit Zugangswegen, Rampen und Treppen überlagert, welches nachts diskret beleuchtet wird. Dies ermöglicht einerseits die Hauszufahrten, andererseits dient es als gebäudeverbindende Wegverbindung. Vor dem Solitär liegt eine Stellfläche für die Feuerwehr. Die Zufahrt für Ambulanzen ist zu allen drei Gebäuden möglich.



Abb. 8 Situation «Umgebung, Landschaft», Stand Richtprojekt 11. März 2021

**Erschliessung, Parkierung**

Die Arealerschliessung erfolgt über den Riedweg, der rund 500m ab dem Quellenhofweg abzweigt und durch das Quartier führt. Der Riedweg erschliesst das Planungsgebiet und weist stellenweise eine Steigung von rund 10% auf. Im Zufahrtbereich zur Bebauung (Abzweiger ab Riedweg, Abb. oben, roter Punkt) zweigt ein oberirdischer ansteigender Erschliessungsweg ab, gleichzeitig dient dieser Bereich der Einstellhallenzufahrt. Der Erschliessungsweg (A) weist auch hier eine Steigung von rund 10% auf, der zum Gebäude (3) führende Zufahrtsweg eine Steigung von rund 16%. Mit der vorliegenden Konzeption wird ermöglicht, dass im Zufahrtbereich gegenüber der Parzellengrenze zu Parzelle 1973 das Terrain angeböschet und ohne Stützmauer ausgestaltet werden kann. Diese Gestaltung berücksichtigt die Forderung des Beurteilungsgremiums auf Stützmauern wo immer möglich zu verzichten.

Die Einstellhalle (ESH) entwickelt sich grundsätzlich hangparallel in Richtung Wald. Sie ist vom Erdreich überdeckt. Der unterirdische Waldabstand ist eingehalten. Gegen Süden führt die ESH bis an die Parzellengrenze.

Der Fussabdruck von zwei der drei Gebäuden liegt direkt auf der ESH, was eine effiziente Organisation der Hauszugänge ermöglicht. Das dritte Gebäude wird über einen Lift im höheren Haus und einem rückwärtigen ebenerdigen Weg hindernisfrei erschlossen.

**Hindernisfreiheit**

Der hindernisfreie Zugang zu allen drei Gebäuden stellt das Projekt wie folgt sicher:

- Gebäude 1 über Lift ab Einstellhalle sowie ab Stellplatz vor Gebäude 2 (für Taxis o.ä.) zu Fuss < 6% Steigung.
- Gebäude 2 (Solitär), über Lift ab Einstellhalle sowie ab Stellplatz vor dem Gebäude 2 (ebenerdig)
- Gebäude 3, über Lift im Gebäude 2 mit anschliessender rückwärtiger Fusswegtraverse <6% von Gebäude 2 zu Gebäude 3 oder für Taxis oder Zubringerdienste via Hauszufahrt vor den Wendepplatz vor Gebäude 3.

**4.2 Würdigung**

Das Experten- und Gutachtergremium hat anlässlich von Workshop 4 das vorliegende Richtprojekt wie folgt gewürdigt:

*Das städtebauliche Konzept des Richtprojekts basiert auf einer guten und sorgfältigen Analyse des Ortes und erfolgt in Übereinstimmung mit der Siedlungsentwicklung nach innen (Verdichtung). Es ist ein gelungener und mutiger Beitrag zur Weiterentwicklung des bestehenden Quartiers in Faulensee. Das Richtprojekt setzt sich in spezifischer Weise mit den Besonderheiten des Ortes (Hang und Waldrand) auseinander und setzt diese adäquat um. Der Solitärbau ist eine neue, jedoch ortsverträgliche Typologie in diesem anspruchsvollen Gelände. Das Projekt ist für das Orts- und Landschaftsbild schonend eingebettet und fügt sich stimmig an die Waldrandsituation ein. Auch die städtebauliche Setzung ist ortsverträglich. Der Eingriff im Hang ist schonend und naturerhaltend. Der gering gehaltene Fussabdruck und die durchfliessende Hangsituationen (am Waldrand und zwischen Solitär und den beiden kleineren Gebäuden) sind aus ökologischen Gründen und dem haushälterischen Umgang mit dem Boden ein starkes Plus. Nutzungsmässig*

*eignet sich der Solitärbau für alle Arten von Bewohnenden. Eine zu starke Einschränkung auf kleine Wohnungen drängt sich nicht auf.*

*Insgesamt vermag das Richtprojekt dadurch seine Stärken auszuspielen. Der Solitär am Rand der Siedlung referenziert zum Wald, die zwei sich typologisch und volumetrisch dem Quartier verbindenden Bauten wirken als Scharnier zwischen Quartier und Solitär. Der Abstand zwischen Solitär und den beiden Einzelbauten stimmt. Ein Bedarf zur Weiterbearbeitung und Konkretisierung besteht in der Umsetzung eines abgestuften Waldrandes. Die Sockelsituationen beim Solitär und beim unteren der kleinen Gebäude sind im Zusammenhang mit der Einstellhallenzufahrt zu überprüfen. Aus Sicht der Fachexperten ist klar auf eine Zufahrtsvariante mit Böschungsgestaltung hinzuwirken. Die alternativ dazu vorgelegte Variante (weniger steile Hauszufahrt) stellt aufgrund der notwendigen Stützmauern einen zu grossen Eingriff ins Terrain dar und wird verworfen. Die architektonische Gestaltung und Materialisierung der Fassade sowie die Gestaltung der Aussenanlage soll zu gegebener Zeit erneut den Fachexperten vorgelegt werden.*

*Das Gutachtergremium dankt für die gute Arbeit und die überzeugende Weiterentwicklung des Richtprojekts. Es bestätigt die Variante «X-hoch» mit Solitär und den beiden kleineren, dem Quartier zugewandten Gebäuden als Bestvariante und Richtprojekt und empfiehlt eine Fortführung der Arealentwicklung auf dieser Grundlage.*

*Empfehlungen für die Weiterbearbeitung*

Für die Weiterentwicklung des Richtprojekts zum Bauprojekt empfiehlt das Begleitgremium:

- Die weitere Bearbeitung soll durch das bewährte Bearbeitungsteam erfolgen.
- Die Sockelsituationen beim Solitär (2) und beim Gebäude (3) sind im Zusammenhang mit der Einstellhallenzufahrt zu überprüfen.
- Der im 2017 durch die Fachbehörde in Aussicht gestellte reduzierte Waldabstand ist zu erhärten.
- Die Thematik des abgestuften Waldrandes ist in Absprache mit der Fachbehörde zu konkretisieren. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Waldabstand ab der Waldfeststellungslinie und nicht ab dem sichtbaren Wald ermittelt wird.
- Ob und inwieweit ökologisch wertvolle Flächen am Hangfuss des Steilhangs zu Teilen als Spiel- und Aufenthaltsfläche genutzt werden können, ist mit der Fachbehörde zu besprechen.
- Die Thematik und allfällige Entfernung einzelner Hecken sowie entsprechender ökologischer Ersatzmassnahmen ist mit der Fachbehörde zu prüfen.
- Die Konzeption des hindernisfreien Zugangs zu den Gebäuden ist gegenüber der Fachstelle procap zu erörtern.
- Die Materialisierung der Fassade sowie die Gestaltung der Aussenanlage des Bauprojekt soll im Rahmen der weiteren Projektentwicklung zwecks Qualitätssicherung dem Gutachtergremium zur Beurteilung vorgelegt werden.

## 5. Voranfrage

### 5.1 Voranfrage an das AWN

Im Rahmen einer Begehung sollen den Fachbehörde AWN, ANF und der Fachstelle procap das Richtprojekt vorgestellt werden. Dabei sollen folgende Fragen erörtert und geklärt und im Nachgang zur Begehung schriftlich beantwortet werden.

- Frage 1.1 *Das vorgestellte Richtprojekt berücksichtigt einen reduzierten Waldabstand von 15m ab Waldfeststellungslinie. Kann das AWN die in der Mail-Stellungnahme vom 11.3.2021 durch Herrn Lars Billo in Aussicht gestellten reduzierten Waldabstand von 15m ab Waldfeststellungslinie definitiv bestätigen?*
- Frage 1.2 *Gibt es allenfalls zu berücksichtigende Auflagen in Bezug auf die zukünftige Ausscheidung des Waldtotalreservats Bürgwald?*

### 5.2 Voranfrage an das AWN und das ANF

- Frage 2.1 *Welche Auflagen sind hinsichtlich der Realisierung eines abgestuften Waldrandes zwischen Siedlung und Wald zu berücksichtigen?*

### 5.3 Voranfrage an das ANF

- Frage 3.1 *Was ist im weiteren Vorgehen betreffend Verfahren zur Erlangung einer Ausnahmegewilligung zur Entfernung des Feldgehölzes und der Hecken inkl. der nötigen ökologischen Ersatzmassnahmen vorzusehen?*
- Frage 3.2 *Können mit den vorliegenden Unterlagen Angaben gemacht werden zur Fläche die wiederhergestellt bzw. ersetzt werden muss?*
- Frage 3.3 *Können die Aufwertungsmassnahmen zur Waldrandabstufung als ökologische Ersatzmassnahmen angerechnet werden?*
- Frage 3.4 *Welche Möglichkeiten bestehen zur Nutzung des flacheren Gebiets am Hangfuss der Parzelle 3128 zwischen Waldrand und Steilhang?*

### 5.4 Voranfrage an procap

- Frage 4.1 *Wird das vorgeschlagene Richtprojekt in Bezug auf die Ausgestaltung der hindernisfreien Zugänge der Gebäude seitens procap akzeptiert?*  
a) in Bezug auf den Solitär (2) und das untere Gebäude (3)  
b) in Bezug auf das Gebäude (1)

## **Anhang**

**Anhang 1      Richtprojekt vom 11. März 2021**

**Anhang 2      Stellungnahme AWN (vormals KAWA) vom 11. März  
2020 zum reduzierten Waldabstand**

## **Anhang 1 Richtprojekt vom 11. März 2021**

(es wird auf die Dokumente zum Richtprojekt weiter vorne verwiesen)

## **Anhang 2    Stellungnahme AWN vom 11. März 2020 zum reduzierten Waldabstand**

## Anhang 2

### Stellungnahme KAWA vom 11. März 2020 zum reduzierten Waldabstand

Von: Billo Lars, WEU-AWN-WAA <[lars.billo@be.ch](mailto:lars.billo@be.ch)>  
Gesendet: Mittwoch, 11. März 2020 10:51  
An: Samuel Hadorn <[samuel.hadorn@cnaq.ch](mailto:samuel.hadorn@cnaq.ch)>  
Betreff: AW: 635 Neubau Mehrfamilienhaus Riedweg Faulensee\_Stellungnahme Waldabstand

Sehr geehrter Herr Hadorn

Ich bin noch auf eine offene Pendenz gestossen. Entschuldigen Sie die späte Antwort.

Grundsätzlich kann die Waldabteilung Alpen für eine Überbauung mit Wohnhäusern auf der Parzelle Nr. 3128 in Spiez eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes von 15 m zur verbindlichen Waldgrenze resp. zur aufgeführten Waldschraffurgrenze im Geometerplan auf der Parzelle Nr. 4753 in Aussicht stellen. Dies aufgrund den topographischen Gegebenheiten, der Hanglage und der beabsichtigten Überbauung.

Wie ich Ihnen bereits an der Begehung vom 19. Dezember 2019 vor Ort erläutert habe, können wir erst im Rahmen eines vorliegenden Projekts zur Waldabstandsfrage konkret Stellung nehmen.

Ich hoffe Ihnen mit den obenstehenden Ausführungen gedient zu haben. Bei Fragen bin ich für Sie erreichbar.

Mit freundlichen Grüssen

Lars Billo

Lars Billo, Fachbereich Waldrecht, Forstingenieur FH  
+41 31 636 12 46 (direkt), +41 79 222 45 58 (mobile), [lars.billo@be.ch](mailto:lars.billo@be.ch)

Wirtschafts-, Energie- und Umweltschutzdirektion des Kantons Bern, Amt für Wald und Naturgefahren, Waldabteilung Alpen  
Schlossgasse 6, 3752 Wimmis  
+41 31 636 12 40, [www.be.ch/wald](http://www.be.ch/wald)

Ab sofort bin ich unter der E-Mail-Adresse [lars.billo@be.ch](mailto:lars.billo@be.ch) erreichbar. Meine bisherige E-Mail-Adresse [lars.billo@vol.be.ch](mailto:lars.billo@vol.be.ch) ist nur noch bis Ende 2020 aktiv und wird anschliessend deaktiviert.  
Bitte ändern Sie meine Adresse bereits heute in Ihrem Adressverzeichnis.

---

Von: Samuel Hadorn <[samuel.hadorn@cnaq.ch](mailto:samuel.hadorn@cnaq.ch)>  
Gesendet: Freitag, 20. Dezember 2019 11:27  
An: Billo Lars, WEU-AWN-WAA <[lars.billo@be.ch](mailto:lars.billo@be.ch)>  
Betreff: 635 Neubau Mehrfamilienhaus Riedweg Faulensee\_Stellungnahme Waldabstand

Guten Tag Herr Billo

Besten Dank für die Begehung von gestern am Riedweg in Faulensee und die erneute Bestätigung des Waldabstandes von 15m

Nach Absprache mit Dominique Nussbaum benötigt die **Gemeinde Spiez** für das anstehende Gutachterverfahren eine **schriftliche Stellungnahme**.

Wäre es Ihnen möglich, uns eine Schriftlichkeit zukommen zu lassen?

Besten Dank für Ihre Hilfe.

Mit freundlichen Grüssen

Samuel Hadorn  
Dipl. Architekt HTL

Christian Nussbaum AG  
Sodmatweg 4 / Postfach 233  
CH- 3700 Spiez

Tel 033 654 50 34  
Fax 033 654 50 15  
Mobile 079 262 08 23  
[samuel.hadorn@cnaq.ch](mailto:samuel.hadorn@cnaq.ch)  
[www.cnaq.ch](http://www.cnaq.ch)



Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion  
Amt für Wald und Naturgefahren  
Waldabteilung Alpen

Schlossgasse 6, Postfach 51  
3752 Wimmis  
+41 31 636 12 40  
wald.alpen@be.ch  
www.be.ch/wald

Lars Billo  
+41 31 636 12 46  
lars.billo@be.ch

Waldabteilung Alpen, Schlossgasse 6, Postfach 51, 3752 Wimmis

Einwohnergemeinde Spiez  
Abteilung Bau  
z. Hd. Elke Bergius  
Sonnenfelsstrasse 4  
3700 Spiez

11. Mai 2021

Geschäfts Nr. Gemeinde: -  
Reg-Nr. AWN: 1-3-2021-486

## Voranfrage

für Bauten und Anlagen in Waldesnähe gemäss Art. 25, 26 und 27 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) vom 5. Mai 1997 und Art. 34 der kantonalen Waldverordnung (KWaV) vom 29. Oktober 1997

---

<b>Gemeinde:</b>	Spiez
<b>Gesuchstellerin:</b>	Einwohnergemeinde Spiez, Abteilung Bau
<b>Adresse, PLZ, Ort:</b>	Sonnenfelsstrasse 4, 3700 Spiez
<b>Standort/Lokalname:</b>	Gygerrain
<b>Parzellen Nrn.:</b>	2110 und 3128
<b>Koordinaten:</b>	2'620'093 / 1'170'162
<b>Vorhaben:</b>	Arealentwicklung Gygerrain
<b>Voranfragedokument vom:</b>	7. April 2021
<b>Beantragte Bewilligung nach Art. 25, 26, 27 KWaG (siehe Hinweise)</b>	<b>Kürzeste Waldabstände:</b> - Wohnhaus oberirdisch: 15 m - Einstellhalle unterirdisch: 5 m
<b>Leitverfahren:</b>	Voranfrage
<b>Ansprechperson:</b>	Lars Billo, Waldabteilung Alpen
<b>Beurteilungsgrundlagen:</b>	<hr/> <ul style="list-style-type: none"><li>- Telefonische Abklärung Architekturbüro Christian Nussbaum AG vom 31. August 2017</li><li>- 1. Voranfrage vom 20. Dezember 2019</li><li>- 1. Besprechung vor Ort vom 19. Dezember 2019</li><li>- 2. Voranfrage vom 8. April 2021</li><li>- 2. Besprechung vor Ort vom 3. Mai 2021</li></ul> <hr/>

Sehr geehrte Damen und Herren,  
Werte Elke,

Wir danken für die Zustellung des Voranfragedokuments zur Arealentwicklung «Gygerrain» auf den Parzelle Nrn. 2110 und 3128 sowie der Möglichkeit dazu Stellung nehmen zu dürfen. Am 3. Mai 2021 fand im Beisein der Gemeinde, der Projektverfasser und der Waldabteilung eine Besprechung vor Ort statt. Die Waldabteilung nimmt in der Folge aus waldrechtlicher Sicht wie folgt Stellung:

## 1. Sachverhalt

Die Helmle AG als Projektträgerschaft beabsichtigt die bisher unbebauten Parzellen Nrn. 2110 und 3128 zu überbauen. Gemäss Zonenplan 1 der Gemeinde Spiez sind die beiden Parzellen der Wohnzone 2 Strukturhaltung (W2S) zugewiesen. Unter Einbezug von diversen Akteuren soll eine Wohnüberbauung realisiert werden. Mittels einer Planungsvereinbarung hat die Gemeinde mit der Projektträgerschaft die Rahmenbedingungen für das Verfahren festgelegt. Zur Qualitätssicherung führen die beiden Parteien ein Workshopverfahren durch, bei welchem die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens erarbeitet wird.

Im nord-westlichen sowie im nord-östlichen Bereich der Parzellen Nr. 3128 stockt Waldareal. Da der überwiegende Teil der Parzellen Nr. 3128 der Bauzone zugewiesen ist und diese an Wald angrenzt, wurde im Zonenplan auf einem Abschnitt von 110 Metern eine rechtsverbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 des eidgenössischen Waldgesetzes (WaG) erlassen.

Gemäss Art. 25 Abs. 1 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) haben Bauten und Anlagen einen Abstand von mindestens 30 Metern vom Wald einzuhalten. Nach Art. 34 Abs. 2 der kantonalen Waldverordnung (KWaV) kann die Waldabteilung über Ausnahmegesuche befinden.

## 2. Beurteilung des Vorhabens

Die Parzellen Nr. 3128 grenzt im topographisch oberen Bereich an die Parzellen Nr. 4754 an. Die Parzellen Nr. 4754 ist gemäss Zonenplan 1 der Landwirtschaftszone zugewiesen. In diesem Bereich stimmt die Waldgrenze der amtlichen Vermessung mit den effektiven Gegebenheiten überein. Der angrenzende und topographisch zum Thunersee abfallende Wald ist als Wald ohne Schutzfunktion ausgeschieden. Im Waldrandbereich stehen überwiegend Buchen im Baumholz III-Stadium (Brusthöhendurchmesser > 50 cm) mit teilweise weit ins offene Land ausladenden Ästen. Im näheren Umfeld zum Planungsgebiet ist das Waldinventar Nr. 768.007: «Bürg» ausgeschieden.

Die Waldabteilung Alpen beabsichtigt im Bürgwald (Parzellen Nr. 34) unter Einbezug der Grundeigentümerin (Burgerbäuert Faulensee) ein Totalwaldreservat einzurichten. Waldreservate dienen dazu, die natürliche Entwicklung des Waldes ohne forstliche Eingriffe während einer Dauer von 50 Jahren ungestört zuzulassen. Die Akten sind im Oktober 2020 bereits öffentlich aufgelegt. Der Perimeter des Totalwaldreservats grenzt nicht unmittelbar an die Bauzone der Parzellen Nr. 3128 an. Eingriffe zum Erhalt bzw. zur Schaffung eines stufigen Waldrandes im Gebiet «Gygerrain» bleiben auch mit dem Inkrafttreten des Totalwaldreservats möglich. Die nötigen Eingriffe erfolgen auf Antrag der direkt angrenzenden Grundeigentümer in Absprache mit der Burgerbäuert Faulensee sowie dem hoheitlichen Forstdienst. Die Kosten der Massnahmen gehen vollumfänglich zu Lasten der Antragsteller. Im Vertrag zum Waldreservat wird dies in Art. 6.4 explizit und auf Wunsch der Gemeinde aufgeführt. Die Schaffung des Totalwaldreservats Bürgwald hat keinen Einfluss auf eine mögliche Überbauung des Planungsgebietes.

Gemäss Zonenplan 2 befinden sich innerhalb des Planungsgebietes vier geschützte Hecken, welche nach Art. 3 KWaG rechtlich kein Waldareal darstellen. Diese sind mittlerweile zu einem Feldgehölz angewachsen. Die Beurteilung und allfällige Eingriffe in Hecken/Feldgehölzen fallen in die Zuständigkeit der Abteilung Naturförderung.

Mit den gegebenen Rahmenbedingungen und aufgrund der topographischen Gegebenheiten in teilweise sehr steilem Gelände ist eine Überbauung relativ anspruchsvoll. Das Richtprojekt sieht vor auf der Parzellen Nr. 2110 zwei zweigeschossige Wohnhäuser zu erstellen, welche sich in die bestehende Siedlungsstruktur eingliedern. Da sich die Parzellen Nr. 2110 ausserhalb der gesetzlichen Waldabstandes befindet, bedürfen die beiden Gebäude keiner waldrechtlichen Ausnahmegewilligung.

Auf der Parzellen Nr. 3128 möchte man ein achtgeschossiges Hochhaus realisieren. Der Gebäudekomplex soll aus zwei abgedrehten, in der Höhe gestaffelten und miteinander verschränkten Teilkörpern bestehen. Im unterirdischen Bereich soll eine Einstellhalle umgesetzt werden. Das Hochhaus weist einen minimalen Waldabstand von 15 Metern zur verbindlichen Waldgrenze auf. Der kürzeste Abstand der unterirdischen Einstellhalle zum Wald beträgt 5 Meter. Für die Realisierung eines achtgeschossigen Hochhauses bedarf es einer Zonenplanänderung.

Im Vorausfragedokument werden weitere angedachte Bauten und Anlagen beschrieben. Im Gebiet ist ein Wegsystem mit Zugangswegen, Rampen und Treppen vorgesehen. Auch ein Spielplatz und eine Grillstelle sollen realisiert werden. Zudem ist eine leichte Terrassierung sowie erdverankerte, bepflanzte Steinmauern geplant. Die drei Gebäude sollen mit einer Zufahrtsstrasse erschlossen werden, welche auch für die Feuerwehr zugänglich sein muss. Die definitiven Lagen der Bauten und Anlagen sind noch nicht abschliessend festgelegt. An der Begehung wurde die Frage gestellt, ob eine Grillstelle und ein Zugangsweg bzw. ein Verbindungsweg zum bestehenden Fussweg im Wald umsetzbar wäre.

Mit E-Mail vom 11. März 2020 hat die Waldabteilung Alpen dem Architekturbüro Christian Nussbaum AG für ein Wohnhaus eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes bis auf 15 Metern in Aussicht gestellt. Dieser verkürzte Waldabstand hat sich auf ein zweigeschossiges Wohnhaus bezogen und behält für ein solches auch weiterhin seine Gültigkeit.

Der Neubau eines achtgeschossigen Wohnhauses mit einem verkürzten Waldabstand von lediglich 15 Metern würde eine erhebliche Beeinträchtigung der Walderhaltung zur Folge haben. Ein Gebäudekomplex in dieser Gebäudehöhe würde zu einer längeren und unnatürlichen Beschattungsphase führen. Dadurch würde das Bestandesgefüge im angrenzenden Perimeter massgeblich gestört. Die Waldfunktionen gemäss Art. 1 Abs. 1 lit. c WaG würden durch den Neubau erheblich beeinträchtigt. Zudem würden die Lichtverhältnisse im Innern des Gebäudes bedingt durch den nahen Waldabstand negativ beeinflusst.

### **3. Antrag**

Der mit E-Mail vom 11. März 2020 in Aussicht gestellte Waldabstand von 15 Metern behält für zweigeschossige Wohnhäuser weiterhin seine Gültigkeit. Ein achtgeschossiges Hochhaus müsste einen minimalen Waldabstand von 20 Metern zur Waldgrenze aufweisen. Für nachfolgend stehende Bauten und Anlagen müssten folgende minimale Waldabstände eingehalten werden:

- Zweigeschossiges Wohnhaus oberirdisch: 15 m
- Achtgeschossiges Hochhaus: 20 m
- Unterirdische Einstellhalle: 5 m
- Grillplatz, Spielplatz etc.: 5 m
- Terrassierung, Steinmauern, Fusswege: 2 m

Die an der Begehung angesprochene Grillstelle im Wald mit einem dazugehörigen Zugangsweg bzw. einem direkten Verbindungsweg bis zum bestehenden Fussweg durch Wald ist nicht bewilligungsfähig, da die Standortgebundenheit und der Bedarf für ein solches Bauvorhaben nicht gegeben sind. Im umliegenden Perimeter sind mehrere Fusswege bestehend, welche einen Zugang zum Uferweg entlang des Thunersees ermöglichen.

Eine Überbauung mit den oben aufgeführten Abständen zum Wald würde zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Waldfunktionen gemäss Art. 1 Abs. 1 lit. c WaG führen. Die Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes kann unter folgenden Voraussetzungen in Aussicht gestellt werden:

- Für die bauliche Umsetzung insbesondere der unterirdischen Einstellhalle dürfen keine Terrainveränderungen im Wald erfolgen.
- Keine geschützten Einsprachen im Rahmen der öffentlichen Auflage
- Keine planungsrechtlichen Hindernisse

#### **4. Hinweise**

Gemäss Art. 3 KWaV verläuft die Waldgrenze zu offenem Land in der Regel drei Meter ausserhalb der Linie, welche die Stockmitten der äussersten Bäume bzw. Wurzelstöcke oder Sträucher miteinander verbindet, oder entlang der Parzellengrenze, wenn diese innerhalb der drei Meter verläuft. In den Bauzonenplänen der Gemeinden sind die Waldgrenzen auf Grund des Waldfeststellungsverfahrens verbindlich festgehalten. Da die ausgeschiedene Bauzone der Parzellen Nr. 3128 auf einem längeren Abschnitt an Waldareal angrenzt, ist im Zonenplan der Gemeinde eine verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG aufgeführt.

Betreffend Haftung gilt Art. 27 KWaG: Ist eine Baute oder Anlage mit einer Ausnahme bewilligt worden, ist für allfälligen, vom Wald oder dessen Bewirtschaftung ausgehenden Schaden die Haftung wegbedungen, soweit dies bundesrechtlich zulässig ist.

Ich hoffe Ihnen mit den obenstehenden Ausführungen gedient zu haben. Bei Fragen und weiteren Abklärungen bin ich gerne für Sie erreichbar.

Freundliche Grüsse

Waldabteilung Alpen

Lars Billo  
Fachbereich Waldrecht



Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion  
Amt für Landwirtschaft und Natur  
Abteilung Naturförderung (ANF)

Schwand 17  
3110 Münsingen  
+41 31 636 14 50  
info.anf@be.ch  
www.be.ch/natur

Thomas Mathis  
+41 31 635 48 58  
thomas.mathis@be.ch

Abteilung Naturförderung (ANF), Schwand 17, 3110 Münsingen

Gemeindeverwaltung Spiez  
Abteilung Bau  
Elke Bergius  
Sonnenfelsstr. 4  
3700 Spiez

Reg-Nr: 5.01.04

4. Juni 2021

## Fachbericht Naturschutz (Voranfrage)

<b>Gemeinde</b>	Spiez
<b>Standort / Adresse:</b>	Gygerrain
<b>Vorhaben:</b>	Arealentwicklung «Gygerrain»
<b>Unterlagen:</b>	Projektunterlagen zur Voranfrage vom 7.4.21
<b>Schutzobjekte:</b>	Trockenstandort Hecken / Feldgehölze (Art 27 und Art. 28 NSchG) Geschützte Pflanzen (Art. 20 NHV)
<b>Verfahren:</b>	Voranfrage zur Ueberbauungsordnung

<b>Beurteilungsgrundlagen:</b>	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) SR 451 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) SR 451.1 Naturschutzgesetz (NSchG) BSG 426.11 Naturschutzverordnung (NSchV) BSG 426.111 Lebensräume der Schweiz, Raymond Delarze / Yves Gonseth / Stefan Eggenberg / Mathias Vust, 2015 Wiederherstellung und Ersatz im Natur- und Landschaftsschutz: Leitfaden Um- welt Nr. 11 (BUWAL, 2002)
--------------------------------	---

### 1. Beurteilung des Vorhabens

#### 1.1. Ausgangszustand

Innerhalb des UeO Perimeters bestehen ein grossflächiges NHG-geschütztes Feldgehölz und ein Trockenstandort. Eine genaue Artenliste zu den schützenswerten Flächen liegt aufgrund einer Kartierung durch das Fachbüro Nateco vor.

#### 1.2. Auswirkungen auf Biotope und Arten

#### Das Projekt hätte Feldgehölz

Auf der Parzelle ist aktuell ein Feldgehölz vorhanden. Die ganze Fläche des Feldgehölzes wurde im Frühjahr 2021 illegalerweise auf Stock geschlagen (Verstoss gegen Art. 16 Abs. 2 NschV). Die Gemeinde Spiez ist mit der Bauherrschaft übereingekommen, dass das natürliche Aufwachsen der bestockten Fläche bis zum Baubeginn zugelassen werden muss und eine Neophytenpflege (armenische Brombeere, Buddleja u.a.) regelmässig durchgeführt werden muss. Anlässlich einer Feldbegehung im April 2021 durch die ANF konnte der Neophytenanteil der bestockten Fläche auf ca. 50% geschätzt werden. Die andere Hälfte des Feldgehölzes wird durch einheimische standorttypische Arten dominiert. Eine nachträglich durchgeführte Kartierung durch die Firma Nateco konnte diese Annahme bestätigen. Eine Artenliste liegt vor.

Die Ausmessung der bestockten, naturschutzrechtlich eindeutig als Feldgehölz geltenden Fläche beträgt 4200 m<sup>2</sup>. Aufgrund des hohen Neophytenanteils müssen 2100 m<sup>2</sup> Feldgehölz im Rahmen der Überbauungsordnung als ersatzpflichtig ausgewiesen werden. Wir nehmen an, dass kleinere Teile der Feldgehölze für den Bau des Vorhabens nur temporär gerodet werden müssen und an der gleichen Stelle wiederhergestellt werden kann. Die Ersatzflächen für die definitiv zu rodende Fläche muss eigentümerverbindlich gesichert sein, diese Ersatzflächen können sowohl innerhalb als auch ausserhalb der UeO Perimeters liegen. Die ANF kann der UeO und der im Rahmen des Bauprojektes notwendigen Ausnahmegenehmigung für Eingriffe in Hecken und Feldgehölze nur zustimmen, wenn die gesicherten Ersatzflächen auf dem UeO-Plan festgehalten sind. Die Ersatzflächen ausserhalb des UeO Perimeters müssen zudem einen räumlich-funktionalen Zusammenhang zur eingegriffenen Feldgehölzfläche aufweisen.

### **Trockenstandort an der Stelle der angedachten Spielplatzfläche**

Die eventuelle Erstellung einer Spielplatzfläche steht im Konflikt mit einem schützenswerten Lebensraum. Die betreffende Fläche ist durch eine artenreiche Fromentalwiese mit charakteristischen Arten einer Halbtrockenwiese charakterisiert (*Arrhenatheretum salvietosum*). Eine im Mai 2021 erstellte Artenliste im Rahmen der Kartierung von Nateco liegt vor und bestätigt die Bewertung dieser Fläche als schützenswerten Lebensraum. Die ANF kann allfälligen Eingriffen in diesen Lebensraum nur dann zustimmen, wenn die Leitbehörde das Vorhaben (Bau einer Spielplatzfläche) als standortgebunden beurteilt. Aufgrund der Anzahl geplanten Wohneinheiten ist gemäss Reglement keine Spielplatzfläche zwingend. Nebst der Erfüllung der Standortgebundenheit muss für einen allfälligen Eingriff in diesen geschützten Lebensraum eine gleichwertige Ersatzfläche (Art. 18 1 ter NHG verlangt einen gleichwertigen Ersatz) eigentümerverbindlich zugesichert sein.

Da die Spielfläche direkt an die Waldfläche angrenzt, ist zudem davon auszugehen, dass aus Sicherheitsgründen der Betrieb der Spielfläche zu einem dauerhaften Niederhalteservitut in der Waldfläche führt. Dies führt letztendlich zu einem grösseren Eingriff in die Waldfläche. Hohe, ökologische wertvolle Altbäume müssten gefällt werden. Der notwendige waldbauliche Eingriff könnte zudem den Bestand der kantonal geschützten Stechpalme, die in dieser Waldpartie wächst, beeinträchtigen. Die ANF müsste eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für Eingriffe in die Population von geschützten Pflanzen erteilen.

## **2. Gebühren**

keine

Freundliche Grüsse

**Amt für Landwirtschaft und Natur  
des Kantons Bern**  
Abteilung Naturförderung



Thomas Mathis

**Anhang:** - Schutzbestimmungen

## **Schutzbestimmungen**

### *Grundsatz*

Gemäss Art. 78 Abs. 2 der Bundesverfassung sowie Art. 3 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz NHG sind Landschaftselemente und Naturdenkmäler zu schonen und, wo das allgemeine Interesse an ihnen überwiegt, ungeschmälert zu erhalten. Diese Pflicht gilt nach Art. 3 Abs. 3 NHG unabhängig davon, ob es sich um ein Objekt von nationaler, regionaler oder lokaler Bedeutung handelt. Bevor ein Eingriff bzw. eine Beeinträchtigung bewilligt werden kann, muss eine Abwägung aller für und gegen das Vorhaben sprechenden öffentlichen und privaten Interessen durchgeführt werden.

### *Trockenstandorte von regionaler Bedeutung (Art. 14 Abs. 3 NHV)*

Trockenstandorte sind Biotope gemäss Art. 14 Abs. 3 NHV. Sie sind nach Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> NHG besonders zu schützen. Aufgrund der Bewirtschaftungsverträge zwischen den Bewirtschaftern und dem Kanton sind es auch Schutzgebiete im Sinne von Art. 4 des Naturschutzgesetzes (NSchG).

Bewilligungen für technische Eingriffe in Trockenstandorte von regionaler Bedeutung dürfen nur erteilt werden, wenn das Vorhaben standortgebunden ist und einem überwiegenden Bedürfnis entspricht. Mit der Erteilung einer Ausnahmegewilligung ist der Verursacher zu bestmöglichen Schutz-, Wiederherstellungs- oder ansonsten zu ökologisch gleichwertigen Ersatzmassnahmen zu verpflichten (Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG, Art. 14 Abs. 7 NHV und Art. 7 NSchG).

### *Biotope von lokaler Bedeutung (Art. 14 Abs. 3 und 4 NHV)*

Feuchtgebiete / Trockenstandorte / etc. von lokaler Bedeutung sind Biotope gemäss Art. 14 Abs. 3 und 4 NHV. Sie sind nach Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> NHG besonders zu schützen.

Bewilligungen für technische Eingriffe in schützenswerte Biotope dürfen nur erteilt werden, wenn das Vorhaben standortgebunden ist und einem überwiegenden Bedürfnis entspricht. Mit der Erteilung einer Baubewilligung ist der Verursacher zu bestmöglichen Schutz-, Wiederherstellungs- oder ansonsten zu ökologisch gleichwertigen Ersatzmassnahmen zu verpflichten (Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG und Art. 14 Abs. 7 NHV).

### *Saumgesellschaften (Art. 14 Abs. 3 NHV)*

Saumgesellschaften (z.B. Trockenwarmer Krautsaum, Nährstoffreicher Krautsaum) sind Biotope gemäss Art. 14 Abs. 3 NHV. Sie sind nach Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> NHG besonders zu schützen.

Bewilligungen für technische Eingriffe in schützenswerte Waldgesellschaften dürfen nur erteilt werden, wenn das Vorhaben standortgebunden ist und einem überwiegenden Bedürfnis entspricht. Mit der Erteilung einer Baubewilligung ist der Verursacher zu bestmöglichen Schutz-, Wiederherstellungs- oder ansonsten zu ökologisch gleichwertigen Ersatzmassnahmen zu verpflichten (Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG und Art. 14 Abs. 7 NHV).

### *Hecken und Feldgehölze (Art. 27 und 28 NSchG)*

Hecken und Feldgehölze sind gemäss Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz, Art. 18 Abs. 1 g des Bundesgesetzes über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel JSG vom 20.6.1986 sowie Art. 27 des Naturschutzgesetzes in ihrem Bestand geschützt. Die Grenzen von Hecken und Feldgehölzen verlaufen mindestens 3 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher. Da die Grenzen von Hecken und Feldgehölzen mindestens 3 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher verlaufen, sind die Bauabstände ab dieser Linie zu bemessen.

Eine Ausnahmegewilligung für die Beseitigung einer Hecke oder eines Feldgehölzes kann gemäss Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG, Art. 14 Abs. 6 NHV und Art. 13 NSchV nur erteilt werden, wenn das Vorhaben standortgebunden ist und einem überwiegenden Bedürfnis entspricht. Über Ausnahmen vom Beseitigungsverbot entscheidet die Regierungsstatthalterin oder der Regierungsstatthalter. Mit der Erteilung einer Ausnahmegewilligung ist der Verursacher zu bestmöglichen Schutz-, Wiederherstellungs- oder ansonsten zu ökologisch gleichwertigen Ersatzmassnahmen zu verpflichten (Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG, Art. 14 Abs. 7 NHV und Art. 13 Abs. 2 NSchV).

### *Schutz seltener Pflanzen (Art. 20 NHV sowie Art. 19 und 20 NSchV)*

Seltene Pflanzenarten, wie Orchideen- oder Enzianarten, sind gemäss Art. 20 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz bzw. Art. 19 und 20 der Naturschutzverordnung geschützt. Das Vernichten dieser Pflanzenarten, insbesondere durch technische Eingriffe, ist untersagt.

Bewilligungen für technische Eingriffe in Bestände geschützter Pflanzen dürfen nur erteilt werden, wenn das Vorhaben standortgebunden ist und einem überwiegenden Bedürfnis entspricht (Art. 20 Abs. 3 b NHV). Mit der Erteilung einer Ausnahmegewilligung ist der Verursacher zu bestmöglichen Schutz-, Wiederherstellungs- oder

ansonsten zu ökologisch gleichwertigen Ersatzmassnahmen zu verpflichten (Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG und Art. 14 Abs. 7 NHV).

04.06.2021 / ANF / TM

19. MAI 2021

Abteilung Bau Spiez

für Menschen  
mit Handicap

**procap** Fachstelle Hindernisfreies  
Bauen Kanton Bern

Abteilung Bau  
Frau Elke Bergius  
Sonnenfeldstrasse 4  
3700 Spiez

Kontakt Markus Däppen  
Funktion Fachberater  
Telefon 031 941 37 07  
E-Mail markus.daepfen@procap.ch  
Datum 18.05.2021

Kopie zur Kenntnis an:

-



## Fachliche Beurteilung

Die aufgeführten Bemerkungen basieren auf dem vorliegenden Stand des Richtprojektes und beschränken sich dementsprechend auf die derzeit dargestellten Elemente.

Voranfrage	---
Projektbezeichnung	Arealentwicklung «Gygerrain», Richtprojekt
Gemeinde	Faulensee, Spiez
Standort / Adresse	Riedweg
Parzellen Nr.	4754
Gesuchsteller / Bauherrschaft	Christian Nussbaum AG, Sodmattweg 4, Postfach 233, 3700 Spiez
Projektverfasser	BHP Raumplan AG, Fliederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14
Leitverfahren	---

## Beurteilungsgrundlagen

Begehung am 12.05.21 vor Ort  
Vorfrage (Projektbeschreibung) vom 07.04.21  
M 1:1000 Situationsplan vom 04.03.21  
M 1:1000 Einstellhalle vom 04.03.21  
M 1: 666 Ansicht Ost vom 04.03.21  
M 1: 666 Ansicht See vom 04.03.21  
M 1: 666 Ansicht Faulensee vom 04.03.21  
M 1: 666 Schnitt D – Faulensee vom 04.03.21  
M 1: 666 Schnitt A – Waldrand vom 04.03.21  
M 1: 666 Schnitt B – Mitte vom 04.03.21  
M 1: 250 Grundriss Haus 2 vom 04.03.21  
M 1: 250 Grundriss Haus 1 & 3 vom 04.03.21  
M 1: 333 Äussere Gestaltung vom 04.03.21  
M 1: 500 Umgebung, Landschaft vom 04.03.21  
Modell 3D vom 04.03.21

### 1.1 Gesetze

- Bundesverfassung (BV) Art. 8
- Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) Art. 3 Abs. a für öffentlich zugängliche Bauten und Abs. c für Wohngebäude
- Verordnung über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (BehiV)
- Kantonales Baugesetz (BauG) Art. 22
- Kantonale Bauverordnung (BauV) Art. 44 Abs.2, Art. 85, 88

### 1.2 Norm

- Norm SIA 500:2009 ‚Hindernisfreie Bauten‘
- Norm VSS SN 640075 ‚Fussgängerverkehr - Hindernisfreier Verkehrsraum‘, 01.12.2014

### 1.3 Richtlinien und Merkblätter

- Merkblätter siehe Angaben unter Auflagen / Einwände weiter unten

## 2. Beurteilung des Vorhabens gemäss Gesetzen, Normen und Richtlinien

Beurteilungskriterien	Projekt	Bemerkungen
<p>Aussenraum / Umgebung Ausführung gemäss Norm VSS SN 640075 „Fussgängerverkehr - Hindernisfreier Verkehrsraum“ inkl. Anhang, Erläuterungen, Anforderungen und Masse</p>	<p>Ausgeprägte Hanglage.</p> <p>Das Richtprojekt reagiert derart auf den Hangverlauf, dass zwischen dem Gebäude 1 und dem Gebäude 2 eine nahezu ebene Aufenthaltsfläche entsteht. Zudem ist eine Feuerstelle am Waldrand mit einer maximalen Steigung von 6% auch für Gehbehinderte Personen erreichbar.</p>	<p>Aus topografischen Gründen ist ein durchwegs hindernisfreies Wegnetz innerhalb der gesamten Überbauung nicht realistisch und kann daher nicht gefordert werden.</p> <p>Das vorliegende Bebauungskonzept und die entsprechende Modellierung der Umgebungsflächen reagiert im Rahmen des Möglichen auf das Anliegen einer hindernisfreien Aussenraumgestaltung.</p>
<p>Zugang von aussen (ab Trottoir bzw. Strassenniveau bis und mit Eingangstüren):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Steigungen max. 6%</li> <li>- Wegbreiten überall min. 1.20 m, besser 1.80 m</li> <li>- Türen: schwellenlos, oder wo technisch unumgänglich einseitig max. 25 mm, lichte Breite min. 0.80 m, besser 0.90 m</li> <li>- gem. SIA 500 / 3; 9; 11</li> </ul>	<p>Ab dem ebenen Vorplatz sind die Gebäude 1 und 2 hindernisfrei zugänglich.</p> <p>Das Gebäude 3 wird über eine arealinterne Zufahrtstrasse direkt erschlossen, verfügt aber über keine hindernisfreie Anbindung an die ebene Aufenthaltsfläche zwischen den Gebäuden 1 und 2.</p>	<p><b>Das Gebäude 2 mit mehr als fünf Wohnungen muss auf Grund der kantonalen Gesetzgebung ab der gemeinsamen ebenen Aufenthaltsfläche hindernisfrei erschlossen werden und alle Wohnungen müssen an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen anpassbar sein (Kapitel 9 und 10 der Norm SIA 500).</b></p> <p>Die Gebäude 1 und 3 mit je zwei Wohnungen müssen von Gesetzes wegen nicht zwingend hindernisfrei erschlossen werden und im Innern anpassbar sein. Eine hindernisfreie Anbindung ist aber sicherlich ein gutes Verkaufsargument an dieser Lage.</p>
<p>Türen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schwellenlos, oder wo technisch unumgänglich einseitig max. 25 mm</li> <li>- Lichte Durchgangsbreite min. 0.80 m</li> <li>- Freifläche neben Türgriff, ausserhalb Schwenkbereich, min. 0.20 m, vorzugsweise 0.60 m</li> <li>- Seitlicher Abstand zwischen Aussenkante Türleibung und Treppenabgang min. 0.60 m</li> <li>- gem. SIA 500 / 3.3; 9.2</li> </ul>	<p>Soweit in dieser Projektierungsphase beurteilbar i.O.</p>	<p>Für die weitere Projektbearbeitung gelten die nebenstehenden Beurteilungskriterien.</p>

Beurteilungskriterien	Projekt	Bemerkungen
<p>Innere horizontale Zirkulation und Korridore:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Korridorbreite min. 1.20 m (Bis zu den Wohnungen, in den Wohnungen und den Nebenräumen)</li> <li>- Schwellenlos oder wo technisch unumgänglich einseitig max. 25 mm</li> <li>- Nutzflächen Innerhalb den Wohnungen stufen- u. absatzlos</li> <li>- gem. SIA 500 / 3.4; 9.3; 10.1</li> </ul>	<p>Für die Gebäude 1 und 2 ist eine direkte, hindernisfreie Anbindung im UG von der Einstellhalle ins Treppenhaus geplant.</p> <p>Das Gebäude 3 ist von der Einstellhalle abgekoppelt. Als Alternative schlagen die Projektverfassenden einen Verbindungsweg im Freien (max. Steigung von 13%) zwischen einem Obergeschoss von Gebäude 2 und dem Erdgeschoss von Gebäude 3 vor.</p>	<p>Der Verbindungsweg zwischen Gebäude 2 und 3 ist fakultativ. Wenn er weniger steil ausgebildet werden kann, dann ist er sicher ein wesentliches Verkaufsargument für das Gebäude 3.</p> <p>Ansonsten gelten für die weitere Projektbearbeitung die nebenstehenden Beurteilungskriterien.</p>
<p>Vertikale Zirkulation bei Bauten mit Wohnungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufzug stufenlos erreichbar</li> <li>- Kabinenmasse innen min. B x T = 1.10 x 1.40 m</li> <li>- Kabinenmasse im Aussenraum und / oder bei hohem Personenverkehr min. 1.10 x 2.00 m</li> <li>- Mindestmasse zwischen Schachttüren und Treppenabgängen, seitlich 0.60 m, gegenüberliegend 1.40 m</li> <li>- Bedienungstasten 0.90 - 1.10 m ab Boden, keine Touchscreens</li> <li>- Kontrastreiche Reliefschrift</li> <li>- gem. SIA 500 / 9.5</li> </ul>	<p>Alle Gebäude verfügen über Personenaufzüge.</p> <p>Soweit in dieser Projektierungsphase beurteilbar i.O.</p>	<p><b>Das Gebäude 2 mit mehr als acht Wohnungen muss von Gesetzes wegen über einen rollstuhlgerechten Personenaufzug verfügen. Für die weitere Projektbearbeitung gelten die nebenstehenden Beurteilungskriterien.</b></p> <p>In den Gebäuden 1 und 3 ist der Einbau eines rollstuhlgerechten Personenaufzuges fakultativ.</p>
<p>Bedienelemente / Briefkasten / Sonnerie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bedienhöhe 0.80 - 1.10 m vom Boden</li> <li>- davor beidseitig Freifläche von min. 0.70 m Breite</li> <li>- max. 0.25 m in Nischen oder hinter vorstehenden Elementen</li> <li>- Türriegelungen und Gegensprechanlagen sind optisch und akustisch anzuzeigen</li> <li>- gem. SIA 500 / 6.1; 9.6</li> </ul>	<p>Noch keine Angaben zu diesem Thema in dieser Projektierungsphase.</p>	<p>Für die weitere Projektbearbeitung gelten die nebenstehenden Beurteilungskriterien.</p>

Beurteilungskriterien	Projekt	Bemerkungen
<p>Parkplätze für Bauten mit Wohnungen:</p> <p>Ausführung rollstuhlgerechter Parkplatz (RPP)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Breite min. 3.50 m, wobei 1.00 m im Fussgängerbereich genutzt werden kann</li> <li>- Gefälle max. 2 %</li> <li>- Stufenloser Zugang zu Eingang oder Lift</li> <li>- keine ICTA-Signete</li> <li>- für Bewohner 1 RPP, pro 25 Wohnungen min. 1 RPP</li> <li>- für Besucher pro Anlage min. 1 RPP, Distanz zu Hauseingang max. 100 m</li> <li>- gem. SIA 500 / 9.7</li> </ul>	<p>Einstellhalle: Total 24 PP, davon 1 RPP.</p> <p>Besucherparkplätze gemäss den Aussagen der Projektverfassenden: Total 4 bis 5 PP, davon 1 bis 2 RPP.</p>	<p><b>Für die insgesamt rund 20 Wohnungen muss in der Einstellhalle ein rollstuhlgerechter Parkplatz eingeplant werden.</b></p> <p><b>Mindestens einer der Besucherparkplätze muss rollstuhlgerechte Abmessungen aufweisen. Dieser wird am besten im Bereich der ebenen Aufenthaltsfläche zwischen den Gebäuden 1 und 2 angeordnet, um eine hindernisfreie Verbindung zu den Hauseingängen zu garantieren.</b></p> <p>Als Alternative wäre es auch möglich, den rollstuhlgerechten Besucherparkplatz weiter unten bei der Einfahrt der Einstellhalle zu platzieren. Dies würde aber eine zusätzliche Sonnerie und Gegensprechanlage sowie eine separate Fussverbindung via Einstellhalle bedingen.</p> <p>Ansonsten gelten für die weitere Projektbearbeitung die nebenstehenden Beurteilungskriterien.</p>
<p>Bodenbeläge</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gefällsfrei, max. 2% Neigung</li> <li>- offene Fugen max. 10 mm</li> <li>- Befahr-, Begehbarkeit, Gleitsicherheit gem. SIA Norm Anhang B und bfu, Anforderungsliste Bodenbeläge</li> <li>- gem. SIA 500 / 3.2; 9.1, Anhang B</li> </ul>	<p>Umgebungsflächen:</p> <p>Die arealinterne Zufahrtsstrasse und die gemeinschaftliche ebene Aufenthaltsfläche werden asphaltiert. Die Fusswege werden mit Mergelbelag ausgebildet.</p> <p>Innen:</p> <p>Noch keine Angaben zu diesem Thema in dieser Projektierungsphase.</p>	<p>Für die weitere Projektbearbeitung gelten die nebenstehenden Beurteilungskriterien.</p>
<p>Wohnungen mit unterschiedlichen Niveaus (Duplex):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngeschoss stufenlos erschlossen</li> <li>- Im Wohngeschoss min. ein Wohnraum, die Küche und ein Klosterraum gem. SIA 500 10.2.2 (SIA-500 / 9.1.4)</li> </ul>	<p>Die Gebäude 1 und 3 weisen zweigeschossige Wohnungen auf.</p>	<p>Die nebenstehenden Beurteilungskriterien sind für die Gebäude 1 und 3 fakultativ.</p>

Beurteilungskriterien	Projekt	Bemerkungen
<p>Treppen in den Wohnungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gerade Treppe: Breite min. 1.00 m</li> <li>- Anderen Treppenformen: Breite min. 1.10 m</li> <li>- Lichte Durchgangshöhe min. 2.10 m</li> <li>- Nachträglicher Einbau von Treppenlift muss möglich sein (SIA 500 / 10.1.2)</li> </ul>	Die Gebäude 1 und 3 weisen wohnungsinterne Treppen auf.	Die nebenstehenden Beurteilungskriterien sind für die Gebäude 1 und 3 fakultativ.
<p>Balkon / Terrasse</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schwellen max. 25 mm über Innen- und Aussenboden</li> <li>- Ein höherer Absatz im Aussenbereich ist nur zulässig, wenn der Aussenboden unter Einhaltung der Anforderung an das Geländer (SIA 358) auf die erforderliche Höhe anpassbar ist (SIA 500 / 10.1.3)</li> </ul>	Noch keine Angaben zu diesem Thema in dieser Projektierungsphase.	Die nebenstehenden Beurteilungskriterien sind für die Gebäude 1 und 3 fakultativ. Im Gebäude 2 sind sie verbindlich.
<p>Bad-/Duschraum</p> <p>Pro Wohnung min. ein Bad-/Duschraum mit folgenden Abmessungen erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzfläche 3.80 m<sup>2</sup></li> <li>- Keine Raumabmessung &lt;1.70 m (bis zu der Vormauerung) (SIA 500 / 10.2.1)</li> </ul>	Soweit in dieser Projektierungsphase beurteilbar i.O.	Die nebenstehenden Beurteilungskriterien sind für die Gebäude 1 und 3 fakultativ. Im Gebäude 2 sind sie verbindlich.
<p>Zugang zu Klosettbecken</p> <p>Bei min. einem Klosettbecken pro Wohnung müssen folgende Anforderungen erfüllt sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Raumabmessung &lt;1.20 m</li> <li>- Zugangsbreite überall min. 0.80 m</li> <li>- Der Zugang darf nicht durch offenstehende Türe versperrt werden</li> <li>- Freifläche vor dem Klosett min. 0.80 x 1.20 m (SIA 500 / 10.2.2)</li> </ul>	Soweit in dieser Projektierungsphase beurteilbar i.O.	Die nebenstehenden Beurteilungskriterien sind für die Gebäude 1 und 3 fakultativ. Im Gebäude 2 sind sie verbindlich.
<p>Küchen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In Einfronten- und L-Küchen Freifläche von min. 1.40 x 1.70 m vor Kochherd und Spülbecken</li> <li>- Abstand zwischen Zweifrontenküchen min. 1.20 m</li> <li>- Wenn bei Zweifrontenküchen Spüle und Kochherd nicht in derselben Front angeordnet sind, muss dies, im Sinne der Anpassbarkeit, ermöglicht werden (z.B. mit einem Leerrohr oder vorbereiteten Anschlüssen) (SIA 500 / 10.3)</li> </ul>	Soweit in dieser Projektierungsphase beurteilbar i.O.	Die nebenstehenden Beurteilungskriterien sind für die Gebäude 1 und 3 fakultativ. Im Gebäude 2 sind sie verbindlich.

Beurteilungskriterien	Projekt	Bemerkungen
Zimmer - Min. ein Schlafzimmer mit 14.0 m <sup>2</sup> Fläche und 3.0 m Breite (SIA 500 / 10.4)	Soweit in dieser Projektierungsphase beurteilbar i.O.	Die nebenstehenden Beurteilungskriterien sind für die Gebäude 1 und 3 fakultativ. Im Gebäude 2 sind sie verbindlich.
Abstellräume ausserhalb der Wohnungen - Min. ein Viertel rollstuhlgerecht zugänglich (SIA-500 / 10.5)	Noch keine Angaben zu diesem Thema in dieser Projektierungsphase.	Die nebenstehenden Beurteilungskriterien sind für die Gebäude 1 und 3 fakultativ. Im Gebäude 2 sind sie verbindlich.
Waschküchen - Von ausserhalb der Wohnungen zur Verfügung stehenden Waschküchen muss min. eine pro Gebäude zugänglich sein oder zugänglich gemacht werden können - Vor WM/TU inner- u. ausserhalb der Wohnungen muss Freifläche min. 1.40 x 1.40 m vorhanden sein oder geschaffen werden können (SIA 500 10.5)	Noch keine Angaben zu diesem Thema in dieser Projektierungsphase.	Die nebenstehenden Beurteilungskriterien sind für die Gebäude 1 und 3 fakultativ. Im Gebäude 2 sind sie verbindlich.

### 3. Auflagen / Einwände

Gemäss obiger Tabelle

### 4. Anträge

Laut Beschrieb auf der Titelseite

### 5. Gebühren

Rechtsgrundlage: Entscheid Regierungsrat Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern vom 7. Februar 2012.

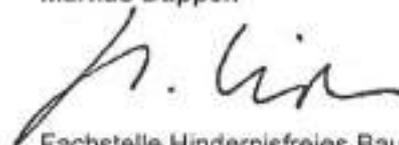
Kostenbetrag für Fachbericht:

Fr. 225.- Begehung vor Ort

Fr. 225.- Fachliche Beurteilung (Mitbericht)

Fr. 450.- Total inkl. MWST (CHE-105.774.552)

Markus Däppen



Fachstelle Hindernisfreies Bauen  
Kanton Bern

### Beilagen:

- Rechnung
- BauG / BauV ab 1. April 2017

## Neues Baugesetz (BauG) und neue Bauverordnung (BauV) im Kanton Bern - gültig ab 1. April 2017

### Art. 22 BauG

<sup>1</sup> Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen, Gebäude mit mehr als 50 Arbeitsplätzen und Gebäude mit mehr als vier Wohnungen müssen für Menschen mit Behinderung zugänglich und benutzbar sein.

<sup>2</sup> Das Innere von Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen ist so zu gestalten, dass es mit geringem baulichen Aufwand an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung angepasst werden kann.

<sup>3</sup> Die Absätze 1 und 2 gelten, soweit keine überwiegenden Interessen, insbesondere solche des Ortsbild- und des Denkmalschutzes, entgegenstehen und bei Erneuerungen zudem keine unverhältnismässigen Kosten entstehen.

### SIA 500:2009

*Wohnbauten mit 5-8 Wohnungen sind im Sinne der SIA-Norm 500:2009 9.1.3 wie folgt anpassbar zu erschliessen:*

*Unter der Voraussetzung, dass mindestens ein Vollgeschoss stufenlos zugänglich ist, ist die Erschliessung der übrigen Geschosse nur über Treppen bedingt zulässig. In diesem Falle muss im Sinne der Anpassbarkeit die Voraussetzung erfüllt sein, dass bei Bedarf der nachträgliche Einbau einer der folgenden Einrichtungen zur Erschliessung aller Geschosse möglich ist:*

- Aufzug gemäss Ziffer 9.5,
- Hebebühne: Dimension Förderplattform analog Kabinenmasse gemäss Ziffer 9.5.2,
- Plattfortrentenlift: Dimension Förderplattform mindestens 1,20 m lang und 0,80 m breit.

*Bei Wohnbauten mit mehr als acht Wohnungen besteht nach Art. 3 lit. c BehiG generell eine Liftbaupflicht. Bei Wohnbauten gilt als Massgabe die SIA-Norm 500:2009, Kapitel 9 und 10 (Merkblatt 202).*

### Art. 85 BauV

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen nach Artikel 22 des Baugesetzes sind nach Massgabe der Norm SIA 500:2009 hindernisfrei zu erstellen und zu erneuern.

<sup>2a</sup> Bei der Erneuerung von Bauten und Anlagen kann eine hindernisfreie Bauweise nur soweit verlangt werden, als der Aufwand dafür nicht mehr beträgt als

- a) fünf Prozent des Gebäudeversicherungswerts vor der Erneuerung bzw. fünf Prozent des Neuwerts oder
- b) 20 Prozent der Erneuerungskosten.

<sup>3</sup> Als Erneuerungskosten gelten die voraussichtlichen Baukosten ohne besondere Massnahmen für Behinderte. Als Baukosten gelten die Kosten ohne Vorbereitungsarbeiten, Umgebungsarbeiten, Nebenkosten und Ausstattung.

### Art. 88 Strassenanlagen BauV

<sup>1</sup> Fuss- und Gehwege sind nach Möglichkeit rollstuhlgängig zu gestalten.

<sup>2</sup> Strassenquerungen sind zu erleichtern, indem

- a) im Übergangsbereich Trottoirs abgesenkt werden oder das Strassenniveau gehoben wird. Es ist darauf zu achten, dass der Trottoirrand für Sehbehinderte mit Blindenstock erfassbar ist;
- b) auf breiten Strassen Schutzinseln das etappenweise Überqueren ermöglichen;
- c) in Zusammenarbeit mit der für Verkehrsmassnahmen zuständigen Behörde signaltechnische Vorkehrungen getroffen werden.

<sup>4</sup> Im öffentlichen Verkehrsraum dürfen keine für Sehbehinderte gefährliche Einrichtungen, wie scharfkantige Schaukästen, Automaten, Signalstangen und -tafeln, angebracht werden. Für Geländer und Abschrankungen dürfen keine nachgebenden Materialien (Ketten und dgl.) verwendet werden.

**Anhang 5 Bericht bfu vom 14. Januar 2021**



# Überbauung Gygerrain, Erschliessung 3705 Faulensee

Walter Bill  
Bern, 2021

Road Safety Inspection  
120074



# Inhalt

<b>Inhalt</b>	<b>2</b>
<b>I. Einleitung</b>	<b>3</b>
1. Ausgangslage	3
2. Grundlagen	3
3. Vorgehen/Methode	4
4. Abgrenzung	4
5. Unfallgeschehen	4
<b>II. Beurteilung und Empfehlung</b>	<b>6</b>
1. Situation	6
2. Zugang – Fahrzeugkategorien	7
3. Querschnitt	7
3.1 Veloverkehr	7
3.2 Fussverkehr	7
4. Mehrverkehr	8
5. Gefahrenstellen: z. B. ungenügende Sichtverhältnisse	8
5.1 Direkte Sicht: Geschwindigkeitszunahme?	8
5.2 Aufwand – verhältnismässig versus unverhältnismässig	8
5.3 Gefahrenstellen beheben: Durchsetzung	8
6. Tabellarische Übersicht	10
<b>III. Schlussbemerkungen</b>	<b>27</b>
<b>Impressum</b>	<b>28</b>

# I. Einleitung

## 1. Ausgangslage

Am Gygerrain in Faulensee ist auf den Parzellen 2110 und 3128 eine Wohnüberbauung geplant, welche um die 20 Wohnungen umfassen soll. Zurzeit läuft ein Workshopverfahren, bei dem u. a. die erforderlichen Parkfelder für die geplante Überbauung festgelegt werden sollen.

Die Erschliessung ist über den bestehenden Riedweg vorgesehen. Die Gemeinde schätzt, dass am Riedweg heute mindestens 50 Wohneinheiten angeschlossen sind. Die Gemeinde Spiez hat die BFU beauftragt, zu beurteilen, ob die bestehende Erschliessung für das geplante Bauvorhaben genügend ist.

## 2. Grundlagen

- Anfrage vom 15.10.2020
- Besichtigung vom 6.11.2020 durch:
  - Walter Bill, Berater Verkehrstechnik BFU
- Fotodokumentation der BFU anlässlich der Besichtigung vom 6.11.2020
- Telefonat zwischen Herrn Vinzenz Gnehm und Walter Bill vom 28.10.2020
- E-Mail vom 15.10.2020 «Genügende Erschliessung»
- RegioGIS 1-2000.pdf
- Strassenverkehrsgesetz (SVG) vom 19. Dezember 1958, SR 741.01
- Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) vom 13. Dezember 2002, SR 151.3
- Signalisationsverordnung (SSV) vom 5. September 1979, SR 741.21
- Verkehrsregelnverordnung (VRV) vom 13. November 1962, SR 741.11
- aus dem Normenwerk des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute VSS, Zürich:
  - SN 640 060; 1994. *Leichter Zweiradverkehr; Grundnorm*
  - SN 640 070; 2009. *Fussgängerverkehr; Grundnorm*
  - SN 640 075; 2014. *Fussgängerverkehr; Hindernisfreier Verkehrsraum, inkl. normativer Anhang*
  - VSS 40 090; 2019. *Projektierung, Grundlagen; Sichtweiten*
  - VSS 40 105; 2019. *Verbreiterung der Fahrbahn in Kurven*
  - VSS 40 110; 2019. *Linienführung; Elemente der vertikalen Linienführung*
  - VSS 40 200; 2019. *Geometrisches Normalprofil; allgemeine Grundsätze, Begriffe und Elemente*
  - VSS 40 201; 2019. *Geometrisches Normalprofil; Grundabmessungen und Lichtraumprofil der Verkehrsteilnehmer*
  - VSS 40 202; 2019. *Geometrisches Normalprofil; Erarbeitung*
  - VSS 40 238; 2019. *Fussgänger- und leichter Zweiradverkehr; Rampen, Treppen und Treppenwege*
  - VSS 40 271; 2019. *Kontrolle der Befahrbarkeit*
  - VSS 40 273; 2019. *Knoten; Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene*
  - VSS 40 291; 2019. *Parkieren; Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen*
  - VSS 40 561; 2019. *Passive Sicherheit im Strassenraum; Fahrzeug-Rückhaltesysteme*
  - VSS 40 568; 2019. *Geländer*
  - SN 640 851; 2002. *Besondere Markierungen; Anwendungsbereiche, Formen und Abmessungen*
  - SN 641 723; 2016. *Strassenverkehrssicherheit; Inspektion*
- Kartendienst [map.geo.admin.ch](http://map.geo.admin.ch)
- Kartendienst [google.ch/maps](http://google.ch/maps)

- VUGIS<sup>1</sup> Unfallstatistik vom 01.01.2015 bis 31.12.2019 des ASTRA
- Fachdokumentationen Verkehrstechnik der BFU:
  - *Pfosten*. SA.003-2016
  - *Element für provisorische Verkehrsführung*. BM.003-2016
  - *Geländer und Zäune*. BM.004-2017
  - *Sicht an Verzweigungen und Grundstückszufahrten*. BM.021-2016
  - *Längsstreifen für Fussgänger*. MS.002-2017
  - *Rechtsvortritt*. MS.006-2017

### 3. Vorgehen/Methode

Die Methode für die Inspektion basiert auf der SN 641 723. Mit der Road Safety Inspection (RSI) werden Strassenabschnitte beurteilt, um Sicherheitsdefizite hinsichtlich Ausstattung, Verkehrsregelung sowie weiterer Risiken für einen sicheren Verkehrsablauf zu identifizieren. Auf Basis der festgestellten Defizite werden Massnahmen zu deren Behebung vorgeschlagen. Ziel ist die Herstellung einer sicheren Strasseninfrastruktur durch Beseitigung der identifizierten Sicherheitsdefizite und Risiken. Geplante resp. realisierte Wohnbauprojekte generieren Mehrverkehr, weshalb in diesem Fall ein RSI mit der entsprechenden Umsetzung der vorgeschlagenen Massnahmen unerlässlich ist.

### 4. Abgrenzung

Die BFU beurteilt in ihrer Stellungnahme die Erschliessungstrecken «Quellenhofweg» und «Riedweg» (Abbildung 1, S. 5), die zur geplanten Neuüberbauung auf den Parzellen 2110 und 3128 führt (Abbildung 2, S. 6). Die parzelleninterne Erschliessung der Überbauung Gygerrain ist der BFU nicht bekannt. Bezüglich der Gewährleistung von ausreichenden Knotensichtweiten ist die VSS 40 273 einzuhalten.

Zu anderen Örtlichkeiten nimmt die BFU im Rahmen dieses Berichts keine Stellung.

### 5. Unfallgeschehen

Die Unfallstatistik wurde mit VUGIS über den Zeitraum vom 01.01.2015 bis 31.12.2019, also 5 Jahre betrachtet. In diesem Zeitraum ist auf der betreffenden Strecke kein Verkehrsunfall registriert worden.

---

<sup>1</sup> GIS-basiertes Auswertungstool der Fachapplikation Verkehrsunfälle des ASTRA

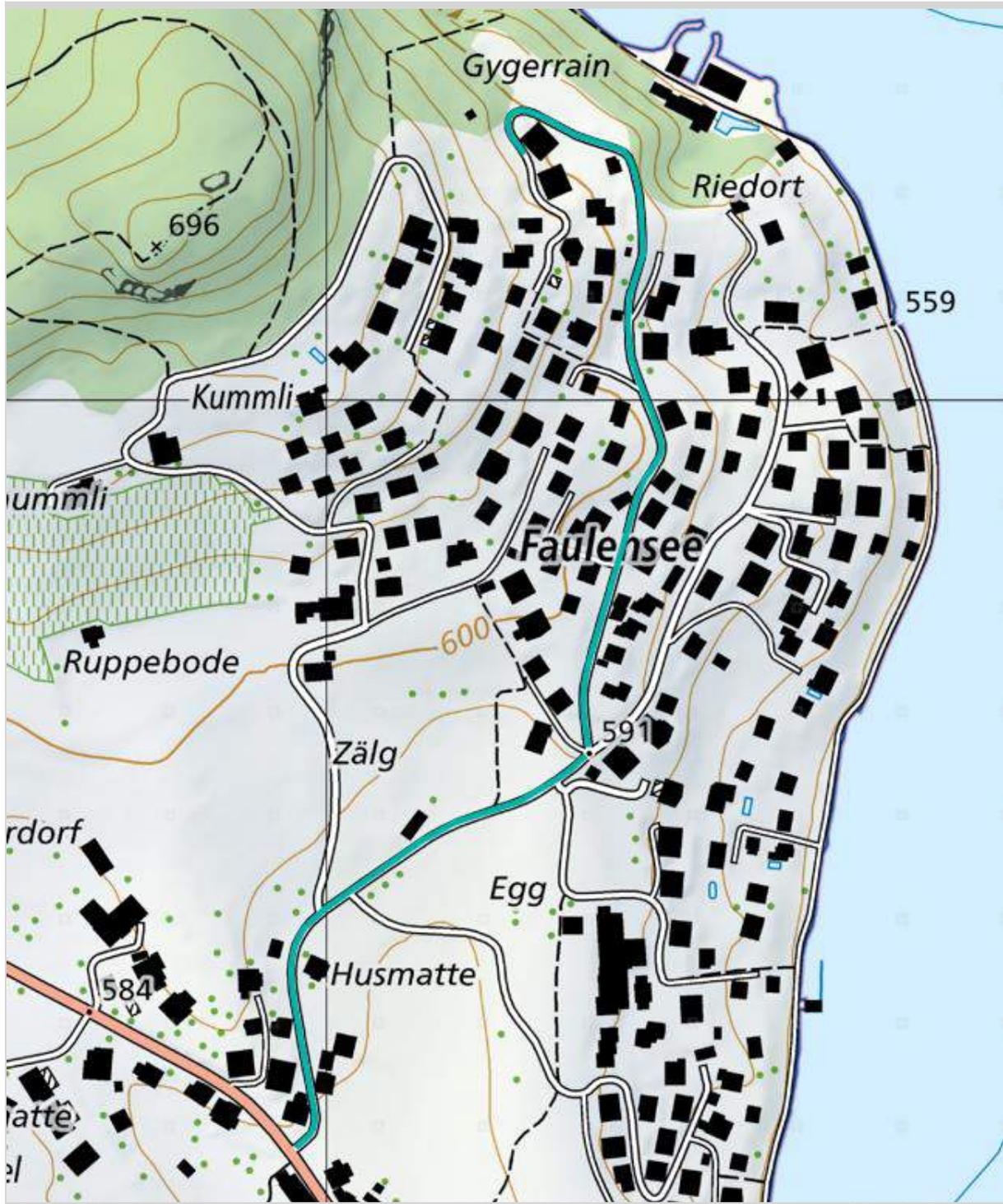


Abbildung 1  
Projektperimeter

## II. Beurteilung und Empfehlung

### 1. Situation

Die Erschliessungsstrecke zur geplanten Überbauung auf den Parzellen 2110 und 3128 liegt in einer Tempo-30-Zone. Es sind ein Verbot für Gesellschaftswagen (Signal SSV 2.08) und eine Sackgasse signalisiert (Signal SSV 4.09).

Gemäss Angabe der Gemeinde weist der Riedweg bis auf Höhe Parzelle 4911 eine Breite von 4,2 m auf, was ein Begegnen von 2 Personenwagen mit stark reduzierter Geschwindigkeit zulässt. Ab dieser Parzelle bis zum Ende des Riedwegs ist eine minimale Fahrbahnbreite von 3 m vorhanden (Abbildung 2). Auf Parzelle 7158 ist eine Ausweichstelle angelegt. Beim Gebäude Riedweg Nr. 71 ist ein Wendepunkt vorhanden, der auch als Ausweichstelle genutzt werden kann. Auf der Strecke zwischen der Parzelle 4911 und der Ausweichstelle auf Parzelle 7158 kann es sein, dass im Begegnungsfall Personenwagen/Personenwagen auf die Vorplätze der privaten Parzellen 4015, 5042, 5043, 3273 und 7157 ausgewichen werden muss (Abbildung 3, S. 7). Es empfiehlt sich, eine entsprechende Dienstbarkeit mit den Privateigentümern zu vereinbaren. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit dürfen im beschriebenen Begegnungsfall keine Rückwärtsfahrmanöver stattfinden.

Entlang der Zufahrtsstrecke zur geplanten Neuüberbauung sind viele Sicherheitsdefizite resp. Gefahrenstellen zu erkennen («RSI-Tabellen», Kap. II.6, S. 10ff). Bereits heute ist die Verkehrssicherheit auf der betreffenden Strecke mit dem nach Einschätzung der BFU geringen Verkehrsaufkommen beeinträchtigt. Die allermeisten Sicherheitsdefizite sind Sichteinschränkungen bei den Grundstückszufahrten (bfu-Grundlage «Sicht an Verzweigungen und Grundstückszufahrten»). Im Zusammenhang mit einer geplanten Neuüberbauung und dem damit verbundenen Mehrverkehr verschärft sich diese Problematik zusätzlich.

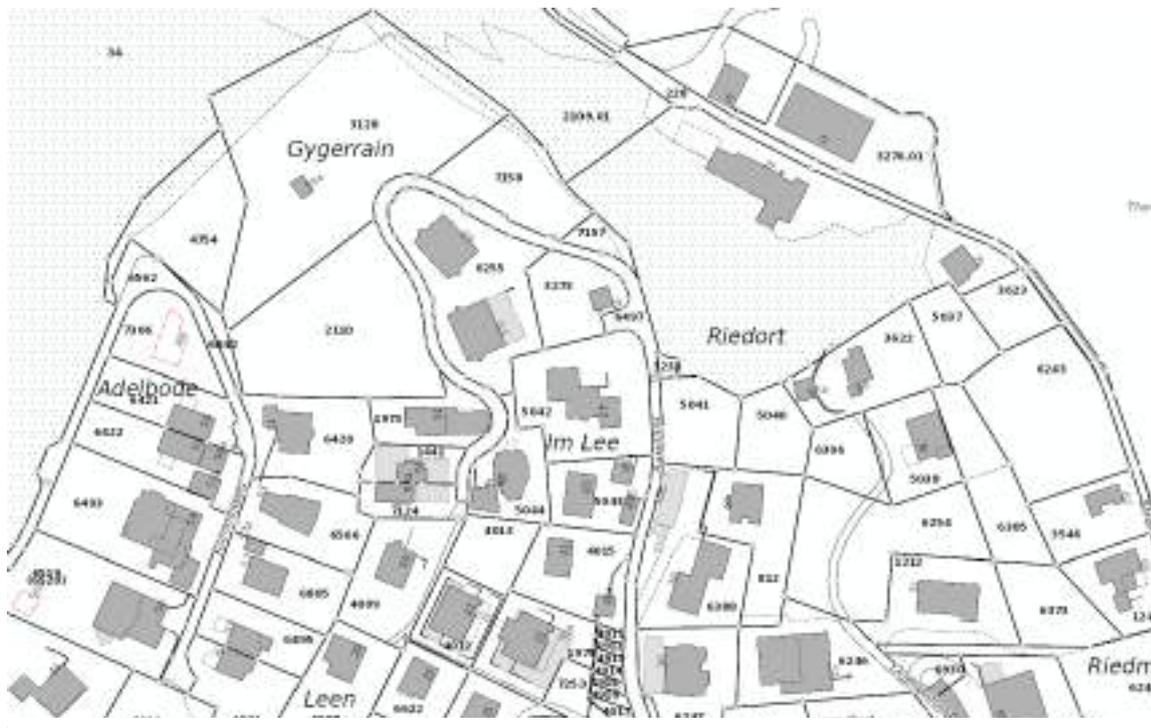


Abbildung 2  
Riedweg, Strecke Parzelle 4911 bis Gyerrain

## 2. Zugang – Fahrzeugkategorien

Aus Sicht der BFU soll ein Lastwagen Fahrzeugtyp A, Lastwagen mit dem Hilfslinienradius  $RH = 7,5$  m nach VSS 40 271 ein neu überbautes Wohngebiet erreichen können. Im vorliegenden Fall ist dies nach Einschätzung der BFU möglich. Ob z. B. auch Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr zur geplanten Neuüberbauung fahren können, ist speziell zu überprüfen.

## 3. Querschnitt

### 3.1 Veloverkehr

Der Quellenhof- und der Riedweg sind unterschiedlich breit. An den engsten Stellen ist der Riedweg gemäss Angabe der Gemeinde 3 m breit. Damit ein Velo und ein Personenwagen sich verträglich begegnen können, ist eine Fahrbahnbreite von 3,5 m notwendig. Die Veloführung ist mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) auf dem Riedweg somit nur bedingt verträglich. Bei ausreichenden Sichtbedingungen kann dieser Umstand akzeptiert werden – Fahrzeuge begegnen sich mit tiefen Geschwindigkeiten.

### 3.2 Fussverkehr

Der Fussverkehr wird im Mischverkehr geführt, was in der vorhandenen Situation auch mit dem zukünftig zu erwartenden Mehrverkehr verträglich ist. Dem Fussverkehr wird an vielen Örtlichkeiten beim Verlassen des Grundstücks die Sicht auf herannahende Verkehrsteilnehmende durch sichteinschränkende Objekte teilweise massiv eingeschränkt. In diesem Fall gefährdet man sich selbst, aber auch die übrigen Verkehrsteilnehmenden.



Abbildung 3  
Riedweg, Bereich Parzelle 5043, Liegenschaft 43

#### 4. Mehrverkehr

Gemäss Angabe der Gemeinde wird die geplante Überbauung ca. 20 Wohnungen umfassen. Die Anzahl Parkfelder pro Wohnung wird in einem Workshopverfahren festgelegt. Bei Wohnüberbauungen kann man pro Personenwagen mit einem spezifischen Verkehrspotenzial von ca. 2,5 Fahrten pro Tag rechnen. Vorwiegend handelt es sich um Pendlerverkehr, weshalb die Fahrten zeitlich massiert auftreten. Falls jede Wohnung 1 bis 2 Parkfelder beansprucht, ergibt dies pro Tag einen Mehrverkehr von ca. 50 bis 100 zusätzlichen Fahrten. Dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen kann als gering bezeichnet werden.

#### 5. Gefahrenstellen: z. B. ungenügende Sichtverhältnisse

Sichteinschränkungen sind Gefahrenstellen, die die Verkehrssicherheit gefährden und mit den entsprechenden Massnahmen zu entschärfen sind.

Aktuell sind die Sichtverhältnisse an diversen Örtlichkeiten dermassen eingeschränkt, dass es für einen Fahrzeugführer aufgrund der Reaktionszeit unmöglich ist, beispielsweise rechtzeitig auf ein von einem Grundstück ausfahrendes Fahrzeug zu reagieren. Bei einem solchen Zusammentreffen ist mit Konflikten zu rechnen.

Sobald die durch Sichteinschränkungen vorhandenen Gefahrenstellen entschärft sind, erhöht sich die Verkehrssicherheit. Mehr Sicht bedeutet mehr Sicherheit.

##### 5.1 Direkte Sicht: Geschwindigkeitszunahme?

Oft hört man das Argument, dass nach dem Schaffen der direkten Sicht auch schneller gefahren werde. Falls eine Geschwindigkeitszunahme resultiert, so liegt diese aus Erfahrung der BFU in einem sehr geringen Ausmass. Trotzdem ist es immer noch viel gefährlicher, durch die nicht vorhandene Anhaltesichtweite «blind» – auch mit reduzierter Geschwindigkeit – in der Strasse zu fahren. Mit genügend Sicht kann ein Fahrzeugführer, trotz einer allfälligen Geschwindigkeitszunahme, in einer kritischen Situation ausreichend sicher auf die entsprechende Verkehrssituation reagieren.

##### 5.2 Aufwand – verhältnismässig versus unverhältnismässig

Der Rückschnitt von Bepflanzungen, der Ersatz von sichtundurchlässigen Einfriedungen, das Aufheben von Parkfeldern oder das Abtragen von Böschungen ist als verhältnismässiger Aufwand zu bezeichnen. Als beispielsweise unverhältnismässig kann das Schaffen von direkten Sichtverhältnissen im Falle einer bestehenden Betonstützmauer oder Hauswand bezeichnet werden.

Die meisten in den «RSI-Tabellen» (Kap. II.6, S. 10ff) beschriebenen Sicherheitsdefizite lassen sich mit verhältnismässigem Aufwand entschärfen.

##### 5.3 Gefahrenstellen beheben: Durchsetzung

Die rechtliche Grundlage für das Beheben der Gefahrenstellen bildet das SVG Art 6a Abs 3: Bund, Kantone und Gemeinden analysieren ihr Strassennetz auf Unfallschwerpunkte und Gefahrenstellen und erarbeiten eine Planung zu deren Behebung. Das Infrastruktur-Sicherheitsinstrument RSI ist das entsprechende Hilfsmittel für die Erfüllung dieser Aufgabe.

Das Durchsetzen der entsprechenden Massnahmen zur Behebung der in den «RSI-Tabellen» beschriebenen Sicherheitsdefizite ist eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde. Dies ist grundsätzlich unabhängig davon, ob nun zukünftig Mehrverkehr zu erwarten ist oder nicht.

Um in den kritischen Bereichen die notwendigen Sichtbedingungen garantieren zu können, sollen die betroffenen Privateigentümer anstelle einer öffentlichen Ausschreibung im Gemeindeblatt direkt angeschrieben werden.

## 6. Tabellarische Übersicht

Die auf der Strecke «Quellenhof- und Riedweg» festgestellten Sicherheitsdefizite mit den entsprechenden Massnahmenvorschlägen und zusätzlichen Bemerkungen sind detailliert in den nachfolgenden Tabellen beschrieben. Die Beurteilungskriterien «Verkehrsführung», «Sicht», «Ausrüstung», «Fahrbahnzustand», «Strassenrand» und «Verkehrsablauf» wurden dabei anhand der entsprechenden Normen des Normenwerks des VSS und der entsprechenden Merkmale geprüft.

Nr.	Standort	Beschreibung des Sicherheitsdefizits	Bewertung Unfallrisiko	Foto	Massnahmenvorschläge	Bemerkungen
1	Verzweigung Interlakenstrasse/Quellenhofweg	Die Signale SSV 3.02 und 2.30.1 sind durch die Bepflanzungen verdeckt.	mittel		Die Bepflanzungen sind so zurückzuschneiden, dass bestmögliche Sichtbedingungen auf die Signale garantiert sind.	VSS 40 090
2	Höhe Liegenschaft-Quellenhofweg 1, Eingang «Tempo-30-Zone»	Das Zonensignal SSV 2.59.1 «Tempo-30-Zone» entspricht nicht den Vorgaben der SSV.  Die Markierung «Zone 30» ist abgenutzt und wird i. d. R. 5 bis 10 m nach der Zonensignalisation angebracht.	mittel  mittel		Die Signalisation ist entsprechend anzupassen.  Die Markierung ist entsprechend neu anzubringen.	SSV, VSS 640 851
3	Garagenzufahrt Liegenschaft Interlakenstrasse 51	Die Bepflanzung schränkt die Sicht auf das Trottoir und die Fahrbahn ein. Zudem ragt sie ins Lichtraumprofil des Trottoirs.	mittel		Die Bepflanzung ist entsprechend zurückzuschneiden.	VSS 40 273 und bfu-Grundlage «Sicht an Verzweigungen und Grundstückszufahrten»

Nr.	Standort	Beschreibung des Sicherheitsdefizits	Bewertung Unfallrisiko	Foto	Massnahmenvorschläge	Bemerkungen
4	Aussenparkfelder Liegenschaften Quellenhofweg 4 und 6	Die Knotensichtweite ist durch die Bepflanzung stark eingeschränkt.	hoch		Es ist eine Knotensichtweite von 20 m zu gewährleisten. Die Bepflanzung ist entsprechend zurückzuschneiden.	VSS 40 273 und bfu-Grundlage «Sicht an Verzweigungen und Grundstückszufahrten»
5	Vorplatz Garage Liegenschaft Quellenhofweg 5	Die Knotensichtweite auf das Trottoir ist durch die Bepflanzung stark eingeschränkt.	hoch		Auf das Trottoir ist eine Sichtweite von 15 m zu gewährleisten. Die Bepflanzung ist entsprechend zurückzuschneiden.	VSS 40 273 und bfu-Grundlage «Sicht an Verzweigungen und Grundstückszufahrten»
6	Vorplatz Garage Liegenschaft Quellenhofweg 9	Die Bepflanzung schränkt die Sicht auf das Trottoir ein.	hoch		Auf das Trottoir ist eine Sichtweite von 15 m zu gewährleisten. Die Bepflanzung ist entsprechend zurückzuschneiden.	VSS 40 273 und bfu-Grundlage «Sicht an Verzweigungen und Grundstückszufahrten»
7	Hauszugang Liegenschaft Quellenhofweg 10	Die Bepflanzung schränkt dem Fussverkehr, der das Grundstück verlässt, die Sicht auf herannahende Verkehrsteilnehmer ein.	hoch		Die Bepflanzung ist ab einer Beobachtungsdistanz von 0,5 bis 1 m ab Fahrbahnrand so zurückzuschneiden, dass man mind. 25 m Sicht auf den herannahenden Verkehr hat.	

Nr.	Standort	Beschreibung des Sicherheitsdefizits	Bewertung Unfallrisiko	Foto	Massnahmenvorschläge	Bemerkungen
8	Hauszugang Liegenschaft Quellenhofweg 10	Die Bepflanzung schränkt dem Fussverkehr, der das Grundstück verlässt, die Sicht auf herannahende Verkehrsteilnehmende ein.	hoch		Die Bepflanzung ist ab einer Beobachtungsdistanz von 0,5 bis 1 m ab Fahrbahnrand so zurückzuschneiden, dass man mind. 25 m Sicht auf den herannahenden Verkehr hat.	
9	Liegenschaft Quellenhofweg 10	Die Anhaltesichtweite in der Kurve ist durch die Bepflanzung eingeschränkt.	hoch		Der Baum ist ab Fahrbahn, bis auf eine Höhe von 3 m entsprechend auszuhöhen. Zudem darf der Baum nicht ins Lichtprofil der Strasse ragen. Die übrige sichteinschränkende Bepflanzung in der Sichtzone ist entsprechend zurückzuschneiden.	VSS 40 090 Es ist eine minimale Anhaltesichtweite in der Kurve von 25 m zu garantieren.
10	Verzweigung Quellenhofweg/Kummliweg	Die Verzweigungsfläche ist zu grosszügig und z. T. spitzwinklig ausgestaltet. Fahrzeuge können aus dem Kummliweg zügig in den Quellenhofweg einfahren.	hoch		Der Verzweigungsbereich ist maximal möglich einzuengen und «abzuköpfen» (schematische Darstellung mit roter Linie auf dem Orthofoto). Dies kann in einem 1. Schritt mit Elementen für die provisorische Verkehrsführung erfolgen.	bfu-Grundlage: <ul style="list-style-type: none"> <li>• «Element für provisorische Verkehrsführung»</li> <li>• «Rechtsvortritt»</li> </ul>

Nr.	Standort	Beschreibung des Sicherheitsdefizits	Bewertung Unfallrisiko	Foto	Massnahmenvorschläge	Bemerkungen
1.1	Verzweigung Quellenhofweg/Zaunmattweg	<p>Die Verzweigungsfläche ist zu grosszügig ausgestaltet. Aufgrund der Gestaltung – Randabschlussstein – erkennt man den Rechtsvortritt nur ungenügend.</p> <p>Die Knotensichtweite aus dem Zaunmattweg ist durch allfällige auf den Parkfeldern abgestellte Fahrzeuge eingeschränkt.</p>	hoch		<p>Der Verzweigungsbereich ist maximal möglich einzuengen und «abzuköpfen» (schematische Darstellung mit roten Linien auf dem Orthofoto). Dies kann in einem 1. Schritt mit Elementen für die provisorische Verkehrsführung erfolgen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• «Rechtsvortritt»</li> <li>• «Sicht an Verzweigungen und Grundstückzufahrten»</li> </ul> <p>Die Rechtsvortrittsmarkierung soll angebracht werden.</p> <p>Sofern sich diese Massnahmen bewähren, soll der Knoten baulich definitiv umgestaltet werden – Randabschlussstein entfernen.</p> <p>Die Parkfelder in der Sichtzone sind aufzuheben, so dass die Knotensichtweite ausreichend ist.</p>	<p>SN 640 851, VSS 40 273</p> <p>bfu-Grundlage:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• «Element für provisorische Verkehrsführung»</li> <li>• «Rechtsvortritt»</li> <li>• «Sicht an Verzweigungen und Grundstückzufahrten»</li> </ul>
1.2	Quellenhofweg	<p>Der Fussgängerlängsstreifen ist mit einer Breite von 80 bis 90 cm viel zu schmal. Der Fussverkehr wiegt sich in einer falschen Sicherheit.</p> <p>Zwischen dem Fussgängerlängsstreifen und den blau markierten Parkfeldern schätzt die BFU die Restfahrbahnbreite auf 2,5 m, was viel zu gering ist.</p>	hoch		<p>Die BFU schätzt die Fahrbahnbreite zwischen 5,2 bis 5,5 m. Bei dieser Fahrbahnbreite ist der Fussgängerlängsstreifen mit Pfosten abzusichern. In den Bereichen, wo der Zaunmatt- und Seewaldweg in den Quellenhofweg einmündet, ist der Ist-Zustand beizubehalten (keine Absicherung mit Pfosten), da ansonsten mit der beschriebenen Massnahme der Verkehr auf die falsche Fahrbahnseite geführt wird.</p> <p>Die blauen Parkfelder sind zu demarkieren.</p>	<p>Die Restfahrbahnbreite ohne blaue Parkfelder soll mind. 3,5 m betragen, die restliche Breite zwischen 1,7 bis 2 m ist dem mit Pfosten abgesicherten Fussgängerlängsstreifen zuzuschlagen.</p> <p>bfu-Grundlage «Längsstreifen für Fussgänger»</p>

Nr.	Standort	Beschreibung des Sicherheitsdefizits	Bewertung Unfallrisiko	Foto	Massnahmenvorschläge	Bemerkungen
13	Aussenparkplatz Parzelle 1750	Die Knotensichtweite ist durch die Bepflanzung stark eingeschränkt.	hoch		Es ist eine Knotensichtweite von 20 m zu gewährleisten. Die Bepflanzung ist entsprechend zurückzuschneiden.	VSS 40 273 und bfu-Grundlage «Sicht an Verzweigungen und Grundstückszufahrten»
14	Verzweigung Quellenhofweg/Seeweidweg	Aufgrund der Gestaltung – Randabschlussstein – erkennt man den Rechtsvortritt nur ungenügend.	hoch		Die Rechtsvortrittsmarkierung soll angebracht werden. Der Randabschlussstein soll im Rahmen der nächsten Belagssanierung entfernt werden.	SN 640 851 bfu-Grundlage «Rechtsvortritt»
15	Hauszufahrt Liegenschaft Quellenhofweg 25	Die Knotensichtweiten sind in beiden Blickrichtungen durch die Bepflanzungen stark eingeschränkt.	hoch		Es sind Knotensichtweiten von 20 m zu gewährleisten. Die Bepflanzung ist entsprechend zurückzuschneiden.	VSS 40 273 und bfu-Grundlage «Sicht an Verzweigungen und Grundstückszufahrten»

Nr.	Standort	Beschreibung des Sicherheitsdefizits	Bewertung Unfallrisiko	Foto	Massnahmenvorschläge	Bemerkungen
16	Hauszufahrt Liegenschaften Quellenhofweg 27 und 29	Die Knotensichtweite ist durch die Bepflanzung stark eingeschränkt.	hoch		Es ist eine Knotensichtweite von 20 m zu gewährleisten. Die Bepflanzung ist entsprechend zurückzuschneiden resp. zu entfernen.	VSS 40 273 und bfu-Grundlage «Sicht an Verzweigungen und Grundstückszufahrten»
17	Hauszufahrt Liegenschaften Quellenhofweg 27 und 29	Die Knotensichtweite ist durch die Bepflanzung und die Stützmauer massiv eingeschränkt.	hoch		Es ist eine Knotensichtweite von 25 m zu gewährleisten (Foto oben links: Prinzipskizze), da es eine Hauszufahrt ist. Die Bepflanzung ist entsprechend zurückzuschneiden resp. zu entfernen. Die Stützmauer soll in der Sichtzone eine maximale Höhe von 60 cm ab Fahrbahn nicht überschreiten. Der Findling im Anschluss an die Hecke ist entsprechend zurückzusetzen.	Velofahrende erreichen auf der kurzen Gefällsstrecke von ca. 10 % sofort Geschwindigkeiten von 30 km/h, weshalb eine Knotensichtweite von 25 m garantiert werden soll – Zufahrtsgeschwindigkeit von 30 km/h => Knotensichtweite 20 bis 35 m.  VSS 40 273 und bfu-Grundlage «Sicht an Verzweigungen und Grundstückszufahrten»

Nr.	Standort	Beschreibung des Sicherheitsdefizits	Bewertung Unfallrisiko	Foto	Massnahmenvorschläge	Bemerkungen
18	Verzweigung Quelenhofweg/Riedweg	Die Knotensichtweite beim Rechtsvortrittsknoten ist durch die Bepflanzung stark eingeschränkt. Evtl. schränken zusätzlich in der Sichtzone abgestellte Fahrzeuge die Knotensichtweite ein.	hoch		<p>Es ist eine Knotensichtweite von 20 m zu gewährleisten (Foto oben links; Prinzipskizze), da es sich um eine Rechtsvortrittskreuzung handelt. Die Bepflanzung ist entsprechend zurückzuschneiden resp. zu entfernen. Nach dem Entfernen der Bepflanzung ist ein sichtdurchlässiges Geländer gegen einen Absturz von Personen zu montieren.</p> <p>Ein Abstellen der Fahrzeuge ist z. B. mit Pfosten zu unterbinden.</p> <p>Zur Verdeutlichung des Rechtsvortritts kann die entsprechende Markierung angebracht werden.</p>	<p>SN 640 851, VSS 40 273, VSS 40 568</p> <p>bfu-Grundlage:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>«Sicht an Verzweigungen und Grundstückszufahrten»</li> <li>Pfosten</li> <li>«Geländer und Zäune»</li> </ul>
19	Liegenschaft Riedweg 4	Die Bepflanzung ragt ins Lichtraumprofil der Fahrbahn.	mittel		Die Bepflanzung ist entsprechend zurückzuschneiden.	bfu-Grundlage «Sicht an Verzweigungen und Grundstückszufahrten»
20	Hauszufahrt Liegenschaft Riedweg 4	Die Knotensichtweite ist durch die Bepflanzung stark eingeschränkt.	hoch		Es ist eine Knotensichtweite von 20 m zu gewährleisten. Die Bepflanzung ist entsprechend zurückzuschneiden resp. zu entfernen.	VSS 40 273 und bfu-Grundlage «Sicht an Verzweigungen und Grundstückszufahrten»

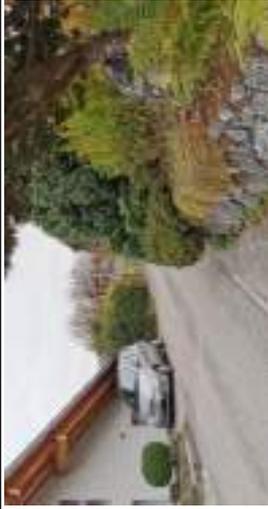
Nr.	Standort	Beschreibung des Sicherheitsdefizits	Bewertung Unfallrisiko	Foto	Massnahmenvorschläge	Bemerkungen
21	Hauszufahrt Liegenschaft Riedweg 4	Die Knotensichtweite ist durch die Bepflanzung stark eingeschränkt.	hoch		Es ist eine Knotensichtweite von 20 m zu gewährleisten. Die Bepflanzungen sind entsprechend zurückzuschneiden resp. zu entfernen.	VSS 40 273 und bfu-Grundlage «Sicht an Verzweigungen und Grundstückszufahrten»
22	Hauszufahrt Liegenschaft Riedweg 6	Die Knotensichtweite ist durch die Bepflanzungen massiv eingeschränkt.	hoch		Es ist eine Knotensichtweite von 20 m zu gewährleisten. Die Bepflanzungen sind entsprechend zurückzuschneiden resp. zu entfernen.	VSS 40 273 und bfu-Grundlage «Sicht an Verzweigungen und Grundstückszufahrten»
23	Hauszufahrt Liegenschaft Riedweg 6	Die Knotensichtweite ist durch die Bepflanzungen eingeschränkt.	hoch		Es ist eine Knotensichtweite von 20 m zu gewährleisten. Die Bepflanzungen sind entsprechend zurückzuschneiden resp. zu entfernen.	VSS 40 273 und bfu-Grundlage «Sicht an Verzweigungen und Grundstückszufahrten»
24	Hauszufahrt Liegenschaft Riedweg 3	Nebst der Stützmauer schränken die Hecke und allfällig hohes Gras auf der Böschung die Knotensichtweite zusätzlich ein.	hoch		Die Hecke soll im Bereich der Stützmauer so zurückgeschnitten werden, dass die maximal mögliche Knotensichtweite erzielt wird. Zudem ist in diesem Bereich das Gras regelmässig zurückzuschneiden.	

Nr.	Standort	Beschreibung des Sicherheitsdefizits	Bewertung Unfallsrisiko	Foto	Massnahmenvorschläge	Bemerkungen
25	Aussenparkfeld und Zugang Liegenschaft Riedweg 3	Die Knotensichtweite ist durch die Bepflanzung, die Treppe, die Briefkasten und die Eckstützen des Zauns massiv eingeschränkt.  Die Bepflanzung und die Eckstütze des Zauns schränken dem Fussverkehr, der das Grundstück verlässt, die Sicht auf herannahende Verkehrsteilnehmende ein.	hoch  hoch		<p>Es sollen mit dem Entfernen der Bepflanzungen, dem Abfräsen des massiven Betonpfostens des Zauns und dem Zurückversetzen der Briefkasten aus der Sichtzone die bestmöglichen Sichtbedingungen geschaffen werden. Anstelle des Betonzaunpfostens kann ein schlanker Zaunpfosten montiert werden. Der sichtdurchlässige Maschendraht kann beibehalten bleiben.</p> <p>Nach der Umsetzung der erwähnten Massnahmen erhält der Fussverkehr ab einer Beobachtungsstanz von 0,5 bis 1 m ab Fahrbahnrand ausreichende Sichtbedingungen auf den herannahenden Verkehr.</p> <p>Entlang der Treppe ist nach dem Entfernen der Bepflanzung u. a. als Absturzsicherung für Personen ein Handlauf anzubringen.</p>	<p>VSS 40 273, VSS 40 568, VSS 40 238</p> <p>bfu-Grundlage:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• «Sicht an Verzweigungen und Grundstückszufahrten»</li> <li>• «Geländer und Zäune»</li> </ul>

Nr.	Standort	Beschreibung des Sicherheitsdefizits	Bewertung Unfallrisiko	Foto	Massnahmenvorschläge	Bemerkungen
26	Hauszufahrt und Zugang Liegenschaft Riedweg 5	Die Knotensichtweiten sind in beiden Blickrichtungen durch die Bepflanzungen inkl. Eckstützen des Zauns (mit Briefkasten und Bepflanzung umhüllt) eingeschränkt. Zudem schränken die erwähnten Objekte dem Fussverkehr, der das Grundstück verlässt, die Sicht auf herannahende Verkehrsteilnehmende ein.	hoch		Es sollen mit dem Entfernen der Bepflanzungen, dem Abfräsen der massiven Betonpfosten des Zauns und dem Zurückversetzen des Briefkastens aus der Sichtzone, bestmögliche Knotensichtweiten sichergestellt werden. Anstelle des Betonzaunpfostens kann ein schlanker Pfosten montiert werden. Der sichtdurchlässige Maschendraht ist beizubehalten.  Nach der Umsetzung der erwähnten Massnahmen erhält der Fussverkehr ab einer Beobachtungsdistanz von 0,5 bis 1 m ab Fahrbahnrand ausreichende Sichtbedingungen auf den herannahenden Verkehr.	VSS 40 273, VSS 40 568  bfu-Grundlage: <ul style="list-style-type: none"> <li>• «Sicht an Verzweigungen und Grundstückzufahrten»</li> <li>• «Geländer und Zäune»</li> </ul>
27	Hauszufahrten Liegenschaft Riedweg 7, 9, 11 und 13	Die Knotensichtweiten sind in beiden Blickrichtungen durch die Bepflanzungen stark eingeschränkt.	hoch		Es sind Knotensichtweiten von 20 m zu gewährleisten. Die Bepflanzungen sind entsprechend zurückzuschneiden resp. zu entfernen. Der Baum ist ab Fahrbahn, bis auf eine Höhe von 3 m entsprechend auszuholzen.	VSS 40 273 und bfu-Grundlage «Sicht an Verzweigungen und Grundstückzufahrten»

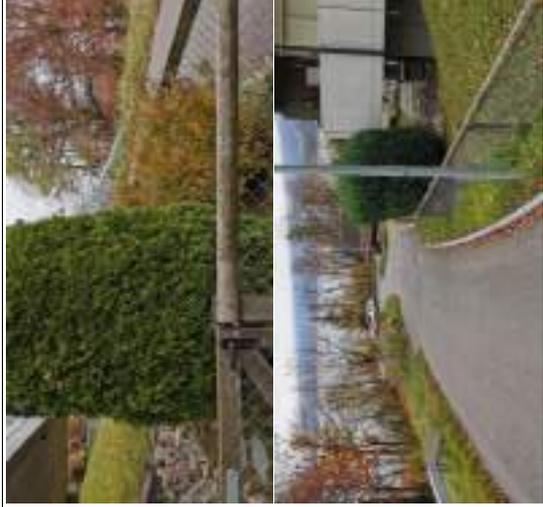
Nr.	Standort	Beschreibung des Sicherheitsdefizits	Bewertung Unfallrisiko	Foto	Massnahmenvorschläge	Bemerkungen
28	Hauszufahrt Liegenschaft Riedweg 8	Die Knotensichtweite ist durch die Bepflanzung eingeschränkt.	hoch		Es ist eine Knotensichtweite von 20 m zu gewährleisten. Die Bepflanzung ist entsprechend zurückzuschneiden resp. zu entfernen.	VSS 40 273 und bfu-Grundlage «Sicht an Verzweigungen und Grundstückszufahrten»
29	Einstellhallenzufahrt Liegenschaft Riedweg 15	Die Knotensichtweite ist durch die Bepflanzung stark eingeschränkt.	hoch		Es ist eine Knotensichtweite von 20 m zu gewährleisten. Die Bepflanzung ist entsprechend zurückzuschneiden resp. zu entfernen.	VSS 40 273 und bfu-Grundlage «Sicht an Verzweigungen und Grundstückszufahrten»
30	Aussenparkfeld Liegenschaft Riedweg 15	Die Knotensichtweite ist durch die Bepflanzung eingeschränkt.	hoch		Es ist eine Knotensichtweite von 20 m zu gewährleisten. Die Bepflanzung ist entsprechend zu entfernen.	VSS 40 273 und bfu-Grundlage «Sicht an Verzweigungen und Grundstückszufahrten»
31	Hauszugang Liegenschaft Riedweg 12	Die Bepflanzung schränkt dem Fussverkehr, der das Grundstück verlässt, die Sicht auf heranahnde Verkehrsteilnehmende ein.	hoch		Die Bepflanzung ist ab einer Beobachtungsdistanz von 0,5 bis 1 m ab Fahrbahnrand so zurückzuschneiden, dass man mind. 25 m Sicht auf den heranahnden Verkehr hat.	

Nr.	Standort	Beschreibung des Sicherheitsdefizits	Bewertung Unfallrisiko	Foto	Massnahmenvorschläge	Bemerkungen
32	Hauszufahrt Liegenschaft Riedweg 12	Die Knotensichtweite ist durch die Bepflanzung leicht eingeschränkt.	hoch		Es ist eine Knotensichtweite von 20 m zu gewährleisten. Die Bepflanzung ist entsprechend zurückzuschneiden resp. zu entfernen.	VSS 40 273 und bfu-Grundlage «Sicht an Verzweigungen und Grundstückszufahrten»
33	Hauszufahrt Liegenschaft Riedweg 12	Die Knotensichtweite ist durch die Bepflanzung leicht eingeschränkt.	hoch		Es ist eine Knotensichtweite von 20 m zu gewährleisten. Die Bepflanzung ist entsprechend zurückzuschneiden resp. zu entfernen.	VSS 40 273 und bfu-Grundlage «Sicht an Verzweigungen und Grundstückszufahrten»
34	Fussweg Liegenschaft Riedweg 20 und 22	Die Bepflanzung schränkt dem Fussverkehr, der das Grundstück verlässt, die Sicht auf herannahende Verkehrsteilnehmende ein.	hoch		Die Bepflanzung ist ab einer Beobachtungsdistanz von 0,5 bis 1 m ab Fahrbahnrand so zurückzuschneiden, dass man mind. 25 m Sicht auf den heranahenden Verkehr hat.	

Nr.	Standort	Beschreibung des Sicherheitsdefizits	Bewertung Unfallrisiko	Foto	Massnahmenvorschläge	Bemerkungen
35	Bereich Liegenschaft Riedweg 21	Die Anhaltesichtweite ist kurvennennenseitig zusätzlich durch die Bepflanzung eingeschränkt.	mittel		Die Bepflanzung ist entsprechend zurückzuschneiden, so dass die bestmöglichen Sichtbedingungen geschaffen werden können.	
36	Hauszufahrt Liegenschaft Riedweg 20	Die Knotensichtweite ist durch die Bepflanzung und ein allfälliges auf dem Längsparkfeld abgestelltes Fahrzeug stark eingeschränkt.	hoch		Die Bepflanzung ist entsprechend zurückzuschneiden resp. zu entfernen, so dass die bestmöglichen Sichtbedingungen geschaffen werden können. Ein Abstellen der Fahrzeuge ist z. B. mit Pfosten zu unterbinden.	VSS 40 273 bfu-Grundlage: • «Sicht an Verzweigungen und Grundstückszufahrten» • «Pfosten»
37	Hauszufahrt Liegenschaft Riedweg 20	Die Knotensichtweite ist durch die Bepflanzung eingeschränkt.	hoch		Die Bepflanzung ist entsprechend zurückzuschneiden resp. zu entfernen, so dass die bestmöglichen Sichtbedingungen geschaffen werden können.	VSS 40 273 und bfu-Grundlage «Sicht an Verzweigungen und Grundstückszufahrten»
38	Hauszufahrt Liegenschaft Riedweg 21	Die Knotensichtweite ist durch die Bepflanzung stark eingeschränkt.	hoch		Die Bepflanzung ist entsprechend zurückzuschneiden resp. zu entfernen, so dass die bestmöglichen Sichtbedingungen geschaffen werden können.	VSS 40 273 und bfu-Grundlage «Sicht an Verzweigungen und Grundstückszufahrten»

Nr.	Standort	Beschreibung des Sicherheitsdefizits	Bewertung Unfallrisiko	Foto	Massnahmenvorschläge	Bemerkungen
39	Hauszufahrt Liegenschaft Riedweg 31 und 37	Die Knotensichtweite ist durch die Bepflanzung zusätzlich eingeschränkt.	hoch		Die Bepflanzung ist entsprechend zurückzuschneiden resp. zu entfernen, so dass die bestmöglichen Sichtbedingungen geschaffen werden können.	VSS 40 273 und bfu-Grundlage «Sicht an Verzweigungen und Grundstückszufahrten»
40	Hauszufahrt Liegenschaft Riedweg 36	Die Knotensichtweite ist durch die Bepflanzung, die Container, die Holzmauer und ein allfällig auf dem Längsparkfeld abgestelltes Fahrzeug zusätzlich massiv eingeschränkt.	hoch		Die Bepflanzung, die Container und die Holzmauer sind zu entfernen, so dass die bestmöglichen Sichtbedingungen geschaffen werden können. Zusätzlich ist das Abstellen der Fahrzeuge z. B. mit Pfosten auf dem direkt an die Ausfahrt angrenzenden Längsparkfeld zu unterbinden.	VSS 40 273 bfu-Grundlage: • «Sicht an Verzweigungen und Grundstückszufahrten» • «Frosten»
41	Hauszufahrt Liegenschaft Riedweg 38 und 40	Die Knotensichtweite ist durch die Bepflanzung stark eingeschränkt.	hoch		Es ist eine Knotensichtweite von 20 m zu gewährleisten. Die Bepflanzung ist entsprechend zurückzuschneiden resp. zu entfernen.	VSS 40 273 und bfu-Grundlage «Sicht an Verzweigungen und Grundstückszufahrten»
42	Hauszufahrt Liegenschaft Riedweg 43	Die Knotensichtweite wird durch die Bepflanzung zusätzlich eingeschränkt.	mittel		Die Bepflanzung auf der Stützmauer ist zu entfernen.	

Nr.	Standort	Beschreibung des Sicherheitsdefizits	Bewertung Unfallrisiko	Foto	Massnahmenvorschläge	Bemerkungen
43	Hauszufahrt Liegenschaft Riedweg 43	Die Knotensichtweite wird durch die Bepflanzung zusätzlich eingeschränkt.	mittel		In diesem Bereich ist das Gras regelmässig zurückzuschneiden, so dass die bestmöglichen Sichtbedingungen geschaffen werden können.	
44	Hauszufahrt Liegenschaft Riedweg 47	Die Knotensichtweite ist durch die Bepflanzung leicht eingeschränkt.	hoch		Es ist eine Knotensichtweite von 20 m zu gewährleisten. Die Bepflanzung ist entsprechend zurückzuschneiden resp. zu entfernen. Das Gras ist regelmässig zurückzuschneiden.	VSS 40 273 und bfu-Grundlage «Sicht an Verzweigungen und Grundstückszufahrten»
45	Hauszufahrt Liegenschaft Riedweg 47	Die Knotensichtweite ist durch die Böschung und die Bepflanzung stark eingeschränkt.	hoch		Es ist eine Knotensichtweite von 20 m zu gewährleisten. Die Böschung ist in der Sichtzone entsprechend abzutragen und das Gras soll regelmässig zurückgeschnitten werden. Die Leitschranke soll entfernt oder entsprechend abgesenkt werden.	VSS 40 273 und bfu-Grundlage «Sicht an Verzweigungen und Grundstückszufahrten» VSS 40 561 Im Innerortsbereich sind Leitschranken nur in besonderen Ausnahmefällen anzuordnen.
46	Containersammelplatz	Die Bepflanzung schränkt dem Fussverkehr, der den Containersammelplatz verlässt, die Sicht auf herannahende Verkehrsteilnehmende massiv ein.	hoch		Die Bepflanzung soll auf eine maximale Höhe von 60 cm heruntergeschnitten werden.	

Nr.	Standort	Beschreibung des Sicherheitsdefizits	Bewertung Unfallrisiko	Foto	Massnahmenvorschläge	Bemerkungen
47	Vorplatz Liegenschaften Riedweg 57 und 59	Je weiter ein Fahrzeug auf diesem Parkfeld gegen die Fahrbahn hin abgestellt wird, umso stärker wird die Knotensichtweite eingeschränkt.	hoch		Ein Abstellen der Fahrzeuge ist z. B. mit Pfosten zu unterbinden. Falls eine Knotensichtweite von 20 m sichergestellt werden kann, können Kleinstfahrzeuge abgestellt werden – entsprechende Signalisation anbringen.	VSS 40 273 bfu-Grundlage: <ul style="list-style-type: none"> <li>«Sicht an Verzweigungen und Grundstückzufahrten»</li> <li>«Pfosten»</li> </ul>
48	Vorplatz Liegenschaften Riedweg 57 und 59	Bei einem allfällig auf diesem Parkfeld abgestellten Fahrzeug wird die Knotensichtweite massiv eingeschränkt.	hoch		Ein Abstellen der Fahrzeuge ist z. B. mit Pfosten zu unterbinden.	VSS 40 273 bfu-Grundlage: <ul style="list-style-type: none"> <li>«Sicht an Verzweigungen und Grundstückzufahrten»</li> <li>«Pfosten»</li> </ul>
49	Vorplatz Liegenschaften Riedweg 57 und 59	Die Knotensichtweite ist durch die Bepflanzungen massiv eingeschränkt.	hoch		Es ist eine Knotensichtweite von 20 m zu gewährleisten. Die Bepflanzungen sind entsprechend zurückzuschneiden resp. zu entfernen.	VSS 40 273 und bfu-Grundlage «Sicht an Verzweigungen und Grundstückzufahrten»

Nr.	Standort	Beschreibung des Sicherheitsdefizits	Bewertung Unfallrisiko	Foto	Massnahmenvorschläge	Bemerkungen
50	Kurvenbereich Liegenschaft Riedweg 57 und 59	Die Anhaltesichtweite ist kurveninnenseitig durch die Bepflanzung stark eingeschränkt - Schätzung BFU: 10 m.	hoch		Auch wenn man im vorliegenden Fall die Anhaltesichtweite in der Kurve von 20 m auf der Fahrbahn abwickelt, liegen praktisch sämtliche Bepflanzungen im Kurvenbereich in der Sichtzone. Die Bepflanzungen sind zu entfernen und können weiter gegen das Parzelleninnere neu angelegt werden.	Die BFU schätzt, dass die Fahrzeuge im Kurvenbereich mit ca. 25 km/h unterwegs sind – Gefälle ca. 11 %. Dies erfordert gemäss VSS 40 090 eine Anhaltesichtweite von ca. 20 m.

### III. Schlussbemerkungen

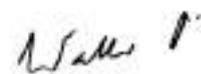
Entlang der untersuchten Strecke «Quellenhof- und Riedweg» gehören Sichtbehinderungen durch Bepflanzungen zu den am häufigsten festgestellten Sicherheitsdefiziten.

Die in den «RSI-Tabellen» (Kap. II.6, S. 10 ff) aufgeführten Sicherheitsdefizite – insbesondere bezgl. der Sichteinschränkungen – sind zu beheben, ansonsten ist heute wie auch in Zukunft die Verkehrssicherheit auf der betreffenden Strecke nicht gewährleistet. Die unbequemen Massnahmen zur Gewährleistung von ausreichenden Sichtbedingungen sind durch die Behörde schnell umzusetzen. Dies gilt für die aktuelle Situation und insbesondere nach der Realisierung des Bauvorhabens, damit der Mehrverkehr sicher aufgenommen werden kann. Die aufgeführten Massnahmenvorschläge dienen allen Verkehrsteilnehmenden und werden nach der Realisierung die Verkehrssicherheit erhöhen.

Grundsätzlich sollen das gesamte Strassennetz der Gemeinde hinsichtlich der ungenügenden Sichtbedingungen z. B. bei Knoten, in Kurven und bei Grundstückszufahrten überprüft und die entsprechenden Massnahmen ergriffen werden. Überall dort, wo mit verhältnismässigem Aufwand direkte Sicht geschaffen werden kann, soll dies getan werden. Z. B. können diesbezüglich wichtige Schulwegachsen prioritär behandelt werden.

Bern, 14. Januar 2021

BFU



Walter Bill, dipl. Ing. HTL  
Berater Verkehrstechnik

#### Beilagen

- bfu-Grundlage; Pfosten. SA.003-2016
- bfu-Grundlage; Element für provisorische Verkehrsführung. BM.003-2016
- bfu-Grundlage; Geländer und Zäune. BM.004-2017
- bfu-Grundlage; Sicht an Verzweigungen und Grundstückszufahrten. BM.021-2016
- bfu-Grundlage; Längsstreifen für Fussgänger. MS.002-2017
- bfu-Grundlage; Rechtsvortritt. MS.006-2017

# Impressum

## Herausgeberin

BFU, Beratungsstelle für Unfallverhütung  
Postfach, 3001 Bern  
+41 31 390 22 22  
info@bfu.ch

## Autor

- Walter Bill, dipl. Ing. HTL, Berater Verkehrstechnik, BFU

## Redaktion

- Patrick Eberling, dipl. Ing. ETH MBA, Leiter Verkehrstechnik, BFU

## Projektteam

- Vito Anselmetti, Sachbearbeiter Verkehrstechnik, BFU
- Marianne Brand, Sachbearbeiterin Verkehrstechnik, BFU

## © BFU 2020

Alle Rechte vorbehalten. Verwendung unter Quellenangabe erlaubt. Kommerzielle Nutzung ausgeschlossen.

Die BFU, Beratungsstelle für Unfallverhütung, ist eine private Stiftung mit dem gesetzlichen Auftrag, Unfälle im Nichtberufsbereich zu verhindern und deren Folgen zu mindern. Die BFU ist beratend tätig, kann Empfehlungen abgeben, hat aber keine Weisungsbefugnis. Bei Beratungen stützen wir uns auf das Gesetz, Normen, Fachdokumentationen der BFU, Richtlinien und Erfahrung. Die technischen Berichte der Abteilung VT sind Momentaufnahmen der darin beschriebenen Verkehrssituation. Die Gültigkeit der Analyse und deren Aussage sind somit zeitlich begrenzt.

Die BFU legt Wert auf eine geschlechtergerechte Sprache. In Ausnahmefällen kann aus Gründen der besseren Lesbarkeit lediglich das generische Maskulinum zum Einsatz kommen.

Wir bitten die Lesenden um Verständnis.

## Abbildungsverzeichnis

- Titelbild: BFU
- Seite 5: swisstopo
- Seite 6: Geoportal des Kantons Bern Bauinventar
- Übrige: BFU