



Einwohnergemeinde Spiez

## **Arealentwicklung «Gygerrain, Faulensee»**

Umzonung Wohnzone 2 Strukturhaltung in Zone mit Planungspflicht

---

### **Änderung Baureglement**

Art. 328, ZPP Nr. 18 «Gygerrain, Faulensee»

#### **Beschluss**

Bern, 3. August 2026

2\_1947\_360\_BE\_ZPP-Gygerrain-Faulensee\_Aend-GBR\_260707.docx



Die Vorschriften zu den Zonen mit Planungspflicht werden im Baureglement der Gemeinde Spiez wie folgt ergänzt:

### 3 Besondere baurechtliche Ordnung

#### 31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

##### 328 ZPP 18 «Gygerrain, Faulensee» (neu)

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <sup>1</sup> Planungszweck    | Die ZPP 18 «Gygerrain, Faulensee» bezweckt die Realisierung einer qualitätsvollen Wohnüberbauung unter Berücksichtigung einer guten Einbettung ins Orts- und Landschaftsbild, eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden, einer hohen Wohn- und Aussenraumqualität sowie einem differenzierten Wohnungsangebot inkl. Familienwohnungen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <sup>2</sup> Art der Nutzung  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen W (Art. 211 Abs. 2).</li> <li>• Der Anteil GFo für Zweitwohnungen darf, gemessen an der im ZPP-Perimeter realisierten GFo, nicht höher sein als 20 %.</li> <li>• Der Wohnnutzung gewidmete Flächen (Erst- und Zweitwohnungen) dürfen nicht für kurzzeitige touristische Übernachtungszwecke vermietet werden. Als kurzzeitig gilt eine Vermietung, wenn sie weniger als fünf aufeinanderfolgende Nächte beträgt.</li> </ul>                                                                                                                                                                                      | <p>Regelung gemäss Zweitwohnungsgesetz.</p> <p>Ausschluss sog. AirBnB Nutzung.</p>                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <sup>3</sup> Mass der Nutzung | <p>Allgemeine Bestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Untergeschosse und Unterniveaubauten werden an die GFo/als Vollgeschoss angerechnet, wenn sie im Mittel aller Fassaden mehr als 1.2 m über die Fassadenlinie resp. das massgebende Terrain hinausragen.</li> <li>• Die zulässige Kniestockhöhe in Dachgeschossen beträgt maximal 1.5 m.</li> </ul> <p>Sektor I:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• GFo min. 350 m<sup>2</sup>, max. 545 m<sup>2</sup></li> <li>• 3 Vollgeschosse plus Dachgeschoss.</li> <li>• Massgebendes Terrain: 612.62 m ü. M.</li> <li>• Oberer Messpunkt höchster Punkt der Dachkonstruktion: 625.30 m ü. M.</li> <li>• kGA 4.0 m, gGA 8.0 m</li> </ul> | <p>GFo: Geschossfläche oberirdisch;</p> <p>VG: Vollgeschosse, vgl. Art. 18 BMBV;</p> <p>massgebendes Terrain, vgl. Art. 1 BMBV;</p> <p>Höchster Punkt der Dachkonstruktion vgl. Art. 14 BMBV;</p> <p>Fassadenhöhe vgl. Art. 15 BMBV</p> <p>Grenzabstand vgl. Art. 22 BMBV (kGA: kleiner Grenzabstand, gGA: grosser Grenzabstand)</p> |

## Sektor II:

- GFo min. 2'300 m<sup>2</sup>, max. 2'700 m<sup>2</sup>
- Massgebendes Terrain: 613.12 m ü. M.
- Oberer Messpunkt höchster Punkt Dachkonstruktion: 642.60 m ü. M.
- 9 Vollgeschosse plus Attikageschoss
- Die Geschossfläche Attikageschoss darf maximal 70% des darunterliegenden Geschosses betragen und muss auf mindestens einer Fassadenseite um mindestens 2.0 m von der projizierten Fassadenlinie zurückversetzt werden; zulässige Höhe Attika maximal 3.5 m ab fertigem Flachdachboden.
- kGA 7.0 m, gGA halbe Fassadenhöhe traufseitig Fh tr

## Sektor III:

- GFo min. 270 m<sup>2</sup>, max. 415 m<sup>2</sup>
- 2 Vollgeschosse plus Dachgeschoss.
- Höhenkote massgebendes Terrain: 623.62 m ü. M.
- Oberer Messpunkt höchster Punkt der Dachkonstruktion: 635.45 m ü. M.
- kGA 4.0 m, gGA 8.0 m

<sup>4</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe

ES II

<sup>5</sup> Gestaltungsgrundsätze

- Es sind drei Gebäude zu erstellen, die gestalterisch als drei Einzelkörper in Erscheinung treten.
- Das Richtprojekt vom 31.08.2021 mit Aktualisierung vom 21.5.2022 ist massgebend bezüglich Gesamtwirkung, der städtebaulichen Konzeption mit differenzierter Höhenentwicklung und Gebäudesetzung sowie der Konzeption der Fassadengestaltung, der Konzeption der Aussenraumgestaltung (inkl. Platzsituation) und der Erschliessung.
- Zentrale Elemente der Überbauung sind ein möglichst kleiner, schonender Fussabdruck der Gebäude mit fliessenden Freiräumen und grüner Durchwebung.

- Als Dachform sind in Sektor I und III Steildächer und in Sektor II ein Flachdach vorzusehen.
- Die Steilböschungen sind für den Unterhalt zweckmässig durch Stufen (Bermen) zu gliedern.
- Stützmauern sollen soweit möglich vermieden werden.
- Aufgrund der schwierigen Grundstücksverhältnisse (Topografie) kann die Mindestfläche für Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche herabgesetzt werden.
- Ökologische Ersatzmassnahmen für den allfälligen Abgang von Feldgehölzen und Hecken sind unter Beizug der zuständigen Fachstellen im Rahmen der Überbauungsordnung festzulegen.
- Der Waldrand ist innerhalb des ZPP-Perimeters stimmig und abgestuft zu gestalten.

vgl. Art. 45 Abs. 3 BauV

#### Sektor II:

- Das Gebäude in Sektor II hat sich gestalterisch von den beiden anderen Gebäuden abzusetzen.
- Das Attikageschoss in Sektor II ist südseitig fassadenbündig anzuordnen.
- Der Vorplatzbereich in Sektor II ist als möglichst ebener Hartplatz zu gestalten.
- Im südlichen Bereich des Gebäudes in Sektor II ist ein gut gestalteter gemeinschaftlich nutzbarer Aussenraum mit Spielfläche zu erstellen.
- Die Fassade in Sektor II ist als Holzverkleidung in dunklem Farbton und räumlicher Tiefenwirkung zu erstellen.
- Die Talfassade in Sektor II ist mit einem begehbaren Balkonband zu erstellen.

#### <sup>6</sup> Erschliessungsgrundsätze

- Die Erschliessung erfolgt ab dem Riedweg.
- Die Gebäude in den Sektoren I und II sind durch eine gemeinsame und im Hang liegende Einstellhalle zu verbinden.
- Die Einstellhallenzufahrt ist gestalterisch gut in die Aussenraumgestaltung von Sektor I zu integrieren.

- Die Zufahrt für Blaulichtorganisationen und den Personen- und Güterumschlag zu den Gebäuden in Sektoren I und II erfolgt über eine Stichstrasse ab Riedweg.
- Nutzer- und -Besucherparkplätze sind in der Einstellhalle vorzusehen. Auf dem Platz im Sektor II sind zwei Kurzzeitparkplätze zulässig.

#### <sup>7</sup> Energie

- Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten der Gebäudekategorie/n I-II muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 15 Prozent unterschreiten.

## Genehmigungsvermerke

### Änderung Baureglement, Art. 328, ZPP Nr. 18 «Gygerrain, Faulensee»

|                                         |                                   |
|-----------------------------------------|-----------------------------------|
| Öffentliche Mitwirkung vom              | 21. August bis 20. September 2023 |
| Kantonale Vorprüfung vom                | 7. Juli 2025                      |
| Publikationen im Amtsblatt vom          | 22. Oktober 2025                  |
| Publikationen im amtlichen Anzeiger vom | 23. Oktober 2025                  |
| Öffentliche Auflage vom                 | 23. Oktober bis 24. November 2025 |
| Einspracheverhandlung am                | 4. und 26. Juni 2026              |
| Erledigte Einsprachen:                  | 0                                 |
| Unerledigte Einsprachen:                | 4                                 |
| Rechtsverwahrungen:                     | 3                                 |

**Beschlossen durch den Gemeinderat am** 3. August 2026

**Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am** 7. September 2026

**Beschlossen an der Urnenabstimmung vom** .....

Namens der Einwohnergemeinde Spiez:

Die Präsidentin .....

Der Gemeindeschreiber .....

### Öffentliche Auflage nach der Beschlussfassung (Art. 60 Abs. 3 BauG)

Publikationen im Amtsblatt vom  
 Publikationen im amtlichen Anzeiger vom  
 Öffentliche Auflage vom  
 Einspracheverhandlung am  
 Erledigte Einsprachen:  
 Unerledigte Einsprachen:  
 Rechtsverwahrungen

Die Präsidentin .....

Der Gemeindeschreiber .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Spiez, den .....

Der Gemeindeschreiber .....

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am**

## **Anhang A3: Richtprojekt**

### **A31 Richtprojekt**

Richtprojekt vom 31.08.2021 mit Aktualisierung vom 21.5.2022

- Situation Aussenraumraumkonzept
- Grundrisse
- Fassadenansichten
- Modellvisualisierungen

Richtprojekt

Workshopverfahren Spiez «Gygerrain»

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



«Gygerrain, Faulensee»

Auftraggeber, Eigentümer:

Helmle AG Hoch + Tiefbau Thun, Christof Helmle

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

www.library.ethz.ch

100 Jahre Strandweg Spiez - Faulensee (Hans Winiger)

Ausgangslage:

Die Helmle AG Hoch + Tiefbau Thun ist im Besitz der Parzellen GB Nrn. 3128 und 2110. Die Grundeigentümerschaft möchte das Aeral entwickeln und einer Wohnnutzung zuführen.

Die beiden Parzellen befinden sich in der «Wohnzone 2, Strukturerhaltung». Entlang der Parzelle Nr. 3128 verläuft eine verbindliche Waldgrenze, Teile dieses Waldes sind im kantonalen Waldnaturinventar 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 haus-hälterisch zu Nutzen, wurde ein qualitätssicherndes Verfahren (Workshop-verfahren 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:

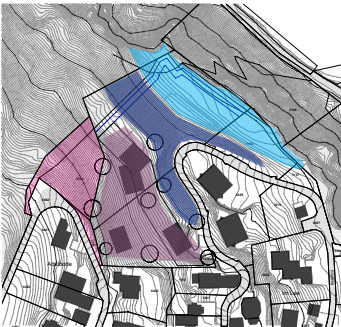
Historische Aufnahmen zeigen Faulensee als grüne Flanke, strukturiert mit Obstbäumen, Hostetten und Feldgehölzen. Die mehrheitlich zwei- bis dreigeschossigen Punktbauten wurden, dem Hangverlauf folgend, an und zwischen die Erschliessungsstrassen (Kummliweg, Riedweg, Quellenhof-weg) gebaut. Oschon die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

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



Bürg, Faulensee 1952 (W. Friedli)

Faulensee 1975 (Swissair Photo AG)

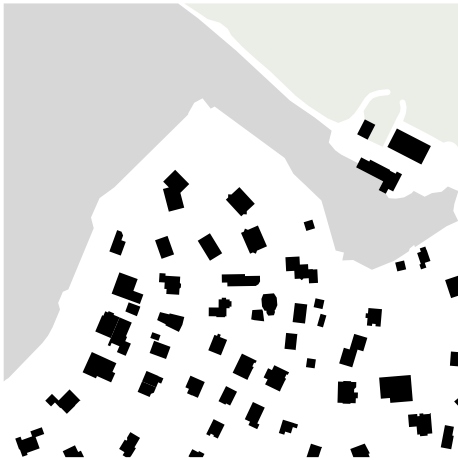


Ebene am Waldrand  
Steilhang, Böschung  
Bebaubar  
Potenziale, Anrainer



Landschaftskammern  
Siedlungsränder





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.

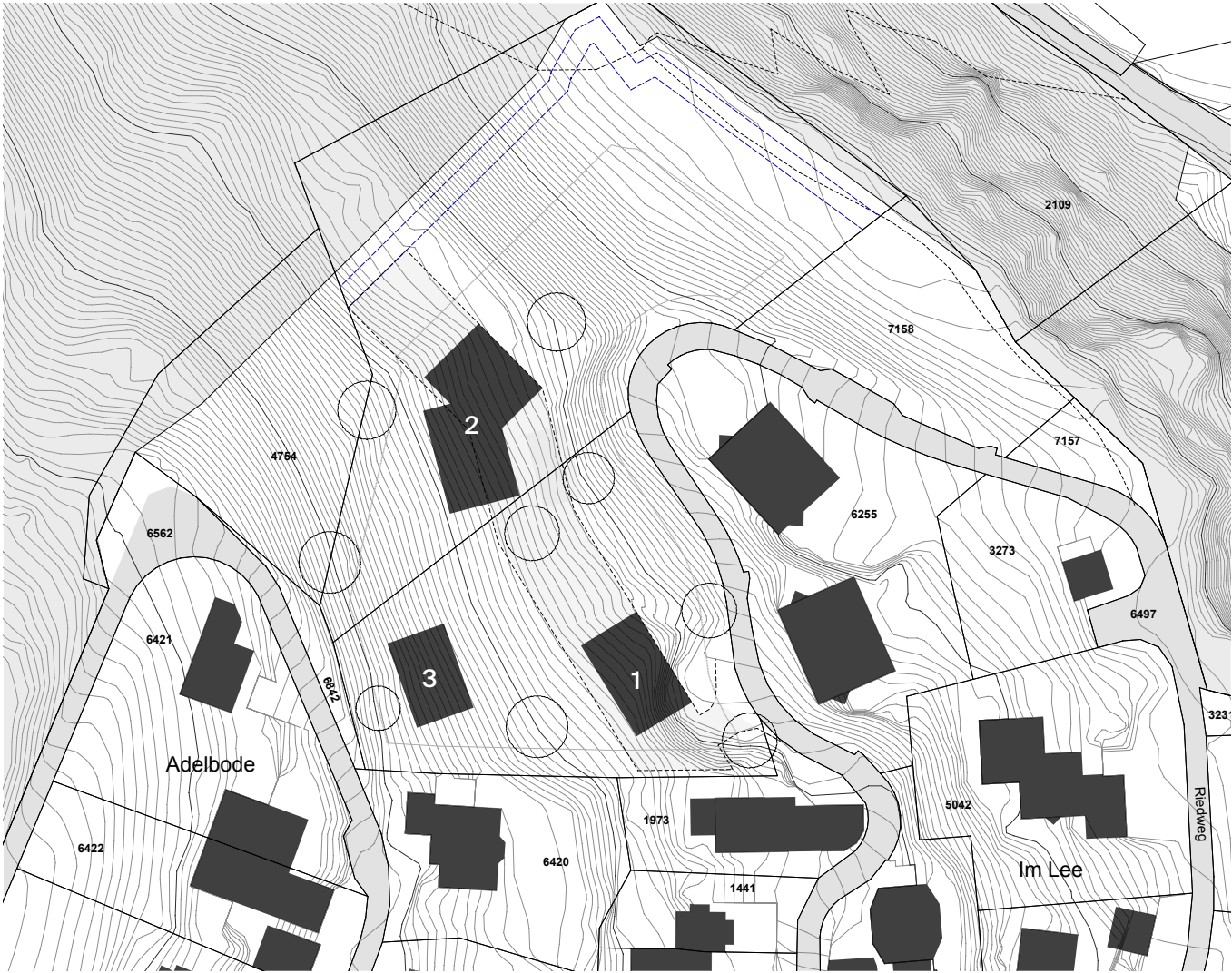
Während die beiden Gebäude (1+3) die nachbarschaftliche Bebauungsstruktur betreffend Typologie, Setzung und Geometrie stringent weiterführen, unterscheidet sich das Gebäude 2 als leicht abgesetzter «Solitärbau» insbesondere in der Höhe und Volumina von der Art der bestehenden Bebauung.

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.

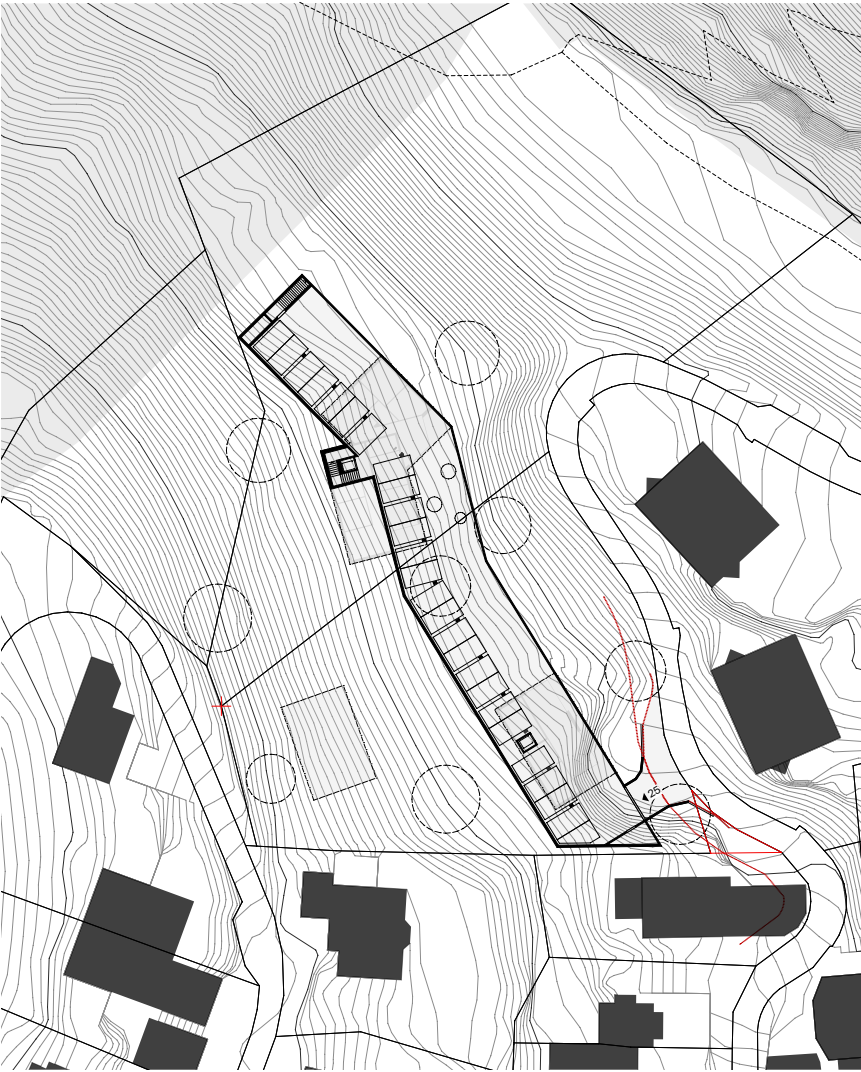
Mit der Positionierung des Solitärbaus in gebührendem Abstand zu den anderen Gebäuden bleibt eine visuelle Durchlässigkeit in alle Richtungen und ein Grossteil der vorhandenen Topografie erhalten.

Aus der Distanz (von Merligen, Krattigen) gliedert sich das Gebäude trotz seiner Höhe sehr gut in die vorhandene Struktur der Siedlung ein. Städtebaulich 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 Solitär nicht ins Gewicht. Ihre Wohnungen, sind typischerweise ebenfalls nach der Sonne und Aussicht ausgerichtet. Der Schatten des Gebäudes fällt in den Wald.

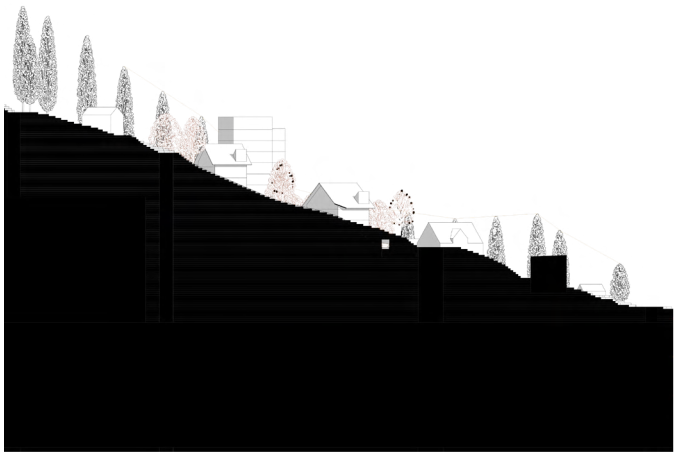


Situation Richtprojekt Mst. 1:1000

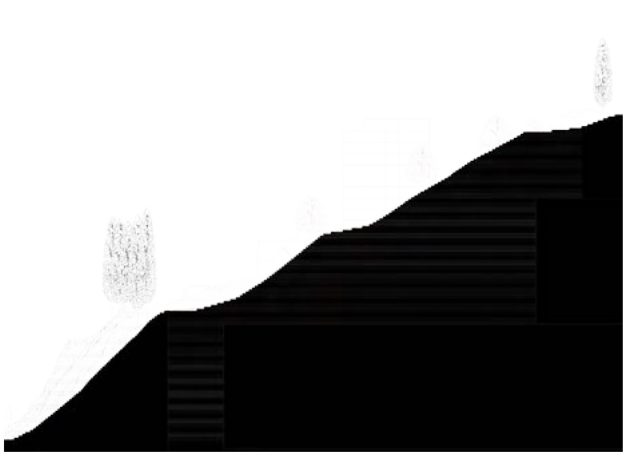


Grundriss Einstellhalle, Mst. 1:1000

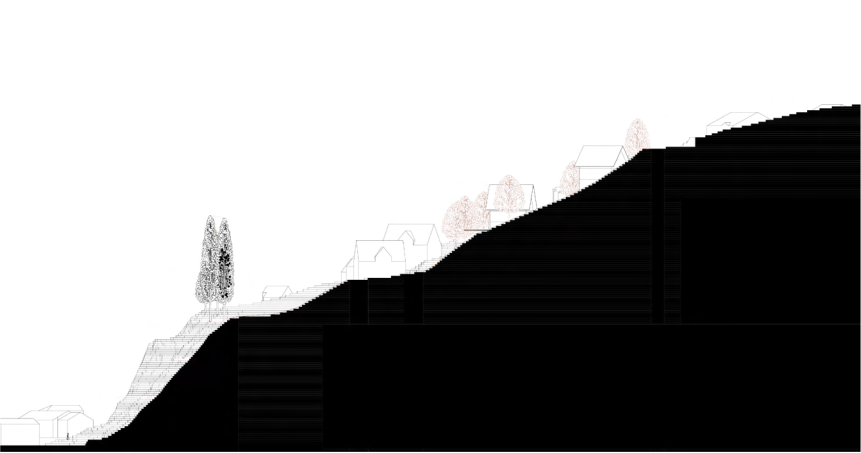
Schnitt Faulensee, nach Norden



Schnitt Waldrand, nach Süden



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



Einsicht vom See, 1950



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 Entwurfsthemen. 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 Schaltzimmer 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 Zuschchnitt für Familienwohnungen in Kombination mit kleinen Einlegerwohnungen im Sockel- oder Dachgeschoss. Bei Bedarf finden die beiden Gebäude aber auch als 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 unt standortgerechte Wohnumgebung.

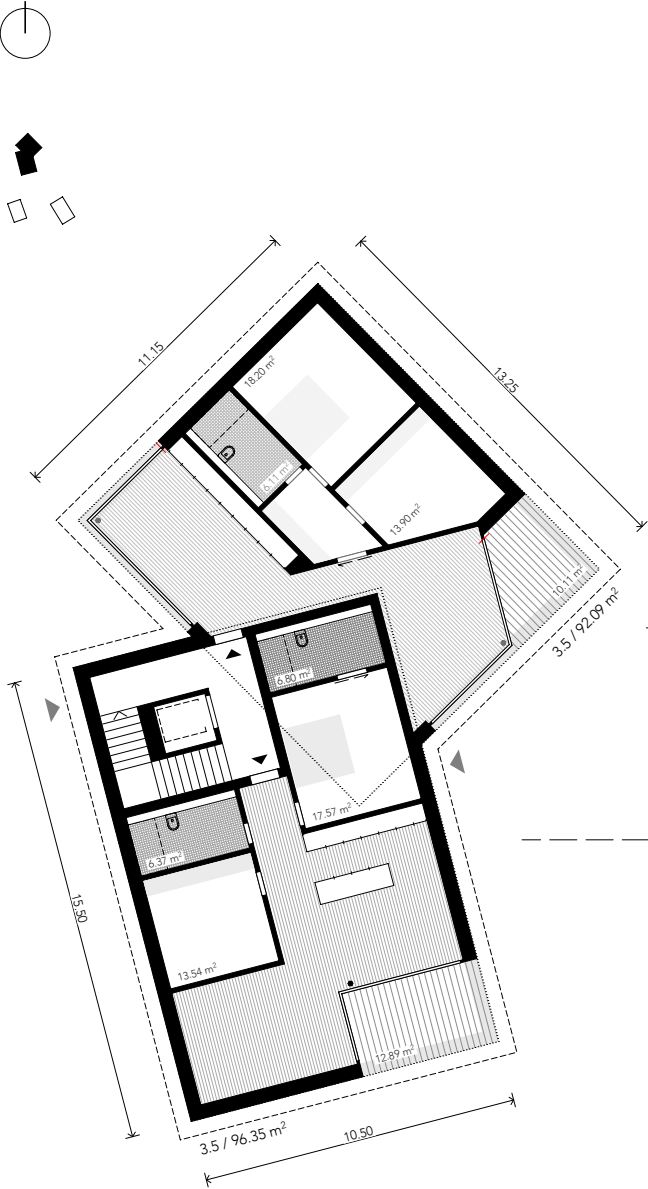
Die Durchwegung des Geländes mit einfachen schmalen Asphaltwegen fügt sich selbstverständlich ins Terrain ein.

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, Velofahrende als oberirdischen hindernisfreien Zugang dient und auch als Notzufahrt benutzt werden kann.

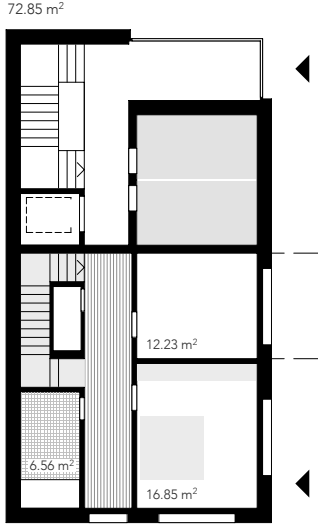
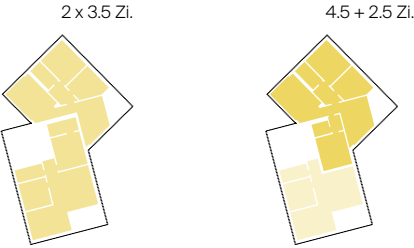
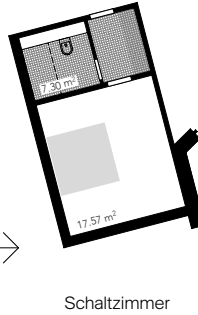
Kennzahlen & Ausnutzungsziffer

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

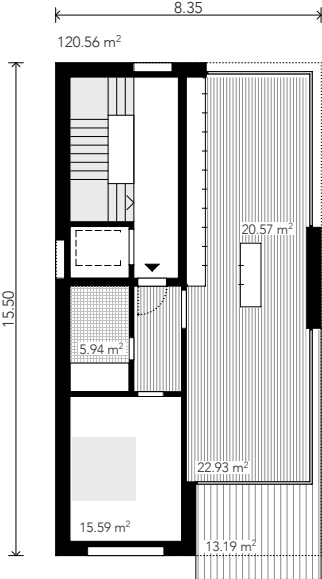
|                       |         |  |
|-----------------------|---------|--|
| Haus 1                |         |  |
| GfO: 15.50 x 9.45 m > | 405 m²  |  |
| Haus 2                |         |  |
| GfO: >                | 2500 m² |  |
| Haus 3                |         |  |
| GfO: 13 x 8.75 m >    | 312 m²  |  |
| Total GfO             |         |  |
|                       | 3217 m² |  |
| aGsF nach BMBV        | 5585 m² |  |
| GFZo                  | 0.576   |  |



Regelgrundriss «Solitär» Mst. 1:250



Regelgrundrisse «Chalets» Mst. 1:250



Referenzprojekt Umgebung, Blüemlimatt Thun



Referenzbild Feldgehölze, ortstypische Hecken



Die Umgebungsgestaltung wird mit dem Pflanzen von stattlichen hochstämmigen Obstbäumen ergänzt, welche in eine artenreiche Blumenwiese eingestreut werden.



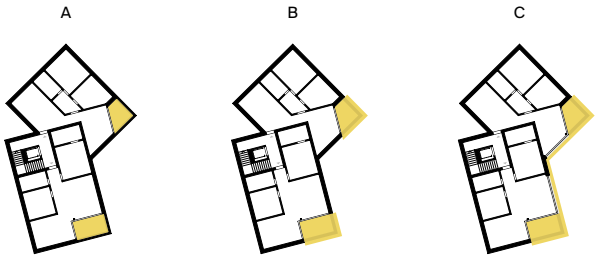
Einbettung & Fernwirkung, Gestaltung & Materialisierung

Mit dem Projekt am Gygerrain 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 Gygerrain (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

