

Auszug aus dem Protokoll des Grossen Gemeinderates vom 07. September 2020

500 4.200 Ortsplanung, Ueberbauungsordnungen Arealentwicklung ZPP 9 „Ahorni“/ Änderung der ZPP 9, Verabschiedung zuhanden Volksabstimmung

Ausführungen des Gemeinderates

Ruedi Thomann: Wie bereits im vorherigen Traktandum erwähnt, wurde das Bauland 2014 eingezont, Zone mit Planungspflicht ZPP9. Die Zone besteht aus drei Parzellen, wovon eine in Privatbesitz der Familie Stoller ist. Gemeinsam beträgt die Fläche 5'800 m². Nach dem Ausbau der Strasse wird die Fläche 5'600 m² betragen. Um dies zu bebauen, wurde im Jahr 2016 entschieden, ein Studienwettbewerb in einem qualifizierten Verfahren nach SIA 143 durchzuführen. Das Raumplanungsbüro Ecoptima in Bern hat das Projekt begleitet. Drei Architekturbüros haben am Einladungsverfahren teilgenommen. Die Projektentwürfe wurden in zwei Zwischen- und einer Schlussbesprechung beurteilt. Die fünfköpfige Jury, bestehend aus drei unabhängigen Mitglieder Fachgremium Gestaltung (mit je einem Stimmrecht), dem Grundbesitzer Stoller und der Vertreterin Gemeinderat Ursula Zybach, hat sich einstimmig für das vorliegende Projekt entschieden. Ein grosser Vorteil besteht darin, dass das Vorhaben etappiert werden kann. Die Gemeinde hat sich noch nicht über das weitere Vorgehen entschieden. Die Idee des gemeinnützigen Wohnungsbaus eignet sich nicht auf diesem Grundstück, es wäre zu teuer, deshalb hat sich der Gemeinderat nach der ersten Zwischenbesprechung im Oktober 2017 entschieden, darauf zu verzichten.

Im Vorfeld wurde bereits angesprochen, dass sich der Sieger nicht an die bestehenden Regeln der ZPP9 gehalten haben. Ja, das ist so. Um das Optimale aus der Situation herauszuholen, wurde die Spielfläche ausgelagert, was in der Hanglage durchaus Sinn macht. Die Ausnützungsziffer wird erhöht, dies auf Empfehlung des kantonalen Richtplans Raumplanung, welche eine innere Verdichtung wärmstens empfiehlt. Aufgrund dessen wird eine Änderung der ZPP und des Baureglements erforderlich und muss dem Stimmvolk unterbreitet werden.

Zeitplan und weiteres Vorgehen: im März und April 2019 hat eine Mitwirkung und am 4. April 2019 eine Mitwirkungsveranstaltung stattgefunden. Im September 2019 wurde das Projekt dem AGR zur Vorprüfung eingereicht. Anschliessend wurden kleinere Bereinigungen vorgenommen. Nach der Genehmigung zur Verabschiedung durch die Baukommission, hat der Gemeinderat, während der Zeit vom 14. Mai 2020 – 22. Juni 2020, die Baureglementsänderung öffentlich aufgelegt. Einsprachen sind keine eingegangen. Der Gemeinderat hat den Änderungen der ZPP9 anfangs August 2020 zugestimmt. Der Gemeinderat beantragt dem Grossen Gemeinderat, dem Geschäft zuzustimmen. Schlussendlich wird das Stimmvolk im November 2020 darüber befinden.

Stellungnahme der Sachkommission Planung, Umwelt, Bau

Jürg Leuenberger: Wie bereits erwähnt haben am 31. August 2020 Markus Zurbuchen, André Sopranetti und er als Vertreter der Sachkommission Planung, Umwelt und Bau, das komplexe Geschäft geprüft und alle Fragen wurden kompetent erläutert. Die Sachkommission empfiehlt auf das Geschäft einzutreten.

Eintreten

Das Eintreten ist unbestritten.

Fraktionssprecher

Tatjana Wagner (SP): Die SP-Fraktion findet das Projekt zeitgemäss und ansprechend. Dazu gehören, dass die Aussenräume und Flachdächer ökologisch und sinnvoll genutzt werden. Aus der Sicht der SP-Fraktion ist es zwingend notwendig, dass das Land, welches im Gemeindebesitz ist, im Baurecht vergeben wird. Dies ist im vorgelegten Antrag der Gemeinde nicht eindeutig vorgesehen, deshalb der Hinweis. Die Fraktion der Grünen und der SP werden dem Antrag zustimmen.

Stefan Kurth (FDP): Es ist nicht üblich, dass Wettbewerbssieger Bedingungen nicht einhalten. Nun passt die Baubehörde das Gesetz an. Vor einiger Zeit wurde der Vorschlag von Markus Wenger betreffend Grenzänderungen abgelehnt und auf die nächste Zonenplanänderung verwiesen. Jeder Grundstückbesitzer muss für ein kleines Bauvorhaben ein Gesuch einreichen. Wenn dies dem Reglement nicht entspricht, muss das Projekt angepasst werden. Dies ist eine Schikane der Bevölkerung. Das Bauamt Spiez macht eine öffentliche Ausschreibung, hält die Richtlinien nicht ein, das Gesetz wird angepasst. Wo leben wir hier? Das ist klare Bevorzugung der öffentlichen Hand gegenüber den normalen Steuerzahlern, den Spiezer-Bürgern, unseren Wählern. Er bittet den Antrag vollumfänglich abzulehnen. Wir wollen nicht vor unsere Wähler treten, wenn wir die eigenen Baugesetze nicht einhalten. Die Grundstückbesitzer müssen Bewilligungen unter strengsten Vorlagen erfüllen und die Gemeinde kann nach Lust und Laune ihre Träume verwirklichen. Die Ausführungen der Überbauung kann rechtens gemacht werden, aber bei nächster Zonenplanrevision. Im Hinblick auf die Glaubwürdigkeit ist der Antrag abzulehnen.

Allgemeine Diskussion

Ruedi Thomann: Er möchte zum Vorwurf, sich nicht an die Reglemente zu halten, Stellung nehmen. Er hat bereits erwähnt, dass der kantonale Richtplan des Raumplanungsgesetzes, Verdichtungen nach innen, begrüsst. Das beste Projekt hat die Vorgaben nicht eingehalten. Die bebaubare Fläche wird jedoch mit dem Siegerprojekt optimal genutzt.

Stefan Kurth (FDP): Der Zonenplan wird nicht eingehalten. Bei Anpassungen gibt es eine Zonenplanrevision.

Ruedi Thomann: Diese Aussage ist nicht ganz korrekt. Es heisst ZPP, Zone mit Planungspflicht und dort können diese Vorgaben, welche sonst im Baureglement gelten umgangen werden.

Ursula Zybach: Alles ist mit rechten Dingen zugegangen. Sie hat im ganzen Planungsverfahren mitgewirkt. Es ging immer darum, wie kann das Land optimal genutzt werden? Dazu wurde ein weiteres Grundstück gekauft. Mit diesem Gesamtprojekt, mit unglaublichen Zusatznutzen, wurde das Optimum herausgeholt. Hier kann die Gemeinde ein doppeltes Optimum, voraussichtlich im Baurecht, abgeben, wo eine hohe Wohnqualität erstellt werden kann. Es irritiert sehr, wenn das Gefühl auftritt, die Gemeinde habe etwas falsch gemacht. Es ist ein kompliziertes Projekt, aber der Prozess ist korrekt abgelaufen.

Andreas Grünig (FDP): kann dies nicht so stehen lassen. Er versteht Stefan Kurth. Er hat den ganzen Prozess am Rande mitverfolgt. Zwei Architekturbüros haben sich an alle Auflagen gehalten, eines nicht. Dies ist nicht ein sauberes Vorgehen, im Sinne der Reihenfolge. Erst hätte die ZPP geändert werden müssen, somit hätte jedes Architekturbüro mit den gleichen Bedingungen ihr

Projekt einreichen können. Die Gemeinde hat hier ein Fehler gemacht, dazu müssen wir stehen. Trotzdem kann dieser Antrag genehmigt werden.

Beschluss (mit 30: 3 Stimmen, bei 2 Enthaltungen)

Der Grosse Gemeinderat von Spiez

- auf Antrag des Gemeinderates
- gestützt auf Art. 27 .1 c) der Gemeindeordnung

beschliesst:

1. Die Änderungen der ZPP 9 «Ahorni» (Baureglementsanpassung, Erläuterungsbericht, Schlussbericht Studienauftrag) werden zuhanden der Volksabstimmung vom 29. November 2020 zugestimmt.
2. Der Urnenbotschaft wird zuhanden der Volksabstimmung vom 29. November 2020 zugestimmt.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Die Präsidentin Die Sekretärin

J. Brunner

T. Brunner

Geht an

-