

Änderung Uferschutzplanung Nr. 10 «ZPP Unteres Kandergrien»

Grosser Gemeinderat

25. April 2022

Worum geht es?

Parzellen Nr. 373 und Nr. 7130 im Unteren Kandergrien



Bootstrockenplatz (Parzelle Nr. 373) und Parzelle Nr. 7130 im Unteren Kandergrien



Parzelle Nr. 7130: Seit 1996 in der Bauzone, seit 2006 Wohnnutzung vorgesehen

Veränderte Rahmenbedingungen

- Seit 2006: Auf Parzelle 7130 Wohnnutzung mit baupolizeilichen Massen gemäss W2 zulässig
 - 2014 revidiertes Raumplanungsgesetz (Bund), 2016 angepasster Richtplan des Kantons Bern, diverse Anpassungen Baugesetz und Bauverordnung: Siedlungsentwicklung nach innen hat Vorrang vor Einzonungen
- Dichtere aber qualitätsvolle Überbauung bestehender Bauzonen

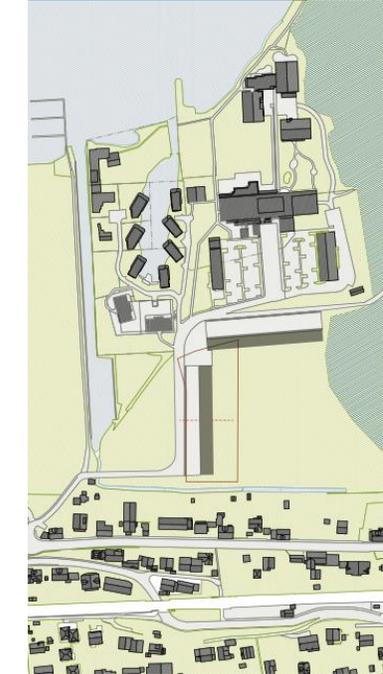
Ziele Planungsvereinbarung



- Realisierung einer Wohnüberbauung mit hoher Qualität
 - Gute Integration in die sensible Landschaft, Bezug zu Nachbarsiedlungen
 - Rücksichtsvoller Umgang mit Flora und Fauna
 - Zeitgemässer, haushälterischer Umgang mit dem Bauland
- Vorgehensweise mit Gutachterverfahren (Workshopverfahren zur Qualitätssicherung)

Qualitätssicherndes Verfahren:

- Renommiertes Architekturbüro erarbeitet mehrere Überbauungsvorschläge
- Diskussion mit Fachexperten, Gemeinde und Eigentümern in mehreren Workshops
- Entwicklung eines Richtprojekts als Vorgabe für eine Überbauung



Richtkonzept für Wohnüberbauung

Umgang mit dem Ort

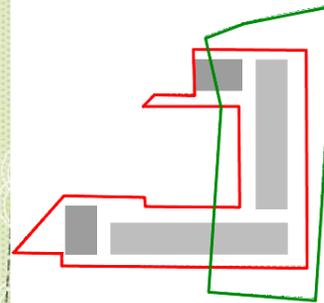
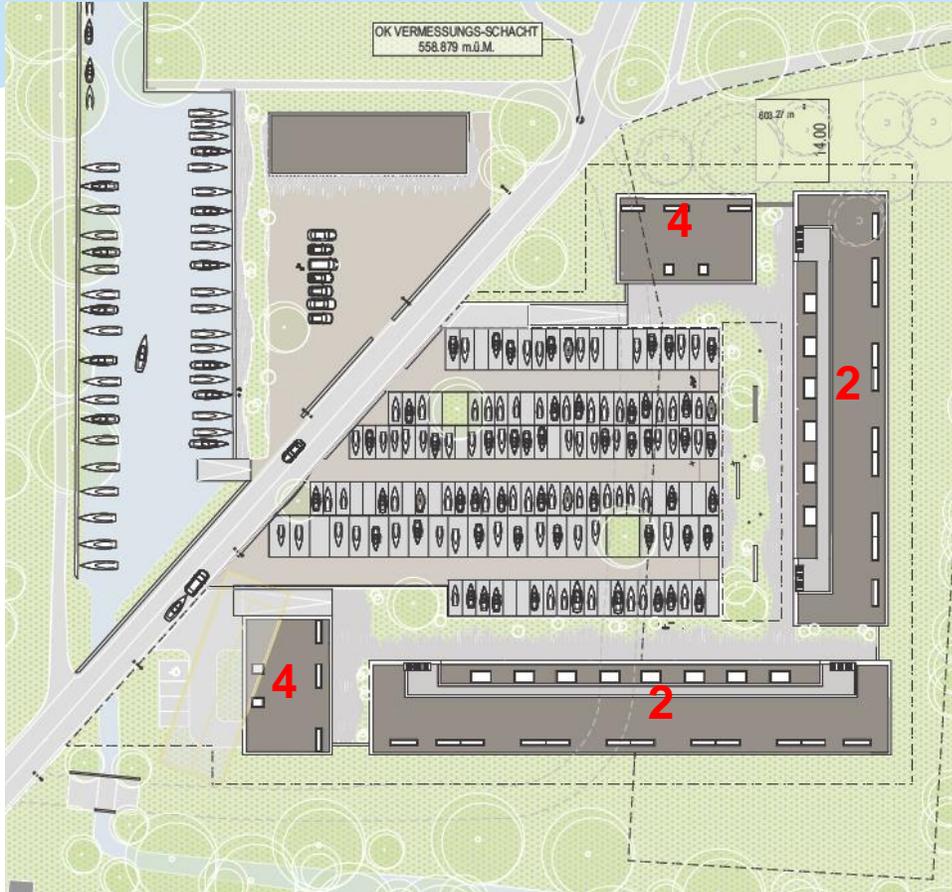


Ergänzend zu Deltapark, Marina und Grünfläche ist klar begrenzte Überbauungsform richtig (statt Zerhäuslung mit EFH)



Stimmiges Miteinander von Siedlung und Hafen durch Integration Bootstrockenplatz in die Überbauung

Überbauungskonzept, Dichte



- IST 7'000 m²
- NEU 7'000 m²



2-geschossige Zeilen + zwei 4-geschossige
Punktbauten u-förmig um Bootstrockenplatz
Max. 15 m hoch (nicht höher als Deltapark)

Gleicher «Fussabdruck» wie heute für EFH-
Überbauung zulässiger Abdruck, aber
deutlich mehr Wohnraum (ca. 55 Wohnungen,
1 Kiosk, Raum für Segelladen)

Erschliessung, Hochwasserschutz



Strasse zu Deltapark diagonal durch Überbauung, Tempo 30, separater Spazierweg
Verkehrszunahme durch Fahrten der Anwohner direkt in Einstellhalle.



Bauten wegen Hochwasserschutz auf 1 m hohem Sockel (darunter Einstellhalle)

Natur und Landschaft



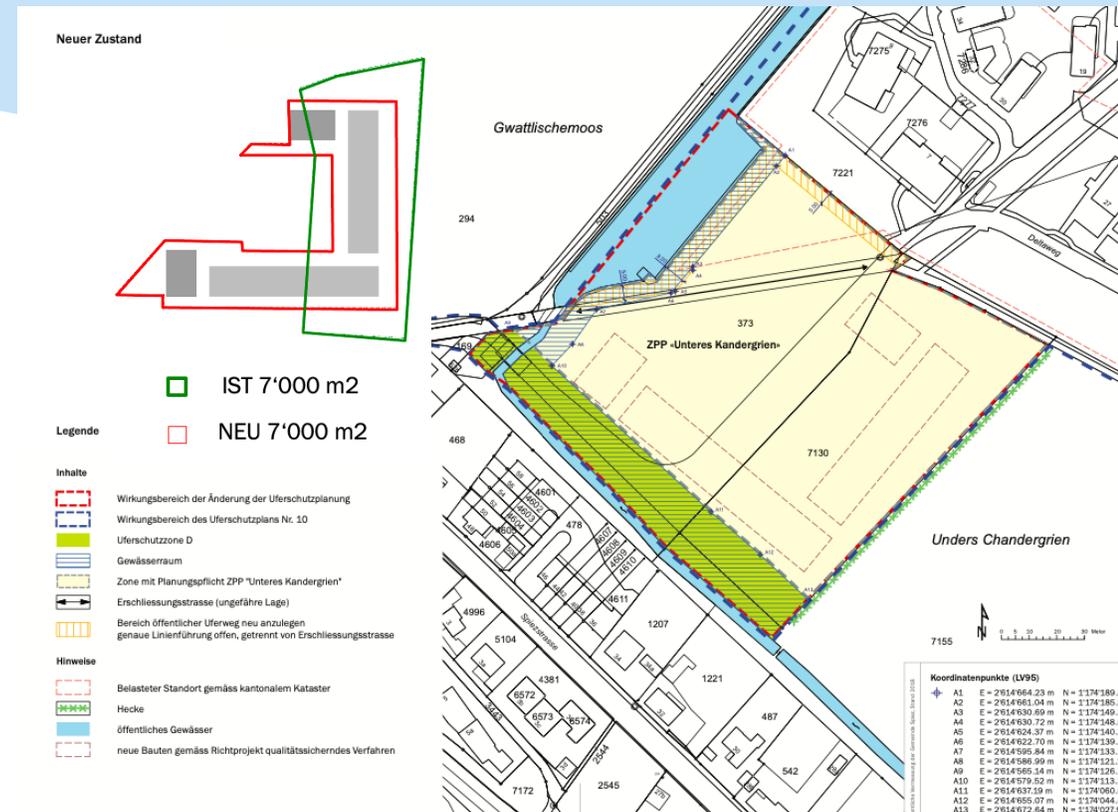
Vernetzungskorridor entlang Bachlauf deutlich breiter als in geltender Planung (Bachabstand 24 m ab Böschungskante statt 6 m)



Um Störung von Wildtiere zu vermeiden sind Aussenräume nach innen statt auf den Grünraum orientiert

Realisierung Richtprojekt
erfordert Anpassung
Uferschutzplan und ZPP

Anpassung Zonenplan



Bisher:
 Nebeneinander von Bootstrockenplatz und
 Wohnüberbauung, Abstand Bach ca. 6 m

Neu:
 Bootstrockenplatz in ZPP integriert
 Abstand Bach 24 m, «Fussabdruck»
 Wohnüberbauung bleibt gleich

Anpassung ZPP «Unteres Kandergrien»

Bisher:

- Zonierung: Wohnüberbauung in ZPP Bootstrockenplatz in ZöN
- Nutzungsmass analog W2
- Vorschriften zu Gestaltung und Dachform
- Uferschutzzonen A-C

Neu:

- Zonierung: Wohnüberbauung + Freizeitnutzung in ZPP
- Höheres Nutzungsmass gemäss Mindestdichte des Kantons (GFZo 0.9 bis max. 1.05)
- Mind. 2 Vollgeschosse, punktuell 4 Vollgeschosse, max. 15 m Höhe
- Kiosk + (Segel-) Laden (350 m²)
- Neue Uferschutzzone D für den Vernetzungskorridor
- Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze

22 Eingaben (15 Private, 5 Organisationen)

Anpassungen aufgrund der Mitwirkung:

- Baupolizeiliche Masse (max. GFZo)
- Verbesserungen für Vernetzungskorridor (Breite, Anordnung private Aussenräume) in Absprache mit Schutzorganisationen

In UeO oder vertraglich werden geregelt:

- Max. 20% Zweitwohnungen
- Bootsrampe, Details Bootstrockenplatz
- Lernort für Schulen



Arealentwicklung
ZPP Unteres
Kandergien

Infoveranstaltung zur
öffentlichen Mitwirkung
29. Oktober 2018



Öffentliche Auflage Ende 2021

Einsprachen

- 6 Einsprachen aus der Nachbarschaft, eine davon als Sammeleinsprache
- Keine Einsprachen von Naturschutzorganisationen

Inhalte

- Forderung nach Auszonung oder höchstens Überbauung gemäss W2
- Vorbehalte bezüglich Verkehr
(Einmündung in Hauptstrasse, Bootsrampe, Brüggli Deltapark)

Weiterzug

- Keine Einigung, da Vorbehalte grundsätzlicher Art
- Gemeinderat befindet über Einsprachen, Weiterzug möglich

Fazit

Chancen für die Gemeinde Spiez

- Überzeugende Gesamtlösung für ein sensibles Gebiet, gute Ergänzung zu Deltapark und Marina
- Haushälterischer Umgang mit dem Bauland gemäss den Vorgaben von Bund und Kanton
- Rund 55 attraktive Wohnungen statt Einfamilienhausüberbauung
- Sicherung eines breiten Vernetzungskorridors, Aufwertung durch zusätzliche Bepflanzung
- Gute Erschliessungslösung mit attraktiver Hafensituation und Zugang zum Naherholungsgebiet

Folgen einer Ablehnung der Vorlage

Aktuelle Vorschriften behalten Gültigkeit (P. 7130 bleibt eingezont):

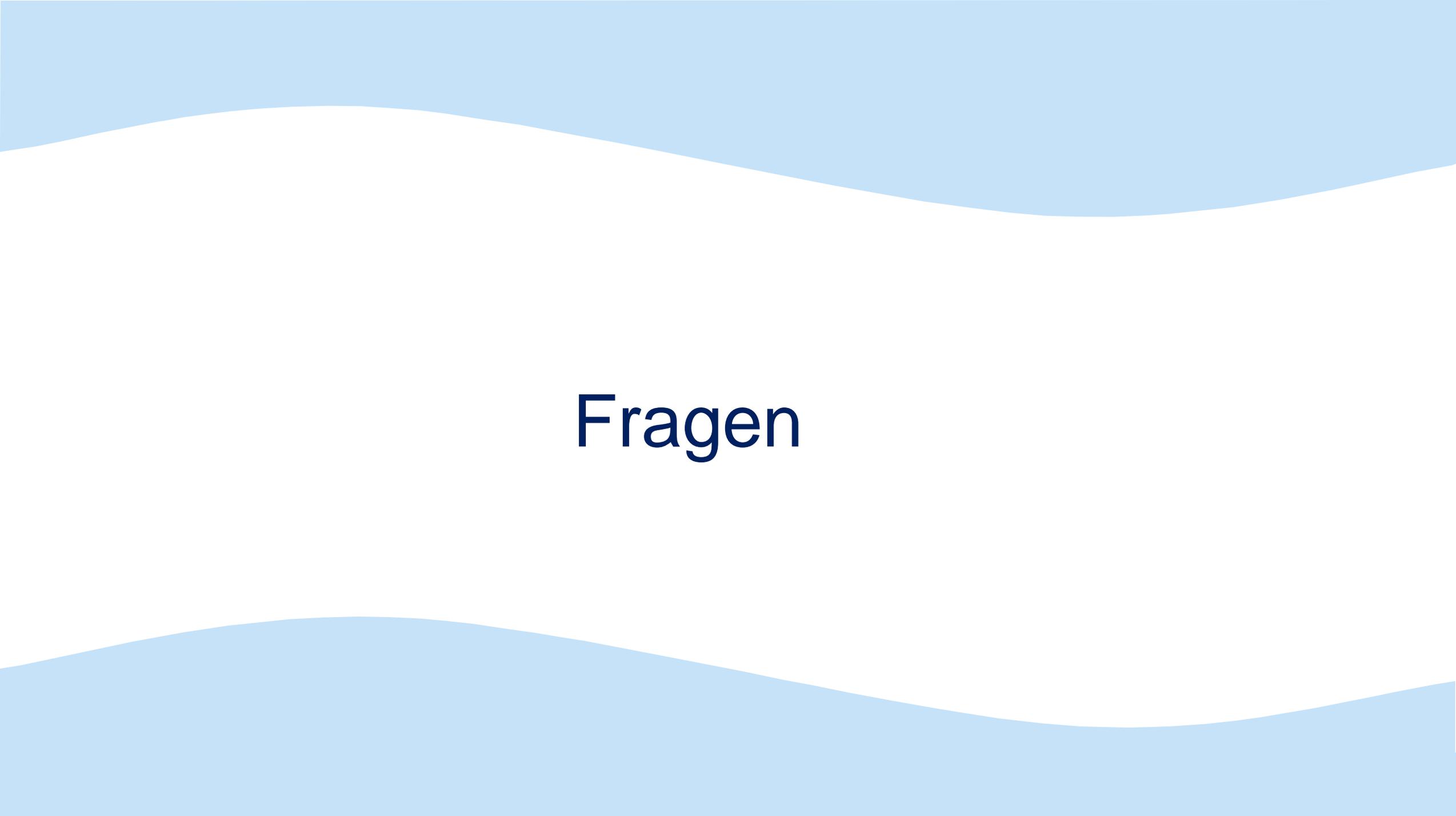
- Risiko einer beliebigen Einfamilienhausüberbauung ohne Bezug zum Ort
- Geringe Dichte, verpasste Chance zur Siedlungsentwicklung nach innen (geforderte Mindestdichte wird nicht erreicht)
- Schlechtere Einbettung in die Landschaft
- Keine ökologischen Verbesserungen (nur schmaler Vernetzungskorridor, Störung Wildtiere durch private Aussenräume, die an Korridor angrenzen)
- Keine Verbesserung der Ankunftssituation und Erschliessungsstrasse
- Keine Planungsmehrwerte
- Entschädigungsforderungen

Finanzielle Aspekte

- Planungsaufwand geht grösstenteils zu Lasten der Projektträgerschaft (ausser Zeitaufwand Gemeindemitarbeitende, Mitfinanzierung Experten)
- Erschliessungskosten und ökologische Massnahmen werden durch die Projektträgerschaft übernommen (ausser Kosten für den noch fehlenden Deckbelag der Strasse)
- Mehrwertabgabe in der Höhe von ca. 1.1 Mio. CHF
- Auszonung hätte erhebliche Entschädigungsforderungen zur Folge

Beschlussfassung

- 20. April 2022:
Kommission PUB
- 25. April 2022:
Information Mitglieder GGR
- 20. Juni 2022:
Beschluss GGR
- 25. September 2022:
Volksentscheid (Urnenabstimmung)



Fragen