



Einwohnergemeinde Spiez

## Änderung der Uferschutzplanung Nr. 10 «Heimstätte Gwatt – Unteres Kandergrien»

---

### Änderung Uferschutzvorschriften VORPRÜFUNG

Änderungen gegenüber der MW-Fassung sind **gelb hinterlegt**

Die Änderung der Uferschutzplanung beinhaltet:

- Änderung Uferschutzplan Nr. 10
- **Änderung Uferschutzvorschriften**
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

**Bern, 12. Juli 2020**

1712\_360\_USV\_Aenderung\_200711.docx



## Änderung der Uferschutzvorschriften zum Uferschutzplan Nr. 10 «Heimstätte Gwatt – Unteres Kandergrien»

(Änderung im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. Baugesetz)

### (Änderungen rot)

- Art. 1**
1. **Wirkungsbereich** Die Überbauungsvorschriften gelten für den im Uferschutzplan gekennzeichneten Wirkungsbereich bis zur Wasserlinie, welche durch die Seestandskote von 558.10 m.ü.M. bestimmt wird, sowie für die speziell bezeichneten Anlagen.
- Art. 2**
2. **Stellung zur Grundordnung** Soweit die Vorschriften und der Uferschutzplan nichts anderes bestimmen, gilt die Grundordnung der Gemeinde Spiez.
- Art. 3**
3. **Uferschutzzone (USZ)**
- a) **Allgemein: USZ A – USZ C**
- <sup>1</sup> In der Uferschutzzone dürfen Bauten und Anlagen nur errichtet werden, wenn sie nach ihrem Zweck einen Standort in der Uferschutzzone erfordern, im öffentlichen Interesse liegen und die Uferlandschaft nicht beeinträchtigen.
- <sup>2</sup> Kleine Nebenanlagen und Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung im Sinne von Art. 6 Abs. 1 lit. g BewD bedürfen einer kleinen Baubewilligung.
- <sup>3</sup> Bauten und Anlagen bedürfen der Zustimmung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung.
- b) **speziell: USZ B**
- <sup>1</sup> Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Erweiterungen sind nur innerhalb der bestehenden Gebäudehülle zugelassen.
- <sup>2</sup> Der Wiederaufbau von Gebäuden ist im Rahmen des vorhandenen Bauvolumens nach einer Zerstörung (Feuer, Erdbeben etc.) gestattet.
- Art. 5**
- c) **speziell: USZ C**
- <sup>1</sup> Die Uferschutzzone USZ C ist öffentlich zugänglich. Mit dem Ziel, gegenseitige Beeinträchtigungen zu vermeiden, wird eine Benützungsordnung vereinbart (Art. 12 Abs. 2).
- <sup>2</sup> Das Schilfhaus ist mittel- bis langfristig zum Abbruch vorgesehen. Es darf nur unterhalten und saniert werden. Erweiterungen sind nicht zugelassen. Es sind nur Nutzungen gemäss Art. 6 B Abs. 3, ohne Wohnnutzung, möglich. Die vorhandene BGF darf im Falle eines Abbruchs im Westteil der ZPP kompensiert werden. Die Anlieferung zu den Zelthäusern sowie die Notzufahrt erfolgen über die im Uferschutzplan dargestellte Schotterpiste. Der Personentransport zwischen dem Hotel und den Zelthäusern erfolgt auf der dafür vorgesehenen Verbindungsachse. Das Bootshaus kann am selben Standort oder an der am Gwatt-Kanal liegenden Seite des bestehenden Schilfhauses ersetzt werden
- <sup>3</sup> Die Parklandschaft mit dem markanten Baumbestand ist zu erhalten. Gemäss Art. 10 Abs. 2 berät die Umwelt- und Planungskommission über Pflegemassnahmen

men, Abgang und Ersatz. Der Gemeinderat kann allfällige Beiträge gewähren und entscheidet in strittigen Fällen.

- d) **neue öffentliche Wasserfläche / Flachufer (Renaturierung)** <sup>4</sup> In dem im Uferschutzplan dargestellten Bereich ist die Vergrößerung der öffentlichen Wasserfläche vorgesehen, wobei das im Uferschutzplan dargestellte Flachufer naturnah zu gestalten ist.

#### **Art. 5 A**

- 4. Gewässerraum** <sup>1</sup> Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:
- die natürlichen Funktionen der Gewässer;
  - Schutz vor Hochwasser;
  - Gewässernutzung.

<sup>2</sup> Die Gewässerräume werden als überlagernde Zone dargestellt.

<sup>3</sup> Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt.

<sup>4</sup> Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

#### **Art. 6 A**

- 4. Überbautes Gebiet mit Baubeschränkungen** <sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Nutzungen ist für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.
- a) Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN)** <sup>2</sup> Die ZöN H1 dient als Trockenplatz für Boote. Zugelassen sind für die Infrastruktur notwendige Bauten und Anlagen, wie WC-Gebäude, Slipanlagen und eine Bootshebebühne. Das bestehende Gebäude kann im Rahmen der vorhandenen Ausmasse ganz oder teilweise an einem andern Standort neu aufgebaut werden. Der Trockenplatz ist mit standortgerechten Hecken und Bäumen zu bepflanzen und wasserdurchlässig (z.B. mit Schotterrassen) zu befestigen. Entlang der Erschliessungsstrasse ist eine Allee anzulegen.

#### **Art. 6 B-A**

- 5. Überbautes Gebiet mit Baubeschränkungen** <sup>1</sup> Das Bauen in der ZPP setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.
- a) Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Gwatt-Zentrum»** <sup>2</sup> Die ZPP «Gwatt-Zentrum» bezweckt:
- die Erhaltung, Erneuerung, Erweiterung oder den teilweisen Ersatz der touristischen Infrastruktur des bestehenden Gwatt-Zentrums;
  - die Erhaltung wesentlicher Qualitäten der einzigartigen Uferlandschaft.

<sup>3</sup> Die ZPP «Gwatt-Zentrum» dient:

- a. Gastgewerbebetrieben und Beherbergungseinrichtungen wie Hotel oder Jugendherberge;
- b. Schulungs-, Ausbildungs- und Seminareinrichtungen (mit der dazu notwendigen Infrastruktur);
- c. Gesundheits-, Wellness- und Therapieeinrichtungen (mit der dazu notwendigen Infrastruktur);
- d. dem Wohnungsbau (individuelle Wohnformen mit hoher Wohnqualität und Altersresidenz mit dazugehöriger Infrastruktur), beschränkt auf den Westteil der ZPP;
- e. Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen mit geringem Besucher- und Verkehrsaufkommen.

<sup>4</sup> Das Mass der Nutzung beträgt für den Westteil der ZPP 5'000 m<sup>2</sup> BGF und für den Ostteil 9'000 m<sup>2</sup> BGF. Maximal 1'500 m<sup>2</sup> BGF dürfen vom Westteil in den Ostteil übertragen werden. Die im als erhaltenswert eingestuftene Chalet vorhandene BGF ist in der Nutzfläche des Westteils enthalten. Bauliche Massnahmen sind mit der Kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.

<sup>5</sup> Es gelten die folgenden Gestaltungsgrundsätze:

- a. die offene Bauweise, d.h. die Freihaltung zusammenhängender begrünte Flächen zwischen den Bauten, insbesondere in nordöstlicher / südwestlicher Richtung quer zur Uferlinie;
- b. die ein- bis zweigeschossige Bauweise mit Ausnahme eines entsprechend bezeichneten Bereiches für die maximal dreigeschossige Bauweise;
- c. der Verzicht auf Steildächer und Attikageschosse; Flachdächer – mit Ausnahme von begehbaren Terrassen – sind extensiv zu begrünen
- d. die attraktive Gestaltung des Uferweges und der öffentlich zugänglichen Aufenthaltsflächen;
- e. die landschaftsgerechte Gestaltung sowie die räumliche Konzentration der gemeinschaftlichen Parkieranlagen und kurze Erschliessungswege.

<sup>6</sup> Die im Südteil des Areals lagernden, vermutlichen Altlasten sind in Übereinstimmung mit der vorgesehenen Nutzung und den Auflagen der zuständigen Fachstellen zu belassen, zu versiegeln, zu behandeln oder zu entsorgen. Es gelten die Vorschriften der Umweltgesetzgebung.

**b) Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Unteres Kandergrien»**

**Art. 6 C-B**

<sup>1</sup> Das Bauen in der ZPP setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

<sup>2</sup> Die ZPP «Unteres Kandergrien» bezweckt:

- a. den Ersatz ~~der Gewerbe-/Gärtnerzone G und~~ der Zone für öffentliche Nutzungen ~~(für ein Parkhaus);~~
- b. die ~~gesamtheitliche Planung einer Wohnüberbauung, eines Trockenplatzes für Boote und eines Kleinboothafens Bereitstellung von attraktivem Wohnraum und oder touristischer Infrastruktur~~ in unmittelbarer Nähe zum Gwatt-Zentrum;
- c. eine in Übereinstimmung mit der empfindlichen landschaftlichen Lage qualitätvolle Gestaltung von Bauten und Aussenräumen.

<sup>3</sup> Die ZPP «Unteres Kandergrien» dient ~~dem Wohnen und der Freizeitnutzung (Kleinbootshafen und Trockenplatz für Boote mit dazu notwendigen Bauten und Anlagen wie WC-Gebäude, Slipanlage, Bootshebebühne) sowie einer Verkaufsnutzung für Kiosk, Freizeit- und Sportbedarf. dem Wohnungsbau (individuelle Wohnformen mit hoher Wohnqualität oder Alterssiedlung mit dazugehöriger Infrastruktur).~~

<sup>4</sup> Es gelten die ~~folgenden~~ baupolizeilichen Masse ~~der Wohnzone W2~~ für die Wohnüberbauung:

- a. ~~anrechenbare Grundstücksfläche für die Wohnüberbauung~~ **Nutzbare Bauzonenfläche für die Wohnüberbauung** max. 7'000 m<sup>2</sup>;
- b. GFZo für die Wohnüberbauung min. 0.9, **max. 1.05**;
- c. Mind. 2 **Vollgeschosse**, **punktuell** bis max. 4 Vollgeschosse, ein zusätzliches Attikageschoss ist nicht zulässig
- d. Max. Gesamthöhe: 15.0 m
- e. Als massgebendes Terrain gilt die Kote von **558.88 m.ü.M.**
- f. Bei Unterniveaubauten (z.B. Sockel Einstellhalle) dürfen sichtbare Fassadenteile ~~das massgebende Terrain~~ um bis zu 2.20 m überragen
- g. Detailhandelsfläche: max. 350 m<sup>2</sup> Geschossfläche
- h. Empfindlichkeitsstufe II

Für die Freizeitnutzung (Kleinbootshafen und Trockenplatz für Boote):

- i. Das bestehende Gebäude kann im Rahmen der vorhandenen Baumasse +10% insgesamt oder teilweise an einem anderen Standort innerhalb der ZPP neu errichtet werden;
- j. max. 2 Vollgeschosse, ein zusätzliches Attikageschoss ist nicht zulässig
- k. Empfindlichkeitsstufe III

<sup>5</sup> Innerhalb der ZPP hat die Erschliessung, die Bebauung und die Gestaltung von Aussenräumen nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen. Die Qualitätssicherung von Bebauung und Gestaltung hat sich nach den Ergebnissen eines qualitätssichernden Verfahrens zu richten. Folgende Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze sind verbindlich:

~~Es gelten die folgenden Gestaltungsgrundsätze:~~

- a. ~~wenn möglich eine Anordnung in lediglich einer Bautiefe, d.h. in einer Reihe in NO-SW-Richtung, die Wohnungen NW-SO-orientiert;~~
- b. ~~zweigeschossige Bauweise, nach Bedarf mit erschlossenen und teilweise überdeckten Dachterrassen, jedoch ohne Attikageschoss;~~

- c. Ausgestaltung von Bebauung und Nutzungsanordnung auf Basis eines Gesamtkonzepts;
- d. Einheitliche und qualitätsvolle Gestaltung von Bauten und Aussenräumen;
- e. **Der Trockenplatz ist wasserdurchlässig zu befestigen und darf nicht eingezäunt werden;**
- f. Flachdächer **sind**, mit Ausnahme **von zurückhaltend gestalteten** begehbaren Terrassen, extensiv begrünt;
- g. **Sind Hecken, Feldgehölz, Ufervegetation und ähnliches vom Bauvorhaben betroffen, sind allfällige Ersatzmassnahmen im Bereich des Hangfussgerinnes zu realisieren, um den Vernetzungskorridor zwischen den Naturschutzgebieten aufzuwerten.**
- h. Das erste Vollgeschoss ist aus Hochwasserschutzgründen auf einer Mindestkote von 559.25 m.ü.M. anzuordnen (OK Bodenplatte; roher Boden)
- i. **Parkierung entlang der und senkrecht zur Erschliessungsstrasse. Die Parkierung der Überbauung ist mit Ausnahme der Abstellplätze für Besucher und Car-Sharing unterirdisch oder in einer Unterniveaubauweise anzuordnen.**
- j. **Die ergänzend zum öffentlichen Uferweg zu erstellende öffentliche Fusswegverbindung von/nach den Zielgebieten Kantonsstrasse resp. Deltapark ist entlang der Erschliessungsstrasse seeseitig anzuordnen.**

#### Art. 7

#### 6. Freifläche nach SFG

<sup>1</sup> Die Freifläche nach SFG ist eine öffentlich zugängliche Fläche für Erholung und Sport.

<sup>2</sup> Die Freifläche F1 dient als Rastplatz und Zugang zum Wasser. Es sind einfache bauliche Einrichtungen mit Sitzgelegenheiten zugelassen. Natürliche Gestaltung und standortheimische Bepflanzung sorgen für eine harmonische Einpassung in die Umgebung.

<sup>3</sup> Die Freifläche F5 dient als Badeplatz, Liege- und Spielwiese. Sie ist ausgerüstet mit WC- und Garderobenanlage, Holzschopf, Feuerstelle, Spiel- und Sitzgelegenheiten. Natürliche Gestaltung und standortheimische Bepflanzung sorgen für eine harmonische Einpassung in die Umgebung.

#### Art. 7 A

#### 6a. Grünzone, Grünbereich mit eingeschränkter Nutzung

<sup>1</sup> Die Grünzone nach Art. 79 BauG dient der Freihaltung des Übergangs zwischen baulich genutzten sowie landschaftlich und ökologisch wertvollen Gebieten.

<sup>2</sup> In der Grünzone sind nur unterirdische Bauten sowie Bauten, die für die Pflege der Grünzone nötig sind gestattet. Bestehende Bauten können umgenutzt und zeitgemäss erneuert werden. Wird das Gebäude nordwestlich der Gärtnerei abgebrochen, darf das Leiterhaus um maximal 30% des Bauvolumens erweitert werden.

<sup>3</sup> Im Grünbereich mit eingeschränkter Nutzung sind temporär genutzte Autoabstellplätze, sofern sie öffentlich, bewirtschaftet, unversiegelt und begrünt sind, sowie im öffentlichen Interesse stehende und standortgebundene Erschliessungsanlagen zulässig.

- 7. Waldareal**
- Art. 8**
- <sup>1</sup> Für das im Uferschutzplan dargestellte Waldareal gilt die Waldgesetzgebung.
- <sup>2</sup> Soweit nicht eine verbindliche Waldgrenze definiert ist, hat die Ausdehnung des Waldareals hinweisenden Charakter. Die rechtsverbindliche Festlegung wird im Bedarfsfall von den zuständigen Behörden vorgenommen.
- <sup>3</sup> Soweit nicht Wald festgelegt wird, Rodungsbewilligungen erteilt sind oder die Bestimmungen der Waldgesetzgebung keine Regelungen enthalten, gilt Art. 3 dieser Vorschriften (Uferschutzzone).
- 8. Uferweg**
- Art. 9**
- <sup>1</sup> Die im Plan bezeichneten Uferwege sind öffentlich zugängliche Wege.
- <sup>2</sup> Die bestehenden Uferwege sind als kinderwagen- und rollstuhlgängige Spazierwege zu erhalten.
- <sup>3</sup> Die Zufahrt zur Heimstätte über die Parzelle Nr. 373 dient als provisorische Uferwegverbindung, bis der neu anzulegende Uferweg gemäss Abs. 4 realisiert ist.
- <sup>4</sup> Der neu anzulegende Uferweg ist zusammen mit der Umgestaltung und **Neukonzeption Erweiterung** des Trockenplatzes (**ZöN-HI**) als kinderwagen- und rollstuhlgängiger Spazierweg zu gestalten. Im Bereich **des Trockenplatzes der ZöN-HI** ist er mit einer minimalen Breite von 1.50 m zu realisieren, im Bereich der Grünzone, der ZPP «Gwatt-Zentrum», der Uferschutzzone C und der Freifläche nach SFG F1 mit einer Breite von 2.50 m.
- <sup>5</sup> Die Kosten der Umgestaltung des Uferweges im Bereich des Trockenplatzes gehen zu Lasten der Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 373, die anschliessenden Unterhaltsarbeiten gehen zu Lasten der Gemeinde.
- 8a. Bootsplätze**
- Art. 9 A**
- Im Wirkungsbereich der Änderung der Uferschutzplanung von 2012 sind die Anzahl und Lage der neuen und aufzuhebenden Bootsplätze verbindlich dargestellt.
- 9. Besondere Massnahmen; Schutz von Landschaft und Landschaftsteilen**
- Art. 10**
- <sup>1</sup> Markante Bäume und Baumgruppen, Feld- und Ufergehölze, Hecken und Waldränder sind Schutzgebiete im Sinne von Art. 86 BauG. Teilweise dienen die nachfolgenden Massnahmen zudem der Erhaltung und Wiederherstellung naturnaher Uferlandschaften im Sinne von Art. 3 Abs. 1 Bst. d SFG.



<sup>2</sup> Markante Bäume und Baumgruppen sind generell in ihrem Bestand zu erhalten. Die Umwelt- und Planungskommission berät über Pflegemassnahmen, Abgang und Ersatz. Der Gemeinderat kann allfällige Beiträge gewähren und entscheidet in strittigen Fällen.

<sup>3</sup> Feld- und Ufergehölze, Hecken und Waldränder oder Teile davon dürfen nicht entfernt werden. Ebenfalls nicht gestattet ist das Abbrennen der Objekte und des Schnittgutes an Ort. Selektives Auslichten oder auf den Stock setzen einzelner Abschnitte ist als Pflegemassnahme unter fachlicher Anleitung gestattet.

<sup>4</sup> In der ökologischen Ausgleichsfläche entlang dem Gwatt-Kanal sind vor Erstellung der Überbauung und der Erschliessungsstrasse sowie nach Rücksprache mit der Abteilung Naturförderung und der Fischereiaufsicht ökologische Massnahmen zu treffen (als Ersatz für den Verlust geschützter Flächen entlang der neuen Erschliessung); die Widerlager einer neuen Brücke über den Gwatt-Kanal sind ausserhalb der bestehenden Uferbestockung zu setzen.

#### **Art. 11**

#### **10. Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)**

Es gelten die folgenden Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung:

- Empfindlichkeitsstufe II für die Uferschutzzonen Bund C, die Zonen mit Planungspflicht Gwatt-Zentrum und Unteres Kandergrien sowie die Freiflächen nach SFG F1 und F5.
- Empfindlichkeitsstufe III für die Zone für öffentliche Nutzung H1 und die Uferschutzzone A.

#### **Art. 12**

#### **11. Vereinbarungen**

<sup>1</sup> Vor dem Gemeindebeschluss zur Änderung der Uferschutzplanung führt der Gemeinderat mit den betroffenen Grundeigentümern Verhandlungen über einen Infrastrukturvertrag betreffend Erschliessung, Ver- und Entsorgung sowie die Abschöpfung von Mehrwerten.

<sup>2</sup> Vor dem Erlass einer Überbauungsordnung oder einer Befreiung von der Planungspflicht nach Art. 93. Abs. 1 und 2 BauG werden mit den betroffenen Grundeigentümern die Rechte und Pflichten im Rahmen der Benützungsordnung für die Uferschutzzone USZ C (Art. 5) ausgehandelt und vom Gemeinderat genehmigt.

#### **Art. 13**

#### **12. Vereinbarungen**

Die Änderung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

## Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom

25. Oktober bis 26. November 2018

Kantonale Vorprüfung vom

Publikationen im Amtsblatt vom

Publikationen im amtlichen Anzeiger vom

Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlung am

Erledigte Einsprachen

Unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

**Beschlossen durch den Gemeinderat am**

**Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am**

**Angenommen an der Urnenabstimmung vom**

Namens der Einwohnergemeinde Spiez:

Die Präsidentin .....

Der Gemeindeschreiberin .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Spiez, den .....

Der Gemeindeschreiberin .....

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