



Einwohnergemeinde Spiez

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

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

VORPRÜFUNG



Bern, 12. Juli 2020

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Spiez
Sonnenfelsstrasse 4
3600 Spiez

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Philipp Hubacher
Yvonne Urwyler
Gregor Ledergerber

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand.....	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Lage und Umgebung	6
1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen	7
1.4 Planungsorganisation.....	23
2. Planungsziele	23
3. Qualitätssicherndes Verfahren	24
3.1 Studienauftrag / Dialogverfahren.....	24
3.2 Richtprojekt.....	24
4. Planungsmassnahmen.....	29
4.1 Allgemeines	29
4.2 Änderung der Uferschutzplanung Nr. 10 (Uferschutzvorschriften und Uferschutzplan).....	29
4.3 Grünzone entlang Hangfussgerinne (Vernetzungskorridor).....	35
4.4 Gewässerraum	37
4.5 Erschliessungskonzeption.....	39
5. Planerische Beurteilung.....	42
5.1 Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen	42
5.2 Auswirkungen der Planung.....	43
5.3 Zielerreichung und Würdigung	45
6. Planerlassverfahren	46
6.1 Öffentliche Mitwirkung	46
6.2 Kantonale Vorprüfung	50
6.3 Öffentliche Auflage	50
6.4 Beschluss	50

Anhänge

- Anhang 1 Gutachterverfahren ZPP Unteres Kandergrien, Schlussbericht Begleitgremium vom 7.6.18
- Anhang 2 Schlussstand Richtprojekt vom 27.2.18
- Anhang 3 Stand Richtprojekt 11.9.18 (Überarbeitung Erschliessung)

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Die Bauherrengesellschaft Unteres Kandergrien (kurz: Projektträgerschaft) ist Grundeigentümerin der Parzelle GBBl. Nr. 7130 im Unteren Kandergrien auf Gemeindegebiet der Einwohnergemeinde Spiez am Thunersee. Planungsrechtlich liegt die Parzelle als Baubereich bzw. ZPP Unteres Kandergrien im Perimeter des Uferschutzplans Nr. 10 der Gemeinde Spiez. Die Grundeigentümerin beabsichtigt in der ZPP eine neue Wohnüberbauung zu realisieren. Die Erarbeitung eines Bauprojekts stellt angesichts der Lage im Uferschutzgebiet und der damit zusammenhängenden sensiblen Lage betreffend Einbettung in Landschaft und Ortsbild hohe Anforderungen an die Qualität.

Im Rahmen von Vorstudien zeigte sich, dass es aufgrund des hohen Grundwasserspiegels und der Hochwasserschutzanforderungen (EG-Kote über dem gewachsenen Terrain) mit den bestehenden ZPP-Vorschriften nicht möglich ist, die vorgesehene maximale Ausnutzung von 0.6 (W2) zu erreichen. Die Projektträgerschaft ist in der Folge mit der Gemeinde Spiez übereingekommen, eine Änderung der baurechtlichen Bestimmungen anzustreben. Die Realisierung einer Wohnüberbauung mit einer Ausnutzung unter 0.6 erschien der Gemeinde im Hinblick auf die Zielsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen nicht mehr zeitgemäss. In Zusammenarbeit mit der Gemeinde hat die Projektträgerschaft daraufhin in einem qualitätssichernden Verfahren eine Projektgrundlage erarbeitet, die als Basis für die Änderung der baurechtlichen Bestimmungen dienen soll.

In einer Planungsvereinbarung vom Juli 2017 haben sich Gemeinde und Projektträgerschaft auf die Durchführung eines Gutachterverfahrens zur Qualitätssicherung geeinigt. Von Oktober 2017 bis März 2018 wurden mehrere Workshops durchgeführt. Mit dem Schlussbericht des Beurteilungsgremiums vom 7. Juni 2018 wurde das Verfahren abgeschlossen. Basierend auf dem resultierenden Richtprojekt wurde der vorliegende Änderungsentwurf der Uferschutzplanung vorgenommen.



Abbildung 1: Foto mit Sicht auf das Planungsgebiet (rot markiert)

1.2 Lage und Umgebung

Das Entwicklungsgebiet „Unteres Kandergrien“ liegt im Uferbereich des Thunersees im Gebiet der Kandermündung und in direkter Nachbarschaft zum Wellnesshotel Deltapark (ehemalige Heimstätte Gwatt) und der neuen, an einer Lagune angeordneten Wohnüberbauung. Die strassenseitige Erschliessung erfolgt über die Spiezstrasse (Kantonsstrasse). Am Anschlusspunkt der Arealerschliessung an die Spiezstrasse liegt die Bushaltestelle „Gwatt, Deltapark“. Das Gebiet ist der ÖV-Gütekategorie B zugeordnet.



Abbildung 2: Luftbild mit Thunersee, Siedlungsgebiet, Entwicklungsgebiet (gelber Punkt)

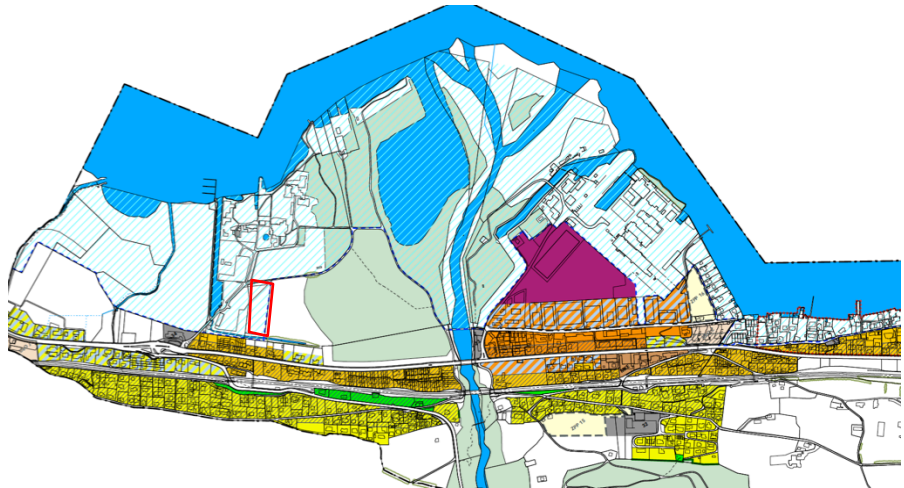


Abbildung 3: Ausschnitt Zonenplan 1 (Planungsgebiet: rot umrandet), genehmigt 24.11.2013

1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen

1.3.1 Bund

Raumplanungsgesetz

Das teilrevidierte Raumplanungsgesetz vom Mai 2014 verlangt eine hochwertige Siedlungsverdichtung nach innen. Der haushälterische Umgang mit dem Boden und die Entwicklung und Verdichtung bestehender Bauzonen hat eine hohe Priorität. Wichtig ist aber auch eine gute Qualität der Innenentwicklung. Ortsbild- und Landschaftsschutz müssen die nötige Beachtung finden.

Wasser- und Zugvogelreservat von nationaler Bedeutung

Das untere Thunerseegebiet mit seinen Ufern von Thun bis auf die Höhe Kanderdelta und Hilterfingen (vgl. Abbildung 4) ist im Bundesinventar der Wasser- und Zugvogelreservate von internationaler und nationaler Bedeutung als nationales Schutzgebiet der Kategorie III eingestuft. In diesem Gebiet ist die Jagd verboten. Die Schifffahrt ist nicht eingeschränkt. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Wasser- und Zugvogelreservats.

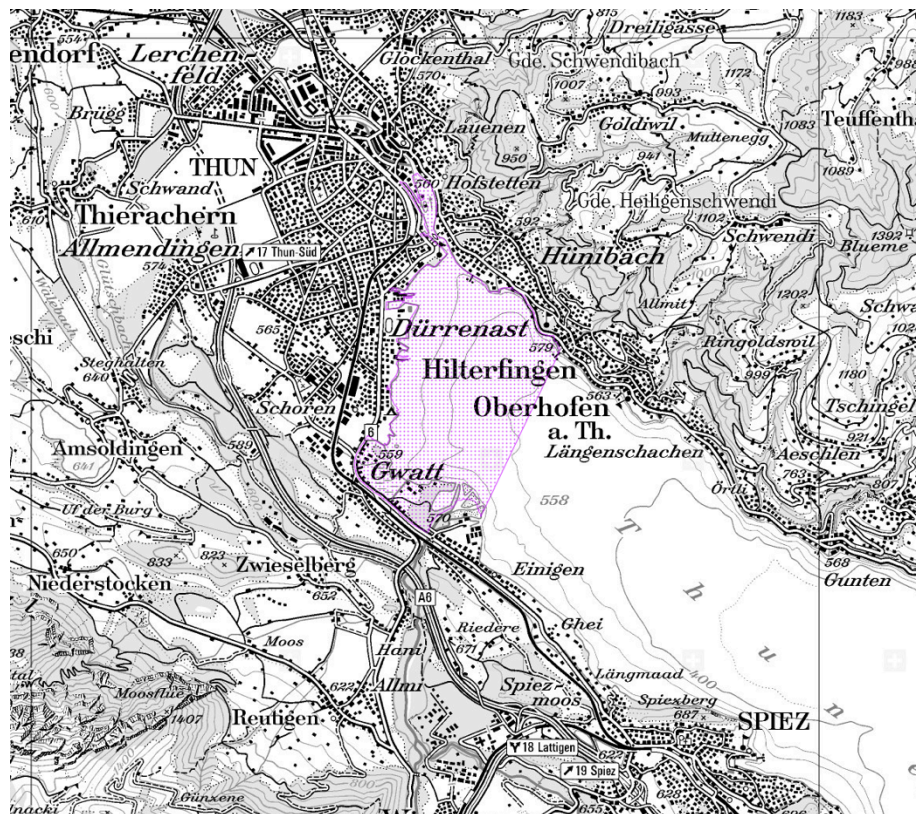


Abbildung 4: Ausschnitt Bundesinventar der Wasser- und Zugvogelreservate (violett: Objekt Nr. 108 Kanderdelta bis Hilterfingen) (Quelle: swisstopo)

Die Verordnung über die Wasser- und Zugvogelreservate legt die einzelnen Bestimmungen fest:

- Die Jagd ist verboten.
- Tiere dürfen nicht gestört, vertrieben oder aus dem Gebiet herausgelockt werden.
- Hunde sind an der Leine zu führen.
- Das Tragen und Aufbewahren von Waffen und Fallen ist verboten.
- Militärische Übungen mit scharfer oder Übungsmunition sind verboten.
- Das Starten und Landen mit Luftfahrzeugen und Modellluftfahrzeugen ist verboten.
- Kitesurfing und das Fahren mit Modellbooten sind verboten.
- Die Kantone können besondere Massnahmen zur Förderung und zum Schutz der Fischbestände bewilligen.
- Die Durchführung von sportlichen Anlässen ist bewilligungspflichtig.

Für die einzelnen Schutzgebiete können weitergehende oder anders lautende Artenschutz- und Biotopschutzbestimmungen festgelegt werden, wenn dadurch das Schutzziel nicht gefährdet wird (siehe Grundlagen: Wasser- und Zugvogelreservat: Objektblatt Nr. 108 Kander mündung bis Hilterfingen).

Eine immer grössere Bedeutung erlangt der Schutz vor störenden Freizeit- und Erholungsaktivitäten der Menschen.

Auengebiet von nationaler Bedeutung

Das Kanderdelta ist als Auengebiet von nationaler Bedeutung im Bundesinventar der Auengebiete von nationaler Bedeutung aufgeführt (Objekt Nr. 70 „Chandergrien“). Das Planungsgebiet liegt im Umfeld des Auengebiets Chandergrien, ist davon jedoch nicht direkt betroffen.

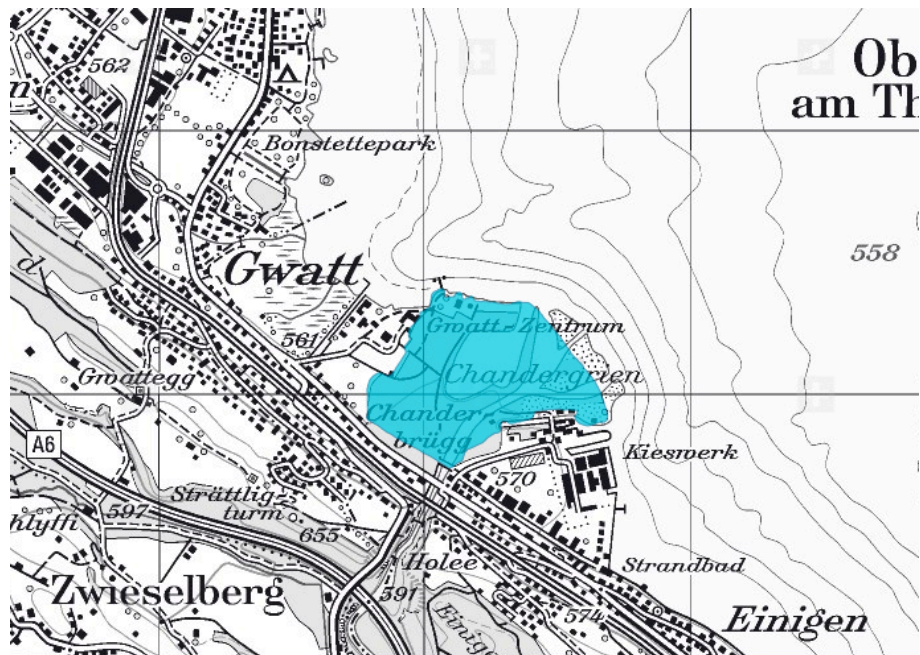


Abbildung 5: Ausschnitt Bundesinventar der Auengebiete von nationaler Bedeutung (blau: Objekt Nr. 70 Chandergrien) (Quelle: swisstopo)

Flachmoor von nationaler Bedeutung

Das Gebiet Gwattlischenmoos westlich des Planungsperrimeters ist als Flachmoor von nationaler Bedeutung und entsprechend geschützt. Das Planungsgebiet liegt im Umfeld des Flachmoors, ist davon jedoch nicht direkt betroffen.

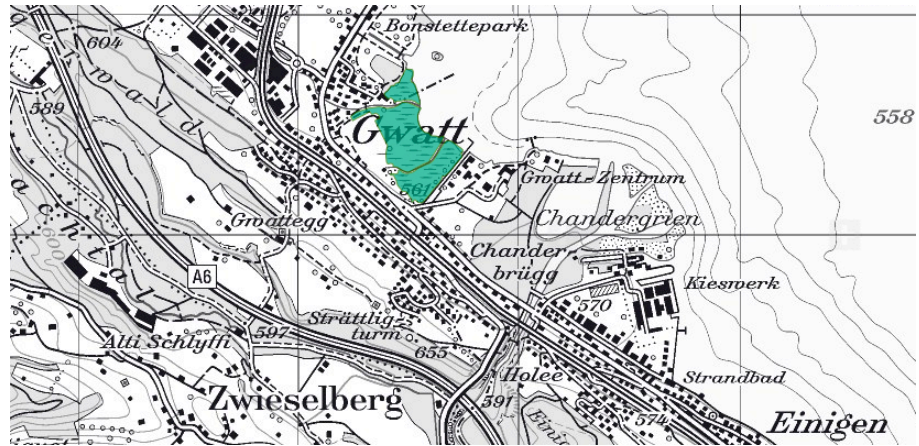


Abbildung 6: Ausschnitt Bundesinventar der Flachmoore von nationaler Bedeutung (türkis: Objekt Nr. 331 Gwattlischenmoos) (Quelle: swisstopo)

1.3.2 Kanton

Richtplan

Auch der kantonale Richtplan (letztmals revidiert 2016) legt den Fokus auf eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen. Das Planungsgebiet ist im kantonalen Richtplan als Wohnzone 2 Geschosse ausgewiesen. Der Perimeter ist mit einer ZPP belegt. Nordwestlich des Perimeters liegt eine Zone für öffentliche Nutzungen südöstlich eine Fruchtfolgefläche, welche als unbereinigte Zusatzfläche definiert ist.

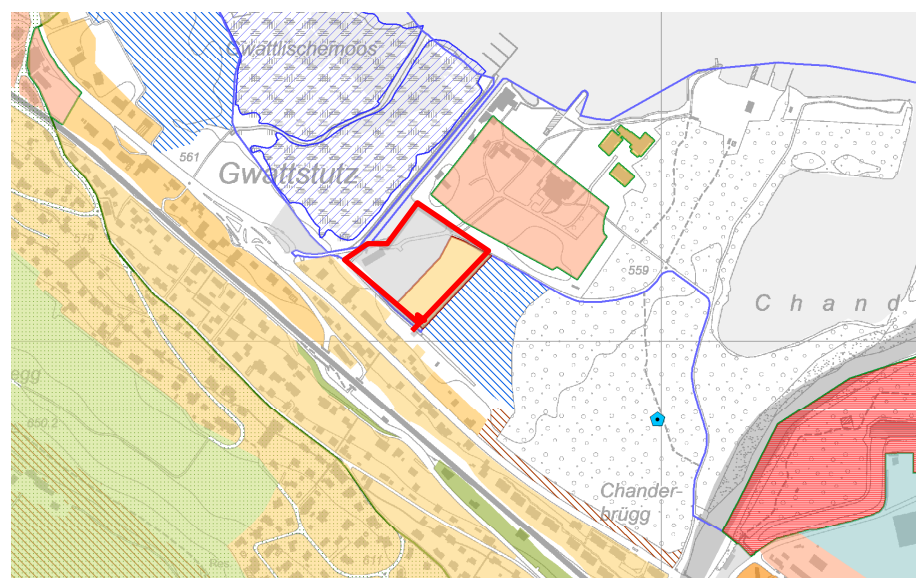


Abbildung 7: Ausschnitt Richtplankarte (Planungsgebiet: rot umrandet) (Quelle: Geoport Kanton Bern)

Sachplan Seeverkehr Thuner- und Brienersee

Der Sachplan Seeverkehr Thuner- und Brienersee (2013) konzentriert sich auf die Regelung der Anbindestellen für die Bootsstationierung und den Bootsverkehr. Die Regelung der Bootsstationierung erfolgt durch die Bezeichnung von Uferbereichen, für welche der Sachplan z.H. der nachgeordneten Nutzungsplanung (Uferschutzplanung) die für deren Erlass erforderlichen Anweisungen festlegt.



Abbildung 8: Ausschnitt Sachplan Seeverkehr, rote Linie: Prüfungsbereich Regelung Bootsstationierung mit Objektblatt 5.7 Gebiet Gwattlischenmoos – Kanderkies; grüne Linie: Ausschlussbereiche; grüne Schraffur: Vorranggebiete Natur, gepunktet: Wasser- und Zugvogelreservate

Kantonale Naturschutzgebiete

Der Planungssperimeter liegt zwischen zwei kantonalen Naturschutzgebieten. Das Gebiet westlich des Planungssperimeters umfasst das Flachmoor „Gwattlischenmoos“ (reg./nat. Bedeutung). Das Gebiet östlich des Perimeters umfasst ein regionales Waldnaturschutzgebiet und das Auengebiet „Chandergrien“ von nationaler Bedeutung.

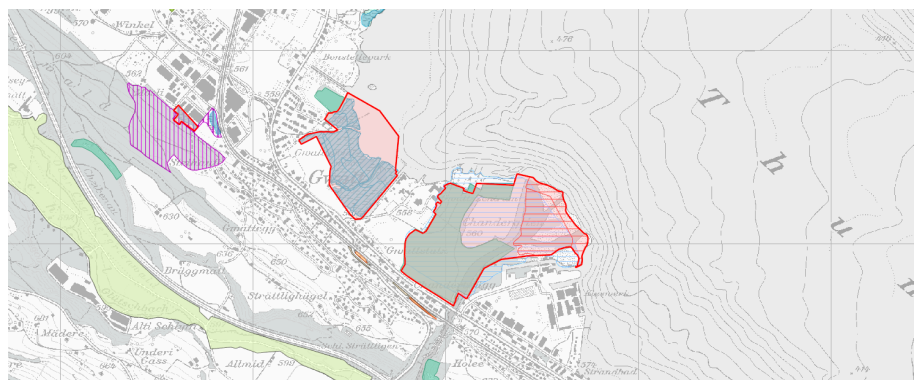


Abbildung 9: Ausschnitt Naturschutzkarte (rot umrandet: kantonale Naturschutzgebiete) (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

Kulturland

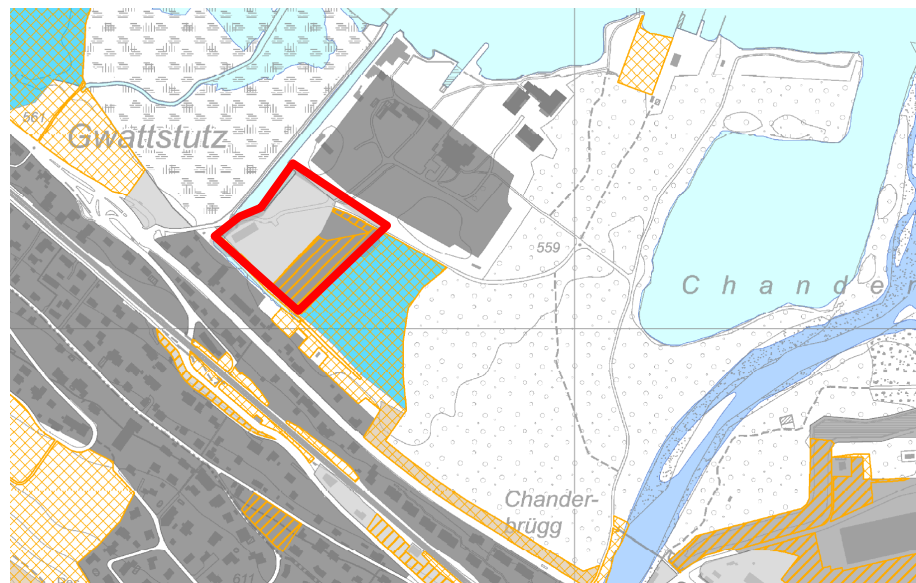


Abbildung 10: Ausschnitt Hinweiskarte Kulturland (rot umrandet: Planungsgebiet; orange einfach schraffiert: Kulturland innerhalb der Bauzone; orange doppelt schraffiert: Kulturland ausserhalb der Bauzone) (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

Der Planungspereimeter wird heute als Kulturland (Dauerwiese) landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Hecken, Feldgehölze sowie Ufervegetation

Im Bereich des Planungspereimeters wurden anlässlich einer Begehung der Gemeinde Spiez mit dem ANF sowie Jagdinspektorat vom 31. August 2018 festgestellt, dass bei einer Realisierung des Richtprojekts ein Feldgehölz sowie Ufervegetation betroffen sind. Bei Aufhebungen dieser geschützten Naturelemente sind entsprechend Ersatzmassnahmen vorzusehen.



Abbildung 11: Ausschnitt Orthofoto, Lage Feldgehölz und Ufervegetation rot markiert (Quelle: swisstopo)



Abbildung 12: Ufervegetation im Eingangsbereich des Planungsgebiets



Abbildung 13: Feldgehölz im Planungsgebiet sowie anschliessendes Heckenenelement

Bauinventar

Das Gwatt-Zentrum oberhalb des Perimeters ist im Inventar der kantonalen Denkmalpflege als Baugruppe definiert. In der Baugruppe gibt es einige erhaltenswerte Gebäude (Zelthäuser, ehemaliges Pfarrhaus, Wohnhaus), diese liegen jedoch in grösserer Distanz zum Planungsperimeter.

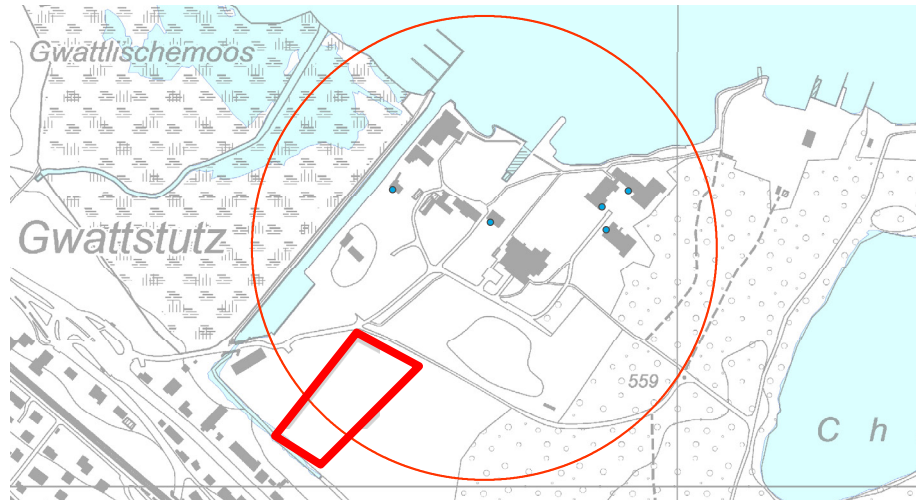


Abbildung 14: Ausschnitt kantonales Bauinventar ZPP Kandergrien: rot umrandet
(Quelle: Geoportal Kanton Bern)

1.3.3 Region

Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK)

Der Perimeter ist als rechtsgültige Bauzone Wohnen/Gemischt ausgewiesen, liegt innerhalb der festgelegten Siedlungsbegrenzung und dem Perimeter des Agglomerationsprogrammes. Im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept wird der Planungsperimeter überlagert durch ein Vorranggebiet Natur und Landschaft. Der Zweck dieser Vorranggebiete ist die Erhaltung und Freihaltung von Gebieten mit besonderer Eigenart, Schönheit, kulturellem, ökologischem Wert oder Erholungswert. Sie sollen als „Ausgleichsräume“ zu den touristisch genutzten Gebieten fungieren. Bestehende Nutzungen haben jedoch Bestandsgarantie. Landwirtschaft ist weiterhin möglich.



Abbildung 15: Ausschnitt RGSK (Planungsgebiet: rot umrandet)

1.3.4 Gemeinde

Geltender Uferschutzplan Nr. 10 „Heimstätte Gwatt – Unteres Kandergrien“

Das Entwicklungsgebiet (siehe Abbildung 2) befindet sich im Perimeter des Uferschutzplans Nr. 10 „Heimstätte Gwatt – Unteres Kandergrien“ vom 27.11.1995 mit Änderungen von 1996, 2005, 2006 und 2012 (Ziff. 332 Baureglement) . Innerhalb des Uferschutzplans ist sie der Zone mit Planungspflicht ZPP „Unteres Kandergrien“ gemäss Art. 6 C der Uferschutzbestimmungen zugeordnet. Diese dient im Wesentlichen dem zweigeschossigen qualitätsvollen Wohnungsbau.

ZPP „Unteres Kandergrien“ (in Abbildung 16 rot umrandet)

Für die Zone mit Planungspflicht gelten gemäss Uferschutzbestimmungen heute folgende Vorschriften:

Art. 6 C

- ¹ Das Bauen in der ZPP setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.
- ² Die ZPP «Unteres Kandergrien» bezweckt:
 - a. den Ersatz der Gewerbe-/Gärtnerzone G und der Zone für öffentliche Nutzungen (für ein Parkhaus);
 - b. die Bereitstellung von attraktivem Wohnraum oder touristischer Infrastruktur in unmittelbarer Nähe zum Gwatt-Zentrum;
 - c. eine in Übereinstimmung mit der empfindlichen landschaftlichen Lage
 - d. qualitätvolle Gestaltung von Bauten und Aussenräumen.
- ³ Die ZPP «Unteres Kandergrien» dient dem Wohnungsbau (individuelle Wohnformen mit hoher Wohnqualität oder Alterssiedlung mit dazugehöriger Infrastruktur).
- ⁴ Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2.
- ⁵ 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. einheitliche und qualitätsvolle Gestaltung von Bauten und Aussenräumen;
 - d. Flachdächer, mit Ausnahme von begehbaren Terrassen extensiv begrünt;
 - e. Beachtung einer minimalen Erdgeschosskote von 559.25 m.ü.M. (OK Bodenplatte; roher Boden; die Gebäudehöhe wird ab dieser Kote gemessen, das Terrain – <559. 25 m.ü.M. – jedoch nicht entsprechend angehoben).
 - f. Parkierung entlang der und senkrecht zur Erschliessungsstrasse.



Abbildung 16: Überbauungsordnung «Gwatt Zentrum» (genehmigt 12.3.2013) mit Entwicklungsgebiet ZPP Unteres Kandergrien (rot umrandet)

ZöN H1 Trockenplatz für Boote

Art. 6 C

- 1 Die Zone für öffentliche Nutzungen ist für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.
- 2 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.

Erschliessung

Für das Gwattzentrum hat die Gemeinde Spiez in den Jahren 2013/14 eine neue Erschliessungsstrasse gebaut. Diese soll mit der Entwicklung der ZPP Unteres Kandergrien verlegt und künftig diagonal Richtung Gwattzentrum geführt werden. Im Bereich der Brücke wurde von der Stadt Thun mit 20% Gemeindebeteiligung von Seiten Spiez zeitgleich mit Erstellung der Strasse im 2013/2014 ein Tosbecken (Schwallbecken) realisiert. Das Tosbecken fängt das Sauberabwasser vom Strättlihügel/Reckholderweg auf. (siehe Abbildung 17). Dieses Tosbecken wird auch bei Verlegung der Erschliessungsstrasse weiterhin bestehen bleiben.

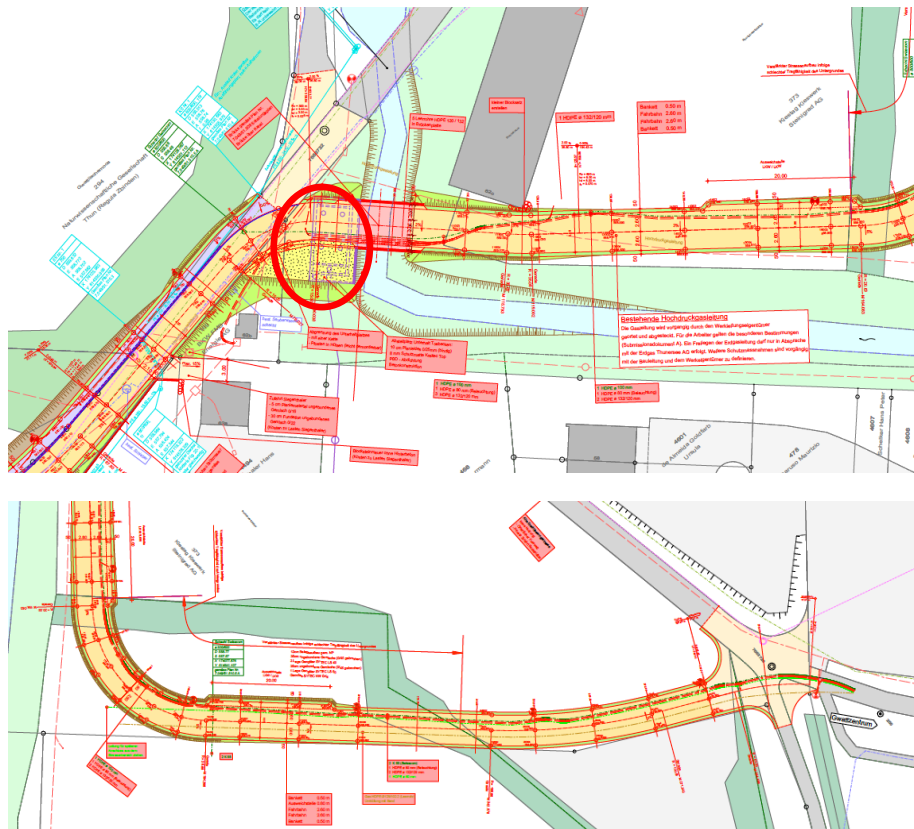


Abbildung 17: Situationsplan Bauprojekt der neuen Erschliessungsstrasse Gwatt mit Tosbecken vor der Brücke (rot markiert)



Abbildung 18: Foto mit Erschliessungsstrasse und heutigem Trockenstandort für Boote

Hecke

Unmittelbar angrenzend an den Bearbeitungsperimeter befindet sich eine Hecke, die als Ersatzmassnahme für die Rodung von Heckenelementen im Zuge der Erstellung der neuen Erschliessungsstrasse angelegt wurde. Diese ist zu erhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstellplätze, Gärten usw.) ist ein Bauabstand von mindestens 5 m, für Hochbauten ein Bauabstand von mind. 8 m ab Stock einzuhalten. Wenn näher gebaut wird, verliert die Fläche ihre Ausgleichsfunktion und müsste verlegt, bzw. andernorts ersetzt werden.



Abbildung 19: Hecken-Neupflanzung an der Parzellengrenze (ökologische Ersatzmassnahme)



Abbildung 20: Lage der Hecke (gelb eingefärbt) neben Planungsperimeter (rote Fläche)

Landschaftsinventar

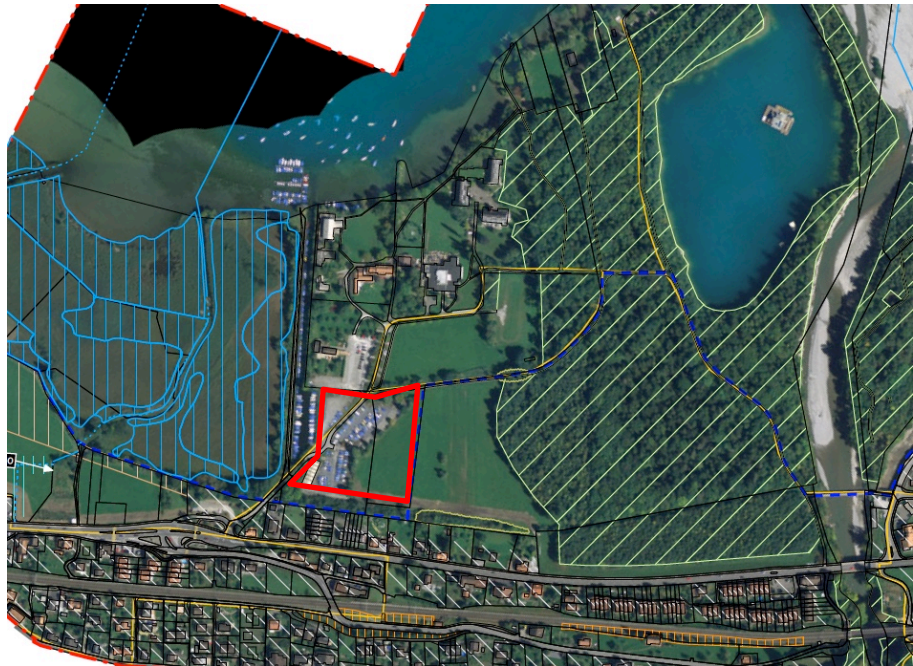


Abbildung 21: Ausschnitt Inventarplan Gemeinde Spiez (genehmigt 24.11.2013) (Planungsgebiet rot markiert)

Der Inventarplan der Gemeinde zeigt, dass ein Wanderweg am Planungsperimeter vorbeiführt. Darüber hinaus sind keine schützenswerten Elemente aufgeführt. Blau gestrichelt ist der Uferschutzperimeter dargestellt.

Gewässer

Ca. 7.5 m südlich der Parzellengrenze liegt ein Wasserlauf. Dieser ist im Gewässernetz des Kantons Bern bisher nicht als Gewässer erfasst. Es handelt sich um einen Entwässerungskanal zum Thunersee und wird als „Hangfussgerinne“ bezeichnet.

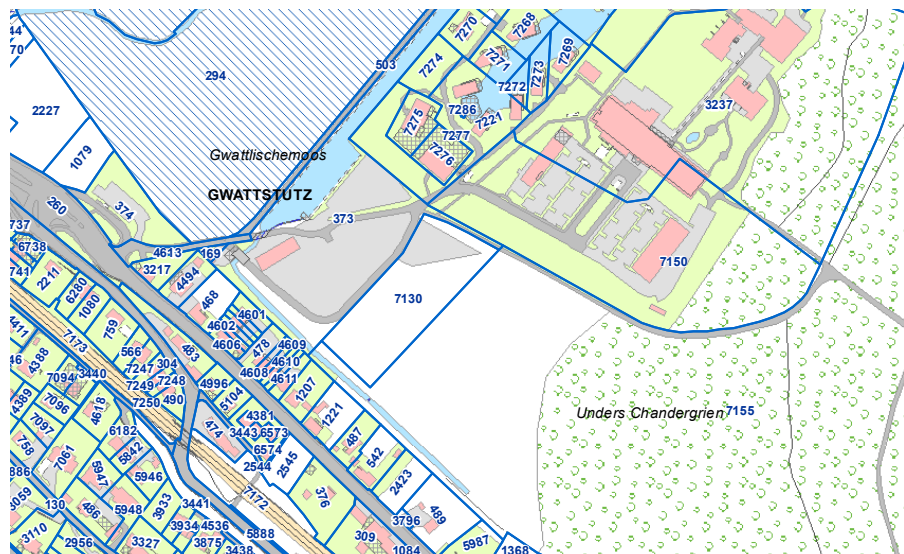


Abbildung 22: Ausschnitt Amtliche Vermessung im Bereich des Planungsgebiets (Parzelle 7130)

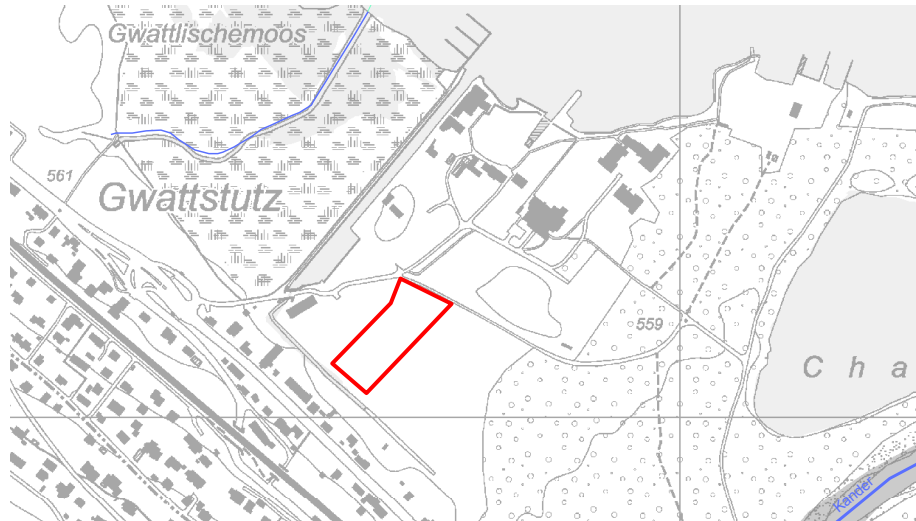


Abbildung 23: Ausschnitt kantonale Gewässerkarte (Planungsgebiet rot markiert)

Das Hangfussgewässer ist ein wichtiges Biotop und hat eine grosse Bedeutung als Vernetzungsachse zwischen den beiden Naturschutzgebieten Kanderdelta und Gwattlischenmoos. Es wird von Rehen, Füchsen, weiteren Kleinsäugetern und Kleinkarnivoren benutzt. Zur Sicherung der Vernetzungsfunktion ist ein genügend breiter Pufferstreifen nötig. Es besteht ein grosses übergeordnetes Interesse der Vernetzung zwischen den beiden Naturschutzgebieten Kanderdelta und Gwattlischenmoos. Dies wurde im Entwicklungskonzept Kander vom 31.08.2009 als Massnahme 2 definiert.



Abbildung 24: Ufervegetation entlang des Hangfussgerinnes

Naturgefahren

Die Gefahrenkarte der Gemeinde scheidet im Gebiet des Perimeters eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser aus. Dies bedeutet das bauliche Massnahmen zum Schutz notwendig sind. Das Baureglement definiert in Art. 551 Bauen in Gefahrengebieten eine minimale Höhenkote des Erdgeschosses (OK Bodenplatte roher Boden) von 559.25 m ü. M. Bei Baugesuchen in diesem Gebiet zieht die Bewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

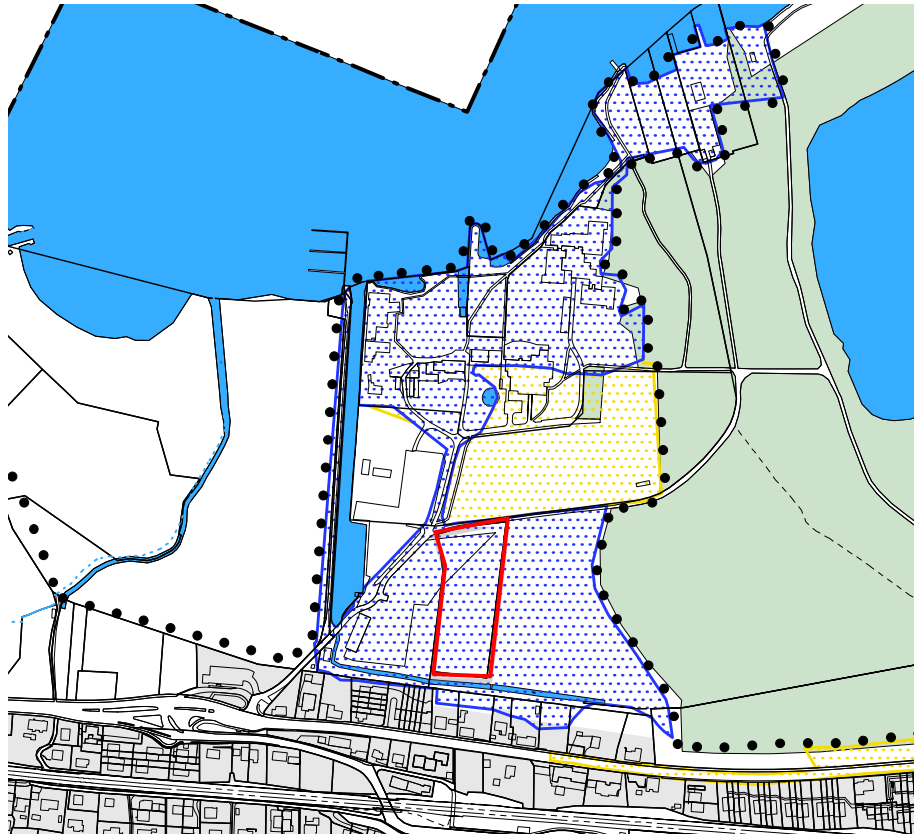


Abbildung 25: Ausschnitt Zonenplan Naturgefahren (genehmigt 24.11.2013) (Planungsgebiet rot markiert)

Grundwasser

Die Grundwasserkarte zeigt, dass der Perimeter teils im Hauptgebiet mittlerer Mächtigkeit, teils im Hauptgebiet sehr grosser Mächtigkeit bezüglich des Grundwasservorkommens in Lockergesteinen liegt. Aus dem Plan lässt sich die Höhe des Grundwassers auf ca. 550 – 600 m schätzen. Da die Karte jedoch nicht vollständig ist, empfiehlt es sich, die genaue Höhe des Grundwasserspiegels im Planungsperimeter lokal zu verifizieren.

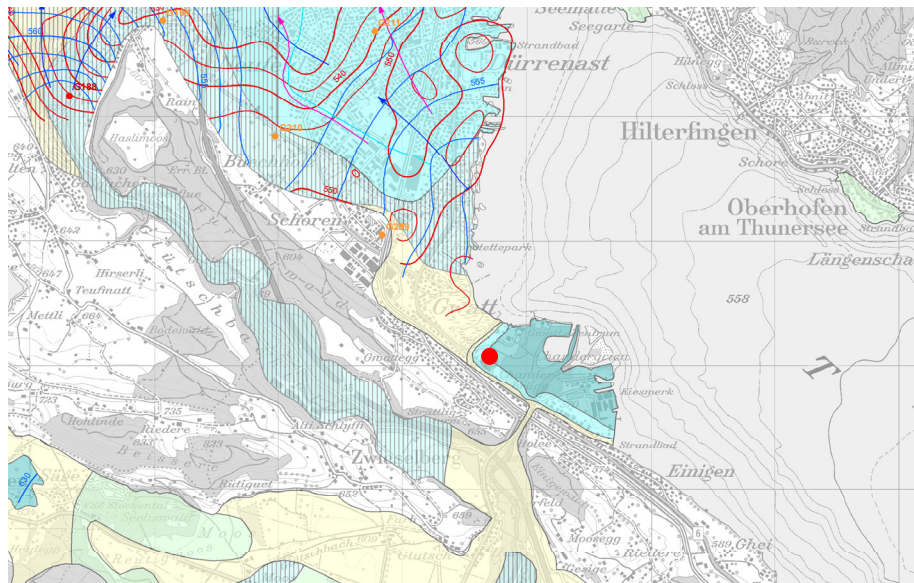
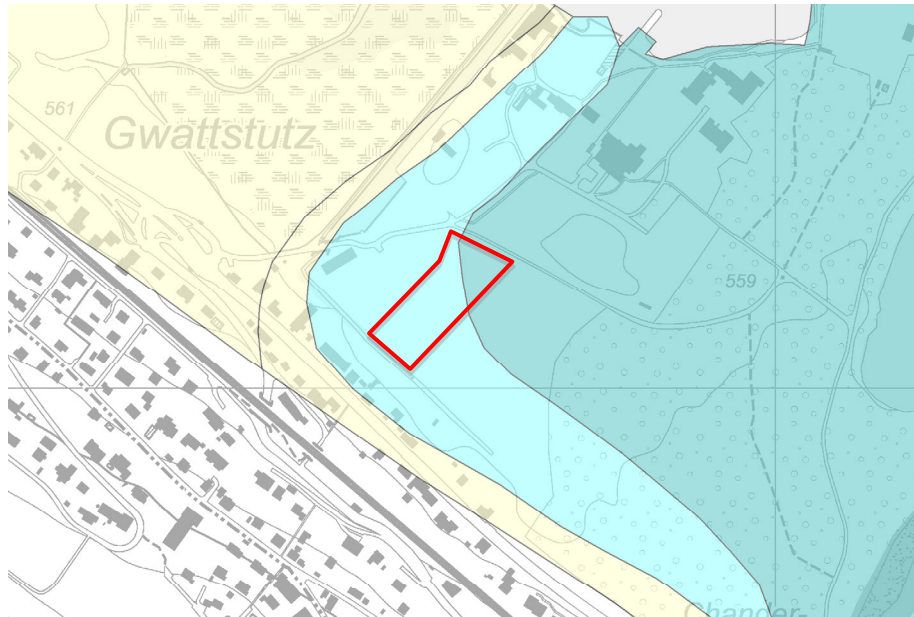


Abbildung 26: Ausschnitt Grundwasserkarte des Kantons Bern (Quelle: Geoportal Kanton Bern) (Planungsgebiet rot markiert)

Energie

Die Gemeinde Spiez verfügt über einen kommunalen Energierichtplan aus dem Jahr 2012. Als Energieträger zur Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasser) steht gemäss Massnahmenblatt M 02 die „Nutzung der Umweltwärme aus dem Grundwasser“ im Vordergrund. Diese gilt es zu prüfen. Die Pflicht für den Einsatz dieses Energieträgers gilt nur, wenn die Nutzung auch technisch möglich ist.

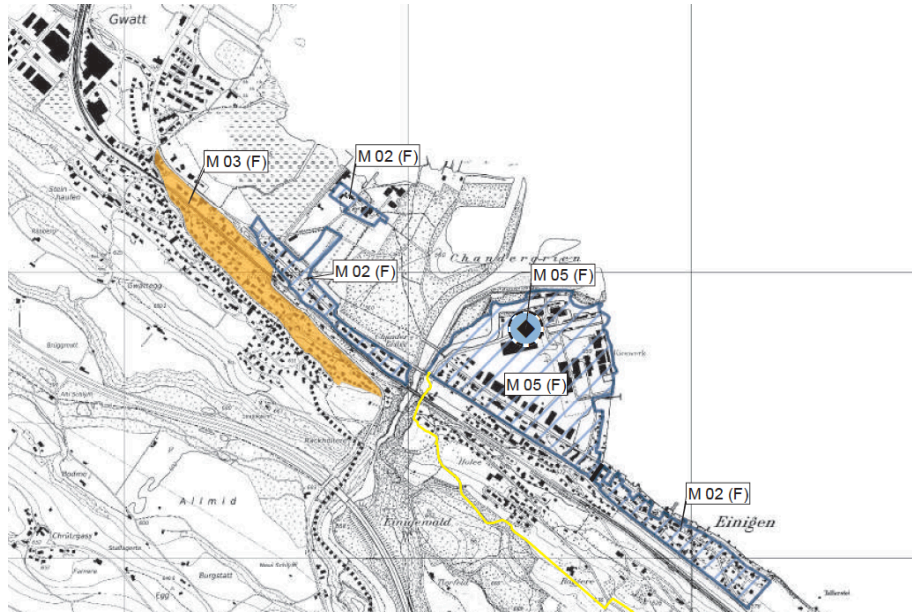


Abbildung 27: Ausschnitt Massnahmenkarte Richtplan Energie mit dem Planungsgebiet im Massnahmengbiet M 02

Lärm

Südlich des Planungsperrimeters liegt die Kantonsstrasse sowie die Bahnlinie Thun – Lötschberg - Brig bzw. Thun - Interlaken. Die Lärmimmissionen sind zu gegebenem Zeitpunkt zu ermitteln.



Abbildung 28: Luftbild Kanderdelta (Planungsgebiet rot)

1.4 Planungsorganisation

Politische Organe

Planungsbehörde ist die Einwohnergemeinde Spiez vertreten durch den Gemeinderat. Der Grosse Gemeinderat beschliesst die Planung zuhanden der Volksabstimmung. Als vorberatende Kommission des Gemeinderats wirkt die Planungs-, Umwelt- und Baukommission.

Zwischen- und Schlussergebnisse werden jeweils vor den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten (Mitwirkung, Vorprüfung, Auflage, Beschluss und Genehmigung) dem Gemeinderat zur Verabschiedung unterbreitet.

Projekträgerschaft

Die Einwohnergemeinde und Projekträgerschaft arbeiteten sowohl im Rahmen des Gutachterverfahrens wie auch bei der Erarbeitung der ZPP-Änderung eng zusammen. Sie führen diese enge Zusammenarbeit bei der Ausarbeitung der Überbauungsordnung oder der Ausarbeitung eines Einzel- oder Gesamtvorhabens weiter.

2. Planungsziele

- Realisierung einer Wohnüberbauung mit angemessener Dichte und eine haushälterische Nutzung des Bodens unter gleichzeitig gebührender Berücksichtigung schutzwürdiger Interesse (Natur-, Ufer-, Grundwasser-, Hochwasserschutz usw.).
- Hohe Qualität der Bebauung und gute Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild
- Räumliche Aufwertung und Verbesserung der Eingangssituation in das Naherholungsgebiet „Gwatt-Kanderdelta“
- Neuorganisation der Erschliessung
- Neuordnung der Nutzungen Wohnüberbauung und Trockenplatz für Boote

3. Qualitätssicherndes Verfahren

3.1 Studienauftrag / Dialogverfahren

Gutachterverfahren

Zur Erarbeitung des Richtprojekts als Basis für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung wurde ein Studienauftrag mit einem Bearbeitungsteam in Form eines sogenannten „Gutachterverfahrens“ durchgeführt. Dabei handelt es sich um ein Dialogverfahren, bei dem ein Bearbeitungsteam im Rahmen von mehreren Workshops durch ein Begleitgremium mit anerkannten externen Experten (Gutachtern) begleitet wird. Die Fachgutachtenden übernehmen dabei eine qualitätssichernde Funktion. Das Begleitgremium wurde analog der Empfehlung der Ordnung SIA 143 für den Studienauftrag zusammengestellt.

Die Bearbeitungsphase dauerte vom 24. August 2017 bis Ende Februar 2018. In dieser Zeit wurden eine ordentliche Start- und Programmsitzung und vier Workshops durchgeführt. Aufgrund einer zusätzlichen Bereinigungsphase zu der im Projektschlussstand vom 27. Februar formulierten Dachgestaltung dauerten Bereinigung und Verabschiedung des Schlussberichts länger als üblich. Die Arbeiten zum Schlussbericht konnten am 7. Juni 2018 abgeschlossen werden (vgl. Anhang 1).

3.2 Richtprojekt

3.2.1 Allgemeines

Das aus dem Gutachterverfahren resultierende Richtprojekt bildet die Grundlage der Änderung der Uferschutzplanung Nr. 10 im Bereich der ZPP Unteres Kandergrien.

Verfasserteam

Das Richtprojekt wurde durch ein interdisziplinäres Bearbeitungsteam in Zusammenarbeit der folgenden Büros erarbeitet:

- Architektur: Viktor Burri AG Architekten, Thun (Federführung)
- Städtebau, Ortsbildfragen: von Ballmoos Krucker Architekten AG, Zürich
- Landschaftsarchitektur : Weber + Brönnimann AG, Bern

Projektwürdigung

Der vorgeschlagene Ansatz gibt gemäss den Fachgutachtenden (vgl. Anhang 1, Gutachterverfahren ZPP Unteres Kandergrien, Bericht des Begleitgremiums vom 7. Juni 2018) eine überzeugende Antwort auf die Lage des Ortes in der Landschaft und am See.

3.2.2 Projektbeschreibung

Projektbeschreibung

vgl. auch Schlussbericht des Begleitgremiums in Kap. 4.3

„Eine grossartige Landschaft hoher Berge, im Besonderen die Stockhornkette und der Niesen, bildet den grossen Raum des Thuner Seebeckens. In diesem Raum ist die Hügelzone der Moränen eingebettet und darin liegt der See mit seinem flachen Ufer und mit dem Kandergrien.

Das Ufer verändert sich entlang des Sees fortlaufend, es bildet eine Abfolge unterschiedlicher Uferräume. Es wechselt beständig von breit zu schmal, vielerorts greift der See – mit Kanälen – tief in das Seeufer hinein. Eine Besonderheit dieses Landschaftsraumes ist das Kanderdelta – ein Naturraum aus menschlicher Entstehung. Seine Bewaldung begrenzt die Landschaftskammer des Lischenmoos und des unteren Kandergriens.

Die Heimstätte Gwatt wurde als clusterartige Baugruppe frei in diese Landschaftskammer eingefügt. Erreichbar war sie schon damals über eine Landstrasse, welche ihren Anfang bei der heutigen Haltestelle Gwattzentrum hatte. Sie führte über den Kanal und von da an diagonal durch den Raum des Planungsgebiets, wo sie sich anschliessend aufgabelte in Richtung See und Gwattzentrum sowie in Richtung Delta. Im Laufe der Zeit fügten sich in der Uferzone noch weitere punktuelle Anlagen hinzu.

Der vorliegende Entwurf der Überbauung und Neugestaltung des Raumes nimmt die vorliegende Struktur von Clustern im Landschaftsraum des Ufers auf und ergänzt sie um ein weiteres Cluster, mit einer neuen Wohnsiedlung mit innenliegendem Bootstroddenplatz. Damit wird die schon heute vorhandene Gliederung des Raumes östlich des Bootshafens in vier "Gevierte" deutlich lesbar: Das Cluster des Gwattzentrums, das Cluster der Marina, das Cluster der neuen Wohnsiedlung mit innenliegendem Bootstroddenplatz und der Freiraum im Südosten. Das Hotel steht nun erkennbar in der Achse dieses Freiraums.

Das neue Cluster klärt den gesamten Raum.

Dies bedingt indes eine klare Form: Die Bebauung folgt seinen Rändern in der Form eines U, das sich zum Bootshafen hin öffnet. Diese Ränder grenzen das Cluster präzise von der Landschaft ab. Die Bebauung mit einer Grossform stimmt mit der in diesem Landschaftsraum typischen Bauweise überein. Sie wirkt kraftvoll und lesbar – viel präziser, als dies eine Überbauung mit Kleinbauten könnte, welche zudem auch einen falschen Bezug zur Bautypologie der angrenzenden Hügelzone erzeugen würde.

Die historische diagonale Erschliessungsstrasse führt weiterhin diagonal durch das Cluster hindurch: durch den Trockenplatz, vorbei an aufgestellten Booten, den See erwartend; sie führt selbsterklärend und würdevoll durch die neue Siedlung, durch den Saum von Hecken, zur Hotelvorfahrt, zur Vorfahrt der Marina, zum See, ins Naherholungsgebiet des Kanderdeltas.

Der öffentliche Uferweg folgt (von Westen) dem Seeufer und führt entlang des Hafenbeckens um den Bootshafen herum, weiterhin dem Hafen entlang und ab dem neuen Bootshaus wieder in die diagonale Erschliessungsstrasse mündend. Als deutlich attraktivere Option werden viele Spazierende direkt auf der neuen Diagonale gehen. Die Strasse ist folglich so ausgerichtet, dass sie auch ihnen dienen wird: im Querprofil und in einer reduzierten Geschwindigkeit.

Die Besetzung der Ränder im Cluster ist geschickt und präzise: Zwei zweigeschossige Zeilen- und zwei viergeschossige Punktbauten als Brennpunkte sind in der bereits genannten U-Form angeordnet. So entsteht

ein starker Innenraum. In diesem Innern finden sich zwei Zonen: Zunächst einmal der Trockenplatz; er ist die Mitte der neuen Bebauung, Fläche für Schiffe und Arbeitsort, das örtliche Thema als identitätsstiftendes Merkmal dieses Ortes aufnehmend und eine Ergänzung zum Freizeithafen schaffend. Räumlich ist er dreiseitig definiert: Er öffnet sich nach Nordwesten, über die diagonale Strasse und zum Bootshafen. Begrenzt wird der Trockenplatz durch eine Art Mole: Stufen führen auf die Ebene eines rund 75cm hohen Sockels, der sich an die Zeilenbauten anschmiegt. Dem Hochwasser geschuldet ist er aber vor allem auch ein den Bauten vorgezogener, ebenfalls U-förmiger halböffentlicher Freiraum der Siedlung. Hier findet sich die Erschliessung der Wohnungen und deren Aussenräume. Im südöstlichen Bereich, im Innersten der Siedlung also, ist die Mole 12 m breit, sie umfasst hier auch eine Rasenfläche zum Aufenthalt und Spiel.

Die vorgesehenen 65 Wohnungen weisen jeweils unterschiedliche Ausrichtungen auf, insbesondere die Zweiseitigkeit zur Mole mit Booten auf der Innenseite und zur Landschaft auf der Aussenseite verleiht diesen eine Vielfalt an Stimmungen. Die Typologien der Baukörper sind phasengerecht entwickelt und als Ausgangslage für die weiteren Planungsschritte robust konzipiert. Eigenheiten wie offene Treppenhäuser, pierähnliche Erschliessungssysteme oder leicht wirkende Baukörper zeugen von einer hohen Sensibilität der Projektverfasser, auf den Ort einzugehen und dadurch eine spezifische Atmosphäre zu entwickeln. Die Übersetzung nautischer Verweise in die Architektur sowie die Leichtigkeit der Seebrise als generell atmosphärisches Element sollen in der nächsten Planungsphase beibehalten und weiterentwickelt werden.

Die vorgeschlagene Architektur unterstützt das Thema der einfassenden Mole mit Bauten: Ein massiver und homogen ausgestalteter Betonsockel bildet auf rund 0.75 m über der Ebene des Trockenplatzes die Mole. Die darauf liegenden Gebäude verbinden sich durch ihre Struktur und Materialität mit dem Sockel: Ein Raster aus Beton bildet die Grundform des U, die Wohnungen entstehen sodann mit den Füllungen aus Holz: Strukturelle Häuser mit Wiederholungen.

Die fünfte Fassade, die Dachaufsicht, ist an diesem Ort von besonderer Bedeutung: Vom Strättligenhügel aus ist sie von weit her sichtbar. Deshalb sind die Dächer als Flachdach ausgelegt und begrünt. So verbinden sich die Dachflächen mit der umliegenden Landschaft.

Eine gut eingefügte und örtlich begrenzte Dachnutzung ist grundsätzlich denkbar, ist aber sehr zurückhaltend und gestalterisch einbindend vorzusehen. Die zwei lokalen Aufenthaltsbereiche sind in Art und Grösse stimmig. Der breite, durchgehend befestigte Verbindungsweg zerschneidet hingegen die Dachfläche empfindlich, widerspricht der Idee eines grundsätzlich grosszügig begrüntes Daches und soll in dieser Form nicht umgesetzt werden.

3.2.3 Zusammenfassung Ergebnisse

Der obenstehende Projektbeschrieb kann in folgende Punkte zusammengefasst werden:

*Bebauung in Cluster -
Form*

Aufbauend auf einer sorgfältigen Analyse des bestehenden Landschafts- und Siedlungsraums ergänzt ein neues Cluster die Situation, welches dem weiten Landschaftsraum gerecht wird und einen aus dem Ort entwickelten Charakter entstehen lässt.

Neue Identität und Qualität für das Naherholungsgebiet

Im Massstab der Landschaft klärt dies zusammen mit den bestehenden Clustern den ganzen Raum. Der Ort kann eine starke Identität entwickeln und es entstehen überzeugende räumliche Qualitäten für das Naherholungsgebiet. So gelingt eine sehr stimmige und gelungene ortsbauliche und landschaftliche Eingliederung.



Abbildung 29: Situationsplan mit Umgebungsgestaltung (Richtprojekt Stand 27.2.18)

Miteinander von Bootstrockenplatz und Wohnsiedlung

Im örtlichen Masstab entsteht eine ebenso bestechende Klarheit: Aussen liegt die Landschaft, im Innern sind die Aussenräume und Aufenthaltsflächen der Siedlung angeordnet. Das Miteinander von „Trockenplatz“, Vorzone im Innenhof und Wohnen erzeugt eine besondere und mit dem Ort übereinstimmende Qualität.

Sockelbau und Hochwasserschutz

Gut gelungen ist hier insbesondere die aufgrund des Hochwasserschutzes etwas erhabene Stellung der Wohnbauten auf dem Sockel.

Die gewählte Konstruktion mit sichtbaren Betonelementen unterstützt das gewählte Konzept. Der Bezug zwischen Gebäude und Sockel erscheint selbstverständlich. Das Atmosphärische des Projektes in den Visualisierungen ist vielversprechend. Es bestehen qualitativ überzeugende, konkrete Vorstellungen zur Architektur.

Insgesamt entsteht eine spannende, kraftvolle Setzung der neuen Überbauung, die für den Ort stimmig und gut verträglich ist.



Abbildung 30: Visualisierung des Richtprojekts (Stand 27.2.18, vgl. Anhang 2)



Abbildung 31: Visualisierung des Richtprojekts (Stand 27.2.18, vgl. Anhang 2)

4. Planungsmassnahmen

4.1 Allgemeines

Uferschutzplanung

Der Uferschutzplan Nr. 10 Heimstätte Gwatt – Unteres Kandergrien besteht aus dem Uferschutzplan und den Uferschutzvorschriften (beides grundeigentümerverbindlich). Das Realisierungsprogramm (behördenverbindlich) bleibt unverändert. Die gesetzlichen Grundlagen zu Uferschutzplanungen sind im See- und Flussufergesetz (SFG) festgelegt.

Zudem ist der Sachplan Seeverkehr Thuner- und Brienersee für die kantonalen und kommunalen Behörden verbindlich. Der Sachplan Seeverkehr legt insbesondere die räumlichen Grundzüge der Bootsstationierung fest.

Zone mit Planungspflicht (ZPP)

Aufgrund der Bereitschaft der beiden Grundeigentümer der „ZPP Unteres Kandergrien“ (Bauherrengesellschaft Unteres Kandergrien) und der „ZöN H1“ Trockenplatz für Boote (Vigier SA), eine gemeinsame Planung über den Gesamtperimeter vorzunehmen, ergibt sich eine neue Ausgangslage mit neuen Spielräumen. Mit der vorgesehenen Neuorganisation der beiden Nutzungen ZPP „Unteres Kandergrien“ und ZöN H1 „Trockenplatz für Boote“ kann eine wesentlich bessere räumliche Gesamtsituation erzielt werden.

Erheblich geänderte Verhältnisse aufgrund neuer gesetzlicher Vorgaben auf kantonaler Ebene

Aufgrund des revidierten kantonalen Richtplans mit Zuordnung der Gemeinde Spiez zum Raumtyp „urbane Kerngebiete der Agglomeration“ und der revidierten kantonalen Baugesetzgebung mit Vorgabe einer Mindestdichte für die Bebauung von Kulturland liegen erheblich geänderte Verhältnisse vor, welche aus Sicht der Gemeinde eine neuerliche Änderung des Uferschutzplans im bezeichneten Bereich begründen.

4.2 Änderung der Uferschutzplanung Nr. 10 (Uferschutzvorschriften und Uferschutzplan)

Mindestinhalt ZPP

In der Nutzungsplanung (vorliegend Uferschutzplanung) müssen in ZPP's gemäss Art. 92 BauG mindestens der Planungszweck, die Art der Nutzung, deren Mass als Planungswert und die Gestaltungsgrundsätze für Bauten, Anlagen und Aussenräume festgelegt werden.

Perimeter ZPP

Das Planungsgebiet wird neu gesamthaft der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Unteres Kandergrien gemäss Art. 73 BauG zugewiesen. Der bisherige Perimeter der ZPP «Unteres Kandergrien» wurde um die ZöN H1 vergrössert, da bereits im Gutachterverfahren eine parzellenübergreifende Gesamtbetrachtung über die geltende ZPP und die geltende ZöN vorgenommen wurde und auch das daraus resultierende Richtprojekt die beiden Nutzungen eng verzahnt. [Die Grundeigentümerschaft des Gebiets ZöN H1 hat dieser parzellenübergreifenden Betrachtung zugestimmt.](#) Aus diesem Grund wird der Artikel 6 A (ZöN H1 Trockenplatz für Boote) der Uferschutzvorschriften gestrichen und in die ZPP-Vorschriften integriert.



**Hinweise aus dem Uferschutzplan Nr. 10
«Heimstätte Gwatt – Unteres Kandergrien»
(Im Uferschutzplan verbindlich festgelegt)**

- Wirkungsbereich der Änderung der Uferschutzplanung
- Wirkungsbereich des Uferschutzplans Nr. 10
- Uferschutzzone A USZ A
- Uferschutzzone C USZ C
- Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN) H1
- Freifläche nach SFG F1
- Grünzone nach Art. 79 BAUG
- Grünbereich mit eingeschränkter Nutzung
- Zone mit Planungspflicht ZPP «Unteres Kandergrien»
- neue öffentliche Wasserfläche
- Flachufer (Renaturierung)
- Bereich für Erschliessungsstrassen (inkl. Ausweichstellen, Parkplätze und Böschungen)
- öffentlicher Uferweg bestehend
- öffentlicher Uferweg neu anzulegen (genaue Linienführung offen, getrennt von Erschliessungsstrasse)
- Schotterpiste zur Versorgung der Zelthäuser
- Verbindungsachse für Personentransport
- verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 Waldgesetz (WaG)
- Anzahl und Lage der neuen / aufzuhebenden Bootsplätze
- Naturschutzgebiet
- zu prüfender Standort für eine Anlegestelle
- Wald
- öffentliches Gewässer

Inhalte

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Sektorenbegrenzung und -bezeichnung
- Baufeld mit Begrenzung und Bezeichnung
- Baufeld für Einstellhalle
- Baulinie für Vordach
- Auskrangungsbereiche
- gemeinschaftlicher Grünraum
- gemeinschaftliche Wege und Plätze
- privater Aussenraum
- sickerfähige Parkierungsfläche
- künstliches öffentliches Gewässer (Lagune)
- Bereich für Uferbefestigung
- Hauszufahrt
- öffentlicher Uferweg neu
- Ein- und Ausfahrt Einstellhalle
- Wendemöglichkeit

Hinweise

- bestehendes Gebäude
- erhaltenswertes Gebäude nach Bauinventar der Gemeinde Spiez
- abzubrechende Gebäude
- Terrainpunkt im m.ü.M.
- Baumstandorte (ungefähre Lage)
- Bootsplätze (ungefähre Lage und Abmessung)
- Autoabstellplätze (ungefähre Lage)
- Veloabstellplätze (ungefähre Lage)
- Containerstandorte (ungefähre Lage)
- Barriere / Poller für Eingangskontrolle (ungefähre Lage)

Abbildung 32: Uferschutzplan: Alter Zustand

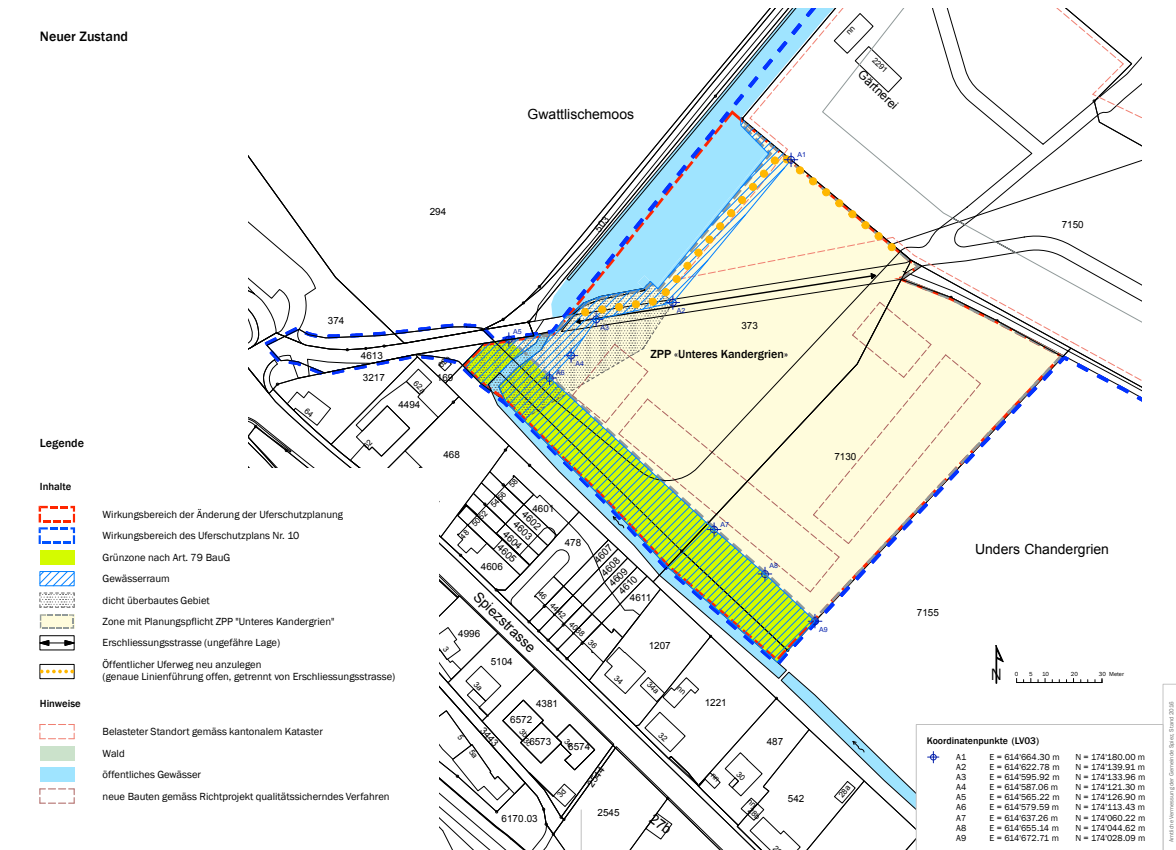


Abbildung 33: Änderung Uferschutzplan: Neuer Zustand



Abbildung 34: Zukünftige Anordnung der Bootstrockenplätze (Rot) und Hafenbereich (orange) in Sinne der bisherigen ZÖN -Bestimmungen

Im Rahmen des Planungsprozesses haben sich die Beteiligten eingehend mit der Frage auseinandergesetzt, ob die Wohnnutzung resp. ZöN-Nutzung (Bootsplätze) auf Stufe ZPP eigenen Sektoren zugewiesen werden sollen. Dies wurde verworfen, weil es nicht als stufengerecht und zweckmässig erachtet wurde, die enge Verzahnung von Bootsplätzen und Wohnbebauung bereits auf ZPP Stufe so detailliert festzulegen. Die Festlegung von Nutzungsbereichen soll stattdessen auf Stufe der UeO vorgenommen werden. Diese Entscheidung berücksichtigt dabei auch die Erwägungen der Voranfrageantwort des AGR vom 24. September 2018: (...) Um für die Weiterentwicklung des Richtprojekts einen gewissen Handlungsspielraum zu übermöglichen, wäre es denkbar, auf die Einzeichnung der Sektoren zu verzichten und stattdessen die maximal für eine Wohnüberbauung nutzbare Fläche in der ZPP-Vorschrift festzulegen. (...). Die für die Wohnnutzung nutzbare Bauzonenfläche der ZPP wird daher in den ZPP-Vorschriften auf 7'000 m² begrenzt.

<i>Planungszweck</i>	Aus obengenannten Gründen wird auch der Planungszweck angepasst. Der Planungszweck wird deshalb insofern angepasst, dass eine gesamtheitliche Planung der Wohn- und Freizeitnutzung vorgesehen ist.
<i>Art der Nutzung</i>	<p>Die vorgesehene Grundfläche für Wohnnutzung bleibt in ihrem Umfang unverändert bestehen. Die bisherige öffentliche Nutzung (Trockenplatz für Boote) wird neu als Freizeitnutzung bezeichnet und mit einer Verkaufsnutzung für Kiosk, Freizeit- und Sportbedarf erweitert. Aus Sicht der Gemeinde kann auf die ZöN-Nutzung deshalb verzichtet werden, da diese Hauptnutzung weiterhin öffentlich rechtlich mit der Überbauungsordnung gesichert wird und zweckmässig ergänzende Nutzungen rechtskonform realisiert werden können.</p> <p>Der Freizeitnutzung zugehörig sind der Kleinbootshafen, der Trockenplatz für Boote und die dazu notwendigen Bauten und Anlagen wie WC-Gebäude, Slipanlage, Bootshebebühne etc.. Damit eine bessere räumliche Anordnung und Erschliessung der beiden Nutzungen Wohnen und Bootstrockenplatz erfolgen kann, wird die bisher benachbarte ZöN H1 „Trockenplatz für Boote“ neu in den ZPP-Perimeter integriert. Genaue räumliche Festlegungen werden nicht auf Stufe ZPP, sondern erst auf Stufe der Überbauungsordnung (UeO) vorgenommen. Da das Richtprojekt des qualitätssichernden Verfahrens auf Stufe UeO verankert wird, kann stufengerecht sichergestellt werden, dass auch die räumliche Anordnung der Bootstrockenplätze gemäss Richtprojekt erfolgen wird.</p>
<i>Mass der Nutzung</i>	Das Mass der Nutzung wird aufgrund des vorliegenden Richtprojekts aus dem qualitätssichernden Verfahren erhöht. Mit dem aktuellen Planungsvorhaben wird eine Optimierung der Bebauung der bestehenden Bauzone vorgenommen. So wird - ganz im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen - die Bebauungsdichte der Bauzone erhöht und eine Mindestdichte eingeführt (GFZo mind. 0.9). Die noch als verträglich beurteilte Bebauungsdichte wird mit einem Maximalmass gesichert eingeführt (GFZo max. 1.05). Ein wichtiges Anliegen der Siedlungsentwicklung nach innen ist, dass bestehende, rechtskräftigen Bauzonen möglichst optimal ausgenutzt und dicht bebaut werden, damit für die Siedlungsentwicklung keine weiteren, zusätzlichen Flächen eingezont

werden müssen. Ebenso ist im Sinne des Kulturlandschutzes vorgesehen, dass Kulturland innerhalb der Bauzone möglichst dicht bebaut wird.

Das Mass der Nutzung wird für die Wohnüberbauung und die Freizeitnutzung unterschiedlich festgelegt.

Die Grundstückfläche der bisherigen ZPP, welche ausschliesslich Wohnnutzung vorsieht, beträgt 7'000 m². Diese Grundfläche bleibt in der vorliegenden ZPP unverändert. Verändert wird jedoch die bauliche Dichte der Wohnnutzung. Das Nutzungsmass der Wohnüberbauung [wird auf Grundlage des Richtprojekts erhöht](#). Dies entspricht den aktuellen übergeordneten raumplanerischen Rahmenbedingungen, insbesondere dem Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen. Das Richtprojekt zeigt auf, dass mit der vorgesehenen Neuorganisation, eine Dichte von mindestens 0.9 GFZo siedlungs- und landschaftsverträglich realisiert werden kann. [Zudem bewegt sich das Richtprojekt innerhalb des Maximalwerts der GFZo von 1.05.](#)

Die Wohnüberbauung soll als Grossform um den Bootstrockenhafen organisiert werden. Da die enge geometrische Verschränkung der beiden Nutzungen eine gewisse Flexibilität erforderlich macht, erscheint die Aufrechterhaltung einer Zonengrenze zwischen den beiden Nutzungen unvorteilhaft. Da eine Verschiebung des für die Freizeitnutzung (Kleinbootshafen) bestehenden Gebäudes vorgesehen ist, kann das Gebäude im Rahmen der vorhandenen Baumasse +10% insgesamt oder teilweise an einem anderen Standort innerhalb der ZPP neu errichtet werden.

[Bei Unterniveaubauten \(z.B. Sockel Einstellhalle\) dürfen sichtbare Fassadenteile das massgebende Terrain um bis zu 2.20 m überragen. Begründet liegt dies darin, dass sich Wohngebäude gemäss Richtprojekt ab einem Sockel auf dem Niveau von 560.00 m ü. M. in die Höhe entwickeln. Der Sockel überragt dabei das Niveau der innenliegenden Bootstrockenplätze um rund 75 cm \(Kote Bootsplätze 559.25 m ü. M\) und das umgebende äussere Terrain gegenüber der südöstlich angrenzenden Landschaft um rund 1.10 - 1.20 m. Das massgebende Terrain gemäss Art. 1 BMBV für die Referenzierung der Höhenkoten der Überbauung wurde mit 558.88 m ü. M. festgelegt. Das Terrain ist in Richtung NW-SO leicht abfallend. Der Sockel berücksichtigt die kantonalen Vorgaben zum Hochwasserschutz. Das maximale Mass der Unterniveaubauten wurde so festgelegt, der massive Sockel von rund 1.10-1.20 m plus ein Geländer von 1.0 m zwecks Absturzsicherung realisiert werden kann. Dieser Sockel von etwas mehr als einem Meter wurde im qualitätssichernden Verfahren im Kontext der darüber liegenden Geschosse als verträglich beurteilt.](#)

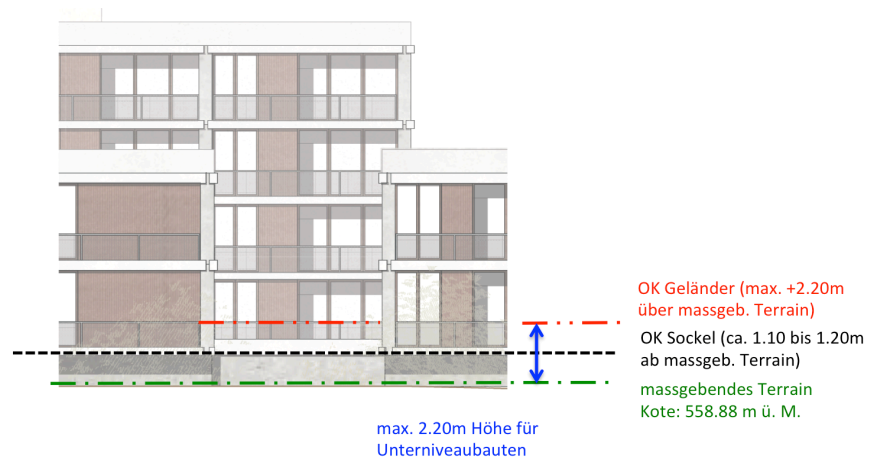


Abbildung 35: Beispielhafte Höhenbemessung Unterniveaubauten



Abbildung 36: Südostfassade mit sichtbarer Sockelbildung von 1.0 – 1.20 m

Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze

Innerhalb der ZPP erfolgen die Erschliessung, die Bebauung und die Gestaltung von Aussenräumen nach dem Richtprojekt, welches sich aus dem vorgängig durchgeführten Workshop-Verfahren ergeben hat. Die wesentlichen konzeptionellen Grundsätze werden in den [ZPP-Vorschriften](#) aufgeführt:

- [Bebauung nach einem einheitlichen Konzept](#)
- [Qualitätssicherung von Bebauung und Gestaltung als Ergebnis eines qualitätssichernden Verfahrens](#)
- [Gestaltungsvorgaben zur Fläche mit Trockenplätzen \(wasserdurchlässige Befestigung, keine Umzäunung\)](#)
- [Gestaltungsvorgaben zur Flachdachgestaltung](#)
- [Massnahmen zur Aufwertung und ökologischem Ersatz im Bereich Gewässer](#)
- [Anordnung der Parkierung](#)

Die Bestimmungen zu Gestaltung und Erschliessung werden in der nachfolgenden Planungsstufe der Überbauungsordnung stufengerecht und im Detail festgelegt. Auf Stufe ZPP werden hingegen die Grundsätze geregelt.

4.3 Grünzone entlang Hangfussgerinne (Vernetzungskorridor)

Neue Grünzone

Gegenüber der heute rechtsgültigen Situation wird mit dem Planungsvorhaben ein deutlich breiterer Vernetzungskorridor zwischen den beiden Naturschutzgebieten gesichert. Zur Sicherstellung eines ökologischen Vernetzungskorridors zwischen den beiden Naturschutzgebieten Kanderdelta und Gwattlischenmoos wird im ganzen Bereich des Gewässerraums entlang des Hangfussgerinnes zusätzlich eine Grünzone ausgedehnt. Die Grünzone ersetzt die bisherige Uferschutzzone A. Die bestehende Erschliessungsstrasse in diesem Bereich wird aufgehoben. Das Tosbecken mit Unterhaltsplatz ist jedoch ortsgebunden und bleibt bestehen.

Die im Rahmen der Mitwirkungsgespräche der Umweltorganisationen eingebrachten Anregungen zur gebietsübergreifenden Gebietsvernetzung mit dem Gwattlischenmoos werden aufgenommen. Im Bereich der Erschliessungsstrasse wird im Hinblick auf die Vernetzung von Kleintieren ein Durchlass zur besseren Vernetzung vorgesehen (vgl. Abbildung 37 Schemaplan Wildwechsel). Detailregelungen zum Grünraum und Vernetzungskorridor werden noch nicht auf Stufe ZPP, sondern stufengerecht in der Überbauungsordnung festgelegt.

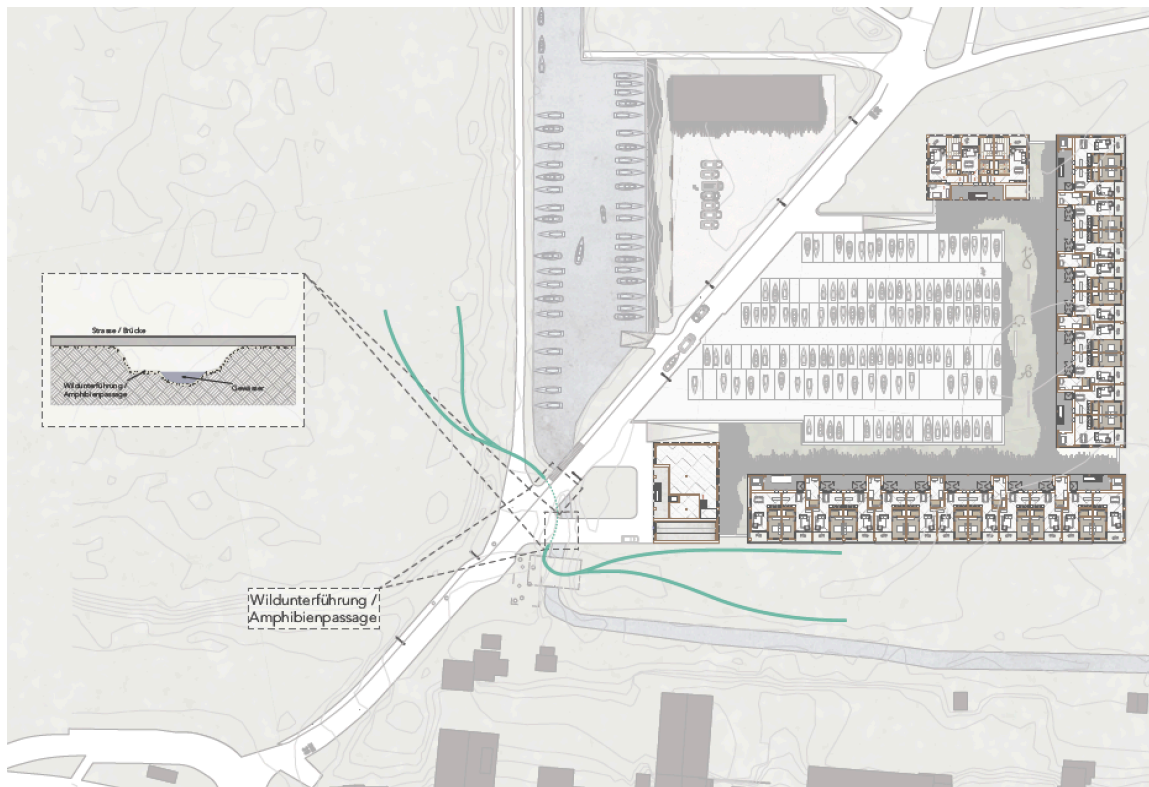


Abbildung 37: Schemaplan ökologische Vernetzung im Bereich Erschliessungsstrasse, Stand: 18.11.2019 (w+b ag)

Bereich für Ersatzmassnahmen für Aufhebung von Feldgehölzen

Da wo durch das Bauprojekt Feldgehölze, Hecken oder Ufervegetation aufgehoben werden (vgl. Abbildung 38), werden im Bereich der Grünzone entlang des Hangfussgerinnes entsprechende Ersatzmassnahmen getroffen. Die detaillierten Regelungen dazu werden in der Überbauungsordnung festgelegt.

Bei der Begehung der Gemeinde Spiez mit dem ANF sowie Jagdinspektorat am 31. August 2018 wurden mögliche Ersatzmassnahmen besprochen, da für das Bauprojekt voraussichtlich ein Feldgehölz sowie Ufervegetation aufgehoben werden müssen. Die Fachstellen äusserten sich positiv gegenüber Ersatzmassnahmen, die eine Stärkung des Vernetzungskorridors zur Folge haben und in der Grünzone im Uferbereich entlang des Hangfussgerinnes vorgenommen werden. Aufwertungsmassnahmen, die den Vernetzungskorridor stärken, werden auch ausserhalb des Planungsperimeters begrüsst, so z.B. beim Tosbecken auf der Parzelle 168 und auf der Parzelle 7155. Bei Aufwertungsmassnahmen im Bereich des Tosbeckens und der Parzelle 168 ist darauf zu achten, dass diese vereinbar sind mit den unterirdischen Anlagen (u.a. auch Gasleitung) und allfällige Auflagen auch von Seiten Stadt Thun erfüllt werden.

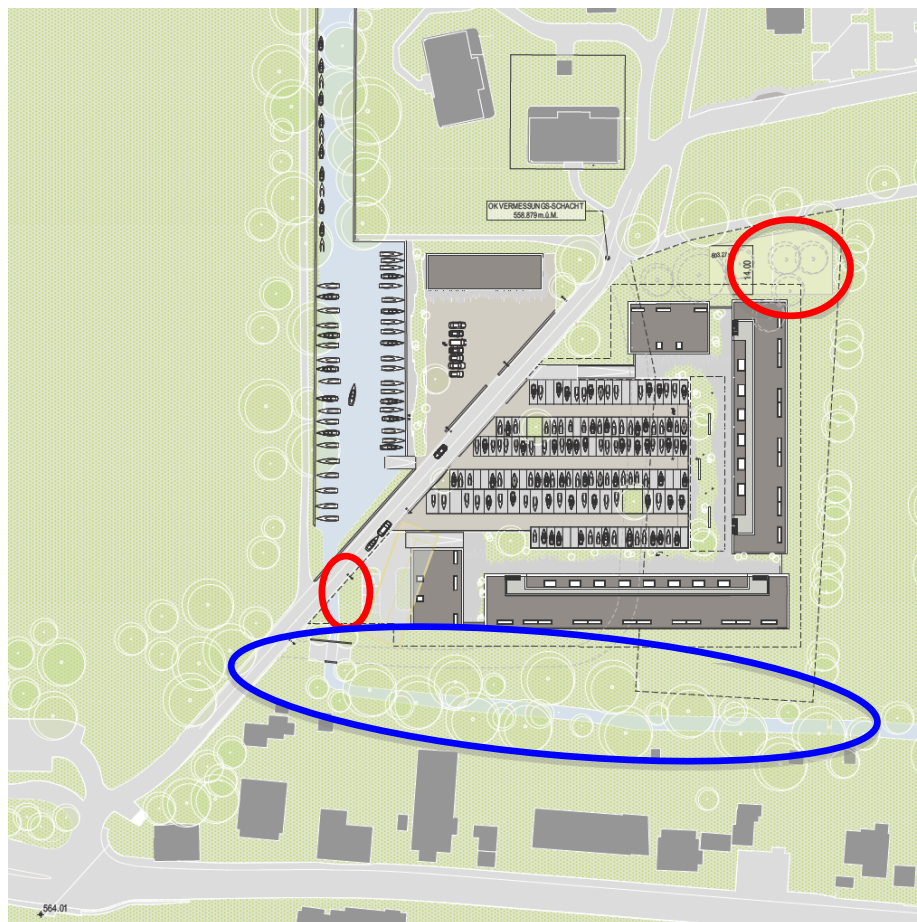


Abbildung 38: Richtprojekt Stand 11.9.18 (siehe Anhang 3), Bereich mit voraussichtlicher Aufhebung von Feldgehölz und Ufervegetation rot markiert, Bereich für Ersatzmassnahmen blau markiert

4.4 Gewässerraum

4.4.1 Grundsätzliches

Handlungsbedarf aufgrund übergeordnetem Recht

Die Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes verlangt neu, dass bei sämtlichen Gewässern ein Gewässerraum nach bundesrechtlichen Vorgaben ausgeschieden wird. Für die Festlegung der Gewässerräume sind wie bisher die Gemeinden zuständig. Es ist ihre Aufgabe, die Vorschriften zur Ausscheidung des Gewässerraumes grundeigentümergebunden in der Nutzungsplanung (vorliegend Uferschutzplanung) umzusetzen.

Spiez hat noch keine Gewässerräume gemäss Gewässerschutzgesetz (GSchG) festgelegt. Die Ausscheidung der Gewässerräume im ganzen Gemeindegebiet ist in einem separaten Verfahren jedoch im Gange. Die Bestimmungen zum Gewässerraum werden in Art. 5A der Uferschutzbestimmungen daher verbindlich in vier Absätzen festgelegt: Abs. 1 bezeichnet die Funktionen des Gewässerraums; Abs. 2 regelt die Darstellung als überlagernde Zone; Abs. 3 bezeichnet die Bewilligungsfähigkeit von Anlagen und Abs. 4 nennt Vorgaben zur Ufervegetation und deren Bewirtschaftung.

Damit die Vernetzungsfunktion des Hangfussgerinnes zwischen den Naturschutzgebieten gestärkt werden kann, basiert in diesem Bereich der Gewässerraum auf der Biodiversitätskurve und wird asymmetrisch festgelegt.



Abbildung 39: Ausschnitt aus dem Planungsgebiet mit Hafenbecken (oben links) und Verkauf Hangfussgerinne (unten links)

4.4.2 Anpassung des Gewässerraums

Bestimmung dicht überbauter Gebiete

Um eine Siedlungsentwicklung nach innen, ein verdichtetes Bauen und das Schliessen von Baulücken zu ermöglichen, kann der Gewässerraum in dicht überbauten Gebieten reduziert werden, sofern der Hochwasserschutz gewährleistet ist. Das Vorgehen zur Bestimmung dicht überbauter Gebiete erfolgt nach einem vom Kanton vorgegebenen generellen Schema der Arbeitshilfe «dicht überbaut». Dazu wurde das Planungsgebiet analysiert.

Festlegung «dicht überbaut»

Der brückenkopfnahe Bereich des Planungsgebiets wird im Uferschutzplan aufgrund des Bestands, d.h. der bestehenden Bauten und Anlagen und der insgesamt befestigten Flächen, welche > 50% des massgebenden Gewässerraums ausmachen, auch rechtlich als «dicht überbautes Gebiet» festgelegt. Dieser Bereich ist im Uferschutzplan gekennzeichnet.

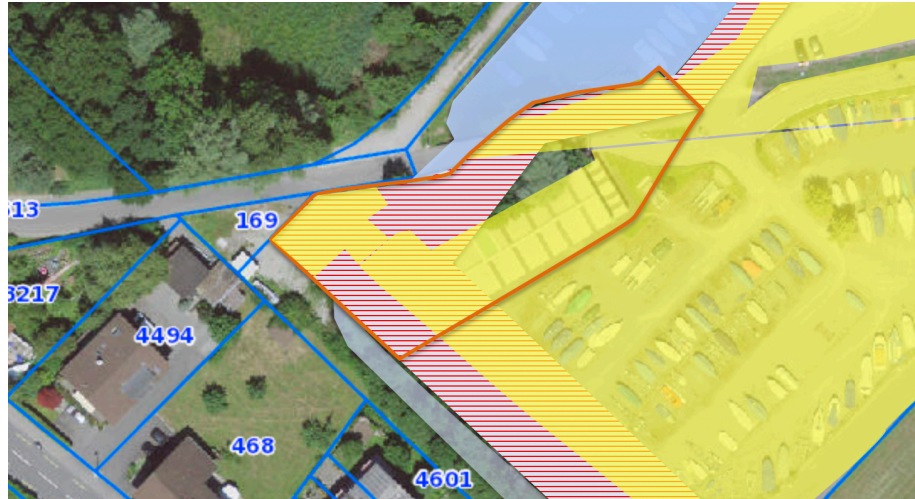


Abbildung 40: Gebiet innerhalb ziegelrote Umrandung: «dicht überbaut»; rot schraffiert = Gewässerraum; hellgelb = befestigt; blau Fläche = Gewässer, blaue Linien = Parzellen)

In der obenstehenden Abbildung entspricht der ziegelrot umrandete Bereich damit dem massgebenden Betrachtungsperimeter und dem «dicht überbauten» Bereich, bei dem Art. 41c GSchV zur Anwendung kommt und die zuständige Behörde zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligen können, soweit nicht überwiegende übergeordnete Interessen entgegenstehen. Dies sind beispielsweise Erschliessungs- und Brückenanlagen bei der Querung des Hangfussgerinnes im Bereich der Vermessungspunkte A3, A5 und A6. In der Grünzone werden keine derartigen Anlagen möglich sein. Der dicht überbaute Bereich ist im Uferschutzplan gekennzeichnet.

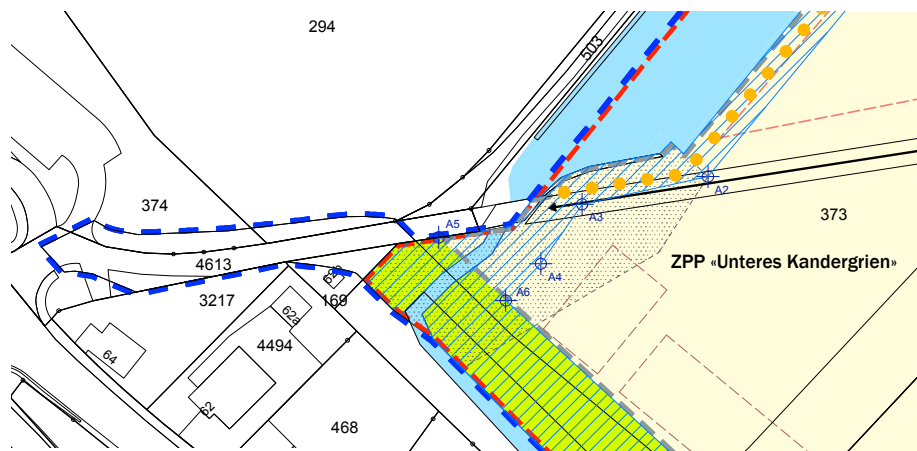


Abbildung 41: Festlegung des «dicht überbauten Gebiets», in welchen zonenkonforme Anlagen bewilligt werden können, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen

4.5 Erschliessungskonzeption

Verkehrsaspekte

Der nachstehende Schemaplan «Verkehrsaspekte» dokumentiert verschiedene konzeptionelle Überlegungen, welche anschliessend erläutert werden.

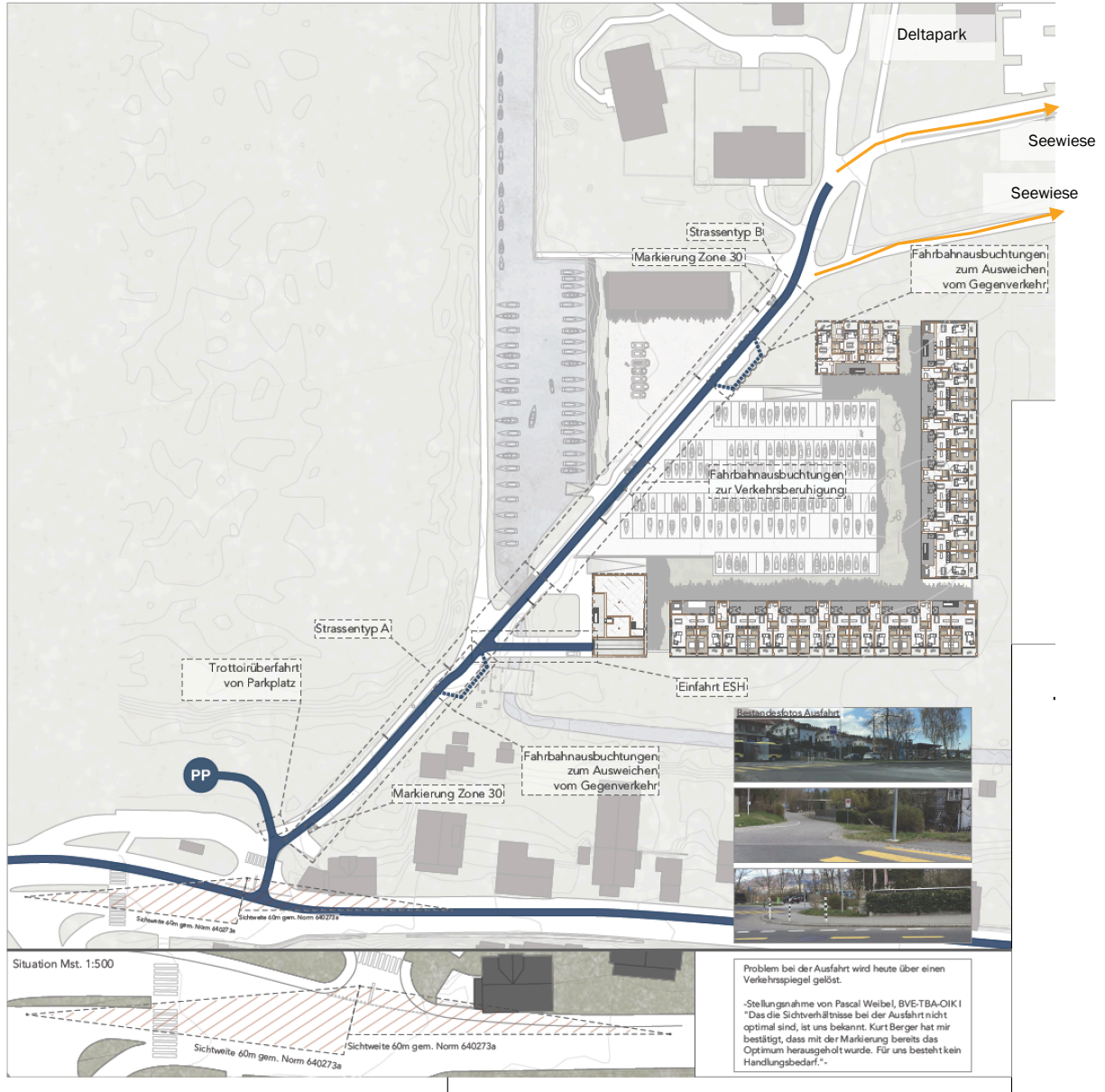


Abbildung 42: Schemaplan Verkehrsaspekte (w+b ag, 18.11.2019)

Gebietserschliessung

Die Erschliessung der Neubebauung erfolgt über die bestehende Gebietsererschliessung. Im Abschnitt zwischen Gewässerquerung und Deltapark wird die bestehende Erschliessungsstrasse im Zuge der Arealentwicklung verlegt und führt künftig diagonal in Richtung Gwattzentrum/Seewiese.

Für die Erschliessung der neuen Wohnüberbauung wird ein Infrastrukturvertrag abgeschlossen, der die Kosten für die Realisierung der neuen Strasse auf den Grundeigentümer überträgt. Die heutige Strasse ist noch nicht vollständig fertiggestellt. Es fehlt die Ausführung eines zweiten

Deckbelags und die Alleebaumpflanzung. Die Details zur Finanzierung der neuen Strasse werden stufengerecht im Rahmen des Infrastrukturvertrags abschliessend festgelegt.

Anschluss an
Kantonsstrasse

Die Anschluss der Gebietserschliessung an die Kantonsstrasse ist bezüglich der Sichtweiten beim bestehenden Temporegime nicht optimal und wurde deshalb nochmals überprüft.

Die Situation ist dem TBA OIK I bekannt, sieht aktuell jedoch keinen Handlungsbedarf. Die Gemeinde wird zu gegebener Zeit das Gespräch mit den zuständigen kantonalen Fachstellen suchen, um allfällige Optimierungsmöglichkeiten auszuloten.

Erschliessungsstrasse
Temporegime und
Abschnitte

Die Gemeinde sieht vor, im Abschnitt zwischen Kantonsstrassenanschluss und Deltapark ein Geschwindigkeitsregime mit Tempo 30 einzurichten. Verschiedene Ausweichbuchten ermöglichen das Kreuzen von Fahrzeugen. Ebenfalls geprüft wurde die Einführung einer Begegnungszone mit Tempo 20. Aufgrund der geringen Querungsbedürfnisse resp. der geringen Frequenz der Strassenquerungen sowie dadurch, dass im Strassenbereich keine Nutzung für Aufenthalt und Spiel vorgesehen ist (und diese dazu auch nicht geeignet ist), wurde von einer Begegnungszone abgesehen.

Die Erschliessungsstrasse kann in zwei Abschnitte unterteilt werden. Einerseits in den Abschnitt Kantonsstrasse bis Brücke mit einem Fahrprofil von rund 4.50 m und einem Gehweg von 1.50 m (Profil A). Andererseits in den Abschnitt zwischen der Brücke und der Zufahrt zum Deltapark mit einem Fahrprofil von 5.50m und einem Gehweg von 2.0 m (Profil B).

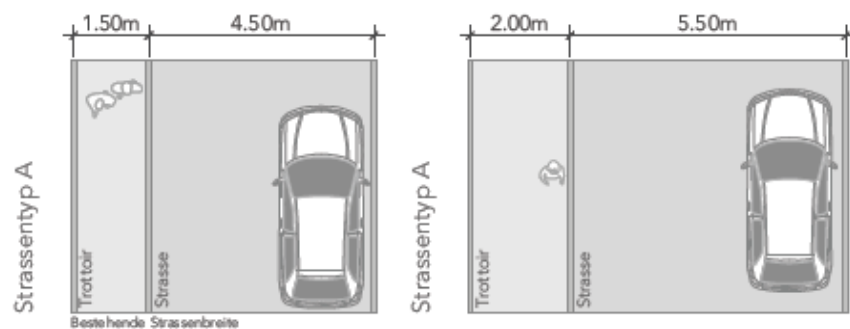


Abbildung 43: Erschliessungsstrasse, Typenprofil Abschnitte (w+b ag, 18.11.2019)

Fussgängerführung

Die Fussgänger werden in beiden Abschnitten seeseitig auf einem Gehweg geführt, welcher 1.50 m resp. bis 2.50 m breit ist. Der nachstehende Schemaplan zeigt die konzeptionellen Überlegungen zur Fussgängerführung im Planungsgebiet. Die Anordnung des öffentlichen Fusswegs wird zudem in den Bestimmungen in Bst. j. festgelegt: «Die ergänzend zum öffentlichen Uferweg zu erstellende öffentliche Fusswegverbindung von/nach den Zielgebieten Kantonsstrasse resp. Deltapark ist entlang der Erschliessungsstrasse

seeseitig anzuordnen“. Damit stellen die Fusswege direkte Verbindungen mit den östlich des Planungsgebiets gelegenen Zielgebieten (Seewiese, Deltapark etc.) sicher.

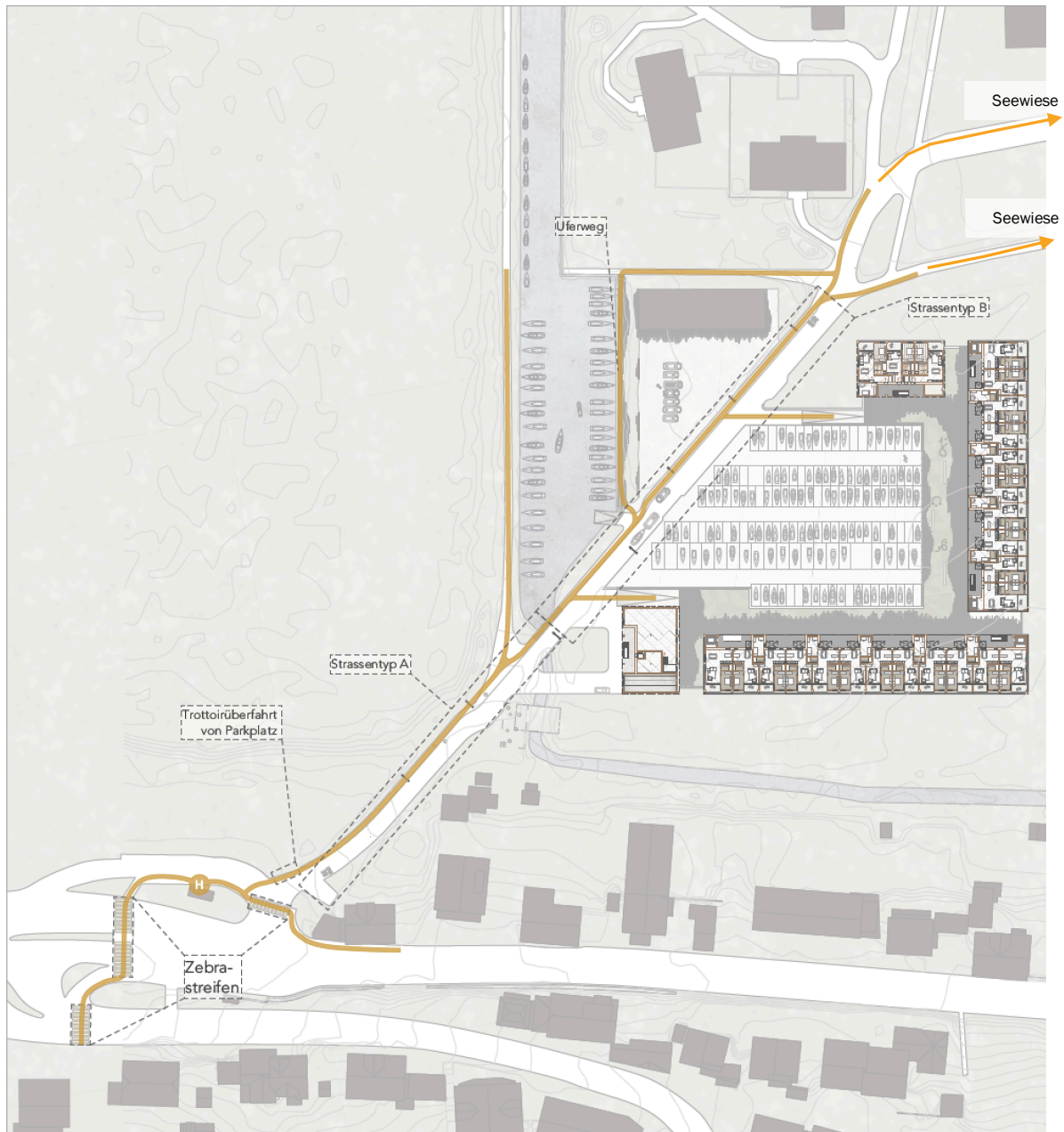


Abbildung 44: Schemaplan Fussgängerführung (w+b ag, 18.11.2019)

Parkierung

In Bezug auf die Parkplatzsituation im Planungsgebiet sowie deren näheren Umgebung können Aussagen zu drei Nutzerkategorien gemacht werden:

- 1) Parkplätze für Bewohnende/Besuchende der Neuüberbauung,
- 2) Parkplätze für Erholungssuchende
- 3) Bootseigner

1) Parkplätze für Bewohnende/Besuchende der Neuüberbauung:

Die Parkierung für die AnwohnerInnen und BesucherInnen der Neubebauung erfolgt auf dem Areal, mit Ausnahme einzelner oberirdisch möglicher Besucher- und Car-Sharing Parkplätzen werden diese Parkplätze nur gebäudeintegriert (in einer Einstellhalle) zugelassen. Es wird mit rund 90 neuen Parkplätzen für die Überbauung gerechnet.

2) Parkierung für Erholungssuchende:

Es sind keine weiteren Parkplätze für Erholungssuchende im Gebiet vorgesehen. Es besteht ein kostenpflichtiger öffentlicher Parkplatz bei der Bushaltestelle. Daneben kann auch der kostenpflichtige Parkplatz des Hotels Deltaparks genutzt werden. Das Gebiet ist zudem sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (Buslinie Thun-Spiez, tagsüber 10 min. Takt). Zusätzliche Parkplätze zum bestehenden Angebot sind aus Sicht der Gemeinde nicht nötig.

3) Parkplätze für Bootseigner:

Für diese Nutzergruppe wird wie bisher eine bestimmte Parkplatzzahl im Bereich der heutigen Ein-/Auswasserungsanlage (Slip-Anlage) bereitgestellt. Die genaue Anzahl wird stufengerecht im Rahmen der Überbauungsordnung bestimmt. Darüber hinaus steht auch dieser Nutzergruppe das Parkplatzangebot der Erholungssuchenden zur Verfügung.

Umsetzung

Die konkrete Umsetzungsvariante mit räumlichen Festlegungen werden nicht auf Stufe ZPP, sondern erst auf Stufe der Überbauungsordnung und im Rahmen eines Strassenprojekts vorgenommen.

5. Planerische Beurteilung

5.1 Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen

RPG, kantonaler Richtplan und RGSK

Die Planung ermöglicht eine Innenentwicklung im Gebiet Unteres Kandergien in der Gemeinde Spiez und schafft die Voraussetzung für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung. Damit entspricht sie einem zentralen Anliegen des revidierten Raumplanungsgesetzes RPG des Bundes. Weiter befinden sich weder im kantonalen Richtplan noch im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Thun-Oberland West (RGSK TOW) 2. Generation raumrelevante Aussagen, welche dem Vorhaben entgegenstehen.

Baugesetz, Bauverordnung

Für die Wohnüberbauung sind die notwendigen Spiel- und Aufenthaltsflächen nach Art. 15 BauG und 42-48 BauV vorgesehen.

Für die Wohnüberbauung werden Abstellplätze für Motorfahrzeuge gemäss den Vorgaben in Art. 16 und 17 BauG und Art. 49-56 BauV erstellt. Die besonders hohe Nutzungsdichte gemäss Art. 8a BauG und Art. 11c Abs. 6 BauV wird in der vorliegenden Planung eingehalten.

Sachplan Seeverkehr

Der kantonale Sachplan Seeverkehr sieht im Bereich des Planungssperimeters (Uferbereich 5.7) eine Verlagerung der Bootsanbindestellen aus dem Randbereich des Gwattlischenmoos auf die Südseite des Kanderdeltas beim

Areal der Kanderkies vor. Zu den Trockenplätzen für Boote werden im Sachplan Seeverkehr jedoch keine Aussagen gemacht. Insofern erscheint der Planungssperimeter nicht direkt betroffen.

Räumliches Entwicklungskonzept

Das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Spiez steht nicht Widerspruch zum Planungsvorhaben. Folgende Entwicklungsziele aus dem REK entsprechen dem vorliegenden Planungsvorhaben:

- Spiez soll auch in Zukunft ein grosses und attraktives Angebot an Wohnraum vorweisen können.
- Es sollen optimale Voraussetzungen für ein qualitatives Wachstum geschaffen werden. Insbesondere sollen die Möglichkeiten für verdichtetes Wohnen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets geschaffen werden.
- In Bezug auf die Sport- und Freizeitanlagen wird davon ausgegangen, dass die sich abzeichnenden Bedürfnisse in den bestehenden Zonen Platz finden. Die bestehenden Anlagen sollen unterhalten und gezielt aufgewertet werden.

Richtplan Energie

Das Gebiet der ZPP Kandergrien liegt gemäss Richtplan Energie innerhalb des Massnahmegebiets Grundwasserwärmenutzung (M 02). In diesem Gebiet gelten folgende Zielsetzungen:

- Gebietsweise Umsetzung bzw. Förderung der rationellen Wärmenutzung aus dem Grundwasser
- Substitution von Heizöl / Elektrodirektheizungen
- Förderung von (Klein-)Verbundlösungen zur vermehrten und rationellen Nutzung von Umweltwärme

Behörde und Verwaltung setzen bei Nutzungsplanungen im Bereich von Massnahmegebieten die Nutzung des entsprechenden Energieträgers durch und prüfen bei Anpassungen der baurechtlichen Grundordnung (insbesondere bei Ein- und Umzonungen) die gebietsweise Aufnahme entsprechender Verpflichtungs-Perimeter ins Baureglement und in den Zonenplan.

5.2 Auswirkungen der Planung

Zusätzliches Wohnraumangebot

Mit der Planung werden die Voraussetzungen für ein zusätzliches Wohnraumangebot geschaffen. Es entstehen gegenüber der heutigen Situation zusätzliche Wohnungen und eine enge Verzahnung mit der Freizeitnutzung im Planungssperimeter. Dies wirkt sich positiv auf die Siedlungsqualität im Kandergrien aus.

Zusätzliches Verkehrsaufkommen

Aufgrund der Wohnüberbauung entsteht auch ein gewisser Mehrverkehr. Mit der Wohnüberbauung werden voraussichtlich rund 90 zusätzliche private Abstellplätze für Motorfahrzeuge (Wohnen) geschaffen. Daraus resultiert eine Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der Erschliessungsstrasse.

Annahme: Parkplätze Wohnen: 90 x 2.5 Fahrten pro Tag (spezifisches Verkehrspotenzial: SVP-Wert)

Schätzung zusätzliche Fahrten pro Tag: 225

	<p>Die Wohnüberbauung ist über die Erschliessungsstrasse direkt an die Spiezstrasse (Kantonsstrasse) angeschlossen. Die Kapazitäten des Strassenanschlusses werden als ausreichend beurteilt, um den durch die Neuüberbauung generierte Mehrverkehr aufzunehmen.</p>
<i>Störfallvorsorge</i>	<p>Gemäss Konsultationskataster tangiert das Planungsareal den Konsultationsbereich 100 Meter der Spiezstrasse. Gemäss Verkehrsbelastung des Tiefbauamts weist die Spiezstrasse eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV von ca. 7'000 bis 8'000 Fz./Tag auf. Durchgangsstrassen sind jedoch erst ab einem DTV von 20'000 Fz./Tag risikorelevant. Eine weitere Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge bzw. weitere Massnahmen sind daher nicht erforderlich.</p>
<i>Naturwerte</i>	<p>Besondere Naturwerte stellen das Wasser- und Zugvogelreservat, das Flachmoor und das Auengebiet (beide mit nationaler Bedeutung) dar. Zudem sind angrenzend auf ähnlichen Perimetern zwei Naturschutzgebiete (Gwattlischenmoos und Kanderdelta) ausgeschieden. Deshalb besteht ein grosses übergeordnetes Interesse der Vernetzung zwischen den beiden Naturschutzgebieten Kanderdelta und Gwattlischenmoos.</p>
<i>Aufwertung Vernetzungskorridor</i>	<p>Bei der Erarbeitung des Richtprojekts wurde mit der gewählten Siedlungsform die Thematik der Vernetzung berücksichtigt. Damit die ökologische Vernetzung funktioniert, ist ein zusätzlicher Grünkorridor im Bereich des bestehenden Hangfussgewässers vorgesehen. Für das Hangfussgerinne wird ein Gewässerraum nach Biodiversitätskurve und asymmetrisch gegen den See und das Planungsgebiet hin festgelegt. Der Gewässerraum wurde so festgelegt, dass ab Böschungsoberkante des Hangfussgerinnes ein Korridorstreifen von 24 Meter auf der Seite des Planungsperrimeters sichergestellt ist. Die bisherige Uferschutzzone A von heute rund 6 Metern wird in eine Grünzone umgewandelt und auf den ganzen Gewässerraum verbreitert. Damit sind künftig in West-Ost-Richtung zwei Vernetzungskorridore vorhanden. Im nördlichen Bereich ist dieser in der bereits bestehenden Grünzone in der UeO Gwattzentrum umgesetzt. Mit der neuen Grünzone und dem Gewässerraum wird der ökologische Vernetzungskorridor auch im südlichen Bereich der ZPP Unteres Kandergrien sichergestellt und im Bauprojekt berücksichtigt.</p>
<i>Ersatzmassnahmen Feldgehölze, Ufervegetation usw.</i>	<p>Im Planungsperrimeter werden bestehende Feldgehölze, Hecken und Ufervegetation teilweise aufgehoben. Als Ersatzmassnahmen sind ökologische Aufwertungen entlang des Hangfussgerinnes vorgesehen. Die näheren Bestimmungen dazu werden in der Überbauungsordnung festgelegt.</p>
<i>Öffentlicher Uferweg</i>	<p>Der Verlauf des öffentlichen Uferwegs wird unverändert beibehalten. Aus Sicht der Gemeinde ist es sinnvoll, den Uferweg so nahe wie möglich am Wasser zu führen. Auch wenn viele Besuchende des Kanderdeltas vermutlich den Weg über die diagonale Erschliessungsstrasse wählen werden, möchte die Gemeinde den öffentlichen Uferweg direkt entlang des Hafenbeckens führen.</p>
<i>Naturgefahren</i>	<p>Das Gebiet liegt im Gefahrengebiet mittlerer Gefährdung. Mit dem im Bereich der Wohnüberbauung vorgesehenen rund 75 cm hohen Sockels wird der Hochwasserschutz gewährleistet.</p>

<i>Lärm</i>	Massgebend ist die heutige Lärmempfindlichkeitsstufe ES II/III nach Art. 43 LSV. Einzuhalten sind die Grenzwerte für Neubauten der Lärmempfindlichkeitsstufen ES II/III gemäss geltender Uferschutzplanung.
<i>Belasteter Standort</i>	Die Änderung tangiert den Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragenen Standort Nr. 07680018 auf Grundstück Nr. 373. Die erforderlichen Auflagen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.
<i>Gewässerschutz</i>	Das Planungsgebiet ist dem Gewässerschutzbereich Au zugewiesen. Der Bereich Au umfasst die nutzbaren Grundwasservorkommen sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete.
<i>Grundwasser</i>	Das Gebiet liegt in einem Bereich aus Lockergesteinen mit grossem Grundwasservorkommen (Hauptgebiet, grosse bis sehr grosse Mächtigkeit). Nutzungsmöglichkeiten des Grundwassers sind vorhanden. Der Grundwasserspiegel liegt an dieser Stelle sehr hoch. Das Bauvorhaben wird das Grundwasser tangieren. Die erforderlichen Auflagen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

5.3 Zielerreichung und Würdigung

Mit der vorgesehenen Änderung der Uferschutzplanung werden die Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen geschaffen. Mit der vorgesehenen Neuorganisation der beiden Nutzungen Wohnen und Trockenplatz für Boote, der Neuorganisation der Erschliessung und der Verbreiterung des ökologischen Vernetzungskorridors zwischen den beiden Naturschutzgebieten kann eine wesentlich bessere räumliche Gesamtsituation erzielt werden. Das Projekt vereint die Ziele der Siedlungsentwicklung nach innen und der guten Einbindung in den sensiblen Landschaftsraum. Im Planungsgebiet wird im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden, das nach kantonalem Richtplan für die Überbauung von Kulturland in bestehenden Bauzonen geforderte Nutzungsmindestmass erreicht.

6. Planerlassverfahren

*Ordentliches Verfahren
nach Art. 58 ff. BauG*

Für das vorliegende Planungsvorhaben wird ein ordentliches Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG durchgeführt. Das Verfahren beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte der öffentlichen Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Kanton.

Vorgesehener Terminplan

Öffentliche Mitwirkung	25. Oktober – 26. November 2018
Kantonale Vorprüfung	2. Halbjahr 2020
Öffentliche Auflage	1. Quartal 2021
Beschluss Gemeinderat	2. Quartal 2021
Beschluss Urnenabstimmung	2. Halbjahr 2021
Genehmigung	Anfangs 2022

6.1 Öffentliche Mitwirkung

Gegenstand

Die öffentliche Mitwirkung zur Änderung der Uferschutzplanung Nr. 10 «Heimstätte Gwatt – Unteres Kandergrien» dauerte vom 25. Oktober bis 26. November 2018. Folgende Unterlagen wurden zur Mitwirkung gebracht:

- Änderung des Uferschutzplans im Bereich der ZPP „Unteres Kandergrien“
- Änderung der Uferschutzvorschriften
- Erläuterungsbericht mit Anhängen
 - Anhang 1: Gutachterverfahren: Schlussbericht des Begleitgremiums
 - Anhang 2: Schlusstand Richtprojekt
 - Anhang 3: Richtprojekt (Umgebungsplan mit Höhenfixpunkten im Massstab 1:1000 sowie 1:750)

Der vorliegende Mitwirkungsbericht fasst die Anliegen der Mitwirkenden zusammen und nimmt aus Sicht des Gemeinderates dazu Stellung. In Kapitel 2 sind die Mitwirkungseingaben erfasst und nummeriert. Im Kapitel 3 sind die Eingaben nach Fragestellungen und Themen geordnet. Die Eingabenummer verweist auf die jeweilige Eingabe.

Öffentliche Information

Die Dokumente lagen bei der Gemeindeverwaltung während der Mitwirkungsfrist auf und konnten während den Öffnungszeiten eingesehen werden. Zudem waren sie auf der Homepage der Gemeinde (www.spiez.ch) aufgeschaltet.

Im Simmentaler-Anzeiger wurde auf die Mitwirkung aufmerksam gemacht und zur Informationsveranstaltung eingeladen. Die Mitwirkung wurde auch in der Tagespresse aufgegriffen.

Am Montag, 29. Oktober 2018, 19.00 Uhr fand im Schulhaus Einigen eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Rund 10 Personen liessen sich am Anlass über die Planung informieren.

Im Nachgang zur Mitwirkung fanden insgesamt sieben Gespräche mit ausgewählten Mitwirkenden statt:

- 21. Januar 2019 Gespräche mit Vertretenden der Eingaben Nr. 10 Ortsverein Einigen , Nr. 14 Pro Natura, Nr. 15 Spiezer Agenda und Nr. 19 Naturwissenschaftlicher Verband
- 31. Januar 2019 Gespräche mit Vertretenden der Eingaben Nr. 17 Private und Nr. 22 Uferschutzverband Thuner- und Brienersee.
- 14. Februar 2019 Gespräch mit Privatperson Eingabe Nr. 18

Zusammenfassung

Insgesamt wurden im Rahmen der Mitwirkung 22 schriftliche Eingaben, davon 17 von Privatpersonen und 5 von Organisationen eingereicht. 3 Privatpersonen haben sich zudem anlässlich der Infoveranstaltung mündlich geäußert. Politische Parteien haben sich zum Vorhaben nicht geäußert.

Verschiedene Mitwirkende beurteilen das Planungsvorhaben kritisch und signalisieren grundsätzliche Vorbehalte gegenüber einer weiteren Überbauung des Kanderdeltas. Das Unbehagen der Mitwirkenden gegenüber dem Vorhaben beruht in erster Linie auf der befürchteten zusätzlichen Belastung von Natur und Landschaft. Insbesondere gibt es zahlreiche Bedenken, ob mit der neuen Wohnüberbauung die Vernetzung zwischen den beiden Naturschutzgebieten Kanderdelta und Gwattlischenmoss gewährleistet bleibt. Kritische Stimmen wurden auch bezüglich der ortsbaulichen Einbettung und der Verkehrserschließung geäußert.

Die Gemeinde und das Projektteam haben die sowohl die Mitwirkungseingaben als auch die Ergebnisse der im Nachgang zur Mitwirkung durchgeführten Vertiefungsgespräche eingehend analysiert. Darauf aufbauend wurden verschiedene Punkte überprüft. Wesentliche Aspekte werden nachstehend (nicht abschliessend) ausgeführt und auf illustriert:

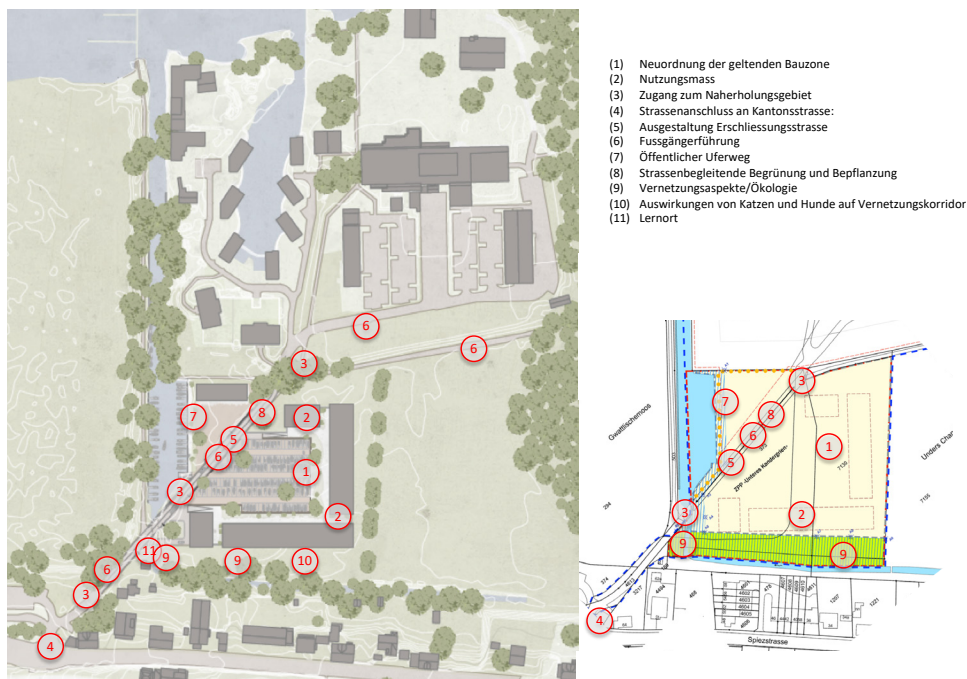


Abbildung 45: Wichtige Themen in der Mitwirkung

- (1) Neuordnung der geltenden Bauzone: Mit dem Bauvorhaben ist keine Neueinzonung von Kulturland verbunden. Das Kulturland befindet sich seit 1996 in der Bauzone. Die heute vor Ort anzutreffende „grüne Wiese“ (Parzelle 7130) ist seit 2006 eine rechtskräftige Bauzone mit dem Zweck der Erstellung von Wohnnutzungen. Mit dem qualitätsvollen Projekt kann diese nun konkreter gefasst werden: Die wichtigsten Elemente dabei sind:

Die vorgesehene Zonenfläche für Wohnnutzung bleibt in ihrem Umfang unverändert bestehen. Die bisherige öffentliche Nutzung (Trockenplatz für Boote) wird neu als Freizeitnutzung bezeichnet und mit einer Verkaufsnutzung für Kiosk, Freizeit- und Sportbedarf erweitert. Damit eine bessere räumliche Anordnung und Erschliessung der beiden Nutzungen Wohnen und Bootstrockenplatz erfolgen kann, wird die bisher benachbarte ZöN H1 „Trockenplatz für Boote“ neu in den ZPP-Perimeter integriert. Die genaue räumliche Festlegung erfolgt auf Stufe Überbauungsordnung

Die ökologische Vernetzung zwischen Kanderdelta und Gwattlischenmoos verbessert und sichergestellt. Die Breite des Vernetzungskorridors wird verdreifacht. Zudem wird der Gewässerraum des Hangfussgewässers festgelegt.

- (2) Nutzungsmass: Verschiedene Anregungen zum Nutzungsmass wurden geprüft, präzisiert und werden neu zusätzlich erläutert.
 - Die Anregung aus dem Mitwirkungsgespräch, die Dichte nicht nur als Minimum, sondern auch als Maximum festzulegen, wird aufgenommen und die max. GFZo wird auf 1.05 festgelegt.
 - Ebenfalls aufgenommen wird die Anregung, die Bestimmungen zur Geschossigkeit genauer zu fassen (mind. 2 Vollgeschosse, punktuell bis max. 4 Vollgeschosse, ein zusätzliches Attikageschoss ist nicht zulässig).
 - Weiter wurden die Bestimmungen zu den Unterniveaubauten zur besseren Verständlichkeit umfassend illustriert.
- (3) Zugang zum Naherholungsgebiet: Die Eingangs- und Zugangssituation zum Naherholungssituation „Gwatt-Kanderdelta“ wird räumlich massiv aufgewertet und verbessert. Die historische diagonale Erschliessungsstrasse führt ab der Gewässerquerung diagonal weiter zum Delta, vorbei an der der Bebauung, den Boots-Trockenplätzen, durch den Saum von Hecken, hin zur Hotelvorfahrt, zur Vorfahrt der Marina, zum See und ins Naherholungsgebiet des Kanderdeltas. Die heutige Situation wird dadurch sowohl betrieblich wie auch gestaltersch aufgewertet.
- (4) Strassenanschluss an Kantonsstrasse: Der Kanton hat bestätigt, dass die Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt nicht optimal sind, dass jedoch aus der bestehenden Situation bisher das Optimum herausgeholt wurde. Da Anpassungen an Kantonsstrassen im Zuständigkeitsbereich des Kantons liegen, ist die bestehende Situation im Moment zu akzeptieren. Die Gemeinde wird zu gegebener Zeit das Gespräch mit den zuständigen kantonalen Fachstellen suchen, um weitere Optimierungsmöglichkeiten auszuloten.

- (5) Ausgestaltung Erschliessungsstrasse: Die Erschliessungsstrasse kann in zwei Abschnitte unterteilt werden. Einerseits in den Abschnitt bis zur Brücke mit einem Fahrbahnprofil von 4.50m und einem Gehweg von 1.50 m. Andererseits in den Abschnitt zwischen der Brücke und der Zufahrt zum Deltapark mit einem Fahrbahnprofil von 5.50m und einem Gehweg von 2.0 m. Auf der Erschliessungsstrasse soll ein Tempo-30 Regime mit entsprechender Strassenraumgestaltung gelten. Ausweichbuchten ermöglichen das Kreuzen.
- (6) Fussgängerführung: Aufgenommen wird eine Bestimmung zur Anordnung der zu erstellenden öffentlichen Fusswegverbindung von/nach den Zielgebieten Kantonsstrasse resp. Deltapark. Dieser Fussweg ist seeseitig anzuordnen.
- (7) Öffentlicher Uferweg: Der öffentliche Uferweg folgt (von Westen) dem Seeufer und führt entlang des Hafenbeckens um den Bootshafen herum, weiterhin dem Hafen entlang und ab dem neuen Bootshaus wieder in die diagonale Erschliessungsstrasse mündend. Als deutlich attraktivere Option werden viele Spazierende direkt auf der neuen Diagonale gehen. Die Strasse ist folglich so ausgerichtet, dass sie auch ihnen dienen wird: im Querprofil und in einer reduzierten Geschwindigkeit.
- (8) Strassenbegleitende Begrünung und Bepflanzung: Im Rahmen der Projektvertiefung wurde zudem eine mit einem separaten Grünstreifen abgesetzte Fussgängerführung zwischen Kantonsstrasse und Hangfussgewässer geprüft. Diese Variante wurde jedoch aus Gründen des Baumschutzes bestehender Bäume verworfen. Mit der Neuorganisation des Gebiets ändert auch die Aussenraumgestaltung. Das Gestaltungskonzept sieht Baumpflanzungen, jedoch keine Allee (beidseitige Baumpflanzung) vor.
- (9) Vernetzungsaspekte/Ökologie: Im Dialog mit verschiedenen Mitwirkenden im Rahmen der Vertiefungsgespräche konnten auch Aspekte zur Vernetzung der Kleintiere besprochen werden. Gegenüber dem heutigen Zustand wird der Vernetzungskorridor drei Mal breiter ausgestaltet. Der Vernetzungskorridor folgt auch dort, wo das Hangfussgewässer die Erschliessungsstrasse quert, dem Gewässer. Konkrete Massnahmen werden auf Stufe Überbauungsordnung festgelegt.
- (10) Auswirkungen von Katzen und Hunde auf Vernetzungskorridor: Im Rahmen der Vertiefungsgespräche konnte aufgezeigt werden, dass sich die Bebauung von der Landschaft klar abgrenzt und der Verzicht auf private Vorgärten und Aussenräume hinsichtlich möglicher Störwirkungen auf die Fauna positiv auswirkt. Mehr noch: Die Bebauung schützt den Vernetzungskorridor vor den Hunden, welche mit ihren Haltern auf der Erschliessungsstrasse in Richtung See promenieren und oft nicht an der Leine sind.
- (11) Lernort: Der Lernort für Schulklassen bleibt bestehen und soll durch die Sicherung und Verbesserung des Vernetzungskorridors entlang des Hangfussgerinnes künftig noch attraktiver ausgestaltet werden. Die räumliche Sicherung des Lernortes wird stufengerecht auf Stufe Überbauungsordnung vorgesehen.

Mit dem vorliegenden Bericht nimmt der Gemeinderat zu den im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung eingebrachten Anregungen und Einwendungen Stellung und bezeichnet die Anpassungen in der Planungsvorlage

Mit dem Mitwirkungsbericht vom **28. August 2020** nimmt der Gemeinderat zu den im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung eingebrachten Anregungen und Einwendungen Stellung und bezeichnet die Anpassungen in der Planungsvorlage.

Die Planungs- Umwelt und - Baukommission hat den Mitwirkungsbericht und die daraus resultierenden Änderungen der Planungsakten anlässlich ihrer Sitzung vom **18. August 2020** beraten und zuhanden des Gemeinderates verabschiedet. Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom **28. August 2020** den Mitwirkungsbericht und die damit verbundenen Änderungen des Planungsdossiers zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

6.2 Kantonale Vorprüfung

Ausstehend.

6.3 Öffentliche Auflage

Ausstehend.

6.4 Beschluss

Ausstehend.

Anhang

- Anhang 1** Gutachterverfahren ZPP Unteres Kandergrien,
Schlussbericht des Begleitgremiums vom 7.6.18
- Anhang 2** Schlusstand Richtprojekt vom 27.2.18
- Anhang 3** Stand Richtprojekt 11.9.18
(Überarbeitung Erschliessung)