



Urnenabstimmung vom 25. September 2022

Botschaft

des Grossen Gemeinderates von Spiez

an die Stimmberechtigten über:

**Uferschutzplan Nr. 10, Änderung ZPP
«Unteres Kandergrien»**

Öffnungszeiten des Abstimmungslokals

Podium Bibliothek, Sonnenfelsstrasse 1, Spiez

Sonntag 10.00 – 11.00 Uhr

Briefliche Stimmabgabe

Gemeindeverwaltung, Sonnenfelsstrasse 4, Spiez,
via Briefkasten

Sonntag bis 10.00 Uhr

Uferschutzplan Nr. 10, Änderung ZPP «Unteres Kandergrien»

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Anlässlich der Urnenabstimmung vom 25. September 2022 unterbreiten wir Ihnen die Planungsvorlage Uferschutzplan Nr. 10, Änderung Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Unteres Kandergrien» zum abschliessenden Volksentscheid.

Das Wichtigste in Kürze

Das Gebiet der ZPP «Unteres Kandergrien» im Uferschutzplan Nr. 10 ist seit 1996 eine Bauzone. Seit 2006 ist die Nutzung zu Wohnzwecken möglich. Die Bauherrengemeinschaft «Unteres Kandergrien» möchte im Planungsgebiet eine neue Wohnüberbauung realisieren. Wegen der besonderen Lage haben die Projekträgerschaft und die Gemeinde ein qualitätssicherndes Verfahren mit Begleitung durch externe Experten durchgeführt. Das daraus entstandene Richtprojekt kann nur realisiert werden, wenn die Bestimmungen der Zone mit Planungspflicht (ZPP) des Uferschutzplans Nr. 10 angepasst werden.

Die Anpassungen der ZPP ermöglichen

- die Realisierung einer attraktiven, qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung,
- eine gute Integration in die sensible Landschaft, unter Berücksichtigung der Nachbarsiedlungen,
- ein rücksichtsvoller Umgang mit Flora und Fauna und die Sicherung des für Tierwanderungen wichtigen Grünkorridors zwischen dem Kanderdelta und dem Gwattlischemoos (ökologische Vernetzung),
- eine massvolle Erhöhung der Dichte gemäss kant. Vorgaben im Interesse einer Siedlungsentwicklung nach innen und eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden,
- eine zweckmässige Erschliessung, die für Erholungssuchenden einen attraktiven Zugang zum Erholungsgebiet schafft.

Glossar

Begriff	Beschreibung
Baureglement	Das Baureglement regelt das Bauen auf dem Gemeindegebiet Spiez, soweit es das kommunale Bau-, Planungs- und Umweltrecht betrifft und nicht durch das übergeordnete Recht (durch Bund und Kanton) geregelt wird.
Bauzone	Als Bauzonen werden Flächen bezeichnet, auf denen gebaut werden darf. Bauzonen sollen dafür sorgen, dass möglichst kompakt an einem Ort und nicht verstreut gebaut wird. Häufige Bezeichnungen sind Wohnzone, Mischzone, Kernzone, Arbeitszone etc..
Wohnzone	Bauzone, die als Nutzungsart Wohnnutzungen vorsieht.
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25.5.2011. Die BMBV beinhaltet die notwendigen Begriffsbestimmungen sowie die Regelungen zur Messweise von Gebäudedimensionen und Abständen.
GFo	Oberirdischen Geschossfläche. Diese ist in der Norm SIA 416 definiert.
GFZo	Oberirdische Geschossflächenziffer: Die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Sie ersetzt die altrechtliche Ausnützungsziffer (AZ).
UeO	Überbauungsordnung. Die UeO ist ein Sondernutzungsplan. Mit dieser kann Bauland oder eine Bauzone massgeschneidert überbaut werden. Im Falle einer ZPP konkretisiert die UeO die in der ZPP festgelegten Planungsinhalte.
Zonenplan	Der Zonenplan legt für ein bestimmtes Grundstück Art, Zweck und Mass der Nutzung fest.
ZPP	Zone mit Planungspflicht nach Art. 92 ff. Baugesetz. Eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) regelt die künftige Nutzung und Gestaltung eines Areals. Die ZPP gibt Längen, Höhen und Tiefen der Gebäude, die Grundsätze der Verkehrserschliessung und der Gestaltung sowie die zulässigen Nutzungen des Areals vor.

Ausgangslage

Das Planungsgebiet «Unteres Kandergrien» befindet sich seit 1996 in der Bauzone. Ein Teil der Parzelle war damals für ein Parkhaus vorgesehen. Der Rest der Parzelle war als Gärtnereibetrieb ausgewiesen, mit der Absicht Foliengewächshäusern zu realisieren. Dies löste in der Nachbarschaft heftigen Widerstand aus. Der Gärtnereibetrieb wurde in das Industriegebiet «Oberes Kandergrien» umgesiedelt. Die Eigentümerschaft wurde mit der Umwandlung der Parzelle 7130 zu einer ZPP zu Wohnzwecken entschädigt. Die Parzelle liegt als Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Unteres Kandergrien» im Perimeter des Uferschutzplans Nr. 10. Die geltenden Bestimmungen würden eine Bebauung des Planungsgebiets mit Einfamilienhäusern zulassen, weil die geltenden Vorschriften besagen, dass Gebäude zulässig sind, die maximal zwei Geschosse hoch und maximal 15 Meter lang sind.

Das Planungsgebiet wird heute für Bootstrockenplätze, für die Zufahrt ins Erholungsgebiet und als Kulturland genutzt. Die unüberbaute (Parzelle 7130) ist seit 2006 eine rechtskräftige Bauzone mit dem Zweck der Erstellung von Wohnbauten.

Aus Sicht des Gemeinderats als Planungsbehörde ist dies nicht mehr verantwortbar, weil Bund und Kanton das Ziel vorgegeben, wie mit dem Boden umzugehen ist.

Die Bauherrengesellschaft Unteres Kandergrien (kurz: Projektträgerschaft) ist Grundeigentümerin der Parzelle Grundbuchblatt Nr. 7130. Die Projektträgerschaft beabsichtigt, im Perimeter der ZPP «Unteres Kandergrien» eine neue Wohnüberbauung zu realisieren. Dies stellt angesichts der Lage hohe Anforderungen an die Einbettung in die Landschaft und das Ortsbild. Abklärungen haben ergeben, dass mit den geltenden Regelungen, der geforderte haushälterische Umgang mit dem Boden nicht ausreichend umgesetzt werden kann. Die Aufteilung der Parzellen und die geltenden Regelungen erschweren zudem qualitativ befriedigende Lösungen.

Qualitätssicherung in Form eines Gutachterverfahrens

Die Gemeinde und die Projektträgerschaft haben sich deshalb darauf geeinigt, ein qualitätssicherndes Verfahren zur Erarbeitung eines Richtprojekts durchzuführen, welches die hohen Anforderungen an eine Planung für diesen Ort erfüllt.

Es gilt, die Lage in der Landschaft zwischen zwei Naturschutzgebieten, die räumliche Nähe zum See und die damit verbundenen Naherholungsbedürfnisse, den Deltapark, die Erfordernisse der Hafenanlagen mit dazugehörigen Bootstrockenplätzen und nicht zuletzt den Grundwasser-, Ufer- und Hochwasserschutz zu berücksichtigen. Ausserdem soll die Wohnüberbauung eine Dichte aufweisen, welche die kantonalen Anforderungen zu erfüllen vermag.

Im 2017/2018 durchgeführten „Gutachterverfahren“ entwarf ein Projektteam bestehend aus Architekten und Landschaftsplanern verschiedene Überbauungsvorschläge. Diese wurden mit externen Fachleuten und Vertreterinnen der Gemeinde Spiez an mehreren Workshops diskutiert. Dabei wurden mehrere Varianten verworfen. Die vielversprechendste Lösung wurde schliesslich zu einem Richtprojekt weiterentwickelt. Das Richtprojekt dient als Grundlage für die Änderung von Zonenplan und Baureglement betreffend den Uferschutzplan Nr. 10, ZPP „Unteres Kandergrien“.

Richtprojekt

Das Beurteilungsgremium hat das Richtprojekt des Planungsteams anlässlich der Schlussbeurteilung vom 7. Juni 2018 gutgeheissen. Gemäss den Fachgutachtenden gibt der vorgeschlagene Ansatz eine überzeugende Antwort auf die Lage des Ortes in der Landschaft und zur Nähe des Seeufers. Der nachfolgende Auszug aus dem Schlussbericht des Beur-

teilungsgremiums umschreibt die Grundgedanken des Richtprojekts. Mit dem Begriff Cluster ist in der Architektur eine Ansammlung von Bauten gemeint, die zusammen eine klar erkennbare Einheit bilden:

«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 Bootstrockenplatz. 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 Bootstrockenplatz 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.»



Visualisierungen des Richtprojekts

Links oben: Blick Richtung Kanal, Miteinander von Siedlung und Hafenumfeld

Links Mitte: Neue diagonale Erschliessungsstrasse in Richtung Deltapark

Rechts: Bootstrockenplatz in Wohnüberbauung integriert, Wohngebäude mit zwei und vier Geschossen, breiter Grünraum und Vernetzungskorridor für Flora und Fauna entlang des Bachs

Unten: Wohngebäude auf 1m hohem Sockel, keine Gartensitzplätze gegen den Grünraum

Das Richtprojekt weist folgende zentrale Merkmale auf:

- Das Projekt schafft im Unteren Kandergrien eine klare Raumaufteilung mit sogenannten Clustern in Form von klar begrenzten Nutzungen: Nördlich die Marina und der Deltapark, südlich die neue Wohnüberbauung samt Bootstrockenplatz und einem grossen Freiraum.
- Die Wohngebäude werden in einer U-Form um den Trockenplatz für die Boote angeordnet. Durch die Integration des Bootstrockenplatzes in die Überbauung entsteht ein attraktiver Bezug zwischen den Wohnungen und dem Hafenumfeld. Im Hafengebäude können ein Kiosk und ein Laden für Freizeit- und Sportbedarf eingerichtet werden.
- Die Überbauung mit rund 55 Wohnungen besteht aus zwei zweigeschossigen Zeilenbauten und zwei viergeschossigen Eckbauten, die maximal 15 Meter (und damit nicht höher als der Deltapark) sein dürfen. Zum Schutz vor Hochwasser steht die Überbauung auf einem rund einen Meter hohen Sockel.
- Für die Erschliessung sieht das Richtprojekt ab dem Bachlauf eine diagonale, verkehrsberuhigte Strasse bis zum Deltapark vor, auf der Tempo 30 gilt. Die Parkierung für die Wohnnutzung ist unterirdisch im Sockel der Wohnüberbauung angeordnet (rund 90 private Abstellplätze).
- Fussgänger und Velofahrende werden ebenfalls diagonal durch die Überbauung geführt.
- Zwischen dem Bachlauf und der Siedlung verläuft ein breiter Grünstreifen, der Tieren als Wanderkorridor zwischen den Naturschutzgebieten dient und zugleich dem Bach als Gewässerraum zur Verfügung steht.
- Die Wohngebäude haben keine zum Grünraum orientierten Vorgärten. Die Tiere im Vernetzungskorridor sollen möglichst ungestört bleiben.

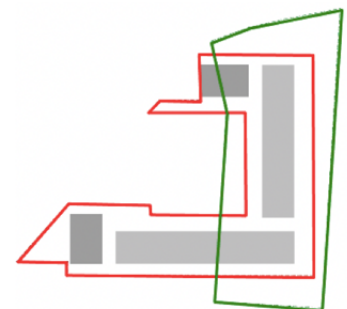
Bericht

Uferschutzplan Nr. 10, Änderung ZPP «Unteres Kandergrien»

Um das Richtprojekt realisieren zu können, muss der Uferschutzplan Nr. 10 ZPP «Unteres Kandergrien» in folgenden Punkten angepasst werden:

- Die benachbarte Zone für öffentliche Nutzungen ZöN H1 „Trockenplatz für Boote“ wird in die ZPP integriert. Die Planung bezweckt ein gesamtheitlich abgestimmtes Vorhaben mit Wohn- und Freizeitnutzung (Bootsplätze/Hafen). Mit der U-Förmigen Anordnung der Wohnbauten um den Bootstrockenplatz und die diagonale Erschliessungsstrasse wird die Neuorganisation als fester Bestandteil der Planung möglich.
- Die vorgesehene Grundfläche (resp. die anrechenbare Grundstücksfläche) für Wohnnutzung bleibt in ihrem Umfang unverändert bei 7'000m² bestehen („Fussabdruck“ der Zonenfläche). Die bisherige öffentliche Nutzung (Trockenplatz für Boote) wird neu als Freizeitnutzung bezeichnet und kann mit einer Verkaufsnutzung für Kiosk, Freizeit- und Sportbedarf erweitert werden.
- Ein wichtiges Anliegen der Siedlungsentwicklung nach innen ist es, bestehende, rechtskräftige Bauzonen möglichst optimal auszunützen und mit einer angemessenen Dichte zu bebauen. Damit soll die Einzonung von Landwirtschaftsland für die Siedlungsentwicklung möglichst vermieden werden. Die Geschossflächenziffer GFZo beträgt maximal 1.05 und leitet sich aus dem Richtprojekt ab.
- Gegenüber der heute rechtsgültigen Situation wird mit dem Planungsvorhaben ein deutlich breiterer Grünraum (Vernetzungskorridor) zwischen den beiden Naturschutzgebieten gesichert.

□ IST 7'000 m²
□ NEU 7'000 m²



- In der ZPP werden die wesentlichen konzeptionellen Leitlinien des Richtprojekts in Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätzen aufgeführt. Das Richtprojekt wird bei Annahme der ZPP-Vorlage anschliessend im Instrument einer Überbauungsordnung präzisiert und verankert, so auch die definitiven Baubereiche der Überbauung und die Flächen der Freizeitnutzung mit dem Bootstrockenplatz und der Einwasserungsstelle.

Die zusätzliche Nutzung führt zu einem gewissen Mehrverkehr. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird sich in den Morgen- und Abendspitzenstunden auf rund 20-25 Fahrten pro Stunde und in den übrigen Tagesstunden (ohne Nacht) auf rund 10-12 Fahrten pro Stunde belaufen. Dieser Zusatzverkehr muss in Relation gesetzt werden zum hohen Verkehrsaufkommen aufgrund der Freizeitnutzung. Auf der Zufahrtsstrasse zum Deltapark ist eine Strassengestaltung mit Verkehrsberuhigung und Tempo 30 vorgesehen.

Aktuell weist die Einmündung in die Kantonsstrasse nicht optimale Sichtweiten auf. Ihre Umgestaltung liegt im Zuständigkeitsbereich des Kantons. Die Sanierung soll unabhängig von der vorliegenden Planung voraussichtlich 2025 realisiert werden.

Was hätte eine Ablehnung der Vorlage zur Folge?

Mit einer Ablehnung der Vorlage bleibt die geltende planungsrechtliche Situation bestehen und das heute unbebaute Kulturland könnte mit Einfamilienhäusern der Wohnzone W2 überbaut werden. Eine Einfamilienhaussiedlung an diesem Ort ist aber nicht im Sinne des Gemeinderats. Die Vorteile des Richtprojekts würden verloren gehen:

- Der Grünraum am Bachlauf (Vernetzungskorridor) wäre gemäss den geltenden Regelungen deutlich schmaler. Statt rund 20 Metern würde er lediglich 6 Meter breit. Die Fauna und Flora würden durch die Nutzung wesentlich stärker gestört, weil die privaten Aussenräume einer Einfamilienhausbebauung direkt an den Vernetzungskorridor angrenzen würden.
- Eine Einfamilienhausüberbauung weist eine geringere Dichte auf. Die Bauzone würde weniger effizient genutzt. Die Vorgaben des Kantons an eine haushälterische Bodennutzung (Dichte) würden nicht erfüllt.
- Die Aufwertung des Zugangs zum Naherholungsgebiet mit direkter und attraktiver Führung des Zugangswegs kann nicht realisiert werden.
- Die Parkplätze der Einfamilienhausüberbauung müssten oberirdisch platziert werden. Individuelle Abstellflächen und Garagen wären die Folge, was aus gestalterischer Sicht unbefriedigend wäre.

Die von den Einsprechern erhobene Forderung nach einer Auszonung ist aus Sicht des Gemeinderats keine Option. Das Areal ist seit 1996 Bauzone und seit 2006 Wohnzone. Es ist erschlossen und baureif. Eine Auszonung wäre deshalb mit einer substanziellen Entschädigung zu Lasten der Gemeinde verbunden.

Fazit

- Das Planungsgebiet ist seit 26 Jahren eingezont. Damit ist ein Recht zur Realisierung einer Bebauung verbunden. Die Alternative zur jetzt geplanten Überbauung ist nicht die heutige grüne Wiese. Verglichen mit früheren Projekten (Parkhaus, Gewächshäuser) und der geltenden Planung (wenig Dichte, Einfamilienhausüberbauung) weist das jetzige Projekt grosse Vorteile und Qualitäten auf.
- Die Planungsvorlage bietet die Chance für eine qualitätsvolle Neuorganisation der Flächen, indem der Bootstrockenplatz in die Wohnüberbauung integriert wird. Die räumlichen Qualitäten vor Ort werden verbessert (Ankunftssituation, Attraktivität des Zugangs zum Naherholungsgebiet, Optimierung Bootstrockenplätze etc.). Das Richtprojekt sorgt für eine hohe gestalterische Qualität und eine optimale Einbettung in die Landschaft, was im Falle einer Einfamilienhausbebauung nicht gewährleistet wäre.
- Die höhere Nutzungsdichte ist nachhaltig, erlaubt eine bessere Nutzung der bestehen-

den Bauzone und nimmt auf die besondere Situation Rücksicht.

- Der breite Grüngürtel entlang des Bachlaufs sichert den Wanderkorridor der Wildtiere. Die Abgrenzung der Bebauung von der Landschaft und der Verzicht auf private Vorgärten und Aussenräume minimiert die Störfwirkungen auf die Fauna. Die Anliegen der Naturschutzorganisationen wurden aufgenommen.
- Mit der diagonal angelegten Strasse wird der Zugang zum Naherholungsgebiet attraktiver, insbesondere für den Fuss- und Veloverkehr.
- Die durch eine Bebauung bedingten Kosten werden durch die Projektträgerschaft übernommen. Dies betrifft sowohl die Infrastrukturkosten für die Umliegung der Strasse wie auch die Kosten im Zusammenhang mit der Neuorganisation der privaten Bootsplätze und der Einwasserungsstelle. Den Knoten bei der Kantonsstrasse wird der Kanton in Abstimmung mit der Gemeinde unabhängig von der Arealentwicklung optimieren.
- Das Vorhaben liegt im Interesse der Gemeinde: Es entsteht innerhalb der bestehenden Bauzone neuer Wohnraum in angemessener Dichte. Die intensivere Nutzung der Parzelle bringt der Gemeinde eine Mehrwertabgabe im Umfang von 1.1 Mio. Franken ein. Der Zweitwohnungsanteil wird mittels grundbuchlicher Sicherung auf maximal 20% beschränkt.
- Eine Auszonung hätte demgegenüber Entschädigungsforderungen in substantieller Höhe zur Folge.

Die Änderungen der baurechtlichen Bestimmungen durchliefen bis anhin folgende Phasen:

Mitwirkung

Der Gemeinderat verabschiedete das Dossier zur Mitwirkung am 8. Oktober 2018.

- *Publiziert im Simmentaler Anzeiger am 18. und 25. Oktober 2018*
- *Publiziert im Amtsblatt am 24. Oktober 2018*

Die Mitwirkung fand vom 25. Oktober bis 26. November 2018 statt. Am 29. Oktober 2018, 19.00 Uhr fand im Schulhaus Einigen eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Die Dokumente lagen bei der Gemeindeverwaltung auf und waren unter www.spiez.ch aufgeschaltet. Die Mitwirkung und die Informationsveranstaltung wurden im Simmentaler-Anzeiger publiziert.

Während der Mitwirkungsfrist trafen 22 Mitwirkungseingaben ein (17 Privatpersonen, 5 Organisationen). Mit ausgewählten privaten Mitwirkenden, dem Ortsverein Einigen und den Schutzorganisationen fanden vertiefende Gespräche statt. Die Anliegen der Schutzorganisationen wurden berücksichtigt und in Zusammenarbeit mit den kantonalen Fachstellen vertieft. Die Empfehlungen wurden in die angepasste ZPP bzw. ins Richtprojekt aufgenommen. Auch weitere Mitwirkungseingaben flossen in die Überarbeitung des Richtprojekts ein. So wurde beispielsweise die maximale Bebauungsdichte (GFZo) auf 1.05 festgelegt.

Diverse weitere Aspekte wie die Festlegung und Gestaltung des Bootstrockenplatzes, der Bootsrampe, des Lernorts für Schulklassen, etc. werden im nächsten Schritt auf Ebene Überbauungsordnung aufgegriffen. Ein Zweitwohnungsanteil von max. 20 Prozent wird zum Zeitpunkt des Erlasses der Überbauungsordnung grundbuchlich gesichert.

Kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat verabschiedete das Dossier am 28. August 2020 zur kantonalen Vorprüfung. Der Vorprüfungsbericht des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 1. März 2021 fiel weitestgehend positiv aus. Die wenigen materiellen und formellen Genehmigungsvorbehalte sowie Empfehlungen und Hinweise sind in das Planungsdossier eingeflossen.

Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat verabschiedete das Dossier zur öffentlichen Auflage am 15. November 2021.

Öffentliche Auflage vom 25. November 2021 – 24. Dezember 2021.

- *Publiziert im Simmentaler Anzeiger am 25. November 2021 und 2. Dezember 2021*
- *Publiziert im Amtsblatt am 24. November 2021*

Einsprachen

Gegen das Vorhaben gingen sechs Einsprachen aus der Nachbarschaft ein, davon eine Einsprache mit 10 Mitunterzeichnenden. Die Einsprachen waren teils gleichlautend. Vier Einsprachen richten sich grundsätzlich gegen eine Überbauung des Gebiets und fordern seine Auszonung. Alle Einsprachen beantragen Änderungen an der Vorlage, die wesentliche Grundpfeiler des Richtprojekts in Frage stellen (Dichte, Anzahl Geschosse, Bauhöhe, Neuorganisation der Nutzungen, Breite des Vernetzungskorridors, Grundwasserschutz). Verschiedene Anliegen betreffen Regelungen, die erst auf der Ebene der nachfolgenden Überbauungsordnung konkretisiert werden (Detailplanung Erschliessungsstrasse, Ausgestaltung und Betrieb der Bootseinwasserungsstelle im Kontext der Erschliessungsstrasse) oder sind Gegenstand anderer Planungen (z. B. Verbesserung der Einfahrt in die Kantonstrasse, Wiederaufbau Holzbrücke in Seenähe) oder von Vereinbarungen (wie grundbuchliche Sicherung max. Zweitwohnungsanteil von 20%, Infrastrukturvertrag zwischen Gemeinde und Projektträgerschaft). Im Februar 2022 fanden fünf Einspracheverhandlungen statt. Ein Einsprecher hat auf eine Verhandlung verzichtet. Angesichts der grundsätzlichen Vorbehalte gegen die Planung konnten keine einvernehmlichen Lösungen gefunden werden. Alle Einsprachen werden aufrechterhalten und gelten als unerledigt.

Seitens der Naturschutzorganisationen wurden keine Einsprachen eingereicht. Das Projekt erfüllt aus ihrer Sicht die Anforderungen an die ökologische Vernetzung und die landschaftliche Einbettung.

Der Gemeinderat hat die Einsprachen am 02. Mai 2022 einzeln behandelt und beschlossen, der Genehmigungsbehörde (Amt für Gemeinden und Raumordnung) die Abweisung der sechs Einsprachen zu beantragen, sofern darauf eingetreten wird. Er begründet dies damit, dass mit dem vorliegenden Richtprojekt eine qualitativ überzeugende Lösung vorliegt, die mit der Vorlage zur ZPP-Änderung stufengerecht verankert und anschliessend mit der Überbauungsordnung im Detail konkretisiert werden soll.

Finanzielle Auswirkungen

Qualitätssicherndes Verfahren

Die Kosten für das Gutachterverfahren sowie für die Änderungen des Uferschutzplans bzw. ZPP «Unteres Kandergrien» wurden durch die Projektträgerschaft übernommen. Die Aufwendungen der Behörden und der Bauabteilung für die Begleitung des qualitätssichernden Verfahrens, d. h. die Einsitznahme und Mitwirkung im Beurteilungs- und Expertengremium wurden von der Einwohnergemeinde getragen. Die Gemeinde hat sich an den Kosten der externen Fachexperten, welche für die Beurteilung beauftragt wurden, zu einem Drittel beteiligt (ca. CHF 8'000).

Erschliessungskosten

Das Gebiet gilt als erschlossen. Im Hinblick auf die Realisierung von Infrastrukturen (Werkleitungen etc.) wird mit der Projektträgerschaft ein Infrastrukturvertrag abgeschlossen. Die Anschlüsse der Werkleitungen erfolgt gebührenfinanziert.

Nach heutigem Stand wird die Gemeinde mit Ausnahme des ausstehenden definitiven Deckbelags für die Erschliessungsstrasse keine Investitionen tätigen. Für die Kosten der neuen (umgelegten) Erschliessungsstrasse werden die Grundeigentümer aufkommen, ebenso für alle ökologisch bedingten Massnahmen. Die Federführung zur Verbesserung des Anschlusses der Erschliessungsstrasse an die Kantonsstrasse liegt in der Kompetenz des Kantons. Diese Verkehrsmassnahme wird im Rahmen der Sanierung des Knotens Gwattstutz vollzogen. Der Strassenrand soll im Bereich des Knotens nach Süden verschoben werden und somit die Norm bezüglich Sichtweite von 55 m einhalten. Die Realisierung ist im Zeitraum 2024/2025 vorgesehen. Die Kosten belaufen sich auf rund CHF 500'000. Gemäss genehmigtem Strassenplan vom 24. Juni 2016 fallen keine Kosten für Dritte beziehungsweise für die Gemeinde an.

Mehrwertabgabe

Die Planungsvorlage führt zu einem höheren Nutzungsmass und damit zu einer Aufzoning des Gebiets ZPP «Unteres Kandergrien». Das höhere Nutzungsmass hat einen höheren Landwert zur Folge. Mit der Planungsvorlage erfährt das Grundstück demnach einen Planungsmehrwert. Somit müssen die Grundeigentümer eine Mehrwertabgabe gemäss dem kommunalen Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) entrichten. Insgesamt beträgt die Mehrwertabgabe rund 1.1 Mio. Franken.

Weiteres Vorgehen

Bei Annahme der Planungsvorlage wird die ZPP «Unteres Kandergrien» in einem nächsten Schritt in Form einer Überbauungsordnung konkretisiert. Die massgeblichen Elemente des Richtprojekts werden so für die Grundeigentümer verbindlich festgelegt. Dabei geht es insbesondere um detaillierte Bestimmungen zur Gestaltung der Gebäude und des Aussenraums, zur Erschliessung, zu Verkehrs- und Parkierungsfragen und zur Naherholung im Gebiet.

Das eigentliche Bauprojekt wird von der Fachberatung Gestaltung begleitet. Die Verabschiedung und Genehmigung der Überbauungsordnung wird von Seiten Gemeinde durch den Gemeinderat erfolgen.

Beratungen im Grossen Gemeinderat

Aus den Verhandlungen des Grossen Gemeinderates wird folgendes festgehalten:

Text folgt nach der Beratung.

Beschluss des Grossen Gemeinderates

Der Grosse Gemeinderat hat am DD.MM.YY die Vorlage gemäss den nachstehenden Anträgen **mit xx : xx Stimmen, bei xx Enthaltungen**, zuhanden der Stimmberechtigten verabschiedet:

1. Den Änderungen der baurechtlichen Grundordnung mit Änderung des Uferschutzplans Nr. 10 und Änderung der ZPP «Unteres Kandergrien» inkl. Erläuterungsbericht und Anhängen (orientierende Dokumente) wird zugestimmt.
2. Der Urnenbotschaft wird zuhanden der Volksabstimmung vom 25. September 2022 zugestimmt.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Spiez, 20. Juni 2022

Namens des Grossen Gemeinderates

Der Präsident

O. Diesbergen

Die Sekretärin

T. Brunner

Die detaillierten Unterlagen zu dieser Vorlage können bei der Abteilung Bau, Sonnenfelsstrasse 4, 3700 Spiez oder unter www.spiez.ch eingesehen werden.