



Einwohnergemeinde Spiez

Änderung Uferschutzplanung Nr. 10 «Heimstätte Gwatt – Unteres Kandergrien» Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs 7 BauV

Änderung Uferschutzvorschriften Art. 6C zur ZPP «Unteres Kandergrien» Beschluss

Die geringfügige Änderung beinhaltet:

- **Änderung Uferschutzvorschriften Art. 6C zur ZPP Unteres Kandergrien**
- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

1. September 2025

Impressum

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Spiez
Sonnenfelsstrasse 4
3700 Spiez

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung

Philipp Hubacher
Ladina Schaller

Zustand ALT

Rechtskräftiger Art. 6C aus den Uferschutzvorschriften inkl. Änderung von 2013:

Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Unteres Kandergrien»

**Art. 6C Uferschutzvorschriften
Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Unteres Kandergrien»**

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-/Gärtneizezone G und der Zone für öffentliche Nutzungen ~~H2~~ (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 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 qualitätvolle Gestaltung von Bauten und Aussenräumen;
- d. Flachdächer, mit Ausnahme von begehbaren Terrassen extensiv begrünt;
- e. Beachtung einer minimalen Erdgeschosskote von 559.~~15~~25 m.ü.M. (~~Hochwasserstand Mai 1999~~OK Bodenplatte; roher Boden; die Gebäudehöhe wird ab dieser Kote gemessen, das Terrain – <559.~~00~~25 m.ü.M. – jedoch nicht entsprechend angehoben).
- f. Parkierung entlang der und senkrecht zur Erschliessungsstrasse.

Der Gemeinderat beschliesst die geänderten Vorschriften zur ZPP «Unteres Kandergrien», Art. 6C, in den Uferschutzvorschriften zum Uferschutzplan Nr. 10 «Heimstätte Gwatt – Unteres Kandergrien» wie folgt:

Zustand NEU

- 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 qualitätsvolle Gestaltung von Bauten und Aussenräumen.
- 3 Die ZPP «Unteres Kandergrien» dient dem Wohnungsbau (individuelle Wohnformen mit hoher Wohnqualität oder Alterssiedlung mit dazugehöriger Infrastruktur). Der Anteil GFo für Zweitwohnungen darf, gemessen an der im ZPP-Perimeter realisierten GFo, nicht grösser sein als 20 %.
- 4 Es gelten folgende baupolizeiliche Masse:
 - a. Anzahl Vollgeschosse (VG)¹: 2
 - b. Kleiner Grenzabstand kGA² 4.0 m, grosser Grenzabstand gGA³ 8.0 m
 - c. Gebäudelänge GL⁴: max. 27.50 m
 - d. Fassadenhöhe traufseitig Fh tr⁵: max. 7.50 m
 - e. Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo⁶: max. 0.70
 - f. Als massgebendes Terrain⁷ gilt die Kote von 559.30 m ü. M.
 - g. Unterniveaubauten sind Gebäude, die im Mittel nicht mehr als 1.40 m über das massgebende Terrain hinausragen. Sie haben dort, wo sie mehr als 1.40 m über das massgebende Terrain ragen und bewohnt sind, den kGA der jeweiligen Zone, dort wo sie mehr als 1.40 m über das massgebende Terrain ragen und unbewohnt sind, einen Grenzabstand von 2.0 m, im Übrigen einen Grenzabstand von 1.0 m einzuhalten.⁸

1 vgl. Baureglement Anhang A135 (Vollgeschosse)

2 vgl. Baureglement Anhang A142 Baureglement (kgA)

3 vgl. Baureglement Anhang A143 Baureglement (ggA)

4 vgl. Baureglement Anhang A131 (Gebäudelänge GL)

5 vgl. Baureglement Anhang A132 (Fassadenhöhe traufseitig Fh tr)

6 vgl. Baureglement Anhang A112 (Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo)

7 vgl. Baureglement Anhang A111 (massgebendes Terrain)

8 vgl. Baureglement Anhang A124 (Unterniveaubauten)

- 5 Es gelten die folgenden Gestaltungsgrundsätze:
- a. Das Überbauungskonzept ist im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens nach Art. 99a BauV zu bestimmen;
 - b. Zweigeschossige Bauweise, nach Bedarf mit erschlossenen und teilweise überdeckten Dachterrassen, jedoch ohne Attikageschoss;
 - c. Einheitliche und qualitätvolle Gestaltung von Bauten und Aussenräumen;
 - d. Flachdächer, mit Ausnahme von begehbaren Terrassen extensiv begrünt;
 - e. Beachtung einer minimalen Kote 1. Vollgeschoss von -559.30 m ü. M. (OK Boden);
 - f. Parkierung entlang der und senkrecht zur Erschliessungsstrasse oder in Einstellhalle:
 - g. Sind Hecken, Feldgehölz, Ufervegetation und ähnliches vom Bauvorhaben betroffen, sind allfällige Ersatzmassnahmen im Bereich des Hangfussgerinnes zu realisieren;
 - h. Der Gewässerraum des Hangfussgerinnes ist spätestens im Rahmen der Überbauungsordnung sicherzustellen, sofern er nicht bereits im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung festgelegt und beschlossen worden ist.

Genehmigungsvermerke

Erste öffentliche Auflage

Publikation im amtlichen Anzeiger vom	29. August und 5. September 2024
Publikation im Amtsblatt vom	28. August 2024
Öffentliche Auflage vom	29. August bis 4. Oktober 2024
Einspracheverhandlung am	22. November und 6. Dezember 2024
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	4
Rechtsverwahrungen	0

Zweite öffentliche Auflage

Publikation im amtlichen Anzeiger vom	1. und 8. Mai 2025
Publikation im Amtsblatt vom	30. April 2025
Öffentliche Auflage vom	1. Mai 2025 bis 6. Juni 2025
Einspracheverhandlung am	keine
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 1. September 2025

Die Präsidentin

Der Gemeindeschreiber

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Spiez, den

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am