



Einwohnergemeinde Spiez

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

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Beschluss

Die geringfügige Änderung beinhaltet:

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

Bern, 1. September 2025

Impressum

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Spiez
Sonnenfelsstrasse 4
3700 Spiez

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung

Philipp Hubacher
Ladina Schaller

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand.....	1
1.1 Planungsgebiet	1
1.2 Ausgangslage: Planungsprozess seit 2017	1
1.3 Anlass und Planungsziel.....	3
1.4 Übergeordnete Rahmenbedingungen	4
2. Planungsmaßnahmen	8
2.1 Änderungen erste öffentliche Auflage.....	8
2.2 Änderungen zweite öffentliche Auflage.....	9
2.3 Fassung «Beschluss» (NEU).....	10
2.4 Erläuterungen zu den Änderungen.....	11
3. Planerische Beurteilung.....	15
3.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen.....	15
3.2 Auswirkungen der Planung	15
3.3 Würdigung	15
4. Planerlassverfahren	16
4.1 1. öffentliche Auflage	16
4.2 Anpassungsbedarf und Änderungen nach der 1. öffentlichen Auflage	17
4.3 2. öffentliche Auflage	18
4.4 Beschluss, Bekanntmachung und Genehmigung	18
Anhang	19

1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsgebiet

Die Bauherrengesellschaft Unteres Kandergrien – eine Bauherrengesellschaft aus fünf in der Region verankerten Unternehmen (kurz: Projektträgerschaft) ist Grundeigentümerin der Parzelle Gbbl. Nr. 7130 im Unteren Kandergrien auf Gemeindegebiet der Einwohnergemeinde Spiez. Die Grundstücksfläche der Parzelle Nr. 7130 beträgt 7'000 m².



Abbildung 1: Luftbild mit Parzellenstruktur im Unteren Kandergrien (rot umrandet: Parzelle Nr. 7130), Ausschnitt Orthofoto swisstopo

1.2 Ausgangslage: Planungsprozess seit 2017

Workshopverfahren

Die Planung «Unteres Kandergrien» startete im Jahr 2017 mit der Unterzeichnung der Planungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und der Projektträgerschaft. Darin haben sich die Planungspartner auf die Durchführung eines Workshopverfahrens 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.

Ordentliches Änderungsverfahren ZPP Unteres Kandergrien nach Art. 58 ff. BauG

Basierend auf dem beschlossenen Richtprojekt vom 7. Juni 2018 und den Rückmeldungen des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Voranfrage vom 24. September 2018 wurde die Planungsvorlage Änderung Uferschutzplanung Nr. 10 «ZPP Unteres Kandergrien» vorgenommen.

Das Richtprojekt sah eine Gesamtkonzeption einer Wohnüberbauung mit rund 55 Wohnungen und umgebendem Bootstrockenplatz und neuer Erschliessungssituation vor.

Für das Planungsvorhaben wurde ein ordentliches Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG durchgeführt. Das Verfahren beinhaltete die gesetzlich vorgegebenen Schritte der öffentlichen Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch die Stimmbevölkerung sowie der Genehmigung durch den Kanton (zu der es aufgrund der abgelehnten Planungsvorlage nicht gekommen ist).

Ablehnung Planungsvorlage

Am 25. September 2022 hat die Spiezer Stimmbevölkerung die Änderung des Uferschutzplan Nr. 10, Zone mit Planungspflicht ZPP «Unteres Kandergrien» abgelehnt.

Das im Jahr 2017 gestartete Planerlassverfahren fand damit ein jähes Ende. Ein immer wieder angeführtes Argument der Gegnerschaft zur Planungsvorlage war, dass die vorgeschlagene Dichte (GFZo von 1.05), mit welcher die kantonalen Vorgaben zur Mindestdichte erfüllt werden sollten, zu hoch sei.

Neuanlauf mit geringfügiger Anpassung der ZPP Unteres Kandergrien

Mit der Ablehnung der im Detail ausgearbeiteten Planungsvorlage besteht eine veränderte Ausgangslage. Die Projektträgerschaft hat eine Standortbestimmung vorgenommen. Die Projektträgerschaft respektiert die Bedenken der Anwohnerschaft und hat sich entschieden, eine Arealentwicklung mit einem stark redimensionierten Vorhaben vorzusehen. Die bessere Nutzung der bestehenden Bauzone hält sie nach wie vor für sinnvoll. Eine erneute Planänderung im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 BauG wird als nicht zielführend betrachtet. Die Projektträgerschaft hält an der grundsätzlichen Absicht zur Überbauung der unüberbauten Bauzonenfläche auf Parzelle Nr. 7130 fest. Dies hat sie im Jahr 2023 bestätigt. Basis dazu bilden Machbarkeitsüberlegungen, gestützt auf die geltenden Bestimmungen des Uferschutzplans Nr. 10, ZPP «Unteres Kandergrien», welche indessen geringfügig angepasst werden sollen.

Machbarkeitsprüfung

Ziel der Machbarkeitsüberlegungen war die Evaluation möglicher Bebauungsformen und -muster und daraus folgender Nutzflächen und Wohnungszahl unter Annahme der 2-Geschossigkeit und der Anwendung BMBV-konformer Begriffe und Messweisen sowie einer punktuellen geringfügigen Anpassung baupolizeilicher Nutzungsmasse.

Aufgrund der Machbarkeitsprüfung können folgende Schlüsse gezogen werden:

1. Mit der geringfügigen Anpassung der Nutzungsmasse ist eine Bebauung machbar. Mittels Voranfrage wurde die Frage der Geringfügigkeit bei der Leitbehörde geklärt. Das AGR hat die Geringfügigkeit der vorgesehenen Änderungen bestätigt.
2. Die Grenzabstände (kGA 4.0 m, gGA 8.0 m) und auch die Zonenabstände werden nicht geändert.
3. Es kann eine Neubebauung mit 4 bis 5 geschickt angeordneten Gebäuden realisiert werden. Die dabei ermittelten GFZo liegen zwischen 0.58 bis 0.64 und damit grundsätzlich innerhalb der bestehenden AZ (0.6) resp. umgerechnete GFZo (0.66). Die GFZo wird auf 0.70 angesetzt. Dies entspricht auch der GFZo der Wohnzone W2 im BMBV-bereinigten Baureglement (öffentlich aufgelegt im April/Mai 2024).
4. Für Abstände im Inneren der Bebauung (Gebäudeabstände) wird Art. 75 BauG angewandt (Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung).
5. Im Bereich der Parzelle Nr. 7130 wird von einer Festlegung des Gewässerraums gemäss Vorprüfungsossier ausgegangen (vgl. Festlegung der Gewässerräume in der baurechtlichen Grundordnung: Zonenplan 3, Ausschnitt 1, Mst. 1:2'500, Stand: Vorprüfungsossier). Darin ist der

Gewässerraum als Korridor mit einer Breite 22.0 m (lotrecht gemessen ab den Vermessungspunkten 19 und 20) festgelegt.

6. Die bestockten Flächen des Ufergehölzes sind vor Ort aufzunehmen. Gemäss Heckenrichtlinie ist ab Krautsaum ein Pufferstreifen vom 3.0 m vorzusehen, für Hochbauten ein Bauabstand von 6.0 m. Dies ist bei der Projektentwicklung zu beachten.
7. Die bestehende Hecke und nötigen Abstände werden grundsätzlich erhalten. In Fällen, in denen eine Unterschreitung der Abstände als standortgebunden gelten (bei ausreichender Begründung), ist eine Unterschreitung bei zweckmässigen Ersatzmassnahmen möglich.
8. Eine grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV in der Grösse von 400 – 500 m² kann auf dem Areal grundsätzlich angeordnet werden.
9. Der Strassenabstand von 3.60 m wird eingehalten. Er geht dem kGA von 4.00 m vor.

Vorbehalt

Eine zweckmässige Überbauung des Areals bei einer entsprechenden Festlegung des Gewässerraums des Hangfussgewässers und bei zusätzlicher Berücksichtigung der Abstände von der Ufervegetation gemäss Heckenrichtlinie wird grundsätzlich als machbar beurteilt. Die Machbarkeit der Bebauung bei anderen Festlegungen des Gewässerraums ist fraglich, da die Spielräume hinsichtlich einer qualitätsvollen Bebauung und haushälterischen Bodennutzung zusätzlich eingeschränkt werden.

1.3 Anlass und Planungsziel

Das Planungsziel besteht in der geringfügigen Änderung der baurechtlichen Grundordnung, namentlich der Bestimmungen der ZPP «Unteres Kandergrien» im Uferschutzplan Nr. 10, Artikel 6C, im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV. Dies soll die Basis sein für die nachgelagerte Ausarbeitung einer Überbauungsordnung.

1.4 Übergeordnete Rahmenbedingungen

1.4.1 Planungsrechtliche Bestimmungen Uferschutzplan Nr. 10

Der Uferschutzplan Nr. 10 «Heimstätte Gwatt - Unteres Kandergrien» datiert auf den 27. November 1995.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Uferschutzplan im Bereich der ZPP-Gwatt Zentrum gemäss der Änderung von 2013 (rot umrandet = Parzelle Nr. 7130)

Bisherige Änderungen und **beabsichtige Änderung**:

Datum Genehmigung	Umfang	Inhalte
26.03.1996	Geringfügige Änderung Artikel 4 b	Uferschutzzone B: Ermöglichung des Wiederaufbaus von Gebäuden innerhalb der bestehenden Gebäudehülle
31.08.2005	Ordentliche Änderung - Art. 5: Uferschutzzone - Art. 6: Überbautes Gebiet mit Baubeschränkungen	Uferschutzzone C: öffentliche Zugänglichkeit mit Benützungsordnung Ablösung ZöN K1 und K2 durch ZPP Gwatt-Zentrum (Erarbeitung durch Lohner+Marbach)
07.03.2006	Ordentliche Änderung - Perimeterausweitung - Art. 6: Überbautes Gebiet mit Baubeschränkungen - Art. 10: Besondere Massnahmen, Schutz von Landschaft und Landschaftsteilen	Einbezug ehem. Gärtnereiareal Ablösung der Bestimmungen ZöN H2 und Gewerbe-/Gärtnereizone durch ZPP Unteres Kandergrien Ausweitung Landschaftsschongebiet Ökologische Massnahmen entlang dem Gwatt-Kanal (Erarbeitung durch Lohner+Marbach)

Datum Genehmigung	Umfang	Inhalte
12.03.2013	Ordentliche Änderung	Änderung des Uferschutzplans im Bereich der ZPP Gwatt-Zentrum (Erlass UeO Gwatt-Zentrum mit Lagune usw.) (Erarbeitung durch ecoptima)
2024/2025	Beabsichtigte geringfügige Änderung • Art. 6C USV	Geringfügige Änderung baupolizeiliche Masse sowie punktuelle Anpassungen weiterer Bestimmungen

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:

- den Ersatz der Gewerbe-/Gärtnereizone G und der Zone für öffentliche Nutzungen ~~H2~~ (für ein Parkhaus);
- die Bereitstellung von attraktivem Wohnraum oder touristischer Infrastruktur in unmittelbarer Nähe zum Gwatt-Zentrum;
- 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:

- wenn möglich eine Anordnung in lediglich einer Bautiefe, d.h. in einer Reihe in NO-SW-Richtung, die Wohnungen NW-SO-orientiert;
- zweigeschossige Bauweise, nach Bedarf mit erschlossenen und teilweise überdeckten Dachterrassen, jedoch ohne Attikageschoss;
- einheitliche und qualitätvolle Gestaltung von Bauten und Aussenräumen;
- Flachdächer, mit Ausnahme von begehbaren Terrassen extensiv begrünt;
- 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).
- Parkierung entlang der und senkrecht zur Erschliessungsstrasse.

Abbildung 3: Rechtskräftiger Art. 6C aus den Uferschutzvorschriften inkl. Änderung von 2013

Baupolizeiliche Masse
der W2

Gemäss Art. 6C gelten in der ZPP Unteres Kandergrien die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2. Diese sind im Baureglement in Art. 212 «Mass der Nutzung» geregelt.

Gemäss rechtskräftigem Baureglement (24.11.2013) gelten für die Wohnzone 2 folgende baupolizeilichen Masse (vorbehältlich der Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG):

kGA: Kleiner Grenzabstand
(s. Anhang A142);
gGA: Grosser Grenzabstand
(s. Anhang A143);
GH: Gebäudehöhe
(s. Anhang A132);
GL: Gebäudelänge
(s. Anhang A131);
GZ: Geschosszahl
(s. Anhang A134);
AZ: Ausnützungsziffer (s. Anhang A112);
UeZ: Überbauungsziffer (s. Anhang A115);
GFZ: Grünflächenziffer (s. Anhang A116).

212 Mass der Nutzung									
Baupolizeiliche Masse		1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:							
Zone	Abk.	kGA	gGA	GH	GL	GZ	AZ	UeZ	GFZ
Wohnzone 2		4.0 m	8.0 m	7.0 m	25 m	2	0.6	–	–

Abbildung 4: Auszug aus dem Baureglement 2014

Das kommunale Baureglement wurde in der Zwischenzeit an die BMBV (Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen) angepasst. Die «Anpassung Baureglement an BMBV» lag vom 25. April bis 27. Mai 2024 öffentlich auf und wurde an der Volksabstimmung vom 24. November 2024 von der Spiezer Stimmbevölkerung mit 83.1% angenommen. Zuvor hatte am 2. September 2024 bereits der Grosse Gemeinderat dem Geschäft mit 32:0 Ja-Stimmen zugestimmt. Sie sieht folgende Änderungen der baupolizeilichen Masse in der Wohnzone 2 vor:

212 Mass der Nutzung									
Baupolizeiliche Masse		1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:							
Zone	Abk.	kGA	gGA	GH	GL	GZ	AZ	UeZ	GFZ
		in m	in m	Fh tr in m	in m	VG Anzahl	GFZo		
Wohnzone 2	W2	4.0 m	8.0 m	7.50 m	25 m	2	0.67	–	–

Abbildung 5: Auszug aus dem revidierten Baureglement 2024 (Stand Auflage) zur Umsetzung der BMBV

1.4.2 Hinweiskarte Kulturland

Die Parzelle Nr. 7130 ist gemäss Hinweiskarte Kulturland nicht als Kulturland ausgeschieden.

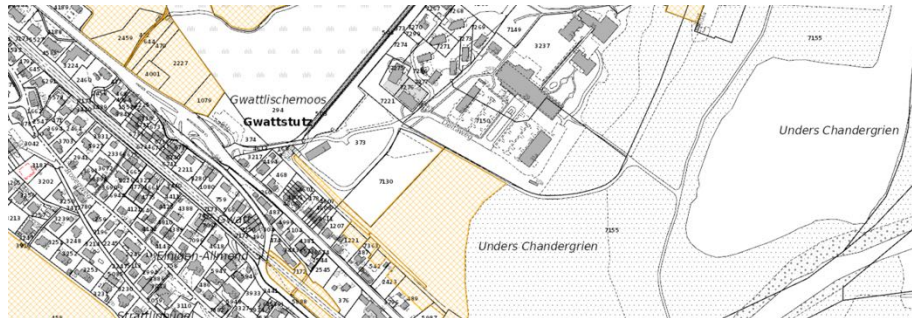


Abbildung 6: Planabschnitt aus dem Kantonalen Geoportal BE, Hinweiskarte Kulturland

1.4.3 Naturgefahrenkarte

Die Gefahrenkarte der Gemeinde scheidet im Gebiet des Perimeters eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser aus. Dies bedeutet, dass bauliche Massnahmen zum Schutz notwendig sind. Das geltende 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. Diese Kote soll um 5 cm auf 559.30 m ü. M. erhöht werden.

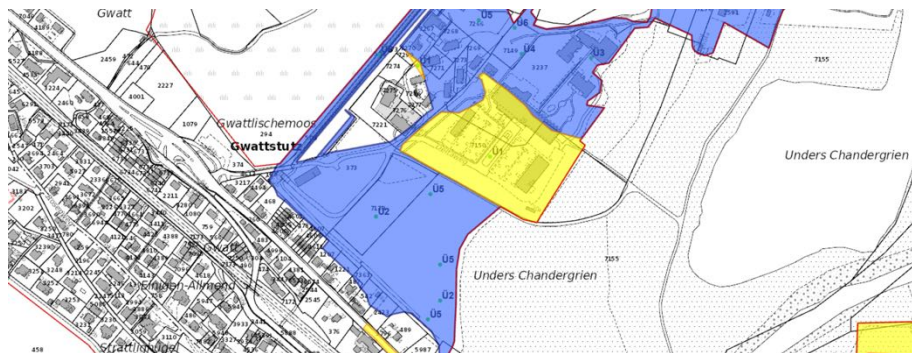


Abbildung 7: Planabschnitt aus dem Kantonalen Geoportal BE, Naturgefahrenkarte

1.4.4 Naturwerte

Situation

Ostseitig entlang der Parzellengrenze liegt eine Hecke, die als Ersatzmassnahme im Zusammenhang mit einem anderen Baugesuch gepflanzt wurde. Die bestockte Fläche liegt im Bereich der Parzellengrenze, tendenziell jedoch auf der benachbarten Parzelle. Krautsaum und Pufferstreifen greifen auf die Parzelle Nr. 7130 der ZPP «Unteres Kandergrien» über.

Schutz und Ausnahmebewilligung

Hecken und Feldgehölze sind gemäss Art. 18 Abs. 1^{bis} des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG), Art. 18 Abs. 1 g des Bundesgesetzes über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (JSG) sowie Art. 27 des kantonalen Naturschutzgesetzes (NSchG) in ihrem Bestand geschützt.

Eine Ausnahmegewilligung für die Beseitigung einer Hecke oder eines Feldgehölzes kann gemäss Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG, Art. 14 Abs. 6 NHV und Art. 13 NSchV nur erteilt werden, wenn das Vorhaben standortgebunden ist und einem überwiegenden Bedürfnis entspricht. Über Ausnahmen vom Beseitigungsverbot entscheidet das jeweilige Regierungsstatthalteramt.

Mit der Erteilung einer Ausnahmegewilligung ist der Verursachende zu bestmöglichen Schutz-, Wiederherstellungs- oder ansonsten zu ökologisch gleichwertigen Ersatzmassnahmen verpflichtet.

Ersatz

Im Planungssperimeter 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.

In standortgebundenen Fällen ist bei ausreichender Begründung (z. B. Bauen innerhalb bestehender Bauzonen = haushälterische Bodennutzung) eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Bauabstandes zu Hecken bei zweckmässigen Ersatzmassnahmen möglich. Zudem können Ersatzflächen und Ersatzmassnahmen, sofern sie eigentümerverbindlich gesichert sind, auch ausserhalb des Projektperimeters geleistet werden.

2. Planungsmassnahmen

2.1 Änderungen erste öffentliche Auflage

Aufgrund der beschriebenen Entwicklungen wird Art. 6C zur ZPP «Unteres Kandergrien» in einer gemischt geringfügigen Änderung angepasst (Neuer Wortlaut **in blauer Schrift**, aufgehobener Wortlaut ~~in rot durchgestrichener Schrift~~).

Uferschutzplan Nr. 10, Art. 6 C

Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Unteres Kandergrien»

- ¹ unverändert
- ² unverändert
- ³ unverändert
- ⁴ Es gelten **die folgenden** baupolizeilichen Masse ~~der Wohnzone W2:~~
 - a. Anzahl Vollgeschosse (VG) ¹: 2
 - b. Kleiner Grenzabstand kGA² 4.0 m, grosser Grenzabstand gGA³ 8.0 m
 - c. Gebäudelänge GL⁴: max. 28.50 m
 - d. Fassadenhöhe traufseitig Fh tr⁵: max. 7.70 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

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;~~
- 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 Erdgeschosskote** von 559.30 25 m ü. M. (OK Boden)~~platte; 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 **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.

- 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)

Abbildung 8: Änderungen der Uferschutzvorschriften

2.2 Änderungen zweite öffentliche Auflage

Die Vorschriften zur ZPP «Unteres Kandergrien», Art. 6C, in den Uferschutzvorschriften zum Uferschutzplan Nr. 10 «Heimstätte Gwatt – Unteres Kandergrien» wurden in der 2. öffentlichen Auflage gegenüber der 1. öffentlichen Auflage wie folgt geändert.

Änderungen werden in farbiger Schrift dargestellt:

Wortlaut neu in blau

Wortlaut aufgehoben: in rot (durchgestrichen)

Uferschutzplan Nr. 10, Art. 6 C

Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Unteres Kandergrien»

- 1 unverändert
- 2 unverändert
- 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~~n~~ baupolizeiliche~~n~~ Masse:

- a. *unverändert*
- b. *unverändert*
- c. Gebäudelänge GL⁴: max. 27.50 ~~28.50~~ m
- d. Fassadenhöhe traufseitig Fh tr⁵: max. 7.50 ~~7.70~~ m
- e. *unverändert*
- f. *unverändert*
- g. *unverändert*

5 *unverändert*

2.3 Fassung «Beschluss» (NEU)

Uferschutzplan Nr. 10, Art. 6 C

Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Unteres Kandergrien»

- 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-/Gärtnereizone 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.

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)

- 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

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.

2.4 Erläuterungen zu den Änderungen

Geltendes Baureglement

Das rechtskräftige Baureglement Spiez (2014) regelt in Art. 212 verschiedene baupolizeiliche Masse: Gebäudehöhe (GH), Gebäudelänge (GL), Geschosszahl (GZ) und Ausnützungsziffer (AZ). Dabei handelt es sich mehrheitlich um altrechtliche Masse, welche nicht konform sind mit aktuellem übergeordnetem Recht, namentlich der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV).

Beschluss Volksabstimmung 24.11.24: BMBV-Bereinigung des Baureglements

In einem eigenen (separaten) Planungsverfahren hat die Gemeinde das kommunale Baureglement an das übergeordnete Recht, namentlich an die «Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV», angepasst. Die Planungsvorlage wurde an der Volksabstimmung vom 24. November 2024 der Spiezer Stimmbevölkerung zum Beschluss unterbreitet und mit 83.1% angenommen. Zuvor hatte am 2. September 2024 bereits der Grosse Gemeinderat dem Geschäft mit 32:0 Ja-Stimmen zugestimmt. Mit

⁸ vgl. Baureglement Anhang A124 (Unterniveaubauten)

dem neuen und BMBV konformen Baureglement wurden auch baupolizeiliche Masse in Art. 212 des Baureglements angepasst.

In Bezug auf die Begriffsdefinitionen wurden dabei folgende BMBV-konforme Begriffe angewandt: «massgebendes Terrain» (vgl. Art. 1 BMBV), «Fassadenhöhe» (vgl. Art. 15 BMBV), Unterniveaubauten» (vgl. Art. 16 BMBV), und «Vollgeschoss» (vgl. Art. 18 BMBV).

Abgesehen von der geringfügigen Anpassung der Gebäudelänge GL entsprechen die baupolizeilichen Masse der geänderten ZPP «Unteres Kandergrien» jenen der Wohnzone W2 im Baureglement.

Aufgrund der Parallelität der Verfahren, wurden die baupolizeilichen Masse im Artikel 6C der Uferschutzplanung Nr. 10 explizit und ohne Verweis auf das Baureglement festgelegt. So sind die Planungsinstrumente abgestimmt, wiesen aber keine verfahrensmässigen Abhängigkeiten auf.

Die Änderungen der Uferschutzvorschriften berücksichtigen die Begrifflichkeiten und Messweisen der BMBV.

2.4.1 Änderungen im Detail

Abs. von Art. 6C und Buchstabe	Thema	Begründung
Abs. 3: Nutzungen		
	Max. Zweitwohnungsanteil	Die altrechtliche Bestimmung <i>«Die ZPP «Unteres Kandergrien» dient dem Wohnungsbau (individuelle Wohnformen mit hoher Wohnqualität oder Alterssiedlung mit da-zugehöriger Infrastruktur)»</i> wird mit folgendem Passus ergänzt: <i>«Der Anteil GfO für Zweitwohnungen darf, gemessen an der im ZPP-Perimeter realisierten GfO, nicht grösser sein als 20 %.»</i> - Das Wohnraumangebot der Planung im Unteren Kandergrien ist auf Erstwohnungen ausgerichtet. Der Erstwohnungsanteil darf 80 % nicht unterschreiten. Erstwohnungen sind ständig bewohnte Wohnungen von ortsansässigen Personen mit festem Wohnsitz bzw. Steuerdomizil in der Gemeinde. - Neuer Wohnraum in bestehenden Bauzonen ist für Spiez wichtig. Dies trägt einerseits zur besseren Auslastung und zur Finanzierung der Infrastruktur bei und andererseits wirkt es der örtlichen Wohnungsknappheit entgegen. 2024 betrug die Leerwohnungsziffer in der Gemeinde 0,58 % (Quelle: BFS). - Den Erstwohnungen stehen die Zweitwohnungen gegenüber. Der Zweitwohnungsanteil für das gesamte Gemeindegebiet von Spiez liegt bei rund 11 % und damit klar unter der Grenze von 20 %, ab welcher der Neubau von Zweitwohnungen laut eidgenössischem Zweitwohnungsgesetz verboten ist. Der ortsteilspezifische Anteil an Zweitwohnungen kann jedoch von diesem Durchschnittswert abweichen, also z.B. an touristisch attraktiven Orten darüber liegen. Spiez ist traditionell auch eine Tourismusgemeinde, sie lebt also nicht nur von Steuereinnahmen der ständig wohnhaften Bevölkerung, sondern profitiert ebenso von Konsumausgaben der regelmässigen Feriengäste.

Abs. von Art. 6C und Buchstabe	Thema	Begründung
		Der Gemeinderat begrenzt den zulässigen Anteil der oberirdischen Geschossfläche GFo für Zweitwohnungen auf max. 20 % und stellt damit einen hohen Erstwohnungsanteil sicher.
Abs. 4: Baupolizeiliche Masse		
Bst. a	Anzahl Vollgeschosse	Die festgelegte Anzahl Vollgeschosse (gem. Art. 18 BMBV) entspricht der altrechtlich festgelegten Geschosszahl der Wohnzone 2. Dies ist eine formelle Änderung des Begriffs und keine materielle Änderung. Die Geschossigkeit bleibt unverändert.
Bst. b	Grenzabstände	Die Grenzabstände (kGA, gGA) bleiben unverändert.
Bst. c	Gebäudelänge	- Die Gebäudelänge (GL) gem. BR 2014 beträgt in den Wohnzone W2: 25 m. - Die GL wird geringfügig um 10% auf 27.50 m erweitert. - Die so festgelegte GL ermöglicht eine zweckmässige Bebauung und berücksichtigt damit auch die Bebauungsmöglichkeiten der länglichen Parzelle.
Bst. d	Fassadenhöhe traufseitig Fh tr	- Die Gebäudehöhe (GH) gem. BR 2014 in der Wohnzone W2 beträgt 7 m, im BMBV bereinigten BR 7.50 m (Art. 212 Abs. 1 BR). - In der ZPP wird der gleiche Wert für die Fh tr festgelegt, wie in der W2, nämlich Fh tr max. 7.50 m.
Bst. e	Geschossflächenziffer GFZo	- Die Ausnützungsziffer AZ gem. BR 2014 beträgt in der Wohnzone W2: 0.6, im BMBV bereinigten BR wird eine GFZo von 0.7 festgelegt. - Die Bebauungsdichte richtet sich mit der festgelegten GFZo von 0.7 nach dem BR für die Wohnzone W2.
Bst. f	Massgebendes Terrain	- Das massgebende Terrain wird als Basis zur Bestimmung der Höhenmasse festgelegt und ist BMBV konform (Art. 1 BMBV) - Das massgebende Terrain wird als Kote des 1. Vollgeschosses (OK Boden) mit 559.30 m ü. M. festgelegt. Damit ist die Kote identisch mit der Hochwasserschutzkote.
Bst. g	Unterniveaubauten und Untergeschosse	Aufgrund des Hochwasserschutzes werden die Gebäude mit Hochparterre ausgestaltet. Eine gewisse Sockelbildung ist unumgänglich. Das Mass der Unterniveaubauten wird mit 1.40 m festgelegt.
Abs. 5: Gestaltungsgrundsätze		
Bst. a	Bebauungsmuster	Die bisherige Bestimmung zum Bebauungsmuster wird durch die Bestimmung ersetzt, dass sich das Überbauungskonzept aus einem qualitätssichernden Verfahren nach Art. 99a BauV ergibt. Unverändert verbleibt die Anforderung an eine qualitätsvolle Gestaltung von Bauten und Aussenräumen gemäss Bst. c.
Bst. e	Kote 1. Vollgeschoss	- Der Begriff Erdgeschoss wird BMBV-konform mit 1. Vollgeschoss ersetzt. - Die Festlegung der Kote von 559.30 m ü. M. ist durch den Hochwasserschutz begründet (HQ300). - Das Gebiet liegt im Gefahrengebiet mittlerer Gefährdung. Mit dem im Bereich der Wohnüberbauung vorgesehenen Sockel wird der Hochwasserschutz gewährleistet. Im Rahmen der UeO ist ein

Abs. von Art. 6C und Buchstabe	Thema	Begründung
		Gefahrengutachten auszuarbeiten. Die gestrichene Messbestimmung ist aufgrund der BMBV hinfällig.
Bst. f	Parkierung in Einstellhalle	Eine Parkierung in einer Einstellhalle anstelle einer Parkierung in Carports entlang der Erschliessungsstrasse wäre für das Erscheinungsbild der Siedlung vorteilhaft. Dies wird mit dem Zusatz «Einstellhalle» ermöglicht. Zudem mindert diese Option die Nutzungskonflikte in den Aussenraumflächen.
Bst. g	Naturwerte	Allfällige Ersatzmassnahmen für betroffene Naturwerte sollen im Umfeld des Planungsgebiets resp. im Bereich des Hangfussgewässers realisiert werden.
Bst. h	Gewässerraum	- Das Hangfussgewässer ist ein Biotop und hat eine Bedeutung als Vernetzungsachse zwischen den beiden Naturschutzgebieten Kanderdelta und Gwattlischenmoos. Es wird von Rehen, Füchsen, weiteren Kleinsäugetern und Kleinkarnivoren benutzt. Die Festlegung des Gewässerraums sichert die Anliegen zur Ökologie, des Hochwasserschutzes und des Gewässerunterhalts. - Die Gemeinde Spiez ist daran, die Gewässerraumplanung in der baurechtlichen Grundordnung zu erlassen. Stand Sommer 2024 ist die Mitwirkung abgeschlossen und als nächster Schritt wird die Planung beim Kanton zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Gewässerraum des Hangfussgewässers im Bereich der Parzelle Nr. 7130 soll – lotrecht gemessen ab den Vermessungspunkten 19 und 20 – eine Korridorbreite von 22 m umfassen. - Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zur Gewässerraumplanung wurde der Gewässerraum asymmetrisch festgelegt.  Abbildung 9: Plan Ausschnitt aus dem Zonenplan 3 (Ausschnitt 1), Festlegung der Gewässerräume in der baurechtlichen Grundordnung. Rote Pfeile weisen auf die Vermessungspunkte 19 und 20 hin. - Im Rahmen der Voranfrage an den Kanton hat dieser bestätigt, dass im Bereich der Parzelle 7130 der Gewässerraum auch symmetrisch festgelegt werden kann (Höhe Bauzonen Parz. Nr. 7130). - Die Festlegung des Gewässerraums ist spätestens im Rahmen der Überbauungsordnung sicherzustellen, sofern nicht vorgängig die Gemeinde die Gewässerraumplanung in der baurechtlichen Grundordnung bereits beschlossen hat.

3. Planerische Beurteilung

3.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

RPG, kantonaler Richtplan und RGSK

Die Planung ermöglicht eine Mobilisierung der Baulandreserven und Entwicklung der bestehenden Bauzone. Die Änderungen schaffen zudem die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung. Damit entsprechen die vorgesehenen Änderungen der ZPP «Unteres Kandergrien» 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 2. Generation (RGSK TOW) raumrelevante Aussagen, welche dem Vorhaben entgegenstehen.

Räumliches Entwicklungskonzept Spiez

Das Planungsvorhaben steht in Einklang mit dem räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Spiez. Folgende Entwicklungsziele aus dem REK entsprechen dem vorliegenden Planungsvorhaben:

- Spiez soll auch in Zukunft ein grosses und attraktives Angebot an Wohnraum vorweisen.
- Es sind optimale Voraussetzungen für ein qualitatives Wachstum zu schaffen, insbesondere Möglichkeiten für qualitätsvolles verdichtetes Bauen innerhalb der bestehenden Bauzone.

3.2 Auswirkungen der Planung

Siedlungsentwicklung nach innen, haushälterische Bodennutzung

Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine grössere und unbebaute Bauzonenreserven, welche an den Siedlungskörper anschliesst. Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen, ist es zweckmässig das Gebiet zu bebauen.

Qualitätssicherung

Um zu einem qualitätsvollen Bebauungskonzept zu kommen, ist die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens nach Art. 99a BauV vorgeschrieben. In diesem soll ein Richtprojekt erarbeitet werden, welches anschliessend die Basis bildet für die nachgängig zur ZPP zu erlassenden UeO.

Sicherung Erstwohnungsanteil

Das Thema der Zweitwohnungen ist von politischer Relevanz. Der Gemeinderat legt arealspezifisch in den Bestimmungen zur ZPP «Unteres Kandergrien» den zulässigen Anteil der oberirdischen Geschossfläche G_{Fo} für Zweitwohnungen auf max. 20 % fest. Er sichert so einen hohen Erstwohnungsanteil von mind. 80 %. Es ist das zweite Mal, dass der Gemeinderat in einem Planungsgebiet eine zwingend einzuhaltende Obergrenze für Zweitwohnungen festlegt und so auch dem Schutz von Erstwohnungen Rechnung trägt.

3.3 Würdigung

Mit der vorliegenden Änderung der Vorschriften zur ZPP «Unteres Kandergrien» sowie der umfassenden Interessenabwägung werden die im Kapitel 1.3 aufgeführten Planungsziele erreicht. Der Gemeinderat Spiez als zuständige Planungsbehörde unterstützt die vorgeschlagenen Änderungen zwecks einer rechtskonformen Entwicklung des Gebiets ZPP «Unteres Kandergrien».

4. Planerlassverfahren

Geringfügige Änderung von Nutzungsplänen nach Art. 122/7 BauV

Das gemischt-geringfügige Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte der öffentlichen Auflage inkl. allfälliger Einspracheverhandlungen nach Art. 60 BauG, der Beschlussfassung durch den Gemeinderat, der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses nach Art. 122 Abs. 8 BauV und der Genehmigung durch den Kanton.

4.1 1. öffentliche Auflage

Erste öffentliche Auflage Uferschutzvorschriften ZPP Unteres Kandergrien

Die Unterlagen im Planungsossier zur geringfügigen Änderung der ZPP «Unteres Kandergrien», Art. 6C, in den Uferschutzvorschriften zum Uferschutzplan Nr. 10 «Heimstätte Gwatt – Unteres Kandergrien» lagen vom 29. August bis 4. Oktober 2024 ein erstes Mal öffentlich auf. Mit der Publikation im amtlichen Anzeiger vom 29. August und 5. September 2024 sowie im Amtsblatt vom 28. August 2024 wurden die vorgesehenen Änderungen mit der 1. öffentlichen Auflage bekannt gemacht.

Während der Auflagefrist sind 4 Einsprachen von Privaten und 1 Einsprache einer Organisation eingegangen. Die Einspracheverhandlungen haben am 22. November 2024 und am 6. Dezember 2024 stattgefunden. Es konnte keine Einigung erzielt werden und die Einsprachen bleiben aufrechterhalten. Eine Einsprache wurde mit Schreiben vom 23. Januar 2025 zurückgezogen.

Beschluss Volksabstimmung 24.11.24: BMBV-Bereinigung des Baureglements

Das rechtskräftige Baureglement Spiez (2014) regelt in Art. 212 verschiedene baupolizeiliche Masse: Gebäudehöhe (GH), Gebäudelänge (GL), Geschosszahl (GZ) und Ausnützungsziffer (AZ). Dabei handelt es sich mehrheitlich um altrechtliche Masse, welche nicht konform sind mit aktuellem übergeordnetem Recht, namentlich der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen.

In einem eigenen (separaten) Planungsverfahren hat die Gemeinde das kommunale Baureglement an das übergeordnete Recht, namentlich an die «Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV», angepasst. Die Planungsvorlage wurde an der Volksabstimmung vom 24. November 2024 der Spiezer Stimmbevölkerung zum Beschluss unterbreitet und mit 83.1% angenommen. Zuvor hatte am 2. September 2024 bereits der Grosse Gemeinderat dem Geschäft mit 32:0 Ja-Stimmen zugestimmt. Mit dem neuen und BMBV konformen Baureglement wurden auch baupolizeiliche Masse in Art. 212 des Baureglements angepasst.

Das Aufledgedossier **zur 1. öffentlichen Auflage** der ZPP «Unteres Kandergrien», Art. 6C, beinhaltete verschiedene Änderungen der baupolizeilichen Masse, die den baupolizeilichen Massen der Wohnzone W2 im BMBV bereinigten Baureglement entsprechen. Einzig die **Gebäudelänge GL** und **Fassadenhöhe traufseitig Fh tr**, wurden in der ZPP «Unteres Kandergrien» leicht abweichend festgelegt. Aufgrund der Parallelität der beiden Verfahren (BMBV-Bereinigung Baureglement, Änderung ZPP «Unteres Kandergrien»), wurden die baupolizeilichen Masse explizit und ohne Verweis auf das

Baureglement festgelegt. So waren die Planungsinstrumente abgestimmt, wiesen aber keine verfahrensmässigen Abhängigkeiten auf.

4.2 Anpassungsbedarf und Änderungen nach der 1. öffentlichen Auflage

Die baupolizeilichen Masse der ZPP «Unteres Kandergrien» des Uferschutzplans Nr. 10 wurden im Kontext der positiv verlaufenen Urnenabstimmung (Anpassung Baureglement an BMBV) und der eingegangenen Einsprachen zur Bauhöhe und Gebäudelänge (ZPP Unteres Kandergrien) nochmals überprüft.

*Änderung: Reduktion
GL auf 27.50 m
vgl. Abs. 4 Bst. c*

Die Erhöhung der Gebäudelänge GL ist einerseits begründet durch die neue Messweisen: Neu müssen beispielsweise auch Nebenbauten zur Gebäudelänge gezählt werden, was vorher nicht der Fall war und im Einzelfall zu mehr Gebäudelänge führen kann. Andererseits ist die Änderung begründet durch die längliche aber relativ schmalen Parzelle geometrie der Bauparzelle 7130 und der daraus möglichen Überbaumustern. Mit einer geringfügigen Änderung der Gebäudelänge GL erhöhen sich die Spielräume zur Anordnung von bewohnbaren Flächen und inneren Erschliessungsflächen signifikant.

Die Überprüfung der Gebäudelänge hat folgendes ergeben. Unter Berücksichtigung aller Informationen und Argumente, auch jener aus den Einspracheverhandlungen der 1. öffentlichen Auflage, hat die Planungsbehörde entschieden, das Mass der Gebäudelänge gegenüber der 1. Öffentlichen Auflage zu reduzieren, und zwar von 28.50 m auf neu 27.50 m. Die Erhöhung der GL aufgrund ortsspezifischer Merkmale gegenüber der altrechtlichen Bestimmung beträgt damit 10 % und ist daher als geringfügig zu beurteilen.

*Änderung: Reduktion
Fh tr auf 7.50 m
vgl. Abs. 4 Bst. d*

Das neue und BMBV bereinigte Baureglement sieht in der Wohnzone W2 eine Fh tr von 7.50 m vor. Dies wird mit der veränderten Messweise der BMBV begründet. Die Gemeinde hat die Nutzungsmasse in der ZPP «Unteres Kandergrien» des Uferschutzplans Nr. 10 im Kontext der positiv verlaufenen Urnenabstimmung (BMBV-Bereinigung) und der eingegangenen Einsprachen zur Bauhöhe nochmals überprüft und entschieden, das Höhenmass auf max. 7.50 m zu reduzieren. Damit kann auch dem Wunsch der Einsprechenden nach reduzierter Bauhöhe entsprochen werden. Mit diesen Festlegungen ist die Fh tr zudem identisch mit den Festlegungen im Baureglement zur W2.

*Begrenzung des Anteils
an Zweitwohnungen
vgl. Abs. 3*

Das Wohnraumangebot der Planung im Unteren Kandergrien ist auf Erstwohnungen ausgerichtet. Der Erstwohnungsanteil darf 80 % nicht unterschreiten. Den Erstwohnungen stehen die Zweitwohnungen gegenüber. Der Zweitwohnungsanteil für das gesamte Gemeindegebiet von Spiez liegt bei rund 13 und damit klar unter der Grenze von 20 %, ab welcher der Neubau von Zweitwohnungen laut eidgenössischem Zweitwohnungsgesetz verboten ist. Der Gemeinderat legt den zulässigen Anteil für Zweitwohnungen auf max. 20 % fest. Detaillierte Ausführungen siehe unter Änderungen zu Abs. 3 Nutzungen in Kap. 2.4.

Beurteilung

Gemeinde und Projektträgerschaft waren mit diesen dargelegten Änderung einverstanden.

4.3 2. öffentliche Auflage

Geringfügige Änderung von Nutzungsplänen

Die im vorangehenden Kapitel aufgeführten Änderungen wurden im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV vorgenommen. Auf Anfrage hat das AGR bestätigt, dass auch die Ergänzung der ZPP-Bestimmungen mit der Begrenzung des Zweiwohnungsanteils im gemischt-geringfügigen Verfahren vorgenommen werden kann.

Der Gemeinderat Spiez hatte am 22. April 2025 die in Kap. 4.2 aufgeführten Änderung der Uferschutzvorschriften zur ZPP «Unteres Kandergrien» zur 2. öffentlichen Auflage verabschiedet. Das Planungsdossier wurde am 1. und 8. Mai 2025 im Simmentaler Anzeiger und am 30. April 2025 im Amtsblatt publiziert. Die Akten lagen vom 1. Mai bis und mit 6. Juni 2025 öffentlich auf.

Innerhalb der Auflagefrist ist 1 Einsprache und 1 Rechtsverwahrung eingegangen. Es fand keine Einigungsverhandlung statt, da der Einsprecher auf diese schriftlich verzichtet hat. Die Einsprache bleibt damit aufrechterhalten.

4.4 Beschluss, Bekanntmachung und Genehmigung

Beschluss

Am 19. August 2025 hat die zuständige Kommission (PUB) das Planungsdossier beraten und zuhanden des Gemeinderats verabschiedet. Am 1. September 2025 hat der Gemeinderat die geringfügige Änderung beschlossen. Die unerledigten Einsprachen hat der Gemeinderat dem AGR mit Antrag auf Abweisung zum Entscheid weitergeleitet.

Der Beschluss des Gemeinderats wird gemäss Art. 122 Abs. 8 BauV öffentlich bekanntgemacht und im Simmentaler Anzeiger und im Amtsblatt publiziert. Anschliessend wird das Planungsdossier dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur kantonalen Genehmigung eingereicht.

Anhang

Anhang 1: Spiez; Änderung Uferschutzplanung Nr. 10, Heimstätte Gwatt Unteres Kandergrien, Voranfrageantwort AGR vom 26. März 2024



Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydegasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 77 30
info.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Mathias Steffen
+41 31 636 88 40
mathias.steffen@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydegasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Spiez
Sonnenfelsstrasse 4
3700 Spiez

G.-Nr.: 2023.DIJ.8299
Ihre Referenz:

26. März 2024

Spiez; Änderung Uferschutzplanung Nr.10, Heimstätte Gwatt Unteres Kandergrien, Voranfrage

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 11. Juli 2023 liessen sie uns die die Voranfrage bezüglich der Änderung der Uferschutzplanung Nr. 10 «Heimstätte Gwatt – Unteres Kandergrien» mit diversen spezifischen Fragen zukommen. Nachfolgend finden sie die Beantwortung dieser Fragen:

Frage 1.1

Stimmt das AGR der Beurteilung zu, dass es sich bei den vorgenommenen Änderungen im Uferschutzplan 10, Art. 6C Abs. 4 und 5 um eine geringfügige Änderung nach Art. 122 BauV handelt. Beurteilt das AGR auch die Gesamtheit der vorgeschlagenen Änderungen als geringfügig?

Problematisch ist leidglich die neue Gebäudehöhe. Die bisher gültige Gebäudehöhe von 7 m wird um 10% auf 7.7 m erhöht. Dieses Mass würde für Absturzsicherungen nochmals um 1.1 m und für überdeckte Dachterrassen um 2.5 m erhöht werden. Bei überdeckten Dachterrassen wären das nach meinen Berechnungen neu insgesamt 10.2 m und damit 3.2 m höher als bisher.

Eine Erhöhung um 10% kann als eine geringfügige Änderung betrachtet werden. Die zusätzlichen Erhöhungen müssten im ordentlichen Verfahren durchgeführt werden.

Die restlichen aufgeführten Änderungen können gemischt-geringfügig durchgeführt werden.

Frage 1.2

Sollte das AGR zum Schluss kommen, dass die Geringfügigkeit im Einzelnen oder in der Gesamtheit nicht gegeben ist: Was sind die Gründe und wie (resp. mit Anpassung welcher Teile) kann die Geringfügigkeit erreicht werden?

Die Punkte zur Geringfügigkeit wurden in der Frage 1.1 behandelt. Ohne die Erhöhung durch die Absturzsicherung oder der überdachten Dachterrassen können die Änderungen als Geringfügig erachtet werden.

Frage 1.3

Die Ausführungen zur Mindestdichte zitieren die Rückmeldung des AGR: «Demnach wird bei der Umsetzung einer Überbauungsordnung zur ZPP die haushälterische Bodennutzung nicht verlangt, wenn des-

halb auch die ZPP angepasst werden müsste». Stimmt das AGR der Beurteilung zu, dass der Wortlaut «Anpassung der ZPP-Bestimmungen» als eine Anpassung der ZPP-Bestimmungen im ordentlichen Planänderungsverfahren verstanden wird und demnach eine geringfügige Änderung der ZPP-Bestimmungen nicht darunterfällt und eine haushälterische Bodennutzung mit Mindestdichte nicht verlangt wird?

Die (ordentliche oder geringfügige) Änderung einer bestehenden ZPP löst keine Pflicht zur Umsetzung der haushälterischen Bodennutzung aus. Die Fälle, in welchen die Umsetzung der haushälterischen Bodennutzung erfolgen muss, sind in der BSIG-Nr. 7/721.0/32.5 vom 1. Februar 2020 erwähnt. Dazu gehören (unter anderem) z.B. der Erlass einer ZPP, der Erlass einer UeO oder der Erlass einer UeO zu einer ZPP (soweit keine Anpassung der Vorschriften zur ZPP nötig ist).

Zum Fall des zukünftigen Erlasses einer UeO zur vorliegenden bestehenden ZPP kann ergänzt werden, dass das AGR auf Nachfrage der Gemeinde Spiez die Rückmeldung gegeben hat (siehe E-Mail vom 15. Dezember 2022), dass das AGR beim Erlass einer UeO zur vorliegenden ZPP die Umsetzung der haushälterischen Bodennutzung mit Mindestdichte nicht verlangt. Wie bereits ausgeführt, wird bei der Umsetzung einer UeO zur ZPP die haushälterische Bodennutzung nicht verlangt, wenn deshalb auch die ZPP angepasst werden müsste. Das AGR führte weiter aus, dass dies vorliegend so gehandhabt werde, auch wenn die Gemeinde Spiez sowieso (umfangreiche) Anpassungen an den ZPP-Bestimmungen vornimmt.

Frage 1.4

Könnte das AGR einer Erweiterung der Gebäudelänge GL von 25.00 m auf 28.00 m oder 28.50m (statt 27.50 m immer noch als geringfügige Änderung zustimmen?

Dies ist als geringfügige Änderung möglich.

Frage 1.5

Könnte das AGR einer Erweiterung des Masses von 1.20m auf 1.30m oder 1.40m als geringfügige Änderung zustimmen?

Dies ist als geringfügige Änderung möglich.

Frage 1.6

Wird diese Änderung [Parkierung] als geringfügig beurteilt?

Siehe Ausführungen Frage 1.1

Frage 1.7

Teilt das AGR die Beurteilung, dass für die vorliegenden Änderungen als Paket das gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV anzuwenden ist.

Wurde mit Frage 1.1 beantwortet.

Frage 2.1

Kann das AGR bestätigen, dass mit den vorliegenden - als geringfügig eingestuften Änderungen - keine Mindestdichte im Sinne einer minimalen GFZo gemäss MB C_02 des kantonalen Richtplans auslöst?

Wurde mit Frage 1.3 beantwortet.

Frage 2.2

Kann das AGR schriftlich bestätigen, dass die Praxis im Umgang mit der Mindestdichte auf unüberbauten Bauzonenreserven gegenüber dem Zeitpunkt vor dem Jahr 2020 geändert hat. Kann das AGR bestätigen, dass die unter Ziffer 2.2 dargestellte Praxisänderung zur Mindestdichte korrekt ist?

Wir verweisen hier auf die BSIG-Nr. 7/721.0/32.5 vom 1. Februar 2020 und das Schreiben des AGR an alle Gemeinden im Kanton Bern vom 27. August 2020 zum Thema haushälterische Bodennutzung auf grösseren unüberbauten Bauzonenreserven verweisen. (Siehe Anhang)

Frage 2.3

Würde unter Berücksichtigung der Ausführungen im Merkblatt, Ziffer 3.1, gemäss obigem Beispiel die die GFZo auf max. 0.79 festgelegt und das bestehende Nutzungsmass damit um 19.7% erweitert. Beurteilt das AGR demnach diese Änderung nach gängiger Praxis immer noch als geringfügig? Wenn nicht, warum nicht?

Es ist unklar, was die Gemeinde aus dieser Rechnung ableiten will. Es wird von der Ziff. 3.2 des Merkblatts zum Thema «Geringfügige Änderung von Nutzungsplänen» (Art. 122 BauV) vom 28. November 2023 um die Änderung von Nutzungsziffern ausgegangen. Die Gemeinde Spiez könnte aus ihrer Berechnung m.E. jetzt nicht ableiten, dass damit die Erhöhung aller Nutzungsmasse um den jeweils zulässigen Prozentsatz noch als geringfügig gelten könnte (dies vor allem auch bei der Fassadenhöhe).

Frage 3.1

Da die baupolizeilichen Masse auf die Wohnzone W2 des Baureglements verweisen und die Erweiterung der Nutzungsmasse grundsätzlich 10% betragen soll (Vorbehalten bleibt die Akzeptanz der Geringfügigkeit durch das AGR bei GL und AZ/GFZo), gibt es aus Sicht von Gemeinde und Planer keine Notwendigkeit, die GH und AZ konform mit der BMBV direkt in den ZPP-Vorschriften festzulegen. Teilt das AGR diese Einschätzung? Wenn nicht, welche Nutzungsmasse sind zwingend BMBV-konform festzulegen?

Im Rahmen der technischen Umsetzung der Messweise nach BMBV sind einzelne baupolizeiliche Masse in einem gewissen Mass anzupassen. Dies betrifft namentlich z.B. die Umstellung von Gebäudehöhe (GH) zu Fassadenhöhe Traufseite (Fh tr). Hierzu kann eine Erhöhung des Höhenmasses um 50 cm als technisch notwendig betrachtet werden, da sich der Messpunkt Fh tr gegenüber der GH bezüglich der Position verschiebt. Weiter braucht es natürlich auch Anpassungen bei der Umstellung von GH zu Fh giebelseite oder Gesamthöhe.

Kennt die bisherige Messweise die Ausnutzungsziffer (AZ), welche nun auf die BMBV umgestellt werden soll, so ist das Pendant dazu die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo). Die Problematik in der Umstellung besteht in der Auswechslung der Bruttogeschossfläche zur Geschossfläche. Dies ist nicht ein vergleichbares Flächenmass. Deshalb muss auf die GFZo abgestellt werden. Als Umrechnungsfaktor gilt: $AZ \times \max. 1.1 = GFZo$ was der beabsichtigten Vergrösserung von 10% entspricht. Dies rechtfertigt aber bezüglich Umsetzung BMBV nicht die Vergrösserung der Gebäudelänge (GL) oder Gebäudebreite (GB), denn nicht nur die GL oder GB sind verantwortlich für die Umsetzung der max. zulässigen GFZo. Vielmehr ist bezüglich der GFZo auch zu beachten, dass sämtliche Nutzflächen mit einer lichten Raumhöhe über 1.5 m dazugerechnet werden (auch Galerien, welche nach BGF nicht dazugerechnet wurden). Weiter ist auch zu beachten, dass unter Umständen gewisse Geschosse, welche teilweise aus dem massgebenden Terrain hinausragen zur GFZo angerechnet werden müssen. Hierzu ist die Regelung zur GFZo (was gehört dazu und was nicht) zu beachten.

Beispiel: Wird geregelt, dass ein UG, welches nicht mehr als 1.5 m im Mittel über die Fassadenlinie hinausragt, nicht zur GFZo gehört und im konkreten Projekt ein Mittelmass von 1.51 m ausgewiesen wird, so zählt das fragliche Geschoss ev. noch als UG (dazu wären die expliziten Bestimmungen zum UG im GBR zu beachten) wird aber als GFZo angerechnet.

Bezüglich der Gebäudelänge besteht keine Notwendigkeit das Mass aufgrund der Umstellung der Messweise zu vergrössern, da nach alter und nach neuer Messweise auf das flächenkleinste Rechteck abge-

stellt wird. Aus technischer Sicht bedarf es bezüglich Gebäudelänge und Gebäudebreite keine Erhöhung des baupolizeilichen Masses.

Fazit: Grundsätzlich obliegt es der Gemeinde, Nutzungsziffern in der baurechtlichen Grundordnung festzulegen. Sollen bisherige Definitionen in die BMBV überführt werden, AZ zu GFZo so beträgt der Umrechnungsfaktor 1.1 (geschuldet an der technischen Umsetzung). Es handelt sich dabei nicht um eine Erweiterung des Nutzungsmasses, sondern nur um eine Umstellung der Messweise, damit wie bis anhin gebaut werden kann. Dies rechtfertigt aber aus Sicht Messweise nicht die Vergrösserung der GL oder GB.

Frage 4.2

Kann der Festlegung eines symmetrischen Gewässerraums im Bereich der ZPP Unteres Kandergrien (Parzelle 7130) zugestimmt werden und wird damit insbesondere anerkannt, dass der Vernetzungsfunktion auch mit diesem Vorschlag Rechnung getragen wird?

Wenn nein, welche Anforderungen werden an die Vernetzungsfunktion gestellt und müssen bei der weiteren Planung berücksichtigt werden?

Rückmeldung OIK:

Sowohl mit der von der Gemeinde Spiez im Rahmen der Voranfrage und öffentlichen Mitwirkung asymmetrischen Festlegung des Gewässerraums als auch mit der vorliegenden Variante einer asymmetrisch (östl. Parz. Nr. 7130) - symmetrisch (Höhe Bauzonen Parz.Nr. 7130) - asymmetrischen (westl. Parz. Nr. 7130) Anordnung des Gewässerraums sind die Funktionen des Hochwasserschutzes und der für eine allfällige (wasserbauliche) Revitalisierung erforderliche Raum gewährleistet.

Rückmeldung ANF:

Die ANF kann der Festlegung eines symmetrischen Gewässerraums zustimmen.

Frage 4.3

Welchen Abstand haben Hochbauten zur bestehenden Ufervegetation einzuhalten? Ist der Gewässerraum auf 3m oder 6m Pufferaum ab Krautsaum auszuscheiden?

Für die Festlegung der Baulinie für Hochbauten sind ab den äussersten Stöcken oder ab «nicht bestockter Ufervegetation» in der Regel die folgenden Minimalabstände zu berücksichtigen: +2 m Krautsaum, + 6 m Puffer. Die ANF kann vor Ort mit der Gemeinde Spiez und dem Planungsbüro die Baulinie festlegen.

Frage 5.1

Können die zuständigen Fachstellen einer Unterschreitung des Bauabstands für Hecken zustimmen, wenn zweckmässige Ersatzmassnahmen in hinreichender Quantität und Qualität im Bereich des Hangfussgewässers getroffen werden?

Rückmeldung ANF:

In Fällen, in denen eine Unterschreitung als standortgebunden gelten (bei ausreichender Begründung), ist eine Unterschreitung bei zweckmässigen Ersatzmassnahmen möglich.

Rückmeldung AGR:

Gemäss Arbeitshilfe zu Schutz und Unterhalt von Hecken, Feld und Ufergehölzen gilt folgendes: «Hecken und Gehölze dürfen nur entfernt werden, wenn das Vorhaben standortgebunden und von überwiegendem Interesse ist. Dies muss in einem Gesuch aufgezeigt und begründet werden. Der Gesuchsteller muss darlegen, welche Alternativen geprüft wurden und weshalb diese nicht umsetzbar sind. Reine Kostenargumente allein sind in diesem Fall nicht ausreichend. »

Frage 5.2

Sind Ersatzflächen zwingend im Überbauungsplan zu regeln oder können diese im Rahmen der Ausnahmegewilligung / Rodungsbewilligung örtlich festgelegt werden, beispielsweise im Zusammenhang mit dem Hangfussgewässer?

Hier ist zu bemerken, dass nach Art. 10 Abs. 3 der Uferschutzvorschriften Feld- und Ufergehölze, Hecken und Waldränder oder Teile davon nicht entfernt werden dürfen.

Ersatzflächen, sofern eigentümerverbindlich zugesichert, können aus Sicht ANF auch ausserhalb des UeO-Perimeter angerechnet werden.

Frage 6.1

Gibt es weitere planerische Rahmenbedingungen Aspekte, welche zwingend zu berücksichtigen sind?

Siehe dazu den Vorprüfungsbericht vom 25. Februar 2021 (z.B. blaues Gefahrengelände etc.).

Weitere Bemerkungen

Zu Tabelle auf S. 16 unten in der Voranfrage, baupolizeiliche Masse W2: Die Gebäudehöhe in der W2 beträgt 7 m und nicht 8 m.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Mathias Steffen
Raumplaner

Beilagen

- Vorprüfungsbericht vom 25. Februar 2021
- Haushälterische Bodennutzung auf grösseren unüberbauten Bauzonenreserven
- Fachberichte OIK I und ANF

Kopie

- WAB
- OIK I
- ANF