

Anpassung Uferschutzplan Nr. 10, ZPP «Unteres Kandergrien»

Im Unteren Kandergrien ist eine attraktive Wohnüberbauung unter Einbezug des Bootstrockenplatzes geplant. Dazu muss der Uferschutzplan Nr. 10 mit der ZPP «Unteres Kandergrien» angepasst werden. Die Urnenabstimmung zur Planungsvorlage findet voraussichtlich im September 2022 statt.

Worum geht es?

Der Bootstrockenplatz und die benachbarte Parzelle 7130 sind seit 1996 in der Bauzone, seit 2006 sind auf der Parzelle 7130 Wohnnutzungen vorgesehen. 2016 wandte sich die neue Eigentümerschaft mit der Absicht, eine Wohnüberbauung zu erstellen, an die Gemeinde Spiez. Die Behörden stellten dabei fest, dass die gültigen, auf die Realisierung einer Einfamilienhausüberbauung ausgerichteten Vorschriften nicht mehr zeitgemäss sind. Das revidierte Raumplanungsgesetz und der kantonale Richtplan geben der Siedlungsentwicklung nach innen Priorität, die Bauzonen sollen mit einer angemessenen Dichte genutzt werden. Zudem bestünde bei einer Einfamilienhaussiedlung das Risiko einer beliebigen Überbauung ohne Bezug zur Umgebung und mit wenig Rücksicht auf den für Flora und Fauna wichtigen Vernetzungskorridor entlang des Hangfussgewässers.



Gute Integration ins Umfeld, breiter Vernetzungskorridor

Planungsabsicht

Die Gemeinde und die Eigentümerschaft einigten sich in einer Planungsvereinbarung auf die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (Gutachterverfahren). Ziel war ein Richtprojekt, welches die Leitlinien für eine künftige Überbauung setzt und folgende Anforderungen erfüllt:

- Realisierung einer attraktiven, qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung
- Gute Integration in die sensible Landschaft, Bezug zu Nachbarsiedlungen
- Rücksichtsvoller Umgang mit Flora und Fauna
- Haushälterischer Umgang mit dem Bauland
- Zweckmässige Erschliessung des Deltaparks, die zugleich Erholungssuchenden einen attraktiven Zugang zum Erholungsgebiet bietet.

Eckdaten

- Zu Wohnzwecken bebaute Fläche: 7000 m²
- Anzahl Wohneinheiten: ca. 55
- Geplante Nutzung: Wohnen und Freizeit (Bootstrockenplatz, Servicegebäude)
- Anzahl Geschosse: 2 Vollgeschosse (Längsbauten) bzw. 4 Vollgeschosse (Punktbauten)

Merkmale des Richtprojekts

- Die Überbauung bildet eine klar begrenzte Form mit Wohnüberbauung und Bootstrockenplatz als Ergänzung zu Deltapark, Marina und Grünraum.
- Der Bootstrockenplatz wird in die Überbauung integriert. Statt eines Nebeneinanders entsteht ein stimmiges Miteinander von Siedlung und Hafenumfeld.
- Zwei 2-geschossige Zeilen und zwei 4-geschossige Punktbauten ordnen sich u-förmig um den Bootstrockenplatz an.
- Aus Hochwasserschutzgründen steht die Überbauung auf einem 1m hohen Sockel. Darunter ist die Einstellhalle untergebracht.
- Die Erschliessungsstrasse wird diagonal durch das Areal geführt, so ergibt sich für die Erholungssuchenden ein attraktiver Zugang zum Naherholungsgebiet.
- Zwischen der Siedlung und dem Hangfussgewässer verläuft ein rund 24m breiter Vernetzungskorridor, welcher den Wald im Kanderdelta mit dem Gwattlischenmoos verbindet und deutlich breiter ist als die in den geltenden Vorschriften verlangten 6m.
- Um Störungen der Wildtiere zu minimieren, verfügt die Wohnüberbauung über keine auf den Grünraum ausgerichteten Gartensitzplätze.

Planungsvorlage

Die Realisierung des Richtprojekts erfordert Anpassungen am Uferschutzplan Nr. 10 betreffend ZPP «Unteres Kandergrien»:

- Die Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) des Bootstrockenplatzes wird in die ZPP integriert.
- Die baupolizeilichen Masse (bisher auf eine W2 ausgerichtet) erlauben neu Bauten mit 2 Vollgeschossen (Längsbauten) bzw. 4 Vollgeschossen (Punktbauten mit max. Höhe von 15m analog Deltapark). Damit wird die Forderung des Kantons nach einer Mindestdichte (GFZo 0.9) umgesetzt.
- Zusätzlich sind Nutzungen im Zusammenhang mit dem Hafen zulässig (Kiosk, Servicegebäude, etc.)
- Zur Sicherung des Vernetzungskorridors wird die neue Uferschutzzone D geschaffen.

Auf der Basis der ZPP wird anschliessend eine Überbauungsordnung erarbeitet, welche das Richtprojekt konkretisiert, verankert und die Umsetzung im Detail regelt.

Planungsstand

- Planung abgeschlossen
- Urnenabstimmung voraussichtlich im September 2022

Chancen bei einer Annahme der Vorlage

- Überzeugende Gesamtlösung für ein sensibles Gebiet, stimmige Ergänzung zu Deltapark und Marina
- Haushälterischer Umgang mit dem Bauland gemäss den Vorgaben von Bund und Kanton
- Rund 55 Wohnungen statt Einfamilienhausüberbauung
- Sicherung eines breiten Vernetzungskorridors, Aufwertung durch zusätzliche Bepflanzung
- Gute Erschliessungslösung mit attraktiver Hafensituation und Zugang zum Erholungsgebiet
- Mehrwertabgabe in der Höhe von ca. 1.1 Mio. CHF

Folgen einer Ablehnung der Vorlage

Die beiden Parzellen sind in einer erschlossenen Bauzone. Eine Auszonung hätte erhebliche Entschädigungsforderungen zur Folge. Die aktuellen Vorschriften behalten bei einer Ablehnung ihre Gültigkeit:

- Risiko einer beliebigen Einfamilienhausüberbauung ohne Bezug zu Landschaft und Umgebung
- Geringe Dichte, verpasste Chance einer zeitgemässen Entwicklung (Mindestdichte wird nicht erreicht)
- Keine ökologischen Verbesserungen (nur schmaler Vernetzungskorridor, Aussenräume ohne Rücksichtnahme auf Wildtiere)
- Keine Verbesserung bezüglich Ankunftssituation und Erschliessungsstrasse



Bootstrockenplatz und Parzelle 7130 (seit 1996 eingezont)



Bootstrockenplatz in Wohnüberbauung integriert



Stimmiges Miteinander von Siedlung und Hafenumfeld

