

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 am 25. 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 anpassungsbedürftig sind. Das revidierte Raumplanungsgesetz und der kantonale Richtplan geben der Siedlungsentwicklung nach innen Priorität. Die Bauzonen müssen haushälterisch genutzt werden. Mit den geltenden Bestimmungen der Zone mit Planungspflicht (ZPP) lässt sich die vom Kanton geforderte Dichte nicht erzielen. Es braucht eine Neuplanung für das Areal.



Gute Integration ins Umfeld, breiter Vernetzungskorridor

Planungsabsicht

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

- Realisierung einer attraktiven, qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung mit ausreichender Dichte
- Gute Integration in die sensible Landschaft, Bezug zu Nachbarsiedlungen
- Rücksichtvoller Umgang mit Flora und Fauna
- Berücksichtigung der Bedürfnisse von Freizeit (Bootstrockenplatz) und Naherholung
- Zweckmässige Erschliessung des Deltaparks, attraktiver Zugang zum Naherholungsgebiet

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 Längsbauten und zwei 4-geschossige Punktbauten ordnen sich u-förmig um den Bootstrockenplatz an.
- Aus Hochwasserschutzgründen steht die Überbauung auf einem 1 m 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 20 m breiter Vernetzungskorridor für Wildtiere, welcher den Wald im Kanderdelta mit dem Gwattlichenmoos verbindet und deutlich breiter ist als die in den geltenden Vorschriften verlangten 6 m.
- 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 Nutzung umfasst Wohn- und Freizeitnutzungen. Der Bootstrockenplatz ist ein fester Bestandteil des Vorhabens.
- Die baupolizeilichen Masse (bisher auf eine W2 ausgerichtet) erlauben neu Bauten mit 2 Vollgeschossen (Längsbauten) bzw. 4 Vollgeschossen (Punktbauten) mit max. Höhe von 15 m analog Deltapark). Damit wird die Forderung des Kantons betreffend Minstdichte erfüllt.
- 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 am 25. 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
- Attraktive Wohnüberbauung mit rund 55 Wohnungen
- 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

Bei der Ablehnung der Vorlage wäre eine neue Planung notwendig. Aufgrund der vom Kanton geforderten Minstdichte müsste ein neues Projekt eine vergleichbare Dichte aufweisen wie das nun vorliegende. Da das heutige Richtprojekt aus einem breiten Variantenstudium hervorging und eine hohe Qualität aufweist, ist zweifelhaft, ob eine Neuplanung zu einer besseren Lösung führen würde.



Bootstrockenplatz und Parzelle 7130 (seit 1996 eingezont)



Bootstrockenplatz in Wohnüberbauung integriert



Stimmiges Miteinander von Siedlung und Hafenumfeld

