Grosser Gemeinderat Spiez

Antrag des Gemeinderates
vom 2. Mai 2022

GGR-Nr. 105/2022, 20. Juni 2022

Beschluss des Grossen Gemeinderates

betreffend

Uferschutzplan Nr. 10, Änderung ZPP «Unteres Kandergrien»

Der Grosse Gemeinderat von Spiez

- auf Antrag des Gemeinderates
- gestützt auf Art. 27.1 c) der Gemeindeordnung

beschliesst:

1. Den Änderungen der ZPP «Unteres Kandergrien» (Uferschutzplan Nr. 10) wird zuhanden der Volksabstimmung vom 25. September 2022 zugestimmt.

2. Der Urnenbotschaft wird zuhanden der Volksabstimmung vom 25. September 2022 zugestimmt.

3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

1. Zusammenfassung

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 Projektträgerschaft 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.

2. Ausgangslage und Zielsetzung

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 an 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. Er hat deshalb mit der Projektträgerschaft im März 2017 eine Planungsvereinbarung abgeschlossen.

3. Qualitätssicherndes Verfahren in Form eines «Gutachterverfahrens»

Die Gemeinde und die Projektträgerschaft haben sich darauf geeinigt, ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Die Grundsätze zur Arealentwicklung und die Modalitäten des qualitätssichernden Verfahrens wurden in einem Verfahrensprogramm definiert.

Zur Erarbeitung eines Richtprojekts als Basis für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Uferschutzplan Nr. 10, ZPP «Unteres Kandergrien») wurde ein Studienauftrag mit einem Bearbeitungsteam in Form eines sogenannten «Gutachterverfahrens» durchgeführt. Dabei handelt es sich um ein Dialogverfahren, bei dem ein Bearbeitungsteam in mehreren Workshops durch ein Begleitgremium mit anerkannten externen Experten (Gutachtern) begleitet wird.

Die Fachgutachtenden übernehmen dabei eine qualitätssichernde Funktion. Das Begleitgremium wurde analog der Empfehlung der Ordnung SIA 143 für den Studienauftrag zusammengestellt. Die Aufgabenstellungen des Dialogverfahrens wurden in einem Programm definiert, dessen Inhalt von der Projektträgerschaft, der Gemeinde sowie den Fachgutachtern festgelegt wurde.

Begleitgremium
Als externe Gutachter (mit Stimmrecht) wirkten Martin Eggenberger (Experte Architektur/Städtebau, Solothurn), Ursula Stücheli (Expertin Architektur/Städtebau, Bern) und Simon Schöni (Experte Landschaftsarchitektur, Bern). Im Begleitgremium waren die Projektträgerschaft und die Gemeinde mit je einer Stimme vertreten. Weitere Expertinnen und Experten aus der Abteilung Bau wurden situativ beigezogen.

Interdisziplinäres Bearbeitungsteam
Das Richtprojekt wurde durch ein interdisziplinäres Bearbeitungsteam zusammen mit den folgenden Büros erarbeitet:
- Architektur: Viktor Burri AG Architekten, Thun (heute: vbarchitekten, Thun)
- Städtebau, Ortsbildfragen: von Ballmoos Krucker Architekten AG, Zürich (heute: Von Ballmoos Partner Architekten AG, Zürich)
- Landschaftsarchitektur: Weber + Brönnimann AG, Bern

Die Vorbereitung und Begleitung des Verfahrens übernahm die BHP Raumplan AG, Bern. Das qualitätssichernde Verfahren dauerte vom 24. August 2017 bis Ende Juni 2018. In dieser Zeit wurden eine ordentliche Start- und Programmsitzung und vier Workshops durchgeführt. Zur Optimierung der Dachgestaltung wurde eine zusätzliche Bereinigung vorgenommen. Der Schlussbericht wurde am 7. Juni 2018 vom Begleitgremium genehmigt.

4. Aufgabenstellung des qualitätssichernden Verfahrens

Die Anforderungen an die Planung für diesen Ort waren anspruchsvoll. Zu berücksichtigen waren die Lage in der Landschaft zwischen zwei Naturschutzgebieten, die räumliche Nähe zum See mit Naherholung, zum Deltapark sowie zu den Hafenanlagen mit dazugehörigen Bootstrockenplätzen.

Aufgabe des Gutachterverfahrens war es, ein Richtprojekt zu erarbeiten, das als Grundlage für die Anpassung der baurechtlichen Rahmenbedingungen dient. Angestrebt wird die Realisierung einer Wohnüberbauung mit zeitgemässer Dichte welche gleichzeitig die wichtigen, schutzwürdigen Interessen im Gebiet (Grundwasser-, Ufer- und Hochwasserschutz, Erholungsfunktion für die Bevölkerung usw.) ausreichend berücksichtigt. Das Richtprojekt sollte dabei folgende Zielsetzungen erfüllen:
- Hohe architektonische und gestalterische Qualität der Gebäude und Aussenräume
- Optimale Einbettung in das Nutzungsgefüge im Unteren Kandergrien
- Gute Adressierung der neuen Wohnüberbauung
- Abstimmung auf die bestehende Verkehrsinfrastruktur

5. 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 Beurteilungsgremiums 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 präzis 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

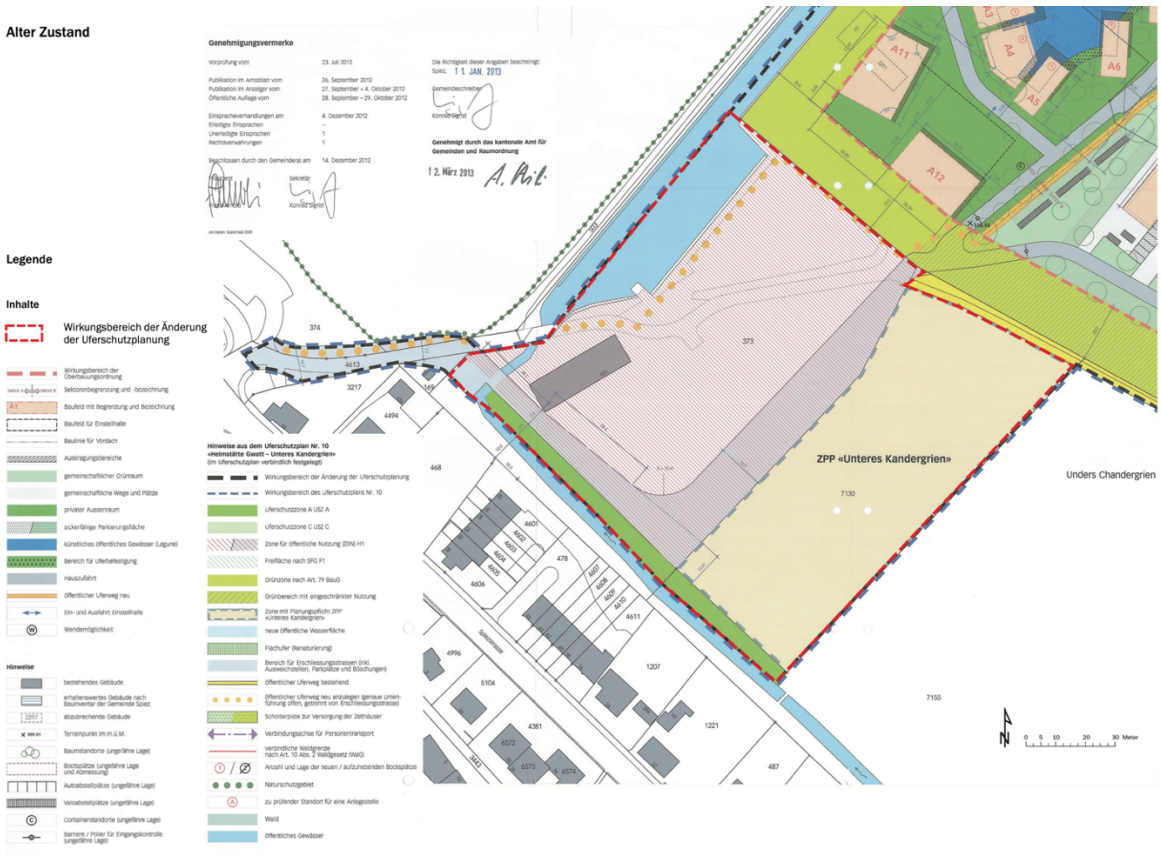
Links oben: Blick Richtung Kanal, Miteinander von Siedlung und Hafenumfeld
Links Mitte: Neue diagonale Erschliessungsstrasse in Richtung Deltapark
Rechts: Bootstrockenplatz in Wohnüberbauung integriert, Wohngebäude mit zwei und vier Geschossen, breiter Grünraum und Vernetzungskorridor für Flora und Fauna entlang des Bachs
Unten: Wohngebäude auf 1m hohem Sockel, keine Gartensitzplätze gegen den Grünraum

Das Richtprojekt weist folgende zentrale Merkmale auf:

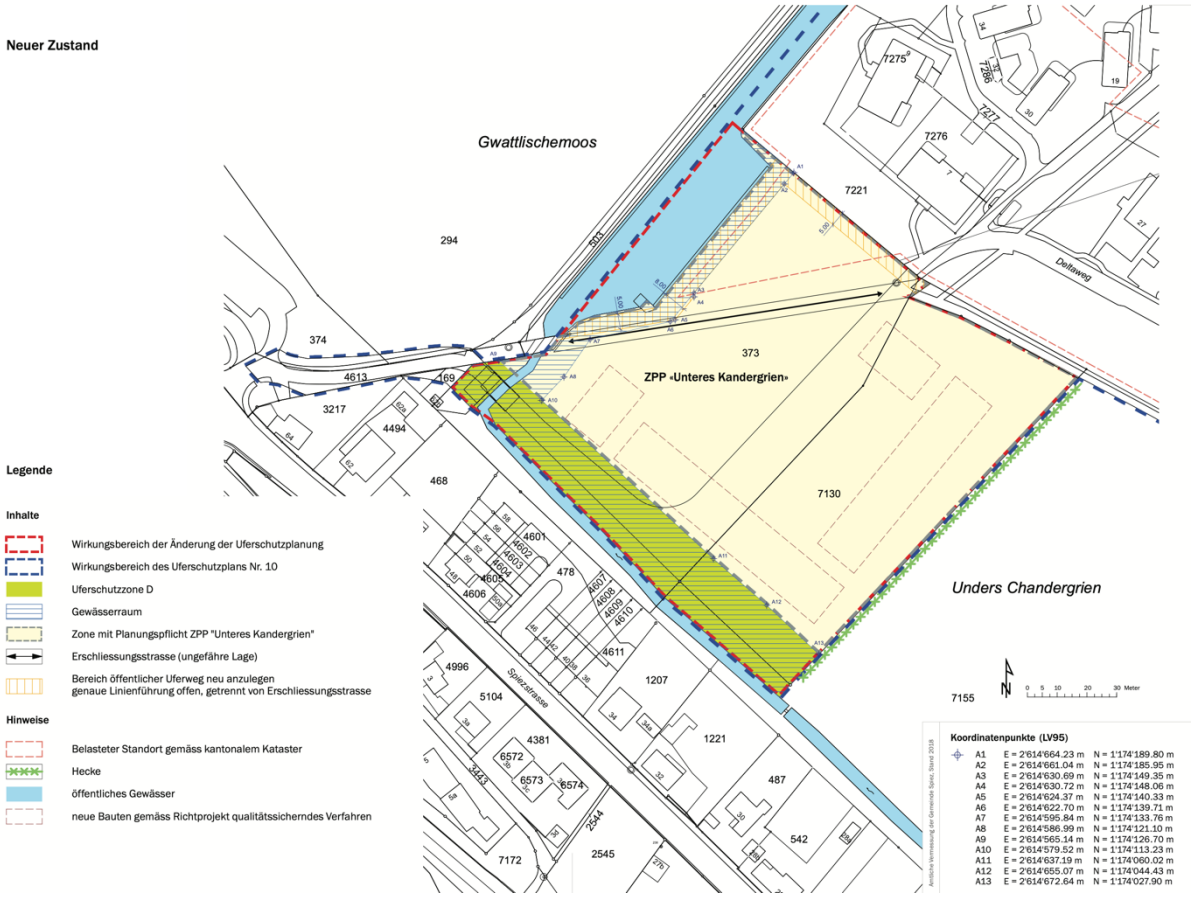
- Das Projekt schafft im Unteren Kandergrien eine klare Raumaufteilung mit sogenannten Clustern in Form von klar begrenzten Nutzungen: Nördlich die Marina und der Deltapark, südlich die neue Wohnüberbauung samt Bootstrockenplatz und einem grossen Freiraum.
- Die Wohngebäude werden in einer U-Form um 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.

6. Bericht

Uferschutzplan Nr. 10, Änderung ZPP «Unteres Kandergrien»
Nachstehend sind der alte (bestehende) und der neue (geplante) Zustand des Uferschutzplans Nr. 10 dargestellt:



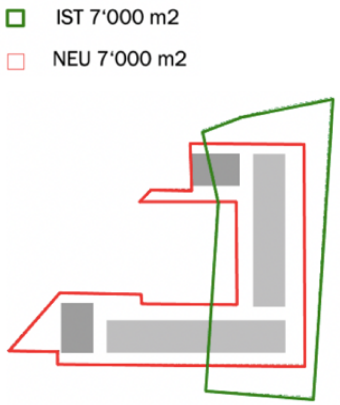
Uferschutzplan Nr. 10: alter Zustand



Uferschutzplan Nr. 10: neuer Zustand

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 7’000m^2 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.
- 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.

7. 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 Dokumente lagen bei der Gemeindeverwaltung während der Mitwirkungsfrist auf und konnten während den Öffnungszeiten eingesehen werden. Zudem waren sie auf der Homepage der Gemeinde unter www.spiez.ch aufgeschaltet. Im Simmentaler-Anzeiger wurde auf die Mitwir-

kung aufmerksam gemacht und zur Informationsveranstaltung eingeladen. Die Mitwirkung wurde auch in der Tagespresse aufgegriffen.

Die Mitwirkung fand vom 25. Oktober bis 26. November 2018 statt. Am Montag, 29. Oktober 2018, wurde im Schulhaus Einigen eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt. Rund 10 Personen liessen sich am Anlass über die Planung informieren.

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 vom 1. März 2021 vom AGR fiel weitestgehend positiv aus. Er nennt einzelne materielle und formelle Genehmigungsvorbehalte sowie Empfehlungen und Hinweise, die in das Planungsdossier eingeflossen sind. Der Umgang mit den materiellen und formellen Genehmigungsvorbehalten sowie den Empfehlungen und Hinweisen wird im Kapitel 6.2 des Erläuterungsberichts (Seiten 49-55) detailliert und übersichtlich dargelegt. Verschiedene Bereinigungen wurden in Bezug auf die Schutzbestimmungen (Uferschutzzone D, Hochwasserschutz) sowie in technischer oder formeller Hinsicht vorgenommen.

<u>Öffentliche Auflage:</u>
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 Kantonsstrasse, 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.

8. 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.

9. 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 bestehenden 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 Störwirkungen 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 Umlegung 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 substanzieller Höhe zur Folge.

10. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für das Gutachterverfahren sowie für die Änderungen des Uferschutzplans bzw. ZPP «Unteres Kandergrien» wurde 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 Knoten Gwattstutz vollzogen. Der Strassenrand soll im Bereich des Knotens nach Süden verschoben und somit die Norm bezüglich Sichtweite von 55 m eingehalten werden. 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 an Dritte beziehungsweise an die Gemeinde an.

Mehrwertabgabe
Die Planungsvorlage führt zu einem höheren Nutzungsmass und damit zu einer Aufzonung im Gebiet der 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 entrichten. Für die Bestimmung der Planungsmehrwerte wurde ein Schätzungsbericht von der ZIBAG (Zentrum für Immobilienbewertung, 3074 Muri) erarbeitet. Dieser weist für die Parzelle Nr. 7130 (Bauherrengesellschaft Unteres Kandergrien) einen Mehrwert von CHF 3.45 Mio. aus. Die Abgabe ergibt sich aus einem Drittel des Mehrwerts nach Abzug des Freibetrags von CHF 100‘000.00 und allenfalls Anrechnung der Vorleistungen der Projektträgerschaft für das qualitätssichernde Verfahren (was noch verhandelt werden muss). Insgesamt ist mit einer Mehrwertabgabe rund CHF 1.1 Mio. zu rechnen.

Der Schätzungsbericht wurde zusammen mit dem Dossier der öffentlichen Auflage vom Gemeinderat im November 2021 gutgeheissen. Gemäss Baugesetz des Kantons Bern sind die Grundeigentümer sowie Baurechtsnehmer der Planungen, die einen Mehrwert generieren, bezüglich des Mehrwerts während der öffentlichen Auflage entsprechend zu informieren. Dieser Pflicht wurde nachgekommen. Die Verfügung zur Mehrwertabgabe wird mit der Inkraftsetzung der Genehmigung den Grundeigentümern zugestellt.

11. Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Grossen Gemeinderat, der Änderung der ZPP «Unteres Kandergrien» (Uferschutzplan Nr. 10) zuhanden der Volksabstimmung vom 25. September 2022 zuzustimmen und das Dossier (Uferschutzplan Nr. 10 mit ZPP «Unteres Kandergrien», Erläuterungsbericht inkl. Anhänge) zu überweisen.

Beilagen
- 001 Änderung Uferschutzplan
- 002 Änderung Uferschutzvorschriften
- 003 Erläuterungsbericht
- 003 Anhänge Erläuterungsbericht
- Entwurf Botschaft Urnenabstimmung 20220925

Spiez, 31. Mai 2022