

## **Revision baurechtliche Grundordnung und Änderung Gebührenreglement für das Baubewilligungsverfahren**

Beschluss und Botschaft; Direktion Planung und Verkehr und Direktion Umwelt und Betriebe

### **1. Ausgangslage**

#### **1.1 Kreditbeschluss und Auftrag des Parlaments**

Mit Beschluss vom 15. September 2008 bewilligte das Parlament für die Revision der Ortsplanung (OPR) einen Kredit von 1'280'000.-. Der Gemeinderat beantragte damals, die rechtskräftige Ortsplanung von 1994 einer Gesamtrevision zu unterziehen.

Der Antrag zum Kredit umfasste dabei zwei Arbeitspakete: Die Richtplanung (Richtplan Gesamtgemeinde, Richtplan Energie) und die baurechtliche Grundordnung (Nutzungsplan, Baureglement, Schutzplan). Das in den Jahren 2006/07 erarbeitete Raumentwicklungskonzept REK definierte dabei die grundsätzliche Stossrichtung. Die neue Ortsplanung sollte weiterhin auf eine massvolle Siedlungsentwicklung für den Wohn- und Arbeitsstandort Köniz ausgerichtet bleiben. Grossflächige Einzonungen waren nicht vorgesehen, insbesondere nicht aufgrund der parallel als ‚erheblich‘ erklärten Motion 0812 "Begrenzung der Bauzonenfläche auf dem aktuellen Stand" (vgl. Kapitel 7.3).

Der Zeitrahmen für die Revision bis zur Volksabstimmung wurde damals auf rund dreieinhalb Jahre, d. h. bis Ende 2012 abgeschätzt. Weitere Ausführungen zum Stand des Kredites sind innerhalb der Interpellation 1712 (SVP) „Laufende Ortsplanungsrevision und Mehrwertabschöpfung bei Aufzonungen“ an der Parlamentssitzung vom 18. September 2017 behandelt worden. Der Kredit selber wird abgerechnet, wenn alle Aufwendungen im Zusammenhang mit der OPR (also nach Inkrafttreten der OPR) abgeschlossen sind.

#### **1.2 Weshalb die Ortsplanungsrevision?**

Im Rahmen einer Ortsplanung erarbeitet die Gemeinde die notwendigen Grundlagen, Konzepte, Planungsinstrumente und Reglemente, um ihre künftige räumliche Gestaltung und Entwicklung zu steuern. Die rechtsgültige Könizer Ortsplanung stammt aus dem Jahr 1994 und stimmt nicht mehr in allen Teilen mit den übergeordneten Vorgaben überein. Zudem haben sich auch die Bedürfnisse der in Köniz wohnenden und arbeitenden Menschen verändert. Die revidierte Ortsplanung berücksichtigt diese veränderten Rahmenbedingungen und legt die Leitplanken für die räumliche Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 15 bis 20 Jahren fest.

*Weitere Ausführungen siehe Raumplanungsbericht zur Ortsplanungsrevision Kap. 1.2 und 1.4 (Beilage 4) sowie Botschaftsentwurf S. 3-7 (Beilage 1).*

#### **1.3 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen**

Bund und Kanton haben in den letzten Jahren verschiedene für die kommunale Ortsplanung massgebenden Gesetze und Grundlagen aus unterschiedlichen Themenkreisen angepasst. Dies hat für die vorliegende Revision zu einem länger andauernden und inhaltlich umfassenderen Prozess geführt, als ursprünglich angenommen war.

*Weitere Ausführungen siehe Raumplanungsbericht zur Ortsplanungsrevision Kap. 2 und Botschaftsentwurf S. 6-7.*

#### **1.4 Ablauf der Ortsplanungsrevision**

Die Ortsplanungsrevision erfolgt in drei Stufen:

1. Stufe: Raumentwicklungskonzept
2. Stufe: Richtplan „Raumentwicklung Gesamtgemeinde“
3. Stufe: Revision der baurechtlichen Grundordnung (Nutzungsplan, Baulinienplan, Schutzplan, Baureglement)

Das Raumentwicklungskonzept ist 2007 vom Gemeinderat beschlossen, die kommunale Richtplanung im 2014 vom Kanton genehmigt worden und nun liegt die Revision der baurechtlichen Grundordnung für die Beschlussfassung vor.

*Weitere Ausführungen siehe Raumplanungsbericht zur Ortsplanungsrevision Kap. 1.3 und Botchaftsentwurf S. 3-5.*

#### **2. Ziele der Ortsplanungsrevision**

Die Ziele der Ortsplanungsrevision leiten sich aus dem Raumentwicklungskonzept und dem Richtplan „Raumentwicklung Gesamtgemeinde“ ab:

- Erhalt und Förderung der Funktionalität der Ortsteile;
- Sicherstellen der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung bei häuslicherem Umgang mit dem Boden;
- Abstimmen von Baulandbedarf und Baulandangebot für Wohnen, Arbeiten und Freizeit mit effizienter Nutzung der bestehenden Infrastruktur;
- Erhalt und Förderung der Siedlungs-, Wohn- und Freiraumqualität;
- Schutz, Erhalt und Förderung der offenen Landschaftsräume;
- Bieten von Rechtssicherheit.

*Weitere Ausführungen siehe Raumplanungsbericht zur Ortsplanungsrevision Kap. 4.3 und Botchaftsentwurf S. 8.*

#### **3. Entwicklungsplanungen ausserhalb der Ortsplanungsrevision**

Der Könizer Gemeinderat will bei Schlüsselvorhaben eine separate öffentliche Mitwirkung und Diskussion ermöglichen sowie eigenständige Entscheide der Stimmbevölkerung herbeiführen. Deshalb sind die grösseren Entwicklungsplanungen nicht Teil der vorliegenden Ortsplanungsrevision.

*Weitere Ausführungen siehe Raumplanungsbericht zur Ortsplanungsrevision Kap. 4.1 und Botchaftsentwurf S. 9.*

#### **4. Inhaltliche Schwerpunkte der Ortsplanungsrevision**

Die revidierte baurechtliche Grundordnung gliedert sich in sechs inhaltliche Schwerpunkte:

- I. Grundsatz der ausgeglichenen Bauzonenbilanz
- II. Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)
- III. Umfassende Landschaftsplanung
- IV. Zonenkonformität von Ortsteilen im ländlichen Raum
- V. Abstimmung mit übergeordnetem Recht
- VI. Aktualisierung und Vereinfachung der Planungsinstrumente

*Weitere Ausführungen siehe Raumplanungsbericht zur Ortsplanungsrevision Kap. 4.4 und Botchaftsentwurf S. 10-14.*

## 5. Die Revision der Baurechtlichen Grundordnung

Die revidierte baurechtliche Grundordnung besteht aus vier Planungsinstrumenten:

1. Nutzungsplan
2. Baureglement
3. Schutzplan
4. Baulinienplan

Zur baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde gehört weiter die im September 2012 von den Stimmberechtigten beschlossene Reklameordnung mit Reklamereglement und Plakatierungsplan. Diese ist von der Ortsplanungsrevision jedoch nicht direkt betroffen und bleibt bestehen.

### Nutzungsplan

Der Nutzungsplan regelt parzellenscharf und grundeigentümergebunden, wo der Boden wie genutzt werden darf. Der Nutzungsplan teilt das Gemeindegebiet in Nichtbauzone und Bauzone ein, unterteilt diese nach Nutzungsarten (z.B. Wohnzonen, Arbeitszonen, Kernzonen, Grünzonen) und scheidet für bestimmte Teilräume Zonen mit besonderen Vorschriften aus (z.B. Zone mit Planungspflicht, Zone für öffentliche Nutzungen, Zone für Sport und Freizeitanlagen).

Als Basis für die Überarbeitung des Nutzungsplans dienten in erster Linie der kommunale Richtplan „Raumentwicklung Gesamtgemeinde“, die Überprüfung der Situation vor Ort sowie ergänzend die eingegangenen Einzonungs- und Umzonungsbegehren.

Die getroffenen Massnahmen tragen alle dazu bei, die hohe Standortqualität und das Entwicklungspotenzial von Köniz zu nutzen und zu fördern.

*Weitere Ausführungen siehe Raumplanungsbericht zur Ortsplanungsrevision Kap. 5.1 und Botschaftsentwurf S. 15-17.*

### Baureglement

Im Baureglement legt die Gemeinde Köniz die Bau-, Nutzungs-, Schutz- und Gestaltungsbestimmungen grundeigentümergebunden fest. Das rechtsgültige Baureglement wurde überprüft, wo nötig ergänzt und an die übergeordneten Bestimmungen angepasst. Wo möglich wurden Regelungen vereinfacht.

*Weitere Ausführungen zu den Änderungen können in der Erläuterungsversion, wo das bestehende Recht dem neuen Recht gegenübergestellt und mit Erläuterungen zu den Veränderungen versehen ist (Beilage 3), sowie im Raumplanungsbericht zur Ortsplanungsrevision Kap. 5.2 und im Botschaftsentwurf S. 18-20 nachgelesen werden.*

### Schutzplan

Der Schutzplan definiert – abgestimmt auf die Vorgaben der kommunalen Richtplanung und der übergeordneten Bestimmungen – die schützens- und schonenswerten Landschaftsgebiete, die Gewässerräume sowie Natur- und Kulturobjekte und die Naturgefahrengebiete. Die Schutzkategorien wurden vereinfacht und die Darstellung vereinfacht.

*Weitere Ausführungen siehe Raumplanungsbericht zur Ortsplanungsrevision Kap. 5.3 und Botschaftsentwurf S. 21-23.*

### Baulinienplan

Die im Plan festgelegten Baulinien gehen den reglementarischen Abstandsvorschriften vor und definieren einen davon abweichenden Bauabstand, der bei der Erstellung eines Neubaus einzuhalten ist. Sie dienen etwa auch dazu, Lage und Umriss von Gebäuden zu bestimmen.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die bestehenden Baulinien in den vielen analogen Plänen geprüft, bereinigt und in einem digitalen Plan zusammengeführt. Neu aufgenommen werden die Gebiete für geschlossene Bauweise. In diesen Bereichen können Bauten ohne seitlichen Grenzabstand aneinandergelagert werden.

*Weitere Ausführungen siehe Raumplanungsbericht zur Ortsplanungsrevision Kap. 5.4 und Botschaftsentwurf S. 24.*

## 6. Verfahren und weiteres Vorgehen

Der Erlass der baurechtlichen Grundordnung ist im eidgenössischen Raumplanungsgesetz und im kantonalen Baugesetz festgelegt. Über die Vorlage sollen die Stimmberechtigten am 23. September 2018 entscheiden.

### 6.1 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 22. April bis 11. Juli 2014 resp. bis am 11. August 2014 (für Parteien und Organisationen) statt. Die Mitwirkung wurde durch eine breit angelegte Kommunikationskampagne mit Informationsveranstaltungen, einer Ausstellung im Gemeindehaus Bläuacker, mehreren Publikationen, einer Social-Media-Aktion sowie wöchentlichen Sprechstunden begleitet.

Insgesamt wurden 216 Mitwirkungseingaben eingereicht. Die Eingaben sind im Mitwirkungsbericht vom 29. Januar 2015 (vgl. dazu [www.koeniz.ch/opr](http://www.koeniz.ch/opr)) zusammengefasst, ausgewertet und beantwortet. Die Stossrichtung der baurechtlichen Grundordnung fand bei den Mitwirkenden eine breite Zustimmung.

*Weitere Ausführungen siehe Mitwirkungsbericht vom 29. Januar 2015 ([www.koeniz.ch/opr](http://www.koeniz.ch/opr)), Raumplanungsbericht zur Ortsplanungsrevision Kap. 7.1 3 und Botschaftsentwurf S. 25-26.*

### 6.2 Vorprüfung

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung ist durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR auf ihre Rechtmässigkeit vorgeprüft. Aufgrund des damals noch nicht rechtskräftigen geänderten kantonalen Richtplans erfolgte die Vorprüfung in zwei Teilen. In der ersten Hälfte prüfte der Kanton 2015 das Baureglement und den Schutzplan. Nach der Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat im Mai 2016 erfolgte die zweite Vorprüfung der gesamten baurechtlichen Grundordnung inklusive der bis dahin vorgenommenen Änderungen. Mit Bericht vom 10. Oktober 2016 schloss das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR die Vorprüfung ab. Im Vorprüfungsbericht wurde den Planungsinstrumenten grundsätzlich die Genehmigungsfähigkeit in Aussicht gestellt. Dies unter der Bedingung, dass noch einige Nachweise beigebracht und darauf gestützte Korrekturen vorgenommen werden, was zwischenzeitlich erfolgte.

Die Planungsinstrumente wurden entsprechend überarbeitet und bereinigt. In einzelnen Themengebieten (z.B. Störfallvorsorge) konnte der Kanton in dieser kurzen Zeit, seit die neuen kantonalen Vorgaben (kantonaler Richtplan, Baugesetz, Bauverordnung, Gewässerschutzgesetzgebung, verschiedene Arbeitshilfen) vorhanden sind, noch keine Genehmigungspraxis erarbeiten, so dass bis zum heutigen Zeitpunkt noch einzelne Unsicherheiten bezüglich Auslegung und Genehmigungsfähigkeit bei diesen spezifischen Themen bestehen.

*Weitere Ausführungen siehe Raumplanungsbericht zur Ortsplanungsrevision Kap. 7.2 und Botschaftsentwurf S. 26.*

### 6.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 5. April bis am 4. Mai 2017 im Gemeindehaus Bläuacker statt. Während der Auflagefrist hatten alle Personen, die von der Planung betroffen sind, sowie alle berechtigten Organisationen die Gelegenheit, schriftlich und begründet Einsprache einzureichen.

Innerhalb der Frist wurden insgesamt rund 300 Einsprachen eingereicht.<sup>1</sup> Ein wesentlicher Teil der Einsprachen richtete sich gegen den Schutzplan oder stand im Zusammenhang mit den vorgesehenen Um- und Aufzonungen im Nutzungsplan und dem damit zusammenhängenden

---

<sup>1</sup> Die Differenz zu den bisher kommunizierten rund 340 Einsprachen entsteht dadurch, dass mehrere Einspracheschreiben von jeweils derselben Person zur selben Liegenschaft nun zusammengefasst wurden und als eine Einsprache mit mehreren Einspruchspunkten gewertet wird; mehrere Einsprachen von verschiedenen Personen, bei welchen eine gemeinsame Einspracheverhandlung durchgeführt wurde, werden jedoch weiterhin einzeln gezählt.

Ausgleich von Planungsvorteilen. Zu den Instrumenten Baulinienplan und Baureglement wurden einige wenige Einsprachen eingereicht.

Nach der Auswertung der Einsprachen sowie verschiedener in diesem Zusammenhang eingereichter parlamentarischer Vorstösse, hat der Gemeinderat noch vor der Durchführung der Einspracheverhandlungen Entscheide zur Nutzungsplanung und zum Mehrwertausgleich gefällt, und so auf die Einwände aus der Auflage reagiert. Folgende wesentliche Änderungen wurden beschlossen:

#### **Nutzungsplan**

- Verzicht auf die Aufzonung zwischen Feldrainstrasse und Hangweg im Ortsteil Liebefeld.
- Verzicht auf die Einzonungen im Ortsteil Schlatt und im Hattlirain im Ortsteil Oberscherli.

#### **Schutzplan**

- Im Baureglement wird der Klarheit halber festgehalten, dass die landwirtschaftliche Nutzung auch in den Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebieten sichergestellt ist.
- Überprüfung und Anpassung der Landschaftsschutz- und –schongebiete. Insbesondere Reduktion der Landschaftsschongebiete L2 auf das BLN-Gebiet Schwarzenburgerland mit Sense- und Schwarzwasserschlucht;
- Aufgrund der Überprüfung eine Entlassung falsch kartierter Naturobjekte oder Naturobjekte von geringem ökologischen und/oder ortsbildprägendem Wert (erhaltenswerte Bäume, geschützte Baumreihen, Alleen und Baumgruppen) aus dem Schutzplan.

#### **Mehrwertausgleich**

- Fälligkeit der Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen erst bei Realisierung eines konkreten Bauprojekts;
- Bei Auf- und Umzonungen ist die Schwelle von Fr. 150'000.- neu als Freibetrag ausgestaltet;
- Entsprechende Anpassung des Reglements über den Ausgleich von Planungsvorteilen;
- Erlass einer Weisung mit Praxisfestlegungen zu den Themen Fälligkeit des Mehrwertausgleichs und Solidarhaftung.

Insgesamt wurden mit ca. 64% der Einsprechenden Verhandlungen geführt. Aufgrund oben aufgeführten Änderungen und/oder aufgrund der geführten Einspracheverhandlung wurden rund 18% der 301 Einsprachen zurückgezogen. Weitere 22% der Einsprecherinnen und Einsprecher verzichteten unter Aufrechterhaltung ihrer Einsprache auf eine Verhandlung. Schlussendlich bleiben von den 301 Einsprachen 248 aufrechterhalten (Stand 22. März 2018).

Die aufgrund von Einsprachen sowie von der Kommission des Parlaments beantragten (vgl. nachfolgendes Kapitel) und vorgenommenen Anpassungen der baurechtlichen Grundordnung wurden dem Gemeinderat noch einmal zum Beschluss vorgelegt. Eine erneute öffentliche Auflage dieser Änderungen ist nach dem Beschluss durch das Parlament vorgesehen.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR entscheidet nach der Volksabstimmung im Rahmen der Genehmigung erstinstanzlich über die noch hängigen Einsprachen.

*Weitere Ausführungen siehe Raumplanungsbericht zur Ortsplanungsrevision Kap. 7.3 resp. bezüglich Änderungen den ergänzenden Raumplanungsbericht (Beilage 5) und Botschaftsentwurf S. 26-27.*

#### **6.4 Parlamentarische Kommission**

Zur Vorberatung der Ortsplanungsrevision wurde eine nicht ständige Kommission, bestehend aus 9 Parlamentsmitgliedern, eingesetzt. Die Kommission hatte folgende Aufgaben:

- Begutachtung und formelle Prüfung des Parlamentsgeschäfts „Totalrevision der baurechtlichen Grundordnung“ (Parlamentsvorlage und Botschaft).
- Berichterstattung im Parlament über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung des Geschäfts mit Abstimmungsempfehlung unter Angabe des Stimmenverhältnisses in der Kommission.

Die parlamentarische Kommission hat ihre Arbeit am 14. März 2017 aufgenommen und wird bis Mai 2018 mehrere Sitzungen durchgeführt haben. An den Sitzungen wurde die revidierte baurechtliche Grundordnung eingehend erläutert und diskutiert. Aus diesen Diskussionen wurden im letzten Jahr folgende Fragen, Empfehlungen sowie Anträge bezüglich Baureglement an den Gemeinderat formuliert:

- Landschaftsschutzgebiete L1 - Art. 10 Abs. 2 und Art. 12 Abs. 2 BauR sind wie folgt abzuändern: „Mit Ausnahme von Massnahmen zur Aufwertung der Lebensräume und Landschaft sind Bauten und Anlagen ~~und andere bauliche Massnahmen sowie Terrainveränderungen~~ nicht zulässig.“
- Geschützte Hochstammobstgärten - Art. 21 Abs. 3: „Der Bewirtschafter sorgt für die fachgerechte Pflege des Hochstammobstgartens“, ist ersatzlos zu streichen.
- Parkplatzbewirtschaftung - Der Anfang von Art. 50 Abs. 2 ist wie folgt abzuändern: „Die Bewirtschaftung hat spätestens nach 15 Minuten zu erfolgen ...“.

Der Gemeinderat hat dazu wie folgt Stellung genommen resp. hat folgende Änderungen an der baurechtlichen Grundordnung vorgenommen:

- *Landschaftsschutzgebiete L1 - zum Antrag zu Artikel 10 Abs. 2 und Art. 12 Abs. 2:*  
Bauten und Anlagen sind in den Landschaftsschutzgebieten L1 und den Landschaftsschongebieten L3 nicht zulässig. „Andere bauliche Massnahmen sowie Terrainveränderungen“ fallen rechtlich gesehen immer auch unter die Bauten und Anlagen. Mit der Streichung kann der Text vereinfacht werden ohne Konsequenzen auf den Schutzzweck. Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, dem Antrag der nicht-ständigen Kommission zu folgen und Art. 10 Abs. 2 sowie Art. 12 Abs. 2 BauR wie oben beschrieben anzupassen. Zudem beschliesst er aufgrund dessen auch Art. 13 Abs. 2 BauR wie folgt anzupassen: „Bauten und Anlagen und andere bauliche Massnahmen sowie Terrainveränderungen sind zulässig, wenn sie der Bewirtschaftung oder der sanften Naherholung dienen oder zur Revitalisierung der Landschaft beitragen. Sie müssen sich gut in das Landschaftsbild einfügen.“
- *Geschützte Hochstammobstgärten - zum Antrag zu Artikel 21 Abs. 3:*  
Sowohl in der Kommission wie auch an den Einspracheverhandlungen hat vor allem die Frage was eine „fachgerechte“ Pflege sei zu Diskussionen Anlass gegeben. Eine gemeindeeigene Leitlinie/Empfehlung für eine fachgerechte Pflege der Hochstammobstgärten zu erstellen, ist aber nicht sinnvoll, weil daraus Doppelspurigkeiten zu den Anforderungen der Direktzahlungsverordnung des Bundes (DZV) entstehen könnten. Die Anlehnung bzw. Übernahme der Anforderungen aus der DZV des Bundes wäre deshalb zielführender. Mit ganz wenigen Ausnahmen sind die geschützten Hochstammobstanlagen für Bundesbeiträge nach DZV angemeldet und müssen diese Anforderungen erfüllen. Die Streichung von Art. 21 Abs. 3 kann somit zu einer Vereinfachung bei den Regelungen führen ohne den Schutzzweck des Artikels in Frage zu stellen. Der Antrag der Gesamtkommission auf die ersatzlose Streichung wurde deshalb gutgeheissen und Artikel 21 Abs. 3 BauR, „Der Bewirtschafter sorgt für die fachgerechte Pflege des Hochstammobstgartens.“ wird gestrichen.
- *Parkplatzbewirtschaftung - zum Antrag zu Artikel 50, Abs. 2:*  
Der Gemeinderat konnte die Begründung für diesen Antrag nicht nachvollziehen und hielt deshalb an der Formulierung gemäss öffentlicher Auflage fest.

## **6.5 Volksabstimmung**

Nach der Beschlussfassung durch das Gemeindeparlament am 28. Mai 2018 sollen die Stimmberechtigten am 23. September 2018 über die revidierte baurechtliche Grundordnung befinden.

## **6.6 Kantonale Genehmigung**

Nach Annahme der revidierten baurechtlichen Grundordnung durch die Stimmbevölkerung wird die Planung dem Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR zur Genehmigung unterbreitet.

## **7. Zusammenhänge mit parlamentarischen Vorstössen resp. Volksabstimmungen**

### **7.1 Volksabstimmung über strengere Energievorschriften im Baureglement**

Die Könizer Stimmberechtigten haben sich im Juni 2015 gegen strengere Energievorschriften im Baureglement ausgesprochen. Die Vorlage sah vor, dass Neubauten höchstens 20% des gemäss kantonalem Recht zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden. Bis zur kantonalen Vorprüfung war diese Bestimmung noch für Neubauten in Zonen mit Planungspflicht (ZPP) vorgesehen.

Mit der Revision der kantonalen Energieverordnung (KE nV) per 1. September 2016 hat der Kanton einen Systemwechsel vorgenommen. Neu muss der Energienachweis über den gewichteten Energiebedarf erbracht werden. Mit diesem Systemwechsel war eine Verschärfung der Vorschriften verbunden. Die kantonalen Anforderungen entsprechen neu einem Standard, der zwischen Minergie- und Minergie-P liegt.

Gleichzeitig ist der Kanton an der Revision des kantonalen Energiegesetzes (KE nG). Die Inkraftsetzung erfolgt voraussichtlich im Herbst 2018. Mit der Revision wird der Begriff des Höchstanteils nicht erneuerbarer Energie aus dem Erlass gestrichen. Zusätzlich ist vorgesehen, dass der Energienachweis bei grösseren Überbauungen über die Gesamtenergieeffizienz erbracht werden kann.

Durch die Revision der Verordnung vor der Revision des Gesetzes entstehen Unsicherheiten. Die effektiven Auswirkungen von verschärften Vorschriften in den Zonen mit Planungspflicht sind nicht in allen Teilen klar und konnten auch von ausgewiesenen Fachleuten nicht abschliessend dargelegt werden.

Aus diesen Gründen wird auf die generelle Festlegung von erhöhten Anforderungen an die Energie in Zonen mit Planungspflicht abgesehen. Dies schliesst jedoch nicht aus, dass in ausgewählten Fällen in Zonen mit Planungspflicht erhöhte Anforderungen gestellt werden können. Zudem hat der Gemeinderat entschieden, dass die Festlegung von erhöhten Anforderungen an die Energie nach Vorliegen des revidierten kantonalen Energiegesetzes erneut geprüft und bei Bedarf mittels Teilrevision des Baureglements umgesetzt wird.

### **7.2 Gegenvorschlag zur Initiative „Bezahlbar wohnen in Köniz“**

Am 12. Februar 2017 haben die Könizer Stimmberechtigten dem Gegenvorschlag des Gemeinderats zur Initiative „Bezahlbar wohnen in Köniz“ zugestimmt. Mit diesem Gegenvorschlag wurde ein neuer Artikel 26a ins heute geltende Baureglement eingefügt. Der Kanton hat diesen Artikel genehmigt, er wurde allerdings mit Beschwerde angefochten. Über diese ist noch nicht entschieden.

Indem die Stimmberechtigten den neuen Artikel 26a beschlossen haben, haben sie einen Entscheid getroffen, der für die nächsten Jahre unveränderbar ist (so genannte Planbeständigkeit). Der beschlossene Artikel wird im Entwurf des neuen Baureglements einfach abgedruckt, wird aber von der Gemeinde nicht mehr als Gegenstand der politischen Diskussion betrachtet.

Der neue Artikel 26a hat auf die Ortsplanungsrevision keinen Einfluss, denn in den von besonders hohen Mietzinsen betroffenen Ortsteilen Liebefeld, Wabern und Spiegel sind keine Zonenplanänderungen vorgesehen, die innerhalb eines zusammenhängenden Areals mehr als 4'000 m<sup>2</sup> zusätzliche Geschossflächen für Wohnen ermöglichen.

### **7.3 0812 Motion (SP) „Begrenzung der Bauzonenfläche auf dem aktuellen Stand“ (Bauzonenbilanz)**

Die Motion „Begrenzung der Bauzonenfläche auf dem aktuellen Stand“ wurde im März 2008 eingereicht und am 15. September 2008 vom Parlament als erheblich erklärt. Mit der Motion wurde der Gemeinderat beauftragt, die Revision der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan und Baureglement) ohne flächenmässige Vergrösserung der Bauzonen umzusetzen. Untergeordnete Korrekturen und die Umlegung von Bauzonen an bessere Lagen bleiben möglich. Nachdem die Erfüllungsfrist im November 2010 und im November 2012 zweimal verlängert worden war, wurde die Motion 0812 im September 2014 vom Parlament abgeschrieben.

Dies mit der Begründung, dass man die Erfüllungsfrist nicht mehr verlängern könne und der Gemeinderat das Thema weiter beachten werde. Im Parlamentsantrag wurde in Aussicht gestellt, dass man die tatsächliche Baulandbilanz im Parlamentsantrag zur Volksabstimmung zur OPR vorlegen wird.

Im Rahmen der Bauzonenbilanz wurden nebst der Bilanz der aktuellen Revision auch Planungen mit erheblicher Flächenbilanz (zum Beispiel Ried, Balsigergut) komplett berücksichtigt. Auch seit 2008 erfolgte Volksabstimmungen mussten in der Bilanz berücksichtigt werden (zum Beispiel Holzschnitzel Schlatt, Bike-Park Oberried, Crucell/Pax Vax Berna). Zum Zeitpunkt der Abschreibung (2014) hatte man eine positive (also im Sinne der Motion negative) Flächenbilanz von +1.1 ha auszuweisen. Man wies darauf hin, dass in der künftigen Bearbeitung die Revision überarbeitet und präzisiert werde und sich dadurch die Bilanz noch aus verschiedenen Gründen verändern/verbessern würde.

Aktuelle Bauzonenbilanz entsprechend den Kriterien der Motionäre (Stand 22. März 2018):

	<b>Einzonungen</b>	<b>Auszonungen</b>	<b>Bilanz</b>
<b>Innerhalb der Ortsplanungsrevision</b>	+ 2.66 ha	- 2.80 ha	= - 0.14 ha
<b>Ausserhalb der Ortsplanungsrevision</b>	+ 7.07 ha	- 7.01 ha	= + 0.06 ha

Die vorliegende revidierte baurechtliche Ortsplanung entspricht nach wie vor dem Anliegen der Motionäre.

#### **8. Änderung des Gebührenreglements für das Baubewilligungsverfahren, die baupolizeilichen Verrichtungen und die Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes (Sondernutzung) in der Gemeinde Köniz**

Während den über 20 Jahren, die seit der letzten Ortsplanungsrevision vergangen sind, hat sich gezeigt, dass die Zuständigkeiten der Gemeindeorgane etwas flexibilisiert werden sollten. Gerade in den Bereichen Baubewilligungsverfahren und Baupolizei besteht das Bedürfnis, die Zuständigkeiten nach Bedarf (abhängig beispielsweise von Entwicklungen auf kantonaler Ebene) etwas justieren zu können.

Der Gemeinderat schlägt vor, die Zuständigkeiten neu so zu regeln, wie es auch in anderen Bereichen üblich ist, nämlich hier verteilt auf die drei Ebenen Baureglement (Kompetenz Stimmberechtigte), „gewöhnliches“ Reglement (Kompetenz Parlament) und Verordnung (Kompetenz Gemeinderat). Er orientiert sich dabei einerseits am Kriterium der Wichtigkeit, andererseits an übergeordneten Vorgaben, insbesondere an der Vorgabe, dass die Gemeinde die Zuständigkeit für Bauentscheide in einem Reglement regeln muss (Art. 33 Abs. 4 kantonales Baugesetz).

Dabei sollen zum heutigen Zeitpunkt kaum Zuständigkeiten verschoben werden. Das zeigen insbesondere die Erläuterung auf (sie sind im Reglementsentwurf enthalten; Beilage 6). Es geht vielmehr darum, in Zukunft bei Bedarf stufengerechter handeln zu können. Die Zuständigkeitsordnung komplett im Baureglement zu verankern, das nur mit Volksabstimmung geändert werden kann, erscheint dem Gemeinderat nicht als stufengerecht.

#### **9. Finanzen**

Für die Erarbeitung der Ortsplanungsrevision hat das Könizer Parlament im Jahr 2008 einen Kredit von 1,28 Millionen Franken bewilligt. Die Annahme der baurechtlichen Grundordnung verursacht keine direkten Folgekosten. Allfällige Entschädigungszahlungen durch Auszonungen können mit den Einnahmen durch die Mehrwertabgabe bei Einzonungen kompensiert werden und werden über die Spezialfinanzierung „Planungsmehrwerte“ finanziert. Den Stimmberechtigten wird deshalb mit vorliegendem Geschäft kein Kredit beantragt. Sämtliche vorgesehenen Ein- und Umzonungsgebiete sind vollständig erschlossen, die Infrastruktur ist vorhanden.

In einzelnen Teilgebieten werden zu einem späteren Zeitpunkt weitere Planungsmassnahmen wie Überbauungsordnungen o.ä. notwendig, welche in der Regel jedoch mit den ordentlichen Mitteln bewältigt werden können oder durch Dritte getragen werden. Finanzielle Einnahmen werden über den Ausgleich von planerischen Mehrwerten (i.d.R. Ein- und Aufzonungen) erfolgen, welche zweckgebunden für Massnahmen im Sinne der Raumplanung eingesetzt werden müssen. Aus diesen Mitteln müssen – wie oben erläutert - auch allfällige Entschädigungsforderungen aufgrund von planerischen Minderwerten (i.d.R. Auszonungen) ausgeglichen werden. Die erwartete Zunahme der Wohnbevölkerung und der Arbeitsplätze wirkt sich zudem positiv auf das Steuersubstrat und damit auf die Erfolgsrechnung der Gemeinde Köniz aus. Aufgrund der Siedlungsentwicklung nach innen ist mit einer effizienten Nutzung der bestehenden Infrastruktur zu rechnen.

Weitere finanzielle Auswirkungen und Aussagen bezüglich Kredite im Zusammenhang mit der OPR können den Parlamentsgeschäften vom 18. September 2017 entnommen werden (v.a. Interpellation 1712).

### **10.Folgen bei Ablehnung**

Wenn das Parlament die vorliegende Revision der baurechtlichen Grundordnung ablehnt und die Freigabe zur Volksabstimmung nicht gibt, bleibt die heute rechtsgültige baurechtliche Grundordnung in Kraft. Die Umsetzung vieler Entwicklungsziele gemäss dem Raumentwicklungskonzept und der kommunalen Richtplanung lässt weiter auf sich warten.

Zudem sind verschiedene Bestimmungen und Festlegungen nicht mehr zeitgemäss und entsprechen in Teilen nicht mehr den heutigen und künftigen Bedürfnissen der Wohnbevölkerung und der Wirtschaft. Weiter werden viele Bauwillige weiterhin vertröstet, welche auf die neue Nutzungsordnung warten, um ihre Baugesuche einzureichen.

Verschiedene Abstimmungen auf übergeordnetes Recht müssen auch im Fall einer Ablehnung in Teilrevisionen vorgenommen werden: die Umsetzung der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMVB), die von der Bundesgesetzgebung verlangte grundeigentümerverbindliche Festlegung der Gewässerräume, die Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan, die Einführung des von übergeordnetem Recht angestrebten Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) sowie die grundeigentümerverbindliche Umsetzung der Gefahrenkarte.

### **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Mit x zu y Stimmen und z Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgende Beschlüsse zu fassen:
  - Der Revision der baurechtlichen Grundordnung wird zugestimmt.
  - Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Revision.
2. Das Parlament genehmigt die Botschaft an die Stimmberechtigten und den Wortlaut des Stimmzettels.
3. Das Parlament beschliesst die Änderung des Gebührenreglements für das Baubewilligungsverfahren, die baupolizeilichen Verrichtungen und die Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes (Sondernutzung) in der Gemeinde Köniz gemäss vorgelegtem Entwurf; der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens. Dieser Beschluss steht unter dem Vorbehalt, dass die Stimmberechtigten den Beschluss gemäss Ziffer 1 fassen.

Köniz, 22. März 2018

Der Gemeinderat

**Beilagen** (1-5 separat gedruckt, 6 und 8 im Anhang zum Parlamentsantrag)

- 1) Entwurf Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten<sup>2</sup>
- 2) Entwurf des Stimmzettels für die Volksabstimmung
- 3) a: Entwurf Baureglement vom 22. März 2018  
b: Erläuterungsversion Baureglement vom 22. März 2018  
(3 Spalten: heutiger Text / neuer Text / Erläuterungen)
- 4) Raumplanungsbericht vom 7. März 2017
- 5) ergänzender Raumplanungsbericht (vom 22. März 2018) mit den Änderungen seit der ersten öffentlichen Auflage
- 6) Entwurf (Änderungsvorlage) zum Gebührenreglement für das Baubewilligungsverfahren, die baupolizeilichen Verrichtungen und die Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes (Sondernutzung) in der Gemeinde Köniz
- 7) Gebührenreglement bisher. Website Köniz:  
<https://www.koeniz.ch/verwaltung/reglementeverordnungen.page/952>
- 8) Entwurf (Änderungsvorlage) zur Verwaltungsorganisationsverordnung

*Die Revision der baurechtlichen Grundordnung besteht aus zahlreichen Plänen und Berichten. Interessierte können sämtliche Unterlagen bei der Planungsabteilung im Gemeindehaus einsehen oder finden diese unter [www.koeniz.ch/opr](http://www.koeniz.ch/opr)*

---

<sup>2</sup> Das Baureglement inkl. Anhang I (Skizzen), Anhang III (Besondere Vorschriften zu den Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebieten) und Anhang IV (Verkehrsorientierte Gemeindestrassen) sollen der Botschaft in den Abstimmungsunterlagen beigelegt werden.

Das Parlament beschliesst folgende Änderung des

## **Gebührenreglements für das Baubewilligungsverfahren, die baupolizeilichen Verrichtungen und die Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes (Sondernutzung) in der Gemeinde Köniz**

*Titel neu:*

### **Reglement mit Ausführungs- und Gebührenbestimmungen zum Baureglement und über die Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes**

*Gliederungstitel I.*

*Bisher: „I. Allgemeines“*

*Neu: „I. Zuständigkeiten im Bereich des Baubewilligungsverfahrens und der Baupolizei“*

#### **Art. 1**

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat beschliesst im Rahmen der Zuständigkeit der Gemeinde über Ausnahmen von Gemeindebauvorschriften.

*Erläuterung:*

*Entspricht dem bisherigen Recht (Art. 99 Abs. 2 Bst. b BauR).*

- <sup>2</sup> Der Gemeinderat ist im Rahmen der Zuständigkeit der Gemeinde Baubewilligungsbehörde bei
- a) Baugesuchen mit unbereinigten Einsprachen;
  - b) Baugesuchen, die in der Einschätzung der Bau- und Planungskommission, des Bauinspektorats, einer anderen Abteilung oder einer anderen Fach- oder Amtsstelle nicht bewilligungsfähig sind.

*Erläuterung:*

*Entspricht weitgehend dem bisherigen Recht (Art. 99 Abs. 2 BauR).*

- <sup>3</sup> Die Direktion Planung und Verkehr ist im Rahmen der Zuständigkeit der Gemeinde Baubewilligungsbehörde im ordentlichen Baubewilligungsverfahren. Vorbehalten bleibt die Zuständigkeit des Gemeinderats (Abs. 1 und 2).

*Erläuterung:*

*Reglementarische Verankerung der Zuständigkeit der Direktion.*

*Schon gemäss dem bisherigen Artikel 99 Absatz 2 Buchstaben c BauR hatte der Gemeinderat die Kompetenz, unbestrittene Gesuche an den Direktionsvorsteher / die Direktionsvorsteherin zu delegieren.*

#### 4 Das Bauinspektorat

- a) ist im Rahmen der Zuständigkeit der Gemeinde Baubewilligungsbehörde im kleinen Baubewilligungsverfahren. Vorbehalten bleibt die Zuständigkeit des Gemeinderats (Abs. 1 und 2);
- b) ist Baubewilligungsbehörde, soweit die Gemeinde zuständig ist und diese Kompetenz nicht anderen Organen zugeteilt wurde.

*Erläuterung:*

*Entspricht dem bisherigen Recht (Art. 100 Abs. 1 Bst. a BauR).*

- 5 Die Abteilung Umwelt und Landschaft bearbeitet zuhanden der Bewilligungsbehörden die umweltschutzrechtlichen Fragen des Baubewilligungsverfahrens.

*Erläuterung:*

*Entspricht dem bisherigen Recht (Art. 101 BauR).*

- 6 Der Gemeinderat regelt die übrigen Zuständigkeiten durch Verordnung.

*Neuer Gliederungstitel nach Artikel 1:*

### **Ia. Allgemeines zu den Gebührenbestimmungen**

#### **Art. 2**

Grundsatz

- 1 Soweit nachfolgend ein Gebührenrahmen festgelegt ist, berechnet sich die einzelne Gebühr nach dem Aufwand, der für die konkrete Dienstleistung erforderlich war.

Verjährung

- 2 Die Gebühren verjähren 5 Jahre nach der Fälligkeit, spätestens aber 10 Jahre nach Erbringen der letzten erforderlichen Dienstleistung.

*Erläuterung: Inhaltlich wird in Artikel 2 nichts geändert.*

*Absatz 1 entspricht dem bisherigen Artikel 1 Absatz 2.*

*Absatz 2 entspricht dem bisherigen Artikel 2 Absatz 1.*

#### **Art. 4 und 5**

*In den Marginalien werden die Klammern „(Bauinspektorat oder Gemeinderat)“ gestrichen.*

*Erläuterung: Anpassung an die neue Kompetenzregelung.*

**Art. 6 Abs. 5**

Marginalie  
unverändert.

„gemäss Tarif KBOB (Mittelwert)“ wird ersetzt durch  
„nach Aufwand (Fr. 110.–/Std.)“.

*Erläuterung: Bisher hat die Gemeinde den Tarif der KBOB übernommen, also den Tarif der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren. Die KBOB publiziert jedoch seit Mitte 2017 keine solchen Tarife mehr, dies in Reaktion auf eine Empfehlung des Sekretariats der Wettbewerbskonferenz WEKO.*

*Der vorgeschlagene Frankenbetrag orientiert sich an den Ansätzen, die gemeindeintern für die interne Verrechnung gelten.*

**Art. 16**

Marginalie  
unverändert.

„nach Art. 24 BauR“ wird ersetzt durch „nach dem Beitragsreglement“ (Fussnote: Reglement vom 22. August 2005 über die Ausrichtung von Ökobeiträgen und von Beiträgen für schützenswerte Objekte und Landschaften)

*Erläuterung: Aufgrund der Totalrevision des Baureglements ist der Verweis anzupassen.*

und „nach effektivem Aufwand gemäss Tarif KBOB (Mittelwert)“ wird ersetzt durch „nach Aufwand (Fr. 110.–/Std.)“.

**Art. 13 Bst. a**

Marginalie  
unverändert.

„nach effektivem Aufwand gem. Tarif KBOB (Mittelwert)“ wird ersetzt durch „nach Aufwand (Fr. 110.–/Std.)“.

**Art. 19**

Marginalie  
unverändert.

„gemäss Tarif KBOB (Mittelwert)“ wird ersetzt durch  
„nach Aufwand (Fr. 110.–/Std.)“.

Köniz, \*\*, \*\*\* 2018

Im Namen des Parlaments

Der Präsident:

Die Sekretärin:

Heinz Nacht

Verena Remund-von Känel

Der Gemeinderat beschliesst folgende Änderung der

## **Verwaltungsorganisations- verordnung (VOV)**

### **Art. 26a (neu)**

Direktion,  
Zuständigkeit im  
öffentlichen  
Baurecht

Die Direktion Planung und Verkehr

- a) stellt Bericht und Antrag an die zuständige Behörde, wenn die Gemeinde im ordentlichen Baubewilligungsverfahren nicht Baubewilligungsbehörde ist;
- b) verfügt die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes; vorbehalten bleibt die Zuständigkeit der Baubewilligungsbehörde bei nachträglichen Baugesuchen nach Artikel 46 Absatz 2 Buchstabe e des kantonalen Baugesetzes<sup>1</sup>;
- c) verfügt die Ersatzvornahme in baupolizeilichen Verfahren.

### **Art. 27**

*Unverändert.*

### **Art. 28**

Bauinspektorat:  
Baubewilli-  
gungsverfahren

- 1 Das Bauinspektorat führt die Baubewilligungsverfahren einschliesslich der Einigungsverhandlungen durch. Es koordiniert innerhalb der Gemeindeverwaltung die Baubewilligungsverfahren. Es zieht insbesondere zu planungs-, umweltschutz- und abfallrechtlichen Aspekte sowie Fragen der Erschliessung, des Verkehrs und der Aussenraumgestaltung andere betroffene Verwaltungsstellen zur Vernehmlassung bei.
- 2 Es ist zuständig für die Behandlung von Voranfragen.
- 3 Es stellt die nötigen Berichte und Anträge an die zuständigen Behörden. Vorbehalten bleibt die Zuständigkeit der Direktion (Art. 26a Bst. a).

### **Art. 28a (neu)**

Bauinspektorat:  
Baupolizei

- 1 Das Bauinspektorat ist Baupolizeibehörde, vorbehältlich der Zuständigkeit der Direktion Planung und Verkehr (Art. 26a).

---

<sup>1</sup> Baugesetz vom 9. Juni 1985, BauG, BSG 721.0

- 2 Es wacht über die Einhaltung der gesetzlichen Ordnung im Bauwesen, führt die vorgeschriebenen Baukontrollen durch und sorgt für die Einhaltung der Bedingungen und Auflagen von Baubewilligungen.
- 3 Es führt die baupolizeilichen Verfahren durch und erlässt die nötigen Verfügungen, mit Ausnahme der Fälle von Artikel 26a Buchstaben b und c.
- 4 Es bereitet zuhanden anderer Behörden Geschäfte der Baupolizei vor.
- 5 Es bestimmt in Fragen der Bau- und Aussenraumgestaltung (Farbgebung, Materialwahl, Bepflanzung und dergl.), die in der Baubewilligung einer späteren Entscheidung der Baupolizeibehörde vorbehalten worden sind.
- 6 Es verfügt die Einstellung von Bauarbeiten sowie Benützungsverbote nach Artikel 46 Absatz 1 BauG.

#### **Art. 28b** (neu)

Bauinspektorat:  
Reklamewesen

- 1 Vorbehältlich der in Artikel 29 Absatz 7 und 35 Absatz 6 geregelten Zuständigkeiten sowie von Artikel 31 und 32 Reklamereglement ist das Bauinspektorat zuständig für den Vollzug der Reklameordnung.

Bauinspektorat:  
Weitere  
Bestimmungen

- 2 Das Bauinspektorat reicht bei der zuständigen Behörde selbstständig Vernehmlassungen ein in Verfahren des bürgerlichen Bodenrechts und in Verfahren betreffend den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.
- 3 Das Bauinspektorat handelt in Beschwerdeverfahren, welche die Bereiche Baubewilligungsverfahren oder Baupolizei betreffen, für die Gemeinde.
- 4 Das Bauinspektorat wird von der Bauinspektorin oder vom Bauinspektor geleitet.
- 5 Die in den Artikeln 28 bis 28b geregelten Zuständigkeiten dürfen nicht weiter delegiert werden.

Köniz, den 6. Dezember 2017

Im Namen des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Ueli Studer

Pascal Arnold

*(vom Gemeinderat beschlossen unter dem Vorbehalt, dass die Stimmberechtigten die Revision der baurechtlichen Grundordnung beschliessen und das Parlament die Änderung des Gebührenreglements für das Baubewilligungsverfahren, die baupolizeilichen Verrichtungen und die Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes (Sondernutzung) in der Gemeinde Köniz beschliesst)*