

Revision der Ortsplanung

Kredit; Direktion Planung und Verkehr

Bericht des Gemeinderates an das Parlament

1. Zusammenfassung

Der Gemeinderat beantragt, die heute rechtskräftigen Planungsinstrumente einer Revision zu unterziehen, d. h. sie in denjenigen Bereichen anzupassen, wo sie aus übergeordneten Gründen, überholter Aktualität und/oder aufgrund mangelnder Praxistauglichkeit angepasst werden müssen. Behördenverbindliche Richtpläne sollen angepasst (z. B. Richtplan Verkehr) resp. neu erarbeitet werden (z. B. Richtplan Gesamtgemeinde, Richtplan Energie) sowie die grundeigentümerverbindlichen Nutzungspläne, das Baureglement, die Schutzpläne (= baurechtliche Grundordnung) sowie die Inventare überprüft und wo nötig angepasst werden. Die Ortsplanungsrevision umfasst zwei Arbeitspakete: Die Richtplanung und die baurechtliche Grundordnung (Nutzungsplanung). Das in den Jahren 2006/07 erarbeitete Raumentwicklungskonzept REK definiert die grundsätzliche Stossrichtung. Die neue Ortsplanung soll weiterhin auf eine maßvolle Siedlungsentwicklung für den Wohn- und Arbeitsstandort Köniz ausgerichtet bleiben. Grossflächige Einzonungen stehen nicht an. Die Zonenplanung muss gesamtheitlich überprüft und punktuell angepasst werden. Die Richtplanung soll mit neuen Instrumenten gestärkt und eine Raumentwicklung, die sich an Aspekten der Nachhaltigkeit orientiert, sicherstellen. Der Zeitrahmen für die Revision bis zur Volksabstimmung wird auf rund dreieinhalb Jahre, d. h. bis Ende 2012 abgesteckt. Der beantragte Bruttokredit beläuft sich auf Fr. 1'280'000.--. Mit der Ortsplanungsrevision wird die Gemeindeentwicklung koordiniert und für die Zukunft auf eine neue Basis gestellt. Die Planungssicherheit wird erhöht, das Verkehrsmanagement weiter verbessert und die Voraussetzungen für eine weitere Aufwertung des Lebensraumes Köniz geschaffen. Der vorliegende Bericht und Antrag stützt sich auf das Projekthandbuch Revision der Ortsplanung (OPR) (siehe Beilage).

2. Ausgangslage

Die letzte Ortsplanungsrevision wurde 1987, d.h. vor 20 Jahren gestartet und trat per 1.1.1994 in Kraft. Gemäss übergeordneter Gesetzgebung sind Planungen nach ca. 15 Jahren den neuen Gegebenheiten anzupassen. Der Gemeinderat unterbreitet dem Parlament hiermit einen Antrag für eine Revision der Ortsplanung, da einerseits die Revision unbestritten ist, jedoch andererseits formell und materiell wichtige Elemente Bestand haben sollen (Grösse der Bauzonen, Aufbau der Planungsinstrumente, usw.). Die Ortsplanungsrevision wird notwendig, weil sowohl übergeordnete als auch innere Sachzwänge dazu zwingen: In den 15 Jahren seit Inkrafttreten der letzten Revision sind auf kantonaler, regionaler und lokaler Ebene einschneidende Entwicklungen eingeleitet resp. vollzogen worden, die eine Überprüfung notwendig machen. Insbesondere auf Ebene Region Bern / Agglomeration sind mit mehreren regionalen Richtplänen des "Verein Region Bern" (VRB) und dem "Agglomerationsprogramm Siedlung & Verkehr", den "Zweckmässigkeitsbeurteilungen betr. Verkehr" (ZMB) mehrere Planungen erfolgt resp. im Gang, welche die Entwicklung im Südwesten der Region Bern nachhaltig beeinflussen werden.

Die "inneren Sachzwänge" sind weniger einschneidend, aber zwingen ebenfalls zur Revision: Obschon sich Zonenplan, Baureglement und Richtpläne der Gemeinde Köniz im grossen Ganzen bewährt haben, weisen sie naturgemäss gewisse "Alterserscheinungen" auf: Umzonungsbedarf, Vereinfachung von Zonenvorschriften, Praktikabilität einzelner Bauvorschriften, allenfalls Neuregelung Zuständigkeiten, im Bereich Verkehr neue Aufgaben und Perspektiven usw.).

Bekanntlich ist die Revision der Ortsplanung im Jahre 2006 mit einem Raumentwicklungskonzept (REK) eingeleitet worden. Gestützt auf die Bevölkerungsforen im Sommer 2006 und die breite Vernehmlassung im Mai/Juni 2007 hat der Gemeinderat wichtige Schlüsse in Bezug auf das weitere Vorgehen gezogen; das REK soll mit der Ortsplanungsrevision konkretisiert und umgesetzt werden und als Basis für weitere Planungsinstrumente dienen.

3. Planungsarbeiten

Auf drei Ebenen (strategisch, operativ in den Teilgebieten, Umsetzung auf Stufe Parzelle/Grundeigentum) sollen die bestehenden und neuen Planungsinstrumente bearbeitet werden:

- Auf der Ebene „Strategie“ soll ein behördenverbindlicher Richtplan für die Gesamtgemeinde (Basis = Raumentwicklungskonzept) und ein Richtplan Energie erlassen werden.
- Auf der „operativen“ Ebene soll ein Richtplan Verkehr / Netzplanung sowie Richtpläne für die entwicklungsstarken Gebiete Köniz/Liebefeld und Wangental, überarbeitet resp. neu erlassen werden.
- Auf der Ebene Parzelle/Grundeigentum werden die grundeigentümergebundenen Nutzungspläne und das Baureglement überarbeitet sowie Inventare ergänzt und eine Gefahrenkarte erstellt (Ende 2008 abgeschlossen). Kurz: Die Voraussetzungen für konkrete bauliche Projekte geschaffen.

Um die Abstimmung unter den verschiedenen Planungsinstrumenten zu stärken, wird so weit wie möglich parallel gearbeitet. Eine zeitliche Staffelung der einzelnen Planungsschritte ist jedoch notwendig, da die Nutzungs- und Richtplanung in einer Abhängigkeit stehen.

4. Projektorganisation

Die Projektorganisation für die Planungsphase (d. h. vor der Vorlage ans Parlament) ist im Projekthandbuch (Ziff. 5) dargestellt. Die Erarbeitung der Richtpläne Gesamtgemeinde und Verkehr/Netzplanung soll vom Bevölkerungsforum, dem u. a. 11 Vertreterinnen des Parlaments angehören, punktuell begleitet werden. Das Bevölkerungsforum hat bereits den REK-Prozess begleitet. Es setzt sich aus Vertreterinnen von Ortsvereinen, Kommissionen und Parteien zusammen. Die Begleitung der Teilrichtpläne wird durch die bestehenden nicht ständigen Kommissionen (Köniz/Liebefeld, Wangental) sichergestellt. Die Bildung einer parlamentarischen Kommission zur Beratung derjenigen Planungsinstrumente, die dem Parlament und anschliessend den Stimmberechtigten unterbreitet werden (Nutzungspläne, Baureglement, Schutzpläne) soll nach der öffentlichen Mitwirkung zur baurechtlichen Grundordnung erfolgen.

5. Termine

Für die Revision der Ortsplanung, Teilpaket 2008-12 werden – unter Annahme positiver Ergebnisse der Zwischenschritte – folgende Meilensteine gesetzt:

Genehmigung Richtplan Gesamtgemeinde	2. Quartal 2010
Genehmigung Richtplan Energie	offen
Genehmigung Richtplan Verkehr / Netzplanung	2. Quartal 2010
Genehmigung Richtplan Köniz/Liebefeld und Richtplan Wangental	2. Quartal 2010
Öffentliche Auflage Nutzungspläne und Baureglement	2. Quartal 2011
Behandlung Nutzungspläne und Baureglement im Parlament	1. Quartal 2012
Volksabstimmung Nutzungspläne und Baureglement	2. Quartal 2012
Rechtskraft Nutzungspläne und Baureglement	4. Quartal 2012

6. Kosten / Nutzen

6.1 Schätzung des Kostenrahmens / Drittkosten

Die Grobkosten für die externen Planungs- und Beratungsarbeiten sind geschätzt. Die Beträge werden in den Submissionsverfahren konkretisiert. Die Grobkostenschätzung bildet die Basis für den Kreditantrag an das Parlament.

Kostenschätzung Teilpaket 2008-2012

1.0 Richtplan Gesamtgemeinde	150'000.-
1.1 Richtplan Energie (Subventionen 32'000.-, 40%)	80'000.-
2.0 Richtplan Verkehr/Netzplanung (ÖV- MIV- LV, Parkierung)	150'000.-
2.1 Richtplan Köniz/Liebefeld (Aktualisierung / Erweiterung)	120'000.-
2.2 Richtplan Wangental	120'000.-
3.1 Baureglement	100'000.-
3.2 Nutzungsplanung	200'000.-
3.3 Schutzplan	50'000.-
Externe Beratung (Annahme CHF 10'000/Jahr)	40'000.-
Grundeigentümerverträge (Abgeltungen Planungsmehrwert)	50'000.-
Grundlagen / Orthofotos	25'000.-
Öffentliche Mitwirkung	30'000.-
Öffentliche Auflage	30'000.-
Reserve Einspracheverhandlungen	20'000.-
Nebenkosten (Veranstaltungen)	10'000.-
Sitzungsgelder Bevölkerungsforum	20'000.-
Unvorhergesehenes / Reserve	85'000.-
Total externe Kosten	1'280'000.-
Optionsmodule Gesamtpaket	
2.3 Richtplan Wabern/ Morillon	80'000.-
2.4 Richtplan obere Gemeinde	80'000.-

6.2 Schätzung Eigenaufwand für Projektleitungen PLAK und AVU/DZ Verkehr

Der Eigenaufwand der verantwortlichen Direktion Planung und Verkehr (PLAK, DZ Verkehr) für die Projektleitungen Gesamtprozess und die einzelnen Teilprojekte wird wie folgt abgeschätzt:

Für Teilprojekte 1.0 bis 3.3 (exkl. Richtplan Energie)

(Annahme Projektleitungsanteil: 15%; Erfahrungswert aus Planung Ried)

Massgebende Kosten	ca. CHF 1'000'000
Mitteltarif gemäss KBOB:	CHF 140 / Std.
Stundenschätzung des Gesamtaufwandes:	7150 Std.
Anteil Projektleitung 15%:	1070 Std.

Für Gesamtprozess

(Annahme Projektleitungsanteil 20%)

Stundenschätzung des Gesamtaufwandes:	7'150 Std.
Anteil Projektleitung 20%:	1430 Std.

Schätzung Eigenaufwand für Projektleitungen 2500 Std.

Der geschätzte Eigenaufwand entspricht rund **CHF 250'000** (geschätzter interner Stundenaufwand CHF 100).

Hinweis: Die letzte Ortsplanungsrevision wies eine Planungsdauer von ca. 7 Jahren auf und kostete total ca. 2.434 Mio Fr. (Abschluss 1993).

6.3 Nutzen der Ortsplanungsrevision

Die Revision hat einen direkten und indirekten Nutzen:

a) Direkter Nutzeffekt

Die strategischen Ziele der Raumentwicklung sind für die nächsten 15 bis 20 Jahre auf breit abgestützter Basis festgelegt und orientieren sich an den Aspekten der Nachhaltigkeit. Die Lebensqualität in der Gemeinde wird generell verbessert, der Wohn- und Arbeitsstandort der Gemeinde gestärkt. Die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde stimmen mit aktuellen regionalen und kantonalen Planungen überein. Sämtliche Planungsinstrumente auf allen Ebenen sind auf dem neusten Stand und miteinander koordiniert. Die baurechtliche Grundordnung (= Nutzungspläne, Baureglement, Schutzpläne) ist abgestimmt auf die Entwicklungsperspektiven des Raumentwicklungskonzepts und gemäss den Erkenntnissen der Praxis aktualisiert. Die Abgrenzung und die Definition der Bauzonen und die Zonenvorschriften entsprechen dem aktuellen Planungsstand.

b) Indirekter Nutzeffekt

Die qualitative und quantitative Entwicklung der Gemeinde ist aufgrund koordinierter Planungsinstrumente vorgespurt und mit den finanziellen Ressourcen der Gemeinde in Einklang gebracht. Die Bautätigkeit ist weiterhin prosperierend, Bauwillige (Wirtschaft und Private) kommen dank aktualisierter planungsrechtlicher Grundlagen innert nützlicher Frist zur Realisierung. Die Funktion und Gestaltung öffentlicher Räume und Verkehrswege wird verbessert. Langfristige Infrastruktur- und Verkehrsprojekte sind mit kurz- und mittelfristigen Massnahmen koordiniert.

7. Folgen bei Ablehnung des Kredits

Wichtige planerische Entscheidungen auf kommunaler Ebene würden unterbleiben resp. verzögert. Unsicherheiten in Bezug auf die Verkehrsinfrastruktur würden zu Verzögerungen bei der Realisierung und möglicherweise zu finanziellen Einbussen führen (kantonale und eidg. Subventionen würden anderswo fliessen). Die Verwaltung und Bauwillige würden mit revisionsbedürftigen Nutzungsplänen und Vorschriften weiterarbeiten, was zu Verunsicherungen und Verzögerungen führt. Gestalterische Aufwertungen im öffentlichen Raum wären schlecht koordiniert oder würden unterbleiben.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

Für die Revision der Ortsplanung im Umfang des Teilpaketes 2008-2012 (Richtplanung und Baurechtliche Grundordnung) wird ein Rahmenkredit von Fr. 1'280'000.-- zu Lasten Konto Nr. 210.581.0163 (Ortsplanungsrevision) zuzüglich allfälliger Teuerung bewilligt.

Köniz, 9. Juli 2008

Der Gemeinderat

Beilagen

- Projekthandbuch vom 5. August 2008 (bitte Sperrfrist beachten!)
- Terminplan