

**0812 Motion (SP)**

**"Begrenzung der Bauzonenfläche auf dem aktuellen Stand"**

Beantwortung; Direktion Planung und Verkehr

**Vorstosstext**

Der Gemeinderat wird beauftragt, die anstehende Zonenplanrevision ohne flächenmässige Vergrösserung der Bauzonen umzusetzen. Untergeordnete Korrekturen und die Umlegung von Bauzonen an bessere Lagen bleiben möglich.

**Begründung**

"Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist durchgrünt, hat grüne Oasen, Naherholungsgebiete, sowie Natur- und Kulturlandschaften." So steht es auf der Website der Gemeinde Köniz. Geschützte Landschaften, schöne Erholungsgebiete, natürliche Lebensräume, Kulturland für die Landwirtschaft und durchgrünte Wohnquartiere gehören zu den grossen Trümpfen, die Köniz als Wohnort zu bieten hat. Diese Vorzüge müssen langfristig erhalten bleiben.

In Köniz wurde in den letzten Jahren an vielen Orten gebaut. Bis anhin wurden vor allem Siedlungslücken an bestens erschlossenen Lagen überbaut, was richtig ist und den Grundsätzen der modernen Raumplanung entspricht. In der Bevölkerung ist jedoch gegenüber einer zu grossen Bautätigkeit zunehmend Missbehagen spürbar.

Im Rahmen des Raumentwicklungskonzepts (REK) wurde betont, dass die aktuellen Bauzonen prinzipiell für die nächsten 15 Jahren genügen. Mit der Forderung, die Gesamtfläche auf dem heutigen Stand zu belassen, bestehen für die Gemeinde auch in der anstehenden Zonenplanrevision genügend Möglichkeiten, nötige Anpassungen vorzunehmen. So besteht etwa die Möglichkeit, Bauzonen an bessere Lagen umzulegen. Mit einem eigentlichen „Siedlungsflächenmanagement“ sind innovative Lösungen möglich.

Ein erklärtes Ziel der Raumplanung ist es, mit dem knappen Gut Boden haushälterisch umzugehen – auch in Köniz muss dies umgesetzt werden, sonst verspielt unsere Gemeinde leichtfertig wichtige Standortvorteile.

**Eingereicht**

10. März 2008

**Unterschrieben von 25 Parlamentsmitgliedern**

Annemarie Berlinger-Staub, Martin Graber, Elsbeth Troxler, Alfred Arm, Hugo Staub, Rita Sidler Omoregbee, Anna Mäder, Christoph Salzmänn, Stephie Staub-Muheim, Christian Roth, Jan Remund, Ursula Wyss, Liz Fischli-Giesser, Rolf Zwahlen, Markus Bont, Ignaz Caminada, Daniel Krebs, Elisabeth Rügsegger, Niklaus Hofer, Stefan Lehmann, Hans Moser, Ueli Salvisberg, Brigitta Matter, Christian Burren, Hansueli Pestalozzi

**Antwort des Gemeinderates**

**1. Raumentwicklungskonzept (REK)**

Im Raumentwicklungskonzept (REK) als vorbereitende Konzeption für die räumliche Entwicklung innerhalb der Ortsplanungsrevision wurde bereits aufgezeigt, dass das vorgesehene Einwohnerwachstum und der Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025 im Rahmen der Kapazitäten des

geltenden Zonenplans erfolgen können. Neue grossflächige Einzonungen sind nicht erforderlich. Die Siedlungsfläche im Gesamten kann stabil bleiben. Die aktuell rechtskräftigen Bauzonen decken somit prinzipiell den Bedarf für die nächsten 15 Jahre. Damit wird den Vorgaben des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) Art. 15 entsprochen, dass ausgewiesene Bauzonen nur Land umfassen dürfen, welches weitgehend überbaut ist bzw. voraussichtlich innerhalb der nächsten 15 Jahre benötigt und erschlossen wird.

Grundsätzlich wird es durch den Gemeinderat als planerische Aufgabe angesehen, der patchworkartigen Siedlungsstruktur von Köniz mehr stadträumliche Konturen zu geben. Es wird eine Siedlungskonzentration an verkehrsmässig gut erschlossenen Lagen angestrebt. Häufig liegt aber eingezontes Bauland als Reserve an ungünstigen, schlecht erschlossenen peripheren Lagen oder kann aufgrund der Problematik der Baulandhortung nicht entwickelt werden.

## **2. Untergeordnete Korrekturen und Umlegung von Bauzonen an bessere Lagen**

Trotz der generellen Zielsetzung keiner flächenmässigen Vergrösserung der Bauzonen sollten jedoch im Rahmen der Ortsplanungsrevision die Möglichkeiten für untergeordnete Korrekturen und die Umlegung von Bauzonen an bessere Lagen (rechtlich/ politisch) möglich bleiben. Innerhalb des Siedlungskörpers sollten vor dem Hintergrund städtebaulicher, verkehrlicher, ökonomischer, ökologischer und landschaftsplanerischer Konzeptionen Umwandlungen in Bauzonen (sogenannte 'Einzonungen') bzw. Auszonungen (Umzonungen von Bauzone in Nicht-Bauzonen wie Landwirtschaftszonen, Grünzonen, Schutzzonen) zur Mobilisierung innerer Reserven weiterhin ausführbar bleiben.

Die in der Motion angesprochenen untergeordneten Korrekturen werden dabei durch den Gemeinderat

a) im Sinne der Geringfügigkeit von Art. 122 BauV (Geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen) definiert: Geringfügig sind Änderungen wenn angenommen werden darf, sie hätten den Entscheid des Planungsorgans nicht beeinflusst. Dies wiederum kann angenommen werden, wenn der Gesamtcharakter der Planung sowie die ihr zugrundeliegenden Ziele beibehalten werden und wichtige Fragen, um welche es im Erlass ging, in gleicher Weise beantwortet worden wären. Beispiele:

- Begradigung oder Korrektur von Bauzonengrenzen
- Begradigung oder Korrektur von Nutzungszonengrenzen innerhalb der Bauzone
- Umzonung einzelner Parzellen innerhalb der Bauzone
- Behebung offensichtlicher Versehen und Fehler
- Kleinere Arrondierungen

Ein- und Auszonungen sind dabei nur innerhalb der Grenze von bis zu 2000 m<sup>2</sup> von der Änderung betroffener Bodenfläche möglich. Der Wert stellt dabei einen Richtwert dar. Er darf geringfügig überschritten werden, wenn die Planänderung in ihrer raumplanerischen und demokratischen Bedeutung für die betroffene Gemeinde gering ist.

oder

b) in ihren Auswirkungen insgesamt als untergeordnet definiert, d. h. wenn sie für die Siedlungsentwicklung der politischen Gemeinde Köniz als Ganzes von untergeordneter Bedeutung sind. Dadurch kann sich der Gemeinderat gewisse und unter Umständen notwendige Handlungsfreiheiten offen lassen. Beispiel: In Gasel (oder in einem anderen Ortsteil) soll es möglich sein, die Siedlungsentwicklung abzurunden und eine Fläche, die nach Buchstabe a) nicht mehr nach den Kriterien der Geringfügigkeit behandelt werden kann, neu – ohne Kompensation anderer Bauzonenflächen – der Bauzone zuzuweisen. Begründung: Insgesamt sind die Auswirkungen für die Siedlungsentwicklung von Köniz von untergeordneter Bedeutung.

Zur Steuerung der oben genannten Korrekturen bzw. Umlegungen der Bauzonen wird innerhalb der Motion auf die Thematik des „Siedlungsflächenmanagements“ verwiesen. In den letzten Jahren hat sich dazu im wissenschaftlichen Forschungsbereich und teilweise auch mit ersten

Anwendungserfahrungen ein sehr breites Feld innovativer bzw. integrierter Lösungsansätze von möglichen Instrumenten für eine nachhaltige Flächennutzung und Siedlungsentwicklung aufgetan.

### 3. Siedlungsflächenmanagement

Unter der Begrifflichkeit „Siedlungsflächenmanagement“ ist im Allgemeinen die Flächenverwaltung im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung von Flächen zu verstehen. Die Zielerreichung einer attraktiven, ökonomisch stabilen, sozial- und umweltgerechten Siedlungsentwicklung, erfolgt dabei mittels besonderer Strategien und Massnahmen. Gängige Schwerpunkte sind hierbei die Wohn- und Siedlungsflächenentwicklung, das Brachflächenmanagement sowie die Freiraumentwicklung.

In der Regel setzt sich ein Siedlungsflächenmanagement aus drei Bausteinen zusammen:

- a) Die vollständige Analyse der potentiellen Nutzungsmöglichkeiten einer Fläche unter ökonomischen und ökologischen Aspekten. Mit Hilfe dessen können Potenziale wie Baulücken, Nachverdichtungs-, Umnutzungs- und Entwicklungsflächen in der Gemeinde erkannt und als Basis für zukünftige strategische Entscheidungen der Gemeindeentwicklung genutzt werden.
- b) Initiierung eines Flächenpools bzw. einer fortschreibungsfähigen Informationsplattform
- c) Erarbeitung von Strategien und Konzepten zur Aktivierung der Flächenpotenziale und das Aufzeigen kommunaler Handlungsmöglichkeiten und notwendigen Vorleistungen für eine zügige und rechtzeitige Nutzung/ Bebauung

Zur Steuerung der Siedlungsentwicklung gibt es eine Vielzahl von Instrumenten. Diese werden in vier Gruppen eingeteilt:

#### a) hoheitliche Instrumente:

Sie erscheinen in Form von Geboten oder Verboten sowie Plänen (Köniz: grundeigentümerverbindlicher Nutzungsplan und Baureglement). Zur Steuerung der Zonierung können folgende Massnahmen Anwendung finden:

- Auszonungen
- Kontingentierung von Bauland
- Kompensation von Bauland
- Massnahmen gegen Baulandhortung – Verflüssigung von Bauland, z. B. durch Sicherung von Vorkaufsrechten zugunsten der Gemeinde
- Vertragliche Lösungen

Die finanziellen Folgen reichen von keinen bis hohen Entschädigungszahlungen.

Die Anwendbarkeit reicht von kurz- bis mittelfristig.

#### b) marktnahe oder marktwirtschaftliche Instrumente:

Sie kommen nicht in Reinkultur vor und sind durch gesetzliche Regelungen zu begleiten:

- handelbare Flächennutzungszertifikate FNZ
- Bauzonenbörsen

Bisher keine Anwendung und Praxis in der Schweiz.

Keine finanziellen Folgen.

Langfristige Anwendbarkeit.

#### c) fiskalische Instrumente:

- Mehrwertabschöpfung (Abgeltung von Planungsvorteilen)
- Marktwertbesteuerung
- Beteiligung an Erschliessungskosten durch Grundeigentümer

Die Anwendung ist erprobt (Mehrwertabschöpfung und Beteiligung der Grundeigentümer/Investoren an Erschliessungskosten). Für die Marktwertbesteuerung von Liegenschaften/Grundstücken fehlen bisher die gesetzlichen Grundlagen.

Finanzielle Folgen: Zusätzliche Einnahmen.

#### d) anreizorientierte Instrumente:

- Massnahmen zur Schaffung von Anreizen und Qualität im bestehenden Siedlungsraum
- Keine bzw. geringe finanziellen Folgen / Kurzfristige Anwendbarkeit.

Die schon jetzt existenten Planwerke zur Verwaltung von Bauzonenreserven in der Gemeinde Köniz, wie bspw. Nutzungsplan, „Nutzungsplan Begehren OPR“, „Unüberbaute Gebiete für Wohnnutzung in der Gemeinde Köniz“, „Bauzonenreserven kommunal“, sollen mit der Ortsplanungsrevision zu einem Gesamtpaket im Sinne eines gesamtheitlichen Flächenmanagements erweitert werden. Zur Umsetzung im Sinne eines haushälterischen und schonenden Umgangs mit der vorhandenen Ressource Boden sind Instrumente wie die Mehrwertabschöpfung und vertragliche Lösungen schon jetzt unabdingbare Umsetzungswerkzeuge.

Trotz der Vielzahl der Instrumente blieb die Steuerung des Baulandangebots und -marktes im Sinne des Siedlungsmanagements in der Praxis bisher bescheiden. Innovative Lösungen sind jedoch möglich, vor allem in den Fällen wo die Gemeinde selbst als Grundeigentümerin Handlungsspielräume hat oder mit Dritten vertragliche Lösungen treffen kann. In der Regel hat ein wirkungsvolles Siedlungsflächenmanagement jedoch seinen Preis. Wird rechtskräftig eingezontes Bauland als Kompensationsmassnahme gegen den Willen der Grundeigentümerschaft ausbezogen, ist das Gemeinwesen verpflichtet Entschädigungszahlungen zu leisten. Es ist davon auszugehen, dass Auszonungen im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision grundsätzlich entschädigungspflichtig werden.

Eine bedarfsgerechte Anwendung der oben erwähnten Instrumente muss in der anstehenden Überarbeitung der Zonenplanung (Nutzungspläne und Baureglement) verstärkt geprüft werden und zum Tragen kommen.

#### **4. Auswirkungen und Konsequenzen auf die Siedlungsentwicklung**

Der Gemeinderat ist bereit, das Anliegen der Motionäre – eine Begrenzung der Bauzonenfläche auf dem aktuellen Stand – zu prüfen. Es müssen nebst den im Motionstext erwähnten untergeordneten Korrekturen und Umlagen von Bauzonen an bessere Lagen

- die untergeordneten Korrekturen im Sinne Ziff. 2 a) und b) möglich bleiben
- raumplanerisch begründbare und erwünschte Einzonungen von bereits bebauten, i. R. einzelnen nicht zonenkonform genutzten Liegenschaften (inkl. Anlagen und Infrastrukturen) möglich bleiben
- und sich die Flächenbegrenzung der Bauzone prioritär auf den aktuellen Stand der unbebauten Bauzone beziehen.

Mit dieser Strategie wird es kaum möglich sein, die Entwicklungsvorstellungen der Region (Ver- ein Region Bern; vrb) für die nächsten 15 Jahre zu unterstützen und zu ermöglichen. Im regionalen Richtplan Teil 3, Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung (S&B; Stand Mai 08. kant. Vorprüfung) macht der vrb die Vorgabe einer benötigten Bauzonenreserve für Wohnbauland in der Gemeinde Köniz von 115.9 ha. Effektiv vorhanden und rechtskräftig eingezont weist die Gemeinde Köniz rund 68.7 ha aus. Die Differenz von 47.2 ha wäre als neue Einzonungsfläche notwendig um die Entwicklungs- und Wachstumsvorstellungen der Region Bern ermöglichen zu können.

Der Gemeinderat ist gewillt, das Anliegen mit den vorangehend erwähnten Konkretisierungen zu prüfen. Er beantragt die Motion als Postulat erheblich zu erklären.

#### **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Motion wird als Postulat erheblich erklärt.

Köniz, 13. August 2008

Der Gemeinderat