

0812 Motion (SP) "Begrenzung der Bauzonenfläche auf dem aktuellen Stand"

Abschreibung; Direktion Planung und Verkehr

Bericht des Gemeinderates

1 Vorgeschichte und Stand Ortsplanungsrevision (OPR)

Die Motion "Begrenzung der Bauzonenfläche auf dem aktuellen Stand" wurde im März 2008 eingereicht und am 15. September 2008 vom Parlament als erheblich erklärt. Die Erfüllungsfrist wurde erstmalig im November 2010 bis zum 20. Oktober 2012, zweimalig im November 2012 bis zum 31. Oktober 2014 verlängert.

Mit der Motion wird der Gemeinderat beauftragt, die laufende Revision der baurechtlichen Grundordnung (Baureglement und Zonenplan) ohne flächenmässige Vergrösserung der Bauzonen umzusetzen. Untergeordnete Korrekturen und die Umlegung von Bauzonen an bessere Lagen bleiben möglich.

Die Richtplanung Raumentwicklung Gesamtgemeinde RP REGG und Energie RPE wurde am 1. Mai 2014 vom Kanton genehmigt. Der Zonenplan (Nutzungsplan und Schutzplan) das Baureglement sowie der Baulinienplan liegen im Entwurf vor. Die öffentliche Mitwirkung der baurechtlichen Grundordnung ist abgeschlossen und wird zurzeit durch die betroffenen Abteilungen ausgewertet. Die kantonale Vorprüfung ist im ersten Quartal 2015 vorgesehen. Das weitere Verfahren sieht gemäss Terminplanung die öffentliche Auflage auf Ende 2015/ Anfang 2016 und die Volksabstimmung im November 2016 vor.

2 Abhängigkeiten zum übergeordneten Recht

Die Erheblicherklärung der Motion 0812 "Begrenzung der Bauzonenfläche auf dem aktuellen Stand" fand schweizweit Beachtung. Auch der Schweizerische Heimatschutz nahm bei der Begründung des Wakkerpreises 2012 an die Gemeinde Köniz darauf Bezug. Es ist bekannt, dass Köniz eine Art "Landschaftsinitiative auf kommunaler Ebene" hat. In anderen Regionen der Schweiz sind in der Vergangenheit ähnliche Initiativen und Bestrebungen in Gang gekommen. Auf kantonaler Stufe haben beispielsweise die Stimmberechtigten des Kantons Zürich jüngst mit der Annahme der "Kulturlandinitiative" im Juni 2012 ein ähnliches - einem Bauzonen-Moratorium gleichkommendes - Instrumentarium geschaffen. In der Zwischenzeit haben am 11. Juni 2014 die LOBAG, die Grünen Kanton Bern und die BDP Kanton Bern ihre gemeinsame Kulturland-Initiative eingereicht. Die kantonale Initiative fordert die Erhaltung von genügend landwirtschaftlich nutzbarem Kulturland und wirksame Massnahmen gegen die Zersiedelung, ohne dabei die Entwicklung des Kantons zu blockieren. Die Thematik 'Stopp der Zersiedelung' und 'Stopp dem Kulturlandverlust' hat aktuell hohe politische Bedeutung und verschiedene Behörden sind daran, entsprechende Regulatoren zu diskutieren und allenfalls einzuführen.

Mit Inkrafttreten des revidierten Raumplanungsgesetzes am 1. Mai 2014 sind alle Kantone innert fünf Jahren verpflichtet, ihre Richtpläne anzupassen (insb. Nachweis der Kapazität der rechtskräftigen Bauzonen). Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung durch den Bundesrat darf im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden.

Nach Ablauf der Frist von fünf Jahren ist die Ausscheidung neuer Bauzonen unzulässig, solange der betreffende Kanton nicht über eine vom Bundesrat genehmigte Richtplananpassung verfügt.

Die Überarbeitung des kantonalen Richtplans ist seit dem 18. September 2014 in der Vernehmlassung. Der Kanton kann somit bis zur Inkraftsetzung des kantonalen Richtplanes aufgrund des Bundesrechtes Einzonungen nur bei einer ausgeglichenen Bauzonenbilanz (Einzonungen minus Auszonungen = 0) genehmigen. Diese Ausgangslage entspricht damit dem Wortlaut der Motion.

3 Zwischenbilanz der Ortsplanungsrevision

3.1 Eines der 6 zentralen Themen der Ortsplanungsrevision

Die 3. und letzte Stufe der Ortsplanungsrevision, die Revision der Baurechtlichen Grundordnung, hat der Gemeinderat unter dem Fokus der folgenden 6 zentralen Themen ausgearbeitet:

- 1 Lebensqualität
- 2 Siedlungsentwicklung nach innen
- 3 Ausgeglichene Bauzonen-Bilanz
- 4 Landschaftsentwicklung / Ländlicher Raum
- 5 Wirtschaft und Arbeiten
- 6 Einfachere Instrumente und harmonisierte Baubegriffe.

Die Motion 0812 , Begrenzung der Bauzonenfläche auf dem aktuellen Stand' nimmt damit als eines der 6 zentralen Themen der Ortsplanungsrevision im Gesamtwerk einen wichtigen Stellenwert ein. Von Beginn an wurden die Vorgaben der Motion als eine der massgebenden Rahmenbedingungen in die raumplanerische Interessenabwägung bezüglich laufender Grossprojekte, Einzonungsgesuche von GrundeigentümerInnen und Umsetzungen des RP REGG aufgenommen (vgl. Beilage B2.1)

3.2 Klärung des Begriffs ‚Bauzone‘ mit den Verfassern der Motion

Der Vorstosstext der Motion bezieht sich auf den Begriff ‚Bauzonen‘: *‚Der Gemeinderat wird beauftragt, die anstehende Zonenplanrevision ohne flächenmässige Vergrösserung der Bauzonen umzusetzen. Untergeordnete Korrekturen und die Umliegung von Bauzonen an bessere Lagen bleiben möglich‘.*

Das übergeordnete Recht (Bundesgesetz über Raumplanung, Baugesetz Kanton Bern) unterscheidet insbesondere zwischen Bauzonen und Nichtbauzonen. Als Nichtbauzone gelten abschliessend: Landwirtschaftszone, Gewässer, Wald.

Daraus resultiert, dass auch Zonen, in welchen der Boden keiner oder keiner dauernden, festen Überbauung zugeführt wird, z.B. Grünzonen, Zonen für Kleingärten, verschiedene Zonen für Sport und Freizeit usw. der Bauzone zugeschlagen werden.

Weiter sind planungsrechtlich auch Strassen- und Bahnareale der Bauzone zuzuordnen. Je nach Lage von Strassenarealen wird eine Zuordnung jedoch schwierig, z.B. bei befestigten Flurwegen in der Landwirtschaftszone. Zudem liegen diese Areale oftmals auch nicht in Kompetenz der Gemeinde und werden übergeordnet von Bund sowie Kanton beplant und unterliegen z.T. eigenen planungsrechtlichen Verfahren (z.B. Plangenehmigungsverfahren PGV gem. Eisenbahnrecht).

Aufgrund dieser Unklarheiten hat die Direktion Planung und Verkehr DPV mit den Verfassenden Motionären das Gespräch gesucht, um das Verständnis bezüglich dem Begriff ‚Bauzone‘ gemeinsam zu präzisieren. Gemäss Protokoll (Beilage Beilage B2.2) stellt sich die Präzisierung wie folgt dar:

Als Nicht-Bauzonen im Sinne der Motion fallen:

1. Neue nicht der Bebauung dienende "Bauzonen" wie Grünzonen, Zonen für Kleingärten, die Grünbereiche Hang und Plateau im Ried sowie der unbebaute Teil des Bikeparks
2. Strassen- und Verkehrsareale (Bsp. Tramwendeschlaufe, Doppelspurausbau u.a.)

3. Bereits überbaute und erschlossene Areale, sowie neu eingezonte Bereiche mit Bauverbot (z.B. Bauklasse E, wo Neubauten ausgeschlossen sind)
4. Geringfügige Einzonungen ausserhalb der OPR in Kompetenz des Gemeinderats (i.d.R. bis 2'000 m² Landfläche)
5. Umzonungen (Ausnahme: von unüberbaubaren in neu überbaubare Bereiche)

Als Bauzonen im Sinne der Motion fallen:

6. Alle *Ein- und **Auszonungen innerhalb der OPR
7. Alle *Ein- und **Auszonungen ausserhalb der OPR in Kompetenz der Stimmbevölkerung (ordentliches Verfahren) ab dem Zeitpunkt als die Motion vom Parlament erheblich erklärt wurde (15. September 2008)
Bsp. Crucell Thörishaus, Holzschnitzel Käser Schlatt, Bikepark (versiegelte Fläche)
8. *Ein- und **Auszonungen, die aufgrund der Planbeständigkeit in der OPR "ausgespart" werden und im Nachgang der Bevölkerung vorgelegt werden wie Balsigergut, Weyergut.

* von Nicht-Bauzonen gem. Ziff. 1-4 in Bauzonen

** von Bauzonen in Nicht-Bauzonen gem. Ziff. 1-4

Bilanz OPR

Über Ein- Um- und Auszonungen im ordentlichen Verfahren mit Volksabstimmung ab September 2008 wird Bilanz geführt. Bis am Ende der laufenden Zonenplanrevision darf keine flächenmässige Vergrösserung der Bauzonen stattfinden.

3.3 Bauzonenbilanz OPR (Stand öffentliche Mitwirkung)

Der Erläuterungsbericht zur Revision der baurechtlichen Grundordnung weist auf Seite 87 folgende Zwischenbilanz für Ein- und Auszonungen aus:

	BW [m²]	BA [m²]	Total
Einzonungen	22'077	7'177	29'253
Auszonungen	-39'553	-6'363	-45'916
Umzonungen mit Anteil Einzonung im Sinne der Motion	16'294	3'522	19'817
Total Baulandbilanz OPR (m²)	-1'183	4'336	
Total Baulandbilanz OPR (ha)	-0.1	0.4	

Legende

BW	Bauland Wohnen, unbebaut
BA	Bauland Arbeiten, unbebaut

Nicht berücksichtigt wurden in obenstehender Tabelle alle Ein- und Auszonungen gemäss Kapitel 3.2 dieses Antrags, welche nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision sind (Ziffern 1, 7 und 8) resp. für die anstehende kantonale Vorprüfung nicht ausgewiesen werden müssen (Ziffer 4).

3.4 Bauzonenbilanz (Ausblick)

Im Rahmen der Auswertung der Mitwirkungsangaben wurde die Bilanz noch einmal überprüft und mit den laufenden oder seit 2008 abgeschlossenen relevanten Verfahren ergänzt. Im Rahmen der Überprüfung wurden drei massgebende Korrekturen vorgenommen:

- Die als Auszonung berechnete Perimeterbereinigung der Überbauungsordnung Ried wird neu nicht mehr als Auszonung gerechnet, da der Planungsinhalt des betroffenen Teilbereichs (Erholungseinrichtungen, Kleinbauten usw.) nicht als Bauzone gemäss Motionären gezählt werden kann (Bilanz: +17'199 m² Bauzone, Nr.1 Beilage B2.3);
- Die als Umzonung gerechnete Auszonung eines Teilbereichs der heutigen Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 7/2 ‚Wangenbrüggli‘ von der ZPP in die Grünzone gilt gemäss Motionären als Auszonung (Bilanz: -2'043 m² Bauzone, Nr. 2 Beilage 2.3);

- Die als Einzonung gerechnete Umzonung eines Teilbereichs der heutigen Zone für öffentliche Nutzungen ZöN Nr. 2/37 ‚Heimbetrieb Bächtelen‘ in die neue ZPP Nr. 2/5 ‚Bächtelen‘ gilt im Sinne der Motionäre als Umzonung und wird nicht berücksichtigt (Bilanz: -9'979 m² Bauzone, Nr. 3 Beilage 2.3).

Mit den genannten Anpassungen stellt sich die Bauzonenbilanz wie folgt dar:

	OPR [m ²]	Ausserh. OPR [m ²]	Total
Einzonungen	39'092	76'813	115'905
Auszonungen	-34'847	-70'054	-104'901
Total	4'245	6'759	11'004

Total Baulandbilanz gem. Motion (ha) +1.1

Damit wird die geforderte 0-Bilanz bei durchschnittlich 110 ha Ein- und Auszonungen nicht ganz erreicht resp. leicht überschritten. Dabei sind die +1.1 ha im Verhältnis zur Siedlungsfläche mit rund 1'000 ha resp. zur Gemeindefläche von 51 km² (5'100 ha) zu betrachten.

Im weiteren Verfahren wird die Bilanz aufgrund von Mitwirkungseingaben, der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Auflage angepasst und revidiert werden müssen. Der Gemeinderat hält an der Grundstrategie der ausgeglichenen Bauzonenbilanz innerhalb der Ortsplanungsrevision fest und strebt in diesem, noch mindestens 2 Jahre dauernden, anspruchsvollen und aufwendigen Prozess weiterhin eine 0-Bilanz an.

Die Erfüllung der Motion kann wegen der ausgeschöpften Erfüllungsfrist nicht mehr weiter verlängert werden. Der Gemeinderat beantragt dem Parlament die Motion als erfüllt abzuschreiben, da

- die Überschreitung von 1.1 ha im Verhältnis zur Siedlungsfläche eher gering ist,
- die gezogene Zwischenbilanz auch mögliche Einzonungen ausserhalb der Ortsplanungsrevision (Weyergut, Balsigergut) behandelt, deren Verfahren sich aber noch längere Zeit hinziehen könnten,
- in der Ortsplanungsrevision das Anliegen der Motion 0812 "Begrenzung der Bauzonenfläche auf dem aktuellen Stand" prominent als eines der sechs zentralen Themen aufgenommen ist und bleibt.
- dem Parlament mit der Botschaft zur OPR Baurechtliche Grundordnung an die Stimmberechtigten der genaue Stand der Baulandbilanz vorgelegt wird.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Motion wird abgeschrieben.

Köniz, 8. Oktober 2014

Der Gemeinderat

Beilagen

- B1) Vorstosstext und Antwort des Gemeinderates vom 10.10.12/ 15.11.10/ 15.09.08
- B2) Auszug Seiten 12/13 Broschüre Kurzfassung zur Ortsplanungsrevision vom 22.4.14
- B3) Interpretation der Motion / Definition Bauzone, Protokoll vom 20.3.13
- B4) Karte Bauzonenbilanz vom 17.9.14

Parlamentssitzung 15. September 2008

Traktandum 12

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 m² 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 Umlegungen 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

0812 Motion (SP) "Begrenzung der Bauzonenfläche auf dem aktuellen Stand"

Verlängerung der Erfüllungsfrist; Direktion Planung und Verkehr

Bericht des Gemeinderates

1. Vorgeschichte

Am 10. März 2008 wurde die Motion "Begrenzung der Bauzonenfläche auf dem aktuellen Stand" eingereicht. Das Parlament behandelte die Antwort des Gemeinderates am 15. September 2008 und überwies die Motion. 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. Die Ortsplanungsrevision befindet sich aktuell in der Phase der Richtplanung, die Arbeiten zur Zonenplanrevision werden 2011 gestartet. Die Erfüllungsfrist ist am 20. Oktober 2010 abgelaufen.

2. Zwischenbilanz

Die Erheblicherklärung der Motion 0812 "Begrenzung der Bauzonenfläche auf dem aktuellen Stand" führte dazu, dass die raumplanerische Strategie der Gemeinde Köniz schweizweit zur Kenntnis genommen wurde.

Es "hat sich herumgesprochen" dass Köniz eine Art "Landschaftsinitiative auf kommunaler Ebene" hat. Hingegen sind dem Gemeinderat keine Nachahmergemeinden bekannt. Köniz gilt mittlerweile als DIE Gemeinde, die "nicht mehr einzont" und demnach eine kulturlandschonende Ortsplanung betreibt. Allerdings ist zu erwähnen, dass die Ausgangslage in der Gemeinde Köniz im Vergleich zu anderen Gemeinden wesentlich besser ist als in anderen (kleineren) Gemeinden. Aktuell weist die Gemeinde Köniz gesamthaft 39ha rechtskräftig eingezonte Bauzonenfläche für die Wohnnutzung aus. Im Zusammenhang mit der Richtplanung Raumentwicklung Gesamtgemeinde (RP REGG) ist dem Gemeinderat jedoch bewusst, dass er die Fragen der längerfristigen Siedlungserweiterungsgebiete behandeln muss und nicht auf einen unbestimmten Zeitpunkt aufschieben kann. Die in der Richtplanung festgelegten Siedlungserweiterungsgebiete bedeuteten jedoch noch keine Einzonung in der aktuellen Ortsplanungsrevision.

Der aktuelle Handlungsspielraum der Planungsbehörde wird durch die überwiesene Motion nur marginal eingeschränkt. Geringfügige Zonenplanänderungen sind auch weiterhin möglich und notwendig. Im Einzelfall ist die Planungsbehörde befugt, eine Einzonung bis max. 2000 m² im geringfügigen Verfahren vorzunehmen. In den letzten zwei Jahren hat die Gemeinde davon nie Gebrauch gemacht. Hingegen wurden in dieser Zeit insgesamt sechs geringfügige Zonenplanänderungen ohne Vergrösserung der Bauzonenfläche rechtskräftig genehmigt. Die Gutheissung der Abstimmungsvorlage für zwei Produktionshallen der Mosimann Holzbau AG führt zu einer Einzonung von 934 m².

Da die Änderungen der baurechtlichen Grundordnung (Nutzungspläne, Schutzpläne und Baureglement) erst im Laufe des Jahres 2011 konkret werden, ist die Motion noch nicht erfüllt und kann nicht abgeschlossen werden. Eine weitere Verlängerung um zwei Jahre ist im Oktober 2012 wahrscheinlich.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Erfüllungsfrist wird bis 20. Oktober 2012 verlängert.

Köniz, 13. Oktober 2010

Der Gemeinderat

Beilagen

- Vorstosstext und Antwort des Gemeinderates vom 13.08.2008

0812 Motion (SP) "Begrenzung der Bauzonenfläche auf dem aktuellen Stand"

Verlängerung der Erfüllungsfrist; Direktion Planung und Verkehr

Bericht des Gemeinderates

1. Vorgeschichte

Die Motion "Begrenzung der Bauzonenfläche auf dem aktuellen Stand" wurde im März 2008 eingereicht und am 15. September 2008 vom Parlament überwiesen. Die Erfüllungsfrist wurde erstmalig im November 2010 bis zum 20. Oktober 2012 verlängert.

Mit der Motion wird der Gemeinderat beauftragt, die anstehende Zonenplanrevision ohne flächenmässige Vergrösserung der Bauzonen umzusetzen. Untergeordnete Korrekturen und die Umlegung von Bauzonen an bessere Lagen bleiben möglich. Die Ortsplanungsrevision ist im Gange. Die Richtplanung Raumentwicklung und Energie ist beim Kanton in der Vorprüfung. Diese kann voraussichtlich gegen Ende 2012 abgeschlossen werden. Die Arbeiten am Zonenplan (Nutzungsplan und Schutzpläne) sowie am Baureglement sind ebenfalls seit einem Jahr aufgenommen. Die öffentliche Mitwirkung zur revidierten Zonenplanung und dem neuen Baureglement ist im 1. Quartal 2014 vorgesehen.

2. Zwischenbilanz

Die Erheblicherklärung der Motion 0812 "Begrenzung der Bauzonenfläche auf dem aktuellen Stand" fand schweizweit Beachtung. Auch der Schweizerische Heimatschutz nahm bei der Begründung des Wakkerpreises 2012 an die Gemeinde Köniz darauf Bezug. Es ist bekannt, dass Köniz eine Art "Landschaftsinitiative auf kommunaler Ebene" hat. In anderen Regionen der Schweiz sind in der Vergangenheit ähnliche Initiativen und Bestrebungen in Gang gekommen. Auf kantonaler Stufe haben beispielsweise die Stimmberechtigten des Kantons Zürich jüngst mit der Annahme der "Kulturlandinitiative" im Juni 2012 ein ähnliches - einem Bauzonen-Moratorium gleichkommendes - Instrumentarium geschaffen. Die Thematik 'Stopp der Zersiedlung' und 'Stopp dem Kulturlandverlust' hat aktuell hohe politische Bedeutung und verschiedene Behörden sind daran entsprechende Regulatoren zu diskutieren und allenfalls einzuführen. Sollte das Referendum zur Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes zu Stande kommen (Eingabefrist 4.10.2012) wird auf Bundesebene die Landschaftsinitiative nicht zurückgezogen und 2013 dem Stimmvolk vorgelegt.

Köniz gilt mittlerweile als DIE Gemeinde, die "nicht mehr einzont" und demnach eine kulturlandschonende Ortsplanung betreibt. Die Ausgangslage von Köniz ist allerdings im Vergleich zu anderen Gemeinden immer noch wesentlich flexibler. Aktuell weist die Gemeinde Köniz gestützt auf die Richtplanung Raumentwicklung, Stand Vorprüfung Juni 2012 gesamthaft 33 ha rechtskräftig eingezonte Bauzonenfläche für die Wohnnutzung aus. Der totale Baulandbedarf für Wohnen bis ins Jahre 2030+ ist mit 42 ha prognostiziert (Zielsetzung: Bevölkerungswachstum von + 2'500 EinwohnerInnen). Das rechnerische Manko - und der rechnerische Einzonungsbedarf - bis ins Jahr 2030+ beträgt folglich 9 ha.

Die Richtplanung Raumentwicklung, Stand Vorprüfung Juni 2012, weist im Raumentwicklungsplan (REP) sieben bezeichnete Siedlungserweiterungsgebiete (S2) mit einer Bauzonenfläche von 12.9 ha aus. Die Gebiete wurden nach der Mitwirkung im Februar 2011 reduziert, es sind dies aktuell noch die Gebiete: Wabern, Balsigergut (4.7 ha), Spiegel, Weidweg (0.9ha), Niederwangen Riedacker (0.7 ha), Gasel, Chlifeld (2.4 ha), Niederscherli Halterain (1.1 ha) und Bifitmatte (1.8 ha) sowie Thörishaus, Reitiweg/Crucell (1.3 ha).

Aus regionaler Sicht (Regionalkonferenz Bern-Mittelland; RK BM) schöpft die Gemeinde Köniz das ihr zustehende "Bauzonenkontingent" bei weitem nicht aus. Folglich leistet Köniz aus regionaler Sicht nur einen bescheidenen und ungenügenden Beitrag zum angestrebten Bevölkerungswachstum in der Region Bern-Mittelland. Der Gemeinderat ist sich dessen bewusst. Ob und in welchen Bereichen die Richtplanungs-Strategie auch vom Kanton unterstützt werden kann, wird die noch ausstehende Vorprüfung zeigen. Die in der Richtplanung festgelegten Siedlungserweiterungsgebiete müssten alle zuerst einzogt werden. Gestützt auf die Motion 0812 Bauzonenbegrenzung hat der Gemeinderat jedoch wiederholt bekräftigt auf grössere Einzonungen - u.a. auch auf die Einzonung der Siedlungserweiterungsgebiete - in der laufenden Ortsplanungsrevision zu verzichten. Noch ist der erforderliche Handlungsspielraum der Planungsbehörde durch die überwiesene Motion nur marginal eingeschränkt. Geringfügige Zonenplanänderungen sind auch weiterhin möglich und notwendig. Im Einzelfall ist die Planungsbehörde z.B. befugt, eine Einzonung bis max. 2000 m² im geringfügigen Verfahren vorzunehmen.

Hingegen ist bekannt oder zeichnet sich ab, dass einzelne Planungsgeschäfte mit neuen Einzonungen in Vorbereitung oder am Laufen sind und separat zur Ortsplanungsrevision behandelt und zur Beschlussfassung gebracht werden. Dies sind aktuell die Planungsgeschäfte: Balsigergut Wabern (wird nur bei Realisierung der Tramlinienerweiterung Linie 9 weiterverfolgt); Bike Park Oberried (Einzonung der bestehenden Liegenschaft und des neuen Bike-Park); Campus Crucell Thörishaus (Einzonung der Firmenarealerweiterung und Teile des Weilers Grafenried); Schlatt (Areal für eine neue Zone für Holzschnitzproduktion und -lagerung). Inwieweit die Motion 0812 auch diese Geschäfte tangiert ist im Rahmen der Ortsplanungsrevision von der Planungsbehörde zu klären und in der Gesamtbilanz der Bauzonenflächen darzulegen. In diesem Zusammenhang ist auch der Umgang mit der wesentlichen Verkleinerung der neuen Bauzone im Ried (Reduktion der bebaubaren Flächen von 20.7 ha aus der Planung von 1979 auf 16.6 ha¹⁾ gemäss UeO Papillon = - 4.1 ha) zu klären.

¹⁾ inkl. ZöN und Weiler Ried

3. Gesuch um Fristverlängerung, Begründung

Da die Änderungen der baurechtlichen Grundordnung im Rahmen der Ortsplanungsrevision erst im Laufe des Jahres 2013/14 zur Mitwirkung bzw. öffentlichen Auflage gebracht werden können, ist die Erfüllung der Motion noch nicht beurteilbar. Die Motion kann noch nicht abgeschrieben werden. Die Frist für die Erfüllung des Vorstosses ist ein weiteres Mal bis Ende Oktober 2014 zu verlängern.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Erfüllungsfrist wird bis zum 31. Oktober 2014 verlängert.

Köniz, 10. Oktober 2012

Der Gemeinderat

Beilagen

- 1) Vorstosstext und Antwort des Gemeinderates vom 15.11.10/ 15.09.08

Die 6 zentralen Themen

Ausgeglichene Bauzonen-Bilanz

Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Nachhaltiger Umgang mit vorhandener Bauzonenfläche

Im Einklang mit der Motion zur Bauzonen-Begrenzung

Nicht unter die Motion fallen

- Einzonungen in Grünzonen oder in Zonen für Kleingärten
- Einzonungen von Strassen- und Verkehrsarealen
- Einzonungen bereits erschlossener und überbauter Areale
- geringfügige Einzonungen ausserhalb der Ortsplanungsrevision in Kompetenz des Gemeinderats (i.d.R. bis 2'000 m² Landfläche)
- Umzonungen, d.h. Anpassungen innerhalb der Bauzone.

Unter die Motion fallen

- alle übrigen Ein- und Auszonungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision
- sämtliche Einzonungen im ordentlichen Nutzungsplan-Verfahren seit Erheblicherklärung der Motion 0812 am 20. Oktober 2008, die separat ausserhalb der Ortsplanungsrevision vom Parlament resp. von den Stimmberechtigten beschlossen und rechtskräftig werden

Damit besteht für die Arbeiten am Nutzungsplan ein konkret definierter Handlungsspielraum.

Netto gleich viele Bauzonen wie bisher

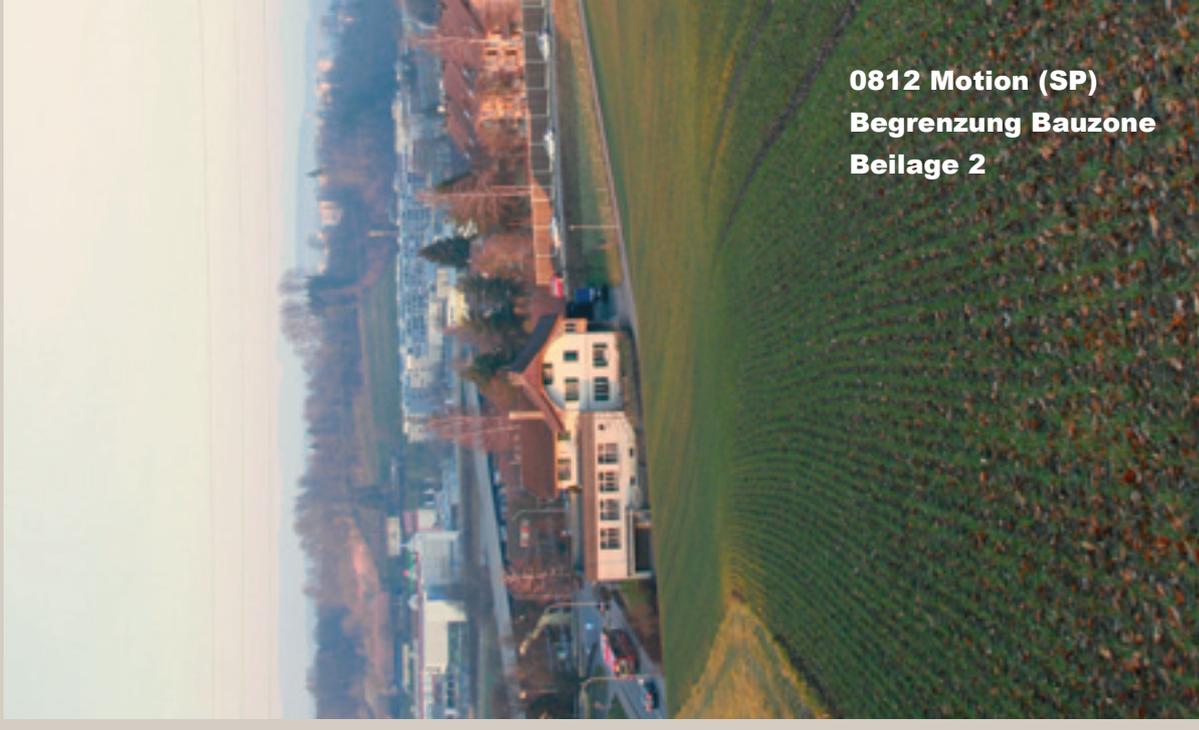
In den bestehenden Bauzonen gibt es heute noch beträchtliche Bauzonen-Reserven, die noch nicht oder nur teilweise überbaut sind. Diese gilt es zu nutzen. In der Gemeinde Köniz stehen gerundet für Wohnen insgesamt 38 Hektaren, für Arbeiten 14 Hektaren Bauland zu Verfügung.

Mit der Revision des Nutzungsplans wird das Bauland für Wohnen und Arbeiten kaum verändert. Die Baulandfläche für Arbeiten und Wohnen bleibt in der Ortsplanungsrevision insgesamt auf dem heutigen Stand.

Die Gemeinde Köniz will sich entwickeln und moderat wachsen – dabei aber Landwirtschafts- und Erholungsflächen erhalten. Aufgrund einer überwiesenen Motion des Parlaments darf die Bauzonenfläche im Nutzungsplan insgesamt nicht vergrössert werden. Die Motion 0812 bietet die Grundlage für einen gut durchdachten, nachhaltigen Umgang mit dem beschränkten Gut Boden (siehe Seite 7).

Motion Bauzonenbegrenzung setzt den Rahmen

Die Motion spricht von der «Begrenzung der Bauzonenfläche auf dem aktuellen Stand». Unter den Begriff der «Bauzonen» fallen planungsrechtlich – nebst den üblichen Bauzonen wie Wohn- oder Arbeitszonen – auch Strassen- und Bahnareale sowie Grünzonen usw. Gemeinsam mit den Motionären hat der Gemeinderat deshalb folgende Präzisierungen der Motion 0812 vorgenommen:





«Auf Bewährtem aufbauen und dort erneuern, wo dies sinnvoll und zukunftsgerichtet ist: Diese Strategie ermöglicht das angestrebte moderate Wachstum von Köniz bei einer ausgeglichenen Bauzonen-Bilanz.»

Katrin Sedlmayer, Direktionsvorsteherin Planung und Verkehr



Einzonungen mit separatem Verfahren

Der Gemeinderat hat beschlossen, grössere Entwicklungsgelände mit Einzonungen von besonderem öffentlichen Interesse aus der Ortsplanungsrevision herauszunehmen. Diese können somit in separaten Vorlagen eingehend diskutiert werden.

Dieses Vorgehen betrifft die Gebiete Chlywabere (Balsigergut), Alters- und Pflegeheim Weyergut, Schlattmatte (Holzschnitzel Käser), Oberried (Bike-Park thömus), Thörishaus Graferied (Crucell). Die Bauzonen-Flächen dieser Gebiete werden kompensiert.

Umsetzung/Massnahmen:

- **Abtausch zwischen Bau- und Nichtbauzone gleicher Fläche**
- **untergeordnete Einzonungen für die Arrondierung des bestehenden Siedlungsgebiets**
- **Einzonungen bereits überbauter Siedlungsteile:**
 - z.B. Ortsteil Schlatt und alte Dorfkern Oberacherli und Mittelhäusern
- **wichtigste Gebiete der Kategorie Einzonung:**
 - Niederwangen Schwendistutz
 - Schliern Eichmatt
 - Niederscherli Haltenstrasse (Halterain)
- **wichtigste Gebiete der Kategorie Auszonung:**
 - Ried Stöcklimatt
 - Niederwangen Rainacher
 - Hahlen Liebewilstrasse

Motion SP "Begrenzung der Bauzonenfläche auf dem aktuellen Stand"

Protokoll 20. März 2013

Anwesend:

Annemarie Berlinger, Motionärin, Gemeindeparlament (SP)
Martin Graber, Motionär, Gemeindeparlament (SP)
Remy Borle, Co-Gemeindeplaner ad interim
Katrín Sedlmayer, Direktionsvorsteherin DPV

Interpretation der Motion / Definition Bauzone

Als Nicht-Bauzonen nicht unter die Motion fallen:

1. Neue nicht der Bebauung dienende "Bauzonen" wie Grünzonen, Zonen für Kleingärten, die Grünbereiche Hang und Plateau im Ried sowie der unbebaute Teil des Bikeparks
2. Strassen- und Verkehrsareale (Bsp. Tramwendeschlaufe, Doppelspurausbau u.a.)
3. Bereits überbaute und erschlossenen Areale, sowie neu eingezonte Bereiche mit Bauverbot (z.B. Bauklasse E, wo Neubauten ausgeschlossen sind)
4. Geringfügige Einzonungen ausserhalb der OPR in Kompetenz des Gemeinderats (i.d.R. bis 2'000 m² Landfläche)
5. Umzonungen

Als Bauzonen unter die Motion fallen:

6. Alle *Ein- und **Auszonungen innerhalb der OPR
7. Alle *Ein- und **Auszonungen ausserhalb der OPR in Kompetenz der Stimmbevölkerung (ordentliches Verfahren) ab dem Zeitpunkt als die Motion vom Parlament erheblich erklärt wurde (15. September 2008)
Bsp. Crucell Thörishaus, Holzschnitzel Käser Schlatt, Bikepark (versiegelte Fläche)
8. *Ein- und **Auszonungen, die aufgrund der Planbeständigkeit in der OPR "ausgespart" werden und im Nachgang der Bevölkerung vorgelegt werden wie Balsigergut, Weyergut.

Bilanz OPR

Über Ein- Um- und Auszonungen im ordentlichen Verfahren mit Volksabstimmung ab September 2008 wird Bilanz geführt. Am Schluss muss ein Nullsummenspiel erreicht werden.

Die Motionärin und der Motionär sind mit dieser Interpretation einverstanden.
Martin Graber betrachtet die Grünräume im Ried als "Kosmetik", kann aber damit leben.

* von Nicht-Bauzonen gem. Ziff. 1-4 in Bauzonen

** von Bauzonen in Nicht-Bauzonen gem. Ziff. 1-4

Bauzonenbilanz Gemeinde Köniz

17. September 2014 stra

Mutationen

-  Einzonung innerhalb OPR
-  Auszonung innerhalb OPR
-  Einzonung ausserhalb OPR
-  Auszonung ausserhalb OPR

