

Parlamentssitzung 18. September 2017

Traktandum 6

1712 Interpellation (SVP) "Laufende OPR und Mehrwertabschöpfung bei Aufzonungen"

Beantwortung; Direktion Planung und Verkehr

Vorstosstext

Der Gemeinderat wird gebeten, folgende Fragen zur laufenden OPR und zur Mehrwertabschöpfung bei Aufzonungen zu beantworten:

1. Reicht der vorgesehene Kredit für die internen Aufwendungen zur OPR aus, oder wird er überschritten und wenn ja, um wie viel?
2. Reicht der vorgesehene Kredit für die Leistungen, die für die OPR extern eingekauft wurden aus, oder wird er überschritten und wenn ja, um wie viel?
3. Können die ca. 340 Einsprachen aus der öffentlichen Auflage der OPR mit internen Ressourcen bearbeitet werden oder braucht die Gemeinde dazu externe Hilfe?
4. Nach welchen Kriterien und durch wen wurden die vorgesehenen Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiete ausgeschieden?
5. Wer hat die Auflagen für die verschiedenen Schutzgebiete im Baureglement festgelegt?
6. Wer hat die Bodenpreise für die Berechnung der Mehrwertabschöpfung erhoben? Wurden diese erhobenen Bodenpreise auf ihre Richtigkeit überprüft? Wenn ja, wie und durch wen?
7. Wie ist der weitere zeitliche Ablauf der OPR geplant, wann kann das Geschäft im Parlament behandelt werden, wann kann die Bevölkerung über die Vorlage abstimmen?

Eingereicht

22. Mai 2017

Unterschrieben von 16 Parlamentsmitgliedern

Bernhard Lauper, Fritz Hänni, Adrian Burkhalter, Kathrin Gilgen, Elisabeth Rügsegger, Stefan Lehmann, Michael Lauper, Heinz Nacht, Reto Zbinden, Thomas Frey, Hansueli Kropf, Erica Kobel-Itten, Mathias Rickli, Heidi Eberhard, Hanspeter Kohler, Katja Niederhauser

Antwort des Gemeinderats

Die eidgenössische Gesetzgebung verpflichtet Gemeinden, die Raumentwicklung zu planen und dabei den Boden haushälterisch zu nutzen sowie die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft zu beachten. Der Kanton definiert die Ansprüche an Inhalt und Umfang einer Ortsplanungsrevision und fordert eine periodische Anpassung der baurechtlichen Grundordnung. Der Gemeinderat ist gemäss Art. 66 des kantonalen Baugesetzes Planungsbehörde und somit für den Prozess und die Ergebnisse der Ortsplanungsrevision (OPR) verantwortlich.

Die Ortsplanung befasst sich mit der räumlichen Gestaltung und Entwicklung des Gemeindegebiets. Sie legt fest, welche Grundstücke in welcher Art und in welchem Ausmass genutzt werden dürfen und welche Gebiete und Objekte geschützt und erhalten werden sollen. In der Ortsplanung sind also die Rahmenbedingungen und Leitplanken für die Entwicklung der Gemeinde definiert.

Die heute rechtsgültige Ortsplanung von Köniz stammt aus dem Jahr 1994. Seither sind neue übergeordnete Gesetze und Vorgaben in Kraft getreten und die gesellschaftlichen, wirtschaftlichen sowie planerischen Rahmenbedingungen und Bedürfnisse haben sich stark verändert. Im Rahmen der OPR integriert die Gemeinde die neuen gesetzlichen Vorgaben, nimmt die neuen Bedürfnisse von Gesellschaft und Wirtschaft auf und regelt vorausschauend ihre räumliche Entwicklung der nächsten 15 bis 20 Jahre. Sie kommt damit ihrer Verantwortung nach, die hohe Lebensraumqualität für alle zu erhalten und zu fördern.

Die Revision der Ortsplanung erfolgt in drei Stufen. Das Raumentwicklungskonzept (1. Stufe) aus dem Jahr 2007 sowie die behördenverbindliche kommunale Richtplanung (2. Stufe) aus dem Jahr 2014 wurden in einem partizipativen Prozess mit der Bevölkerung erarbeitet. Sie bilden die Grundlage für die Revision der baurechtlichen Grundordnung (3. Stufe). In vielen Gemeinden wird die Ortsplanungsrevision mit der Anpassung der baurechtlichen Grundordnung gleichgesetzt. Eine umfangreiche Gesamtrevision der Ortsplanung jedoch, wie sie in Köniz seit 2007 läuft, ist mit Einbezug aller Interessensvertreter und Grundeigentümerinnen sowie unter Berücksichtigung der (kürzlich veränderten) übergeordneten Gesetzgebungen eine grosse Herausforderung für Politik und Verwaltung.

Die Antworten auf die Fragen der vorliegenden Interpellation sind im Folgenden aufgeführt:

1. Reicht der vorgesehene Kredit für die internen Aufwendungen zur OPR aus, oder wird er überschritten und wenn ja, um wie viel?

Durch das Parlament wurde für die Revision der Ortsplanung (OPR – Richtplan sowie Baurechtliche Grundordnung) am 15. September 2008 ein Rahmenkredit im Umfang von Total CHF 1'280'000.- für Leistungen Dritter bewilligt. Ein Kredit für interne Aufwendungen wurde nicht beschlossen (die Kosten für interne Aufwendungen werden allgemein im Rahmen des Budgets bewilligt). Im damaligen Bericht des Gemeinderats wurden die internen Aufwendungen für die Projektleitungen nur als Information abgeschätzt. Die getätigten und noch laufenden Aufwendungen sind damit für die Abrechnung des Rahmenkredits zur OPR nicht von Relevanz.

Bis heute liegt der effektive Aufwand für interne Aufwendungen in Bezug auf die im Rahmen des Berichts des Gemeinderats zum Parlamentsantrag geschätzten internen Aufwendungen deutlich höher. Dies insbesondere aufgrund der mehr als doppelt so langen Bearbeitungsdauer als damals angenommen wurde, der umfangreicheren kommunalen Richtplanung im Rahmen eines Gesamtwerks (Zusammenzug der durch die beauftragten Fachplaner erarbeiteten Inhalte von 4 (Teil-) Richtplänen in einen Gesamtrichtplan durch die Gemeindeverwaltung) und zusätzlicher operativer Leistungen der Gemeindeverwaltung aufgrund geänderter, übergeordneter Rahmenbedingungen, insbesondere Raumplanungsgesetz RPG (2011), Gewässerschutzgesetzgebung Bund und Kanton (2011-2015), Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), Einführungsverordnung zur eidgenössischen Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen EV ÖREBKV (2013), kantonaler Richtplan 2030 (2015), kantonales Baugesetz BauG (2017), kantonale Bauverordnung BauV (2017).

Dadurch wurden im laufenden Planungsprozesses der OPR elementare, raumplanerische Vorgaben geändert oder neu geschaffen.

2. Reicht der vorgesehene Kredit für die Leistungen, die für die OPR extern eingekauft wurden aus, oder wird er überschritten und wenn ja, um wie viel?

Das Parlament hat an der Sitzung vom 15. September 2008 in Sachen Ortsplanungsrevision (OPR) für Leistungen Dritter einen Rahmenkredit von Fr. 1'280'000.- (zuzüglich allfälliger Teuerung) bewilligt.

Mit Gemeinderatsbeschluss GRB 237 vom 23./24. April 2013 wurde durch den Gemeinderat ein Nachkredit von Fr. 200'000.- bewilligt.

Die bewilligten Kredite der OPR für Leistungen Dritter belaufen sich damit auf Fr. 1'480'000.-. Inklusive der zugesicherten (und bereits überwiesenen) kantonalen Förderbeiträge zur Ausarbeitung des Richtplans Energie in der Höhe von CHF 98'000.- ergibt sich für die OPR ein Gesamttotal von CHF 1'578'000.- an verfügbaren Geldern.

Die verfügbaren Gelder für die Leistungen, welche für die OPR extern eingekauft worden sind, werden eingehalten. Vom Gesamttotal an verfügbaren Geldern sind per 30.6.2017 rund CHF 110'000.- vorhanden.

Die nach der öffentlichen Auflage anfallenden, abgeschätzten Kosten für inhaltliche Arbeiten am Schutzplan, Unterstützung bei den Einspracheverhandlungen sowie Druck der Schlussdokumente u. Ä. können durch die Kreditrestanz gedeckt werden. Die anfallenden Kosten zur Überarbeitung der Mehrwertverfügungen werden wie bis anhin über die laufende Rechnung finanziert.

3. Können die ca. 340 Einsprachen aus der öffentlichen Auflage der OPR mit internen Ressourcen bearbeitet werden oder braucht die Gemeinde dazu externe Hilfe?

Grundsätzlich können die Einsprachen und die Einspracheverhandlungen verwaltungsintern **bearbeitet, resp. durchgeführt werden.**

Je nach Terminplan und bei juristisch anspruchsvollen Einsprachen, resp. nötigen planerischen Anpassungs- und Vertiefungsarbeiten wird es nötig sein, auf Leistungen Dritter zurückzugreifen. Die Finanzierung ist jedoch im Rahmen der Kreditrestanz sichergestellt.

4. Nach welchen Kriterien und durch wen wurden die vorgesehenen Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiete ausgeschieden?

Der Gemeinderat (Exekutive) ist das oberste leitende, planende und vollziehende Organ der Gemeinde Köniz. Der Gemeinderat ist gemäss Art. 66 BauG¹ Planungsbehörde und somit für den Prozess und die Ergebnisse der Ortsplanungsrevision (OPR) verantwortlich.

Die Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiete wurden auf Basis verschiedener Kriterien durch die Gemeindeverwaltung und beauftragte Fachplaner entworfen. Der Entwurf wurde vom Gemeinderat als Planungsbehörde diskutiert, beurteilt, bei Bedarf an seine strategischen Absichten und Ziele angepasst und für das weitere Verfahren beschlossen.

Aufgrund des Auftrags des kantonalen Richtplans im Rahmen der OPR eine Landschaftsplanung vorzulegen, wurde der Schutzplan basierend auf dem rechtsgültigen Schutzplan, den Kategorien gemäss kantonalem Musterbaureglement (Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiete) sowie einem Landschafts- und Biotopinventar überarbeitet.

Die massgebenden Objekte des Landschafts- und Biotopinventars wurden lokalisiert und im Inventarplan dargestellt. Darunter fallen z.B.:

- Flüsse, Bäche und ihre Ufer,
- besonders schöne oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften (z.B. Landschaftsraum um die Siedlungsräume der drei gemäss «Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung» (ISOS) inventarisierten Ortsbilder Herzwil, Liebewil und Mengestorf),
- bedeutende Aussichtspunkte (z.B. Gurten-Kulm, Mengestorfberg, Burst u.a.),
- für die Landschaft und Siedlung typische Baumbestände und Gehölze (Hecken, Einzelbäume, Hochstammobstbaumgärten, Alleen und Baumreihen) sowie
- die für Pflanzen und Tiere besonders wertvollen Lebensräume und Naturschutzobjekte (Hecken, Trockenstandorte, stehende Kleingewässer, artenreiche Wiesen und Weiden, Streuflächen, Hochstammobstbaumgärten, Landschaftsräume entlang von Gewässern u.a.).

¹ Kantonales Baugesetz vom 9. Juni 1985 (Stand 1. April 2017)

Der Schutzplan übernimmt aus dem Inventarplan diejenigen Landschaften und Objekte, die gestützt auf übergeordnetes Recht unter Schutz stehen, aber auf kommunaler Ebene noch grundeigentümergebundene Nutzungsbestimmungen benötigen (Gewässerräume, Archäologische Schutzgebiete).

Der Schutzplan übernimmt zudem auch diejenigen Objekte von lokaler oder regionaler Bedeutung, welche die Gemeinde zusätzlich schützen will (Trockenstandorte, stehende Kleingewässer, Hochstammobstbaumgärten, Alleen, Einzelbäume usw.).

Die Kriterien wurden gemäss Arbeitshilfe «Anforderungen an die kommunale Landschaftsplanung» angewandt und entsprechen in grossen Teilen dem Musterbaureglement des Kantons Bern. Die im rechtsgültigen Schutzplan geschützten Gebiete wurden geprüft und nach diesen Kriterien bewertet und bei Bedarf erweitert, reduziert oder gestrichen. Zusätzliche, im rechtsgültigen Schutzplan nicht ausgeschiedene Landschaftsräume wurden nach denselben Kriterien geprüft, bewertet und bei Bedarf aufgenommen.

Die in der Version der öffentlichen Auflage vorgesehenen Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiete waren mit wenigen Ausnahmen bereits 2014 Teil der öffentlichen Mitwirkung und wurden vom Kanton im Rahmen der kantonalen Vorprüfung auf ihre Rechtmässigkeit überprüft und als genehmigungsfähig beurteilt.

5. Wer hat die Auflagen für die verschiedenen Schutzgebiete im Baureglement festgelegt?

Das Baureglement enthält die entsprechenden Schutz- und Nutzungsbestimmungen zu den Festlegungen des Schutzplans und lehnen sich entsprechend ebenfalls in grossen Teilen dem Musterbaureglement des Kantons Bern an.

Der Gemeinderat (Exekutive) ist das oberste leitende, planende und vollziehende Organ der Gemeinde Köniz. Der Gemeinderat ist gemäss Art. 66 BauG1 Planungsbehörde und somit für den Prozess und die Ergebnisse der Ortsplanungsrevision (OPR) - dadurch auch für Festlegungen im Baureglement - verantwortlich.

6. Wer hat die Bodenpreise für die Berechnung der Mehrwertabschöpfung erhoben? Wurden diese erhobenen Bodenpreise auf ihre Richtigkeit überprüft? Wenn ja, wie und durch wen?

Für die Mehrwertberechnungen wurde, im Rahmen eines Einladungsverfahrens mit 6 eingeladenen Expertenbüros aufgrund des besten Preis-/Leistungsverhältnisses, die Wüest Partner AG, Bern ausgewählt. Der Gemeinderat beauftragte auf dieser Basis Wüest Partner AG mit den Arbeiten. Als Bestandteil des Auftrags wurden die Ergebnisse unter anderem auch mittels effektiven Transaktionen in der Region Bern resp. der Gemeinde Köniz überprüft. Durch die Verwaltung wurde der Auftrag begleitet und im Sinne der Auftragsbefriedigung überprüft. (vgl. weitere Informationen bezüglich Plausibilisierung der Ergebnisse in der Antwort des Gemeinderates zur Motion 1714 "Anpassungen im Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen", welche dem Parlament parallel zu dieser Interpellationsantwort an der gleichen Sitzung vorgelegt werden)

Hauptziel des Auftrags ist und war ein Vorgehen, welches alle Grundstücksbesitzer gleichbehandelt. Die erhobenen Landpreise sind aufgrund der effektiv beobachtbaren Transaktionen plausibel. Dennoch handelt es sich um geschätzte Werte, welche die üblichen Schätzunsicherheiten mit sich bringen. Es sind zudem schematische Bewertungen, welche vielen, aber naturgemäss nicht allen Spezifika eines Grundstücks Rechnung tragen können.

In Anlehnung ans praxiserprobte Basler Modell wurde der Landwert stets unter einem Szenario ermittelt, wo der Mehrwert realisiert und damit die bestehenden Bauten kaum einen Einfluss haben. Folglich stand die Einschätzung der bestehenden Bauten oder der Zeitpunkt der Realisierung der Mehrwerte nicht im Vordergrund des Auftrages. Findet die Veräusserung der Parzelle jedoch statt, bevor der Mehrwert baulich und ökonomisch realisiert wird (z.B. weil ein relativ neues Gebäude auf der Parzelle steht, welches abgerissen werden müsste, um den Mehrwert baulich zu realisieren), so wird der Mehrwert zwar juristisch gesehen fällig, doch Ökonomisch betrachtet, wird der Käufer dieses Grundstückes den Mehrwert allerdings erst

teilweise zu bezahlen bereit sein. Insbesondere wenn er diesen Mehrwert erst zu einem deutlich späteren Zeitpunkt baulich und ökonomisch realisieren wird.

In dieser Konstellation stehen die von Gesetzes wegen definierte Realisierbarkeit nicht mit der tatsächlichen baulich-ökonomischen Realisierbarkeit in Einklang. Deshalb will der Gemeinderat die Schätzungen des Mehrwerts zu einem späteren Zeitpunkt konkretisieren, verfeinern und ergänzen lassen. So soll unter anderem der Wert der bestehenden Gebäude berücksichtigt werden und es soll auch der Schätzungsunsicherheit Rechnung getragen werden.

7. Wie ist der weitere zeitliche Ablauf der OPR geplant, wann kann das Geschäft im Parlament behandelt werden, wann kann die Bevölkerung über die Vorlage abstimmen?

Mit den vom Gemeinderat im Juli/August 2017 beschlossenen Änderungen bezüglich Nutzungsplan, Baulinienplan und Mehrwertausgleich wurde die Basis gelegt, damit die Verwaltung mit den Einsprechenden die ersten Verhandlungen aufnehmen kann. Im weiteren Prozess ist vorgesehen, dass vor den Herbstferien noch die inhaltlichen Beschlüsse bezüglich Schutzplan und den entsprechenden Artikeln im Baureglement vom Gemeinderat vorgenommen werden. Anschliessend können dann auch mit den Einsprechenden bezüglich dem Schutzplan die Verhandlungen aufgenommen werden.

Die aktuellen Informationen über die Inhaltsanpassungen und den laufenden Prozess erfolgt dabei wie vorgesehen über die nichtständige parlamentarische Kommission. Ziel des Gemeinderates ist es, in der heutigen Zusammensetzung die gesamte neue Baurechtliche Grundordnung noch zu Händen des Gemeindeparlaments zu verabschieden. Dieses könnte dann noch letzte Anpassungen beschliessen. So oder so werden die gemachten Änderungen nochmals öffentlich aufgelegt, damit die Interessen der von Änderungen Betroffenen gewahrt werden können.

Mit diesem Vorgehen ist eine Volksabstimmung im 2018 möglich. Ziel des Gemeinderats ist die bestmögliche Klärung offener Fragen und eine breite Akzeptanz der überarbeiteten Ortsplanung.

Mit der revidierten baurechtlichen Grundordnung kann die Gemeinde ihre Entwicklungsziele bis 2030 umsetzen und die Siedlungsentwicklung nach innen fördern. Die Grünräume und die Gewässer der Gemeinde werden nachhaltig geschützt, den Ansprüchen der Landwirtschaft wird Rechnung getragen. Es ist im Sinne der Politik, der Bevölkerung und der Wirtschaft, dass Köniz neue, moderne und übersichtliche Planungsinstrumente erhält, welche den heutigen und künftigen Bedürfnissen von Wohnbevölkerung und Wirtschaft Rechnung tragen. Viele Bauwillige, welche auf die neue Nutzungsordnung warten, können dann ihre Baugesuche einreichen.

Köniz, 9. August 2017

Der Gemeinderat