



Gemeinde
Köniz

Volksabstimmung 23. September 2018 Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten

Ortsplanungsrevision (OPR)
Revision baurechtliche Grundordnung

Seite 3

Abstimmungslokale

Das Lokal mit Stern (*) ist nicht rollstuhlgängig.

Gemeindehaus Bläuacker
Landorfstrasse 1, 3098 Köniz

Öffnungszeiten

Donnerstag, 20. September 2018, 08–12 und 14–18 Uhr
Freitag, 21. September 2018, 08–12 und 14–17 Uhr

Köniz (Oberstufenzentrum)
Liebefeld (Schulhaus Hessgut)
Wabern (Dorfschulhaus*)
Niederscherli (Schulhaus Bodengässli)
Niederwangen (Schulhaus)

Öffnungszeiten

Sonntag, 23. September 2018, 10–12 Uhr

Briefliche Stimmabgabe

Verwenden Sie für die briefliche Stimmabgabe das beiliegende Kuvert. Dieses muss **frankiert** werden, wenn die briefliche Abstimmung per Post erfolgt. Portofrei können die Wahl- und Abstimmungsunterlagen an der Loge im Gemeindehaus Bläuacker (Landorfstrasse 1, 3098 Köniz) und in den Abstimmungslokalen (siehe oben) abgegeben werden.

Ausserhalb der Logenöffnungszeiten können Sie die Unterlagen auch in den Briefkasten des Gemeindehauses einwerfen.
Letzte Leerung: Samstag, 22. September 2018, 14 Uhr

Öffnungszeiten Loge Gemeindehaus Bläuacker:
Montag bis Freitag, 08–12 und 14–17 Uhr
Donnerstag bis 18 Uhr

Das geltende Recht

finden Sie im Internet unter www.koeniz.ch
(Verwaltung > Reglemente/Verordnungen).
Sie können es auch telefonisch bei der Stabsabteilung
der Gemeinde Köniz bestellen: 031 970 91 11

Ortsplanungsrevision (OPR)

Revision baurechtliche Grundordnung

Inhaltsverzeichnis - Auszug Abstimmungsbotschaft

| | |
|--|----|
| Das Wichtigste in Kürze | 4 |
| Ortsplanungsrevision – weshalb und wie | 7 |
| Ziele der Revision der baurechtlichen Grundordnung | 9 |
| Entwicklungsplanungen ausserhalb der vorliegenden Volksabstimmung | 10 |
| Thematische Inhalte und Schwerpunkte der Ortsplanungsrevision | 11 |
| Grundsatz der ausgeglichenen Bauzonenbilanz | 12 |
| Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) | 13 |
| Umfassende Landschaftsplanung | 14 |
| Zonenkonformität von Ortsteilen im ländlichen Raum | 14 |
| Abstimmung mit übergeordnetem Recht | 14 |
| Aktualisierung und Vereinfachung der Planungsinstrumente | 15 |
| Die Revision der baurechtlichen Grundordnung | 16 |
| 1) Nutzungsplan | 16 |
| <i>Einzonungen von unbebauten Arealen – Einzonungen von bereits überbauten Ortsteilen – Umzonungen – Aufzonungen – Auszonungen</i> | |
| 2) Baureglement | 19 |
| <i>Aufhebung Attikaregelung – Vereinfachung Gebäudeabstand – Neue Nutzungsziffer – Neue Höhendefinition – Innenentwicklungsgebiete</i> | |
| 3) Schutzplan | 22 |
| <i>Landschafts-Schutzgebiete – Landschafts-Schongebiete – Naturobjekte – Gewässerräume – Die Gefahrenkarte «Naturgefahren»</i> | |
| 4) Baulinienplan | 25 |
| <i>Digitaler Baulinienplan – Bereiche für geschlossene Bauweise</i> | |
| Das Verfahren zum Erlass der revidierten baurechtlichen Grundordnung | 26 |
| Öffentliche Mitwirkung, Kantonale Vorprüfung, Öffentliche Auflage, Änderungen aufgrund der öffentlichen Auflage, Parlamentarische Kommission, Beschluss Stimmberechtigte, Genehmigung durch Kanton | |
| Kosten und finanzielle Auswirkungen | 30 |
| Erhalt und Ermöglichung der Umstrukturierung von Gewerbe | 17 |
| Umgang mit Planungsmehrwerten | 18 |
| Umgang mit Energievorschriften | 20 |
| Das Grüne Band | 21 |
| Volksbegehren «Bezahlbar wohnen in Köniz» | 21 |
| «Landwirtschaftsartikel» | 23 |
| Kantonales Bauinventar | 24 |

Das Wichtigste in Kürze

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.

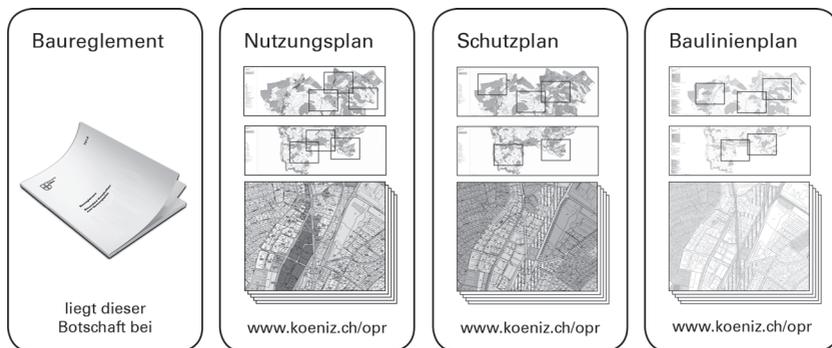
Die heute rechtsgültige Ortsplanung von Köniz stammt aus dem Jahr 1994. Seither sind neue übergeordnete Gesetze und Vorgaben in Kraft getreten, und die gesellschaftlichen, wirtschaftlichen sowie planerischen Rahmenbedingungen und Bedürfnisse haben sich stark verändert. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision (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.

Der Schwerpunkt der Revision liegt auf der Siedlungsentwicklung nach innen: Raum für Wohnungen und Gewerbe soll vor allem in bestehenden Siedlungsgebieten geschaffen werden. So ist es möglich, die Bauzonen insgesamt nicht zu erweitern. Bestehende Grün- und Freiräume werden dadurch geschützt, die Siedlungsentwicklung wird dorthin gelenkt, wo entsprechende Dienstleistungsangebote, Schulen oder Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentliche Infrastrukturanlagen vorhanden sind. Als weiterer Schwerpunkt verfolgt die vorliegende Revision die Zusammenfassung, Vereinfachung, Vereinheitlichung und Digitalisierung der bisherigen Planungsinstrumente.

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)**, welche mit dieser Vorlage zur Volksabstimmung gebracht wird. In der baurechtlichen Grundordnung werden die Ziele und Strategien der Richtplanung grundeigentümerverbindlich umgesetzt. Die zur Abstimmung vorliegende baurechtliche Grundordnung besteht aus dem Baureglement, dem Nutzungsplan, dem Schutzplan und dem Baulinienplan.

Die revidierte baurechtliche Grundordnung ist ausgewogen, zukunftsgerichtet und orientiert sich an den Bedürfnissen der Menschen, die in der Gemeinde wohnen und arbeiten. Die Pläne sind übersichtlicher gestaltet und dadurch für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie für die Bevölkerung verständlicher.

Gemeinderat und Parlament beantragen den Stimmberechtigten die Zustimmung zur revidierten baurechtlichen Grundordnung.



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. Das Baureglement inkl. Anhang I (Skizzen), Anhang III (Besondere Vorschriften zu den Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebieten) und Anhang IV (Verkehrsorientierte Gemeindestrassen) liegen dieser Botschaft bei.



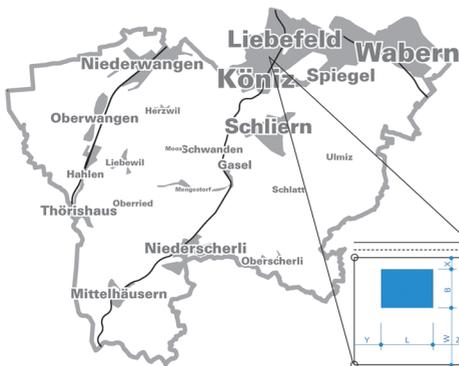
Raumentwicklungskonzept

- . übergeordnete Idee und Vision der Gemeindeentwicklung aus Sicht des Gemeinderats
- . Kompetenz und Genehmigung Gemeinderat



Richtplanung

- . planerische Gesamtsicht auf Gemeinde
- . strategische Entwicklungsabsichten des Gemeinderats
- . Verbindlich für Behörden
- . Kompetenz Gemeinderat
- . Genehmigung Kanton



Abstimmungsvorlage vom 23.9.18 Baurechtliche Grundordnung

- . parzellenscharf
- . grundeigentümerverbindlich
- . Kompetenz Stimmbevölkerung
- . Genehmigung Kanton

Ortsplanungsrevision – weshalb und wie

Im Rahmen einer Ortsplanung erarbeitet die Gemeinde die notwendigen Grundlagen, Planungsinstrumente und Reglemente, um ihre künftige räumliche Gestaltung und Entwicklung zu steuern. Die rechtsgültige Könizer Ortsplanung trat 1994 in Kraft. Ihr Einfluss auf die Entwicklung der Gemeinde ist insgesamt positiv zu werten. Mit der Verleihung des Wakkerpreises 2012 an Köniz wurde die sorgfältige und nachhaltige Planung in grossem Masse gewürdigt. Nach über zwanzig Jahren besteht die Notwendigkeit, die Gemeindeentwicklung an neue Rahmenbedingungen anzupassen und bei Bedarf in ihrer Stossrichtung neu auszurichten.

Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt im Wandel der Zeit

Seit 1994 haben sich die Gemeinde Köniz und die gesamte Region Bern stark gewandelt. Die letzten Jahre waren geprägt von einer regen Bautätigkeit im Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbesektor. Die Gesellschaft hat sich verändert, als Beispiele seien die Individualisierung, das Konsumverhalten, die steigende Lebenserwartung und die zunehmende Mobilität erwähnt. Auch die Wirtschaftswelt unterliegt einem starken Wandel, man bedenke hier beispielsweise den Strukturwandel, die Globalisierung, die Auswirkungen der Digitalisierung mit neuen Arbeitszeit- und Sozialmodellen sowie damit verbunden die zunehmende Vermischung von Arbeiten, Wohnen und Freizeit. Und nicht zuletzt sieht sich auch die Landwirtschaft mit stetigen Veränderungen wie zum Beispiel einer Spezialisierung der Betriebe, Herstellung und Nutzung erneuerbarer Energien und grossen Herausforderungen wie der Globalisierung und dem hohen Bedarf an Bauland konfrontiert. In der revidierten Ortsplanung werden die heutigen Bedürfnisse der in Köniz wohnenden und arbeitenden Menschen abgebildet, Änderungen von übergeordneten Planungen und Gesetzgebungen berücksichtigt und – daraus abgeleitet – die Rahmenbedingungen und Leitplanken für die räumliche Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 15 bis 20 Jahren festgelegt.

Auftrag von Bund und Kanton zur Ortsplanungsrevision

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.

Weshalb eine so umfangreiche Revision?

Ein längerer Zeitraum wurde benötigt, um die gänzlich neuen Planungsinstrumente Raumentwicklungskonzept Köniz (1. Stufe) und die kommunalen Richtpläne Raumentwicklung Gesamtgemeinde und Energie (2. Stufe) in einem partizipativen Prozess gemeinsam mit der Bevölkerung zu entwickeln. Der Schwerpunkt der Ortsplanungsrevision wurde bei dem Prozessentwurf auf die Erarbeitung dieser beiden neuen Planungsinstrumente gelegt. Ursprünglich war es vorgesehen, aufgrund der 1. und 2. Stufe der Ortsplanungsrevision die grundeigentümergebundene baurechtliche Grundordnung (Baureglement, Nutzungsplan, Schutzplan und Baulinienplan) einer «schlanken» Gesamtrevision im Sinne einer Aktualisierung zu unterziehen.

Wie auch die Gesellschaft, befindet sich die Raumplanung der Schweiz im Umbruch. Aufgrund neuer rechtlicher Vorgaben wurden elementare Anforderungen an die kommunale Raumplanung in ihrer Stossrichtung und Verbindlichkeit verändert oder neu geschaffen (Siedlungsentwicklung nach innen, Ausgleich planerischer Mehrwerte, Berechnung und Nachweis des Bedarfs für neue Bauzonen, Ausscheidung der Gewässerräume, Vereinheitlichen der Begriffe und Messweisen im Planungs- und Bauwesen, usw.).

Für die Umsetzung der neuen Gesetzgebungen laufen Übergangsfristen, welche im Zeitraum zwischen 2018 und 2021 ablaufen. Die Gemeinde Köniz hat sich deshalb entschieden, das neue übergeordnete Recht bereits in der laufenden Revision der baurechtlichen Grundordnung umzusetzen bzw. einzuarbeiten. Die entsprechenden Arbeiten beschäftigten die Gemeinde in erheblichem Ausmass und vergrösserten den Revisionsbedarf und den Umfang der ehemals «schlank» angedachten Revision der baurechtlichen Grundordnung.

Mit Inkraftsetzung der Revision des kantonalen Baugesetzes und der kantonalen Bauverordnung am 1. April 2017 traten die letzten beiden kantonalen Vorgaben in Bezug auf die baurechtliche Grundordnung in Kraft. Gleich im Anschluss konnte die revidierte Ortsplanung öffentlich aufgelegt werden. Nun setzt die Gemeinde Köniz als erste grosse Gemeinde des Kantons mit ihrer Revision der baurechtlichen Grundordnung das neue übergeordnete Recht fortschrittlich und termingerecht um.

Ziele der Revision der baurechtlichen Grundordnung

Aus dem Raumentwicklungskonzept sowie dem Richtplan «Raumentwicklung Gesamtgemeinde» leiten sich folgende Ziele für die Revision der baurechtlichen Grundordnung ab:

- Erhalt und Förderung der Funktionalität der Ortsteile;
- Sicherstellen der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung bei häuslichem 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.

Heute zählt die Gemeinde Köniz gut 42'000 Einwohnerinnen und Einwohner und weist rund 22'000 Arbeitsplätze auf. Köniz ist in der Agglomeration Bern ideal gelegen, und viele Menschen kommen nach Köniz, um zu arbeiten, sich zu versorgen, zu wohnen oder um hier ihre Freizeit zu verbringen. Deshalb ist es Ziel der Ortsplanung, das Wachstum der Wohnbevölkerung und der Arbeitsplätze ohne zusätzlichen Baulandverbrauch in die gut erschlossenen Gebiete der Gemeinde zu lenken sowie die landwirtschaftliche Nutzung zu gewährleisten und die Grünräume zu sichern. Damit bleibt Köniz auch zukünftig attraktiv.

Entwicklungsplanungen ausserhalb der vorliegenden Volksabstimmung

Die Revision der baurechtlichen Grundordnung ist ein umfassendes Revisionswerk mit zahlreichen Einzelmassnahmen. Dabei handelt es sich in vielen Fällen um kleine Änderungen im Nutzungsplan, die sich kaum auf das Erscheinungsbild der Gemeinde auswirken werden. Grössere Entwicklungsgebiete sind im kommunalen Richtplan Raumentwicklung Gesamtgemeinde aufgeführt und nicht Teil der vorliegenden Revision der baurechtlichen Grundordnung. Der Könizer Gemeinderat will bei diesen Schlüsselvorhaben eine gesonderte öffentliche Mitwirkung und Diskussion ermöglichen und eigenständige Entscheide der Stimmberechtigten herbeiführen.

Dieser Ansatz wurde in den letzten Jahren mit guten Erfahrungen für folgende Arealentwicklungen bereits verfolgt:

- Köniz: Zentrum Nord (Mai 2017)
- Köniz: Rappentöri (Mai 2017)
- Köniz: Alters- und Pflegeheim Lilienweg (November 2016)
- Liebefeld: Areal Thomasweg/Stationsstrasse (Juni 2016)
- Oberwangen: Kiesabbau Oberwangenhubel (Juni 2015)
- Oberried: Bike-Park (Februar 2014)
- Schlatt: Holzschnitzel (Februar 2014)
- Thörishaus: Crucell resp. PaxVax Berna (September 2013)
- Niederwangen: Ried (Juni 2012)

Aufgrund der guten Erfahrungen sind folgende massgebenden Entwicklungsvorhaben nicht Teil der aktuellen Abstimmung und werden den Stimmberechtigten im Rahmen von Teilrevisionen der baurechtlichen Grundordnung separat zum Entscheid unterbreitet:

- Wabern: Balsigergut, METAS, Zentrum Kleinwabern, Tramendstation (alle im Zusammenhang mit der Verlängerung Tramlinie 9)
- Wabern: Areal Station Wabern
- Wabern: Morillongut
- Wabern: Grünau
- Liebefeld: Areal Station Liebefeld
- Köniz: Deponie Gummersloch
- Niederwangen: Neues Zentrum Niederwangen (Wangenbrüggli)
- Thörishaus: Sensematt

Thematische Inhalte und Schwerpunkte der Ortsplanungsrevision

Die neue baurechtliche Grundordnung will die hohe Lebensraumqualität für alle Könizerinnen und Könizer erhalten und fördern sowie die Gemeinde als attraktiven Wohn- und Arbeitsort festigen. Dazu gehören Dienstleistungen und Schulen vor Ort ebenso wie attraktive öffentliche Plätze, Wohnquartiere, intakte Natur- und Landschaftsräume, Versorgung mit Gütern und Freizeitangeboten sowie Arbeitsmöglichkeiten in verschiedenen Bereichen. Mit der neuen baurechtlichen Grundordnung kommt die Gemeinde ihrer Verantwortung nach, für kommende Generationen einen vielseitigen und attraktiven Lebensraum zu gestalten. Siedlung, Landschaft, Verkehr und Wirtschaft werden nachhaltig weiterentwickelt und aufeinander abgestimmt. Dadurch wird das Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum in den kommenden 15 bis 20 Jahren an die richtigen Orte gelenkt und dabei der gesellschaftliche Wandel berücksichtigt. Die unverwechselbare Identität und die Vielfalt der Gemeinde Köniz sind Standortvorteile und eine wichtige Grundlage für zufriedene Einwohnerinnen und Einwohner. Die revidierte baurechtliche Grundordnung hilft, diese Vorteile über Jahre hinweg zu sichern und auszubauen.

Köniz soll nicht nur als Wohnort, sondern auch als Arbeitsort attraktiv sein. Über 1'400 Unternehmen haben ihren Sitz in der Gemeinde, die rund 22'000 Beschäftigten beleben die öffentlichen Räume und die Zentren. Die neue baurechtliche Grundordnung belässt den Firmen den nötigen Spielraum, um sich neuen wirtschaftlichen Gegebenheiten anzupassen und wachsen bzw. neue Arbeitsplätze schaffen zu können. So trägt sie zur Sicherung des bestehenden Gewerbes und zur Ansiedlung neuer Betriebe bei. Die Wirtschaftsstandorte sind zudem verkehrstechnisch gut erschlossen.

Weiter hoch gehalten wird aber auch die Bedeutung der Landwirtschaft. Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt im Rahmen des übergeordneten Rechts und der erneuerten Ortsplanung sichergestellt.

Die vielfältigen Massnahmen der Revision der baurechtlichen Grundordnung können in sechs inhaltlichen Schwerpunkten zusammengefasst werden:

I. Grundsatz der ausgeglichenen Bauzonenbilanz

Im Zusammenhang mit dem Grundsatz der inneren Entwicklung ist auch der haushälterische Umgang mit dem Boden eine wichtige Prämisse der vorliegenden Revision der baurechtlichen Grundordnung. Das Könizer Parlament hat im Jahr 2008 den Gemeinderat beauftragt, die Revision der baurechtlichen Grundordnung ohne Vergrösserung der Bauzonen umzusetzen. Erlaubt ist, bestehende Bauzonen an ungeeigneter Lage mit Landflächen «abzutauschen», welche sich für eine Überbauung besser eignen und besser erschlossen sind. Nachfolgende Beispiele zeigen, wie die innere Entwicklung in der vorliegenden Revision mit gezielten Ein- und Umzonungen gefördert wird und wie diese mit Auszonungen kompensiert werden.

- **Geeignetes Bauland für ungeeignetes Bauland:** In den Zonen mit Planungspflicht (ZPP) Riedacker in Niederwangen und Hahlen/Liebewilstrasse bei Thörishaus befindet sich schwer erschliess- und bebaubares Bauland. Mit einer Ein- und Umzonung im Gebiet Schwendistutz/Riedstrasse in Niederwangen wird Bauland an besserer Lage geschaffen und dafür das ungeeignete Bauland in den beiden ZPP aus- resp. in eine Grünzone umgezont.
- **Baulücken schliessen:** Mit Ein- und Umzonungen werden innerhalb des Siedlungsgebiets Baulücken geschlossen. Beispiele hierfür finden sich am Talbrünnliweg in Köniz (Umzonung), an der Sägestrasse in Köniz (Umzonung), beim Eichmattkreisel in Schliern (Einzonung) oder am Haltenrain in Niederscherli (Einzonung). Mit einer Umzonung soll auch das Areal der Stiftung Bächtelen mit gemischter Wohn- und Gewerbenutzung besser genutzt werden.
- **Auszonungen:** Grundsätzlich werden Bauzonen ausgezont, wenn diese nicht sinnvoll überbaut resp. erschlossen werden können, ungenutzt an Randlagen liegen, landwirtschaftlich genutzt oder in Konflikt mit der Gefahrenkarte stehen.

Fazit: Die Baulandfläche für Arbeiten und Wohnen bleibt in der Revision der baurechtlichen Grundordnung insgesamt auf dem heutigen Stand. Der haushälterische Umgang mit dem Boden ist damit gegeben und die Forderung des Parlaments erfüllt. Die vorhandenen Baulandreserven reichen aus, um das künftige Wachstum aufzunehmen.

II. Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

Die Siedlungsentwicklung nach innen ist eine der wichtigsten Massnahmen in der Revision der baurechtlichen Grundordnung und eine neue Vorgabe von Bund, Kanton und Region. Bestehende Siedlungsflächen sind zugunsten unüberbauter Kulturlandflächen intensiver zu nutzen. Dabei ist die Qualität der Siedlungen zu bewahren und wenn möglich zu verbessern. Für die Gemeinde Köniz bedeutet das eine gezielte Weiterentwicklung der zentrumsnahen Lagen. Im Fokus stehen bestehende Bauzonen, Baulücken und die Aufwertung bestehender Quartiere. Das Potenzial ist vorhanden: In der Bauzone liegen an zentralen Standorten einige unternutzte oder unüberbaute Flächen. In geeigneten Wohnquartieren werden zudem planerische Anreize geschaffen und den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern Entwicklungspotenziale ermöglicht.

Die Siedlungsentwicklung nach innen bringt verschiedene Vorteile:

- Entwicklung nach innen bedeutet umbauen, anbauen oder neu bauen. Eine durchdachte Umsetzung wirkt sich positiv auf das gesamte Quartier aus. Die städtebauliche und freiräumliche Qualität der Quartiere steigt.
- In verdichteten Siedlungen wird der öffentliche Raum stärker genutzt. Dies fördert die Begegnung, den Austausch, den sozialen Zusammenhalt und damit die Lebensqualität.
- Die Entwicklung findet dort statt, wo die Siedlungen an den ÖV angeschlossen sind und gute Fuss- und Veloverbindungen bestehen. Je mehr Menschen zu Fuss, mit dem Velo oder mit dem ÖV unterwegs sind, desto weniger Staus, Schadstoff- und Lärmbelastungen gibt es.
- Die Siedlungsentwicklung nach innen führt zu einer besseren Versorgungssituation: Grossverteiler, Bäckereien, Apotheken, Arztpraxen usw. siedeln sich vorwiegend dort an, wo eine gewisse Anzahl Menschen wohnt, arbeitet oder verkehrt.
- Die bestehende Infrastruktur (z.B. Wasser, Abwasser, Kehrichtentsorgung, Strassen, Plätze) wird effizienter genutzt und die Kosten können dadurch tief gehalten werden.
- Kompakte Siedlungsstrukturen haben eine höhere Energieeffizienz als lockere Überbauungen mit viel Fläche und tragen so zu einem tieferen Gesamtenergieverbrauch bei.
- Mit der Entwicklung nach innen werden Natur- und Erholungsgebiete vom Baudruck entlastet, das Landschaftsbild bleibt intakt. Die wirtschaftliche Grundlage der Landwirtschaft – insbesondere die Fruchtfolgeflächen – wird bewahrt.

Wo nötig setzt die revidierte baurechtliche Grundordnung der inneren Entwicklung aber auch Grenzen – etwa bei schützenswerten Interessen wie der Bewahrung von Ortsbild und Grünraum oder Sicherstellung der Wohnhygiene.

III. Umfassende Landschaftsplanung

Köniz ist eine Gemeinde von grosser Vielfalt, sie ist städtisch und ländlich zugleich. Dicht besiedelten Ortsteilen wie Köniz/Liebefeld und Wabern stehen Weiler mit ländlichem Ursprung wie Liebewil und Herzwil gegenüber. Um diesen einzigartigen Charakter zu bewahren, sind eine intakte Landschaft und ein ländlicher Raum mit produktiver Landwirtschaft zentral.

Mit der Revision der baurechtlichen Grundordnung erhalten Natur und Landschaft einen hohen Stellenwert:

- Ökologisch wertvolle Gebiete und Naturobjekte werden geschützt.
- Landschaftsästhetisch wertvolle Landschaften werden vor beeinträchtigenden Eingriffen freigehalten und geschont.
- Der erforderliche Raum der Gewässer für Renaturierung, Naherholung, Hochwasserschutz und Unterhalt wird gesichert.

IV. Zonenkonformität von Ortsteilen im ländlichen Raum

Der ländliche Raum befindet sich im Umbruch. Viele der ehemals bäuerlich genutzten Ortsteile werden heute landwirtschaftsfremd genutzt.

Gemäss Auftrag der kommunalen Richtplanung wurden die ländlichen Ortsteile auf mögliche sinnvolle Einzonungen überprüft. Die Revision der baurechtlichen Grundordnung sieht grundsätzlich vor, dass nicht landwirtschaftlich genutzte und vollständig erschlossene Ortsteile und Areale einer nutzungskonformen Zone zugeführt werden können, um eine massvolle zonenkonforme Entwicklung zu ermöglichen. Die Grenzen für künftige Erweiterungen resp. Neueinzonungen sind dabei durch die kommunale Richtplanung gegeben.

V. Abstimmung mit übergeordnetem Recht

Bund und Kanton haben in den letzten Jahren ihre für die kommunale Ortsplanung massgebenden Gesetze und Grundlagen angepasst. Das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz und die revidierte eidgenössische Raumplanungsverordnung traten am 1. Mai 2014 in Kraft. Mit den neuen Instrumenten soll die Siedlungsentwicklung stärker nach innen gelenkt werden, zu grosse

Bauzonen müssen verkleinert und bestehende Baulandreserven besser genutzt werden. Aufgrund dieser Vorgaben des Bundes hat der Kanton Bern das Baugesetz und die Bauverordnung sowie den kantonalen Richtplan teilrevidiert und angepasst. Den kantonalen Richtplan 2030 genehmigte der Bundesrat im Mai 2016, Baugesetz und Bauverordnung traten am 1. April 2017 in Kraft.

Der kantonale Richtplan bildet den raumplanerischen Überbau für die räumliche Entwicklung des Kantonsgebiets bis ins Jahr 2030. Er definiert für jede Gemeinde den maximalen Baulandbedarf und legt wirtschaftliche und räumliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) fest, die aufgrund ihrer Lage und Erschliessung prioritär gefördert werden sollen. Eine wesentliche Neuerung des kantonalen Richtplans sind die Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen.

Die vorliegende Revision der baurechtlichen Grundordnung von Köniz stützt sich auf die kantonalen Vorgaben ab und berücksichtigt die neuen übergeordneten gesetzlichen Vorgaben von Bund und Kanton.

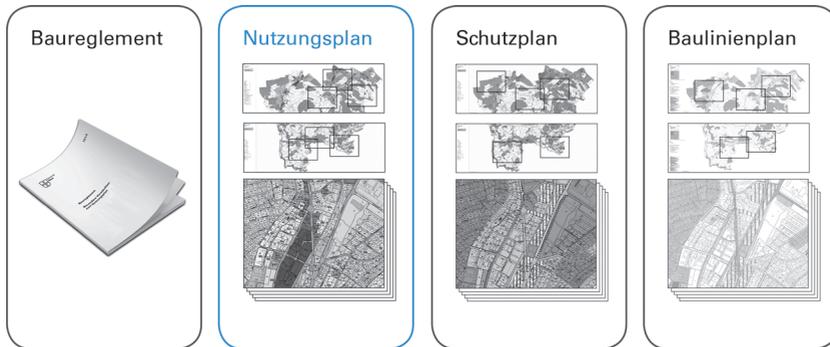
VI. Aktualisierung und Vereinfachung der Planungsinstrumente

Als allgemeiner Schwerpunkt verfolgt die vorliegende Revision das Ziel der Zusammenfassung, Vereinfachung, Vereinheitlichung und Digitalisierung der bisherigen Planungsinstrumente. Auf die Wiederholung von übergeordnetem Recht wird verzichtet, einzelne planerische Festlegungen wurden gestrichen, an den kommunalen Richtplan Raumentwicklung delegiert oder messbar konkretisiert, Ähnliches wurde zusammengefasst. Zudem wurde darauf geachtet, sinnvolle Handlungsspielräume zu öffnen und die baurechtliche Grundordnung in einem klar abgesteckten Rahmen zu liberalisieren.

Die Revision der baurechtlichen Grundordnung

Die Revision der baurechtlichen Grundordnung besteht aus vier Planungsinstrumenten: Nutzungsplan, Baureglement, Schutzplan und Baulinienplan.

1) 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 dienen 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:

- **Einzonungen von unbebauten Arealen** wurden nur innerhalb oder unmittelbar angrenzend an überbautes Bauland vorgenommen.
- **Einzonungen von bereits überbauten Ortsteilen** im ländlichen Raum wurden vorgenommen, um ehemals landwirtschaftlich genutzte Ortsteile in der Landwirtschaftszone der vorhandenen Nutzung entsprechend einer richtigen Bauzone zuzuweisen und eine massvolle zonenkonforme Entwicklung zu ermöglichen.

- **Umzonungen** von bestehenden Bauzonen wurden vorgenommen, um eine innere Entwicklung und/ oder eine strukturelle Änderung zu ermöglichen (z.B. erhöhte Nutzungsdurchmischung an zentralen Lagen, ermöglichen von Wohn- oder Gewerbeanteilen).
- **Aufzonungen** (Erhöhungen der Bauklasse) wurden zur Ermöglichung einer Siedlungsentwicklung nach innen geprüft und aufgrund der Ortsverträglichkeit in vier Fällen vollzogen:
 - Im Spiegel im Gebiet Feldrain und Hölzliacker;
 - An der Könizstrasse zwischen Neuhausplatz/Thomasweg und der Kreuzung Waldeggstrasse;
 - In den Arbeitszonen entlang der SBB-Bahnlinie in Niederwangen und von Hahlen bis Thörishaus;
 - In der Kernzone rund um den Bahnhof Niederscherli.
- **Auszonungen** Grundsätzlich wurden Auszonungen von Bauzonen vorgenommen, wenn diese nicht sinnvoll überbaut, resp. erschlossen werden können, ungenutzt an Randlagen liegen, landwirtschaftlich genutzt oder in Konflikt mit der Gefahrenkarte standen.

Erhalt und Ermöglichung der Umstrukturierung von Gewerbe

Um die heutige Tendenz der Umstrukturierung vom produzierenden Gewerbe hin zu Dienstleistungsunternehmen aufzufangen und einen Wohnanteil zu ermöglichen, wurde die Arbeitszone im Liebefeld entsprechend umgezont.

Um das produzierende Gewerbe nicht nur im Wangental, sondern auch in Köniz zu halten resp. anzusiedeln, wurde demgegenüber die heute bestehende Arbeitszone entlang der Sägestrasse in Köniz erhalten.

In den Bauklassen E, das heisst in Gebieten, in welchen die maximalen baupolizeilichen Masse durch die bestehenden Bauten definiert werden, sind für den Erhalt und die Förderung gewerblicher Nutzungen im ländlichen Raum Erweiterungsmöglichkeiten ausserhalb des Bestandes zugelassen.

Umgang mit Planungsmehrwerten

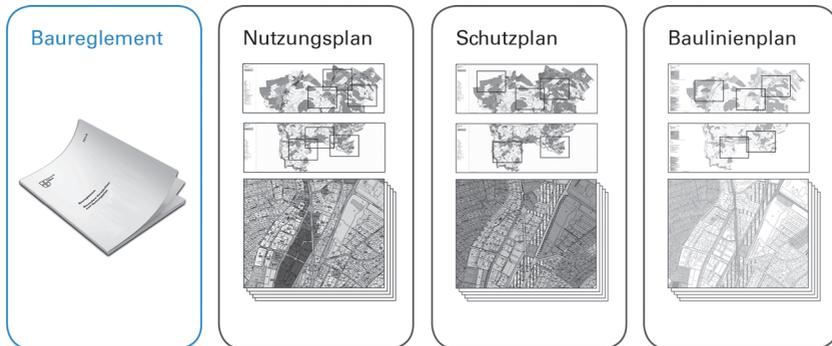
Welchen Wert ein Grundstück hat, bemisst sich in erster Linie nach dessen Nutzungsmöglichkeiten. Wie ein Grundstück genutzt werden kann, legt die baurechtliche Grundordnung fest. So steigt beispielsweise der Landwert, wenn Landwirtschaftsland einer Bauzone zugewiesen wird. Der Planungsmehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes vor und nach der Planänderung.

Mit der vom Volk angenommenen Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes wird der Auftrag, planerische Mehrwerte auszugleichen, konkretisiert. Das kantonale Baugesetz wurde zwischenzeitlich entsprechend revidiert und definiert den Rahmen für die Gemeinden. Das Parlament von Köniz hat den Umgang mit Planungsmehrwerten in einem Reglement mit folgenden Eckpfeilern geregelt:

- Bedeutende Mehrwerte sind sowohl bei Einzonungen wie auch bei Auf- und Umzonungen auszugleichen;
- es werden 40% des massgebenden Mehrwertes ausgeglichen (bei Einzonungen nach Eintritt der Rechtskraft progressiv steigend bis maximal 50%);
- die Ausgleichsleistung wird bei Einzonungen bei Baubeginn oder Verkauf fällig.
- Bei Auf- und Umzonungen wird die Mehrwertabgabe erst bei der Realisierung eines Bauprojekts fällig, mit welchem die neuen Nutzungsmöglichkeiten ausgenützt werden.
- Bei Auf- und Umzonungen gilt bei der Bestimmung des Mehrwertes ein Freibetrag von 150'000 Franken, was einem Abzug von 60'000 Franken bei der Abgabe entspricht.

Bedeutende Planungsmehrwerte bei Ein-, Auf- und Umzonungen werden die von den Planungsmassnahmen Betroffenen resp. Nutzenden ausgleichen müssen. Bei der öffentlichen Auflage wurden den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümergegen entsprechende Verfügungen im Entwurf zugestellt. Aufgrund der zahlreichen negativen Stellungnahmen zu den Entwürfen, haben der Gemeinderat und das Parlament bedeutende Anpassungen vorgenommen. Nach Rechtskraft der Planung werden die definitiven Verfügungen erlassen.

2) Baureglement



Im Baureglement legt die Gemeinde Köniz die Bau-, Nutzungs-, Schutz- und Gestaltungsbestimmungen grundeigentümergebunden fest. Das rechtsgültige Baureglement wurde überprüft und wo nötig angepasst. Wo möglich wurden Regelungen aufgehoben oder vereinfacht. Nachfolgend die wichtigsten Änderungen und Neuerungen des Baureglements im Überblick:

- **Aufhebung Attikaregelung.** Die revidierte baurechtliche Grundordnung kennt keine Attikaregelung mehr. Anstelle eines Attikageschosses kann bei Flachbauten im Rahmen der entsprechenden Fassadenhöhe neu ein Vollgeschoss erstellt werden. Dabei ist es der Bauherrschaft freigestellt, im Rahmen dieses Vollgeschosses eine Attika zu erstellen. Satteldächer können weiterhin erstellt werden.
- **Vereinfachung Gebäudeabstand.** Das neue Baureglement vereinfacht die Regelungen zum Gebäudeabstand. Damit werden die vielen Ausnahmegesuche zum Unterschreiten des Gebäudeabstandes hinfällig, und das Bewilligungsverfahren wird vereinfacht. Der Grenzabstand bleibt bestehen.
- **Neue Nutzungsziffer.** Aufgrund der Vorgaben aus der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen wird die «Ausnutzungsziffer» durch die «Geschossflächenziffer» abgelöst. In den Bauklassen I und II wird neu auf die Festlegung einer Nutzungsziffer verzichtet. Die baupolizeilichen Masse, Grenzabstände und die Grünflächenziffer müssen weiterhin eingehalten werden.
- **Neue Höhendefinition.** Der heutige Begriff «Gebäudehöhe» muss aufgrund der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen abgelöst werden. Neu werden für Bauten mit

Flachdach die «Fassadenhöhe» (FH) und für Bauten mit Schrägdach die «Fassadenhöhe traufseitig» (FHtr) festgelegt.

- **Innenentwicklungsgebiete.** Mit diesem neuen Instrument wird in Mehrfamilienhaus-Quartieren mit guter öV-Anbindung eine bessere Nutzung ermöglicht. Bei gemeinsamer Projektierung über eine zusammenhängende Grundstücksfläche von 3'500 m² sind die Gebäudelänge/-breite sowie die oberirdische Geschossflächenziffer frei. Diese Vorzüge sind an gewisse Bedingungen geknüpft: Die Überbauung muss eine hohe gestalterische und funktionale Qualität aufweisen, zusätzliche Wohnungen schaffen und eine erhöhte Grünflächenziffer einhalten. Die Fassadenhöhe gemäss Bauklasse ist einzuhalten.

Insgesamt werden die rechtsgültigen Bauklassen und Nutzungsbeschränkungen liberalisiert, um auf veränderte gesellschaftliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen besser reagieren zu können und um die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern.

In Bezug auf Arbeitszonen wird das Gewerbe aber geschützt, und es werden keine höheren Nutzungsanteile von Wohnen, Freizeit und Versammlungsräumen als bisher erlaubt.

Umgang mit Energievorschriften

Im Juni 2015 haben die Könizer Stimmberechtigten Nein gesagt zu strengeren Energievorschriften im Baureglement. Die Vorlage wollte unter anderem erreichen, dass bei Neu- und Erweiterungsbauten noch höchstens 20% des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden dürfen. Da sich das kantonale Energiegesetz in Revision befindet, hat der Gemeinderat beschlossen, im Rahmen der Revision der baurechtlichen Grundordnung diesbezüglich auf zusätzliche Vorschriften zu verzichten. Sobald das neue kantonale Energiegesetz in Kraft ist, überprüft die Gemeinde, ob sie im Bereich der Energievorschriften der Stimmbevölkerung eine Teilrevision vorlegen will (z.B. Vorschriften für Zonen mit Planungspflicht).

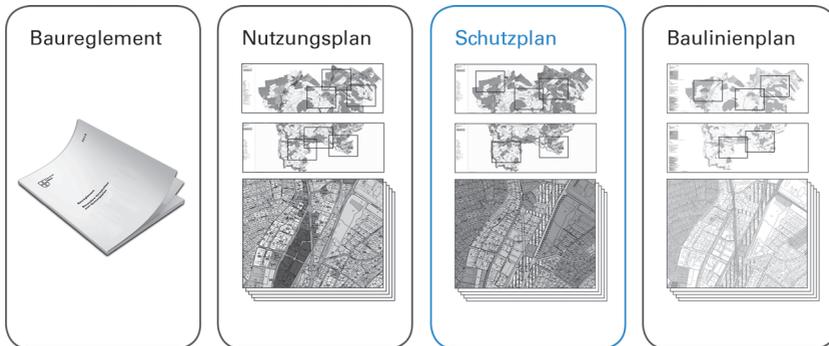
Das Grüne Band

Eine Besonderheit am Rande des dichten Siedlungskörpers von Köniz ist das Konzept des „Grünen Bandes“. Es erstreckt sich vom Aaretal über das Köniztal und das Wangental bis zum Wohlensee und dient der Landwirtschaft, dem ökologischen Ausgleich und der Naherholung. Das Grüne Band ist mit ein Grund dafür, dass Köniz 2012 den Wakkerpreis erhielt. Die Jury lobte damals „die klare Abgrenzung zwischen dem Siedlungsgebiet und der Kulturlandschaft“. Inzwischen hat sich die Idee des Grünen Bands in der Planung der Region Bern niedergeschlagen. Köniz ist die erste Gemeinde, welche das Grüne Band in der baurechtlichen Grundordnung umsetzt. Bauten und Anlagen sind hier zulässig, wenn sie der Bewirtschaftung oder sanften Naherholung dienen oder zur Revitalisierung der Landschaft beitragen.

Volksbegehren «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, und über diese ist noch nicht entschieden. Indem die Stimmberechtigten den neuen Artikel 26a beschlossen haben, haben sie eine Entscheidung getroffen, die für die nächsten Jahre unveränderbar ist (so genannte Planbeständigkeit). Der beschlossene Artikel wird im Entwurf des neuen Baureglements einfach abgedruckt (neu als Artikel 51), 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 m² zusätzliche Geschossflächen für Wohnen ermöglichen.

3) Schutzplan



Der Schutzplan definiert die schützens- und erhaltenswerten Landschaftsgebiete sowie Natur- und Kulturobjekte. Gab es bisher drei Schutzpläne, soll es neu nur noch einen einzigen, zusammenhängenden Schutzplan geben. Der Plan wurde gemäss den Vorgaben der kommunalen Richtplanung erarbeitet und auf übergeordnete Gesetze und Inventare abgestimmt (z.B. Bauinventar, Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz, Inventar von Lebensräumen von nationaler und regionaler Bedeutung). Die Schutzkategorien wurden vereinfacht. Zur Reduktion der Darstellungsdichte im Schutzplan wurden alle grundeigentümerverbindlichen Bau- und Nutzungsbeschränkungen, die aufgrund übergeordneter Gesetzgebungen gelten, ausgelagert und in einem Hinweisplan dargestellt. Nachfolgend die wichtigsten Änderungen und Neuerungen des Schutzplans im Überblick:

- **Landschafts-Schutzgebiete** definieren neu Gebiete, bei denen der Schutz und der Erhalt der natürlichen Lebensräume sowie deren Flora und Fauna im Vordergrund stehen. Solche Gebiete eignen sich besonders, um die Artenvielfalt zu fördern und die Landschaftsqualität zu verbessern.
- **Landschafts-Schongebiete** definieren neu Gebiete, bei denen das harmonische Landschaftsbild im Vordergrund steht. Landschaftsschongebiete weisen einen engen Bezug zu bedeutenden Kuppen und Tälern und zum Gebiet Schwarzenburgerland mit Sense- und Schwarzwasserschlucht auf, welches im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) enthalten ist. Für die Erhaltung und Freihaltung der Landschaftsschongebiete ist die landwirtschaftliche Nutzung von zentraler Bedeutung.

- **Naturobjekte** von kommunaler Bedeutung wurden im Rahmen der Revisionsarbeiten überprüft, erfasst und in der baurechtlichen Grundordnung verankert. In den Siedlungs- und Landschaftsräumen sollen damit ökologische Nischen erhalten, aufgewertet und wo möglich neu geschaffen werden. Dies sind schützenswerte Naturelemente und Lebensräume wie Biotope, geschützte und erhaltenswerte Einzelbäume, Alleen/Baumreihen und Baumgruppen, geschützte Hochstamm-Obstgärten, Hecken, Feld- und Ufergehölze. Ebenfalls aufgeführt sind archäologische Schutzgebiete.
- **Gewässerräume** wurden für alle Gewässer aufgrund der strengen gesetzlichen Vorgaben von Bund und Kanton ausgeschrieben. Ziel dieser neuen Festlegung ist es, Raum für alle wichtigen Eigenschaften der Fliessgewässer wie Ökologie, Hochwasserschutz und Naherholung sowie für den Unterhalt zu sichern und natürliche und naturnahe Fliessgewässer zu erhalten. Damit wird die Grundlage geschaffen, um beeinträchtigte Abschnitte aufzuwerten und eingedolte Gewässer offen zu legen.
- **Die Gefahrenkarte «Naturgefahren»** wird im Schutzplan auf Basis einer vom Kanton anerkannten Gefahrenkarte grundeigentümerverbindlich eingearbeitet. In Gefahrengebieten ist das Errichten und Erweitern von Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch und Tier dienen, zu beschränken. Einzonungen können je nach Gefahrenpotenzial nicht oder nur unter Restriktionen vorgenommen werden.

«Landwirtschaftsartikel»

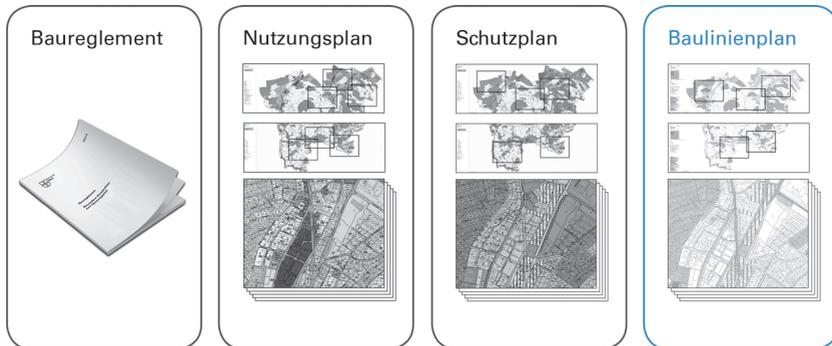
Der Schutz der Landschaft hat in der Ortsplanung einen hohen Stellenwert. Weiter hoch gehalten wird aber auch die Bedeutung der Landwirtschaft. So verlangt ein «Landwirtschaftsartikel» im Baureglement, dass die landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen des übergeordneten Rechts und der erneuerten Ortsplanung gewährleistet bleiben muss. Die Interessen der landwirtschaftlichen Nutzung sind bei der Rechtsanwendung zu berücksichtigen.

Kantonales Bauinventar

Das kantonale Bauinventar erfasst, beschreibt und bewertet Baudenkmäler. Es widerspiegelt die regional unterschiedlichen Bautypen und -traditionen. Das Bauinventar weist schützenswerte Objekte, erhaltenswerte Objekte, Baugruppen (z.B. Kirche/Schlossareal Köniz) und Strukturgruppen (z.B. die Parkstrasse in Wabern) aus. Das Spektrum reicht vom Bauernhaus bis zur städtischen Grossüberbauung, vom gewerblichen Kleinbau bis zum Industriekomplex und von der Arbeitersiedlung bis zum Schloss. Der Kanton hat für jede Gemeinde ein Bauinventar erstellt. Jenes für die Gemeinde Köniz wurde einer Revision unterzogen und ist seit Oktober 2014 in Kraft. Die im Inventar aufgenommenen Baudenkmäler sind neu in einem Hinweisplan dargestellt, welcher zur Reduktion der Darstellungsdichte ergänzend zum Schutzplan erstellt wurde. Weil die Gemeinde die Auswahl und Bewertung der Objekte nicht mehr selber vornimmt, wird das kommunale Bauinventar der Gemeinde Köniz im Rahmen der Revision der baurechtlichen Grundordnung aufgehoben.

Die vier Ortsbilder von nationaler Bedeutung (Gurtendorf, Herzwil, Liebewil, Mengestorf) sowie alle weiteren, im Bauinventar der Kategorie «Baugruppe» zugeordneten Ortsteile, Weiler, Hofgruppen, Ensembles usw. hat die Gemeinde als Ortsbildschutzgebiete erfasst und im Nutzungsplan grundeigentümergebunden festgelegt.

4) Baulinienplan



Die im Plan festgelegten Baulinien geben die 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. Nachfolgend die wichtigsten Änderungen und Neuerungen des Baulinienplans im Überblick:

- Anstelle der heutigen analogen Alignements- und Baulinienpläne werden die Baulinien neu in einem einzigen **digitalen Baulinienplan** zusammenfassend dargestellt. Es werden nur die Baulinien berücksichtigt, die nicht in einem Gebiet mit Sonderbauvorschriften oder Überbauungsordnung liegen. Die bestehenden Baulinien wurden überprüft, digital aufgenommen und bei Bedarf zweckmässig ergänzt oder gelöscht.
- Als neues Element legt der Baulinienplan «**Bereiche für geschlossene Bauweise**» fest. Im Gegensatz zu der sonst geltenden offenen Bauweise, bei der Bauten einzeln auf der Parzelle stehen, können diese bei der geschlossenen Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand errichtet und aneinandergesetzt werden – so wie beispielsweise in einzelnen Abschnitten entlang der Seftigenstrasse in Wabern. Dadurch können Gebiete in Zentrumsbereichen und entlang von Hauptverkehrsachsen im Sinne der Entwicklung nach innen besser ausgenutzt werden. Ein Vorteil davon ist auch der Lärmschutz für hinterliegende Bereiche und die neuen Nutzungsmöglichkeiten. Zudem erfolgt eine klare Trennung von öffentlichem und privatem Bereich: Zur Strasse hin entsteht ein lebendiger, städtischer Strassenraum als Ort der Begegnung – in den Gärten und Hinterhöfen abseits der Strasse ein ruhiger Privatbereich. Bereiche für geschlossene Bauweise wurden bei Ortsverträglichkeit entlang der Hauptverkehrsachsen

Könizstrasse, Waldegg-, Hess- und Kirchstrasse sowie Seftigenstrasse und bei den jeweiligen Ortsteilzentren vorgesehen.

Das Verfahren zum Erlass der revidierten baurechtlichen Grundordnung

Das Verfahren zum Erlass der baurechtlichen Grundordnung ist im eidgenössischen Raumplanungsgesetz und im kantonalen Baugesetz festgelegt.

Öffentliche Mitwirkung

Die Öffentliche Mitwirkung fand vom 22. April bis zum 11. Juli 2014 resp. bis zum 11. August 2014 (für Parteien und Organisationen) statt. Die Mitwirkung diente der breit abgestützten Diskussion und der Qualitätssicherung: Alle interessierten Kreise konnten ihre Fragen stellen, ihre Wünsche und Bedenken formulieren, ihre Verbesserungsvorschläge einbringen und ihre Vorbehalte platzieren. Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung waren das Baureglement, der Nutzungsplan, der Schutzplan, der Baulinienplan und eine begleitende Dokumentation. Um eine möglichst rege Teilnahme zu erreichen, wurden mehrere Informationsveranstaltungen und eine Ausstellung im Gemeindehaus Bläuacker organisiert, eine Sonderausgabe des «Köniz Innerorts» und mehrere Publikationen im Anzeiger der Region Bern gedruckt, die Medien informiert sowie eine Social-Media-Aktion und wöchentliche Sprechstunden durchgeführt. Total wurden in der öffentlichen Mitwirkung 216 Eingaben eingereicht, sie alle wurden von der Planungsbehörde geprüft und der Umgang damit in einem Mitwirkungsbericht zusammenfassend beantwortet.

Die Stossrichtung der revidierten baurechtlichen Grundordnung fand bei den Mitwirkenden breite Zustimmung. Einzelne Elemente erhielten gar eine Zustimmung um die 90% – so etwa der Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen, die Festlegung von Innenentwicklungsgebieten und Bereichen für geschlossene Bauweise sowie die Etablierung von Schutz- und Schongebieten. Über 90% der Mitwirkenden beurteilten auch die Gesamtvorlage und die Kommunikation der Gemeinde als positiv. Ebenso war die Zustimmung zu den einzelnen Planungsinstrumenten insgesamt hoch.

Die Eingaben waren vorwiegend konstruktiv und erwiesen sich in vielen Fällen als sehr wertvoll. Nach Auswertung der detaillierten Mitwirkungseingaben hat der Gemeinderat die Planungsinstru-

mente der baurechtlichen Grundordnung überprüft, diskutiert und gegebenenfalls angepasst. Der Mitwirkungsbericht mit den wichtigsten Haltungen und Entscheiden des Gemeinderats ist unter www.koeniz.ch/opr einsehbar.

Kantonale Vorprüfung

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde die Revision der baurechtlichen Grundordnung unter Leitung des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) durch die zuständigen kantonalen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit geprüft. Der Kanton hat die Planungsmassnahmen grossmehrheitlich als vorbildlich gelobt und er erachtet die Revision der baurechtlichen Grundordnung als genehmigungsfähig.

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 5. April bis 5. Mai 2017 statt. In dieser Zeit hatten sämtliche berechtigten Personen, Organisationen und Parteien die Gelegenheit, eine begründete Einsprache einzureichen. Insgesamt wurden rund 300 Einsprachen eingereicht. Die Auswertung hat gezeigt, dass sich die Einsprachen mehrheitlich gegen Festlegungen im Schutzplan richteten oder im Zusammenhang mit vorgesehenen Aufzonungen und insbesondere dem Ausgleich von Planungsmehrwerten standen. Nach der öffentlichen Auflage wurden zudem eine Petition und mehrere parlamentarische Vorstösse eingereicht.

Änderungen aufgrund der öffentlichen Auflage

Aufgrund dieser Rückmeldungen hat sich der Gemeinderat dazu entschieden, noch vor der Durchführung der Einspracheverhandlungen Entscheide zur Nutzungsplanung, zum Schutzplan und zum Mehrwertausgleich zu fällen und damit auf die wesentlichsten Kritikpunkte aus Bevölkerung und Politik zu reagieren. Nachfolgend sind die wichtigsten Änderungen aufgeführt:

Nutzungsplan

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

Schutzplan

- Im Baureglement wird der Klarheit halber festgehalten, dass auch in den Schutzgebieten die landwirtschaftliche Nutzung grundsätzlich zulässig 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 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 gilt bei der Bestimmung des Mehrwertes ein Freibetrag von 150'000 Franken, was einem Abzug von 60'000 Franken bei der Abgabe entspricht;
- Entsprechende Anpassung des Reglements über den Ausgleich von Planungsvorteilen;
- Erlass einer Weisung mit Praxisfestlegungen zu den Themen Fälligkeit des Mehrwertausgleichs und Solidarhaftung.

Aufgrund oben aufgeführten Änderungen und/oder aufgrund der geführten Einspracheverhandlungen haben rund 20% der Einsprechenden ihre Einsprache zurückgezogen. Ein weiterer Fünftel der Einsprecherinnen und Einsprecher verzichteten unter Aufrechterhaltung ihrer Einsprache auf eine Verhandlung. Von den 301 Einsprachen bleiben somit rund 80% aufrechterhalten.

Eine erneute öffentliche Auflage zu den vorgenommenen Änderungen ist zwischen der Verabschiedung des Geschäftes im Parlament und der Volksabstimmung erfolgt.

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

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 bis im Mai 2018 mehrere Sitzungen durchgeführt. An den Sitzungen wurde die revidierte baurechtliche Grundordnung eingehend erläutert und diskutiert. Aus diesen Diskussionen wurden verschiedene Fragen, Empfehlungen sowie Anträge an den Gemeinderat formuliert. Das Parlament hat unter Kenntnis dieser Anträge die nun vorliegende baurechtliche Grundordnung für die Volksabstimmung freigegeben.

Beschluss Stimmberechtigte

Die aufgrund der öffentlichen Auflage bereinigte baurechtliche Grundordnung wird mit vorliegendem Geschäft den Stimmberechtigten zum Beschluss unterbreitet.

Genehmigung durch Kanton

Wird die revidierte baurechtliche Grundordnung von den Stimmberechtigten angenommen, erfolgt die Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung. In diesem Schritt entscheidet das Amt für Gemeinden und Raumordnung erstinstanzlich über unerledigte Einsprachen.

Kosten und finanzielle Auswirkungen

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 Mehrwertabgaben 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 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 kann sich positiv auf das Steuersubstrat und damit auf die Erfolgsrechnung der Gemeinde Köniz auswirken. Im Gegenzug können aber auch die Infrastrukturkosten ansteigen. Aufgrund der Siedlungsentwicklung nach innen kann mit einer effizienten Nutzung der bestehenden Infrastruktur gerechnet werden.

Was geschieht bei einer Annahme der Vorlage?

Beschliessen die Stimmberechtigten die vorliegend beantragte Revision der baurechtlichen Grundordnung, ist die Ortsplanungsrevision – vorbehaltlich der bereits erwähnten definitiven Genehmigung durch den Kanton – grundsätzlich abgeschlossen.

Mit der revidierten baurechtlichen Grundordnung kann die Gemeinde ihre Entwicklungsziele bis 2030 umsetzen und die Siedlungsentwicklung nach innen fördern. Die Grünräume der Gemeinde und die Gewässer werden nachhaltig geschützt, den Ansprüchen der Landwirtschaft wird Rechnung getragen. Mit den neuen, modernen

und übersichtlichen Planungsinstrumenten kann den heutigen und künftigen Bedürfnissen der Wohnbevölkerung und der Wirtschaft Rechnung getragen werden. Viele Bauwillige, welche auf die neue Nutzungsordnung warten, können ihre Baugesuche einreichen.

Was geschieht bei einer Ablehnung der Vorlage?

Lehnen die Stimmberechtigten die Revision der baurechtlichen Grundordnung ab, bleibt die heute rechtsgültige baurechtliche Grundordnung in Kraft. Die Gemeinde kann ihre Entwicklungsziele gemäss dem Raumentwicklungskonzept und der kommunalen Richtplanung nicht umsetzen. Verschiedene Abstimmungen auf übergeordnetes Recht müssten auch im Fall einer Ablehnung in Teilrevisionen der baurechtlichen Grundordnung vorgenommen werden: die Umsetzung der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), die von der Bundesgesetzgebung verlangte grundeigentümergebundene 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 grundeigentümergebundene Umsetzung der Gefahrenkarte.

Argumente im Parlament

PRO

- Die aktuell rechtskräftige Ortsplanung stammt aus dem Jahr 1994. Eine Revision ist überfällig.
- Die Revision fördert mit gezielten Massnahmen die innere Verdichtung dort, wo sie sinnvoll ist. Bei schützenswerten Interessen setzt die Revision aber auch die nötigen Grenzen.
- Das Ziel der Ortsplanungsrevision, Siedlungs-, Wohn- und Freiraumqualität zu erhalten und zu fördern, wird klar erreicht.
- Das umfangreichste Könizer Politgeschäft der letzten Dekade hat Pioniercharakter, ist gut ausbalanciert und bei seiner Entstehung immer wieder bei der Bevölkerung abgestützt worden.
- Die Ortsplanungsrevision enthält Vereinfachungen, Lockerungen und verbesserte Rahmenbedingungen. Nicht angewendete und überflüssige Artikel wurden ersatzlos gestrichen.
- Bei einem Ja zur Ortsplanungsrevision besteht endlich Planungssicherheit, was für die Bauwilligen und die Gewerbler, aber auch für die Verwaltung wichtig ist.
- Der Boden wird haushälterisch genutzt. Das Wachstum basiert auf innerer Verdichtung innerhalb der Siedlungsfläche und geht nicht zu Lasten von Kulturland.
- Der Schutzplan gibt die Struktur für eine vielfältige Natur in der Gemeinde. Köniz ist und bleibt grün.
- Künftig sind weniger Einzelbäume, dafür Ensembles wie z.B. Baumreihen und Alleen als Ganzes geschützt. Diese Flexibilisierung bietet den Besitzern einen gewissen Spielraum.
- Die Verankerung des «Grünen Bandes» in der baurechtlichen Grundordnung bietet die Möglichkeit, dort Bauten und Anlagen für sanfte Naherholung zu erstellen.
- Die reduzierte Parkplatzerstellung schützt die Wohnquartiere in verkehrsberuhigten Ortsteilen vor zu vielen Autos. Diese Massnahme ist zusammen mit der vorgesehenen Parkplatzbewirtschaftung bei Einkaufsnutzungen im Sinne einer nachhaltigen Mobilität.
- Bei der geschlossenen Bauweise können anstelle von Lärmschutzwänden attraktive, zusätzliche Nutzungen entstehen. Die Vorgaben des Lärmschutzes werden dennoch berücksichtigt.

CONTRA

- Es ist oft nicht einfach abzuschätzen, welche Auswirkungen die Revision haben kann.
- Die Teilnehmenden der Mitwirkung fühlten sich teilweise nicht richtig ernst genommen, z.B. betreffend den Konsequenzen von Um- und Aufzonungen.
- Der frühere Gemeinderat hat es versäumt, den direkten Dialog zu den Landwirten zu suchen und sie aktiv in den Planungsprozess einzubeziehen.
- Die Ortsplanungsrevision kennt auch Verlierer. Der Schutzplan ist für die Landwirtschaft keine optimale Lösung. Die vielen Vorschriften und Auflagen schränken diesen Berufsstand ein.
- Durch den Schutz der Bäume wird den Landesbesitzern die Freude genommen, weiterhin Bäume, Alleen und Hostetten zu pflanzen und zu pflegen.
- Das Erstellen von Parkplätzen in verkehrsberuhigten Wohngebieten wird gegenüber den kantonalen Vorschriften eingeschränkt. Das Bewirtschaften von Parkplätzen bei Einkaufsnutzung wird verschärft. Das ist nicht nachvollziehbar.
- Die Möglichkeit für flexible Zwischennutzungen fehlt. Zwischennutzungen verhindern Leerstand und brach liegende Flächen; Freiraum und Vielfalt könnten entstehen.

Antrag

Mit 35 zu 1 Stimmen bei 2 Enthaltung beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Revision der baurechtlichen Grundordnung wird beschlossen.
2. Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens der revidierten baurechtlichen Grundordnung.

Köniz, 28. Mai 2018

Der Präsident: Heinz Nacht

Die Sekretärin: Verena Remund-von Känel

Beilage

Baureglement inkl. Anhänge I, III und IV.

