

1307 Motion (Heinz Nacht SVP) "Weglassen der Ausnützungsziffer bei energetisch sanierten Gebäuden"

Beantwortung und Abschreibung; Direktion Sicherheit und Liegenschaften

Vorstosstext

Antrag

In der laufenden Ortsplanungsrevision soll Artikel 93 so geändert werden, dass **energetisch sanierte Gebäude** (mind. Stand Neubau) **keiner Ausnützungsziffer** mehr unterstehen.

(Damit würde automatisch Art 58,2 in Kraft treten)

Begründung

- Die Ausnützungsziffer ist im Widerspruch mit der Idee der inneren Verdichtung und dem Schutze des nicht bebauten Landes.
- Schafft automatisch Anreize, freiwillig Gebäude energetisch zu sanieren
- Das Baugesetz hat genügend Möglichkeiten (Gebäudehöhe, -Breite, -Abstände) um die Privatsphäre des Nachbarn zu schützen.
- Es soll jedem Gebäudeeigentümer freistehen, wie er mit dem bereits bebauten Raum umgehen will.
- Die bestehende Ausnützungsziffer verhindert teilweise energetisch sinnvolle Sanierungen.

Bestehende Gesetzliche Grundlagen

Art. 58

1 Grundsatz 1 Die für das Baugrundstück festgelegte Ausnützungsziffer (Art. 93) bestimmt das zulässige Höchstmass der baulichen Nutzung, in den Bauklassen IIIa und IVa zudem die vorgeschriebene Mindestnutzung.

2 Besteht für das Baugrundstück keine Ausnützungsziffer, ergibt sich das Mass der zulässigen Nutzung aus den Vorschriften über die minimalen Bauabstände und die maximalen Gebäudedimensionen (Art. 93)

Art. 59

2 Ausnützungsziffer

1 Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

2 Für die Ermittlung der anrechenbaren Bruttogeschossflächen und Landflächen sowie für Nutzungsübertragungen gelten die Bestimmungen der Bauverordnung³⁷.

Eingereicht

29. April 2013

Unterschrieben von 18 Parlamentsmitgliedern

Heinz Nacht, Stephan Rudolf, Christian Burren, Hans Moser, Adrian Burkhalter, Elisabeth Rüe-
gsegger, Ruedi Lüthi, Christoph Salzmann, Christian Roth, Christof Nydegger, Beat Haari, Ste-
phie Staub-Muheim, Ronald Sonderegger, [Heidi Eberhard](#), Bruno Schmucki, Hanspeter Kohler,
Bernhard Zaugg, Ulrich Witschi

Antwort des Gemeinderates

Vorliegende Motion verlangt die Aufhebung der Ausnützungsziffer für energetisch zu sanierende Gebäude. Wie unter Punkt 1 unten aufgeführt, wird mit der Einführung der BMBV die Ausnützungsziffer in ihrer heutigen Form abgeschafft.

Exkurs BMBV: Die BMBV ist die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen. Sie wurde vom Regierungsrat des Kantons Bern, gestützt auf die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) auf den 01. August 2011 in Kraft gesetzt. Demnach müssen alle Gemeinden ihre baurechtliche Grundordnung bis spätestens am 31. Dezember 2012 den Bestimmungen dieser Verordnung angepasst haben.

Der Gemeinderat bekräftigt die Stossrichtung, bestehende Bauten energetisch sanieren zu können ohne unnötige regulatorische Hemmnisse. Seit dem Jahre 2011 läuft in dieser Hinsicht die Überarbeitung der Baureglementsrevision und seit dem Jahre 2012 die vorgezogene Teilrevision des Baureglements auf Grund der eingereichten Motionen 1107 und 1113.

1. Die Überarbeitung des Baureglements im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist in Bearbeitung. Auf Februar 2014 ist die öffentliche Mitwirkung geplant. Im Rahmen dieser Revision werden die Artikel überarbeitet und der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) angepasst. Mit der BMBV wird der Begriff der Ausnützungsziffer abgeschafft. Diese Anpassung muss zwingend erfolgen.
Es ist vorgesehen, das Mass der Nutzung in den höheren Bauklassen über die Geschossflächenziffer zu regeln.
2. Die beiden Motionen 1107 (Neu bauen mit erneuerbarer Energie) und 1113 (Nutzungsbonus für Bauten im Minergiestandard oder besser) wurden vom Parlament überwiesen. Die Umsetzung der Motionen führt zu einer vorgezogenen Teilrevision des Baureglements. Die dazu notwendige Volksabstimmung ist für November 2014 geplant. Sollte sie vom Volk angenommen werden, wird es möglich sein, bei besonders energieeffizienten Bauten einen Nutzungsbonus auf der Ausnützungsziffer, bis zur Annahme der Ortsplanungsrevision, zu gewähren. Der Bonus soll nur für die Ausnützungsziffer gelten, für die übrigen Restriktionen (Grenzabstände, max. Gebäudehöhe, max. Gebäudelänge, etc.) nicht.

Mit der Einführung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) im Jahre 2011 wurde dem Mass der Nutzung bei energetischen Sanierungen grosse Beachtung geschenkt. So lautet der neue Art. 26 BMBV:

Bei nachträglicher Aussendämmung (BIK: also energetischen Sanierungen) bleibt für die Messung der Gesamthöhe oder der Fassadenhöhe die bisherige Dachgestaltung, für die Messung der Bauabstände, Gebäudelänge und -breite sowie für die Berechnung der Nutzungsziffern das bisherige Rohmauerwerk, massgebend.

Mit anderen Worten, eine rein energetische Sanierung bestehender Bauten hat keinen Einfluss mehr auf die baupolizeilichen Masse der Gebäudehöhe, der Abstände, der Maximalmasse als auch nicht mehr auf das Mass der Bruttogeschossfläche resp. der Ausnützungsziffer.

Obgenannter Artikel 26 BMBV ist heute für alle Gemeinden gültig. Er wurde mittels den Übergangs- und Schlussbestimmungen der kantonalen Energieverordnung (KE nV)¹ auf den 01. Januar 2012 in Kraft gesetzt.

¹ Art. 34 Abs. 4 KE nV

Somit sind die Forderungen der Motionäre dank dem Art 26 BMBV für energetische Sanierungen gesetzlich geregelt und erfüllt.

Was durch Art. 26 BMBV nicht ermöglicht wird sind weitergehende Massnahmen mit einem indirekten Zusammenhang zur energetischen Sanierung wie Balkonverglasungen, geschlossene Vorbauten etc.

Diese Massnahmen dienen hauptsächlich der Vergrösserung der nutzbaren Wohnfläche und der Komfortsteigerung. Sie müssen an die Bruttogeschossfläche angerechnet werden. Es handelt sich hier um eine kantonale Bestimmung, welche auf Gemeindeebene nicht geändert werden kann (Art. 93 Abs.2 BauV).

Zusammengefasst:

- Durch die BMBV wird mit der Überarbeitung des Baureglementes die Ausnützungsziffer abgeschafft werden.
- Der gültige Artikel 26 BMBV ermöglicht schon heute die energetische Sanierung bestehender Bauten ohne eine Beanspruchung einer erhöhten Ausnützungsziffer.

Der Gemeinderat erachtet die Motion als erfüllt.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Motion wird erheblich erklärt
2. Die Motion wird abgeschrieben.

Köniz, 5. September 2013

Der Gemeinderat

Beilagen

- Formelle Prüfung vom 17.05.2013



Pascal Arnold
Gemeindeschreiber

T 031 970 92 03
F 031 970 92 17
pascal.arnold@koeniz.ch

Köniz, 17. Mai 2013

1307 Motion (Heinz Nacht SVP) "Weglassen der Ausnützungsziffer bei energetisch sanierten Bauten"

Formelle Prüfung der Motion

Gemäss der gemeinderätlichen Weisung HA 11 prüft der Gemeindeschreiber, ob der Gegenstand von eingereichten Motionen im ausschliesslichen Zuständigkeitsbereich des Gemeinderates liegt. In diesem Fall käme einer Motion der Charakter einer Richtlinie zu.

Die reglementarische Grundlage in Art. 53 Abs. 1 des Geschäftsreglements des Parlamentes:

Eine Motion verpflichtet den Gemeinderat, einen bestimmten Beschlusses- oder Reglementsentswurf vorzulegen oder eine Massnahme zu treffen. Soweit der Gegenstand der Motion in der ausschliesslichen Kompetenz des Gemeinderates liegt, kommt ihr der Charakter einer Richtlinie zu.

Mit der vorliegenden Motion wird der Gemeinderat beauftragt, das Baureglement (Art. 93) in der laufenden Ortsplanungsrevision so zu ändern, dass energetisch sanierte Gebäude (mind. Stand Neubau) keiner Ausnützungsziffer mehr unterstehen.

Für das Baureglement sind die Stimmberechtigten zuständig. Dieses liegt nicht in der alleinigen Kompetenz des Gemeinderats.

Fazit: Mit der Erheblicherklärung dieser Motion erteilt das Parlament dem Gemeinderat einen verpflichtenden Auftrag.

Pascal Arnold
Gemeindeschreiber