

Fragen & Antworten

Fragen und Antworten zur Ortsplanungsrevision

Am 23. September 2018 wurde die Ortsplanungsrevision (revidierte baurechtliche Grundordnung) durch die Könizer Bevölkerung beschlossen. Nachfolgend die Antworten auf die wichtigsten Fragen.

Was ist eine Ortsplanung?

Die Ortsplanung befasst sich mit der räumlichen Gestaltung und Entwicklung des Gemeindegebiets. Die Frage lautet also: Wie soll sich Köniz entwickeln, welches «Gesicht» soll die Gemeinde haben? Die Ortsplanung 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.

Warum braucht es eine Revision der Ortsplanung?

Eine Gemeinde muss sich Gedanken machen um ihre Zukunft. Die letzte Ortsplanungsrevision in Köniz datiert von 1994 – einer Zeit also, in der das Internet noch nicht verbreitet war. Seit damals haben sich Gesellschaft und Wirtschaft stark verändert. Die Digitalisierung, die steigende Lebenserwartung, die zunehmende Mobilität, die vielfältigen Freizeitbeschäftigungen sowie der Wunsch nach Selbstbestimmung haben in der Bevölkerung und in der Arbeitswelt neue Bedürfnisse erzeugt. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision nimmt die Gemeinde Köniz diese neuen Bedürfnisse auf und regelt vorausschauend ihre Entwicklung für die nächsten 15 bis 20 Jahre.

Was beinhaltet die Ortsplanungsrevision?

Köniz ist eine grosse und vielfältige Gemeinde mit unterschiedlichen Ortsteilen und unterschiedlichen Bedürfnissen. Die Ortsplanungsrevision wurde deshalb bezüglich Zeithorizont und Detaillierungsgrad stufenweise erarbeitet:

- 1. Stufe: Raumentwicklungskonzept
- 2. Stufe: Richtplanung
- 3. Stufe: Baurechtliche Grundordnung

Das Raumentwicklungskonzept (1. Stufe) wurde 2007 vom Gemeinderat verabschiedet, die Richtplanung 2013 abgeschlossen und 2014 vom Kanton genehmigt. Im Mai 2018 verabschiedete das Parlament die Revision der baurechtlichen Grundordnung (Stufe 3) und im September 2018 stimmte die Könizer Stimmbevölkerung der Revision mit einem klaren Mehr von 78% deutlich zu.

[Unterlagen OPR](#)

Welche Ziele verfolgt die Ortsplanungsrevision?

Ziele der Revisionsarbeiten sind:

- 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.

Wo und wie konnten sich die Könizerinnen und Könizer einbringen?

Die OPR ist ein Gemeinschaftswerk von Bevölkerung, Unternehmen, Interessenverbänden, Politik und Behörden. Das Raumentwicklungskonzept und die kommunale Richtplanung, welche den «Boden» der OPR bilden, wurden in einem intensiven partizipativen Prozess mit der Bevölkerung erarbeitet. Auch zur baurechtlichen Grundordnung konnten sich Betroffene und Interessierte äussern: Baureglement, Nutzungsplan, Schutzplan und Baulinienplan wurden Mitte 2014 in die öffentliche Mitwirkung gegeben, an verschiedenen Veranstaltungen präsentiert und diskutiert und im Frühling 2017 öffentlich aufgelegt. Einwendungen und Anregungen führten zu Anpassungen. Der Gemeinde war es stets ein Anliegen, nicht über die Köpfe der Menschen hinwegzuplanen, sondern deren Bedürfnisse abzuholen und in den Planungen zu berücksichtigen.

Wann tritt die OPR in Kraft?

Nach der Annahme durch die Stimmberechtigten im September 2018 und der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung im Mai 2020 tritt die Ortsplanungsrevision am 1. September 2021 grösstenteils in Kraft. Erst wenn keine Beschwerden mehr hängig sind, tritt die revidierte baurechtliche Grundordnung vollumfänglich in Kraft.

Ab wann können Bauwillige von der neuen Grundordnung profitieren?

Wer ab 1. September 2021 ein Baugesuch eingibt, profitiert bereits von der neuen Ortsplanungsrevision, ausser die Parzelle ist von einer Genehmigungsausnahme durch eine Beschwerde betroffen. Weitere Auskünfte zum Baubewilligungsverfahren gibt das Bauinspektorat.

[Bauinspektorat](#)

Ich möchte nach der neuen Grundordnung bauen, muss ich einen Mehrwertausgleich leisten?

Ergeben sich aus der Planung bedeutende Vorteile für ein Grundstück, wird eine Mehrwertabgabe fällig. Betroffene Grundeigentümerschaften wurden von der Gemeinde Köniz direkt informiert.

Ich bin vom Mehrwertausgleich betroffen, wie geht es weiter?

Die Gemeinde stellt den Grundeigentümerschaften die definitive Verfügung gleichzeitig mit der Rechtskraft der OPR zu. Grundstücke die von der Teilrechtskraft vom 1. September 2021 ausgenommen sind, erhalten die definitive erst mit Rechtskraft der OPR auf ihrem Grundstück.

Es ist schwierig abzuschätzen, wann dies der Fall sein wird. Gegen die definitive Verfügung kann beim Regierungsstatthalter Bern-Mittelland Beschwerde eingereicht werden. Der Mehrwertausgleich wird jedoch

erst fällig, wenn er effektiv realisiert wird. Die Kriterien sind dem Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen zu entnehmen.

[Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen \[pdf, 113 KB\]](#)