

Anpassung Baureglement / Motion M. Wenger/J. Leuenberger/M. Hayoz

Ausgangslage

Anlässlich der GGR-Sitzung vom 29. April 2019 haben Markus Wenger, Jürg Leuenberger, Marianne Hayoz und zwei Mitunterzeichnende eine Motion betreffend Anpassung Baureglement eingereicht.

Der Gemeinderat wird beauftragt, das Baureglement in folgenden Punkten anzupassen:

1. *Die Ausnützungsziffer sei ersatzlos zu streichen.*
2. *W2S Zonen seien zu überprüfen und wenn ein beachtlicher Anteil der bestehenden Bauten > 15 m ist und keine wesentlichen Gründe für den Verbleib in einer W2S sprechen, sei eine Umzonung in eine W2 vorzunehmen.*
3. *Bei den verbleibenden W2S Zonen sei eine Korrektur der Gebäudelänge von 15 auf 20 m zu prüfen.*
4. *In der Übergangszeit von der Überweisung der Motion bis zum rechtskräftigen Inkrafttreten, sei dem Anliegen mit Ausnahmen möglichst nach zu kommen.*

Begründung, siehe Beilage:

- Motion Anpassung Baureglement, Wenger / Leuenberger / Hayoz

Die Abteilung Bau wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 6. Mai 2019 beauftragt, die Motion (noch nicht überwiesen) näher zu prüfen.

Bericht

Die Idee der Motion scheint ein nachvollziehbarer Vorschlag für eine bessere Ausnützung des bestehenden Baulands zu sein. Die vorgebrachten Punkte haben ihre Berechtigung und machen durchaus Sinn. Die Abteilung Bau und der Gemeinderat beschäftigen sich bereits seit längerer Zeit mit den vorgebrachten und anderen Punkten um eine bessere Ausnützung des bestehenden Baulandes zu gewährleisten und eine qualitative Verdichtung voranzutreiben. Nach Abklärungen mit dem Amt für Gemeinde- und Raumordnung AGR darf unser Baureglement bis zur nächsten Ortsplanungsrevision nur bei erheblich geänderten Verhältnissen angepasst werden (Planbeständigkeit/Rechtssicherheit).

Bei den Diskussionen um die Formulierungen im Baureglement bei der nächsten Ortsplanungsrevision werden wir verschiedene Punkte diskutieren und berücksichtigen müssen:

1. *Die Ausnützungsziffer sei ersatzlos zu streichen.*

Die persönlichen und fachlichen Meinungen und Betrachtungsweisen zur Ausnützungsziffer (AZ) sind sehr unterschiedlich. Von vielen Investoren und Bauherren wird sie als Hindernis und Einschränkung betrachtet. Die AZ bildet andererseits eine konkrete Grundlage für die Berechnung der baulichen Kapazität einer bestimmten Zone, sie prägt die Bebauung und die Architektur wodurch sie zur Erhaltung eines bestimmten Charakters von Quartieren beiträgt und somit durchaus ihre Daseinsberechtigung hat. Sie erlaubt es auch mit wenigen, messbaren Vorschriften auszukommen und stellt für Grundeigentümer und Bauherren eine verständliche und allgemein gebräuchliche Regelung dar. Mit einer Ausnützungsziffer können bei Bedarf Anreize für eine energetisch hochwertige Bauweise geschaffen werden und sie kann auch zur aktivieren von Baulandreserven eingesetzt werden. Die AZ erfüllt verschiedene Funktionen und reguliert nicht ausschliesslich das Volumen einzelner Bauten.

Damit den künftig geforderten raumplanerischen Anliegen (sparsamer Umgang mit Bauland etc.) in der Gemeinde Spiez Rechnung getragen werden kann, muss ganzheitlich überprüft werden, wo und in welchem Ausmass die verdichtete Bauweise anzugehen ist. Die Aufhe-

bung der maximalen Ausnützungsziffer kann für bestimmte Gebiete oder Zonen eine Massnahme der verdichteten Bauweise darstellen. Gerade in Ortsbilderhaltungsgebieten oder Zonen mit Strukturhaltung könnte hingegen auch künftig eine solche Ziffer unabdingbar sein (die Überprüfung der einzelnen Perimeter vorausgesetzt), da sie wesentlich zum Erhalt eines baulichen Charakters von Quartieren beiträgt.

Anpassungen des Baureglements, welche zur Erfüllung der aktuellen Ziele der Raumplanung beitragen, sollten nur unter Einbezug sämtlicher dazu wichtigen Bedingungen und Aspekte vorgenommen werden. Dies kann praktisch nur mit einer ordentlichen Ortsplanungsrevision erreicht werden. Eine nächste Revision steht in Spiez in den nächsten 5 bis 10 Jahren an. Aufgrund der aktuellen Dynamik in der Raumplanung wohl eher früher als später in diesem Zeitraum.

Aufgrund der Planbeständigkeit kann diese grundsätzliche Massnahme in dieser Form nicht umgesetzt werden. Die Planbeständigkeit wird weiter unten im Bericht erläutert.

2. *W2S Zonen sind zu überprüfen und wenn ein beachtlicher Anteil der bestehenden Bauten > 15 m ist und keine wesentlichen Gründe für den Verbleib in einer W2S sprechen, ist eine Umzonung in eine W2 vorzunehmen.*

Siehe Stellungnahme Punkt 3

3. *Bei den verbleibenden W2S Zonen ist eine Korrektur der Gebäudelänge von 15 auf 20 m zu prüfen.*

Aus raumplanerischer Sicht widersprechen die Forderungen in Punkt 2 und 3 dem übergeordneten Ziel einer verträglichen und geordneten Siedlungsentwicklung. Die W2S Zonen wurden von der Gemeinde bewusst ausgeschieden, da sie das Ortsbild wesentlich prägen. Eine allgemeine Erhöhung der zulässigen Gebäudelänge bzw. die Umzonung einzelner Flächen in die W2 könnte dem eigentlichen Planungsziel der Zonen mit Strukturhaltung und somit dem Ortsbildschutz zuwiderlaufen.

Die Perimeter und Rahmenbedingung der geschützten Zonen wurden mit der letzten Ortsplanungsrevision vor 5 Jahren bestätigt und genehmigt. Für eine Anpassung der Zonenvorschriften und/oder die Umzonung einzelner Parzellen oder Gebiete muss unabdingbar eine umfassende Prüfung und Interessensabwägung vorgenommen werden. Eine solche Prüfung sollte im Rahmen einer ordentlichen Ortsplanungsrevision, unter Einbezug aller wichtigen Gesichtspunkte, welche zu einer nachhaltigen Raumplanung gehören, durchgeführt werden (siehe auch Stellungnahme zu Punkt 1).

4. *In der Übergangszeit von der Überweisung der Motion bis zum rechtskräftigen Inkrafttreten, sei dem Anliegen mit Ausnahmen möglichst nach zu kommen.*

Dieser Punkt steht im Widerspruch zum Baugesetz, wonach Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften nur gewährt werden können, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Solange eine solche Anpassung der baurechtlichen Grundordnung (Baureglement, Zonenplan) nicht genehmigt wurde, kann solchen Anliegen nicht mit Ausnahmen nachgekommen werden.

Erläuterungen zur Planbeständigkeit in der Gemeinde Spiez und der Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

Die Nutzungspläne einer Gemeinde (Baureglement, Zonenplan etc.) weisen einen hohen Detaillierungsgrad auf, weshalb es unweigerlich auch in der Zeit zwischen zwei Ortsplanungsrevisionen zu Anpassungen kommt. Bei den Nutzungsplänen ist die Frage der Rechtssicherheit sehr bedeutend. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sollen sich inhaltlich auf einen Nutzungsplan verlassen können. Dieser Schutz gilt trotzdem nicht als unumstösslich. Das Raumplanungsgesetz sieht deshalb vor, dass Nutzungspläne bei **erheblich geänderten Verhältnissen** überprüft und nötigenfalls angepasst werden können.

Die letzte Ortsplanungsrevision (OPR) in der Gemeinde Spiez wurde vor fünf Jahren, am 25. April 2014 genehmigt. Somit gilt zurzeit auch eine entsprechende Planbeständigkeit in Spiez. Nur mit konkreter Begründung der seit der Genehmigung der OPR erheblich geänderten Verhältnisse könnten die Nutzungspläne angepasst werden.

Auf Grundlage des revidierten Raumplanungsgesetz (RPG) wurde seither der kantonale Richtplan überarbeitet. Die Siedlungsentwicklung nach innen, welche die haushälterische Nutzung des Bodens unterstützt, ist im Richtplan explizit als wichtiges raumplanerisches Anliegen verankert. Aus diesem Grund kommt das Amt für Gemeinden und Raumordnung zu dem Schluss, dass in Spiez, zum heutigen Zeitpunkt einer umfassenden OPR, mit dem Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen, trotz dem Grundsatz der Planbeständigkeit, nichts entgegen sprechen würde. In diesem Zusammenhang muss hingegen gemäss AGR ebenfalls die im kantonalen Richtplan vorgesehene **Mindestdichte** in der baurechtlichen Grundordnung festgelegt werden. Um die Planbeständigkeit begründet umgehen zu können, reicht es nicht aus, wenn wie in der Motion gefordert, nur die ("maximale") Ausnutzungsziffer gestrichen wird.

Die Frage der inneren Verdichtung und damit der haushälterischen Nutzung des Bodens ist sehr komplex und beschränkt sich nicht auf das reine Volumen der Bauten. Mit der Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) soll die Zersiedelung vermieden, die Siedlungsqualität gesteigert und die Erschliessbarkeit verbessert werden. Neben dem Schliessen von Baulücken sollen auch Aspekte der Siedlungsbegrenzung, Umnutzung von Siedlungsbrachen und Aufwertung bestehender Wohnquartiere (Siedlungserneuerung) sowie die kompakte Siedlungsentwicklung an geeigneten Orten berücksichtigt werden. Dabei wird der Siedlungs- und Wohnqualität (Freiräume, öffentliche Räume, ortsbauliche Qualität etc.) ein hoher Stellenwert beigemessen, wodurch ein Beitrag zur Erhaltung resp. Steigerung der Attraktivität der Lebensräume für Wohnen und Arbeiten geleistet wird.

Voraussetzung für eine genehmigungsfähige Planung ist letztlich das Vorliegen einer umfassenden Übersicht über das vorhandene innere Entwicklungspotenzial der Baulandreserven, dessen Verfügbarkeit und die geplanten Massnahmen zur Mobilisierung unter Berücksichtigung der Siedlungs- und Wohnqualitäten.

Fazit der Abteilung Bau / des Gemeinderates

Die Festsetzung von Massnahmen, welche zu einer qualitätsvollen inneren Verdichtung und damit der haushälterischen Nutzung des Bodens innerhalb einer Gemeinde führen, ist vielschichtiger als oft angenommen. Die in der Motion geforderten „flächendeckenden“ Massnahmen sind, abgesehen von den Widersprüchen zur aktuellen Gesetzgebung, in der vorliegenden Form zu einseitig. Es fehlen gewissermassen weitere, gleichgestellte Anliegen die zu einer ganzheitlichen Raumplanung dazugehören.

Bei der verdichteten Bauweise soll gezielt auf die Aufwertung der bestehenden Wohnquartiere geachtet werden. Um eine nachhaltige Siedlungs- und Wohnqualität erreichen zu können, müssen auch die Frei- und Aussenräume, öffentliche Räume und ortsbauliche Qualitäten etc. berücksichtigt werden. Es gilt die für die kompakte Siedlungsentwicklung geeigneten Orte/Quartiere und die entsprechenden Massnahmen zu prüfen und zu definieren. In Schutzgebieten oder Teilen davon wird nach umfassender Prüfung wohl auch künftig keine stark verdichtete Bauweise möglich sein. In geeigneten Gebieten und Zonen sollte hingegen für möglichst viele Nutzer Wohn- oder Arbeitsraum geschaffen werden.

Im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision sollen die Grundlagen für das Erfüllen der übergeordneten Ziele der Siedlungsentwicklung nach innen mit einer umfassenden Interessensabwägung ausgearbeitet werden.

Da verschiedene Gemeinden in Kanton Bern aktuell an ihrer Ortsplanungsrevisionen sind, kann die Gemeinde Spiez wohl schon bald von neuesten Erfahrungen aus anderen Gemeinden profitieren und für sich die eine oder andere geeignete Massnahme herausholen. Es gilt auch zu berücksichtigen, dass für Änderungen, welche ausserhalb einer Ortsplanungsrevision vorgenommen werden, ebenfalls eine Planbeständigkeit besteht. Solche Anpassungen können dann bei Bedarf auch mit einer Ortsplanungsrevision nur mittels Begründung von tatsächlich geänderten Verhältnissen „korrigiert“ werden.

Der Gemeinderat empfiehlt die Motion nicht zu überweisen.

ANTRAG

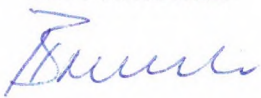
Dem Grossen Gemeinderat wird beantragt, die Motion nicht zu überweisen.

Spiez, 20. August 2019/az

NAMENS DES GEMEINDERATES

Die Präsidentin

Die Sekretärin



J. Brunner



T. Brunner

- Motion Anpassung Baureglement, Wenger / Leuenberger / Hayoz

Geht an

- Mitglieder GR und GGR
- Presse