

## Bericht und Antrag Grosser Gemeinderat

### **Hochbau/Planung / Präsidiales; Ortsplanungsrevision (OPLA) 2016/2020; Beschlussfassung über das Gesamtpaket der baurechtlichen Grundordnung sowie Genehmigung Botschaft (z.H. Gemeindeabstimmung vom 13.02.2022)**

Traktandum 7, Sitzung 7 vom 03. Dezember 2021

#### **Registratur**

10.051 Abstimmungen

#### **Ausgangslage**

Die Gemeinde Steffisburg führte in den Jahren 2004 bis 2008 die letzte Revision der Ortsplanung durch. Eine Gesamtrevision der Ortsplanung ist aufgrund neuer gesetzlicher Aufträge unumgänglich (neues Raumplanungsgesetz, neuer kantonaler Richtplan, Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV etc.). Daher wurde der Revisionsprozess anfangs 2017 gestartet.

In der ersten Phase der Planung wurde das Raumentwicklungs-konzept 2035 mit ortsbaulichen Schwerpunkten sowie Szenarien und konkreten Handlungsanweisungen für Steffisburg bis 2035 erarbeitet.

In der zweiten Phase wurden vorgelagerte Ein- und Aufzonungen sowie die damit zusammenhängende Änderung des Schutzzonenplans erarbeitet und zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Stimmberechtigten von Steffisburg nahmen die vier Vorlagen zu den Ein- und Aufzonungen ZPP T "Au/Hodelmatte", ZPP U "Stockhornstrasse", zur Einzonung ZPP V "Glättimüli" sowie zur Änderung des Schutzzonenplans am 27. September 2020 an. Die Unterlagen befinden sich derzeit beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung.

In der dritten Phase wird die Revision zur baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus dem neuen Gemeindebaureglement, den Zonenplänen Nord und Süd, dem Schutzzonenplan sowie den Zonenplänen Gewässerraum Nord und Süd, den Stimmberechtigten in einer weiteren Urnenabstimmung zum Entschcheid vorgelegt. Das gesamte Dossier zur baurechtlichen Grundordnung (Kernelement einer Ortsplanungsrevision) muss wiederum durch den Kanton (AGR) genehmigt werden.

#### **Stellungnahme Gemeinderat**

Die baurechtliche Grundordnung wurde in den letzten Jahren vollständig revidiert und soll den heutigen sowie zukünftigen räumlichen, planerischen und gesellschaftlichen Entwicklungen gerecht werden. Dabei musste sich die Gemeinde Steffisburg bei der Erarbeitung der Planungsinstrumente an den übergeordneten Rahmen des Bundes und Kantons halten. Wo möglich wurde jedoch der Handlungsspielraum ausgeschöpft. Der Gemeinderat als Planungsbehörde liess sich durch ausgewiesene Fachpersonen (externer Ortsplaner und Juristen) beraten, analysierte gute Praxisbeispiele und führte stets einen offenen, transparenten und fairen Dialog (verschiedenste Workshops, Informationsveranstaltungen und unzähligen Gesprächen) mit allen Beteiligten, so auch mit der Bevölkerung.

Die folgenden Handlungsfelder haben die gesamte Ortsplanungsrevision und im Speziellen die baurechtliche Grundordnung beeinflusst:

- Die Siedlungsentwicklung nach innen sowie der schonende Umgang mit Kulturland und Fruchtfolgeflächen – neu gilt es auch Mindestdichten zu beachten und Anreiz für die Verdichtung zu schaffen.
- Neues Mehrwertabgaberecht – komplexes Verfügungsverfahren und Pflicht zum Ausgleich der Planungsvorteile.
- Neues kantonales Musterbaureglement, neue Begriffe und Messweisen – Gemeindebaureglement wird vollständig revidiert.
- Gesellschafts- und sozialpolitische Veränderungen sowie der technologische Wandel führen zu neuen Fragestellungen – Siedlungsentwicklung, Mobilität, nachhaltige Bauweise und ökologische Energie sowie Mobilfunk.

Der Gemeinderat schlägt eine Vorlage vor, welche mit Bedacht und einer breiten Interessensabwägung gestaltet wurde. Neue Ansätze werden zu einer neuen Praxis führen, jedoch soll Stabilität und Kontinuität weiterhin gegeben sein.

**Planerlassverfahren; öffentliche Auflage der baurechtlichen Grundordnung**

Die Unterlagen zur Ortsplanungsrevision lagen vom 14. Mai bis 14. Juni 2021 öffentlich auf. Es gingen 38 Einsprachen und eine Rechtsverwahrung ein, drei der eingereichten Einsprachen enthielten zudem ebenfalls Elemente einer Rechtsverwahrung. Die wesentlichen Einsprachepunkte können der Abstimmungsbotschaft auf den Seiten 18 bis 19 entnommen werden.

In der Zwischenzeit wurden zehn Einsprachen (wovon sechs die ZPP W "Pfrundmatte" betreffen) vollständig zurückgezogen, eine Einsprache wurde teilweise zurückgezogen. Die übrigen Einsprachen bleiben aufrechterhalten.

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 13. September 2021 mit GRB 2021-221 zudem entschieden, auf den Einsprachepunkt der "Umzonung Stockhornstrasse/Schulstrasse" einzutreten. Nebst dieser Änderung wurden minimale Anpassungen aufgrund von Forderungen von Grundeigentümern vorgenommen. Infolge der Anpassungen wurde eine zweite öffentliche Auflage durchgeführt.

Die Auflage erfolgte nur noch zu den geänderten Planungsinstrumenten, sprich zum Gemeindebaureglement (Anhang 1, A13.4 Abs. 1, lit. c "Messweise zur Attika"), zum Zonenplan Süd (Anpassungen in der Schwande und bezüglich der Gartenbauzone in Verbindung mit der Zone für öffentliche Nutzungen an der Stockhorn-, respektive Schulstrasse) und zum Zonenplan Gewässerraum Nord (Verlauf des Gewässerraums Müggebach), alle weiteren Dokumente blieben unangetastet. Die zweite Auflage erfolgte vom 23. September bis am 29. Oktober 2021.

Eine Einsprache ging fristgerecht ein. Die Einsprache bestätigt die bereits eingegangene Einsprache aus der ersten Auflage und enthält keine neuen Rechtsbegehren. Auf die Einspracheverhandlung wurde explizit durch die Einsprachepartei verzichtet.

Dem Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern wird beantragt, alle offenen (aufrechterhaltenen) Einsprachen abzulehnen. Der Kanton entscheidet abschliessend über die Einsprachen.

Die finalisierten Planungsinstrumente zur baurechtlichen Grundordnung (Gemeindebaureglement, Zonenpläne Nord und Süd, Schutzzonenplan und Zonenpläne Gewässerraum Nord und Süd) und die Urnenbotschaft werden zuhanden der Urnenabstimmung der Stimmberechtigten vom 13. Februar 2022 verabschiedet.

Folgendes gilt es zusätzlich zu beachten: Die vorliegenden Planungsinstrumente, sprich das Gemeindebaureglement sowie die Zonenpläne Nord und Süd enthalten bereits die Änderungen der vorgelagerten Ein- und Aufzonungen, zu welchen eine neue öffentliche Auflage im Oktober 2021 umgesetzt wurde. Neu kommt bei den ZPP T "Au/Hodelmatte" und ZPP U "Stockhornstrasse" ein Bauzonengrenzabstand und nicht ein Grenzabstand von mindestens 1/3 der Fassadenhöhe Fh b, jedoch mindestens von 5.00 m zur Anwendung. Die Auflage zur Überbauungsordnung (UeO) Nr. 95 "Erschliessung Hodelmatte", welche rein formaljuristischer Natur war und nur ein korrigiertes Verbal in der Publikation zum Baugesuch betrifft, hat auf die baurechtliche Grundordnung keinen direkten Einfluss.

**Ausgleich von Planungsvorteilen**

Grundeigentümer, die infolge der Planung einen Mehrwert erhalten, haben eine entsprechende Mehrwertabgabe zu entrichten. So sieht es Art. 142 BauG vor. Die Abgabe richtet sich nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe MWAR der Gemeinde Steffisburg vom 1. Dezember 2017, zuletzt revidiert am 19. März 2021. Sie werden in die entsprechende Spezialfinanzierung zweckgebunden eingelegt. Die Mehrwertabgabe ist durch den Gemeinderat zu verfügen. Die Grundeigentümer konnten bereits zum Entwurf der Verfügung Stellung nehmen. Die Grundlagen stehen ebenfalls unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern.

Die zugrundeliegenden Berechnungen zur Bestimmung der Mehrwerte wurden durch ein unabhängiges, anerkanntes Büro erarbeitet und mit einem weiteren Schätzungsexperten verifiziert. Die Werte können als angemessen betrachtet werden. Es entstehen Mehrwerte (durch die ordentlichen Ein-, Auf- und Umzonungen sowie durch die Aufhebung der Ausnützungsziffer bei unüberbauten Baulandreserven) in der Grössenordnung zwischen CHF 15.00 Mio. und CHF 17.00 Mio. Basierend auf diesen Ermittlungen ergeben sich Mehrwertabgaben von CHF 4.50 bis CHF 5.50 Mio. Die definitiven Mehrwerte werden erst auf die Rechtskraft der Planänderung (Genehmigung durch das AGR) hin gegenüber den betroffenen Grundeigentümern verfügt. Die Mehrwertabgaben, welche die vorgelagerten Ein- und Aufzonungen (Urnenab-

stimmung vom 27.09.2020) betreffen, wurden separat behandelt und sind nicht in den vorangehenden Werten enthalten.

Die Planungsmehrwerte resultieren zu Gunsten der Einwohnergemeinde Steffisburg und werden gestützt auf übergeordnete Bestimmungen einer zweckgebundenen Spezialfinanzierung zugewiesen. 10 % der Abgabesumme werden von Gesetzes wegen dem Kanton Bern zugesprochen.

Vor dem Versand der definitiven Verfügungen (jeweils nach der Genehmigung durch das AGR) gilt es dann noch einmal die Werte und die betroffenen Flächen zu aktualisieren. Im Speziellen bei den unüberbauten Landreserven muss kontrolliert werden, ob diese in der Zwischenzeit überbaut wurden. Einzelne Fälle sind bereits eingetroffen.

### **Auswirkungen auf gemeindeeigene Grundstücke**

Die Gemeinde ist Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 4426 Pfrundmatte, auf welcher bisher eine Zone für öffentliche Nutzung liegt. Das Grundstück mit einer Fläche von 8'321 m<sup>2</sup> ist als unbebautes Grundstück zum Anschaffungswert bzw. mit einem Buchwert von CHF 922'855.45 im Verwaltungsvermögen bilanziert. Die neuen Bestimmungen der ZPP W "Pfrundmatte" lassen auch weiterhin eine "öffentliche" Nutzung zu. Eine Entwidmung wird geprüft, wenn die künftige Nutzung klar ist. Je nach Art der Nutzung (zum Beispiel Errichtung eines Baurechts) ist eine Überführung vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen durch das zuständige Organ erforderlich. Das vorliegende Geschäft hat keine weiteren Einflüsse auf gemeindeeigene Grundstücke in Bezug auf Widmung oder Entwidmung von Grundstücken.

### **Weiteres Vorgehen**

Im nächsten Schritt des Planerlassverfahrens haben die Mitglieder des Grossen Gemeinderats und anschliessend die Stimmberechtigten von Steffisburg über die baurechtliche Grundordnung zu beschliessen. Die Mitglieder des Grossen Gemeinderates geben ebenfalls die Abstimmungsbotschaft zur Vorlage "Revision der Ortsplanung" (ordentliche Revision der baurechtlichen Grundordnung bestehend aus Gemeindebaureglement, Zonenpläne Nord und Süd, Schutzzonenplan sowie Zonenpläne Gewässerraum Nord und Süd) zu Händen der Gemeindeabstimmung vom 13. Februar 2022 frei. Es wird davon Kenntnis genommen, dass die Botschaft im Nachgang zur GGR-Sitzung vom 3. Dezember 2021 drucktechnisch noch gemäss den CI-Vorgaben aufbereitet wird.

Damit die Vorlage am 13. Februar 2022 zur Abstimmung gebracht werden kann, muss der folgende Zeitplan zwingend eingehalten werden:

<b>Datum</b>	<b>Sachverhalt</b>
03.12.2021	Genehmigung/Freigabe Botschaft z.H. Gemeindeabstimmung durch den Grossen Gemeinderat
06.12.2021	Anordnung zur Durchführung der Gemeindeabstimmung durch den Gemeinderat
06.01.2021	Publikation Abstimmung nach Art. 9 Abs. 1 GV (mind. 30 Tage vor Abstimmung) durch die Abteilung Präsidiales
13.01.2022	Versand Botschaft (Zeitspanne für Zustellung Material durch Post an Stimmberechtigten (Montag, 17.01. bis Samstag, 22.01.2022))
<i>Voraussichtlich im 1. Quartal 2022</i>	<i>Nach der Genehmigung der vorgelagerten Ein- und Aufzonungen (ZPP T, ZPP U, ZPP V) durch das AGR müssen die Verfügungen zur Mehrwertabgabe den Grundeigentümern zugestellt werden, damit diese ihre Rechtsmittel wahrnehmen können. Zudem gilt es die Genehmigung des AGR zu publizieren, mit entsprechender Beschwerdefrist. Abschliessende Inkraftsetzung der neuen ZPP.</i>
13.02.2022	Gemeindeabstimmung
17.02.2022	Publikation Ergebnis Gemeindeabstimmung
28.03.2022	Erwahrung Gemeindeabstimmung durch Gemeinderat
07.04.2022	Publikation Erwahrung Gemeindeabstimmung
Ab 07.04.2022	Versand der Unterlagen an AGR
Ab Mitte Oktober 2022	Genehmigung der baurechtlichen Grundordnung durch AGR
<i>Voraussichtlich im 4. Quartal 2022</i>	<i>Nach der Genehmigung der baurechtlichen Grundordnung durch das AGR müssen die Verfügungen zur Mehrwertabgabe den Grundeigentümern zugestellt werden, damit diese ihre Rechtsmittel wahrnehmen können.</i>
Oktober 2022	Publikation Genehmigungsbeschluss AGR mit Beschwerdefrist
01.01.2023	Inkrafttreten neue baurechtliche Grundordnung

Weitere Ausführungen durch das Gemeindepräsidium erfolgen anlässlich der Fraktionsorientierung vom 30. November 2021 und der Sitzung des Grossen Gemeinderats vom 3. Dezember 2021.

### Antrag Gemeinderat

1. Die Revision der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus:
  - 1.1 Gemeindebaureglement
  - 1.2 Zonenpläne Nord und Süd
  - 1.3 Schutzzonenplan
  - 1.4 Zonenpläne Gewässerraum Nord und Südwird genehmigt.
2. Von den Einsprachen wird Kenntnis genommen.
3. Dem Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern werden die aufrechterhaltenen Einsprachen zur Ablehnung beantragt.
4. Die Abstimmungsbotschaft zur Vorlage "Revision der Ortsplanung" (Revision der baurechtlichen Grundordnung bestehend aus Gemeindebaureglement, Zonenpläne Nord und Süd, Schutzzonenplan sowie Zonenpläne Gewässerraum Nord und Süd) wird genehmigt und zu Händen der Gemeindeabstimmung vom 13. Februar 2022 freigegeben. Es wird davon Kenntnis genommen, dass die Botschaft im Nachgang zur GGR-Sitzung vom 3. Dezember 2021 drucktechnisch noch gemäss den CI-Vorgaben aufbereitet wird.
5. Die Revision der baurechtlichen Grundordnung gemäss Ziffer 1 vorstehend ist gemäss den Bestimmungen in Art. 37 der kantonalen Gemeindeverordnung während 30 Tagen vor dem Beschluss durch die Stimmberechtigten im Rahmen der Gemeindeabstimmung vom 13. Februar 2022 öffentlich aufzulegen. Der Beginn der öffentlichen Auflage sowie Ort und Zeit sind vorgängig zu publizieren.
6. Die Inkraftsetzung der Revision der baurechtlichen Grundordnung gemäss Ziffer 1 vorstehend ist nach der rechtskräftigen Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern gemäss Art. 45 der kantonalen Gemeindeverordnung zu publizieren.
7. Mit dem Vollzug dieses Beschlusses wird der Gemeinderat beauftragt.
8. Dieser Beschluss wird eröffnet:
  - Jürg Marti, Gemeindepräsident
  - Christian Gerber, Departementsvorsteher Hochbau/Planung
  - Rolf Zeller, Gemeindeschreiber (Organisation Abstimmung)
  - Präsidiales
  - Hochbau/Planung (Aktenaufgabe, Publikationen)
  - Tiefbau/Umwelt
  - Finanzen

### Behandlung

Wird vom zuständigen Sekretariat ausgefüllt.

### Beschluss

1. Wird vom zuständigen Sekretariat ausgefüllt.

Gemeinderat Steffisburg  
Gemeindepräsident

Gemeindeschreiber

Jürg Marti

Rolf Zeller

**Beilagen**

- Baurechtliche Grundordnung Stand 08.11.2021 (bestehend aus: Gemeindebaureglement, Zonenpläne Nord und Süd, Schutzzonenplan sowie Zonenpläne Gewässerraum Nord und Süd)
- Abstimmungsbotschaft