

Massnahme A_01: Baulandbedarf Wohnen bestimmen Erläuterungen

Ausgangslage

Die Regeln für die Bauzonendimensionierung Wohnen müssen gemäss Art. 8a Abs. 1 Bst d RPG und Art. 15 RPG im kantonalen Richtplan festgesetzt werden. In Art. 5a RPV sowie in den Technischen Richtlinien Bauzonen des Bundes werden die dafür geltenden Anforderungen aufgeführt.

Grösse und Verteilung der Wohn-, Misch- und Kernzonen

Der kantonale Richtplan 2030 legt in der Strategie A3 sowie in den Zielsetzungen A31 bis A36 behördenverbindlich fest, dass die Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) bis 2029 gesamthaft höchstens um 525 ha wachsen. Das entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Zunahme der WMK von 35 ha. Dieses Wachstum soll zum grössten Teil in den „Urbanen Kerngebieten“ sowie den „Agglomerationsgürteln und Entwicklungsachsen inklusive den Zentren 4. Stufe und regionale Tourismuszentren“ erfolgen.

Für die Ausscheidung von Wohn-, Misch- und Kernzonen werden im Massnahmenblatt A_01 Kriterien festgelegt. Diese sind für das kommunale Nutzungsplanverfahren verbindlich. Es handelt sich dabei um dynamische Spielregeln für die laufende Steuerung der Bauzonengrössen in Wohn-, Misch- und Kernzonen.

Lenkung durch drei Kriterien

Die Grösse der Wohn-, Misch- und Kernzonen soll die im Raumkonzept des Kantons Bern angestrebte Entwicklung ermöglichen. Daher stützt sich die Bestimmung der zulässigen Bauzonengrösse für das Wohnen pro Gemeinde auf die im Raumkonzept festgelegten räumlichen Entwicklungsziele ab und konkretisiert diese. Die neuen Regeln der Massnahme A_01 sehen die Lenkung durch drei Kriterien vor, welche allesamt raumtypenspezifische Annahmen treffen:

- Die **Bevölkerungsentwicklung**, die der Bauzonendimensionierung zugrunde gelegt wird, wird gemäss den Raumtypen des Raumkonzepts differenziert: Für zentrale Raumtypen wird von einer höheren Entwicklung ausgegangen als für dezentrale. Über den ganzen Kanton zusammengezählt wird damit das angestrebte Wachstum von 9.0% bis 2029 möglich.
- Mit einem **Richtwert für die anzustrebende Raumnutzerdichte** soll die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert werden: In den zentralen Raumtypen nach Raumkonzept ist eine höhere Dichte anzustreben als in den dezentralen Raumtypen – für die höhere Bevölkerungsentwicklung in zentralen Raumtypen sollen also nicht proportional mehr Bauzonenflächen geschaffen werden.
- Neueinzonungen sowie Umzonungen müssen strengen Kriterien genügen, nicht nur hinsichtlich der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, sondern auch bezüglich der vorzusehenden Nutzungsdichte. Deshalb werden nach Raumtypen differenzierte **Minstdichten für Ein- und Umzonungen** festgelegt: Je zentraler der Raumtyp, desto höher die Dichte.

	Anzahl Gemeinden	Bevölkerungsentwicklung	Richtwert Dichte	Minstdichte für Ein- / Umzonungen
Zentren 1. und 2. Stufe ¹	3	+12%	158 RN ² / ha	GFZo ³ 1.10
Übrige urbane Kerngebiete	18	+11%	85 RN / ha	GFZo 0.80
Zentren 3. und 4. Stufe ⁴	45	+10%	57 RN / ha	GFZo 0.60
Übrige Gebiete Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen ⁵	42	+8%	53 RN / ha	GFZo 0.55
Zentrumsnahe ländliche Gebiete	188	+4%	39 RN / ha	GFZo 0.45
Hügel- und Berggebiete	60	+2%	34 RN / ha	GFZo 0.40

Die Kriterien für die Lenkung der Siedlungsentwicklung im Überblick

¹ Bern, Biel und Thun

² RN: Raumnutzer (Bevölkerung und Beschäftigte in Wohn- Misch- und Kernzonen)

³ GFZo: Geschossflächenziffer oberirdisch (entspricht ca. 1.1 mal der Ausnutzungsziffer AZ)

⁴ Zentren 3. Stufe ausserhalb urbane Kerngebiete; Zentren 4. Stufe in Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen

⁵ inklusive regionale Tourismuszentren der 4. Stufe

Neue Begriffe und Definitionen

Zur Berechnung des 15-jährigen Baulandbedarfs Wohnen werden neue Begriffe und Messgrössen eingeführt:

- Bei den **Raumnutzern (RN)** handelt es sich um die Einwohnerinnen und Einwohner sowie die Beschäftigten in den überbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK).
- Für die Bestimmung der **Raumnutzerdichte** der Gemeinde wird die Anzahl der Raumnutzer durch die Grösse der überbauten WMK geteilt (Raumnutzer / ha).
- Beim **Richtwert der Raumnutzerdichte** handelt es sich um den rechnerisch ermittelten Median der Dichten der Raumnutzer in den überbauten WMK in allen Gemeinden eines Raumtyps. Die Gemeinden orientieren sich am Richtwert ihres Raumtyps: Liegt die ermittelte bestehende Raumnutzerdichte einer Gemeinde unter dem Richtwert, dann ist potenziell viel Nachverdichtungspotenzial vorhanden: Hier steht prinzipiell die Aktivierung der Nutzungsreserven im Vordergrund.
- Die Anzahl der **zusätzlichen Raumnutzer** in den WMK umfasst die Einwohnerzahl in der ganzen Gemeinde zum Zeitpunkt der Revision, bzw. Teilrevision multipliziert mit dem Prozentsatz des massgebenden Bevölkerungsentwicklung sowie die Beschäftigten in den WMK zum Zeitpunkt der Revision, bzw. Teilrevision multipliziert mit dem Prozentsatz der massgebenden Bevölkerungsentwicklung. Dabei wird von der Annahme ausgegangen, dass sich die Entwicklung der Beschäftigten in den WMK gleich wie die Bevölkerungsentwicklung verändert.

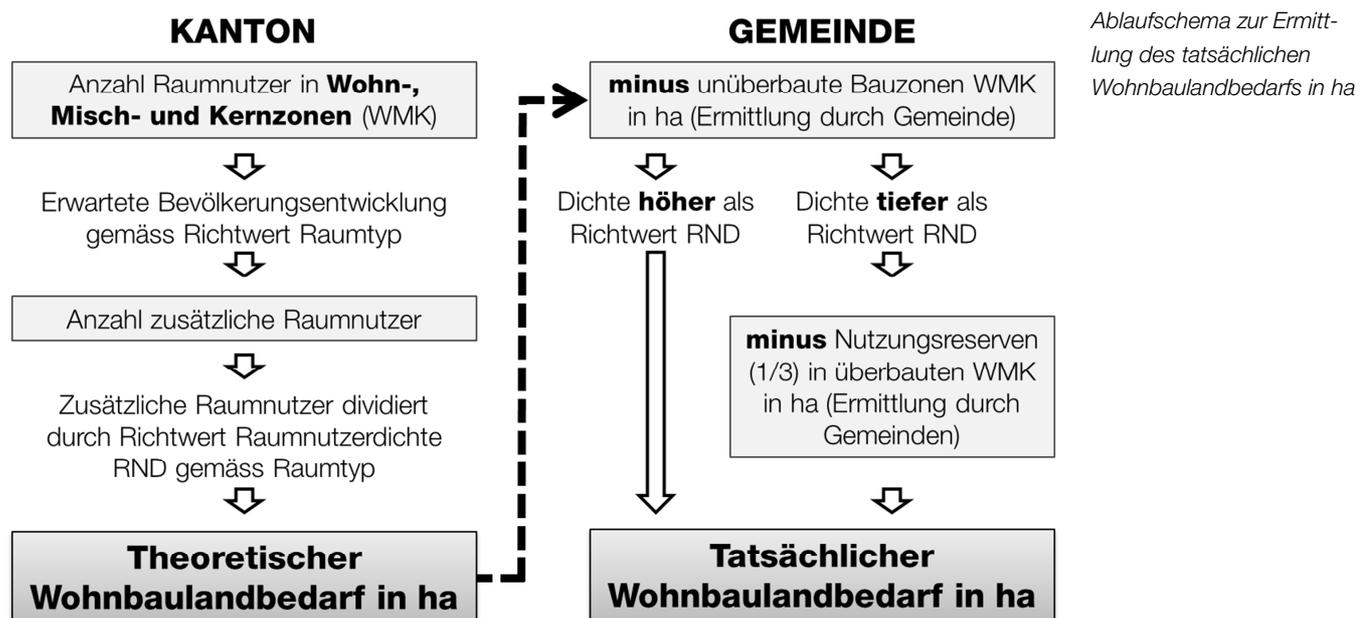
Ermittlung des 15-jährigen Baulandbedarfs Wohnen

Die Ermittlung des 15-jährigen Baulandbedarfs Wohnen einer Gemeinde erfolgt folgendermassen:

1. Der **theoretische 15-jährige Baulandbedarf Wohnen** berechnet sich aus der Anzahl der zusätzlichen Raumnutzer in der Gemeinde geteilt durch den Richtwert der Raumnutzerdichte. *(Die Berechnung wird durch den Kanton vorgenommen und der Gemeinde zu Beginn einer Ortsplanungsrevision zur Verfügung gestellt).*

Um den **tatsächlichen 15-jährigen Baulandbedarf Wohnen** zu bestimmen, sind ein oder zwei weitere Schritte nötig *(diese sind durch die Gemeinde zu leisten):*

2. Vom theoretischen Baulandbedarf werden die unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen abgezogen, auch wenn Teilflächen davon nicht verfügbar sind.
3. In den Gemeinden, deren Raumnutzerdichte unter dem Richtwert der Raumnutzerdichte des jeweiligen Raumtyps liegen, werden zudem die Nutzungsreserven innerhalb der überbauten WMK zu 1/3 abgezogen. Dies auf Basis der bestehenden Nutzungsplanung. WMK mit Schutzziel werden dabei gesondert betrachtet.



Ein- und Umzonungsvoraussetzung Erschliessung und häuslicher Umgang mit dem Boden

Erst wenn der tatsächliche Wohnbaulandbedarf grösser als null ist, kann eine Gemeinde Einzonungen von Wohn- und Mischzonen vornehmen. Dabei sind wie bisher Ein- und Umzonungsvoraussetzungen zur Erschliessung sowie zum häuslichen Umgang mit dem Boden zu berücksichtigen und zu erfüllen. Die wesentlichen ehemaligen Errungenschaften der Massnahme A_01, nämlich die Siedlungsentwicklung auf zentrale Lagen zu lenken und die ÖV-Erschliessung als Voraussetzung für Einzonungen vorzuschreiben, werden in der überarbeiteten Massnahme beibehalten und weiterentwickelt. Die Stärkung der Innen- vor der Aussenentwicklung gewinnt an Bedeutung.

Die Anforderungen wurden in folgenden Punkten angepasst oder ergänzt:

- Die Bestimmung der unüberbauten Bauzonen, der Nutzungsreserven sowie das Nutzungspotenzial in den überbauten Bauzonen ist Aufgabe der Gemeinden im Rahmen der (Teil-)Revision der Ortsplanung. Die Gemeinden zeigen auf, mit welchen Massnahmen diese Reserven aktiviert werden sollen. Dieser Schritt erfolgt im Zusammenhang mit dem Bericht nach Art. 47 RPV sowie im Rahmen einer räumlichen Analyse der Gemeinde. Diese umfasst das gesamte Innenentwicklungspotenzial und berücksichtigt die Aspekte der Siedlungs- und Freiraumqualität sowie der Kulturpflege. Dies kann, je nach Grösse der Gemeinde, mit einem städtebaulichen oder ortsbaulichen Konzept erfolgen.
- Verfügt die Gemeinde über deutlich zu grosse Baulandreserven, dann zeigt sie auf, wie diese verkleinert werden können.
- Einzonungen von Flächen grösser als 2 Hektaren sind vorab in den vom Kanton genehmigten RGSK ausgeschiedenen Vorranggebieten für Siedlungserweiterung zugelassen. Liegen sie ausserhalb dieser Vorranggebiete, ist eine Interessenabwägung aus regionaler Sicht vorzunehmen.
- Bei der Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen sind die Anforderungen gemäss A_06 zu erfüllen.
- In der Grundordnung sind die minimalen Geschossflächenziffern oberirdisch (GFZo), bzw. ein gleichwertiges Nutzungsmass im Durchschnitt aller neuen Wohn-, Misch- und Kernzonen sicherzustellen. Die minimale GFZo für Neu- und Umzonungen ist pro Raumtyp vorgegeben.
- Zur Wahrung vorhandener Qualitäten (z.B. im Umfeld von Baudenkmalern gemäss Art. 10a BauG oder in Ortsbildschutz-, respektive Strukturerhaltungsgebieten) kann in begründeten Fällen von der minimalen GFZo abgewichen werden.
- Bei einer Ein-, respektive Umzonung ist nachzuweisen, dass für das zusätzliche Verkehrsaufkommen die Kapazität des übergeordneten Strassennetzes ausreicht und eine gute Erreichbarkeit für den Langsamverkehr gegeben ist.
- Die Ein- und Umzonungsvoraussetzungen ÖV gelten nicht für Gemeinden des Raumtyps «Hügel- und Berggebiete».
- Liegt eine Ein- oder Umzonung im Schwerpunkt der Ortsentwicklung, ist dieser aber nicht ÖV-erschlossen, dann kann von der Regel abgewichen werden. Damit werden Ausnahmen für Spezialfälle möglich, wo zum Beispiel die Bahnlinie im Talboden verläuft, das Dorf aber historisch am Hang gewachsen ist. In solchen Fällen ist es auch im Hinblick auf die nur noch sehr beschränkten Einzonungsmöglichkeiten raumplanerisch sinnvoller, das Dorf weiter zu entwickeln, als einen neuen Siedlungsansatz in der Nähe der ÖV-Haltestelle entstehen zu lassen.

Die Arbeitshilfen AHOP „Siedlungsentwicklung nach innen“ und AHOP „Bericht nach Art. 47 RPV“ präzisieren die Anforderungen.