

Baulandbedarf Wohnen bestimmen

Zielsetzung

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist der Bodenverbrauch zu stabilisieren und die Bauentwicklung an die geeigneten Standorte zu lenken. Dazu werden klare, auf die Ziele des Raumkonzepts Kanton Bern (haushälterischer Umgang mit dem Boden, Zentralitätsstruktur, Erschliessungsqualität etc.) abgestimmte Kriterien zur Bemessung des 15-jährigen Baulandbedarfs für das Wohnen festgelegt.

Hauptziele: A Den Boden haushälterisch nutzen und die Siedlungsentwicklung konzentrieren

Beteiligte Stellen		Realisierung	Stand der Koordination der Gesamtmassnahme
Kanton Bern	AGR	<input type="checkbox"/> Kurzfristig	bis 2024
Regionen	Alle Regionen	<input type="checkbox"/> Mittelfristig	2025 bis 2028
Gemeinden	Alle Gemeinden	<input checked="" type="checkbox"/> Daueraufgabe	Festsetzung
Federführung: AGR			

Massnahme

Die Kriterien zur Bemessung des 15-jährigen Baulandbedarfs Wohnen und die Kriterien zur Zonenausscheidung werden mit der Genehmigung des Richtplans festgesetzt (siehe Rückseite). Sie sind bei Nutzungsplanungen der Gemeinden zu berücksichtigen.

Vorgehen

- Die Gemeinden begründen ihre Ein- und Umzonungen gestützt auf die Kriterien zur Bemessung des 15-jährigen Baulandbedarfs Wohnen und die Kriterien zur Zonenausscheidung.
- Das AGR überprüft im Rahmen des Richtplan-Controllings das Berechnungsschema sowie die verwendeten Kriterien und Kenngrössen, wenn neue offizielle statistische Daten oder neue Erkenntnisse aus der Raumb Beobachtung vorliegen.

Abhängigkeiten/Zielkonflikte

- Baulandbedarf Arbeit bestimmen (Massnahme A_05)
- Fruchtfolgeflächen schonen (Massnahme A_06)
- Siedlungsentwicklung nach Innen fördern (Massnahme A_07)
- Prioritäre Siedlungsentwicklungen Wohnen von kantonaler Bedeutung fördern (Massnahme A_08)
- Zuordnung der Gemeinden zu den Raumtypen gemäss Raumkonzept Kanton Bern (Massnahme C_02)

Grundlagen

- Szenarien der Bevölkerungsentwicklung des Bundesamts für Statistik und regionale Differenzierungen
- Übersichtszonenplan Kanton Bern
- Genehmigte Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepte (RGSK)
- Art. 15 RPG, Art. 8a, 8b, 74, und 126a – 126d BauG, Art. 11a – 11g BauV

Hinweise zum Controlling

- Übersichtszonenplan Kanton Bern
- Raumb Beobachtung Bodenverbrauch, Erschliessungsqualität beim ÖV

Ermittlung des 15-jährigen Baulandbedarfs Wohnen sowie Ein- und Umzonungsvoraussetzungen

Rahmenbedingungen

- Die Gemeinde weist als Grundlage die Nutzungsreserven und das Nutzungspotenzial innerhalb der überbauten Bauzonen transparent nach und zeigt auf, mit welchen Massnahmen diese aktiviert werden sollen. Dieser Schritt erfolgt im Rahmen einer räumlichen Analyse der Gemeinde, welche das gesamte Innenentwicklungspotenzial umfasst und die Aspekte der Siedlungs- und Freiraumqualität sowie Aspekte der Kulturpflege berücksichtigt (siehe Massnahme A_07).
- Die Gemeinde weist im Bericht nach Art. 47 RPV den Baulandbedarf, die unüberbauten Bauzonen, die Nutzungsreserven und -potenziale sowie die übrigen erforderlichen Angaben zur Siedlungsentwicklung nach innen gemäss Massnahme A_07 nach. Fehlen die zwingenden Angaben, dann weist das AGR die Planung als unvollständig zurück.
- Verfügt die Gemeinde über deutlich zu grosse Baulandreserven, dann zeigt sie auf, wie diese verkleinert werden können.

Ermittlung des Baulandbedarfs Wohnen

Die Ermittlung des 15-jährigen Baulandbedarfs Wohnen einer Gemeinde erfolgt in folgenden Schritten. Sie betrifft nur Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK):

1. Der **theoretische** 15-jährige Baulandbedarf Wohnen wird gemäss der untenstehenden Formel berechnet.
Um den **tatsächlichen** Baulandbedarf Wohnen zu bestimmen, sind zwei weitere Schritte nötig:
2. Vom theoretischen Baulandbedarf werden die Baulandreserven einer Gemeinde (unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen) abgezogen, auch wenn Teilflächen davon nicht verfügbar sind.
3. In Gemeinden, deren Dichte unter dem Richtwert der Raumnutzerdichte des jeweiligen Raumtyps liegen, werden zudem die Nutzungsreserven innerhalb der überbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen zu 1/3 abgezogen (Basis: bestehende Grundordnung; WMK mit Schutzziel werden gesondert betrachtet).

- Bei der Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen nicht angerechnet werden Einzonungen und Aufzonungen von überbauten Parzellen bzw. Parzellenteilen. Ebenfalls nicht angerechnet werden Umzonungen überbauter Areale in eine WMK, wenn die Umzonung zu einer Siedlungsentwicklung nach innen im Sinne der Massnahme A_07 führt.
- Gestützt auf ein vom Kanton genehmigtes Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) können Schwerpunkte der Wohnentwicklung bestimmt werden, welche über dem theoretischen kommunalen Bedarf liegen:
 - wenn sie vom Kanton als prioritäres Siedlungsentwicklungsgebiet Wohnen in den kantonalen Richtplan (Massnahmenblatt A_08) aufgenommen wurden
 - wenn in anderen Gemeinden der zugestandene Baulandbedarf auf dem Gemeindegebiet nicht ausgeschöpft wird und für diesen innerregionalen Ausgleich ein verbindlich festgelegtes Vorgehen gemäss RGSK unter Berücksichtigung der Zentralitätsüberlegungen vorliegt.

Berechnungsformel und –kriterien für den theoretischen Baulandbedarf Wohnen

Die Bauzonengrösse ist auf die angestrebte Entwicklung gemäss Raumkonzept Kanton Bern und die Siedlungsstrategie sowie auf die vorhandene Infrastruktur und Erschliessung abzustimmen. Der theoretische 15-jährige Baulandbedarf Wohnen wird aufgrund der nachfolgenden Berechnungsformel vom Kanton berechnet. Auf Anfrage stellt der Kanton am Anfang einer Ortsplanungsrevision die in diesem Zeitpunkt aktuelle Berechnung zur Verfügung. Der Berechnung werden die aktuellen, offiziell verfügbaren Werte (z.B. GWS, STATENT, Übersichtszonenplan Kanton Bern) zu Grunde gelegt.

Berechnungsformel	Der theoretische 15-jährige Baulandbedarf Wohnen berechnet sich aus der Anzahl der zusätzlichen Raumnutzer in der Gemeinde geteilt durch den Richtwert der Raumnutzerdichte. Dabei gelten folgende Definitionen und Werte:
Raumnutzer	Die Raumnutzer umfassen alle Einwohner und Beschäftigte in den überbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen der Gemeinde.
Raumnutzerdichte	Die Raumnutzerdichte der Gemeinde entspricht der Anzahl Raumnutzer pro Fläche (Raumnutzer/ha) in den überbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen.
Massgebende Bevölkerungsentwicklung	Die massgebende Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde in den nächsten 15 Jahren beträgt gemäss den Raumtypen im kantonalen Raumkonzept (Zuordnung der Gemeinden s. Massnahme C_02): <ul style="list-style-type: none"> - Zentren 1. und 2. Stufe (Bern, Biel und Thun): +12% - Urbane Kerngebiete der Agglomerationen (ohne Zentren 1. und 2. Stufe): +11% - Zentren 3. Stufe ausserhalb der urbanen Kerngebiete und Zentren 4. Stufe in Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen: +10% - Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen sowie regionale Tourismuszentren 4. Stufe: +8% - Zentrumsnahe ländliche Gebiete: +4% - Hügel- und Berggebiete: +2%.
Zusätzliche Raumnutzer	Die Anzahl der zusätzlichen Raumnutzer in den Wohn-, Misch- und Kernzonen umfasst die Einwohnerzahl in der ganzen Gemeinde zum Zeitpunkt der Revision bzw. Teilrevision multipliziert mit dem Prozentsatz der massgebenden Bevölkerungsentwicklung sowie die Beschäftigten in den Wohn-, Misch- und Kernzonen zum Zeitpunkt der Revision bzw. Teilrevision multipliziert mit dem Prozentsatz der massgebenden Bevölkerungsentwicklung. (Annahme, dass sich die Entwicklung der Beschäftigten in den Wohn-, Misch- und Kernzonen gleich wie die Bevölkerungsentwicklung verändert).
Richtwert Raumnutzerdichte	Für die Berechnung des Raumbedarfs der zusätzlichen Raumnutzer werden folgende Richtwerte der Raumnutzerdichte pro Raumtyp eingesetzt: <ul style="list-style-type: none"> - Zentren 1. und 2. Stufe (Bern, Biel und Thun): 158 Raumnutzer/ha - Urbane Kerngebiete der Agglomerationen: 85 Raumnutzer/ha - Zentren 3. Stufe ausserhalb des urbanen Kerngebietes und Zentren 4. Stufe in Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen: 57 Raumnutzer/ha - Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen sowie regionale Tourismuszentren 4. Stufe: 53 Raumnutzer/ha - Zentrumsnahe ländliche Gebiete: 39 Raumnutzer/ha - Hügel- und Berggebiete: 34 Raumnutzer/ha
Siedlungsgebiete	Bei Gemeinden mit grösseren Siedlungsgebieten in unterschiedlichen Raumtypen gemäss Massnahme C_02 wird die Berechnung für die einzelnen Siedlungsgebiete einer Gemeinde raumtypenspezifisch vorgenommen.

Zeitpunkt der Nachschreibung und Aktualisierung

- Eine Nachschreibung und Aktualisierung der Berechnung des 15-jährigen Baulandbedarfs kann frühestens nach 8 Jahren seit der letzten Geltendmachung gestartet werden.
- Wurde im Rahmen der Geltendmachung das zulässige 15-jährige Baulandkontingent nicht ausgeschöpft, sind zusätzliche Ein- und Umzonungen bis zum errechneten Bedarf möglich, wenn diese auf einem vom AGR genehmigten kommunalen Richtplan beruhen.

Ein- und Umzonungsvoraussetzung Erschliessung

Einzonungen und Umzonungen müssen ausreichend mit dem ÖV erschlossen sein oder die ÖV- Erschliessung der Areale ist sichergestellt (die ÖV-Linie ist im Grundangebot aufgenommen bzw. die Finanzierung der Linie oder Haltestelle ist längerfristig gesichert). Bei jeder Einzonung und jeder Umzonung ist zudem nachzuweisen, dass für das zusätzliche Verkehrsaufkommen die Kapazität des übergeordneten Strassennetzes ausreicht und eine gute Erreichbarkeit für den Langsamverkehr gegeben ist.

Bei Einzonungen von Kulturland im Sinn der Baugesetzgebung, bei welchen der 15-jährige Baulandbedarf geltend gemacht wird, gelten die Anforderungen der Baugesetzgebung (Art. 8a und 8b BauG, Art. 11a ff. BauV).

Bei Einzonungen von Nichtkulturland sowie bei Umzonungen, bei welchen der 15-jährige Baulandbedarf geltend gemacht wird, gelten die nachfolgenden Anforderungen:

- 80% der Ein- und Umzonungen sind mit dem ÖV erschlossen. Es gelten die nachfolgenden Anforderungen an die ÖV-Erschliessung (gemäss Erschliessungsgüteklassen EGK, siehe Massnahme B_10):
 - Minimalanforderung: EGK F
 - Areale grösser 0.5 bis 1 ha: minimal EGK E
 - Areale grösser 1 ha: minimal EGK D
- 20% der Ein- und Umzonungen sowie das Schliessen von Baulücken und die Arrondierung des Siedlungsrandes sind zulässig, auch wenn keine ausreichende ÖV-Erschliessung vorhanden ist. Von der Regel darf zudem abgewichen werden, wenn solche Ein- und Umzonungen im Schwerpunkt der Ortsentwicklung liegen.
- Die Begründung, dass gut vom ÖV-erschlossene Areale nicht verfügbar sind, ist nicht ausreichend, um von der Regel abzuweichen.
- Die Anforderungen an die ÖV-Erschliessung bei Einzonungen von Nichtkulturland sowie Umzonungen gelten nicht für Gemeinden des Raumtyps „Hügel- und Berggebiete“.

Ein- und Umzonungsvoraussetzung haushälterischer Umgang mit dem Boden

- Ein-, resp. Umzonungen haben die weiteren Kriterien zur Zonenausscheidung einzuhalten (z.B. Bezeichnung in einem Siedlungskonzept, Naturgefahren, Abstimmung mit dem Erschliessungsprogramm, Erstwohnungsanteil etc.).
- Bestehende peripher gelegene Baulandreserven, welche aufgrund der oben stehenden Kriterien oder mangelnder Verfügbarkeit schlecht gelegen sind, sind an bessere Standorte zu verlegen.
- Einzonungen von Flächen grösser als 2 ha 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 Einzonungen von Kulturland im Sinn der Baugesetzgebung ist je nach Raumtyp die minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) gemäss Bauverordnung einzuhalten.
- Bei Einzonungen von Nichtkulturland sowie bei Umzonungen beträgt die minimale GFZo je Raumtyp:
 - Zentren 1. und 2. Stufe (Bern, Biel und Thun): 1.10
 - Urbanes Kerngebiet: 0.80
 - Zentren 3. und 4. Stufe: 0.60
 - Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen sowie touristische Zentren: 0.55
 - Zentrumsnahe ländliche Gebiete: 0.45
 - Hügel- und Berggebiete: 0.40

Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GFZo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1,20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

In der Grundordnung sind die minimalen GFZo oder ein gleichwertiges Nutzungsmass im Durchschnitt aller Einzonungen von Nichtkulturland sowie Umzonungen sicherzustellen.

Höhere GFZo als die Minimalwerte führen zu keiner Reduktion des 15-jährigen Baulandbedarfs.

Zur Wahrung vorhandener Qualitäten im Umfeld von Baudenkmälern gemäss Art. 10a BauG, in Ortsbildschutzgebieten oder in Strukturerehaltungsgebieten kann in begründeten Fällen von der minimalen GFZo abgewichen werden. Die Begründung der Abweichung muss im Bericht zur Planung (Art. 47 RPV) dargelegt werden.

Wenn bei Umzonungen, die zur Siedlungsentwicklung nach innen im Sinne der Massnahmen A_07 führen, andere wichtige raumplanerische Gründe vorliegen, kann in Einzelfällen von der minimalen GFZo abgewichen werden. Die Begründung der Abweichung muss im Bericht zur Planung (Art. 47 RPV) dargelegt werden.