

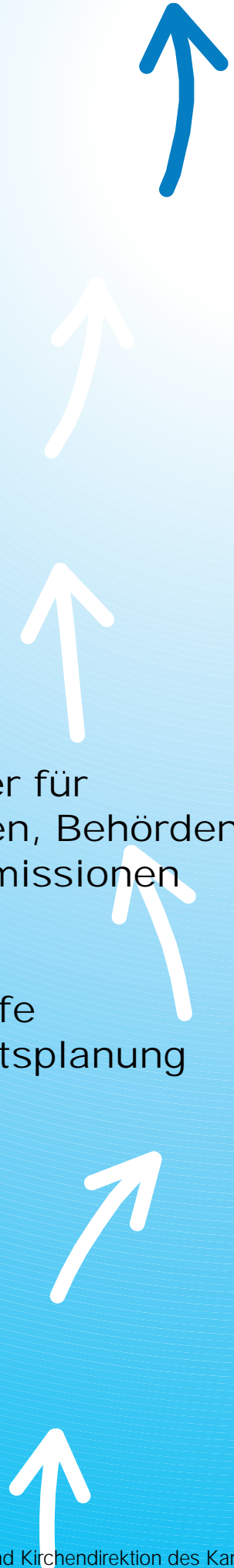


Wegweiser für
Gemeinden, Behörden
und Kommissionen

Arbeitshilfe
für die Ortsplanung

Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern
Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

Planungswegweiser



Impressum

Herausgeber:

Amt für Gemeinden und Raumordnung
(AGR), Nydegasse 11/13, 3011 Bern

Projektleitung:

- Pierre Mosimann, AGR,
Kreis Berner Jura - Seeland
- Reto Camenzind, AGR,
Abteilung Kantonsplanung

Begleitgruppe:

- Reto Camenzind, AGR,
Abteilung Kantonsplanung
- Erich Linder, AGR,
Kreis Berner Oberland
- Pierre Mosimann, AGR,
Kreis Berner Jura - Seeland
- Daniel Oberholzer, AGR,
Kreis Emmental - Oberaargau
- Rolf Wohlfahrt, AGR,
Kreis Bern - Mittelland

Projektbeauftragter:

- Andreas Gerber,
Raum- und Stadtentwicklung, Bern

Gestaltung:

- Javier Pintor, AGR

Fotos:

- Madeleine Ramseyer, VLP-ASPAN
- Markus Steiner, Lohnstorf
- Reto Camenzind, AGR
- Javier Pintor, AGR

Bezug:

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Publikationen, Nydegasse 11/13
3011 Bern, 031 633 77 36
e-mail: print.agr@jgk.be.ch
<http://www.be.ch/agr>

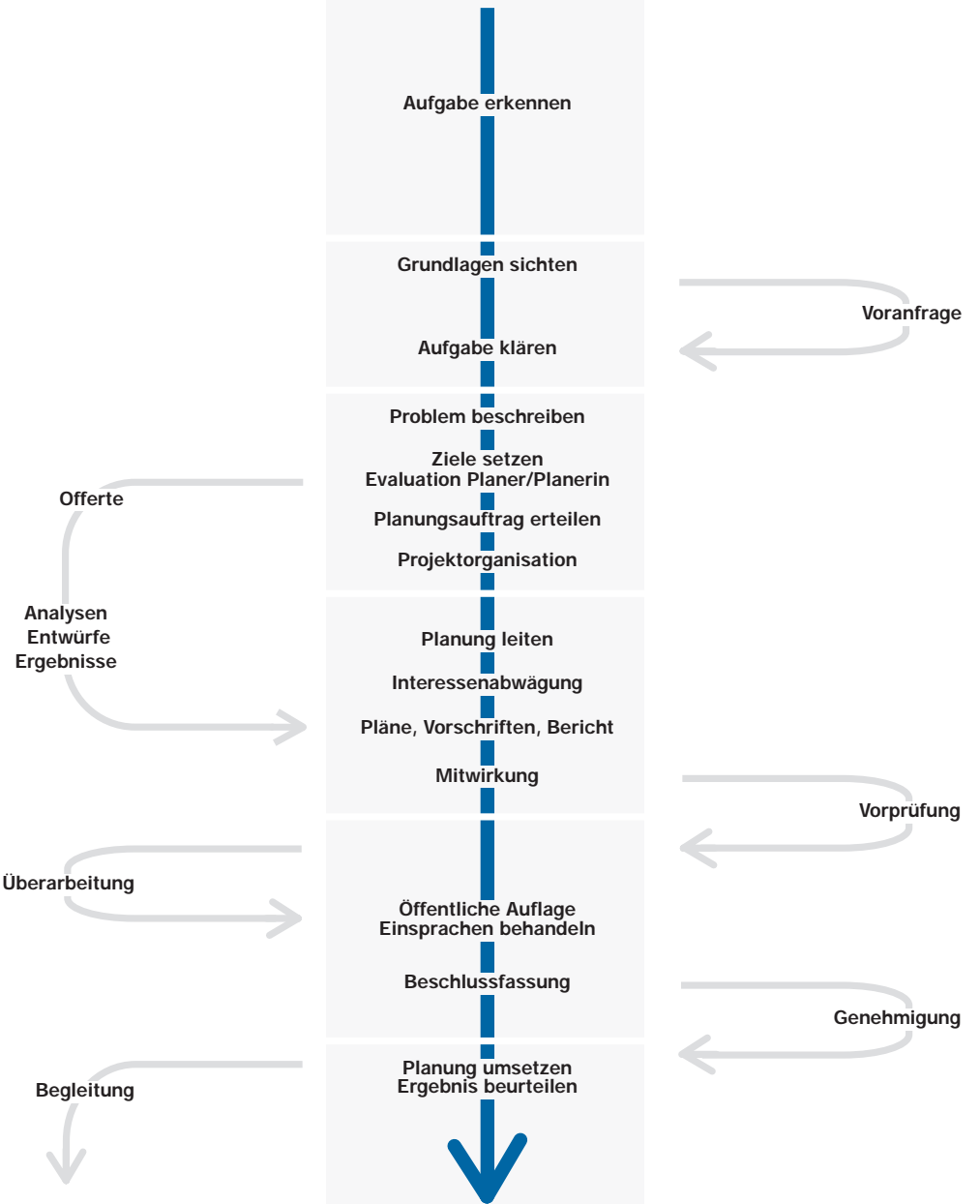
Inhaltsverzeichnis	
Wozu dieser Planungswegweiser?	1
Einleitung: Raumplanung in der Gemeinde	2
Eine Planungsaufgabe entsteht	4
Fallbeispiele	6
Die Gemeinde nimmt sich der Aufgabe an	12
Ein Planungsauftrag wird erteilt	16
Die Planung wird durchgeführt	20
Planungsergebnisse liegen vor	24
Planungsergebnisse werden umgesetzt	28

Planer/Planerin

Planungsablauf

Gemeinde

Kanton (AGR)



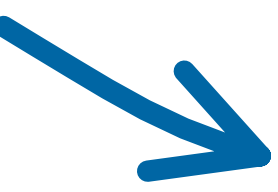


Wozu dieser Planungswegweiser?

Sie sind Mitglied der Planungskommission, vielleicht des Gemeinderates Ihrer Gemeinde. In dieser Funktion haben Sie regelmässig mit Projekten zu tun, welche die Entwicklung der Siedlung, des Verkehrs oder der Landschaft beeinflussen. Sie sind mitverantwortlich dafür, dass Probleme frühzeitig erkannt und zweckmässig gelöst werden.

Dazu ist oft eine Planung nötig. Für Sie als Behördenmitglied heisst das: Sie begeben sich auf einen Weg mit verschiedenen Etappen und Etappenzielen und haben dabei eine Reihe von Aufgaben und Möglichkeiten.

Der vorliegende Planungswegweiser will Sie auf diesem Weg begleiten und unterstützen. Sein Aufbau orientiert sich am Ablauf einer Planung und den damit verbundenen Schritten vom Auftreten eines Planungsproblemens bis zur Genehmigung der Planungsergebnisse durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR).



Einleitung: Raumplanung in der Gemeinde

Raumplanung als kommunale Aufgabe

Die Ansprüche an den knappen Boden nehmen ständig zu. Es ist Ziel der Raumplanung solche Ansprüche und Bedürfnisse so aufeinander abzustimmen, dass unsere Lebensräume auch für kommende Generationen noch lebenswert sind. Das Bundesgesetz über die Raumplanung und das kantonale Baugesetz halten dazu Grundsätze und Ziele fest, die in erster Linie die haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine geordnete Besiedlung des Landes anstreben.

Der Ausgleich zwischen den sich oft widersprechenden Interessen und Bedürfnissen an den Boden muss in demokratischen Abläufen geregelt sein, damit alle Bevölkerungsgruppen ihre Anliegen in die Planung einbringen können. Deshalb ist Raumplanung grundsätzlich eine öffentliche Aufgabe, in welcher der Bund, die Kantone und die Gemeinden ihre spezifischen Zuständigkeiten haben.

Den Gemeinden kommt eine wichtige Rolle zu: Im Rahmen übergeordneter Vorgaben definieren sie ihre eigenen Entwicklungsvorstellungen und sorgen für eine grundeigentümergebundene Umsetzung bis hin zum Vollzug der geltenden Vorschriften durch die örtliche Baubehörde. Dabei sorgen sie auch für die Abstimmung raumplanerischer Instrumente mit der Finanz- und Investitionsplanung sowie weiteren Gemeindeaufgaben.

Fast alle Gemeinden im Kanton Bern verfügen über eine rechtskräftige Ortsplanung. Heute und in Zukunft geht es deshalb in der kommunalen Raumplanung vor allem um die Revision und Anpassung von Instrumenten an veränderte Gegebenheiten oder neue Zielvorstellungen. Wichtige aktuelle Anliegen und Ziele sind unter anderen:

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) legt in Artikel 1 für die Raumplanung folgende Ziele fest (Zusammenfassung):

- Haushälterischer Umgang mit dem Boden
- Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten
- geordnete Besiedlung des Landes
- Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft
- Schaffen von wohnlichen Siedlungen und der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) legt in Artikel 3 folgende Planungsgrundsätze fest (Zusammenfassung):

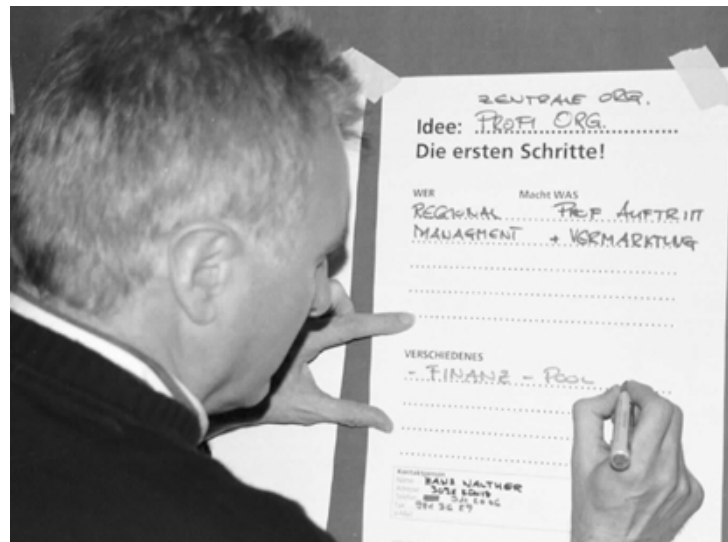
- Schonen der Landschaft
- Gestalten der Siedlung nach den Bedürfnissen der Bevölkerung
- Begrenzen der Siedlungsausdehnung
- Bestimmen von sachgerechten Standorten für die öffentlichen Bauten und Anlagen.

- Bereitstellung von verfügbaren Bauzonen (Wohnen, Arbeiten, öffentliche Nutzungen) an geeigneten Standorten;
- Förderung einer Siedlungsentwicklung nach innen durch Begrenzung der Siedlungsausdehnung sowie die Erneuerung vorhandener Quartiere bei gleichzeitiger Verbesserung der Siedlungsqualität;
- Umstrukturierung von Arbeitsplatzgebieten mit flexiblen Regelungen für neue Nutzungen, z.B. Wohnen, Begegnungsorte, öffentliche Räume;
- Verbesserung der Verkehrserschließung mit dem Ziel, eine optimale Verknüpfung und Abstimmung der verschiedenen Verkehrsträger (Velo, Fussgänger, öffentlicher und privater Verkehr) zu erreichen;
- Verbesserung der Umweltqualität, insbesondere durch Massnahmen in den Bereichen Verkehr und Energie;
- Erhaltung und Aufwertung der Landschaft mit dem Ziel eines verträglichen Nebeneinanders von Natur, Landwirtschaft und Erholungssuchenden.

Aktive Rolle der Gemeindebehörde

Die zuständige Behörde der Gemeinde ist verantwortlich dafür, dass räumliche Probleme frühzeitig erkannt werden. Sie tut damit einen ersten Schritt, der möglicherweise in einen Planungsprozess mündet. Die Behörde spielt hier eine aktive, gestaltende Rolle. In der Zusammenarbeit mit Partnern – das können beauftragte Fachleute, Grundeigentümerinnen und -eigentümer, Investorinnen und Investoren oder andere sein – kommt der Gemeinde die Führungsrolle zu.

Raumplanungsaufgaben stellen teils hohe Anforderungen an die Gemeinden. Mit einer geschickten Planung werden nicht nur unsere Lebensgrundlagen für künftige Generationen geschont, es können auch Fehlentscheidungen mit hohen Investitions- und Folgekosten erkannt und vermieden werden. Eine sorgfältige Planung, eine breite demokratische Abstimmung und ein verlässlicher Rechtsschutz sind deshalb unverzichtbar.





Eine Planungsaufgabe entsteht

Was sind Planungsaufgaben?

Ein Grundeigentümer oder eine Grundeigentümerin möchte, dass die Gemeinde ihr Land einzont. Ein Neubauvorhaben im Dorfkern will nicht so recht ins Ortsbild passen. Eine Mehrfamilienhauszone soll in eine Einfamilienhauszone umgezont werden. Mit solchen oder anderen Anliegen kann die Gemeindebehörde auch ausserhalb von Ortsplanungsrevisionen konfrontiert werden. Was ist zu tun? Müssen geltende Pläne und Vorschriften angepasst werden oder kann das Problem anders gelöst werden? Die zuständige Behörde ist gefordert, auf diese Fragen eine Antwort zu geben.

Planungsprobleme fallen nicht vom Himmel

Planungsaufgaben treten überall dort auf, wo Entwicklungen und Veränderungen stattfinden. Bedürfnisse wie wohnen, arbeiten, sich fortbewegen, erholen und die Freizeit genießen haben Bauten, Infrastrukturanlagen oder landschaftliche Veränderungen zur Folge, die oft Planungen erfordern. Die Bedürfnisse verändern sich auch im Laufe der Zeit. Planungen müssen daran angepasst werden können.

Planungen machen betroffen

Planungen verändern unseren Lebensraum und beeinflussen unsere Lebensqualität. Wir sind betroffen, wenn ein freies Feld in unserer Nachbarschaft überbaut wird, wenn im Dorfkern ein paar alte Häuser einem Neubau weichen müssen oder wenn ein neuer Weg oder eine neue Strasse eröffnet wird.

Erste Abklärungen bei Änderungen

Die Änderung von Nutzungsplänen stellt immer auch die aus dem Grundsatz der Rechtssicherheit abgeleitete Planbeständigkeit in Frage und kann einen Eingriff in die Eigentumsfreiheit darstellen. Bevor Änderungen vorgenommen werden, sollte deshalb abgeklärt werden, ob die Voraussetzungen für eine Planänderung überhaupt gegeben sind. Dazu sollte sich die Gemeinde folgende Fragen stellen:

- Wann wurden die Pläne und Vorschriften genehmigt?
- Haben sich die Verhältnisse seit Genehmigung geändert?
- Drängen sich Änderungen auch aus Gemeindesicht auf?

Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit den Kreismitarbeiterinnen und Kreismitarbeitern des AGR wird empfohlen.

Drei Beispiele

Anhand von drei Beispielen werden Auslösersituationen von Planungen dargestellt. Die hier aufgetretenen Probleme werfen Fragen auf. Es ist Sache der zuständigen Behörde, im Kontakt mit Fachleuten Antworten zu finden.

Anpassung von Nutzungsplänen

Art. 21 Abs. 2 RPG

² Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst.

Grundsatz

Je neuer ein Plan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso gewichtiger müssen die Gründe sein, welche für die Planänderung sprechen.





Beispiel 1: Das Baugebiet soll erweitert werden

Ausgangslage

Die Gemeinde Kleinenberg ist eine vorwiegend ländliche Gemeinde mit knapp 2'000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Sie weist ein grosses Einfamilienhausgebiet an attraktiver Südhanglage auf, welches zum grössten Teil überbaut ist. Einfamilienhäuser sind aber mehr denn je gefragt. Der Gemeinderat prüft deshalb, ob er dieser Nachfrage entgegenkommen kann und eine grössere, gemeindeeigene Parzelle von 27'000m² am Rand dieses Einfamilienhausgebietes einzonen kann.

Die Parzelle befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand. Sie ist von weither sichtbar und liegt in direkter Nachbarschaft einer Bauernhausgruppe mit geschütztem Ortsbild. Der Dorfkern ist zu Fuss in etwa 10 bis 15 Minuten und die Bahnstation in etwa 20 Minuten erreichbar. Die Schulen sind 10 Gehminuten entfernt. Die Distanz ab der Hauptverkehrsstrasse beträgt 1 Kilometer.



Der Planungsbehörde stellen sich folgende Grundsatzfragen:

- Gibt es noch Baulandreserven in der Gemeinde?
- Haben sich die Verhältnisse seit Genehmigung der Ortsplanung erheblich geändert (Klärung mit AGR)?
- Steht die neueinzuzonende Fläche in einem guten Verhältnis zur Grösse der Gemeinde?
- Ist das Gebiet für eine Einzoning geeignet oder gibt es in der Gemeinde andere, geeignetere Standorte?

Der Gemeinderat befürwortet nach Abwägung der Grundsatzfragen eine Einzoning. Er beabsichtigt nun ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept erarbeiten zu lassen. Der Einzonungsentscheid soll später auf der Grundlage des Gesamtkonzeptes gefällt werden.

Weitere Fragen:

- Soll auf dem eingezonten Gebiet eine Gesamtüberbauung (evtl. in Etappen) oder eine parzellenweise Bebauung realisiert werden?
- Soll eine Bebauung eher dicht oder eher weniger dicht sein (haushälterische Bodennutzung, Infrastrukturkosten pro Einheit, Verkehrsbelastungen, Einfluss auf Orts- und Landschaftsbild)?
- Auf welchem Weg gelangt man zu einem qualitativ hochstehenden Gesamtkonzept?
- Mit welchen Infrastrukturkosten ist zu rechnen und wer kommt für die Kosten auf?



Beispiel 2: Ein Geschäftshaus soll gebaut werden

Ausgangslage

Der Ortskern von Mittelbach ist weitgehend überbaut. Bauliche Veränderungen standen bisher kaum auf der Traktandenliste. Trotzdem reicht eine Versicherungsgesellschaft ein Baugesuch für die Erstellung eines Geschäftshauses ein. Der vorgesehene Neubau ist viergeschossig, weist eine Ausnutzungsziffer von 1,6 auf und bietet Raum für rund 80 Arbeitsplätze. Das bestehende Gebäude soll abgerissen werden.

Die Bauverwalterin von Mittelbach hat das Gesuch geprüft und stellt fest, dass das Bauvorhaben aufgrund der geltenden Nutzungsbestimmungen und Massvorschriften bewilligt werden kann.

Das Baugesuch löst in der Bau- und Planungskommission von Mittelbach eine Kontroverse aus. Die Schaffung von Arbeitsplätzen ist erwünscht, ebenso die bauliche Verdichtung an zentraler Lage. Die meisten Kommissionsmitglieder sind aber auch der Meinung, dass der Neubau nicht ins Ortsbild passt.



Der Planungsbehörde stellen sich folgende Grundsatzfragen:

- Soll das Bauvorhaben bewilligt werden?

Wenn nein:

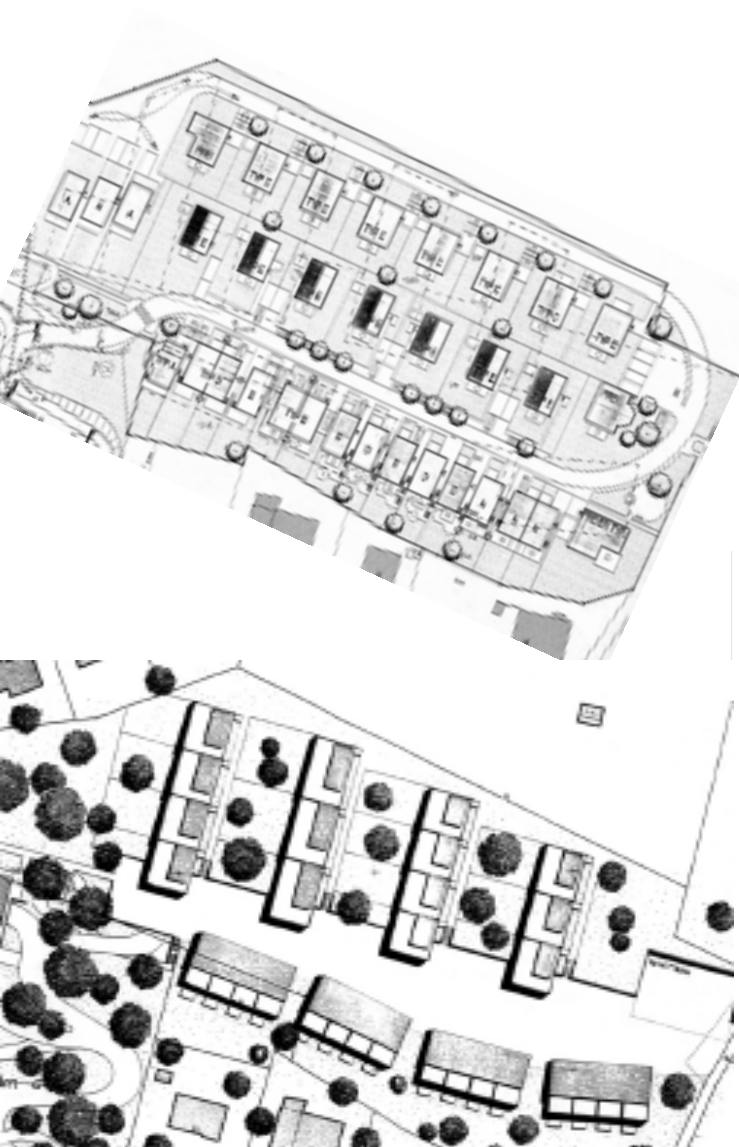
- Wie ist vorzugehen?
- Muss sofort reagiert werden, oder kann man sich Zeit lassen?
- Welche Planungsinstrumente sind einzusetzen?

Weitere Fragen:

- Handelt es sich um einen Einzelfall oder kann das Problem an anderen Orten im Ortskern auftreten?
- Wie kann die künftige Entwicklung im Ortskern in gewünschte Bahnen gelenkt werden?



Beispiel 3: Eine Überbauungsordnung soll geändert



Ausgangslage

Bei der Ausarbeitung der Überbauungsordnung "Sonnhalde" machten sich die Planungsverantwortlichen des Regionszentrums Aaregg vor 8 Jahren weitreichende Überlegungen. Sie beabsichtigten:

- Schaffung einer Siedlung mit hohen Wohn- und Aussenraumqualitäten.
- Autofreie Wohngasse als Treffpunkt und Spielort.
- Kompakte Baukörper und eine umweltschonende Energieversorgung.
- Aussicht auf die Berge von allen Wohneinheiten aus.

Schliesslich wollten sie dem damaligen Einfamilienhausboom bewusst ein anderes Wohnraumangebot gegenüberstellen.

Ein Baukonsortium möchte nun nach 8 Jahren das Land kaufen und überbauen - aber nicht so, wie es sich die Gemeinde ursprünglich vorgestellt hat. Das Gesuch umfasst die Realisierung von 34 Einfamilienhäusern mit individueller Zufahrt und Parkierung. Die Argumente des Konsortiums:

- Die Überbauung wäre etappierbar.
- Einfamilienhäuser werden auf dem Markt nachgefragt.
- Schliesslich wäre das doch auch eine Chance, finanzkräftige Steuerzahler in die Gemeinde zu locken.



Der Planungsbehörde stellen sich folgende Grundsatzfragen:

- Haben sich die Verhältnisse in der Zwischenzeit geändert?
Wenn ja: welche?
- Welchen Stellenwert hat die Überbauung im Rahmen der gesamten Wohnbauproduktion in der Gemeinde?
- Besteht auch ein öffentliches Interesse an der Änderung der Überbauungsordnung?

Weitere Fragen:

- Ordnet sich das neue Siedlungskonzept in den Hang ein?
- Wie weit soll man sich vom Grundsatz der verdichteten Bauweise respektive vom Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung entfernen?
- In welchem Zeitraum (und Etappen) soll die Überbauung realisiert werden?
- Mit welchen Infrastrukturkosten (Unterhalt und Betrieb) ist zu rechnen und wer kommt für die Kosten auf?
- Wie wirkt sich die neue Variante auf das Image und die Identität des Regionszentrums aus?



Die Gemeinde nimmt sich der Aufgabe an

Die zuständige Gemeindebehörde hat festgestellt, dass die geltenden Pläne und Vorschriften veraltet sind, dass die Verhältnisse sich erheblich geändert haben und dass ein öffentliches Interesse besteht, das Problem anzugehen und eine Planung durchzuführen. Dazu bedarf sie einer Begleitung, wofür in der Regel eine Fachperson beauftragt werden muss. Doch vorher muss die Aufgabe geklärt und müssen Planungsgrundlagen gesichtet werden. Die Gemeindebehörde muss entscheiden, ob die Aufgabe sofort anzugehen ist oder ob sie zusammen mit anderen Aufgaben später bearbeitet werden kann. Eine kompetente Fachberatung kann bereits in dieser Vorphase nützlich sein.

Die Planungsaufgabe wird geklärt

Zu Beginn jeder Planungsarbeit müssen wichtige Fragen geklärt werden:

- Welche Ziele werden angestrebt?
- Welche Interessen und Bedürfnisse sind vorhanden?
- In welcher räumlichen Abgrenzung ist das Problem zu lösen?

Die Klärung dieser Fragen bedingt bereits Fachkompetenzen und ist Voraussetzung für eine klare Auftragsumschreibung und -vergabe. Nicht jede Gemeinde wird ständig durch einen Ortsplaner oder eine Ortsplanerin beratend begleitet. Es gibt aber Beratungsangebote, die vor einer Auftragsvergabe in Anspruch genommen werden können:

- AGR: Kreisplanerinnen und -planer
- Regionalplanungssekretariate: Geschäftsführerinnen und Geschäftsführer
- Kantonale Planungsgruppe Bern (KPG)

Grundlagen werden gesichtet

Geltende Gesetze, Verordnungen, Reglemente und Pläne bestimmen den Handlungsspielraum für die Planung. Für die Gemeinde stehen die eigenen Instrumente im Vordergrund. Das sind:

- Zonenplan und Baureglement
- Überbauungsordnungen
- Richtpläne
- Inventare und Grundlagen

Es ist nützlich, wenn nicht nur die Pläne und Vorschriften gesichtet werden, sondern auch die Überlegungen und Hintergründe, die zu diesen geführt haben. Dazu dienen in erster Linie die früher erarbeiteten Berichte, Leitbilder und Konzepte.

Beratungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten

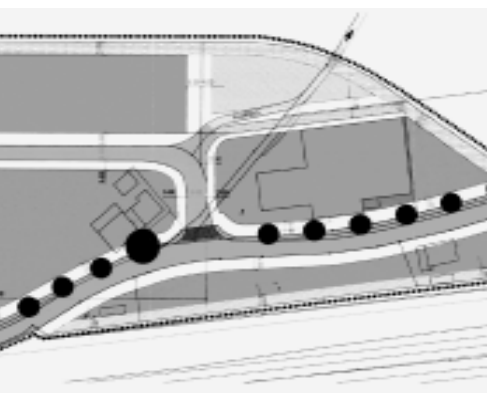
Neben der Möglichkeit einer Beratung bietet das Amt für Gemeinden und Raumordnung periodisch praxisbezogene Einführungskurse in die Ortsplanung an. Die Kurse richten sich vor allem an Mitglieder von Planungs- und Baukommissionen. Nähere Informationen geben Ihnen gerne die zuständigen Kreise (Adressen im Anhang). Kurse zu ausgewählten Themen der Ortsplanung sowie Beratungsmöglichkeiten werden ebenfalls von der Kantonalen Planungsgruppe Bern (KPG) angeboten (Adresse im Anhang).





Zonenplan und Baureglement

Zonenplan und Baureglement (Art. 69 ff. BauG) bilden die baurechtliche Grundordnung einer Gemeinde. Sie legen grundeigentümerverbindlich und parzellenscharf fest, was, wo, wie gebaut werden kann. Das Baureglement enthält die allgemeinen Bauvorschriften der Gemeinde, die Vorschriften zum Zonenplan und allenfalls auch abgabenrechtliche Bestimmungen. Der Zonenplan legt die Bauzone und ihre Einteilung, die Landwirtschaftszone und weitere Nutzungszonen fest. Er bezeichnet überdies auch Schutz-, Gefahren- und Immissionsgebiete.



Überbauungsordnungen

Überbauungsordnungen (Art. 88 ff. BauG) bestehen aus Überbauungsvorschriften und Überbauungsplänen, welche grundeigentümerverbindliche und parzellenscharfe Festlegungen enthalten. Sie beschränken sich auf bestimmte Teile des Gemeindegebietes und können detaillierte Angaben bezüglich Bauten, Erschliessung und Aussenräumen machen.

→ [Siehe AHOP Erfolg mit der Überbauungsordnung Publikation AGR Nr. 00.6d](#)



Richtpläne

Richtpläne (Art. 57 und 68 BauG) koordinieren raumwirksame Tätigkeiten, zum Beispiel in den Bereichen Landschaft, Siedlung, Verkehr. Sie sind behördenverbindlich. Neben kommunalen Richtplänen gibt es auch regionale Richtpläne und den kantonalen Richtplan. Im Gegensatz zu Überbauungsordnungen weisen Richtpläne eine grössere Flexibilität auf und eignen sich beispielsweise für Kernzonen oder Neubaugebiete.

Übergeordnete Konzepte und Sachplanungen

Neben Richtplänen finden sich auf Stufe Region, Kanton und Bund auch Konzepte und Sachplanungen. Sie sind in den meisten Fällen behördenverbindlich und bei einer Planung zu beachten. Um übergeordnete Vorgaben und Rahmenbedingungen in Erfahrung zu bringen, kann beim AGR eine Voranfrage eingereicht werden.

Inventare und Grundlagen

Inventare weisen mit unterschiedlicher Rechtswirkung auf Objekte hin, auf welche in besonderem Masse Rücksicht zu nehmen ist. Ihre Verbindlichkeit ergibt sich aus der jeweiligen Spezialgesetzgebung. Inventare und Grundlagen finden sich auch auf Stufe Region, Kanton und Bund. Beispiele sind das Bauinventar, das Inventar zu den Natur- und Landschaftsobjekten, der Lärmbelastungskataster, der Verdachtsflächenkataster oder die Gefahrenkarten.

Planungszone - Notbremse um Zeit zu gewinnen

Stellt der Gemeinderat in einem Teil der Gemeinde einen dringenden Handlungsbedarf fest, so hat er die Möglichkeit, eine Planungszone (Art. 62 und 63 BauG) zu erlassen. Er kann damit die geltende Nutzungsplanung im betreffenden Gebiet für zwei bis maximal fünf Jahre ausser Kraft setzen. Damit verpflichtet sich die Gemeinde, innerhalb dieser Frist die betreffende Nutzungsplanung zu überarbeiten. Die Betroffenen können gegen eine Planungszone Einsprache erheben.

Voranfrage

Art. 109a Abs. 1 BauV

¹ Die Gemeinden können zu Beginn von Planungsarbeiten das Amt für Gemeinden und Raumordnung darum ersuchen, ihnen die für die beabsichtigte Planung wesentlichen Vorgaben und Randbedingungen des übergeordneten Rechts und der übergeordneten Planungen bekannt zu geben. Sie stellen zu diesem Zweck dem Amt einen Beschrieb über die Planung zu, welcher insbesondere die Ziele der Planung und den vorgesehenen Perimeter enthält.

Planungszone

Art. 62 Abs. 1 und 2 BauG

¹ Als Planungszone im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung können Gebiete bestimmt werden, für die Nutzungspläne erlassen oder angepasst werden müssen.

² Haben die Bauwilligen ein Baugesuch eingereicht oder in Form eines Vorprojektes ihre Bauabsichten mitgeteilt, ist die Planungszone innert drei Monaten aufzulegen...

Ein Planungsauftrag wird erteilt



Das Problem in seinen räumlichen und sachlichen Abhängigkeiten und die damit verbundenen Aufgaben sind durch die zuständige Behörde erkannt. Jetzt gilt es geeigneten Fachpersonen einen Planungsauftrag zu erteilen. Woran erkennt man kompetente Fachleute? Wie ist der Auftrag zu umschreiben? Wie soll vorgegangen werden? Wie ist die Finanzierung zu sichern? Welche Projektorganisation ist geeignet für die Durchführung der Planung? Diese Fragen müssen nun geklärt werden.

Der Auftrag wird umschrieben

Am Anfang einer Planung steht die Auftragsumschreibung. Dazu formulieren die Behörden

- das zu erreichende Ziel,
- die Bearbeitungsdauer mit dem Planungsablauf,
- die für die Arbeit nötigen finanziellen Mittel
- und die Verantwortlichkeiten.

Der Erfolg einer Planungsarbeit hängt in hohem Mass von der Klarheit der Auftragsumschreibung ab. Oft wird bei kleineren Aufträgen der vermeintlichen Einfachheit halber darauf verzichtet; Schwierigkeiten und Enttäuschungen sind nicht selten die Folge. Bei grösseren Aufträgen ist eine qualitativ hochstehende Auftragsumschreibung in der Regel mit Kosten verbunden.

Fachleute werden ausgewählt

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, einen Planer oder eine Planerin auszuwählen und zu beauftragen. Wichtig sind dabei sowohl persönliche wie fachliche Aspekte. Denn bei jeder fachtechnischen Zusammenarbeit geht es auch um ein Vertrauensverhältnis. Deshalb spielt die Qualifikation von Fachleuten eine wichtige Rolle, persönliche Integrität und Unabhängigkeit von Einzelinteressen aber ebenso.

Wenn bereits Kontakte zu Büros oder Personen bestehen, mit denen gute Erfahrungen gemacht wurden, ist ein Direktauftrag sinnvoll. Fehlen solche Kontakte oder geht es um einen grösseren Auftrag, empfiehlt es sich mehrere Offerten einzuholen. Damit diese vergleichbar sind, soll nicht nur die Planungsaufgabe klar formuliert sein, sondern auch ein Kosten- und Zeitrahmen vorliegen.

Wer sind qualifizierte Raumplanungsfachleute?

Zur Beurteilung der Qualifikation von Raumplanern und Raumplanerinnen ist die Ausbildung und die Erfahrung wichtig. Qualifizierte Raumplanungsfachleute finden sich im schweizerischen Berufsverband FSU (ehemals BSP). Eine zusätzliche Qualifikation bedeutet die Mitgliedschaft im Schweizerischen Register REG. Das REG ist eine öffentlich-rechtliche Institution des Bundes und prüft die Qualifikation von Berufsleuten der Fachbereiche Technik, Baukunst und Raumplanung. Fachleute im Umweltbereich sind im Verband SVU zusammengeschlossen.



Staatsbeiträge

Art. 139 Abs. 1 Bst. a und b BauG

Der Kanton kann mit Beiträgen unterstützen

- a) Regionen und deren Planungen;
- b) Projekte (Grundlagen, Planungen oder Massnahmen) der Raumplanung von Gemeinden, Regionen und Privaten mit ökologischer oder wirtschaftlicher Bedeutung, sofern sie von besonderem kantonalem Interesse sind:...

Die Finanzierung ist zu sichern

Bei kleineren Aufträgen mit klarer Auftragsumschreibung bietet die Festlegung des Kostenrahmens in der Regel keine besonderen Probleme.

Bei grösseren Planungen ist der Gesamtaufwand für Planungsarbeiten zum Voraus oft schwer erfassbar, weil im Laufe einer Planung immer wieder neue Erkenntnisse gewonnen werden, die den weiteren Verlauf der Planung bestimmen. Auch das Verhalten der Behörden kann den Fortschritt einer Planungsarbeit beeinflussen. Deshalb sind hier fixe, nicht aufstockbare Kredite genau so falsch wie ein unlimitiertes Budget. Besser ist eine etappenweise klar festgelegte Zuteilung der finanziellen Mittel (Rahmenkredit) mit einer regelmässigen Standortbestimmung.

Ein Subventionsgesuch ist einzureichen

Der Kanton kann nach Art. 139 ff. BauG mit Beiträgen Regionen und ihre Planungen sowie raumplanerische Projekte von Gemeinden, Regionen und von Privaten unterstützen, wenn sie von besonderem kantonalen Interesse sind. Planungsarbeiten von besonderem kantonalem Interesse sind beispielsweise:

- Planungen in kantonalen Entwicklungsschwerpunkten
- Schutz- und Nutzungsplanungen in Moorlandschaften
- Uferschutzplanungen nach See- und Flussufergesetz
- Gemeindeübergreifende Planungen

Ortsplanungen und ihre Revision (inkl. Landschafts- und Verkehrsplanungen) sind nicht beitragsberechtigt.

Die Gemeinde legt eine Projektorganisation fest

Damit ein Planungsauftrag innert nützlicher Frist durchgeführt werden kann, ist eine zweckmässige Projektorganisation nötig. Darin sollen die massgebenden Interessen vertreten sein. Am besten bewährt sich ein nicht zu grosses Gremium (max. 9 Personen), das die Planung begleitet.

Mit der Begleitung der Planung sind folgende Aufgaben verbunden:

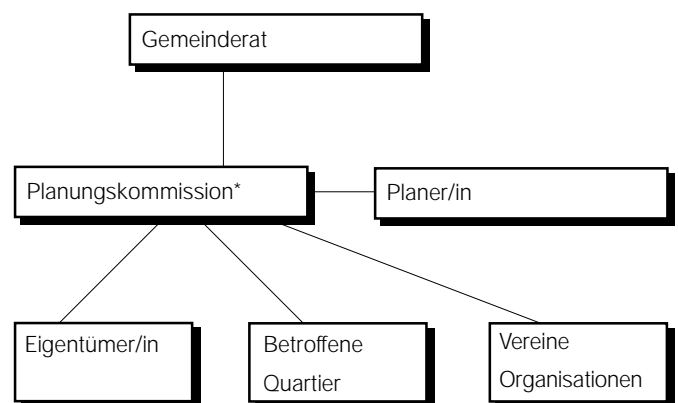
- Inhaltliches Überwachen und Begleiten der Planungsarbeiten.
- Über Zwischen- und Endergebnisse beschliessen; Beschlüsse gegenüber anderen Organen und der Bevölkerung vertreten.
- Voraussetzungen schaffen, dass die betroffenen Bürger und Bürgerinnen ihre Mitwirkungsrechte wahrnehmen können.
- Zeitplan und Kosten überwachen.

In kleinen Gemeinden übernimmt diese Aufgabe oft der Gemeinderat selber. In den übrigen Fällen ist dies meist die Planungskommission oder ein speziell eingesetzter Ausschuss. Bei letzterem ist zu empfehlen, dass nebst dem Gemeinderat auch Betroffene und Interessenvertreter einbezogen werden.

Kosten- und Terminkontrolle

Die Behörden müssen die Voraussetzungen schaffen, damit bei Planungsaufträgen eine wirksame Kostenkontrolle stattfinden kann. Die Kosten der beauftragten Fachleute sollten nicht mit den Gesamtkosten gleichgesetzt werden; auch auf Seiten der Auftraggeber fallen Kosten an. Bei parallel laufenden Aufträgen empfiehlt es sich, die Ausgaben buchhalterisch zu trennen.

Auch auf Seiten der Auftragnehmer, vor allem wenn verschiedene Personen oder Büros an einem Auftrag beteiligt sind, besteht die Gefahr des fehlenden Überblicks über die Kostensituation. Eine periodische Information der Auftraggeber über den Kostenstand ist deshalb gerade bei grösseren Aufträgen wichtig.



* in der Planungskommission soll mindestens ein Mitglied des Gemeinderats vertreten sein



Die Planung wird durchgeführt

Der Planungsauftrag ist vergeben und die Arbeiten beginnen. Die Behördenmitglieder können die Hände aber nicht in den Schoss legen. Sie wirken aktiv an der Planung mit. Ihnen fallen eine Reihe von Aufgaben und Verantwortlichkeiten zu, die für das Gelingen der Planung wichtig sind.



Zusammenarbeit der verschiedenen Partner

Bei der Lösung von Planungsproblemen sind meistens nicht nur die Gemeinde als Auftraggeberin und deren beauftragte Fachleute beteiligt, sondern noch weitere, an einer Planungsaufgabe interessierte Partner:

- **Amtsstellen**

Raumordnungsfragen gehen alle an: Gemeinden, Regionen, den Kanton und manchmal auch den Bund. Die entsprechenden Fachstellen müssen deshalb frühzeitig kontaktiert werden. Bei Unklarheiten, welche Amtsstellen einzubeziehen sind, helfen die zuständigen Kreisplanerinnen und Kreisplaner des AGR weiter.

- **Investoren und Bauwillige**

Es ist sinnvoll, mit Investorinnen und Investoren sowie Bauwilligen frühzeitig, bevor Projekte im Detail vorliegen, den Kontakt zu suchen. Dies gibt der Gemeinde die Möglichkeit bei ihren Partnern Verständnis für ihre Anliegen zu wecken und beidseits vorhandene Vorstellungen und Interessen zu einem frühen Zeitpunkt offen zu legen und allenfalls zu koordinieren. So kann Zeit und Geld gespart werden.

- **Betroffene, Parteien, und Organisationen**

Es lohnt sich die Betroffenen sowie Parteien und Organisationen in den verschiedenen Planungsphasen offen zu informieren, mit ihnen den Dialog zu suchen und sie nach Bedarf auch aktiv in den Planungsprozess einzubeziehen. Im gegenseitigen Kontakt lassen sich besser Lösungen zur Zufriedenheit aller Beteiligten finden und zugleich steigen die Chancen für eine raschere Realisierung.



Interessenabwägung

Art. 3 Abs. 1 und 2 RPV

¹ Stehen den Behörden bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gegeneinander ab, indem sie

- a) die betroffenen Interessen ermitteln;
- b) diese Interessen beurteilen und dabei besonders die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen;
- c) diese Interessen aufgrund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend berücksichtigen.

² Sie legen die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar.

Berichterstattung

Art. 47 Abs. 1 und 2 RPV

¹ Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

² Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

Interessen ermitteln und abwägen

Die Raumplanungsgesetzgebung des Bundes verpflichtet die Behörden von Bund, Kantonen und Gemeinden, ihre Handlungsspielräume so zu nutzen, dass die Ziele und Grundsätze der Raumplanungsgesetzgebung möglichst gut erreicht werden. Deshalb sollen bei raumwirksamen Entscheiden sowohl die Auswirkungen auf den Raum als auch die betroffenen Interessen ermittelt, beurteilt und möglichst umfassend berücksichtigt werden. Oft wird es nötig sein, Alternativen und Varianten zu prüfen.

Solche Abklärungen sind zum Beispiel nötig, wenn Grundeigentümerinnen und -eigentümer sowie Bauwillige auf der Grundlage konkreter Projektvorstellungen eine Einzonung erwirken möchten. Hier ist die Gemeinde verpflichtet zu prüfen, ob die vorgeschlagene Nutzung nicht auch innerhalb der geltenden Bauzone realisiert werden kann und ob die vorgeschlagene Einzonung eine geordnete Siedlungsentwicklung sowie eine haushälterische Nutzung des Bodens unterstützt. Unter Umständen kann es auch nötig sein, alternative Bebauungsmöglichkeiten zu prüfen, beispielsweise mit einem Studienauftrag oder Wettbewerb.

Der Bericht

Über Planungsergebnisse entscheiden meist Laien. Zu deren Information spielt der Bericht eine wichtige Rolle. Darin müssen die Ergebnisse so dargestellt sein, dass sie leicht nachvollzogen werden können, der Weg zu ihnen transparent ist und die wesentlichen Fragestellungen beantwortet werden. Dies ist wichtig, damit sachbezogen entschieden werden kann und Planungen im Sinne ihrer Ziele umgesetzt werden. Berichte sollten nicht als Pflichtübung verfasst werden.



**Siehe Bericht zu Planungen der Gemeinde
Publikation AGR Nr. 00.3d**

Information und Mitwirkung

Planungsergebnisse haben eine grössere Chance umgesetzt zu werden, wenn sie von einer Mehrheit der Bevölkerung unterstützt werden. Dazu stellen Behörden Kontakt zu den

Betroffenen her und informieren sie. Nur so können letztere ihre Vorstellungen und Wünsche ins Spiel bringen. In welchem Umfang die Bevölkerung einbezogen werden soll, hängt vom Grad des öffentlichen Interesses an einer Planung ab. Die Gemeinde entscheidet über Umfang und Zeitpunkt des Einbezugs der Bevölkerung: Eine frühzeitige und ausreichende Mitwirkung hilft Probleme zu erkennen und womöglich spätere Einsprachen zu reduzieren.

Eine Mitwirkung ist bei der Änderung der baurechtlichen Grundordnung, bei einer Überbauungsordnung oder bei Richtplänen zwingend und vor der Vorprüfung durchzuführen. Keine Mitwirkung ist vorgeschrieben, wenn es sich um geringfügige Änderungen (Art. 122 BauV) handelt, oder wenn eine Überbauungsordnung erarbeitet wird, welche sich auf eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) abstützt.

➔ Hinweise für die Gemeindebehörden

- Die Methoden der Information und Mitwirkung hängen ab von den Zielen und den Inhalten der Planung, der Betroffenheit der Bevölkerung und den besonderen Gegebenheiten der Gemeinde. Am häufigsten zur Anwendung kommen Ausstellungen der Planungsergebnisse verbunden mit Orientierungsversammlungen.
- Die Information soll übersichtlich und leicht verständlich sein (keine Planerfachsprache), so dass sich die interessierte Bevölkerung angesprochen fühlt. Denn nur wer informiert ist, kann mitwirken.
- Bei komplexeren oder politisch umstrittenen Planungen lohnt es sich, bereits im Stadium von Zwischenergebnissen oder allgemeinen Konzepten die Bevölkerung einzubeziehen. Weil bei solchen Planungen die Information vielfältig und aufwändig ist, wird oft die Unterstützung von Kommunikationsfachleuten gesucht.
- Die Meinungsäußerungen der Mitwirkenden und die Stellungnahme der Planungsbehörde sind im Mitwirkungsbericht zusammenzustellen. Bei Orientierungsversammlungen sind Äusserungen, Anliegen und die entsprechenden Antworten zu protokollieren. Der Mitwirkungsbericht bzw. das Protokoll können bei der Gemeinde von allen eingesehen werden.

Informations- und Auskunftspflicht

Art. 56 Abs. 1 und 2 BauG

¹ Die Planungsorgane unterrichten die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen nach diesem Gesetz.

² Sie geben einander Kenntnis von allen wichtigen Planungsarbeiten und liefern auf Verlangen die zur Zusammenarbeit erforderlichen Angaben über ihre Vorhaben.

Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Art. 58 Abs. 1 und 4 BauG

¹ Die Behörden sorgen dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen frühzeitig in geeigneter Weise mitwirken kann.

⁴ Im Rahmen der Mitwirkung können Einwendungen erhoben und Anregungen unterbreitet werden. Sie sind den für Beschluss und für Genehmigung zuständigen Behörden in Form des Versammlungsprotokolls oder eines zusammenfassenden Mitwirkungsberichtes zur Kenntnis zu bringen. Protokoll und Bericht sind öffentlich.



Planungsergebnisse liegen vor...

Die Planungsarbeiten sind zu einem vorläufigen Ende gebracht. Die Ergebnisse der Mitwirkung sind berücksichtigt. Jetzt folgen einige Verfahrensschritte, welche vom Gesetz klar vorgegeben sind und von der Gemeinde beachtet werden müssen.

Zu diesem Kapitel finden Sie im Anhang Checklisten und zusätzliche Anforderungen an die verschiedenen Eingaben. Sie können auch vom Internet heruntergeladen werden.



Vorprüfung durch das AGR

Pläne, Vorschriften, Erläuterungs- und Mitwirkungsberichte werden dem AGR zugestellt. Diese Unterlagen werden von den verschiedensten Ämtern und Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit geprüft. Je vollständiger, verständlicher und nachvollziehbarer die Dokumente verfasst sind, desto rascher kann das Vorprüfungsverfahren abgewickelt werden.

→ Hinweise für die Gemeindebehörden

- Das AGR benötigt für die Vorprüfung zwei bis drei Monate. Wurde das Geschäft mit dem AGR vorbesprochen, kann die Bearbeitungsfrist unter Umständen verkürzt werden. Bei komplexen Planungen, z.B. kombiniert mit Umweltverträglichkeitsprüfung oder mit Baugesuch, ist der Zeitbedarf grösser.
- Die Unterlagen zur Vorprüfung sind dem AGR in der Regel in sechsfacher Ausführung zuzustellen.
- Die Ergebnisse der Vorprüfung werden im Vorprüfungsbericht festgehalten. Der Vorprüfungsbericht ist öffentlich, er kann also von allen eingesehen werden.
- Für die Bereinigung der Unterlagen ist genügend Zeit einzuräumen.

Öffentliche Auflage und Einspracheverfahren

Grundeigentümergebundene Planungen sind zu publizieren und öffentlich aufzulegen. Während der Auflage können legitimierte Personen, Schutzorganisationen und Vereine Einsprache erheben und ihre Rechte geltend machen.

→ Hinweise für die Gemeindebehörden

- Die Publikation hat in ortsüblicher Weise (Anzeiger, Amtsblatt) zu erfolgen.
- Alle aufgelegten Akten sind als "Auflageexemplar" zu bezeichnen und gut zugänglich aufzulegen.
- Die Auflagefrist beträgt 30 Tage. Das bedeutet, dass die Auflage ca. 50 Tage vor der Beschlussfassung beginnen muss, damit nach Ablauf der Auflagefrist und vor der Beschlussfassung noch ca. 20 Tage für die Durchführung der Einspracheverfahren zur Verfügung stehen.

Kommunale Nutzungspläne, Vorprüfung

Art. 118 Abs. 4 BauV

⁴ Das Amt für Gemeinden und Raumordnung prüft,

- a) ob die Entwürfe den geltenden Vorschriften entsprechen (Rechtmässigkeitsprüfung);
- b) ob das von der Gemeinde geltend gemachte öffentliche Interesse an den Planungsmassnahmen die Eingriffe in das Eigentum rechtfertigt;
- c) ob die Entwürfe geeignet sind, den von der Gemeinde angestrebten Zweck zu erreichen (Zweckmässigkeitsprüfung).

Richtpläne, Verfahren

Art. 112 Abs. 1 BauV

¹ Die Richtplanentwürfe der Gemeinde sind mit den technischen Berichten sowie dem Bericht über die Information und die Mitwirkung der Bevölkerung in je sechs Ausfertigungen dem Amt für Gemeinden und Raumordnung vorzulegen; dieses teilt der Gemeinde mit, ob und welche Einwände allenfalls einer Genehmigung entgegenstehen.

Einspracheverfahren

Art. 60 Abs. 1 und 2 BauG

¹ Vorlagen, welche die baurechtliche Grundordnung oder eine Überbauungsordnung betreffen, sind während wenigstens 30 Tagen öffentlich aufzulegen.

² Während der Auflagefrist kann schriftlich Einsprache erhoben werden; diese ist zu begründen.

Artikel 35 Absätze 2 bis 4 und Artikel 35a sind sinngemäss anwendbar. Einspracheverfahren sind vor dem Beschluss, in Gemeinden, in welchen die Vorlage vom Grossen Gemeinderat oder vom Stadtrat beraten wird, vor dieser Beratung durchzuführen.

Information

Art. 60a Abs. 1 und 2 BauG

¹ Beim Erlass der Grundordnung orientiert der Gemeinderat das beschlussfassende Organ wenigstens über das Planungsziel und die Ergebnisse des Mitwirkungs-, Vorprüfungs- und Einspracheverfahrens.

² Hat die Planung die Erstellung von Anlagen der Detailerschliessung zur Folge oder sieht sie die Errichtung einer Zone mit Planungspflicht vor, ist auch zu orientieren über die Planungskosten für die Überbauungsordnung, über die Kosten für Landerwerb und Erschliessungsanlagen und über den vorgesehenen Kostenanteil der Grundeigentümer.

- Die Einspracheverhandlungen sind zwingend vor der Beschlussfassung durch das zuständige Gemeindeorgan durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu protokollieren und von allen Parteien zu unterzeichnen.
- Mit der öffentlichen Auflage entsteht eine Vorwirkung: Ab diesem Zeitpunkt dürfen Bauvorhaben in der Regel nur bewilligt werden, wenn sie der öffentlich aufgelegten Planung nicht widersprechen (Art. 36, Art. 62a BauG).

Beschlussfassung in der Gemeinde

Die Beschlussfassung über Pläne und Vorschriften erfolgt je nach Grösse und Organisation der Gemeinde und je nach Art der Planung entweder durch die Stimmberechtigten, den Gemeinderat oder das Gemeindeparlament (Art. 66 BauG). Die Zuständigkeiten sind dem Baureglement und/oder dem Organisationsreglement der Gemeinde zu entnehmen.

Der Gemeinderat hat das beschlussfassende Organ über das Planungsziel und die Ergebnisse des Mitwirkungs-, Vorprüfungs- und Einspracheverfahrens zu orientieren. Sofern die Planung die Erstellung von Detailerschliessungsanlagen zur Folge hat, ist auch über die entsprechenden Kosten und das Erschliessungsprogramm zu informieren (Art. 60a BauG).

➔ Hinweise für die Gemeindebehörden

- Wenn vor oder während der Beschlussfassung Änderungen an öffentlich aufgelegten Plänen und Vorschriften vorgenommen werden, ist das Verfahren gemäss Art. 60 Abs. 3 BauG durchzuführen. Bei wichtigen Änderungen oder solchen, bei denen die Betroffenen nicht genau ermittelt werden können, ist eine erneute Auflage der Änderungen unumgänglich.
- Spätestens bei der Beschlussfassung sollte Klarheit über die Umsetzung der Planung bestehen. Umsetzungsprogramme und Realisierungshilfen sollten zumindest im Entwurf vorliegen.

Genehmigung durch das AGR

Sind Pläne und Vorschriften durch das zuständige Organ der Gemeinde angenommen, so werden diese dem AGR zur Genehmigung eingereicht. Dieses prüft, ob die Planung rechtmässig ist und bei Einsprachen auch die Zweckmässigkeit. Im Weiteren prüft das AGR, ob die Anliegen aus dem Vorprüfungsbericht berücksichtigt sind und entscheidet über die unerledigten Einsprachen.

➔ Hinweise für die Gemeindebehörden

- Die Akten sind nach Ablauf der 30-tägigen Gemeindebeschwerdefrist via Regierungsstatthalteramt dem AGR zuzustellen.
- Alle Einsprachen, Verhandlungsprotokolle und Rückzüge sind im Original mit den Genehmigungsakten dem AGR mit Antrag und Stellungnahme des Gemeinderates einzureichen.

Die Planung tritt in Kraft

Mit der Genehmigung durch das AGR erlangt die Planung Rechtskraft, sofern innert der 30-tägigen Frist keine Beschwerden gegen die Genehmigung eingereicht werden. Im Beschwerdefall tritt die Rechtskraft für jene Teile der Planung, welche von den Beschwerdeverfahren nicht betroffen sind, sofort ein. Für die angefochtenen Teile der Planung muss jedoch der Abschluss des jeweiligen Beschwerdeverfahrens abgewartet werden.

➔ Hinweis für die Gemeindebehörden

- Die Gemeinde hat die Genehmigungsverfügungen des AGR öffentlich bekanntzumachen.

Einspracheverfahren

Art. 60 Abs. 3 BauG

³ Soweit öffentlich aufgelegte Vorschriften oder Pläne vor oder bei der Beschlussfassung oder im Genehmigungsverfahren geändert werden, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache oder Beschwerde zu geben.

Rechtsmittel

Art. 61a Abs. 1 und 2 BauG

¹ Gegen den Genehmigungsbeschluss kann bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion Beschwerde geführt werden. Diese entscheidet endgültig unter Vorbehalt der Beschwerde an das Verwaltungsgericht.

² Beschwerdebefugt sind die Einsprecher im Rahmen ihrer Einspracherügen sowie die Gemeinden und Regionen bezüglich ihrer Vorschriften und Pläne.

Planungsergebnisse werden umgesetzt

Die Planungsarbeiten sind abgeschlossen, Pläne und Vorschriften oder Reglemente sind rechtskräftig. Jetzt beginnt die eigentliche Umsetzung: Das können Bauprojekte sein oder andere Massnahmen, für die die erarbeiteten Planungsinstrumente den rechtlichen Rahmen abstecken. Wenn mit einer vorausschauenden Planung erwünschte Entwicklungen gefördert werden sollen, genügt oft das alleinige Einhalten von Vorschriften durch die zuständigen Vollzugsorgane nicht. Die Planungsbehörde ist auch während der Umsetzung gefordert und hat wichtige Aufgaben zu erfüllen.



Kontinuität in der Kommissionsarbeit und der Fachberatung herstellen

Nach Abschluss einer Planung sollte die zuständige Kommission weiter bestehen, damit die Kenntnisse ihrer Mitglieder aus der Planungsphase bei der Umsetzung nutzbar gemacht werden können. Ihre Funktion und Aufgaben, vor allem im Verhältnis zu den Umsetzungsorganen muss definiert werden. Dies betrifft in erster Linie das Verhältnis von Planungs- und Baukommission, welche während der Umsetzung in einem partnerschaftlichen Verhältnis kooperieren sollten. Neben der Planungs- und Baukommission bestehen oft noch weitere Kommissionen z.B. Landschaftskommission, Umweltkommission, Kommission für Schutz und Gestaltung, die je nach Thema ebenfalls einzubeziehen sind.

Mit den legislaturbedingten personellen Wechseln in Behörden geht stets auch ein Verlust an Wissen und Erfahrung einher. Solche Kompetenzverluste können vor allem dann problematisch sein, wenn mehrere Mitglieder einer Kommission gleichzeitig ausgewechselt werden. Eine Möglichkeit, um dies abzufedern, ist die Sicherstellung der Kontinuität in der fachlichen Beratung durch ständige Beratungsmandate. Dadurch kann die Gemeinde auch Planungskosten sparen, indem Hintergrundwissen leichter abrufbar ist und der Einarbeitungsaufwand bei neuen Problemen und Planungsaufgaben wesentlich reduziert werden kann.





Realisierungsprogramm und Umsetzungshilfen erstellen

Zur Umsetzung einer Planung, insbesondere einer Ortsplanung, braucht es neben Plänen und Vorschriften auch Realisierungsprogramme und Umsetzungshilfen. Während die Erarbeitung eines Erschliessungsprogrammes vorgeschrieben ist, liegt es im eigenen Interesse einer Gemeinde, für Aufgaben wie z.B. Verkehr, Naturschutz, Landschaftsentwicklung, Energieplanung Realisierungsprogramme und Umsetzungshilfen zu erarbeiten. Je nach Aufgabe (z.B. bei den Erschliessungsprogrammen oder im Bereich der Landschaftsentwicklung) ist sogar eine Verknüpfung mit den Finanzen notwendig.

Wurde das Ziel erreicht?

Am Ende eines Planungsprozesses stellen sich Fragen:

- Stimmt das Planungsergebnis mit den Planungszielen überein und liessen sich die wesentlichen Rahmenbedingungen des Auftrages (Finanzen/Zeitplanung) einhalten?
- Konnten im Vergleich zur vorangehenden Planung Verbesserungen erreicht werden, die auch im öffentlichen Interesse liegen?
- Wurden die Anliegen der Betroffenen oder der Bevölkerung in der Planung berücksichtigt und sind sie mehrheitlich mit dem Ergebnis zufrieden?
- Wurden die notwendigen Umsetzungsinstrumente geschaffen, so dass die Realisierung nach einem vorgegebenen Zeit- und Finanzplan erfolgen kann?

Falls Sie eine oder mehrere dieser Fragen verneinen, sollten Sie den Gründen nachgehen: War das Planungsziel zu hoch gesteckt? Wurden der Aufwand für die Finanzen und der Zeitbedarf unterschätzt? Waren die öffentlichen Interessen genügend klar definiert? Wurden die Betroffenen und die Bevölkerung offen informiert? Hat man bereits während der Planung an die Umsetzung gedacht?

Der Zeit voraus sein

Zwischen Planungsbeginn und der Realisierung vergehen Jahre, manchmal auch Jahrzehnte. Um der Zeit voraus zu sein, sollten Sie sich ab und zu Fragen wie die folgenden stellen:

- Gibt es Gebiete, in denen künftig mit einem erhöhten Erneuerungsbedarf zu rechnen ist und verfügt die Gemeinde über die notwendigen Grundlagen und Instrumente, um bei Bedarf problem- und sachgerecht reagieren zu können?
- Finden periodische Gespräche mit Grundeigentümern unüberbauter oder teilweise überbauter Areale in der Bauzone statt, damit die bauliche Entwicklung abgeschätzt und die nötige Infrastruktur rechtzeitig geplant und bereitgestellt werden kann?

Eine Gemeinde, welche räumliche und gesellschaftliche Entwicklungen aufmerksam beobachtet und über eigene Entwicklungsvorstellungen und -ziele verfügt, gewinnt nicht nur Zeit, sondern bewahrt sich wertvolle Handlungsspielräume!

