

Funktionsweise des Richtplans Raumentwicklung RRE

Erklärung eines neuen Instruments in der Ortsplanung der Gemeinde Konolfingen

Abteilung Bau, Stand 6. Oktober 2022

Funktionsweise des Richtplans Raumentwicklung RRE

Konolfingen beschreitet bei der Ortsplanung neue Wege.

Anstatt einer klassischen Ortsplanungsrevision, bei der das Baureglement und der Zonenplan komplett überarbeitet und zur Abstimmung gebracht werden, arbeitet die Gemeinde neu mit einem Richtplan Raumentwicklung.

Gestützt auf diesen Richtplan soll der Zonenplan zielgerichtet dann und dort angepasst werden, wo es Sinn macht.

Richtpläne sind ein altes und bewährtes Instrument in der Raumplanung. Da es sich aber für Konolfingen um eine Neuerung handelt, wird hier die Funktionsweise des Richtplans RRE erklärt.

Funktionsweise des Richtplans Raumentwicklung RRE

Der Richtplan ergänzt die geltende baurechtliche Grundordnung, die aus Zonenplan und Baureglement besteht.

Zonenplan & Baureglement:

- **Bestimmen detailliert, wo, was, und wie gebaut und genutzt werden darf**
- **Sind grundeigentümergebunden**
- **Können «Rechtsrahmen» genannt werden**

Richtplan:

- **Ist die Entwicklungsabsicht des Gemeinderats für die Gemeinde**
- **Nur für die Behörde verbindlich, nicht aber für die Grundeigentümer*innen**
- **Hat eine hohe Flexibilität und lässt bewusst Handlungsspielräume offen**
- **Kann «Denkrahmen» genannt werden**

Funktionsweise des Richtplans Raumentwicklung RRE - Beispiel

Wie Zonenplan und Baureglement sowie der Richtplan bei der Ortsplanung zusammenspielen, sei mittels eines fiktiven Beispiels erklärt.

Nehmen wir an, Sie seien Besitzer eines Einfamilienhauses im Inselquartier.

Sie und Ihre Nachbarin denken beide über einen Ersatzneubau nach.

Nun haben Sie zwei Möglichkeiten, wie Sie vorgehen können.



Quelle: Google

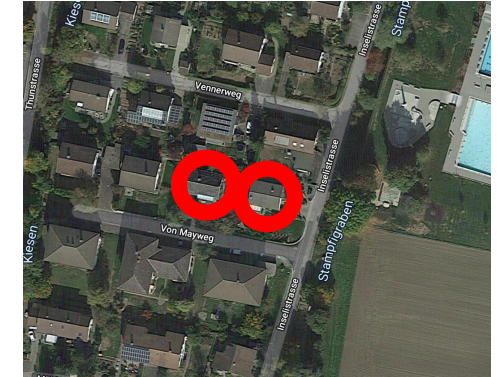
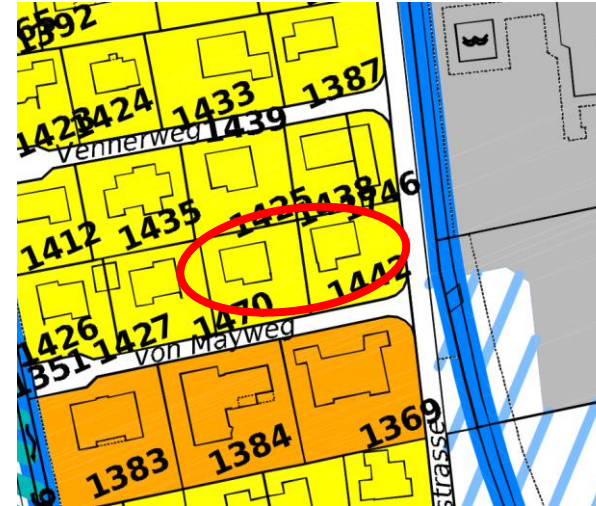
Funktionsweise des Richtplans Raumentwicklung RRE - Beispiel

Als 1. Möglichkeit können Sie sich beide am «Rechtsrahmen» orientieren.

Sie schauen die Bestimmungen im Zonenplan und im Baureglement nach. Dort ist unter anderem festgehalten, dass Sie 2-geschossig bauen dürfen (gelb, Wohnzone W2).

Sie können nun einen Architekten beauftragen, ein Bauprojekt zu erarbeiten. Dieser nimmt am besten frühzeitig Kontakt mit der Abteilung Bau auf und reicht dann das Baugesuch ein.

Werden sämtliche Vorschriften eingehalten, kann die Baubewilligung erteilt werden.



B

Qualität des Bauens

Artikel 2

Baugestaltung

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Zu berücksichtigen sind:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die Möglichkeiten und Eigenheiten des Quartiers,
- Wohn- und Lebensqualität,
- die bestehende, und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Aspekte der sozialen Sicherheit für alle Bevölkerungsgruppen,
- die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

Funktionsweise des Richtplans Raumentwicklung RRE - Beispiel

Resultat dieser 1. Möglichkeit: es entstehen beispielsweise zwei neue, 2-geschossige Einfamilienhäuser.

Zonenplan und Baureglement sind online abrufbar (ohne Gewähr):

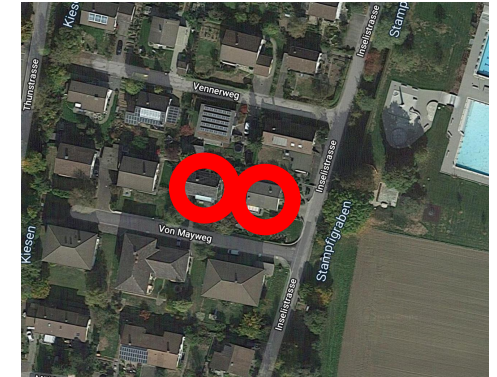
<https://www.konolfingen.ch/online-schalter-2/reglement-verordnung>

Für Fragen und Auskünfte steht Ihnen die Abteilung Bau gerne zur Verfügung.

Telefon: 031 790 45 25

E-Mail: bau@konolfingen.ch

Kommen wir zur 2. Möglichkeit...



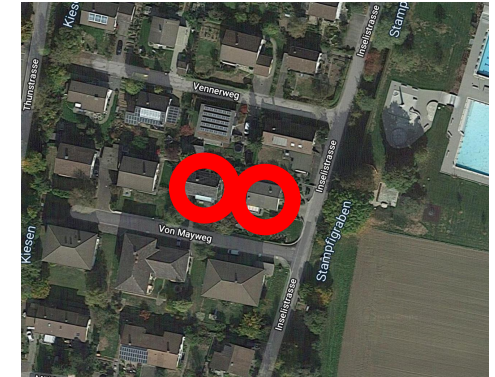
Funktionsweise des Richtplans Raumentwicklung RRE - Beispiel

Als 2. Möglichkeit können Sie sich am «Denkrahmen» orientieren. Nehmen wir an, Sie und Ihre Nachbarin wollen ein gemeinsames Projekt realisieren.

Sie schauen nach, was im Richtplan steht. Dort sehen Sie: Auch eine Aufzoning in eine Wohnzone W3 ist denkbar, was 3-geschossige Bauten möglich machen würde.

Sie erstellen eine Projektskizze und suchen mit der Gemeinde das Gespräch. Diese prüft Ihr Anliegen.

Entspricht es dem Richtplan, nimmt es der Gemeinderat in die nächste periodische Teil-Überarbeitung des Zonenplans auf.



2c Verdichtung «Inseli»

- Verdichtung durch Ersatzneubauten bis 3 Vollgeschosse
- Aufzoning in die Wohnzone W3 (auf Grund der Parzellenstruktur keine Eignung für eine Gesamtüberbauung)

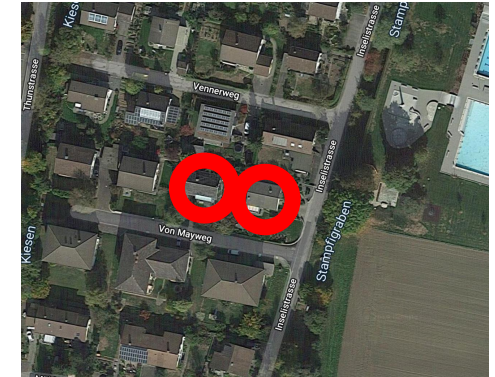
Funktionsweise des Richtplans Raumentwicklung RRE - Beispiel

Bei der Ortsplanung müssen nicht nur einzelne Parzellen, sondern funktionale Räume angeschaut werden.

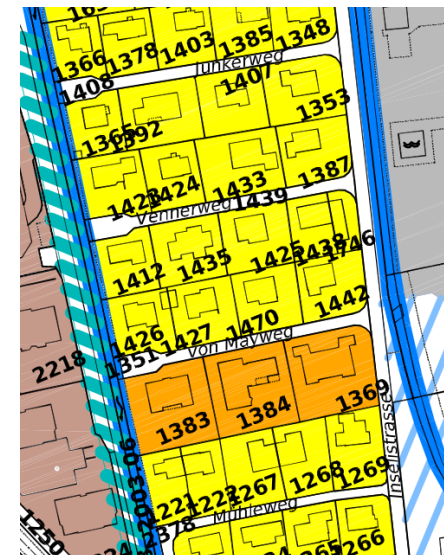
Im Fall dieser Aufzoning muss sich der Gemeinderat darum Gedanken zum Inselquartier machen und entscheiden, wie er die Aufzoning vornehmen will. Plausibel ist, dass ein ganzes «Geviert» zwischen zwei Querstrassen von der Wohnzone W2 (gelb) in die Wohnzone W3 (orange) aufgezont wird.

Diese Zonenplanänderung legt der Gemeinderat der Bevölkerung zum Entscheid vor.

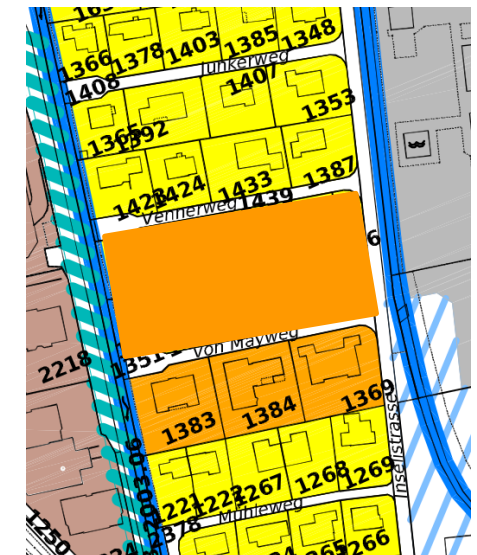
Sagt sie JA, wird der «Denkrahmen» zum neuen «Rechtsrahmen» → es gelten neu die Vorschriften der Wohnzone W3.



Aktuell



Neu



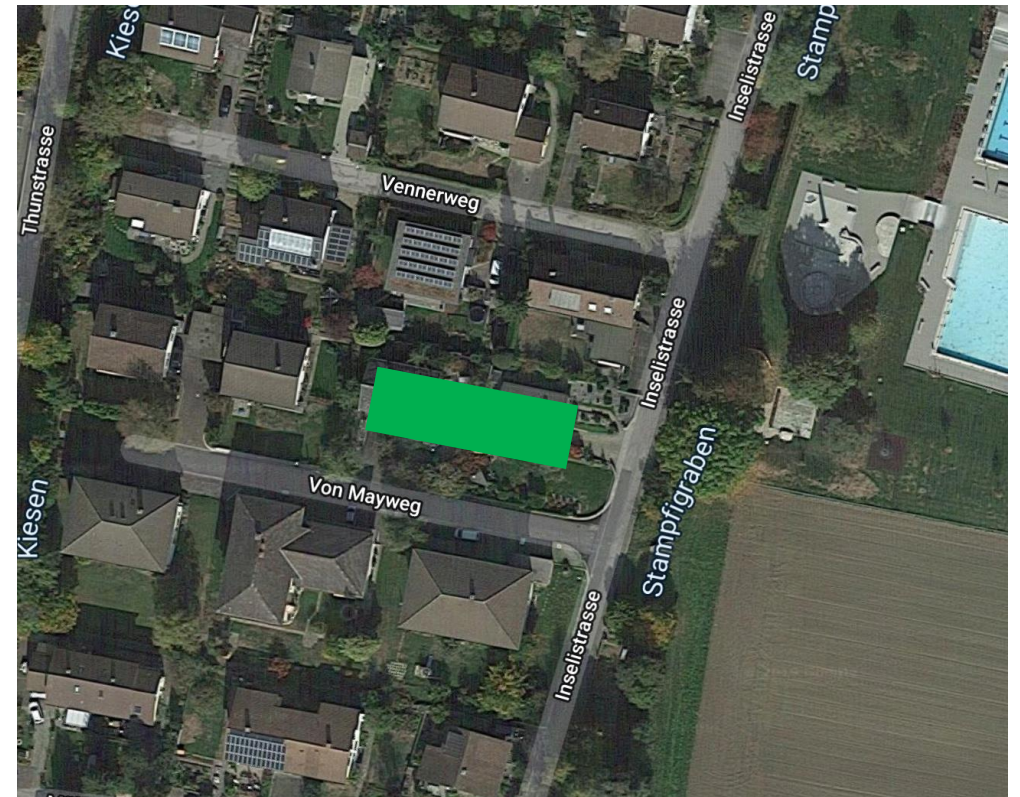
Funktionsweise des Richtplans Raumentwicklung RRE - Beispiel

Nach der erfolgten Zonenplanänderung gehen Sie vor wie bei der 1. Möglichkeit, nur mit mehr Handlungsspielraum.

Ihr Architekt erstellt ein Baugesuch für ein 3-geschossiges Gebäude. Werden sämtliche Vorschriften eingehalten, kann die Baubewilligung erteilt werden.

Resultat dieser 2. Möglichkeit: eine gelungene Siedlungsentwicklung nach Innen, mit einem 3-geschossigen, parzellenübergreifenden Neubau.

Die aktuellste Version des Richtplans finden Sie hier:
<https://www.konolfingen.ch/projekte/ueberarbeitung-ortsplanung>



Funktionsweise des Richtplans Raumentwicklung RRE - Fazit

Für Sie als Grundeigentümer*in ändert sich mit dem Richtplan wenig. Sie sind weiterhin frei, Ihre Liegenschaft nach geltendem Zonenplan und Baureglement weiterzuentwickeln.

Dank dem Richtplan erhalten Sie weitere Handlungsspielräume, so dass Sie noch mehr machen können, wenn Sie dies möchten. Der Weg zum Ziel ist dann etwas länger, bringt aus Sicht der Gemeinde aber verschiedene Vorteile:

- Es finden keine Um- und Aufzonungen «auf Vorrat» statt, sondern sie erfolgen zielgerichtet und bedürfnisorientiert zum Zeitpunkt der Entwicklungsabsicht.**
- Die Bevölkerung kann bei jedem Entwicklungsschritt mitbestimmen.**
- Die detaillierten Bauvorschriften werden angepasst auf ein konkretes Projekt erlassen. Gerade im Ortskern von Konolfingen ist dies von zentraler Bedeutung, da starre und veraltete Detailvorschriften dort eine Entwicklung behindern können.**

Funktionsweise des Richtplans Raumentwicklung RRE

Vielen Dank für Ihr Interesse!

**Gemeinde Konolfingen
Abteilung Bau
Bernstrasse 1
3510 Konolfingen
Telefon: 031 790 45 25
E-Mail: bau@konolfingen.ch**