

Einwohnergemeinde Konolfingen
Weilerzone Konolfingen

Informationsveranstaltung

1. September 2021

Begrüßung



[Einwohnergemeinde Konolfingen]

Agenda

- 1 Begrüssung
- 2 Vorstellungsrunde
- 3 Ausgangslage: Entstehung des Planungsgeschäftes
- 4 Stand der Arbeiten
- 5 Was ist eine Weilerzone? → Erläuterungen durch Ortsplaner Urs Fischer
- 6 Mehrwertabgabe → Erläuterungen durch Rechtsanwalt Jörg Zumstein
- 7 Mehrwertabgabe gemäss eines Praxisbeispiels → Erläuterungen durch Ortsplaner Urs Fischer
- 8 Ausblick
- 9 Fragen / Diskussion
- 10 Varia
- 11 Umfrage
- 12 Schlusswort

2 Vorstellungsrunde

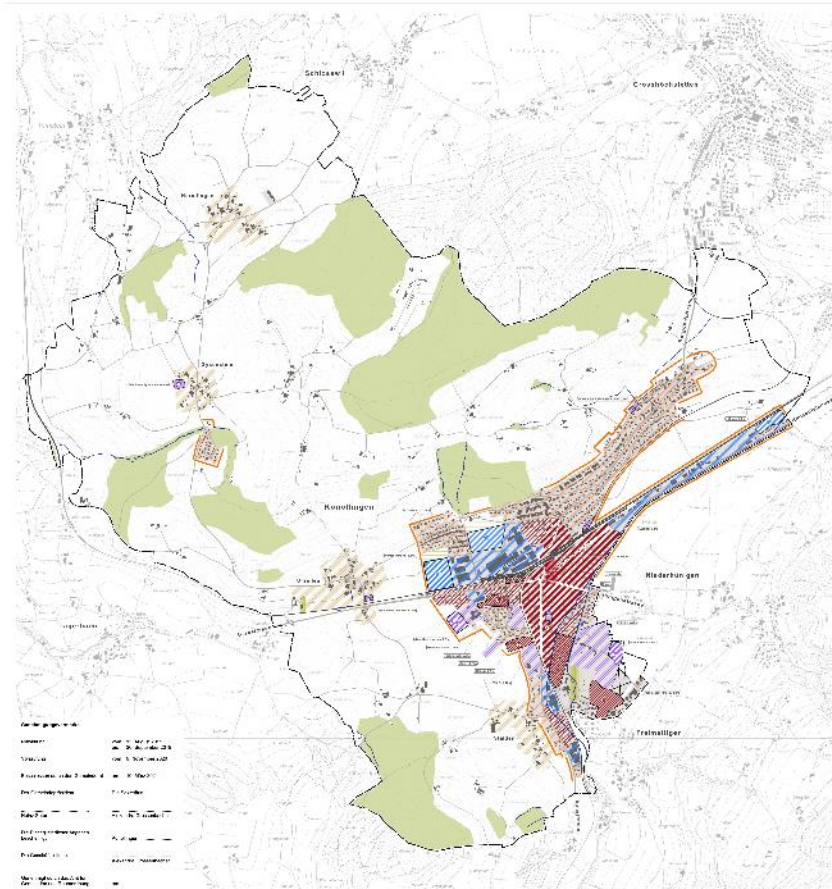
- Heinz Suter, Gemeindepräsident
- Simon Buri, Gemeinderat
- Sascha Marti, Leiter Abteilung Bau
- Urs Fischer, Ortsplaner
- Jörg Zumstein, Rechtsanwalt / Experte Bau- und Planungsrecht

3 Ausgangslage: Entstehung des Planungsgeschäftes

- September 2017: Antrag aus der Bevölkerung mittels Unterschriften
- Aufnahme des Geschäftes innerhalb des Ortsplanungs-Ausschusses
- Auftrag z. H. Ortsplaner: Erstellung der Grundlagen / Unterlagen
- Rücksprache / Austausch mit Amt für Gemeinden und Raumordnung
- Auslösen eines konkreten Beispiels in Sachen «Mehrwertabgabe»
- Heutiger Anlass

4 Stand der Arbeiten

Festlegungen im kommunalen Richtplan Raumentwicklung RRE:



Massnahmenblatt 1 [Stand 01.02.2021]

«Dichte-Bogen»

Gegenstand Gebiet zwischen Bahnlinie und Chise sowie Bahnhofquartier (Areale für die Umstrukturierung oder Neuentwicklung, die sich für eine Siedlungsentwicklung nach innen eignen)

Zielsetzung Stärken des Ortskerns durch das Entwickeln von grösseren, ganz oder teilweise genutzten und bebauten Arealen mit einem substantiellen Entwicklungspotenzial

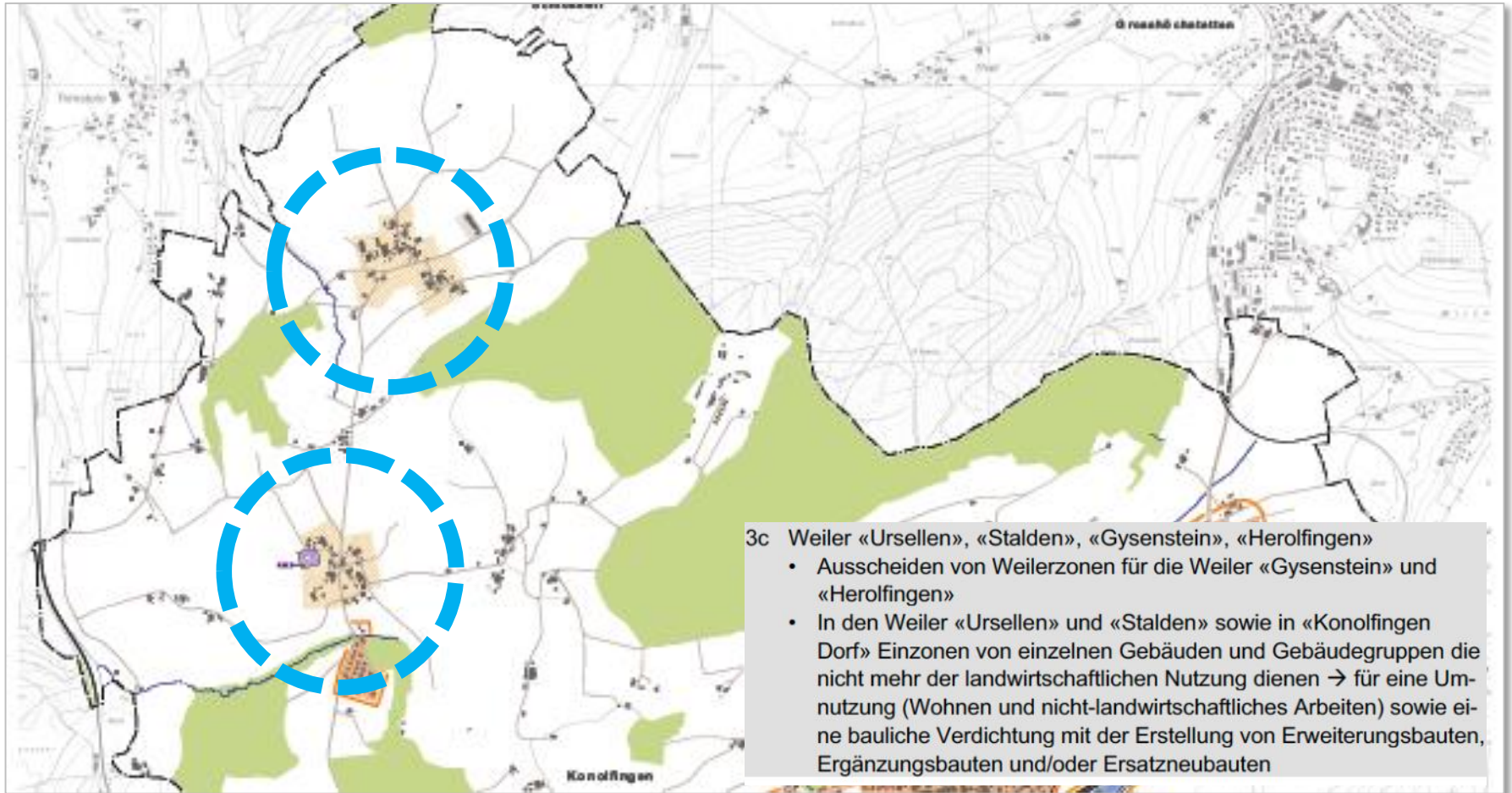
- Verbindlichkeit weitere Beteiligte**
- Einwohnergemeinde Konolfingen
 - Grundeigentümer
 - Tiefbauamt des Kantons Bern OIK II
 - Denkmalpflege des Kantons Bern

Stand der Koordination Vororientierung

- Entwicklungsabsichten**
- 1a «Dichte-Bogen» (generell)**
- Ausscheiden von Entwicklungsbereichen für die Umstrukturierung oder Neuentwicklung für eine verdichtete Überbauung mit 4 bis 5 Vollgeschossen (Richtwert, im Rahmen des Erlasses qualitätsicheres Planungsinstrument zu verifizieren) mit einer adäquaten Freiraumgestaltung von hoher Qualität
 - Ausserhalb Gebiete 1b und 1c →
 - Erstellen von Wohnsiedlungen (prioritär Geschosswohnbau) auf unbebauten Arealen für Familien
 - Aufwerten des Strassenraums und Konzipieren von Erdschossnutzungen mit Bezug zum Strassenraum (Orientierung der Hauszugänge, Veloabstellräume, Vorplätze und dgl.) bei Wohn- und Gewerbebauten
- Strassenraum ausserhalb Gebiete 1b und 1c = Entlang der Strassen sind nur punktuell publikumsorientierte Angebote und Nutzungen vorhanden und der Strassenraum nicht nur Abschnitweise bis zur Fassade.
- Fördern von Zwischennutzungen von Arealen für die Belebung des Ortskerns
 - Fördern von Gewerbeclustern in der 2. Baufiefe von den Hauptachsen
 - Fördern von attraktiven, öffentlichen Freiräumen (multifunktionale Aktivitäts-, Aufenthalts- und Begegnungsflächen, Spielplatzflächen) für unterschiedliche Nutzergruppen mit entsprechender Lage, Abmessung, Gestaltung und Möblierung

4 Stand der Arbeiten

RRE-Massnahme 3c:

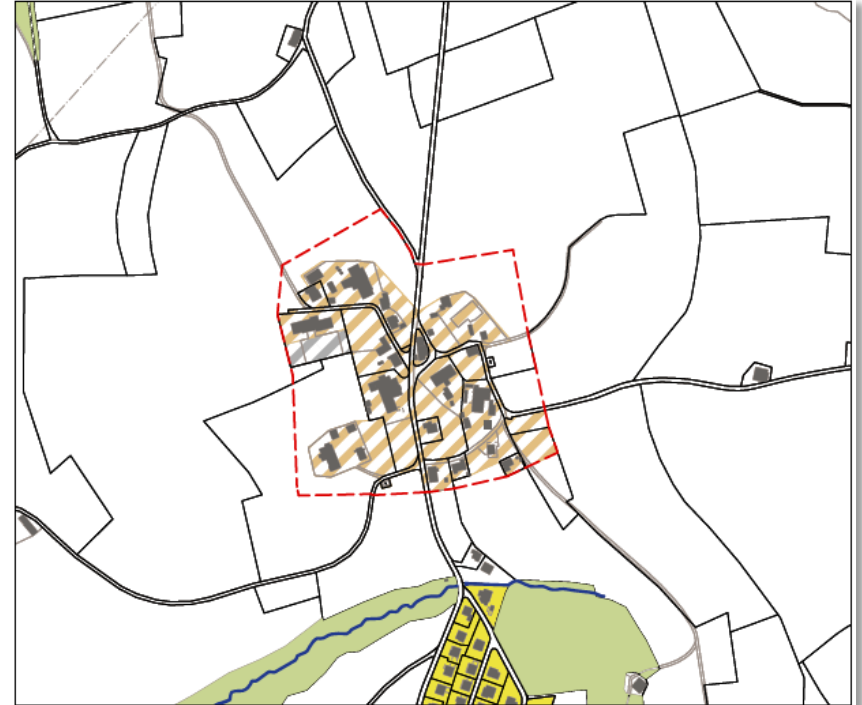


4 Stand der Arbeiten

Ein erster Entwurf der Weilerzonen (Zonenplanänderung) liegt vor:



Herolfingen 1:5'000



Gysenstein 1:5'000

5 Was ist eine Weilerzone?

Richtplan des Kantons Bern Massnahme A_03

Kriterien für Weilerzonen nach Art. 33 RPV

Zielesetzung
Der Kanton Bern macht von den vom Bund vorgesehenen Möglichkeiten bezüglich Kiesgedungen Gebrauch. Für die Ausschließung von Weilerzonen gelten Kriterien, wie diese zur Erhaltung sowie massvollen Erneuerung und Ergänzung von geschlossenen Kiesgedungen im ländlichen Raum abgegrenzt werden sollen. Der Kanton Bern bezweckt damit, eine massvolle Siedlungsentwicklung zugunsten der ortsansässigen Bevölkerung zu ermöglichen.

Hauptziele: A Den Boden haushälterisch nutzen und die Siedlungsentwicklung konzentrieren
F Funktionale Räume und regionale Stärken fördern

Beteiligte Stellen	Realisierung	Stand der Koordination der Gesamtmassnahme
Kanton Bern AGR	<input type="checkbox"/> Kurzfristig bis 2020	Festsetzung
Regionen Alle Regionen	<input type="checkbox"/> Mittelfristig 2021 bis 2024	
Gemeinden Alle Gemeinden	<input checked="" type="checkbox"/> Daueraufgabe	

Federführung: AGR

Massnahme
Die Kriterien für die Abgrenzung von Weilerzonen nach Art. 18 RFG / Art. 33 RPV sind mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans festgesetzt worden.

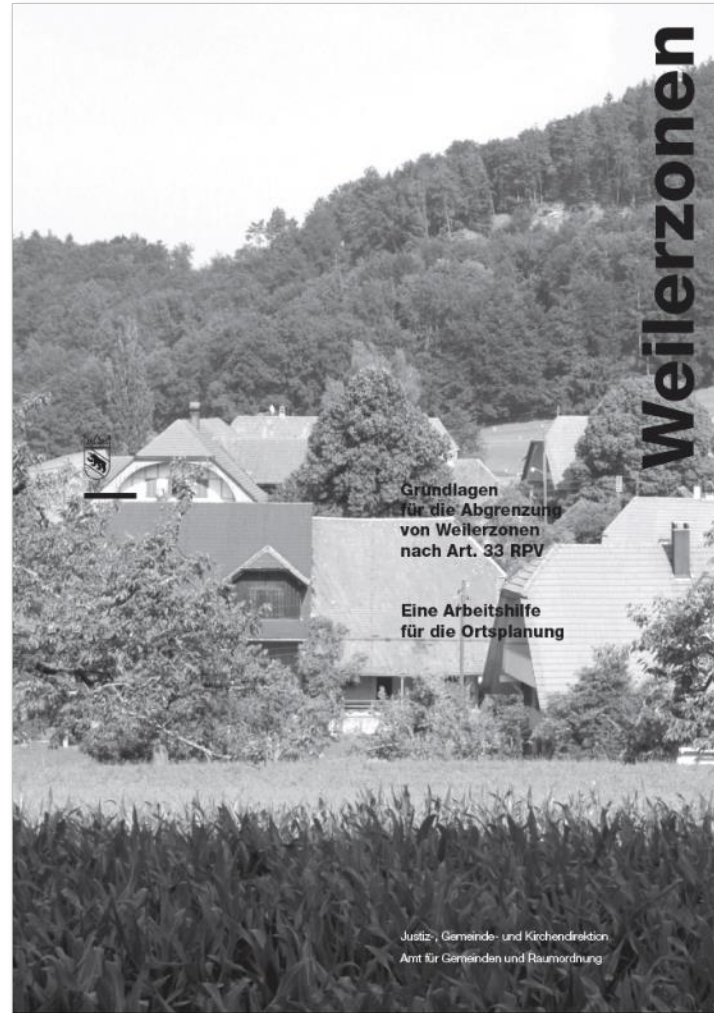
Vorgehen
- Die Regionen können die Weiler im regionalen Richtplan bezeichnen.
- Gestützt auf die kantonalen Abgrenzungskriterien können die Gemeinden in ihren Nutzungsplanungen Weilerzonen nach Art. 33 RPV bezeichnen. Die regionalen Richtpläne sind, sofern vorhanden, zu berücksichtigen.
- Das AGRI orientiert das ARII gemäss Art. 9 Abs. 1 RPV periodisch über den Stand der Umsetzung.

Abhängigkeiten/Zielkonflikte
Baulandreserve
Siedlungsgebiete nach Art. 39 Abs. 1 RPV

Grundlagen

Hinweise zum Controlling
Raumbeobachtung, Siedlungsentwicklung

Fortschreibung beschlossen durch die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion am 19.12.2016

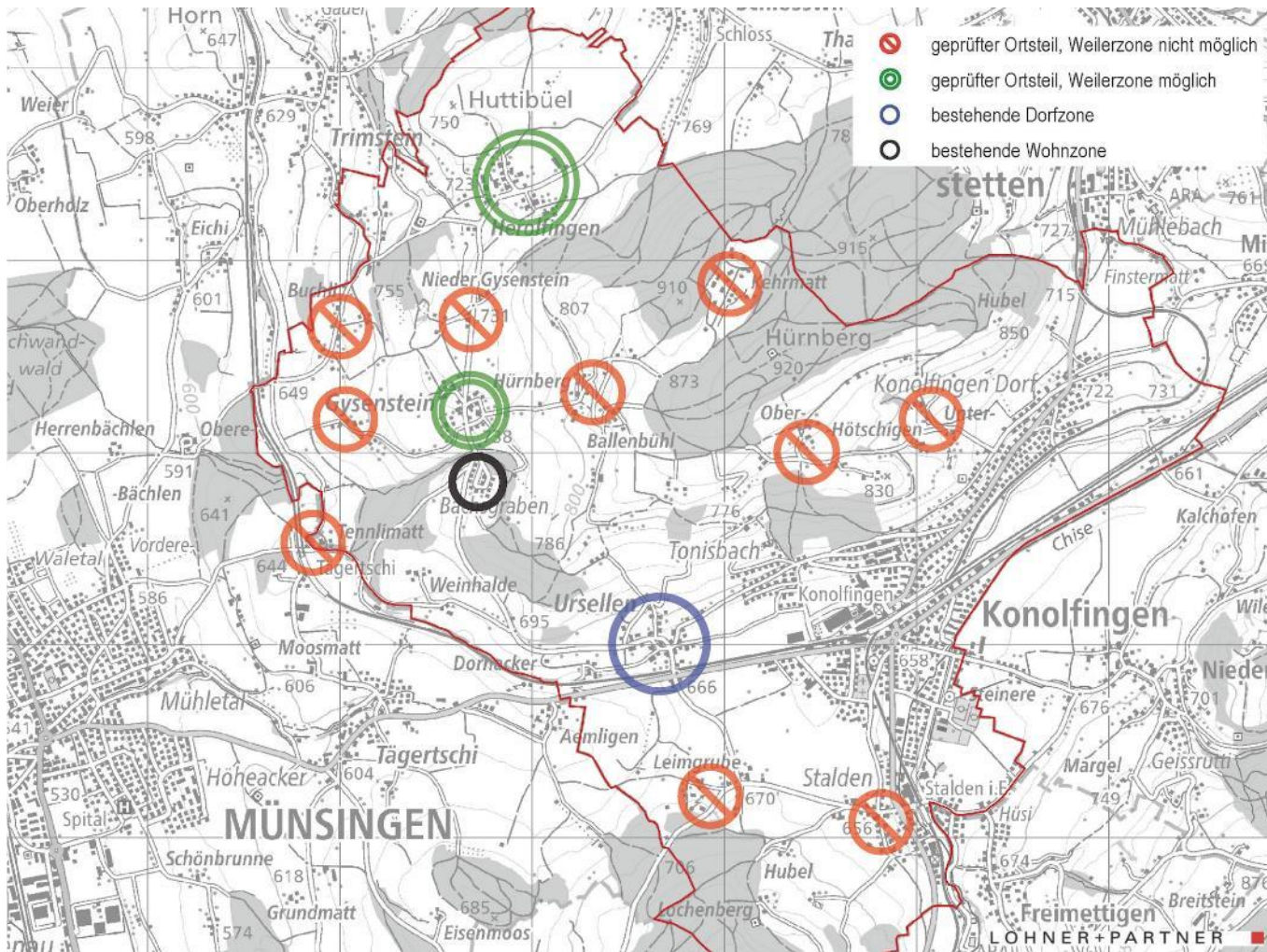


5 Was ist eine Weilerzone – Vorgaben kantonaler Richtplan

Kriterien für Weilerzonen (Vorgaben kantonaler Richtplan):

- Der Weiler hat einen **traditionellen geschlossenen Siedlungsansatz**.
- Er umfasst **mindestens fünf ganzjährig bewohnte**, nichtlandwirtschaftliche oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäude.
- Jede Baute ist Teil des Siedlungsansatzes; in der Regel liegen sie **maximal 30 Meter voneinander entfernt**.
- Zwischen dem Weiler und der nächstgelegenen Bauzone hat es eine **klare Zäsur, d.h. unüberbautes Gebiet von einigen 100 Metern** – gemessen zwischen der Bauzone und dem nächstgelegenen bewohnten Gebäude des Weilers.
- Die Weilerzone umfasst grundsätzlich das überbaute Gebiet. Es ist nicht zwingend, dass sämtliche Gebäude in die Weilerzone integriert werden.

5 Was ist eine Weilerzone – Überprüfung Weiler und Hofgruppen



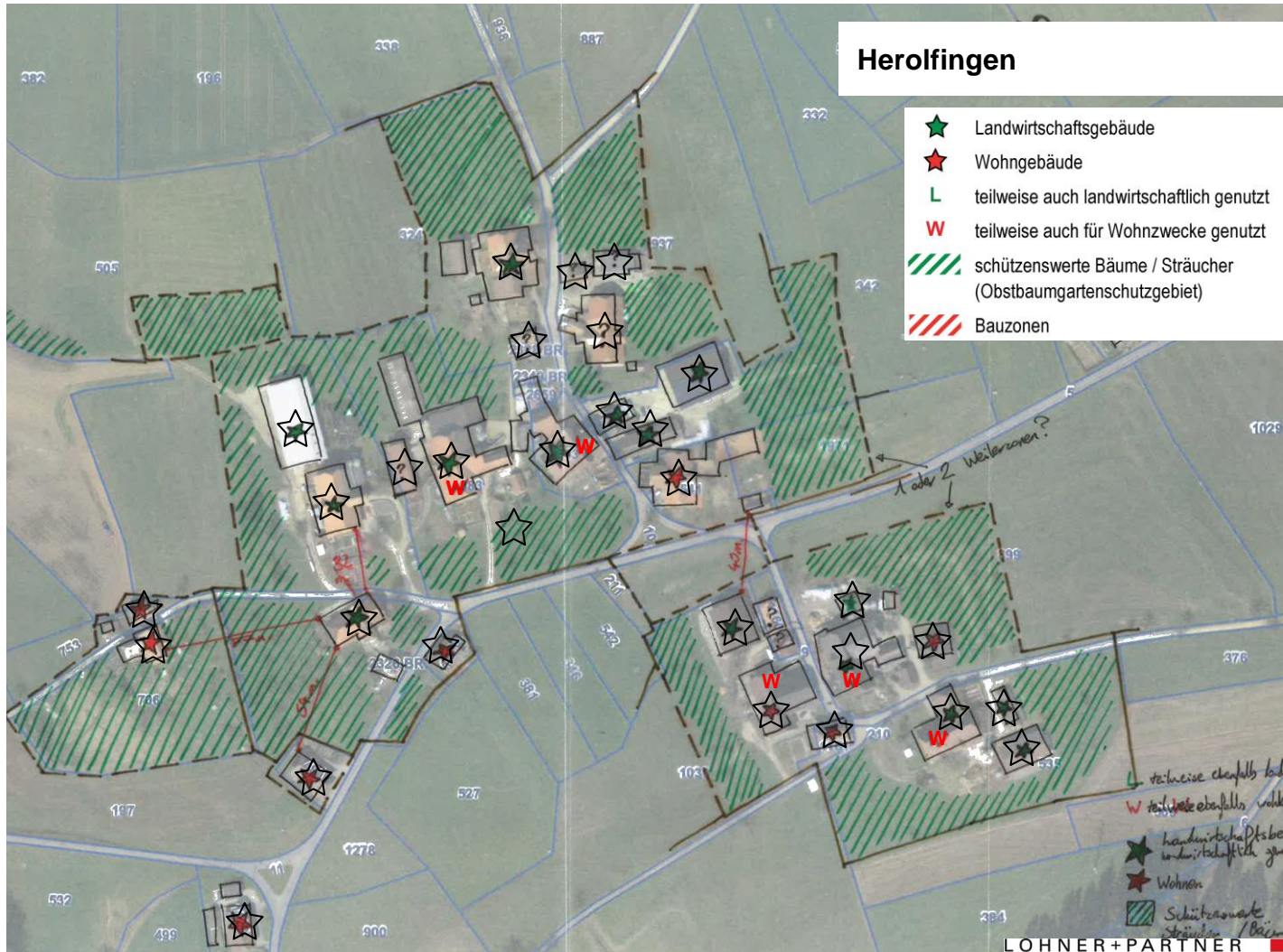
→ Herolfingen

→ Gysenstein

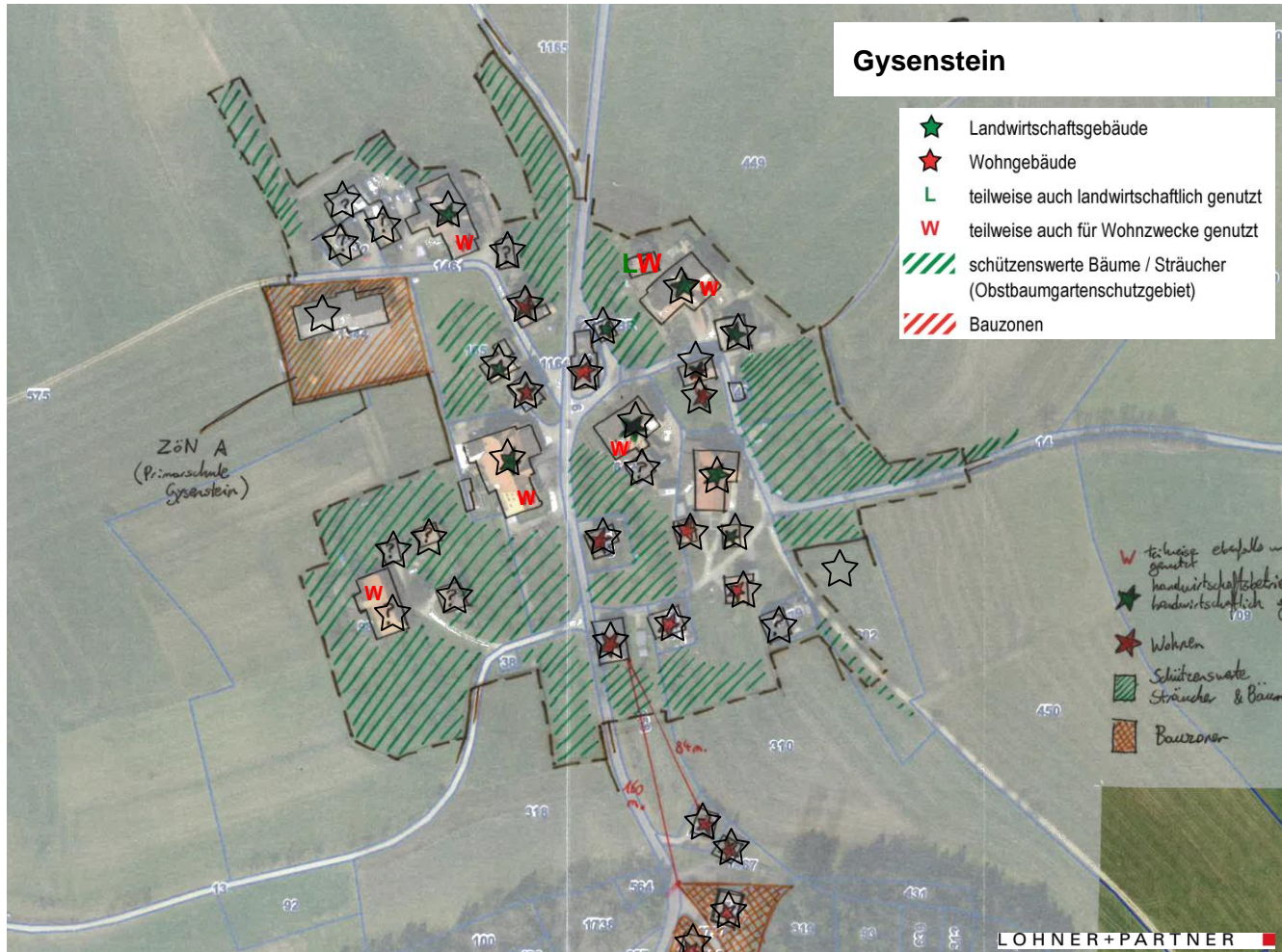
Bachsgraben = best. Wohnzone

Ursellen = best. Dorfzone

5 Was ist eine Weilerzone – Weiler Herolfingen

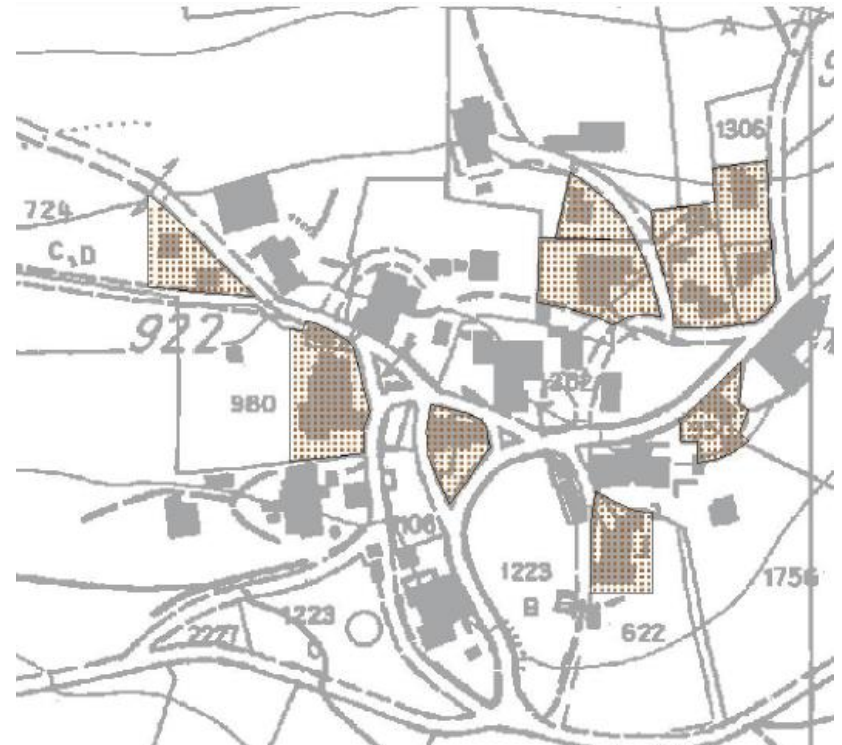
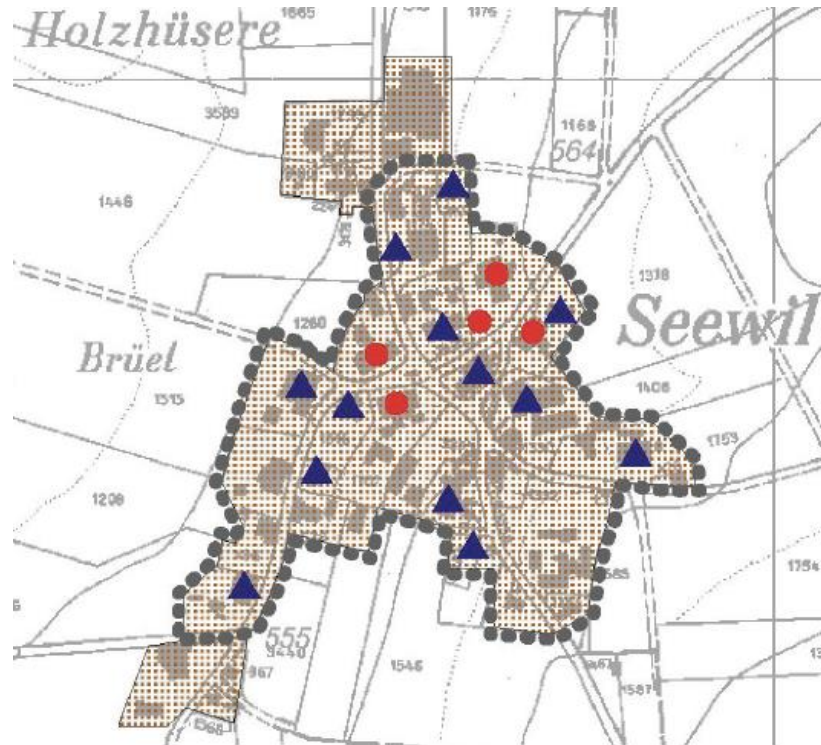


5 Was ist eine Weilerzone – Weiler Gysenstein



5 Was ist eine Weilerzone – Weilerzone

Möglich ist eine flächige oder Insel-artige Ausscheidung der Weilerzone (Beispiele):

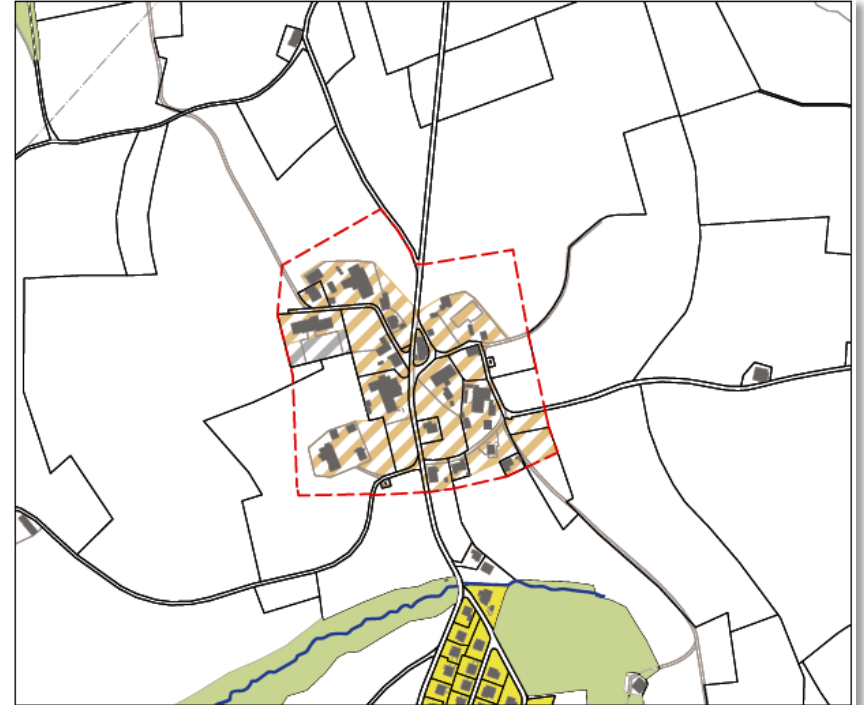


5 Was ist eine Weilerzone – Weilerzone

Vorschlag für eine flächige Ausscheidung von Weilerzonen in Herolfingen und Gysenstein:



Herolfingen 1:5'000



Gysenstein 1:5'000

5 Was ist eine Weilerzone – Weilerzone

Erhaltung der Weilerstruktur bedingt massvolle Erweiterungsmöglichkeiten →

- Grundsätzlich sind alle Nutzungen zulässig, die in die Struktur des Weilers integrierbar sind
- Werden Landwirtschaftsbetriebe aufgegeben, können diese ohne Umzonung umgenutzt und ausgebaut werden
- Umnutzung zu Wohnzwecken ist nur in Gebäuden zuzulassen, welche schon eine Wohnnutzung aufweisen (Hinweis: die Gemeinde möchte in allen Bauten die Wohnnutzung zulassen, jedoch Genehmigungsvorbehalt zu dieser Regelung seitens AGR)
- Für landwirtschaftliche Liegenschaften ergeben sich keine Nachteile
 - die landwirtschaftliche Nutzung kann uneingeschränkt weitergeführt werden
 - neue standortgebundene und betriebsnotwendige landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind in der Weilerzone ebenfalls zulässig(Hinweis: Vorbehalten bleiben jedoch das Vorsorgeprinzip nach Art. 11 USG bezüglich Schutz der Nachbarn vor lästigen oder Schädlichen Immissionen (Massnahmen an der Quelle) und Mindestabstände FAT-Bericht Nr. 476/1995 (Einhaltung 50% der Mindestabstände))

5 Was ist eine Weilerzone – Weilerzone

Erhaltung der Weilerstruktur bedingt massvolle Erweiterungsmöglichkeiten →

- Bauten eines Weilers dürfen nach der Einzonung in die Weilerzone erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden
- Alle bestehenden Bauvolumen können von den Ausbau- und Umnutzungsmöglichkeiten profitieren
- Die Ausbaumöglichkeiten bestehen unter dem Vorbehalt, dass das äussere Erscheinungsbild nicht nachteilig verändert wird
- Besonders sorgfältig ist mit der Dachgestaltung umzugehen

5 Was ist eine Weilerzone – Weilerzone

Bestimmungen im Baureglement zu den Weilerzonen:

Weilerzone	23a	<ol style="list-style-type: none">1 Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.2 Es gelten die Vorschriften der ES III.3 Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen.4 Wohnraum kann in allen bestehenden Bauten geschaffen werden.5 Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30% der bestehenden Hauptnutz-, Konstruktions- und Verkehrsflächen zulässig.6 Neue Klein- und Anbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.7 Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.8 Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.9 Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.	<p>Die Weilerzone ist eine beschränkte Bauzone, Neubauten sind nicht zugelassen (Art. 33 RPV, kant. Richtplan MB A_03). Die Gemeinde ist daher nicht erschliessungspflichtig.</p> <p>Für Bauvorhaben im Rahmen der Zonenumschreibung ist die Baubewilligungsbehörde (Gemeinde oder Regierungsrat) zuständig. Bauvorhaben, welche den Rahmen der Zonenumschreibung der Weilerzone sprengen, sind auf der Grundlage von Art. 16ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG zu beurteilen (Entscheid über Zonenkonformität und Ausnahmegehalte durch die Abt. Bauen des AGR).</p> <p>ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.</p> <p>Dazu gehören insbesondere auch Nutzungen i.S. der Stützpunktfunktion des Weilers.</p> <p>Die Nutzung der bestehenden Volumen hat aufgrund des Zwecks der Weilerzone (Art. 245 Abs. 1) auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren (Art. 247 Abs. 3). Bei Bauernhäusern, insbesondere bei solchen mit grossem Volumen, dürfte eine Erweiterung daher in der Regel ausgeschlossen sein.</p> <p>Klein- und Anbauten vgl. Art. 212 Abs. 2 Bst. a und b</p> <p>Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute zu wahren.</p> <p>Ausgenommen sind Ersatzbauten, die z.B. aufgrund neuer Vorschriften in der Tierschutzgesetzgebung ohnehin notwendig wären.</p> <p>Ist eine Weilerzone mit einem Ortsbildschutzgebiet überlagert vgl. Art. 511</p>
-------------------	------------	---	--

6 Mehrwertabgabe

Einwohnergemeinde

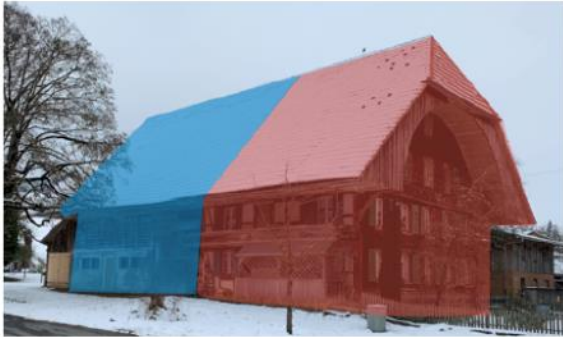


KONOLFINGEN

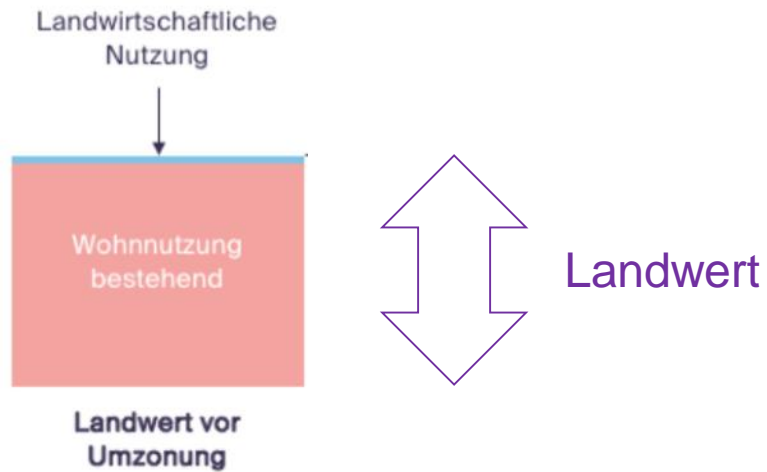
**Reglement über die Mehrwertabgabe
(MWAR)**

Inkrafttreten per 01. Januar 2018

7 Mehrwertabgabe gemäss eines Praxisbeispiels



Situation vor Umzonung



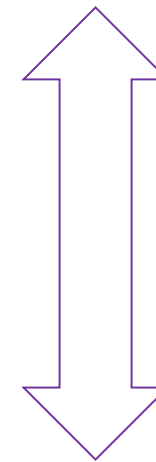
7 Mehrwertabgabe gemäss eines Praxisbeispiels



Situation vor Umzonung

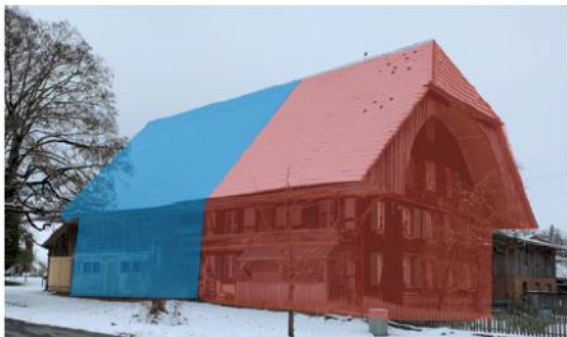


Situation nach Umzonung



Landwert

7 Mehrwertabgabe gemäss eines Praxisbeispiels



Situation vor Umzonung



Situation nach Umzonung



Landwert vor Umzonung



Landwert nach Umzonung



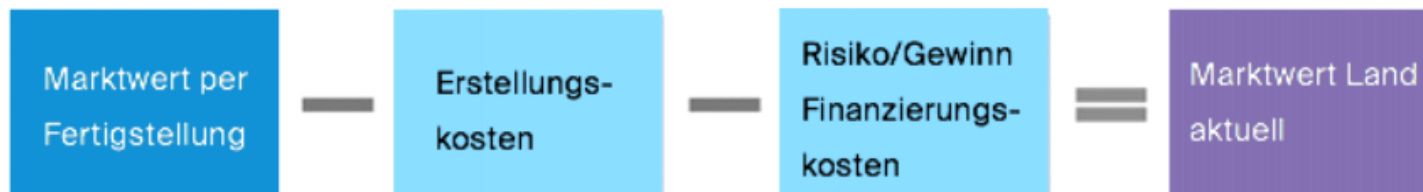
planerischer Mehrwert

7 Mehrwertabgabe gemäss eines Praxisbeispiels

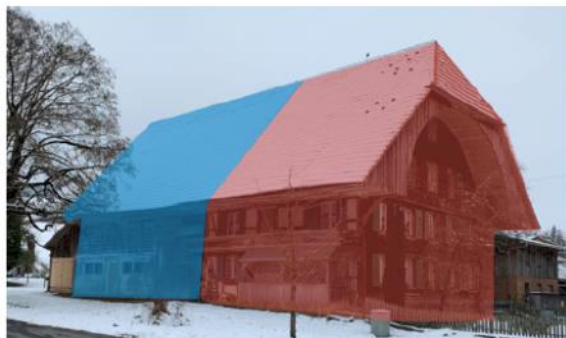


Beispiel zusätzliche Hauptnutzfläche von 356 m²

Ermittlung des Landwerts durch die zusätzlich nutzbare Wohnfläche (Residualwertverfahren)



7 Mehrwertabgabe gemäss eines Praxisbeispiels



Situation vor Umzonung



Situation nach Umzonung

Beispiel zusätzliche Hauptnutzfläche von 356 m²

Landwert/Projektwert von rund CHF 345'000.--
(= planerischer Mehrwert)

→ Mehrwertabgabe (30% vom Mehrwert)
CHF 103'500.--

8 Ausblick

- Rückmeldungen heute Abend und via Fragebogen
- Entscheid: weiterverfolgen oder nicht
- Wenn weiterverfolgen: Start Planänderungsprozess

9 Fragen / Diskussion

10 Varia

11 Umfrage

- Die Gemeinde möchte von den betroffenen Grundeigentümer:innen wissen, wie sie dem Vorhaben gegenüberstehen.
- In einer Umfrage kann die Bevölkerung zu den Vor- und Nachteilen einer Weilerzone ihre Perspektive einbringen und ihre Haltung darlegen.
- Der Fragebogen ist in den nächsten Tagen auf der Gemeindewebseite abrufbar und am Schalter als Papierversion erhältlich.
- Das Ergebnis der Umfrage ist entscheidend für das weitere Vorgehen der Gemeinde.
- Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Schlusswort



[Einwohnergemeinde Konolfingen]