

Regionalkonferenz Oberland-Ost, Postfach 312, 3800 Interlaken  
Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion  
Z.h. Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Münstergasse 2  
3011 Bern

e-mail: [stefan.ghioldi@jgk.be.ch](mailto:stefan.ghioldi@jgk.be.ch)

Unsere Referenz      Stefan Schweizer  
Direkt                033 822 43 72  
E-Mail                stefan.schweizer@oberland-ost.ch  
OS-Nr.                452\...\STN\_RKOO\_BauG\_20140902.docx

Kopie

Interlaken, 2. September 2014

## Teilrevision der Baugesetzgebung: Vernehmlassung und Zusatzfragen Stellungnahme

Sehr geehrte Herr Regierungspräsident Neuhaus,  
sehr geehrte Damen und Herren

Für die Gelegenheit, uns im Rahmen der Vernehmlassung zu o.a. Geschäft äussern zu können, dankt Ihnen die Regionalkonferenz Oberland-Ost (RKO) bestens. Gerne nehmen wir zu den Änderungen und den Zusatzfragen wie folgt Stellung:

### A) Stellungnahme zu den Gesetzesänderungen

Zur Teilrevision des Baugesetzes orientieren wir uns am Vortrag und nehmen gerne wie folgt Stellung:

#### 1. Vortrag 3.3, Fruchtfolgeflächen

Für die Regionalkonferenz Oberland-Ost stellt sich die Frage, in welchem Verfahren das Inventar der Fruchtfolgeflächen seinerzeit festgelegt wurde. In der Region Oberland-Ost sind lediglich in Unterseen und Interlaken Fruchtfolgeflächen festgelegt. In den anderen Regionsgemeinden sind auch in den Talgebieten keine Fruchtfolgeflächen festgelegt worden. Bevor der Schutz derselben gemäss Art. 5a Abs. 1 BauG erhöht wird, sollte auf Regionsstufe noch eine Bereinigung der Flächen stattfinden können, in welcher ein flächengleicher Abtausch möglich sein sollte, wie dies nach Gesetzesannahme gemäss Art. 5a Abs. 3 ebenfalls vorgesehen ist.

Ansonsten schliessen wir uns der Stellungnahme des VBG an.

Beatenberg  
Bönigen  
Brienz  
Brienzwiler  
Därliigen  
Gadmen  
Grindelwald  
Gsteigwiler  
Gündlischwand  
Guttannen  
Habkern  
Hasliberg  
Hofstetten  
Innertkirchen  
Interlaken  
Iseltwald  
Lauterbrunnen  
Leissigen  
Lütschental  
Matten  
Meiringen  
Niederried  
Oberried  
Ringgenberg  
Saxeten  
Schattenhalb  
Schwanden  
Unterseen  
Wilderswil

## **2. Vortrag Ziffer 3.4/3.5, Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder und Denkmalpflege**

Die Regionalkonferenz anerkennt grundsätzlich den Bestand und die Bedeutung dieser Institutionen. Es verhält sich in der Praxis aber oft so, dass die Fachberichte dieser Institutionen zum Entscheid erhoben werden, ohne dass die Plangenehmigungs- bzw. Baubewilligungsbehörde eine Interessenabwägung vornimmt, namentlich wenn es sich um eine kantonale Baubewilligungs- oder Plangenehmigungsbehörde handelt. Der Vortrag könnte zur Annahme verleiten, die Zuständigkeiten der OLK bzw. der Denkmalpflege würden im Rahmen der Teilrevision der Baugesetzgebung einschränkt, was aber bei genauerem Hinschauen kaum der Fall sein wird. Die Aufgaben der OLK gründen letztlich auf unbestimmten Gesetzesbegriffen, die von der Kommission selber ausgelegt werden. Bei der Denkmalpflege verhält es sich gleich: Diese bestimmt, welche Objekte im Inventar aufgenommen und welche Baugruppen ausgeschieden werden, die rechtliche Überprüfung erfolgt erst im Anwendungsfall, was für die Gemeinden oft unbefriedigend ist. Mit der in der Praxis sehr grosszügigen Ausscheidung von Baugruppen verschiebt sich die Zuständigkeitskompetenz (vgl. Art. 10c BauG) bei erhaltenswerten Objekten von der Gemeinde zum Kanton (K-Objekte). Bei diesen sehr offenen Aufgabenumschreibungen erscheint es unerlässlich, dass die Bau- bzw. Plangenehmigungsbehörden den Interessen dieser Institutionen andere Interessen (z.B. die Entwicklung bestimmter Gebiete oder die Verdichtung von Wohnraum) entgegenstellen kann. Die Kommunalverbände bitten deshalb um Aufnahme einer Bestimmung im Baugesetz, wonach Fach- bzw. Amtsberichte der OLK bzw. der Denkmalpflege im Rahmen einer umfassenden Abwägung aller im Spiele stehender Interessen von der Bau- bzw. Plangenehmigungsbehörde zu würdigen sind.

## **3. Vortrag 3.6, Inventar der besonders schönen Landschaften**

Da im Rahmen der Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepte (RGSK) der 2. Generation ohnehin die Landschaftsplanungen überarbeitet werden, erscheint es uns sinnvoll, dass diese Aufgabe an die Regionen übertragen wird. So kann Art. 6 RPG auf einfache Weise Folge geleistet werden. Im RGSK-Prozess ist der Kanton ohnehin stark eingebunden, zudem besteht im Rahmen der Vorprüfung und der Genehmigung die Möglichkeit Einfluss zu nehmen.

Wesentlich ist, dass in Art. 10d verlangt wird, die Rechtswirkung von Inventaren (Hinweischarakter, Schutzcharakter) vorgängig festzulegen. In der Vergangenheit wurden leider diverse Inventare, welche als Erhebungen gestartet wurden, zu Schutzinventaren umgewandelt.

## **4. Vortrag 3.7, Spielplätze / Vortrag 3.8, Einkaufszentren / Vortrag 3.9, Hochhäuser / Vortrag 3.10, Erdbebenvorsorge**

Keine Ergänzungen

## **5. Vortrag 3.11 Hindernisfreies Bauen**

Die Regionalkonferenz Oberland-Ost ist der Meinung, dass vollumfänglich auf das BehiG abgestützt werden kann und im Kanton Bern keine strengeren Vorgaben gemacht werden sollen. (Regelung BehiG: Gebäude mit mehr als acht Wohnungen Regelung BauG Gebäude mit mehr als vier Wohnungen)

## **6. Vortrag 3.12 Abbau, Deponie, Transport / Vortrag 3.13, Elektronisches Bewilligungsverfahren / Vortrag 3.14 Rechtsmittelverfahren / Vortrag 3.15 Mindestbussen für vorsätzlich illegales Bauen / Vortrag 3.16, Planungszonen**

Keine Ergänzungen

## **7. Vortrag Ziffer 3.17 Steuerung Zweitwohnungsbestand**

Der Begriff „Zweitwohnung“ soll differenzierter verwendet werden. Wo es in der Gesetzgebung um die Steuerung des Verhältnisses zwischen Erst- und Zweitwohnungen geht, kann der Begriff stehen bleiben. Sobald jedoch Förderungsmassnahmen in Sachen Auslastung gemeint sind, soll der Begriff „Zweitwohnung“ nicht mehr verwendet und generell von der Förderung der Parahotellerie gesprochen werden.

Änderung von Art. 71a (neu) Abs. 1:

*Die Gemeinden ergreifen geeignete Massnahmen zur Sicherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses von Erst- und Zweitwohnungen, zur Steuerung des Zweitwohnungsbestandes, ~~zur möglichst hohen Auslastung von Zweitwohnungen~~ und zur Förderung der Hotellerie und Parahotellerie.*

Analog ist auch in Art. 265 Abs. 4 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 eine neue und zugleich offenere Formulierung bezüglich Mittelverwendung zu wählen:

*Der Steuerertrag ist in eine Spezialfinanzierung der Gemeinde einzulegen und für Massnahmen zur Sicherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses von Erst- und Zweitwohnungen, und zur Förderung der Hotellerie und Parahotellerie zur besseren Auslastung von Zweitwohnungen sowie für Infrastrukturanlagen und Dienstleistungen, welche wesentlich auch durch Zweitwohnungseigentümer genutzt werden, zu verwenden.*

## **8. Vortrag 3.18 Bauen ausserhalb der Bauzone (Art. 80 ff. BauG) / Vortrag 3.19 Überbauungsordnung für Zone mit Planungspflicht (ZPP) / Vortrag 3.20 Regionalplanung / Vortrag 3.21 Rolle des Kantons in der Raumplanung stärken / Vortrag 3.22 Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland / Vortrag 3.24 Meldepflicht für baubewilligungsfreie Solaranlagen**

Keine Ergänzungen

## **9. Vortrag 3.23 Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen**

Das in Art. 142e (neu) vorgesehene Splitting der Mehrwertsteuer mit einem Anteil von 30% an den Kanton kann nur unterstützt werden, wenn dieser Anteil im Sinne einer Spezialfinanzierung auch wieder für die kommunale Raumplanung eingesetzt wird, insbesondere den überkommunalen Ausgleich bei Auszonungsentschädigungen. Sollte sich zeigen, dass dieser Anteil an den Kanton zu hoch ist und nicht vollumfänglich verwendet werden kann, ist eine Regelung über die Rückzahlung der nicht verwendeten Mittel an die Gemeinden vorzusehen.

## **B) Grundsatzdebatte Planungskompetenz**

Mit dem revidierten Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) scheint es richtig und angebracht, über die Planungskompetenz zwischen Gemeinden, Regionen und Kanton zu diskutieren. Der Spielraum für die Gemeinden in Planungsfragen ist ohnehin nicht mehr sehr gross. Der Ansatz, die Planungskompetenz auf einer überkommunalen Ebene anzuordnen ist deshalb sicherlich spannend, eine rasche Radikaländerung wird dabei politisch aber wohl wenig Chancen haben.

## **1. Verschiebung der Planungskompetenz an den Kanton / an die Regionalkonferenzen**

Unbestritten ist, dass künftig vermehrt gemeindeübergreifende Koordination in der Raumplanung wird erfolgen müssen. Die Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepte werden dieser Anforderung auf Richtplanstufe bereits heute gerecht.

Die Verschiebung der gesamten Planungskompetenz von den Gemeinden an den Kanton, der diese dann teilweise wieder an die Regionalkonferenzen delegieren kann (Modell A), wird abgelehnt.

Eine Verschiebung der gesamten Planungskompetenz für einzelne Bereiche (Bsp. Arbeitszonen) an die Regionalkonferenzen kann aus Sicht einer koordinierten räumlichen und wirtschaftlichen Entwicklung aber durchaus sinnvoll sein. Ob dafür das heute bereits vorhandene Instrument der regionalen oder kantonalen Überbauungsordnung nicht schon genügt, müsste erst noch geklärt werden. Zudem müssten in diesem Zusammenhang auch entsprechende Ausgleichsmechanismen geschaffen werden.

## **2. Verschiebung der Planungskompetenz innerhalb der Gemeinde**

Eine horizontale Verschiebung der Planungskompetenz (Erlass und Änderung der baurechtlichen Grundordnung sowie von Überbauungsordnungen) an den Gemeinderat würde voraussichtlich bei verschiedenen Geschäften zu einem einfacheren Verfahren und zu einer grösseren Planungssicherheit führen, da weniger emotionale Faktoren zum Entscheid beitragen. Da die Möglichkeit der Beschwerde gegen Gemeinderatsbeschlüsse besteht, bleibt die Rechtsstaatlichkeit sichergestellt.

## **3. Mehrwertabschöpfung an den Kanton**

Das revidierte RPG schreibt vor, dass der Ertrag aus der Mehrwertabschöpfung von Neu- oder Auf-/Umzonungen primär für allfällige Entschädigungszahlungen für Auszonungen verwendet werden muss (Art. 5 Abs. 1<sup>ter</sup> RPG). Da Ertrag und Entschädigungszahlungen nicht unbedingt in derselben Gemeinde anfallen, ist ein Instrument zum Ausgleich zu prüfen. Aus Sicht der Regionalkonferenz sind aber keine plausiblen Gründe ersichtlich, wieso die gesamte Mehrwertabschöpfung vollumfänglich dem Kanton zustehen soll, zumal heute auch der Bedarf an Finanzmitteln für Auszonungsentschädigungen kaum abschätzbar ist. Auch die unterschiedlichen Beitragsteiler aus der Mehrwertabschöpfung aus Einzonungen (100% an Kanton), Mehrwertabschöpfung aus Um-/Aufzonungen sowie Zuweisung an Materialabbau-/Deponiezonen (50% an Kanton und 50% an Gemeinde) sind nicht nachvollziehbar. Insbesondere können Abbau-/Deponiezonen nach Ablauf in der Regel wieder der ursprünglichen Zone zugeteilt werden und deren Mehrwertabschöpfung also nicht für Auszonungsentschädigungen verwendet werden muss.

Wegen der Korrelation mit der Grundstückgewinnsteuer entgehen bei einer Mehrwertabschöpfung an den Kanton zudem auch Einnahmen aus der Grundstückgewinnsteuer an die Gemeinden. Der Vorschlag des Kantons wird somit abgelehnt. Allenfalls ist zu prüfen, ob die Gemeinden aus der Mehrwertabschöpfung in einen kantonalen Ausgleichstopf einzahlen sollen; dabei ist eine Regelung über die Rückzahlung der nicht verwendeten Mittel an die Gemeinden vorzusehen.

## **C) Ergänzende Bemerkung zu Art 29a ff BauV**

Gerne möchten wir im Rahmen der Vernehmlassung zu der Baugesetzgebung auf die Praxis und die Erfahrungen im Umgang mit der technischen Beschneidung hinweisen. In der Praxis hat sich gezeigt, dass die Wirkung des Beschneidungsrichtplans der Region Oberland-Ost, welcher die Vorgaben der BauV erfüllte, relativ gering ist. Um die Vorgaben der BauV zu erfüllen, ist ein besserer Detaillierungsgrad des Richtplans erforderlich, welcher nur mit einem sehr hohen Aufwand zu erreichen ist. Dieser Aufwand wurde bei der Ersterarbeitung betrieben. In der Praxis zeigte sich aber, dass die Detailplanung im Rahmen der Erarbeitung einer Überbauungsordnung sinnvoll ist. Dies führte dazu, dass mit dem Erlass einer

neuen Überbauungsordnung jeweils auch gleich der Richtplan angepasst werden musste. Daher möchten wir anregen, eine Anpassung von Art. 29a BauV vorzunehmen. Die in Art. 29 Abs. 2 geforderten Nachweise sollen auf Stufe Nutzungsplanung erbracht werden:

*BauV Art. 29a [Eingefügt am 20. 9. 2000]*

*1. Planungspflicht*

*1 Die technische Beschneidung einer Fläche von mehr als 5 000 m<sup>2</sup> und die dazu notwendigen Geländeingriffe und Nebenanlagen bedürfen einer Grundlage in einem Nutzungsplan.*

*2 Die Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen [Fassung vom 24. 10. 2007] zeigen in Konzepten, Sach- oder Richtplänen auf, wie die Planungsgrundsätze, die Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung und die nach anderen Gesetzen zu prüfenden Vorschriften für die Beschneidung in den einzelnen räumlich zusammenhängenden Skigebieten eingehalten sind.*

Für die Berücksichtigung unserer Anliegen danken wir Ihnen bestens.

Freundlich grüssen



Peter Flück, Präsident  
Regionalkonferenz Oberland-Ost



Stefan Schweizer, Geschäftsführer  
Regionalkonferenz Oberland-Ost

Kopie an:

- Geschäftsleitung
- (per E-Mail) - Regionsgemeinden
- Grossratsmitglieder Region Oberland-Ost
- Volkswirtschaft Berner Oberland
- Netzwerk Berner Regionen