

Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion  
Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Münstergasse 2  
3011 Bern

Kontakt:  
Peter Sommer  
031 350 51 81  
p.sommer@kbb-bern.ch

Bern, 25. September 2014 / so

F:\2 Bereiche\24 Geschäftsleitung\Politik\Vernehmlassungen\140926 Vernehmlassung BauG.docx

## **Teilrevision Baugesetz (BauG) und Baubewilligungsdekret (BewD) Vernehmlassungsverfahren**

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Kantonal-Bernische Baumeisterverband KBB wurde zur Vernehmlassung zur Teilrevision des Baugesetzes und des Baubewilligungsdekrets eingeladen. Dafür bedanken wir uns bestens. Der Vorstand hat sich intensiv mit der Vorlage befasst und lässt Ihnen die folgende Stellungnahme zukommen.

### **Grundsätzliches**

Der Verlauf von Bauprozessen hängt sehr stark von der Baugesetzgebung und den jeweiligen Bewilligungsverfahren ab. Eine schlanke Baugesetzgebung und ein effizientes Baubewilligungsverfahren sind für die Berner Bauwirtschaft von grösster Bedeutung. Es darf nicht sein, dass mit immer engeren Rahmenbedingungen die Bautätigkeit zusätzlich erschwert und die Kosten weiter in die Höhe getrieben werden. Dem KBB ist es ein Anliegen, dass sich die Teilrevision auf das aus dem Raumplanungsgesetz vorgegebene Minimum beschränkt. Alle weitergehenden Änderungen und Massnahmen lehnt der KBB strikte ab. Die vorliegende Revision geht nach unserer Meinung zu weit und ist in diesem Umfang nicht erforderlich.

### **Zusatzfragen**

Für den KBB steht die Frage der Planungskompetenz nicht im Vordergrund. Vielmehr ist es uns ein Anliegen, dass die Planungs- und Baubewilligungsprozesse möglichst einfach und effizient abgewickelt werden können.

Betreffend Verteilung der Mehrwertabschöpfung halten wir an der heutigen Lösung fest wonach deren Erträge vollumfänglich den Gemeinden zugute kommen sollen.

### **Zu den einzelnen Bestimmungen**

#### **Fruchtfolgeflächen Art. 5a (neu) EBauG**

In Abs. 2 wird unter dem Begriff «andere bodenverändernde Massnahmen» der Kiesabbau mit eingeschlossen. Da dieses Terrain nur vorübergehend genutzt wird, dürfen die Fruchtfolgeflächen für Abbau- und Deponieprojekte kein Ausschlusskriterium sein. Nach Beendigung des Abbaus und nach der Auffüllung und Rekultivierung stehen diese wieder vollumfänglich der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Die Versorgung mit Primärrohstoffen und die Deponiemöglichkeiten sind für die Berner Bauwirtschaft existenziell. Eine künstliche Verknappung innerhalb des Kantons Bern führt zu zusätzlichen Umweltbelastungen durch unnötige Transporte und verteuert die Produktionskosten. Abbau- und Deponievorhaben beanspruchen den Raum nur temporär, daher ist der Passus «oder für andere bodenverändernde Nutzung beansprucht» zu streichen.

### **Fruchtbare Böden Art 5b (neu) EBauG**

Grundsätzlich befürworten wir Art. 5b Abs. 2. Dieser bietet im Rahmen der Bodenaufwertung zusätzliche Ablagerungsmöglichkeiten für unverschmutztes Aushubmaterial. Es ist allerdings nicht klar, was unter dem Begriff «Fruchtbare Böden» zu verstehen ist. Ebenso ist die Beziehung und Unterscheidung zu den Begriffen «Fruchtfolgefläche» gemäss Art. 5a und «Kulturland» gemäss Art. 72 Abs. 2 unklar.

### **Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder Art. 10 EBauG / Art. 22a EBewD**

Bisher waren die Aufgaben der OLK lediglich in der regierungsrätlichen Verordnung (OLKV) vom 27. Oktober 2010 geregelt. Neu wird der Einbezug der OLK auf Bauvorhaben, gegen die ästhetische Bedenken oder Einwände bestehen beschränkt und bei Bauvorhaben in rechtskräftig festgelegten Industrie- und Gewerbezononen sowie Intensivlandwirtschaftszonen explizit ausgeschlossen sein. Zusätzlich sollte nach Abschluss eines ordentlichen Architekturwettbewerbes, welcher nach den Regeln der SIA Norm 142 – 144 durchgeführt wurde, der Beizug der OLK ebenfalls ausgeschlossen sein.

### **Gegenstand und Verfahren der Inventare Art. 10d EBauG**

Auf die Inventarisierung von besonders schönen Landschaften ist gänzlich zu verzichten. Im Minimum ist die vom Grossen Rat geforderte Reduktion der Anzahl Objekte umzusetzen. Im Kanton Bern bestehen etliche Flächen mit Schutzstatus, welche eine räumliche Entwicklung erschweren oder gar verhindern.

### **Erdbebensicherheit Art. 21 a bis c EBauG**

Nach den geltenden Normen werden Neubauten grundsätzlich erdbebensicher gebaut. Die Vorlage verlangt, dass wichtige bestehende Bauten auf ihre Erdbebensicherheit hin geprüft und wenn nötig saniert werden. Der Kanton Bern befindet sich grösstenteils in Zonen mit kleinem Erdbebenrisiko. Die vorgeschlagene Regelung ist daher nur auf Gebiete mit erhöhter Erdbebengefahr anzuwenden.

### **Materialabbau Art 25 EBauG**

In Abs. 3 sollen die Betreiber von Materialabbaustellen verpflichtet werden können, jeden Abgeber von Auffüllmaterial anzunehmen. Diese und weitere zusätzliche Regelungen für die Abbau- und Ablagerungstätigkeit im Baugesetz lehnen wir ab. Der Sachplan ADT zusammen mit der BauV regeln diese bereits genügend. Die Abbau- und Ablagerungsbranche ist bereits heute überreguliert.

### **Einsprachegründe Art. 35c EBauG**

Mit der Anpassung der Einsprachelegitimation in Folge teilweiser Bundesrechtswidrigkeit sind wir einverstanden. Aus Sicht der Bauwirtschaft wäre es zu begrüssen, wenn andere geeignete Massnahmen ergriffen würden um die Einspracheflut einzudämmen.

### **Steuerung des Zweitwohnungsbestandes Art. 71 EBauG**

Mit Blick auf die bundesrechtlichen Ausführungsbestimmungen genügt das bestehende Instrumentarium zur Steuerung des Zweitwohnungsbestandes. Wir lehnen jegliche weitergehenden Massnahmen strikte ab. Insbesondere ist auf die Möglichkeit von fiskalischen Massnahmen, wie Erhebung von einmaligen oder wiederkehrenden Lenkungsabgaben, zu verzichten. Die Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative sind für die Bauwirtschaft bereits deutlich spürbar.

**Bauzone Art. 72 Abs. 2 EBauG**

Art. 72 Abs. 1 BauG legt fest, dass die Festlegung der Bauzonen sich nach den Vorgaben des Bundesrechts richtet. Im RPG ist bereits explizit erwähnt, dass bei der Festlegung der Bauzonen die Fruchtfolgeflächen zu erhalten sind. Eine weitergehende Definition im BauG ist nicht nötig und Abs. 2 kann daher ersatzlos gestrichen werden.

**Entfernungsaufgaben Art. 84a EBauG**

Neu soll die Möglichkeit gegeben werden, dass in Zonen ausserhalb der Bauzone, Bauten nach Ablauf einer bestimmten Frist oder nach Wegfall der ursprünglichen Zweckbestimmung zu entfernen sind. Dies wird Interessierte davon abhalten in bestehende Objekte zu investieren und diese einer neuen Nutzung zuzuführen. Der Artikel ist daher ersatzlos zu streichen.

**ZPP Art. 92 Abs. 1 und 2**

In der Grundordnung kann als weitere Vorgabe für die Überbauungsordnung ein Architekturwettbewerb verlangt werden. Auch wenn nur der Planungszweck, die Art der Nutzung und deren Mass im Planungswert zu berücksichtigen werden müssen, lehnen wir diese Regelung ab. Überbauungsordnung und Architekturwettbewerb sollen alternativ und nicht kumulativ vorgesehen sein.

**Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland Art. 126 EBauG**

Grundsätzlich unterstützen wir Anstrengungen zur Baulandverflüssigung. Staatliche Zwangsmassnahmen erachten wir jedoch als ungeeignet. Vielmehr sollten fiskalische Anreize geschaffen werden. Der Kanton Bern verfügt über eine gut organisierte Raumplanung, welche auch dem Raumplanungsgesetz gerecht wird. Von Baulandhortung kann keine Rede sein. Eine überbordende Förderung zur Baulandverflüssigung ist nicht nötig und kann im schlimmsten Fall zu Marktverzerrungen führen und preistreibend wirken. Die Nachfrage nach Wohnraum und Bauland ist nach wie vor ungebrochen und es besteht genügend Druck resp. Anreiz, freie Grundstücke zu bebauen. Die Anordnung zur Bauverpflichtung und das damit eingehende Enteignungsrecht sind inakzeptabel. Alle über die im RPG geforderten Bestimmungen werden von uns strikte abgelehnt.

**Ausgleich von Planungsmehrwerten Art. 142 ff. EBauG**

Die heute gültige, sehr weit gefasste Formulierung lässt grossen Interpretationsspielraum zu und öffnet der Willkür Tür und Tor. So gesehen ist hier eine klarere Regelung zu begrüssen. Das neue Raumplanungsgesetz schreibt als bundesrechtliche Mindestvorgabe eine Abgabe für den Ausgleich planungsbedingter Mehrwerte von 20 % für Einzonungen (d.h. erstmalige und dauerhafte Zuweisung von Land ausserhalb der Bauzone zu einer Bauzone) vor. Die regierungsrätliche Vorlage geht hier wesentlich weiter. Es werden sämtliche Planungsmehrwerte erfasst und es sind Abgabesätze von 30 bis 50 % vorgesehen. Mit eingeschlossen sind Kiesabbauzonen und dies obschon diese Grundstücke nur temporär und nicht dauerhaft einer Bauzone zugewiesen werden. Die Mehrwertabschöpfung ist keine Steuer. Der Staat versucht sie jedoch als diese zu betreiben. Wir sind daher der Meinung, dass die Mehrwertabschöpfung auf max. 20% fixiert und nur auf dauerhafte Neueinzonungen, erhoben werden soll.

Die Mehrwertabschöpfung auf Kiesabbau und Deponiezonen lehnt der KBB entschieden ab. Kiesabbau ist eine wirtschaftliche Tätigkeit die steuerpflichtige Gewinne generiert. Dies hat nichts mit einem Planungsmehrwert im ursprünglichen Sinne zu tun. Eine Mehrwertabschöpfung auf Materialabbau würde sich automatisch auf den Endpreis der Produkte auswirken. Die Berner Bauwirtschaft sähe sich deshalb mit höheren Baustoffkosten konfrontiert. Eine solche Verteuerung einseitig zu Lasten der Baubranche ist für den KBB inakzeptabel. Da andere Kantone keine Mehrwertabschöpfung auf Kiesabbau kennen, würde ein Kiestourismus über die Kantonsgrenzen entstehen, welcher wiederum zu zusätzlichen Umweltbelastungen und Kosten führen würde.

## Rückweisung

Die vorliegende Baugesetzrevision wird vom KBB vollumfänglich abgelehnt und zurückgewiesen. Sie ist unverhältnismässig und der Regierungsrat hat die Ziele der Raumplanung weit verfehlt. Neben dem Notwendigen sind in mehr als 20 weiteren Bereichen Neuerungen vorgesehen. Diese greifen teilweise unverhältnismässig in die Eigentumsrechte der Grundeigentümer ein. Es muss mit einer Häufung von Einsprache- und Beschwerdeverfahren gerechnet werden. Diese wiederum verzögern die Planungs- und Bauprozesse erheblich. Die exzessive Mehrwertabschöpfung führt dazu, dass die Grundstückspreise weiter steigen und das Bauen zusätzlich verteuert wird. Der Kanton Bern verfügt über eine gut funktionierende Raumplanung welche auch dem neuen eidgenössischen Raumplanungsgesetz gerecht wird. Eine weitergehende Regulierung führt zu unnötigen Einschränkungen und Verteuerungen.


Wir hoffen, dass unsere Anliegen in die weitere Bearbeitung der Vorlage einfließen werden.

Freundliche Grüsse

## Kantonal-Bernischer Baumeisterverband



Charles Zuber  
Präsident



Peter Sommer  
Geschäftsführer