

**Sitzung vom 27. Februar 2008 / Geschäft Nr. 4.1**

**Bericht und Antrag  
Motion Marc Thomet und Mitunterzeichnende betreffend Aufhebung der Ausnutzungsziffer im Baureglement; Erheblicherklärung**

**1. Ausgangslage**

Am 22. August 2007 reichte Marc Thomet, SVP, folgende Motion ein:

"Antrag

*Der Gemeinderat wird beauftragt, alles Nötige in die Wege zu leiten, damit die im Artikel 85 des Baureglements der Einwohnergemeinde Zollikofen (BR) aufgeführten Ausnutzungsziffern (AZ) so rasch als möglich ersatzlos aufgehoben werden können.*

Begründung

*Das BR kennt neben der AZ diverse andere Auflagen, die klar regeln, welche Art von Gebäuden mit wieviel umbautem Raum an welchen Standorten in der Gemeinde realisierbar sind. Neben der Aufteilung des Gemeindegebietes in bestimmte Zonen (z. B. Zentrumszone oder Wohnzone etc.) sind dies vor allem der kleine (kGA) und grosse (gGA) Grenzabstand sowie Gebäudehöhe (GH) und -länge. Die letztgenannten Vorgaben definieren den Umfang des umbauten Raums. Übersteigt die daraus resultierende Bruttogeschossfläche die Ausnutzungsziffer, kommt es zu Räumen, die nicht für Wohnzwecke genutzt werden dürfen (Dachstöcke etc.). Dies ist in Zeiten, wo der sorgfältige Umgang mit den verbleibenden Ressourcen, u. a. auch dem Boden, von einer breiten Bevölkerungsschicht gefordert wird, ein ökologischer und ökonomischer Unsinn.*

*Mit der Aufhebung der Ausnutzungsziffer ändert am Erscheinungsbild einer Liegenschaft nach aussen nichts, da ja die dafür massgebenden Vorschriften (kGA, gGA, GH und GL) weiter in Kraft bleiben. Neu darf der umbaute Raum einfach ohne Einschränkungen durch die AZ genutzt werden. Damit können die im Vergleich zu früher höheren Platzbedürfnisse zu einem grossen Teil abgedeckt werden, ohne dass zusätzliches Bauland "konsumiert" werden muss. Wie stark dieser Trend zu mehr Wohnraum ist, zeigt sich eindrücklich daran, dass die total vorhandene Bruttogeschossfläche in der Gemeinde Zollikofen in den letzten Jahren erheblich zunahm, während sich die Bevölkerungszahl nicht wesentlich veränderte. Gerade auch in den heute weitgehend überalterten Einfamilienhausquartieren würde die Aufhebung der AZ ermöglichen, dass beim Generationenwechsel junge Familien alte Bausubstanz zeitgemäss nutzen könnten.*

*Neben den dargelegten Vorteilen, entspricht die Aufhebung der AZ auch den neusten Forderungen der Raumplanung (verdichtetes Bauen), dient der Energieeffizienz (ungenutzte aber trotzdem beheizte Räume können genutzt werden statt neue Räume zu bauen) und hilft mit, dank weniger "versiegelten" Böden das Überschwemmungsrisiko einzudämmen."*

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Hans Reber	05.02.2008	c:\dokumente und einstellungen\bd\lokale einstellungen\temporary internet files\olk1\d\motion marc thomet aufheb az ggr.doc	08.02.2008 08:05 / bd	1.9	1 von 4

## 2. Vorgeschichte

Die Abschaffung der AZ wurde bereits 2001 mit der Teilrevision des Baureglements thematisiert. Im Mitwirkungsverfahren hat die FDP Folgendes bemerkt:

*"[...] Zusätzlich vertritt die FDP Zollikofen die Auffassung, dass die Ausnützungsziffer generell abgeschafft werden sollte. Die AZ ist nicht mehr zeitgemäss, da diese seinerzeit aus wohnhygienischen Gründen geschaffen wurde, um eine Überbelegung der Wohnungen und Häuser zu vermeiden. Diese Problematik besteht heute nicht mehr; nimmt doch der Wohnflächenanteil pro Kopf stetig zu.*

*Mit einer Abschaffung der AZ würde eine vollständige bauliche Ausnützung der bestehenden Baukubaturen ermöglicht, was nach aussen keine negativen Auswirkungen hat, da die Abstände, Längen, Breiten und Höhen festgelegt sind."*

Der Gemeinderat hat die Forderung wie folgt beantwortet:

*"Die AZ erlaubt es den Behörden, auf einfache Weise die Dichte der Bebauung vorzugeben. Sie ist im Baureglement vom 28. November 1993 so viel erhöht worden, dass sie insbesondere in der E2-Zone nicht voll genutzt werden kann. Mit der Erhöhung von 0.35 auf 0.50 sind in Einzelfällen in Bezug zur bestehenden Bebauung sogar überdimensionierte Volumina entstanden. Es trifft allerdings zu, dass vor allem bei Altbauten die bestehende Nutzung in Einzelfällen so hoch ist, dass zum Beispiel ein Estrichausbau zu Wohnraum an der AZ scheitert. Eine Abschaffung der AZ würde die Neuregelung von Grenz- und Gebäudeabständen zur Dichteregulierung nach sich ziehen. Vor der Ablösung durch andere Vorschriften müssten die Nachteile näher analysiert und zu den Vorteilen abgewogen werden. Im Weiteren müssten auch die Gebiete mit Planungspflicht respektive gültigen Überbauungsordnungen speziell behandelt werden. Alle Bauvorschriften weisen Vor- und Nachteile auf, so auch die AZ. Eine Neuregelung ist nicht dringend und kann bei der nächsten Revision des Baureglements thematisiert werden, da zu diesem Zeitpunkt wahrscheinlich auch die Überarbeitung des Zonenplanes anstehen wird.*

*Schliesslich würde durch eine Abschaffung der AZ der in Art. 41 Abs. 3 beantragte "Minergie-Bonus" gegenstandslos."*

## 3. Beurteilung heute

Die Ausnützungsziffer hat sich als Nutzungsmass in Verbindung mit den übrigen Bauvorschriften (geringe Grenz- und Gebäudeabstände, Anzahl Stockwerke und Gebäudehöhen) bisher im grossen und ganzen bewährt. Im Rahmen der Diskussionen über die haushälterische Nutzung von Grund und Boden kommt sie nicht nur in Zollikofen, sondern auch andernorts immer wieder unter Beschuss. Die Rückfrage beim AGR hat ergeben, dass in unserem Umfeld nur gerade Muri und die Stadt Bern die AZ abgeschafft, dafür aber differenzierte andere Vorschriften erlassen haben (Bauklassenplan).

Das Baureglement von Zollikofen kennt die AZ seit 1977. Die AZ wurde mit der Revision von 1993 in allen Zonen um mindestens AZ 0.1 erhöht (E2 1977 = AZ 0.35; 1993 = AZ 0.5).

In **Zonen niedriger Dichte**, insbesondere Einfamilienhauszonen spielt die AZ eine untergeordnete Rolle. In der Regel wird hier die maximal mögliche Nutzung nicht angestrebt, weil andere Aspekte für die Eigentümer im Vordergrund stehen (grosszügiger Umschwung, Aussicht, Repräsentation). Die Aussage der Motionäre, in den alten Einfamilienhausquartieren könne mit der Aufhebung der AZ eine Verdichtung für die jüngere Generation erreicht werden, bedarf einer Richtigstellung. Die vor 1977 gebauten Objekte weisen, wie der Motionär selber feststellt, in fast allen Fällen eine tiefe Nutzung mit einer AZ um 0.25 oder sogar tiefer auf. Mit der AZ 0.5 der geltenden Ordnung ist in den älteren Einfamilienhausquartieren somit eine Verdoppelung der Nutzung

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Hans Reber	05.02.2008	c:\dokumente und einstellungen\bd\lokale einstellungen\temporary internet files\olk1d\motion marc thomet aufheb az ggr.doc	08.02.2008 08:05 / bd	1.9	2 von 4

möglich. Sie wurde bisher nur in wenigen Fällen voll genutzt. Die einzelnen Fälle haben aber bereits ergeben, dass die AZ 0.5 ein Maximum darstellt, das langfristig zu einer Veränderung der Quartiere führen wird.

In **Zonen hoher Dichte** (z. B. W3, W4) spielt die AZ eine viel wichtigere Rolle, weil hier in der Regel die maximale Nutzung angestrebt wird. Mit der Festlegung der Dichte wird indirekt auch der Wert der Grundstücke bestimmt. Damit schafft die AZ wertmässige Gerechtigkeit und Gleichbehandlung der verschiedenen Grundeigentümer innerhalb einer bestimmten Zone. Es besteht auch ein Zusammenhang zwischen der AZ und der Qualität einer Überbauung. Je höher die Dichte einer Überbauung, umso schwieriger wird die Sicherung der Qualität, weil beispielsweise die Gestaltung der Aussenräume zu kurz kommt. Hinzu kommt, dass sie zu gunsten der Bewohner wichtige Nebenräume (Bastelräume, Keller, Estrich) sichert, die der Bruttogeschossfläche nicht angerechnet werden müssen. Die AZ hat in unserer Gemeinde in den Gebieten der Grundordnung zu einer guten Siedlungsentwicklung geführt. Mit dem 10 % Bonus bei Minerriebauten wurde zudem Anreiz für fortschrittliches Verhalten im Energiebereich geschaffen.

In den ZPP-Zonen verlangt die kantonale Gesetzgebung die Festlegung des Nutzungsmasses (als AZ oder als maximale BGF). Zudem wurde hier die Nutzung meist aufgrund von Gestaltungskonzepten festgelegt und in Überbauungsordnungen verbindlich geregelt. Somit würde die Abschaffung der AZ in diesen Gebieten keine Veränderung bewirken. Zudem kann die Baubehörde auch in den Zonen mit Überbauungsordnung einen Nutzungsbonus von 10 % für nachträgliche Ausbauten gewähren, sofern die Qualitätskriterien erfüllt sind (Art. 86 Abs. 3 BR).

In den Arbeitszonen bestand bisher die Überbauungsziffer. Weil hier die Qualität von Aussenräumen im Vergleich zu Wohnüberbauungen eine weniger wichtige Rolle spielt, wird diese, sofern der Grosse Gemeinderat der vorbereiteten Vorlage für die Anpassung der Vorschriften der Arbeitszone zustimmt, abgeschafft.

Die AZ ist auch eine geeignete Grösse zur Bestimmung der Bauzonenkapazität und der Erschliessungsanlagen. Eine Abschaffung der AZ könnte nicht pauschal, sondern müsste über den Ersatz anderer zweckmässiger Vorschriften erfolgen. Sie müsste wohl in Verbindung mit einer Teilrevision der Ortsplanung erfolgen.

#### Vorteile

- Die AZ ist im Baubewilligungsverfahren ein klar überprüfbares Nutzungsmass (einfacher mathematischer Wert) und eindeutige Bemessungsgrundlage für Grundeigentümer, Bauherr und Behörde.
- Sie gewährt Rechtsgleichheit in gleichen Nutzungszonen.
- Sie bestimmt auf einfache Art die Baudichte ohne weitergehende Bauvorschriften.
- Sie ist in Art. 93 der Bauverordnung klar umschrieben; Nebenräume zählen nicht zur AZ. Somit ist auch sichergestellt, dass grössere Nebenräume, als in Art. 47 BauV vorgegeben sind, erstellt werden können.
- Sie ermöglicht Nutzungsumlagerungen innerhalb gleicher Zonen.
- Längen und Breiten können freier gestaltet werden.
- Dachgeschosse dürfen gemäss unserem Baureglement ausgebaut werden.

#### Nachteile

- Die AZ ist berechenbar und deshalb limitierend. Ausnahmen werden nur in seltenen Fällen erteilt.
- Die Umnutzung von nicht anrechenbaren Räumen zu Wohn- oder Gewerbe-zwecken ist nur innerhalb der festgelegten AZ möglich.
- Die AZ sagt direkt nichts aus über die Gestaltung.

Fachleute empfehlen, auf die Festlegung der Nutzungsdichte nicht zu verzichten.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Hans Reber	05.02.2008	c:\dokumente und einstellungen\bd\lokale einstellungen\temporary internet files\olk1\d\motion marc thomet aufheb_az_ggr.doc	08.02.2008 08:05 / bd	1.9	3 von 4

#### 4. Erwägung des Gemeinderates

Eine ersatzlose Aufhebung der AZ ist aus obigen Ausführungen nicht zu verantworten. Für Einfamilienhäuser kann die Frage geprüft werden. In Zonen höherer Dichte (mit Ausnahme der Arbeitszonen) müssten zur Qualitätssicherung weitergehende Gestaltungsvorschriften (z. B. Grünflächenziffer, Festlegung von Gebäudetiefen oder Gebäudegrundflächen) eingeführt werden. Solche Festlegungen könnten allerdings nur aufgrund vertiefter Quartieranalysen getroffen werden. Die Erheblicherklärung der Motion würde deshalb eine entsprechende Teilrevision der Ortsplanung mit Überarbeitung des Baureglements erfordern.

Mit der weniger bestimmenden Form des Postulates bestünde die Möglichkeit der Prüfung von Verbesserungen beispielsweise für die Nutzung alter, vor 1977 entstandener Bauten.

#### 5. Antrag

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, zu

##### **beschliessen:**

Die Motion Marc Thomet und Mitunterzeichnende betreffend Abschaffung der AZ ist als Postulat entgegenzunehmen.

Zollikofen, 8. Februar 2008

GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN

Stefan Funk  
Präsident

Roland Gatschet  
Sekretär

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Hans Reber	05.02.2008	c:\dokumente und einstellungen\bd\lokale einstellungen\temporary internet files\olk1d\motion marc thomet aufheb az ggr.doc	08.02.2008 08:05 / bd	1.9	4 von 4