Ja zur Ortsplanungsrevision 2017+

Fakten-check

Überparteiliches Pro-Komitee
Luzi Bergamin (GFL), Georg Karlaganis (FDP), Michel Gygax (Die Mitte), Claudia Kammermann (SVP), Manuel Kast (SP), Lars Keller (EDU), Toni Mollet (EVP)

Auf Plakaten und Flugblättern werden zahlreiche Unwahrheiten zur Ortsplanungsrevision verbreitet. Wir verurteilen die irreführende Kampagne der Gegner aufs Schärfste. Sämtliche Parteien von Buchsi befürworten die Revision. Das Parlament empfiehlt die Vorlage mit 30 JA zu 0 Nein anzunehmen.

Das überparteiliche Pro-Komitee aller Parteien von Buchsi stellt klar:

FALSCH

Die Kuhweide verschwindet, die Grossüberbauung kommt.
Das unterstellen die Gegner mit zwei Bildern.

Das ist Unfug. Die gezeigte Weide bleibt grün. Die Ortsplanungsrevision setzt auf **Siedlungswachstum nach innen** und schont damit Wiesen und Baulandreserven. Haupthebel für das angestrebte ressourcenschonende Wachstum sind Aufzonungen (mehr Nutzungsmöglichkeiten wie z. B. ein zusätzliches Geschoss in bestimmten Gebieten) und Umzonungen (Land in der Bauzone wird in eine andere Zonenart überführt). Auf Arealen, wo bereits planerische Vorarbeiten für eigene Planungsvorlagen (separat zur Ortsplanungsrevision) und spätere Überbauungen laufen (z. B. Landi-Areal, Schönegg-Areal und Jowa-Areal), stellt die Gemeinde eine hohe ortsbauliche Qualität sicher. Zu den bereits abgeschlossenen Planungen gehört die auf dem Flyer gezeigte Strahmmatte: Die Umzonung wurde vom Stimmvolk schon vor zwei Jahren mit 2382 (85,3%) gegen 410 Stimmen beschlossen. Die Überbauung ist somit gar **nicht Teil der Abstimmungsvorlage** zur Ortsplanungsrevision.

FALSCH

«Die mit der Revision mögliche Verdichtung wird erkauft durch eine Reduktion der Gebäudeabstände und eine Erhöhung der Geschosszahl.»

Die kleinen Grenzabstände und damit die **Gebäudeabstände bleiben unverändert.** Reduziert wird einzig der grosse Grenzabstand in Gebieten, wo drei- und viergeschossige Häuser erlaubt sind. Zudem wird überall dort, wo sich in der Mitwirkung eine Mehrheit der Eigentümerinnen und Eigentümer kritisch geäussert hat, **auf eine Erhöhung der Geschosszahl verzichtet.** Wie bisher müssen sich Neu-, Ersatz- oder Ausbauten zudem gestalterisch gut ins Ortsbild einfügen und mit diesem verträglich sein. Dass die neuen Nutzungsmöglichkeiten flächendeckend ausgeschöpft werden, ist nicht zu erwarten. Es besteht keine Pflicht, etwa die maximale Geschossflächenziffer (und damit das maximal zulässige Nutzungsmass) auszunutzen. Schon in den bisherigen Einfamilienhauszonen wären Gebäudeerweiterungen möglich gewesen, doch seit den 1970er und 1980er Jahren, als diese Quartiere entstanden, wurde kaum von der Möglichkeit Gebrauch gemacht. Ebenso war es **schon bisher möglich,** im Zuge des Kaufs einer Nachbarparzelle ein grösseres Haus zu erstellen; auch dazu kam es kaum.

FALSCH

«Mit der OPR17+ wird die Einfamilienhauszone E2 aufgehoben und in die Wohnzone W2 überführt. Die Nutzung wird auf eine Geschossflächenziffer von 0.8 festgelegt. Das ist höher als bisher in der W3 (Mehrfamilienhäuser). (...) Es wird neu ein Attikageschoss oder Dachausbau ermöglicht.»

Das ist falsch. In der neuen W2 **ist das zulässige Nutzungsmass nicht höher** als in der heutigen W3. Bisher beschränkten in der E2 einzig Grenzabstände und maximale Gebäudehöhe-/länge die Ausnützung – es gab kein maximales Nutzungsmass! Die Eigentümer waren bei ihren Bauvorhaben also sehr frei. Neubauten müssen neu nicht nur vorgegebene Nutzungsmasse einhalten, sondern auch weitere Kriterien erfüllen: z. B. die Gestaltungsgrundsätze und Grünflächenziffer im neuen Gemeindebaureglement. In Einfamilienhauszonen und Wohnzonen waren Attikageschosse und Dachausbauten an vielen Orten schon bisher möglich. Und bereits heute sind in den Einfamilienhauszonen und Wohnzonen W2 mehrere Wohneinheiten pro Parzelle erlaubt, also auch «Mehrfamilienhäuser».

FALSCH

«Mit der Ortsplanungsrevision wird die Ausnützungsmöglichkeit einer Parzelle stark erhöht. Wer eine ältere Liegenschaft besitzt, wird ermuntert, diese abzureissen und durch einen Neubau zu ersetzen. Damit werden auch die Mieten steigen.»

Niemand muss die neuen Spielräume nutzen. Zu steigenden Mieten führt nicht die Ortsplanungsrevision, sondern der Sanierungs- oder Erneuerungsbedarf bei alten Liegenschaften nach jeweils 20 bis 30 Jahren. **Ohne höhere Ausnutzung findet kein Wachstum nach innen statt,** und weil gleichzeitig die Überbauung von grünen Wiesen unerwünscht ist, wird dadurch der bestehende Wohnraum umso knapper – und damit auch teurer. Also: Wer etwas gegen steigende Mieten tun will, stimmt der Ortsplanungsrevision zu.

FALSCH

«Grün- und Spielflächen werden stark verkleinert. Die Quartieridentität geht verloren.»

Das **Gegenteil ist der Fall.** Neue Bestimmungen im Baureglement der Gemeinde ermöglichen es, Plätze, Strassen sowie Frei- und Grünräume aufzuwerten und so die Lebens- und Wohnqualität zu fördern. Bestehende Frei- und Grünräume bleiben erhalten.

FALSCH

«Liegenschaftsbesitzende, die ihre Gebäude aufstocken oder erweitern möchten, müssen neu eine zusätzliche Steuer von 30% auf dem sogenannten Planungsmehrwert bezahlen. Diese Kosten werden Vermietende natürlich nicht selbst tragen, sondern auf die Mieterschaft überwälzen. Aber auch Wohneigentum wird teurer.»

Das Bundesgericht hat in einem Urteil vom Frühling 2022 zum Kanton Bern klar gemacht: Der **Verzicht auf eine Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen wäre bundesrechtswidrig.** Das Reglement der Gemeinde Münchenbuchsee zu den Planungsmehrwerten ist bereits in Kraft und **nicht Teil der Abstimmungsvorlage** zur Ortsplanungsrevision. Eine Mehrwertabgabe muss nur bezahlen, wer tatsächlich einen Mehrwert realisiert (z. B. zusätzliche Wohnung in einem zusätzlichen Geschoss). Die Abgabe wird nur auf dem effektiv realisierten Mehrwert erhoben und auch davon nur 30 Prozent – 70 Prozent der geschaffenen Mehrwerte bleiben also bei der Eigentümerschaft. Zudem gibt es eine Freigrenze: Bei Auf- und Umzonungen erhebt Münchenbuchsee erst ab einem Mehrwert von 100 000 Franken eine Abgabe – bis zu dieser Summe wird also keine Abgabe geschuldet. Mehrere Formen von Nutzungserhöhungen, welche das ganze Gemeindegebiet betreffen, sind im Übrigen von der Abgabepflicht befreit, so etwa die neuen Attikabestimmungen, reduzierten grossen Grenzabstände bei drei- und viergeschossigen Gebäuden und erhöhten maximalen Gebäudelängen. Bisherige Ausbaupotenziale, wenn sie genutzt werden, haben ebenfalls keine Mehrwertabgabe zur Folge.

FALSCH

«Auch Liegenschaftsbesitzende ohne Pläne für einen Ausbau sind stark betroffen. (...) Die Gemeinde trägt die theoretische Abgabe als Schuldbrief im Grundbuch ein. Somit wird die Liegenschaft bei einer späteren Übergabe an die Nachkommen oder bei Veräusserung belastet und verliert dadurch an Wert.»

Mit dem Grundbucheintrag ist gesichert, dass auch bei einer Handänderung (Verkauf etc.) eines Grundstücks die Planungsmehrwerte für spätere Generationen gelten. Der Eintrag ins Grundbuch entspricht einer Vorgabe des Kantons. Von geschaffenen Mehrwerten profitiert die Eigentümerschaft. Die **Liegenschaften gewinnen an Wert.**

FALSCH

«Mit der Ortsplanungsrevision sollen Parkplätze im Dorfzentrum reduziert werden. Die Gewerbetreibenden und Gastronomen sind aber dringend auf genügend Parkplätze angewiesen. Nur so können sie das Lädeli-Sterben stoppen.»

Aufgrund der Ortsplanungsrevision wird im Dorfzentrum **kein einziger Parkplatz aufgehoben.** Es gelten grundsätzlich die kantonalen Vorgaben betreffend Abstellplätze. Die Revision stärkt das Dorfzentrum mit verschiedenen Massnahmen und wirkt so dem Lädelisterben entgegen. Lediglich **bei neuen Wohnnutzungen** in stark vom Verkehr belasteten Gebieten in Bahnhofsnähe wird die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge gegenüber kantonalem Recht reduziert. So ist hier zum Beispiel für 2 Wohnungen eine Bandbreite von 1 bis 4 Abstellplätzen vorgesehen oder für 5 Wohnungen von 3 bis 7 Plätzen. Ab 6 Wohnungen beträgt die Bandbreite für alle Wohnungen 0.5 bis 1.25 Plätze (statt max. 2 Plätze in der kantonalen Bauverordnung).

FALSCH

«Die Ortsplanungsrevision will eine Pflichtquote für Ladenfläche einführen. Das ist der falsche Weg!»

Die Gemeinde will verhindern, dass in der Kernzone Wohnungen im Erdgeschoss zunehmend Läden, Kleingewerbe und andere publikumsorientierte Nutzungen verdrängen. Werden die Lädeli durch Wohnungen verdrängt, dann bleiben diese – die Ladennutzung kommt nicht zurück. Deshalb sind bei Neubauten oder Nutzungsänderungen in Gebäuden, die in der Kernzone längsseitig an der Bern- und Oberdorfstrasse stehen, neu maximal 50 Prozent der Geschossfläche im Erdgeschoss für das Wohnen zulässig. Für bestehende Nutzungen, wo das Erdgeschoss zu mehr als zur Hälfte fürs Wohnen genutzt wird, gilt die **Besitzstandsgarantie,** es ändert sich also nichts. Die neue Regelung zur Stärkung des Zentrums dient gleichermassen dem Schutz des Gewerbes wie dem öffentlichen Interesse. Andere Gemeinden – etwa Lyss, Aarberg, Nidau, Spiez und Langenthal – haben für entsprechende Lagen deutlich weitergehende Nutzungsvorschriften erlassen. Die Erfahrungen zeigen, dass solche **Massnahmen zur vBelebung des Ortszentrums beitragen.**

FALSCH

«Die Haltstelle des Ortsbusses Nr. 36 liegt viel zu weit weg vom Bahnhof. Wer den Anschluss nicht verpassen will, muss regelmässig rennen. (...)»

Das Projekt Sanierung Zentrumsbereich Münchenbuchsee inkl. Neugestaltung Strassenraum und **Bushaltestellen ist nicht Teil der Abstimmungsvorlage** zur Ortsplanungsrevision. Der Gemeinderat hat sich schon vor Jahren für einen öV-Hub beim Bahnhof Münchenbuchsee eingesetzt mit dem Ziel, alle Bus-Linien inkl. «36er» über die Bahnhofstrasse zu führen und vom Bahnhofplatz Münchenbuchsee aus optimal an den Bahnverkehr anzubinden. Laut kantonalem Amt für öffentlichen Verkehr ist das nicht realisierbar – respektive nur zu enormen Kosten zulasten der Gemeinde. Denn die Platzverhältnisse in der Bahnhofstrasse sind sehr eng, ein öV-Hub würde einen aufwändigen Ausbau, Umbau und Betrieb erfordern.

FALSCH

«Der Ortsbus Nr. 36 hält heute in einer eigenen Haltebucht vor dem Schuhladen. (...) Neu soll der Bus vor der Valiant Bank mitten auf der Bernstrasse halten. (...) Das führt unweigerlich zu noch mehr Stau.»

Das Projekt Sanierung Zentrumsbereich Münchenbuchsee inkl. Neugestaltung Strassenraum und Bushaltestellen **ist nicht Teil der Abstimmungsvorlage** zur Ortsplanungsrevision. Im Kontext der Neugestaltung des Strassenraums wird nach einer optimalen Lösung gesucht. Weitere Infos: siehe Projektseite des Kantons unter www.muenchenbuchsee-zentrumsbereich.ch

FALSCH

«Gegen die Ortsplanungsrevision sind immer noch 76 Einsprachen (!) hängig. Wird die Revision angenommen, muss die Gemeinde mehr als 400 beschwerdefähige Verfügungen zur Festsetzung der Planungsmehrwerte erlassen. Diese Verfahren haben hohe Kosten für die Gemeinde respektive die Steuerzahlenden zur Folge.»

Insgesamt wurden 118 Einsprachen – also rund zwei Drittel – vollumfänglich zurückgezogen. Dies, weil die Gemeinde auf viele Forderungen eingetreten ist, etwa auf die Anpassung der kleinen Grenzabstände und auf Aufzonungen in gewissen Gebieten verzichtet hat. Die verbleibenden 76 Einsprachen haben keinen Einfluss auf die Verfügungen zur Festsetzung der Planungsmehrwerte. Das **Reglement der Gemeinde zu den Planungsmehrwerten ist schon in Kraft** und nicht Teil der Abstimmungsvorlage zur Ortsplanungsrevision. Die Kosten der Verfügungen sind nicht höher als die Einnahmen durch die Planungsmehrwerte. Am höchsten sind die Kosten bei einem Nein zur Ortsplanungsrevision. Bei einem Nein zur Ortsplanungsrevision 2017+ wäre mit einer längeren Phase der Rechtsunsicherheit zu rechnen. Es käme zu Verzögerungen bei Bauvorhaben und zum faktischen Baustopp für Neubauten. Bis zum Beschluss einer neuerlichen Planungsvorlage mit überarbeiteter Ortsplanungsrevision würde es **voraussichtlich erneut drei Jahre dauern,** da alle Verfahrensschritte eines ordentlichen Planerlassverfahrens mit Mitwirkung, Vorprüfung, Auflage, Einigungsverhandlungen, Beschluss und Genehmigung durchgeführt werden müssen. Dazu kommt die anschliessende Genehmigung durch den Kanton, die nach heutiger Einschätzung 1 bis 2 Jahre dauern wird. Dass eine Neuauflage keine Abschöpfung der Planungsmehrwerte bei Auf- und Umzonungen enthalten würde, ist aufgrund der Rechtsprechung des Bundesgerichts unrealistisch.

Erfahren Sie mehr auf
www.opr-muenchenbuchsee.ch