

## **Kleine Anfrage Fraktion GB/JA! (Stéphanie Penher, GB): Konsequenzen des Verfahrens einer geringfügigen Änderung auf die Umsetzung der Wohninitiative**

Derzeit liegt die öffentliche Auflage Wylerringstrasse auf. Die Grundeigentümerin beabsichtigt, auf der Parzelle eine Wohnüberbauung mit 56 Wohneinheiten unterschiedlicher Grösse zu realisieren. Da sich die Parzelle heute in der Industrie- und Gewerbezone befindet, hat die Grundeigentümerin der Stadt ein Gesuch zur Zonenplanänderung eingereicht.

Im Falle der Wylerringstrasse will die Stadt nun ein Areal von 8000 m<sup>2</sup> BGF und mit 56 Wohnungen im Rahmen einer geringfügigen Änderung umzonen. Aus der Rechtspraxis fällt auf, dass die umzuzonende Fläche die grösste Fläche wäre, die je in einer geringfügigen Änderung umgezont würde.

In der Wohninitiative wird verlangt, dass Ein-, Um- und Neueinzonungen bei grösseren Arealen (ab 5000 m<sup>2</sup> BGF bzw. ab rund 40-50 Wohnungen) der Wohninitiative unterliegen. Kleinere Umzonungen, die in der Regel auch mit einer geringfügigen Änderung erfolgen können unterliegen der Wohn-Initiative nicht.

Wir bitten den Gemeinderat folgende Frage zu beantworten:

Hat das Verfahren einer geringfügigen Änderung Auswirkungen auf die Anwendung der Kriterien der Wohninitiative?

Bern, 18. Juni 2015

*Erstunterzeichnende: Stéphanie Penher*

*Mitunterzeichnende: Leena Schmitter, Franziska Grossenbacher, Regula Bühlmann, Regula Tschanz, Cristina Anliker-Mansour, Seraina Patzen, Katharina Gallizzi*

### **Antwort des Gemeinderats**

Der Gemeinderat legt Wert auf eine korrekte Anwendung des Textes der Wohn-Initiative. Dies gilt auch für die im Initiativtext explizit formulierten Ausnahmen von der Drittelsregelung, die einen wichtigen Bestandteil der Initiative darstellen. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat Absatz 2 zu den Ausnahmen in seinem Vorprüfungsbericht begrüsst, weil dieser den schematischen Ansatz des Absatzes 1 der Drittelsregelung relativiert.

Die Wohn-Initiative legt in Absatz 2 des Artikels 16b zwei verschiedene Ausnahmemöglichkeiten von der Drittelsregelung fest:

- Erstens fallen geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen, die nach dem Verfahren von Artikel 122 Bauverordnung durchgeführt werden, nicht in den Geltungsbereich der Drittelsregelung. Diese Ausnahme gilt gemäss Wortlaut für jegliche geringfügige Änderung eines Nutzungsplans. Der Initiativtext enthält keine Grössenbeschränkung entsprechender Areale. Der Gesetzgeber hat diese Ausnahme klar formuliert, so dass aus rechtlicher Sicht kein Spielraum für eine Auslegung dieses gesetzlichen Auftrags besteht.
- Zweitens kann das für die Planung zuständige Organ (vom Amt für Gemeinden und Raumordnung im Rahmen der Genehmigung von „der Stadtrat“ in „das für die Planung zuständige Organ“ geändert) im Einzelfall weitere Um- und Neueinzonungen, namentlich von kleineren Arealen, von der Verpflichtung ausnehmen, preisgünstigen Wohnraum zu erstellen, oder diese Verpflichtung einschränken. Dieser Text ist nicht abschliessend formuliert und deshalb bei der

Anwendung auszulegen. Bei der Auslegung sind jedoch die Erläuterungen des Initiativkomitees zum Initiativtext zu berücksichtigen. Darin sind kleinere Areale als Gebiete mit „weniger als rund 5 000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, d.h. 40 - 50 Wohnungen“ umschrieben.

Die Wahl des Verfahrens zur Änderung von Nutzungsplänen erfolgt aufgrund raumplanerischer Kriterien und unabhängig von der Wohn-Initiative. Dies galt auch bei der Wahl des Verfahrens zur Umzonung des Areals an der Wylerringstrasse 27/29, die bereits vor der Abstimmung zur Wohn-Initiative und von dieser unbeeinflusst erfolgte.

Die Planung Wylerringstrasse wurde aus folgenden Gründen als geringfügige Änderung taxiert: Die Parzelle liegt heute in der Industrie- und Gewerbezone. Die bestehende Bauzone wird nun in eine Wohnzone umgezont. Entscheidendes Kriterium für die Auswahl des geringfügigen Verfahrens war, dass das Mass der Nutzung bei der Umzonung nicht erhöht wird. Die Parzelle liegt heute in der Bauklasse 4. Diese Bauklasse wird mit dem laufenden Planänderungsverfahren nicht geändert. Für die Geringfügigkeit sprach weiter die Tatsache, dass die Industrie- und Gewerbezone innerhalb eines reinen Wohngebiets liegt. Ohne die historisch bedingte gewerbliche Nutzung der Wifag AG wäre das Gebiet aus raumplanerischer Logik bereits bei einer früheren Revision des Nutzungszoneplans der Wohnzone zugewiesen worden.

Es wurde deshalb festgelegt, und zwar bereits 2011, also vor Einreichung der Wohninitiative, dass die Umzonung des Areals Wylerringstrasse als geringfügige Änderung erfolgen soll. Somit findet die Drittelsregelung der Wohn-Initiative hier aufgrund der in der Initiative enthaltenen Ausnahmeregelung keine Anwendung. Dies würde auch gelten, wenn die Initiative bereits in Kraft wäre.

Die Umsetzung der Wohn-Initiative ist dem Gemeinderat wichtig. Obwohl die Wohn-Initiative wegen einer Beschwerde noch nicht in Kraft gesetzt werden konnte, wendet er die Drittelsregelung unter Beachtung der in der Initiative enthaltenen Ausnahmen bei städtischen Arealen bereits heute an. Die Arbeiten zur Umsetzung der Initiative sind im Gang.

Bern, 12. August 2015

Der Gemeinderat