

**1727 Interpellation (SP Köniz) "In Köniz bezahlbar wohnen: Den Gegenvorschlag zur Könizer Wohninitiative jetzt anwenden"**

Beantwortung; Direktion Planung und Verkehr

**Vorstosstext**

Am 12. Februar 2017 haben die Könizer Stimmberechtigten den Gegenvorschlag zur Könizer Wohninitiative mit über 56% Ja-Stimmen angenommen. Die Beschwerde des Berner Hauseigentümerverbandes gegen die Änderungen des entsprechenden Artikels im Baureglement wurde inzwischen durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung abgewiesen. Da die Beschwerdeführer den Entscheid an die kantonale Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion weitergezogen haben, ist der Könizer Volksentscheid noch nicht in Rechtskraft erwachsen.

Gleichzeitig befinden sich in Köniz verschiedene Ortsteilentwicklungsprojekte in der weiteren Arbeit. Wir denken hier beispielsweise an den Perimeter rund um die Station Liebefeld oder rund um den Bahnhof Wabern.

Abklärungen mit dem Rechtsdienst haben ergeben, dass die oben erwähnte Volksabstimmung eine Rechtsvorwirkung entfaltet und dass die Gemeinde bei ihren aktuellen Planungen dem angenommenen Gegenvorschlag zur Könizer Wohninitiative Rechnung tragen muss.

Es stellen sich in diesem Kontext den Unterzeichnenden nun folgende Fragen:

1. Wie trägt der Gemeinderat der oben erwähnten Rechtsvorwirkung in den laufenden Planungen wie bspw. rund um die Station Liebefeld oder dem Bahnhof Wabern Rechnung?
2. Was bedeutet die Annahme des Gegenvorschlages für den Gemeinderat betreffend die Unterstützung der gemeinnützigen Wohnbauträger bei der Landbeschaffung? Bestehen schon konkrete Anfragen oder Pläne? Wenn ja, welche?
3. Verfügt die Gemeinde aktuell über weitere geeignete Grundstücke, die der Gemeinderat im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgeben könnte? Wenn ja, welche?
4. Was müsste aus Sicht des Gemeinderates auch mittel- bis langfristig vorgenommen werden, um geeignete Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgeben zu können?
5. Wie gedenkt der Gemeinderat und die Verwaltung den Gegenvorschlag umzusetzen?

**Eingereicht**

4. Dezember 2017

**Unterschrieben von 15 Parlamentsmitgliedern**

Christian Roth, Vanda Descombes, Werner Thut, Astrid Nusch, Arlette Stauffer, Annemarie Berlinger, Hansueli Pestalozzi, Elena Ackermann, Markus Willi, Cathrine Liechti, Iris Widmer, Ruedi Lüthi, Barbara Thür, Christina Aebischer, Mathias Rickli

**Antwort des Gemeinderates**

**Erläuterungen zum Verfahrensstand**

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat den Gegenvorschlag zur Initiative "Bezahlbar Wohnen in Köniz" am 14. August 2017 genehmigt. Die öffentliche Bekanntmachung dieser Genehmigung fand am 23. August 2017 statt.

Der Gegenvorschlag ist jedoch noch nicht in Kraft, weil gegen die Ergänzung des Baureglements mit Art. 26a "preisgünstiges Wohnen" eine Beschwerde am 13. September 2017 eingegangen ist.

Dieses Verfahren verzögert das Inkrafttreten des Gegenvorschlags oder könnte allenfalls dazu führen, dass der Gegenvorschlag nicht in Kraft tritt. Die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (JGK) des Kantons Bern entscheidet als Nächstes über die Beschwerde, resp. die Genehmigung der Ergänzung des Baureglements mit dem Art. 26a "preisgünstiges Wohnen". Gegen den Beschwerdeentscheid der JGK kann eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht werden. Das Urteil des Verwaltungsgerichts wiederum kann auf eidgenössischer Ebene beim Bundesgericht angefochten werden.

Die Stadt Bern befindet sich seit März 2015 in einem ähnlichen Beschwerdeverfahren. Falls die Beschwerdeführer die Sache bis vor das Bundesgericht weiterziehen, muss wohl auch in Köniz mit einem äusserst langen Verfahren gerechnet werden. Die Ergänzung des Baureglements mit dem Art. 26a "preisgünstiges Wohnen" tritt erst in Kraft, wenn das Beschwerdeverfahren abgeschlossen ist. (In Bern hat schon das Verfahren vor der kantonalen Justizdirektion zwei Jahre gedauert; zurzeit ist eine Beschwerde beim Verwaltungsgericht hängig).

Als Ergebnis des Verfahrens wird damit gerechnet, dass der Artikel 26a BauR "preisgünstiges Wohnen" entweder stehen bleibt oder aber gestrichen wird. Es wird nicht damit gerechnet, dass der Artikel durch die JGK oder durch die Gerichte abgeändert wird. Eine Abänderungskompetenz hatte das AGR (Art. 61 Abs. 3 BauG). Gemäss BauG hat hingegen die JGK keine Abänderungskompetenz, und auch wenn man das nicht-planungsrechtliche Verfahrensrecht heranzieht, ist nicht mit einer Abänderung durch die Instanzen oberhalb des AGR zu rechnen.

Zur „Rechtsvorwirkung“, welche die Interpellanten erwähnen, ist Folgendes zu bemerken: Artikel 26a BauG befindet sich im Moment wegen der hängigen Beschwerden in einem schwebenden Zustand. Er ist auf der einen Seite vom Stimmvolk beschlossen. Aber andererseits haben die Beschwerden aufschiebende Wirkung, was heisst, dass der Artikel zurzeit nicht in Kraft ist und noch nicht angewendet werden kann. Wie der Gemeinderat mit diesem Zustand umzugehen gedenkt, wird nachstehend skizziert.

### **1. Wie trägt der Gemeinderat der oben erwähnten Rechtsvorwirkung in den laufenden Planungen wie bspw. rund um die Station Liebefeld oder dem Bahnhof Wabern Rechnung?**

In Planungen, die private Areale wie Station Liebefeld oder Station Wabern betreffen, wird folgend vorgegangen und informiert:

- Generell steht jede planerische Umsetzungsarbeit zu Art. 26a BauR in einer Abhängigkeit zum Ausgang des Beschwerdeverfahrens.
- Während der hängigen Beschwerdeverfahren besteht keine unmittelbare rechtliche Verpflichtung, den Art. 26a BauR "preisgünstig Wohnen" in einzelnen Planungen umzusetzen.
- Insbesondere aus zwei Gründen ist es aber trotzdem sinnvoll, den neuen Artikel in zukünftigen Planungen bereits zu berücksichtigen: Erstens hat das Stimmvolk diesen Artikel beschlossen, und der Volkswille ist ein Grund dafür, mit der Umsetzung nicht länger zuzuwarten. Der zweite Grund ist ein verfahrensrechtlicher: Falls die Beschwerden abgewiesen werden, ist damit zu rechnen, dass der Kanton nur noch Planungen genehmigt, in welchen der neue Art. 26a umgesetzt ist. Wegen der langen Dauer von Planerlassverfahren erscheint es dem Gemeinderat als angezeigt, nicht mehr zuzuwarten, sondern den neuen Artikel ab sofort in die Planungen einzuarbeiten; sonst kommt es entweder zu übermässigen Verzögerungen, oder es werden Planungen erarbeitet, die sich dann als nicht genehmigungsfähig erweisen.
- Privaten Investoren steht es frei, einige Jahre zuzuwarten, bis über die Beschwerden entschieden ist. Falls die Beschwerden gutgeheissen werden, entfällt Art. 26a BauR, und es kann ohne die neuen Verpflichtungen gebaut werden.
- Es ist gut möglich, dass die Beschwerdeführer und/oder andere Betroffene vorsichtshalber auch ZPP-Vorschriften mit Einsprachen, resp. Beschwerden anfechten werden, die eine Regelung zum preisgünstigen Wohnen enthalten.

Die Inkraftsetzung der Planung könnte solange verzögert werden wie das Beschwerdeverfahren zur Ergänzung des Baureglements mit dem Art. 26a.

Konkrete Folge aus dieser Vorgehensskizze ist, dass bei den Planungen Station Wabern und Station Liebefeld ein allgemeiner Artikel eingefügt werden soll, der auf Art. 26a BauR verweist und in etwa so lautet:

"Preisgünstiges Wohnen: Anteil gemäss Artikel 26a Absatz 1 Buchstabe a BauR XX %."

Eine solche Formulierung ist vollständig von Artikel 26a BauR abhängig. Der Beschluss über eine solche Formulierung ist unter den Vorbehalt zu stellen, dass die Beschwerde gegen Artikel 26a BauR rechtskräftig abgewiesen wird. Bei der Vorschrift selbst ist z.B. in einer Fussnote zu vermerken, dass gegen Artikel 26a BauR noch eine Beschwerde hängig ist und dass die ZPP-Vorschrift unter Vorbehalt steht und im Falle einer Gutheissung der Beschwerde keine Wirkung entfaltet.

**2. Was bedeutet die Annahme des Gegenvorschlages für den Gemeinderat betreffend die Unterstützung der gemeinnützigen Wohnbauträger bei der Landbeschaffung? Bestehen schon konkrete Anfragen oder Pläne? Wenn ja, welche?**

In der Ausführungsverordnung zu Artikel 26a Baureglement wird der Gemeinderat die verschiedenen Aufgaben zu einem späteren Zeitpunkt näher definieren. Konkrete Anfragen für die Unterstützung bei der Landbeschaffung von gemeinnützigen Wohnbauträger gab es bisher noch keine.

**3. Verfügt die Gemeinde aktuell über weitere geeignete Grundstücke, die der Gemeinderat im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgeben könnte? Wenn ja, welche?**

In Planungen, die gemeindeeigene Areale oder Anteile davon betreffen, soll dem Willen der Stimmbevölkerung nachgekommen und Wohnflächen für preisgünstige Wohnungen gesichert werden. Zum Beispiel wird im Ried, Papillon, Baufeld F mit über 8'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche preisgünstige Wohnungen realisiert.

**4. Was müsste aus Sicht des Gemeinderates auch mittel- bis langfristig vorgenommen werden, um geeignete Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgeben zu können?**

Bei gemeindeeigenem Land oder eigenen Geschossflächenanteile sind die Handlungsmöglichkeiten für preisgünstiges Wohnen viel grösser und direkter als bei Planungen von privaten Arealen. Der Rahmenkredit für den Erwerb von Liegenschaften ist bereits ein geeignetes Instrument, um weiterhin eine aktive Bodenpolitik zu betreiben, die zukunftsgerichtet und nachhaltig ist. In der Vergangenheit ist es immer wieder gelungen, an strategisch wichtigen Orten Grundstücke zu erwerben und die Siedlungsentwicklung in die richtigen Bahnen zu lenken. Mit dem Erwerb von Liegenschaften können auch Arealentwicklungen forciert werden, Blockaden gelöst und so der gewünschte Wohnungsmix unmittelbar beeinflusst werden. Weitere konkrete Gebiete als Station Wabern, Station Liebefeld und Ried Baufeld F konnten im neuen Gemeinderat noch nicht diskutiert werden.

**5. Wie gedenkt der Gemeinderat und die Verwaltung den Gegenvorschlag umzusetzen?**

Ein erster Entwurf der Ausführungsverordnung wurde im November 2016 informationshalber dem Parlamentsantrag beigelegt. Die dazu geäusserten Anmerkungen und Vorschläge aus dem Parlament werden bei der weiteren Überarbeitung einbezogen. Mit der neuen Zusammensetzung des Gemeinderats wurde eine detaillierte, politische Auseinandersetzung noch nicht vorgenommen.

Köniz, 28. Februar 2018

Der Gemeinderat