

Interfraktionelle Motion GFL/EVP, SP/JUSO (Verena Furrer-Lehmann, GFL/Margrith Beyeler-Graf, SP): Bestehenden Wohnraum sichern; Abschreibung Punkt 2

Der Stadtrat hat die Punkte 1 und 3 der Motion mit SRB 198 vom 2. April 2009 abgeschlossen. Für Punkt 2 wurde mit SRB 092 vom 17. März 2011 eine Fristverlängerung vorerst bis Ende 2011 gewährt, die letztmalig mit SRB 2015-448 vom 5. November 2015 bis Ende Dezember 2016 verlängert wurde.

Dass der Stadt Bern in grossem Umfang attraktiver Wohnraum fehlt, insbesondere 4- und 5-Zimmerwohnungen in Wohnquartieren, ist ein offenes Geheimnis. Dass im Laufe der letzten Jahre eine Unzahl von illegalen Umnutzungen von Wohnungen in Büros stattgefunden hat (die Stadt spricht von einer hohen Dunkelziffer), ist ebenfalls bekannt. Immer wieder werden solche Umnutzungen im Liegenschaftsmarkt der Medien öffentlich ausgeschrieben, ohne dass die Stadt darauf reagiert. Auch bereits vollzogene Umnutzungen werden von der Stadt nur untersucht, wenn eine Klage aus der Bevölkerung eingeht.

Ein besonders stossendes Beispiel war im Anzeiger vom 7. Mai publiziert: Ein Baugesuch der Griechischen Botschaft, welche in der Liegenschaft Laubeggstrasse 18 um eine *nachträgliche* Bewilligung für die Erhöhung der bisherigen Büronutzung von 30 auf 100% ersucht. Wie aus einem Artikel der BZ vom 11. Mai hervorgeht, hatte die Botschaft bereits 2001 ein Gesuch zur Umnutzung von Wohnraum gestellt, welches durch zwölf Einsprachen bestritten wurde. Es wurde damals immerhin zugesagt, dass die Liegenschaft weiterhin mit 70% Wohnraum belegt sein werde – offenbar eine Irreführung.

Dies ist nur eines von zahlreichen Beispielen, wie die Zonenplanvorschriften unterlaufen werden. Hier besteht dringender Handlungsbedarf. Die Missstände und deren gravierende Folgen für den Berner Wohnungsmarkt einerseits, für die städtischen Steuereinnahmen andererseits sind mehrmals in Parlament und Kommissionen traktandiert worden, sie sind dem Gemeinderat bekannt. Nach jahrelangem unverständlichem Zögern, sollen in diesem Sommer erste Schritte in Richtung einer Erhebung gemacht werden. Selbst bei einer allfälligen Verfügung einer Rückführung von illegal genutztem Wohnraum sind jedoch die Fristen viel zu lang. Die rechtlichen Grundlagen für die Verfügung einer Rückführung der legalen Wohnnutzung müssen daher so angepasst werden, dass innert nützlicher Frist die rechtmässige Belegung von Wohnraum durchgesetzt werden kann.

In ihrer Gesamtheit müssen Massnahmen der Stadt dazu führen, dass die widerrechtliche Umnutzung ihre heute bestehende hohe Attraktivität verliert. Dies wird erreicht, wenn sie sicher erkannt, rasch in einen rechtmässigen Zustand zurückgeführt und mit hohen Bussen belegt wird. Konsequente Rückführungen haben zudem einen präventiven Effekt.

Wir bitten den Gemeinderat, dem Stadtrat einen Vorgehensplan vorzulegen mit folgenden Eckpunkten:

1. Überarbeiten der Vorschriften mit dem Ziel, die widerrechtliche Umnutzung von Wohnraum in Büros unattraktiv zu machen (Verkürzung der Fristen, markante Erhöhung der Strafen).
2. Flächendeckende Erhebungen von widerrechtlich umgenutzten Wohnungen (als Pilot in einem ersten Stadtteil, anschliessend über die ganze Stadt).

3. Sofortige Verfügung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bei Feststellen des widerrechtlichen Zustands.

Bern, 14. Oktober 2004

Interfraktionelle Motion GFL/EVP, SP/JUSO (Verena Furrer-Lehmann, GFL/Margrith Beyeler-Graf, SP), Conradin Conzetti, Erik Mozsa, Peter Künzler, Ueli Stückelberger, Martin Trachsel, Barbara Streit-Stettler, Andreas Zysset, Ruedi Keller, Guglielmo Grossi, Christof Berger, Christian Michel, Thomas Göttin, Beat Zobrist, Béatrice Stucki, Markus Lüthi, Rolf Schuler, Stefan Jordi, Michael Aebersold, Miriam Schwarz, Andreas Krummen, Sabine Schärner, Margareta Klein-Meyer, Sylvia Spring Hunziker, Margrit Stucki-Mäder, Oskar Balsiger, Andreas Flückiger, Raymond Anliker

Bericht des Gemeinderats

In der Stadt Bern gibt es ca. 17 000 Gebäude. Eine Kontrollaktion bzw. eine andauernde Kontrolle der Nutzung über sämtliche Gebäude in der Stadt ist daher sehr aufwändig. Wird schon nur für jede Überprüfung eines der 17 000 Gebäude eine Stunde eingesetzt (was in den meisten Fällen weit unter dem effektiven Aufwand ist), könnte ein Baukontrolleur oder eine Baukontrolleurin 9 Jahre oder 9 Personen ein Jahr lang nichts anderes als Nutzungskontrollen durchführen.

Die bestehenden personellen Ressourcen haben es lange nicht zugelassen, die Motion in diesem Punkt zu erfüllen. Der Stadtrat hat die Abschreibung von Punkt 2 aber mehrfach abgelehnt. Daher hat das Bauinspektorat im IAFP 2011 - 2014 eine Personalaufstockung für die Nutzungskontrolle beantragt. Die neue Aufgabe im IAFP wurde genehmigt und auf Ende 2013 konnte die Stelle Nutzungskontrolle besetzt werden.

Da die bisherigen Kontrollen ergeben haben, dass die Trefferquote je nach ausgewähltem Quartier sehr unterschiedlich ausfielen, wurde ein Konzept erarbeitet, mit welchem festgelegt wurde, welche Liegenschaften prioritär überprüft werden sollen. Ziel dieses Konzepts ist es, die Liegenschaften zu prüfen, welche einem besonders hohen Umnutzungsdruck ausgesetzt sind. Dazu wurden relevante Parameter definiert und in einem speziell erstellten Stadtplan sichtbar dargestellt. Unter anderem kamen folgende Parameter zur Anwendung:

- Erschliessung mit öV
- Nutzungszone (mit Priorität Wohnzonen)
- Leerwohnungsanteil

Mit Hilfe des Plans wurden in jedem Stadtkreis Gebiete mit verschiedenen Prioritätsstufen ausgeschieden, welche nun systematisch überprüft werden.

Die grundsätzliche Überprüfung erfolgt durch Begehung mit Hilfe der Daten aus dem eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR). Festgestellte Differenzen werden anschliessend vertieft abgeklärt. Dies beinhaltet weitere Recherchen in zugänglichen Datenbanken, im Internet, im Planarchiv des Bauinspektorats und durch direkte Rückfragen bei der Eigentümerschaft. Führen die vertieften Abklärungen zu keinem Resultat, erfolgt eine schriftliche Aufforderung zur Stellungnahme an die Eigentümerschaft.

Stellt sich nach den vertieften Abklärungen heraus, dass eine nicht bewilligte Umnutzung von Wohnraum vorliegt, wird ein baupolizeiliches Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands eingeleitet.

Seit 2015 werden nun systematische Kontrollen nach dem neuen Konzept durchgeführt:

Jahr	Anzahl überprüfte Liegenschaften	Anzahl überprüfte Wohnungen	vertiefte Abklärungen
2015	1 100	4 958	56
2016 (bis Ende Okt.)	854	4 471	83

- Der Wert „Anzahl Liegenschaften“ entspricht den kontrollierten Gebäuden gemäss dem offiziellen Strassenverzeichnis
- Der Wert „Anzahl Wohnungen“ ergibt sich aus den im GWR eingetragenen Wohnungen.
- Der Wert „vertiefte Abklärungen“ entspricht der Anzahl Wohnungen, bei denen die Art und Weise der effektiven Nutzung bei der Kontrolle vor Ort nicht eindeutig zu identifizieren war und vertiefte Abklärungen notwendig waren.

Die bisherigen Erfahrungen bestätigen die Resultate der Überprüfungen von 2004 und 2011. Fast alle Umnutzungen wurden entweder innerhalb der baurechtlichen Vorschriften vorgenommen und wurden grösstenteils auch rechtmässig bewilligt (z.B. Umnutzung für Kitanutzung) oder können aufgrund des Zeitablaufs nicht mehr der Wohnnutzung zugeführt werden. Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung kann 30 Jahre nach erfolgter Umnutzung keine Rückführung mehr verfügt werden.

Mit der Schaffung der neuen Stelle wird die Nutzungskontrolle seit 2015 nun systematisiert vorgenommen. Eine periodisch flächendeckende Kontrolle kann mit einer neuen Stelle kurz- bis mittelfristig zwar auch nicht gewährleistet werden. Es können aber immerhin rund 1 000 Liegenschaften pro Jahr auf rechtswidrige Umnutzungen überprüft werden. Mit dem obgenannten Konzept kann sichergestellt werden, dass die über die ganze Stadt verteilten Liegenschaften, die für die Umnutzung besonders attraktiv sind, innert nützlicher Frist überprüft werden. Langfristig und in Kombination mit den Liegenschaften, die im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sowieso überprüft werden, können so alle Liegenschaften erfasst werden.

Damit erachtet der Gemeinderat die Motion als erfüllt. Daher beantragt er dem Stadtrat die Abschreibung von Punkt 2.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Bericht des Gemeinderats zur Interfraktionelle Motion GFL/EVP, SP/JUSO (Verena Furrer-Lehmann, GFL/Margrith Beyeler-Graf, SP): Bestehenden Wohnraum sichern; Abschreibung Punkt 2.
2. Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, den erheblich erklärten Punkt 2 der Motion abzuschreiben.

Bern, 14. Dezember 2016

Der Gemeinderat