

Interfraktionelle Motion SP/JUSO, GB/JA!/GPB (Corinne Mathieu, SP/Erik Mozsa, JA!) vom 20. Februar 2003: Leerstand ist kein Zustand; Fristverlängerung

Am 20. November 2003 hat der Stadtrat die folgende Interfraktionelle Motion SP/JUSO, GB/JA!/GPB (Corinne Mathieu, SP/Erik Mozsa, JA!) erheblich erklärt:

Am 1. Juni letzten Jahres standen von den über 72'000 Wohnungen in der Stadt nur gerade 230 leer. Dies entspricht einem Leerwohnungsbestand von 0,31 Prozent („Der Bund“, 4.7.2002). Von einer Wohnungsnot wollen die Behörden aber nichts wissen, denn von einer solchen könne erst bei einem Leerwohnungsbestand von unter 0,1 Prozent gesprochen werden.

In der Leerwohnungsstatistik nicht erfasst sind Wohnungen und Häuser in Abbruch- oder Umbauprojekten, die lange Zeit leer stehen, obwohl darin immer noch gewohnt werden könnte. Damit wird dringend benötigter Wohnraum nicht seinem Zweck entsprechend genutzt. So kommt es immer wieder zu Hausbesetzungen. Können sich BesetzerInnen und EigentümerInnen nicht einigen, so wird das besetzte Haus von der Polizei geräumt.

Die Stadt geht mit Hausbesetzungen seit 1994 einen eigenen Weg. Sie schliesst mit den BesetzerInnen jeweils Gebrauchsleihverträge ab. Zur Zeit bestehen in acht Objekten solche Verträge. Nach Ablauf der Zwischennutzung werden die Objekte umfassend saniert, renoviert, umgebaut oder abgebrochen.

Der Gemeinderat hat die Liegenschaftsverwaltung in seinem Beschluss vom August 1994 beauftragt, im Falle von Besetzungen privater Liegenschaften mit den Konfliktparteien Kontakt aufzunehmen. Eine Vermittlungstätigkeit wird aber nur dann aufgenommen, wenn alle Beteiligten damit einverstanden sind. Die meisten HauseigentümerInnen lehnen Verhandlungen mit den BesetzerInnen in der Regel aber ab, so dass meistens nur die polizeiliche Räumung bleibt.

In Zeiten der Wohnungsknappheit ist es aber inakzeptabel, dass Liegenschaften leer stehen, obwohl sie noch bewohnbar wären.

Aus diesem Grund wird der Gemeinderat beauftragt, folgende Massnahmen zu ergreifen:

1. Meldepflicht für EigentümerInnen und andere Nutzungsberechtigte von als ganzem leerstehendem Wohnraum in Abbruch- oder Umbauobjekten, der länger als 3 Monate nicht genutzt wird.
2. Schaffung einer gesetzlichen Grundlage zur Durchsetzung dieser Meldepflicht.
3. Ausarbeitung von Vorschlägen zur Schaffung von Anreizen für private EigentümerInnen zum Abschluss von Zwischennutzungsverträgen.
4. Anbieten einer Anlaufstelle für die Vermittlung von leerstehendem Wohnraum in Abbruch- oder Umbauobjekten für Zwischennutzungen.

Bern, 20. Februar 2003

Interfraktionelle Motion SP/JUSO, GB/JA!/GPB (Corinne Mathieu, SP / Erik Mozsa, JA!), Martina Dvoracek, Natalie Imboden, Michael Jordi, Daniele Jenni, Catherine Weber, Annemarie Sancar-Flückiger, Doris Schneider, Oskar Balsiger, Christian Michel, Thomas Göttin, Christof Berger, Guglielmo Grossi, Ruedi Keller, Andreas Flückiger, Margrith Beyeler-Graf, Andreas

Zysset, Rolf Schuler, Raymond Anliker, Miriam Schwarz, Walter Christen, Sabine Schärner, Sylvia Spring Hunziker, Michael Aebersold, Beat Zobrist, Peter Blaser, Béatrice Stucki, Lise-lotte Lüscher, Margrith Stucki-Mäder, Simon Röthlisberger

Bericht des Gemeinderats

Die Motion nimmt in teilweise reduzierter Form ein Thema auf, das im Juni 1999 in der Stadt Bern Gegenstand einer Volksabstimmung war. Am 13. Juni 1999 lehnten die Stimmberechtigten mit einem Nein-Stimmenanteil von 60,1 Prozent das Reglement über die Förderung der Nutzung von Wohnraum in der Stadt Bern (Wohnnutzungsreglement) ab. Das Reglement basierte auf einer von der "Jungen Alternative JA!" in Form einer einfachen Anregung lancierten Initiative. Der Stadtrat beauftragte am 29. Januar 1998 den Gemeinderat mit 39 zu 37 Stimmen mit der Ausarbeitung eines Reglements. Die Volksvorlage (Wohnnutzungsreglement) empfahl der Stadtrat dann jedoch den Stimmberechtigten am 18. März 1999 mit 36 zu 35 Stimmen zur Ablehnung. Mit 22 805 Nein- zu 15 116 Ja-Stimmen verwarfen die Stimmberechtigten am 13. Juni 1999 die Vorlage.

Das in der Volksabstimmung verworfene Wohnnutzungsreglement sah Massnahmen auf zwei Ebenen vor:

- Massnahmen ausserhalb von Zeiten der Wohnungsnot: Erfassung von leerstehendem Wohnraum durch die Stadtverwaltung (Meldung des damaligen EWB über Leerstand nach vier Monaten), schriftliche Bewerbung von Wohnungssuchenden, Vermittlung von Miet- oder Gebrauchtsleiheverträgen zwischen Eigentümerschaft und Wohnungssuchenden, Übernahme von Wohnraum durch die Verwaltung und Weitervermietung an Wohnungssuchende, Instandstellungsarbeiten durch Verwaltung.
- Massnahmen bei Wohnungsnot (Leerwohnungsbestand höchstens 0,8 Prozent und Mangel an preiswertem Wohnraum): Verpflichtung für Eigentümerschaft zur Meldung leerstehender Wohnungen nach vier Monaten, Nutzungs- und Unterhaltungspflicht für Eigentümerschaft bzw. Pflicht zur Überlassung zur Vermietung an Dritte, Durchsetzung der Nutzungs- und Unterhaltungspflicht durch Verfügung der zuständigen Behörde und entsprechender Ersatzvornahme.

Die Motionärin und der Motionär begründeten den Vorstoss "Leerstand ist kein Zustand" in der Stadtratsdebatte vom 20. November 2003 damit, es gelte die von der Liegenschaftsverwaltung gemäss Gemeinderatsauftrag von 1994 eingesetzte Vermittlungstätigkeit bei Hausbesetzungen zu festigen. Mit der bisherigen Regelung beschränke sich das Handeln der Stadt darauf, bei Konflikten zwischen Eigentümerschaft und Besetzerinnen bzw. Besetzern zu vermitteln. Die Stadt sollte jedoch nicht nur reagieren, sondern agieren. Mit der Meldepflicht für leerstehenden Wohnraum in Umbau- oder Abbruchobjekten erhalte die Stadt ein Instrument, um die Zwischennutzung von privatem Wohnraum stärker als bisher zu fördern. Die Motionärin und der Motionär verstehen ihren Vorstoss als Instrument zur Konfliktbewältigung bzw. zum Abbau von Spannungen. Sie räumen ein, dass die wohl schwierigste Aufgabe darin bestehen werde, Anreize für die Eigentümerschaft der leerstehenden Gebäude zu schaffen. Die Motionärin und der Motionär haben sowohl im Text ihres Vorstosses wie bei der mündlichen Begründung im Stadtrat darauf verzichtet darzulegen, wie sie sich den Vollzug ihrer Forderungen im Detail vorstellen.

Genau in diesen zwei letzten Punkten – dem Anreiz für die Eigentümerschaft und dem detaillierten Vollzugskonzept – liegen jedoch die Schwierigkeiten für die Realisierung der Motion. Der Vorstoss würde die heutige Praxis des Gemeinderats für das Vorgehen bei Hausbesetzungen (Vermittlung, sofern alle Beteiligten damit einverstanden sind) durch eine obligatorische Meldepflicht der Hauseigentümerschaft erweitern und zudem die Möglichkeit für eine Anmeldung zur Zwischennutzung von leerstehendem Wohnraum schaffen. Damit ändert sich

jedoch nichts an der Tatsache, dass erfahrungsgemäss bei weitem nicht alle Eigentümerschaften bereit sind, ihre Liegenschaft für eine Zwischennutzung zur Verfügung zu stellen. Das Angebot an Wohnraum zur Zwischennutzung dürfte sich deshalb auch mit einer Meldepflicht nicht wesentlich vergrössern lassen. Andererseits werden mit dem Führen einer Anmelde- und Meldeliste für vorübergehend nutzbaren Wohnraum Erwartungen bei möglichen Nutzniessern und Nutzniesserinnen geweckt. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen muss damit gerechnet werden, dass diese Erwartungen voraussichtlich bei weitem nicht erfüllt werden können. Ob dadurch, die von den Motionärinnen und Motionären erwartete Entspannung in Bezug auf Hausbesetzungen erreicht werden kann, ist zumindest fraglich.

Meldepflicht für Eigentümerschaft

Die Durchsetzung einer Meldepflicht für Abbruch- und Umbauprojekte, die länger als drei Monate leer stehen, erfordert einerseits eine umfassende und dauernde Informationskampagne. Diese kann im amtlichen Publikationsorgan, im Internet, durch das Bauinspektorat (mit den Unterlagen zum Baugesuch) und allenfalls über die Interessenverbände erfolgen. Andererseits muss die Meldepflicht aber auch Kontrollen durch die Verwaltung umfassen, so etwa über Meldungen des städtischen Unternehmens ewb, wie dies im 1999 verworfenen Reglement vorgesehen war. Dabei besteht, wie auch bei der nachfolgenden Vermittlung, ein grosser Zeitdruck, da die Meldung ja erst nach drei Monaten Leerstand erfolgt, die Nutzungsdauer jedoch meist recht kurz sein dürfte. Über die mögliche Zahl von freistehenden Objekten bestehen keine statistischen Angaben. Die offizielle Statistik des Leerwohnungsbestands enthält bekanntlich keine Informationen über Abbrüche oder grössere Umbauten. Das Bauinspektorat weist in seinem Jahresbericht 2004 zwei Abbruchobjekte (beide Gebäudegruppen waren bis kurz vor Abbruch bewohnt) und 46 Bewilligungen für Umnutzungen von Wohnräumen gemäss dem Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum (WErG) aus. Ob und wie lange diese Objekte leer standen, ist jedoch nicht bekannt.

Gesetzliche Grundlage für Meldepflicht

Die Motion fordert die Schaffung einer gesetzlichen Grundlage zur Durchsetzung der Meldepflicht. Beim Reglement von 1999 handelte es sich um eine Volksvorlage. Dieses Vorgehen war nötig, weil mit dem damaligen Wohnnutzungsreglement die öffentliche Hand vorübergehend über die Nutzung von privatem Eigentum verfügen wollte und zu diesem Zweck auch Ersatzvornahmen (Vermietung, Instandstellung) vorgesehen waren. Die Motion verzichtet auf diesen Eingriff ins Privateigentum. Für die Einführung einer Meldepflicht wird jedoch ein Reglement des Stadtrats notwendig sein, das auch die Abläufe festlegt. Zu klären ist noch, ob unter Umständen Sanktionen bei Nichterfolgen einer Meldung vorzusehen sind. Je nachdem, welche Anreize gemäss Punkt 3 der Motion geschaffen würden, müssten diese ebenfalls in einem Reglement des Stadtrats verankert werden.

Anreize für private Eigentümerschaft

Die Erfahrungen mit Vermittlungsversuchen bei Hausbesetzungen zeigen, dass für die Eigentümerschaft die Entlastung von administrativen Umtrieben wichtig ist. Dies trifft erst recht zu, wenn die Gemeinde künftig grundsätzlich eine Zwischennutzung nach drei Monaten Leerstand fordern will. Als Massnahme ist daher, wie bisher, vor allem das Bereitstellen von Vertragsentwürfen vorzusehen. Ein erhöhter Anreiz könnte allenfalls darin bestehen, dass die Stadt als Mieterin auftritt und ihrerseits die Weitervermietung in Form eines Untermiet- oder Gebrauchsleihevertrags übernimmt. Dadurch würde die Bewirtschaftung des Mietverhältnisses durch die Stadt erfolgen, wodurch diese allerdings auch das finanzielle Risiko von Mietzins-Ausständen zu tragen hätte. Der Gemeinderat erachtet eine solche Massnahme nicht für gerechtfertigt. Aus grundsätzlichen Überlegungen ist zudem auf finanzielle Leistungen (wie etwa die Übernahme von Instandsetzungskosten) zu verzichten.

Anlaufstelle

Die von der Motion geforderte Anlaufstelle für die Vermittlung von leerstehendem Wohnraum in Abbruch- oder Umbauprojekten für Zwischennutzungen besteht zwar bisher nicht, eine entsprechende Tätigkeit übt die Liegenschaftsverwaltung jedoch seit längerem hin und wieder im Zusammenhang mit Hausbesetzungen aus. Dies entspricht dem Auftrag des Gemeinderats von 1994, wonach die Liegenschaftsverwaltung bei Hausbesetzungen auf Wunsch der betroffenen Parteien vermitteln soll. Der Vollzug der Motion kann aber nur mit einer systematischen Bearbeitung der Aufgabe sichergestellt werden. Dies betrifft insbesondere die Erfassung und vor allem die Kontrolle von Leerständen sowie die Bewirtschaftung der Anfragen von Wohnungssuchenden. Das Reglement von 1999 sah vor, dass sich Wohnungssuchende schriftlich um die Vermittlung oder den Abschluss eines Miet- oder Gebrauchsleihevertrags bewerben können und die Stadt eine Liste der Wohnungssuchenden mit den zur Erfüllung des Auftrags erforderlichen Daten führt. Dies entsprach der damaligen Praxis der städtischen Liegenschaftsverwaltung für die Vermietung von Wohnungen. Die Form der schriftlichen Anmeldung widerspricht aber nun den seit Frühjahr 2005 geltenden neuen Vermietungsregeln der Liegenschaftsverwaltung, die auf das Führen einer Warteliste verzichten. Davon abgesehen ist es ohnehin fraglich, ob sich ein System mit Warteliste überhaupt für die möglichen Nutzerinnen und Nutzer von leerstehendem Wohnraum eignet. Es ist anzunehmen, dass sich die Bedürfnisse und die Verhältnisse der angesprochenen Personen und Gruppen teilweise schnell verändern können, so dass auch eine Warteliste rasch überholt wäre. Es wäre noch zu klären, ob allenfalls leerstehender Wohnraum direkt den spezialisierten Organisationen der Obdachlosenhilfe angeboten werden sollte. In jedem Fall kann es sich aber nicht darum handeln, die Angebote an Wohnraum auf eine Zielgruppe auszurichten, wie dies im Motionstext geschieht. Der Arbeitsaufwand für das Führen einer Anlaufstelle lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschätzen, da, wie bereits dargestellt, entsprechende Statistiken fehlen. Ein Mehraufwand, der nur mit zusätzlichen Personalressourcen zu bewältigen sein wird, ist jedoch angesichts der grossen administrativen und Kontrollarbeiten in jedem Fall zu erwarten. Dazu trägt auch die Tatsache bei, dass die Arbeit der Anlaufstelle jeweils unter grossem Zeitdruck erfolgen muss, da es sich ja meist um die Vermittlung von kurzfristigen Mietverhältnissen handeln wird.

Aufgrund der bisherigen Vorarbeiten und der obenstehenden Darlegungen wird in nächster Zeit die Erarbeitung eines Reglements in Stadtratskompetenz in Angriff genommen.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Bericht des Gemeinderats zur Interfraktionellen Motion SP/JUSO, GB/JA!/GPB (Corinne Mathieu, SP/Erik Mozsa, JA!) vom 20. Februar 2003: Leerstand ist kein Zustand; Fristverlängerung.
2. Er stimmt einer Fristverlängerung zur Erfüllung der Motion um zwei Jahre, d.h. bis zum 16. November 2007, zu.

Bern, 16. November 2005

Der Gemeinderat