

Interfraktionelle Motion GFL/EVP, SP/JUSO (Verena Furrer-Lehmann, GFL/Margrith Beyeler-Graf, SP) vom 14. Oktober 2004: Bestehenden Wohnraum sichern; Abschreibung Punkte 1 und 3 / Fristverlängerung Punkt 2

Am 16. Februar 2006 hat der Stadtrat die folgende Motion erheblich erklärt. Mit dem Jahresbericht 2007 wurde eine Fristverlängerung bis am 31. Dezember 2008 beantragt.

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 Konzetti, Erik Mozsa, Peter Künzler, Ueli Stüchelberger, 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

Der Gemeinderat hat im Bericht vom 6. Oktober 2005 zum Postulat Andreas Zysset (SP) vom 29. November 2001: Wohnstadt Bern: Umgenutzter Wohnraum - in allen Fällen gesetzeskonform? sowie in der Antwort vom 26. Oktober 2005 zur vorliegenden Motion bereits ausführlich Stellung genommen zu den in der vorliegenden Motion vorgebrachten Eckpunkten. Nachfolgend verkürzt und zusammenfassend die Ergebnisse des Berichts zum Postulat Zysset sowie der Antwort des Gemeinderats.

Zu Punkt 1:

Die Gesetzgebung in Bezug auf Verfahren, Fristen und Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Baurechts (formelles Baurecht) ist grundsätzlich Sache des Kantons. Im Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0) legt der Kanton die Aufgaben und Kompetenzen der Baupolizei fest.

Artikel 45 BauG regelt die Zuständigkeiten und Aufgaben der Baupolizei. Die Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands werden in den fortfolgenden Artikeln abschliessend festgelegt. In Artikel 50 BauG werden auch die Strafbestände sowie die Höhe der Bussen bestimmt. Artikel 58 des Gemeindegesetzes vom 16. März 1998 (GG, BSG 170.11) schliesst diesbezüglich weitere kommunale Strafbestimmungen aus.

Im Baugesetz sind die Fristen für die Verfügung einer Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands vorgegeben. Stellt die Baupolizeibehörde eine Baurechtswidrigkeit fest, so ist sie verpflichtet, den rechtmässigen Zustand wieder herstellen zu lassen. Zu diesem Zweck erlässt sie eine Wiederherstellungsverfügung. Sie berücksichtigt dabei das Verhältnismässigkeitsprinzip und den Grundsatz von Treu und Glauben. Nach Ablauf von 5 Jahren seit Erkennbarkeit der Rechtswidrigkeit kann die Wiederherstellung nur noch unter erschwerten Voraussetzungen verlangt werden. Die Bestrafung der Verantwortlichen erfolgt auf Anzeige der Baupolizeibehörde oder auf Anzeige von Dritten. Zuständig für die Bestrafung und somit für die Bemessung der Busse ist aber nicht etwa der Gemeinderat, die Baubewilligungs- oder Baupolizeibehörde sondern der zuständige Strafrichter.

Die Stadt kann das kantonale Baugesetz nicht ändern und verfügt nicht über die Gesetzgebungskompetenz restriktivere Vorschriften mit dem Ziel der Verkürzung der Wiederherstellungsfristen bzw. markanten Erhöhung der Strafen zu erlassen. Daher beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat Punkt 1 abzuschreiben.

Zu Punkt 2:

Das Bauinspektorat ist gemäss Artikel 89 der städtischen Bauordnung vom 24. September 2006 (BO, SSSB 721.1) die zuständige Gemeindebaupolizeibehörde. Die Nutzungskontrolle ist eine spezifische und ständige Aufgabe der Baupolizeibehörde. Aus diesen Gründen werden anlässlich der laufenden Baubewilligungsverfahren (jährlich zirka 600) die betroffenen Liegenschaften faktisch überprüft. Zudem lösen verschiedene interne und externe Meldungen und Hinweise eine gezielte Nutzungskontrolle aus.

Darüber hinaus hat im Jahr 2004 das Bauinspektorat ausgelöst durch das Postulat Zysset Wohnstadt Bern: Umgenutzter Wohnraum - in allen Fällen gesetzeskonform? eine ausserordentliche Kontrollaktion durchgeführt. Die zeit- und personalintensive Kontrolle hat eine „Trefferquote“ von weniger als zwei Prozent ergeben. Aus 413 kontrollierten Liegenschaften wurden 7 Verstösse festgestellt. Davon konnten aufgrund der Verjährungsfristen nur bei zwei Umnutzungen die Wiederherstellung verfügt werden. Das Pilotprojekt betreffend Nutzungskontrolle hat gezeigt, dass eine flächendeckende Kontrolle über die ganze Stadt kein geeignetes Instrument darstellt, um effizient den widerrechtlichen Umnutzungen entgegenzutreten. Dem Stadtrat wurde der entsprechende Bericht des Gemeinderats vom 6. Oktober 2005 zum Postulat Zysset (SP) zur Kenntnis gebracht.

Die Aufgaben des Bauinspektorats und insbesondere der Baukontrolle beschränken sich jedoch nicht lediglich auf die Nutzungskontrolle. Die Hauptaufgabe der Baupolizei ist die Überwachung der gesetzlichen Vorschriften und der Bestimmungen der Baubewilligung bei der Ausführung von Bauvorhaben. Im Weiteren gehört der Vollzug des baulichen Brandschutzes zu den wichtigen Aufgaben der Baukontrolle.

Gemäss Bundesgesetz über die Harmonisierung der Einwohnerregister und anderer amtlicher Personenregister vom 23. Juni 2006 (RHG, SR 431.02) müssen bestimmte Gebäude und Wohnungsdaten für das Bundesamt für Statistik erhoben werden. Im Rahmen der Registerharmonisierung wird zwischen den Personen und ihren Wohnungen eine Verbindung hergestellt. Dazu muss im Einwohnerregister der Stadt Bern jedem Einwohner und jeder Einwohnerin der entsprechende Gebäude- und Wohnungsidentifikator zugewiesen werden. Diese zeitintensive Arbeit wird dem Bauinspektorat ermöglichen, auf eine vollständige Datenbank der bestehenden Wohnungen in der Stadt Bern zurückzugreifen. Das Bauinspektorat wird jedoch ohne Aufstockung der personellen Mittel auch künftig nicht in der Lage sein, die Möglichkeit dieses Instruments voll auszuschöpfen, um die flächendeckende Nutzungskontrolle zu bewältigen. Ohne zusätzliches Personal bei der Baukontrolle ist die flächendeckende Kontrolle nicht möglich. Die Baukontrolle geht davon aus, dass für eine flächendeckende regelmässige Kontrolle mindestens zwei neue Stellen geschaffen werden müssten.

Bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Umnutzung von bestehendem Wohnraum in Geschäftsräume ist neben den Zonenvorschriften das Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 9. September 1975 (WERG, BSG 853.1) relevant. Die Zukunft des WERG ist heute noch offen. Der Regierungsrat hat in der Vorlage zum kantonalen Gesetz zur Förderung des preisgünstigen Mietwohnungsangebots vorgesehen, das WERG mit den Übergangsbestimmungen abzuschaffen. Die Vernehmlassung zu dieser Vorlage ist anfangs Dezember 2008 abgeschlossen worden. Es muss damit gerechnet werden, dass der Stadt Bern ab 2014 das WERG nicht mehr zur Verfügung steht. Sollte das WERG abgeschafft werden, muss die Stadt prüfen, ob andere Instrumente geschaffen werden sollen bzw. können, um bestehende Wohnungen vor der Umnutzung zu schützen. Ob dann derselbe Kontrollaufwand notwendig bzw.

sinnvoll ist, kann heute noch nicht abgeschätzt werden. Daher beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat für Punkt 2 eine Fristverlängerung bis am 31. Dezember 2010 zu gewähren.

Zu Punkt 3:

Die Pflicht zur Handlung und Verfügung der Wiederherstellung bei der Feststellung einer unrechtmässigen Nutzung ist im Baugesetz geregelt (Art. 45 ff. BauG). Auch die dafür zu beachtenden Fristen sind durch das Baugesetz festgelegt. Das Bauinspektorat ist demnach verpflichtet, bei widerrechtlichen Nutzungen die Wiederherstellung zu verfügen. Das Bauinspektorat kommt dieser Pflicht im Rahmen der gesetzlichen Verpflichtung und den personellen Ressourcen nach.

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat die Abschreibung von Punkt 3.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Bericht des Gemeinderats zur Interfraktionellen Motion GFL/EVP, SP/JUSO (Verena Furrer-Lehmann, GFL/Margrith Beyeler-Graf, SP) vom 14. Oktober 2004: Bestehenden Wohnraum sichern; Abschreibung Punkte 1 und 3 / Fristverlängerung Punkt 2.
2. Er stimmt der Abschreibung der Punkte 1 und 3 zu.
3. Er stimmt einer Fristverlängerung zu Punkt 2 zur Erfüllung der Motion bis am 31. Dezember 2010 zu.

Bern, 17. Dezember 2008

Der Gemeinderat