

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

Mit SRB 198 vom 2. April 2009 wurden die Punkte 1 und 3 der nachfolgenden Motion vom Stadtrat abgeschrieben, für den Punkt 2 wurde mit SRB 092 vom 17. März 2011 eine Fristverlängerung bis Ende 2011 gewährt:

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

Der Gemeinderat hat zur vorliegenden Motion sowie im Bericht vom 6. Oktober 2005 zum Postulat Andreas Zysset (SP) vom 29. November 2001: Wohnstadt Bern: Umgenutzter Wohnraum - in allen Fällen gesetzeskonform? bereits ausführlich Stellung genommen zu der Frage der Erhebungen von widerrechtlich umgenutzten Wohnraum.

In der Stadt Bern gibt es ca. 17 000 Gebäude mit Wohnungen. Eine flächendeckende Überprüfung der Nutzung ist entsprechend aufwändig. Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren werden pro Jahr ca. 700 Gebäude überprüft. Interne und externe Meldungen und Hinweise führen zu weiteren Nutzungskontrollen. Jedes Jahr kontrolliert die Baukontrolle zusätzlich rund 70 Gebäude auf die zulässige Nutzung (2007: 91; 2008: 59; 2009: 65; 2010: 80). Somit kann damit gerechnet werden, dass ca. alle 20 Jahre die Nutzung der Gebäude überprüft werden.

Wie dem Stadtrat bereits im Prüfungsbericht vom 6. Oktober 2005 auf das Postulat Zysset *Wohnstadt Bern: Umgenutzter Wohnraum - in allen Fällen gesetzeskonform?* zur Kenntnis gebracht wurde, hat eine ausserordentliche Kontrollaktion im Jahre 2004 keinen nennenswerten Erfolg gebracht (Trefferquote <1%).

Mit dem Bericht Wohnstadt Bern hat der Gemeinderat als Handlungsmassnahme beschlossen, dass der Umfang der unrechtmässigen Nutzung von Wohnraum erhoben werden soll. Aufgrund der Ressourcenknappheit bei der Baukontrolle der Stadt Bern wurden anfangs 2011 als Pilot zwei Strassenzüge systematisch auf in den letzten 5 Jahren erfolgten illegalen Umnutzungen überprüft. Die kontrollierten Strassenzüge liegen in der Länggasse und im Mobilquartier. In diesen Quartieren ist der Druck auf Wohnungen durch Büronutzung wegen attraktiver Geschäftslage besonders gross.

Bei der stichprobeartigen Nutzungskontrolle wird die tatsächliche Nutzung vor Ort erhoben und mit der gemäss den Akten bewilligten Nutzung verglichen. Die Kontrollaktion ist anfangs 2011 mit folgendem Resultat erfolgt:

- Gutenbergstrasse

An der Gutenbergstrasse wurden 75 Wohnungen in 13 Liegenschaften überprüft. Bei 69 Wohnungen konnten keine Umnutzungen festgestellt werden. Bei drei (teilweise) geschäftlich genutzten Einheiten wurden weitere Abklärungen getätigt. Dabei stellte sich heraus, dass in drei Wohnungen ein einzelnes Zimmer als Büro eingerichtet worden sind. Dieser Tatbestand ist nicht bewilligungspflichtig und ist auch in Anwendung des Wohnershaltungsgesetzes (WERG, BSG 853.1) zulässig.

Bei einer Liegenschaft hat es im Erdgeschoss Büros, die nicht bewilligt worden sind. Ursprünglich handelte es sich um drei Wohnungen. Die Mieterschaft hat aber auf Ende 2012 gekündigt. Danach werden die Räumlichkeiten gemäss Zusicherung der Eigentümerschaft wieder dem Wohnen zugeführt. Im Moment erübrigen sich somit weitere (baupolizeiliche) Massnahmen.

In einer Liegenschaft waren ursprünglich 6 Wohnungen bewilligt, heute sind sämtliche Wohnungen umgenutzt. Dabei war die Stadt Bern von 1975 bis 2006 mit der akademischen Berufsberatung Hauptmieterin. Nach der Renovation im Jahr 2006 wurde das ganze Gebäude zu Geschäftszwecken weitervermietet. Hier ist die Einleitung baupolizeilicher Verfahren zu prüfen. Aufgrund der Tatsache, dass die Stadt Bern selbst Mieterin der Geschäftsräume war und der langen Dauer der Geschäftsnutzung, dürfte sich die Rückführung der Geschäftsräume in Wohnungen schwierig gestalten.

Die Kontrolle von 75 Wohnungen hat also 9 Wohnungen ergeben, die widerrechtlich umgenutzt wurden. Davon werden 3 Wohnungen freiwillig wieder der Wohnnutzung zugeführt. Bei 6 Wohnungen kann ein baupolizeiliches Verfahren eingeleitet werden. Trefferquote 12 %, potentielle Rückführungsquote maximal 8 %.

- Bühlstrasse

An der Bühlstrasse wurden 72 Wohnungen in 10 Liegenschaften systematisch überprüft. Die vorhandenen Wohnungen und ihre Nutzung entsprachen bis auf eine Ausnahme dem bewilligten Zustand. Diese nicht bewilligte Umnutzung einer Wohnung ist nachweislich bereits vor 1970 der heutigen Nutzung zugeführt worden. Damit kann die Rückführung zur Wohnnutzung nicht mehr verfügt werden. Ansonsten konnten in den überprüften Liegenschaften keine widerrechtlichen Umnutzungen festgestellt werden.

Resultat: von 72 Wohnungen war 1 Wohnung ohne Bewilligung umgenutzt worden. Massnahmen können aber aufgrund des Zeitablaufs (Besitzstand bzw. 5-Jahresfrist gemäss Artikel 46 Baugesetz abgelaufen) nicht mehr verfügt werden. Trefferquote 1,3 % potentielle Rückführungsquote 0 %.

- Gesamtergebnis der Kontrollaktion 2011

Von 147 kontrollierten und bewilligten Wohnungen an attraktiver Geschäftslage wurden 10 Wohnungen ohne Bewilligung umgenutzt. Dies entspricht 6.8 %. Baupolizeiliche Massnahmen können bei 6 Wohnungen eingeleitet werden, d.h. bei 4 %. Die Erfolgsaussichten dieser Verfahren sind aber völlig offen. Wiederherstellungsverfahren sind aufwändige und schwierige Verfahren. Die Erfolgsquote der Kontrollaktion beträgt demnach wohl deutlich unter 4 %. Die Trefferquote dürfte aber im Vergleich zu anderen Stadtgebieten höher sein. Vorliegend wurden bewusst zwei Strassenzüge gewählt, bei denen Umnutzungen vermu-

tet wurden und die Lage für Büroräume attraktiv ist. Zusammenfassend muss aber festgestellt werden, dass kein erheblicher Missbrauch festgestellt wurde.

Eine stadtweite Kontrollaktion über sämtliche Gebäude mit Wohnanteil in der Stadt wäre enorm aufwändig. Wird schon nur für jede Überprüfung eines der 17 000 Gebäude mit Wohnanteil eine Stunde eingesetzt (was wohl in den meisten Fällen weit unter dem effektiven Aufwand ist), könnte ein Baukontrolleur 9 Jahre oder 9 Personen ein Jahr lang nichts anderes als Nutzungskontrollen durchführen. Systematische Kontrollen unrechtmässiger Umnutzung von Wohnraum über das ganze Stadtgebiet lassen die bestehenden Kapazitäten der Baukontrolle nicht zu.

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 Datenbank wird, sobald diese fertig erstellt und bereinigt ist, dem Bauinspektorat ermöglichen, auf eine vollständige Datenbank der bestehenden Wohnungen in der Stadt Bern zurückzugreifen. Damit wird sich in Zukunft die Kontrolltätigkeit vereinfachen. Das Bauinspektorat wird aber auch dann ohne Aufstockung der personellen Mittel nicht in der Lage sein, flächendeckende Nutzungskontrollen durchzuführen. Die Baukontrolle umfasst heute 6 Personen und hat vielfältige Aufgaben zu erfüllen. 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. Nebst den eingangs erwähnten Kontrollen und der mit der Datenbank ermöglichten vereinfachteren Kontrolltätigkeit wird das Bauinspektorat im Rahmen der ordentlichen Aufgaben periodische Überprüfungen von Strassenzügen, an welchen das Umnutzungspotenzial mutmasslich besonders hoch ist, zukünftig durchführen. Daher beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat die Abschreibung von Punkt 2.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, den erheblich erklärten Punkt 2 der Motion abzuschreiben.

Bern, 21. Dezember 2011

Der Gemeinderat