

**Interpellation Fraktion SP/JUSO (Andreas Flückiger, SP): Aufhebung des kantonalen Gesetzes über die Erhaltung von Wohnraum – eine Gefahr für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit unserer Hauptstadt?**

Das Gesetz über den Erhalt von Wohnraum (WerG) erlaubt es den Gemeinden, bestehenden Wohnraum zu schützen (Abbruch, Zweckänderung und wesentliche bauliche Umwandlung von Wohnungen sind ausdrücklich nur mit behördlicher Bewilligung gestattet), wenn im Verhältnis zur Nachfrage und zur Zahl der Arbeitsplätze kein ausgewogenes Wohnungsangebot besteht. Dies ist in der Stadt Bern ausgesprochen der Fall. Wie in keiner anderen Schweizer Stadt besteht in Bern im Verhältnis zur ansässigen Wohnbevölkerung eine sehr hohe Zahl von Arbeitsplätzen. Da in der Hauptstadt überdies vorab Verwaltungsarbeitsplätze angesiedelt sind, muss eine relativ geringe Anzahl von natürlichen Personen über ihre Steuern eine ausserordentlich aufwändige und grosse Infrastruktur finanzieren und betreiben.

Mit Stichtentscheid des (Stadtberner) Ratspräsidenten hat der Grosse Rat des Kantons Bern die Aufhebung des WerGs beschlossen. Dadurch wird der städtischen Wohnraumplanung ein wesentliches Steuerelement entzogen, da mit der neuen Bauordnung 06 gleichzeitig eine äusserst flexible und liberale Zonenordnung eingeführt wurde. Wohnraum ist grundsätzlich nur noch in Wohnzonen, in gemischten Wohnzonen und in der Altstadt über klar definierte Anteile und Vorschriften geschützt. Demgegenüber können Wohnungen in Kernzonen oder in Dienstleistungszonen jederzeit umgenutzt werden. Da in Dienstleistungszonen aufgrund der bestehenden Zonenvorschriften ein Wohnanteil von zwischen 0 und 100% möglich ist, kann der Wohnanteil nur mittels Überbauungsordnungen nachhaltig gesichert werden.

Im Zusammenhang mit der Aufhebung des WerGs bitten wir den Gemeinderat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie beurteilt der Gemeinderat generell die Auswirkungen der Aufhebung des WerG durch den Kanton?
2. Ist der Gemeinderat bereit, die in den Zonenvorschriften zu W- und WG-Zonen festgelegten Wohnanteile sowie die besonderen Wohnvorschriften für die Altstadt und die Matte künftig rigoros durchzusetzen?
3. Ist der Gemeinderat bereit, die grosszügigen ausgeschiedenen Dienstleistungszonen konsequent mittels Überbauungsordnungen zu beplanen, um einen vernünftigen Nutzungsmix nachhaltig zu sichern?
4. Welche Möglichkeiten sieht der Gemeinderat in Kernzonen, welche eigentlich der Förderung von Quartierzentren dienen sollen, reine Unterhaltungsmeilen (Freizeiteinrichtungen, Gast- und Unterhaltungsstätten aber auch Bordellbetriebe, Massagesalons u.ä.) zu vermeiden und bestehenden Wohnraum zu schützen?
5. Ergibt aus Sicht des Gemeinderates mit der Ausserkraftsetzung des WerGs die Notwendigkeit, bestehende Bauvorschriften anzupassen oder zu überarbeiten?

Bern, 22. Mai 2008

*Interpellation Fraktion SP/JUSO (Andreas Flückiger, SP), Margrith Beyeler-Graf, Christof Berger, Beat Zobrist, Michael Aebersold, Claudia Kuster, Hasim Sönmez, Liselotte Lüscher, Patrizia Mordini, Rolf Schuler, Giovanna Battagliero, Andreas Krummen, Miriam Schwarz, Ursula*

Marti, Guglielmo Grossi, Markus Lüthi, Beni Hirt, Andreas Zysset, Annette Lehmann, Thomas Göttin, Corinne Mathieu, Ruedi Keller

### **Antwort des Gemeinderats**

Am 14. Juni 2007 hat Grossrat Klopfenstein (FDP), Biel, die Motion „Liberale Lösungen für den Kanton Bern - Aufhebung des Gesetzes über die Erhaltung von Wohnraum vom 9. September 1975“ (WERG, BSG 853.1) eingereicht. Der Regierungsrat hat in seiner Antwort die Ablehnung der Motion beantragt. Die Motion wurde an der Sitzung vom 9. April 2008 vom Grossen Rat mit 74 zu 73 Stimmen an den Regierungsrat überwiesen. Damit wurde der Regierungsrat verpflichtet, innert zwei Jahren eine Vorlage zur Aufhebung des WERG auszuarbeiten. Der Regierungsrat hat nun eine Vorlage über das Gesetz über die Förderung des preisgünstigen Mietwohnungsangebots (PMG) in die Vernehmlassung gegeben, in dessen Übergangsbestimmungen das WERG aufgehoben wird. Mit einer Spezialbestimmung würde bei Annahme dieser Vorlage durch den Grossen Rat der Stadt Bern die Anwendung des WERG bis am 31. Dezember 2014 ermöglicht. Die Vernehmlassung für das PMG dauert bis am 1. Dezember 2008. Auch bei einem Scheitern der Vorlage oder bei Festlegung einer kürzeren Frist ist davon auszugehen, dass die Stadt Bern das WERG mindestens bis Ende 2010 anwenden kann.

Das WERG gilt nur für die Gemeinden, in welchen eine Wohnungsnot nachgewiesen werden kann und auch nur dann, wenn sich die Gemeinden dem WERG unterstellen. Die Stadt Bern hat sich dem WERG unterstellt, da die Leerwohnungsquote seit Jahren unter 1% liegt. Im Juni 2008 betrug die Leerwohnungsquote 0,38 %, was 277 leeren Wohnungen entsprach. Im Februar 2009 muss der Gemeinderat entscheiden, ob sich die Stadt Bern erneut dem WERG unterstellen will. Wird die Unterstellung für weitere zwei Jahre verlängert, wird das WERG auch mindestens noch im Jahre 2009 und 2010 zur Anwendung kommen können.

#### *Zu Frage 1:*

Der Gemeinderat geht davon aus, dass das WERG eine nicht zu unterschätzende präventive Wirkung hat. Es bildet eine Hemmschwelle für die Umnutzung von Wohnungen und schützt bestehende Wohnungen in der Unteren Altstadt sowie solche in der Dienstleistungszone. Bei einer allfälligen Aufhebung des WERG wäre in der Folge mit einer Zunahme von Umnutzungsgesuchen zu rechnen, über dessen Ausmass allerdings keine verlässlichen Angaben gemacht werden können.

Abgesehen von der Signalwirkung konnte die Umnutzung einiger Wohnungen aufgrund der Anwendung der WERG Bestimmungen tatsächlich verhindert werden. Seit Inkrafttreten der neuen Bauordnung (BO.06) im März 2007 wurden 47 WERG-Gesuche betreffend ca. 250 Wohnungen behandelt. 6 WERG-Gesuche wurden abgelehnt; 4 davon widersprachen auch der Bauordnung und waren deshalb ohnehin nicht bewilligungsfähig. Von den zwei abgelehnten WERG-Gesuchen, die der Bauordnung entsprachen, waren 2 Wohnungen betroffen. Eine der Wohnungen befindet sich im 1.OG einer Liegenschaft in der Unteren Altstadt. Die andere befindet sich in der Dienstleistungszone.

Das WERG ist insbesondere für den Erhalt von Wohneinheiten in der Dienstleistungszone sowie in der Unteren Altstadt von Bedeutung. Der Gemeinderat schätzt, dass in der Dienstleistungszone ca. 700 Wohnungen und in der unteren Altstadt ca. 500 Wohnungen (Wohnungen im 1. Obergeschoss) gemäss der geltenden Bauordnung und Nutzungszonenvorschriften umgenutzt werden könnten. Eine Umnutzung ist heute nur aufgrund des WERG nicht zulässig. Für diese Wohnungen sind Wohnungserhaltungsbestimmungen, wie das WERG sie vor-

gibt, relevant. In den Wohnzonen (Wohnzone W, Gemischte Wohnzone WG und Kernzone K) dagegen ist die Wohnnutzung durch die Nutzungsvorschriften der Bauordnung hinreichend geschützt.

*Zu Frage 2:*

Der Gemeinderat wird selbstverständlich weiterhin eine konsequente Anwendung der Zonenvorschriften verfolgen.

*Zu Frage 3:*

Der Nutzungszonenplan der Stadt Bern zeigt, welche Gebiete für die Nutzung „Dienstleistung“ vorgesehen sind. Besonders auffallend ist die Konzentration dieser Nutzungszone in folgenden Stadtteilen:

- a) ESP Wankdorf - Wankdorfplatz - Wankdorfstadion
- b) Mattenhof Nord mit City West
- c) Brünnen (Westside)
- d) Areal Weltpostverein
- e) Von Roll-Areal
- f) Gangloff-Areal

Diese Dienstleistungszonen sind gleichmässig über das Stadtgebiet verteilt und sind grösstenteils bereits mit Dienstleistungsgebäuden überbaut. Lediglich der ESP Wankdorf weist noch bebaubare Flächen auf.

Die hier aufgeführten Standorte sind bereits mittels Überbauungsordnungen geregelt. Bei den einzelnen Planungen wurde berücksichtigt, an welchen Standorten Wohnnutzung sinnvoll wäre. Die Vorschriften wurden entsprechend formuliert.

*Zu Frage 4:*

Die Kernzone ist gemäss Bauordnung der Stadt Bern eine Wohnzone. Ladengeschäfte, Gast- und Unterhaltungsstätten sowie Freizeiteinrichtungen sind gemäss der Bauordnung ausdrücklich erwünscht. Solche Flächen werden bei der Berechnung der Nichtwohnnutzung nicht angerechnet.

Störende Arbeitsnutzungen (z.B. Bordellbetriebe und Massagesalons) sind in der Kernzone wie auch in den übrigen Zonen mit Wohnnutzung nicht erlaubt.

*Zu Frage 5:*

Der Gemeinderat wird sorgfältig prüfen, welche Massnahmen sich bei einer allfälligen Aufhebung des Gesetzes über die Erhaltung von Wohnraum für die Stadt Bern aufdrängen, um den bestehenden Wohnraum bestmöglich zu schützen.

Bern, 10. September 2008

Der Gemeinderat