

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

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:

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

- 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 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

Antwort des Gemeinderats

Der Gemeinderat hat im Bericht vom 18. Oktober 2005 zum Postulat *Andreas Zysset (SP) vom 29. November 2001: Wohnstadt Bern: Umgenutzter Wohnraum – in allen Fällen gesetzeskonform?* bereits ausführlich Stellung genommen zu den in der vorliegenden Motion vorgebrachten Eckpunkte. Die Verschärfung der Vorschriften bei widerrechtlicher Umnutzung von Wohnraum wurde im obgenannten Postulat zwar nicht ausdrücklich aufgebracht, ist aber aufgrund des Sachzusammenhangs im Bericht zum Postulat bereits beantwortet. Nachfolgend verkürzt und zusammenfassend die Ergebnisse des Berichts:

Verschärfung der Vorschriften bei widerrechtlicher Umnutzung von Wohnraum

Die Gesetzgebung in Bezug auf Verfahren, Fristen und Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Baurechts (formelles Baurecht) ist grundsätzlich Sache des Kantons. Im BauG 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. Anschliessend werden in Artikel 50 BauG auch die Strafbestände sowie die Höhe der Bussen bestimmt. Artikel 58 des Gemeindegesetzes (GG) schliesst diesbezüglich weitere kommunale Bestimmungen *ausdrücklich* aus.

Insbesondere sind im Abschnitt des BauG betreffend die Baupolizei die Fristen zu den einzelnen Verfahrensschritten definiert. 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 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 Gemeinde verfügt demnach nicht über die Gesetzgebungskompetenz, Vorschriften mit dem Ziel der Verkürzung der Fristen bzw. der markanten Erhöhung der Strafen zu erlassen.

Flächendeckende Nutzungskontrolle

Das Bauinspektorat ist gemäss Artikel 165 der Bauordnung der Stadt Bern (BO) 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 vergangenen Jahr das Bauinspektorat auf Antrag des Gemeinderats eine ausserordentliche Kontrollaktion durchgeführt. Mehrere Wohnliegenschaften in diversen Stadtteilen wurden dabei gründlich unter die Lupe genommen. Eigens ausgewählte Häuserzeilen und Häusergruppen, welche wegen ihrer Lage, Struktur und Architektur für eine gewerbliche Umnutzung besonders geeignet wären, bildeten den Schwerpunkt dieser Aktion. Auf die Kontrolle von diesbezüglich weniger heiklen Stadtvierteln wurde bewusst verzichtet.

Die zeit- und personalintensive Kontrolle hat eine „Trefferquote“ von weniger als 2 Prozent ergeben. Die Kontrollaktion kann deshalb weder aus wirtschaftlicher noch aus baurechtlicher Sicht als erfolgreich bezeichnet werden. Das im Motionstext aufgeführte Beispiel ist nicht wie vermutet die Spitze des Eisbergs; es ist der Eisberg.

Viel versprechender sind die in der Praxis gezielten Nutzungskontrollen, welche sich auf Meldungen und Hinweise stützen. Diese können aus der Verwaltung oder aus der Bevölkerung stammen. Die Baupolizei nimmt die schriftlichen Mitteilungen entgegen und überprüft sie umgehend, indem sie die tatsächliche, vorgefundene Nutzung mit der gemäss Archivunterlagen bewilligten vergleicht. Dabei wird in der Praxis eine „Trefferquote“ von über 60 Prozent erzielt.

Das Pilotprojekt betreffend Nutzungskontrolle hat gezeigt, dass eine flächendeckende Kontrolle über die ganze Stadt kein geeignetes Instrument darstellt, um effizient den widerrechtlichen Umnutzungen entgegenzutreten.

Wiederherstellungsverfügung

Falls die vorgefundene Nutzung nicht bewilligt wurde, ist die Baupolizei verpflichtet, wie oben aufgeführt, das Wiederstellungsverfahren gemäss Baugesetzgebung einzuleiten. Verstösse gegen Nutzungsvorschriften werden von der Baupolizeibehörde im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben konsequent geahndet.

Antrag

1. Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Motion abzulehnen. Er ist jedoch bereit, den Vorstoss als Postulat entgegen zu nehmen.
2. Die Antwort gilt in diesem Fall gleichzeitig als Prüfungsbericht.

Bern, 26. Oktober 2005

Der Gemeinderat

