

Interfraktionelle Interpellation FDP/JF und GB/JA! (Thomas Berger, JF/Lea Bill, GB): Keine Leerstände bei städtischen Gebäuden

Die Anzahl der EinwohnerInnen in der Stadt Bern wächst, der Druck auf leerstehende Gebäude wächst. Als Folge davon verfügt Bern zum einen über eine tiefe Leerstandquote beim Wohnraum, zum anderen stehen in Bern nur wenig Räume für innovative und kreative Konzepte wie etwa Kulturprojekte, -Bars, -Restaurants oder -Galerien zur Verfügung.

Umso unverständlicher ist es, wenn Liegenschaften, die im Eigentum der Stadt Bern sind, über längere Zeit ungenutzt leer stehen. Denn: Klar geregelte Zwischennutzungen (Zwischennutzungsvertrag mit Start- und Enddatum) sind sowohl für die Stadt als auch für Kreative ein Gewinn. Die Stadt Bern kann durch Zwischennutzungen leer stehende Liegenschaften besser auslasten und Stadtteile respektive Quartiere für eine gewisse Zeit beleben. Kreative – seien es KulturveranstalterInnen, QuartierbewohnerInnen oder Bar- und RestaurantbetreiberInnen – können für einen begrenzten Zeitraum ihre Ideen verwirklichen. Eine klassische Win-Win-Situation.

Wir bitten den Gemeinderat deshalb folgende Fragen zu beantworten:

1. Gibt es aktuell Liegenschaften im Besitz der Stadt Bern, die ungenutzt leer stehen und wenn ja, welche?
2. Wurde geprüft, ob bei diesen Liegenschaften eine Zwischennutzung (Wohnraum oder kulturelle/gastronomische Nutzung) möglich wäre? Wenn nein, warum nicht?
3. Wie wird der Gemeinderat – gemeinsam mit den bei der Stadt Bern zuständigen Stellen – vermehrt Zwischennutzungen in den eigenen Liegenschaften ermöglichen?
4. Wie wird sich der Gemeinderat – gemeinsam mit den bei der Stadt Bern zuständigen Stellen und unter Einbezug des Regierungsstatthalteramtes – für eine Lockerung der Auflagen für Zwischennutzungen einzusetzen?

Bern, 02. März 2017

Erstunterzeichnende: Thomas Berger, Lea Bill

Mitunterzeichnende: Katharina Gallizzi, Ursina Anderegg, Eva Krattiger, Seraina Patzen, Stéphanie Penher, Leena Schmitter, Dannie Jost, Christophe Weder, Barbara Freiburghaus, Vivianne Esseiva, Claudine Esseiva, Alexandra Thalhammer, Bernhard Eicher, Regula Bühlmann

Antwort des Gemeinderats

Der Gemeinderat ist mit den Interpellantinnen und Interpellanten einig, dass ungenutzte Liegenschaften in Anbetracht der knappen Raumressourcen zu vermeiden sind. Bei bestehenden oder drohenden Leerständen, die über eine längere Zeitdauer anhalten, sind Zwischennutzungen ein probates Mittel, um die Ressource „Fläche“ einer sinnvollen Zwischennutzung zuzuführen und gleichzeitig Besetzungen und Vandalismus vorzubeugen. Aus diesem Grund wurde die seit Januar 2016 aktive Koordinationsstelle Zwischennutzungen geschaffen. Diese informiert seither über die Chancen einer Zwischennutzung und führt eine internetbasierte Raumbörse für Nachfragende sowie potenzielle Anbietende

(<http://www.bern.ch/wirtschaft/immobilien/zwischenutzungsangebote/raumboerse>).

Zu Frage 1:

Die Stadt besitzt Liegenschaften im Finanzvermögen (Liegenschaften des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik [Fonds]) sowie im Verwaltungsvermögen (Schulhäuser, Verwaltungsgebäude, Sportanlagen usw.).

Liegenschaften im Finanzvermögen

Im Portfolio des Fonds gibt es zurzeit keine Liegenschaft, die vollständig leersteht. Wie in jedem Liegenschaftsportfolio üblich, gibt es jedoch einzelne Objekte einer Liegenschaft, die temporär gerade nicht genutzt werden. Die wichtigsten Gründe der Leerstände sind folgende:

- Mietendenwechsel/laufende Wiedervermietung;
- Instandhaltungs-/Instandsetzungsarbeiten;
- laufende Erstvermietung;
- strategisch gewollter Leerstand, um bei Gesamtsanierungen, welche eine Entmietung der betreffenden Liegenschaft zur Folge haben, Ersatzlösungen anbieten zu können.

Weil sich die Teil-Leerstände laufend verändern wird auf eine detaillierte Auflistung verzichtet.

Liegenschaften im Verwaltungsvermögen

Im Portfolio des Verwaltungsvermögens gibt es aktuell ebenfalls keine Liegenschaft, die vollständig leersteht. Jedoch können auch im Verwaltungsvermögen Räumlichkeiten in einer Liegenschaft vorübergehend ungenutzt bleiben, weil diese zum Beispiel für anstehende Sanierungen als Provisorium zur Verfügung stehen müssen.

Da die Liegenschaften im Verwaltungsvermögen zum grössten Teil für städtische oder stadtnahe Nutzende (Institutionen mit Leistungsverträgen mit der Stadt) zur Verfügung stehen und nur wenige an Drittmietende vermietet werden, ist das Leerstandsrisiko und somit auch die Leerstandsquote gering.

Zu Frage 2:

Seit der Schaffung der Koordinationsstelle Zwischennutzung werden Zwischennutzungen immer geprüft und nach Möglichkeit realisiert. In folgenden Fällen aus jüngerer Zeit hat die Koordinationsstelle erfolgreich Zwischennutzungen ermöglicht:

- Viktoriastrasse 70/70a (Alte Feuerwehrekaserne);
- Morillonstrasse 75/77/79 (ehemaliges Zieglerspital);
- Reichenbachstrasse 118 (ehemaliges Schwesternhaus);
- Güterstrasse 8 und Warmbächlibrache (ehemalige Kehrrechtverwertungssanlage);
- Postgasse 14 (Morellhaus);
- Effingerstrasse 43;
- Zähringerstrasse 22.

Der Nutzungsmix in den vorgenannten Liegenschaften ist vielfältig. Wohnen ist genauso vertreten wie Nutzungen aus den Bereichen Gastronomie, Kultur, Gewerbe, Werkstätten, Schulen, KITA, Bibliothek, Sport, Büro, Lager oder Asyl.

Eine einseitige Fokussierung der Zwischennutzung auf einzelne Nutzungsbereiche stellt für den Gemeinderat keine Option dar. Vielmehr gilt es, für jede einzelne Zwischennutzung den richtigen Nutzungsmix zu finden, wobei die baurechtliche Grundordnung einzuhalten ist.

Zu Frage 3:

Bereits in seinen Legislaturrichtlinien 2013 - 2016 hat der Gemeinderat unter dem Schwerpunkt „Freizeit und Erlebnis“ unter anderem die Massnahme definiert, dass Zwischennutzungen gefördert werden sollen. Gestützt darauf hat die Direktion für Finanzen, Personal und Informatik (FPI) die „Koordinationsstelle Zwischennutzung“ geschaffen und per 1. Januar 2016 bei Immobilien Stadt Bern in Betrieb genommen. Mit der Schaffung der Koordinationsstelle hat der Gemeinderat die Grundlage für erfolgreiche Zwischennutzungen in den städtischen Liegenschaften gelegt. Die Ko-

ordinationsstelle wird unter anderem aktiv bei zwischennutzungsfähigen städtischen Objekten. Ein Objekt ist unter folgenden Voraussetzungen zwischennutzungsfähig:

- vorübergehend leerstehende Räume in Gebäuden, die vor einer Gesamtsanierung, einem Rückbau oder einem Ersatzneubau stehen;
- Baulücken;
- Industriebrachen;
- Gärten und Grünflächen vor einer Umnutzung.

In diesen Objekten werden befristete und flexible Nutzungen, die mit geringen Investitionen ermöglicht werden können, realisiert. Die Zwischennutzung funktioniert dabei nach dem Motto: Günstiger Raum gegen befristete Nutzung. Die bestehende und nach Ansicht des Gemeinderats erfolgreiche Zwischennutzungsstrategie wird fortgeführt.

Zu Frage 4:

Die Realisierung von Zwischennutzungen ist in der Praxis jeweils mit Hindernissen verbunden. Aus der geltenden Bauordnung ergibt sich, dass die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung auch bei Zwischennutzungen eingehalten werden müssen. Dieser Grundsatz ist aus Sicht des Gemeinderats legitim und unbestritten, haben doch Anstösserinnen und Anstösser von zwischennutzungsfähigen Objekten ebenfalls Interessen, die es zu schützen gilt. Dennoch vertritt der Gemeinderat die Auffassung, dass es möglich sein sollte, Zwischennutzungen zu erleichtern. Er hat darum bereits im Juni 2016 beschlossen, die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung mit folgender Stossrichtung zu prüfen:

- Zwischennutzungen sollen unter Einhaltung der kantonalen Gesetzgebung in der Stadt erleichtert werden.
- Zonenfremde Zwischennutzungen sollen im Sinne einer zeitlichen befristeten Übergangslösung einfacher möglich sein.
- Bewilligungsverfahren für Zwischennutzungen sollen zeitlich beschleunigt werden.

Im Stadtrat hängig ist auch eine Motion der Fraktion SP (Katharina Altas/Lena Sorg; Zwischennutzungen den Weg frei machen - Anpassung der Bauordnung). Mit Punkt 1 wird der Gemeinderat aufgefordert, dem Stadtrat eine Änderung der Bauordnung zu unterbreiten, in welcher ein Artikel ähnlich jenem der Stadt Thun vorgesehen ist, der die Möglichkeiten von Zwischennutzungen aller Art erleichtert und fördert.

Bern, 31. Mai 2017

Der Gemeinderat