

Motion Fraktion GB/JA! (Lea Bill/Rahel Ruch, JA!): Zwischennutzung von leerstehendem Wohnraum

Das Haus am Steckweg 13 stand nun über ein Jahr lang leer, obwohl eine Gruppe BesetzerInnen bereits vor einem Jahr eigentlich an einer Zwischennutzung interessiert gewesen wären. Anstatt solche Möglichkeiten als Chance für günstigen Wohnraum zu nutzen, ist leider bisher in der Stadt Bern punkto Zwischennutzungen nicht viel geschehen.

Diese Geschehnisse und der Zustand in der Stadt Bern zeigen, dass weder die Wohnungsnot in der Stadt Bern gelöst, noch die Handhabe der Zwischennutzungen von leerstehendem Wohnraum geklärt ist.

Aus diesem Grund wird der Gemeinderat beauftragt,

1. Dem Stadtrat ein Reglement über die Zwischennutzung von leerstehendem Wohnraum¹ in der Stadt Bern zu unterbreiten.
2. Das Reglement zur Zwischennutzung von leerstehendem Wohnraum soll dazu beitragen, dass weniger bewohnbarer Wohnraum leer steht, und es soll Menschen in unbefriedigenden Wohnsituationen zu Wohnraum verhelfen. Dabei sollen mindestens folgende Punkte geregelt werden:
 - a. EigentümerInnen von Wohnraum sind grundsätzlich verpflichtet, diesen Wohnraum zu nutzen.
 - b. EigentümerInnen von Wohnraum sind verpflichtet den leerstehenden Wohnraum bei der Stadt Bern anzumelden
 - c. Instrumente und Verpflichtungen der Stadt Bern, wie sie mit EigentümerInnen umgeht, welche ihrer Nutzungspflicht nicht nachkommen
 - d. Instrumente und Verpflichtungen der Stadt Bern, wie sie, wenn sie über leerstehenden Wohnraum informiert wird, Zwischennutzungen ermöglichen kann.

Bern, 20. August 2009

Motion Fraktion GB/JA! (Lea Bill/Rahe! Ruch, JA!), Stéphanie Penher, Hasim Sancar, Aline Trede, Cristina Anliker-Mansour, Christine Michel, Rolf Zbinden, Luzius Theiler, Regula Fischer, Natalie Imboden, Urs Frieden

Antwort des Gemeinderats*Ausgangslage*

Die Motion fordert die Einführung eines Reglements über die Zwischennutzung von leerstehendem Wohnraum, in welchem mindestens Folgendes geregelt werden soll:

¹ Als leerstehender Wohnraum gelten Wohnungen oder Wohnhäuser, die als Ganzes ungenutzt sind oder zur Schein genutzt werden.

- Nutzungspflicht von Wohnraum
- Meldepflicht von leerstehendem Wohnraum
- Instrumente und Verpflichtungen für säumige Eigentümerinnen und Eigentümer
- Instrumente und Verpflichtungen der Stadt Bern für die Ermöglichung der Zwischennutzung von leerstehendem Wohnraum

Die Motion befasst sich mit einer Thematik, welche im Juni 1999 in der Stadt Bern Gegenstand einer Volksabstimmung war. Das Reglement über die Förderung der Nutzung von Wohnraum in der Stadt Bern (Wohnnutzungsreglement) sah Massnahmen auf zwei Ebenen vor:

- Massnahmen ausserhalb von Zeiten der Wohnungsnot: Erfassung von leerstehendem Wohnraum durch die Stadtverwaltung (Meldung des damaligen EWB über Leerstand nach vier Monaten), schriftliche Bewerbung von Wohnungssuchenden, Vermittlung von Miet- oder Gebrauchsleiheverträgen zwischen Eigentümerschaft und Wohnungssuchenden, Übernahme von Wohnraum durch die Verwaltung und Weitervermietung an Wohnungssuchende, Instandstellungsarbeiten durch Verwaltung.
- Massnahmen bei Wohnungsnot (Leerwohnungsbestand höchstens 0,8 Prozent und Mangel an preiswertem Wohnraum): Verpflichtung für Eigentümerschaft zur Meldung leerstehender Wohnungen nach vier Monaten, Nutzungs- und Unterhaltspflicht für Eigentümerschaft bzw. Pflicht zur Überlassung zur Vermietung an Dritte, Durchsetzung der Nutzungs- und Unterhaltspflicht durch Verfügung der zuständigen Behörde und entsprechender Ersatzvornahme.

Am 13. Juni 1999 lehnten die Stimmberechtigten mit einem Nein-Stimmenanteil von 60,1 Prozent das Wohnnutzungsreglement ab.

Am 20. Februar 2003 wurde eine Interfraktionelle Motion SP/JUSO, GB/JA!/GPB "Leerstand ist kein Zustand" eingereicht, mit welcher folgende Forderungen gestellt wurden:

- Einführung einer Meldepflicht
- Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für dieses Meldesystem
- Anreizsystems für den Abschluss von Zwischennutzungsverträgen
- Anlaufstelle für Zwischennutzungen in Abbruch- oder Umbauobjekten

Die Einführung der Meldepflicht wurde am 3. April 2008 als unerfüllbar abgeschrieben (SRB 180). Auch die Forderungen der Motion zur Einführung eines Anreizsystems sowie einer Anlaufstelle wurden am 28. Mai 2009 durch den Stadtrat (SRB 308) abgeschrieben.

Politisch wurden somit alle Forderungen, die mit der hier vorliegenden Motion gestellt werden, bereits mehrfach diskutiert und sind von der Stimmbevölkerung vor 10 Jahren deutlich abgelehnt worden.

Statistische Angaben

Die Leerwohnungsziffer der Wohnungen in Bern betrug per 1. Juni 2006 0.5 % und per 1. Juni 2007 0.41 %. Im Jahr 2008 hat sich der Leerwohnungsbestand wiederum leicht auf 0.38 % reduziert. Erst im Jahre 2009 konnte erstmals eine leichte Entspannung der Wohnungssituation verzeichnet werden. Die Leerwohnungsziffer betrug am 1. Juni 2009 0.6 %.

Leerstehende Wohnungen nach und Anzahl der Wohnräume, Stichtag 1. Juni 2009

Merkmale	Anzahl der Wohnräume						Total
	1	2	3	4	5	6+	
Wohnungsbestand 1. 6. 2009	8 495	16 830	28 447	14 053	4 122	2 330	74 277
Leerwohnungsziffer in %	0.67	0.80	0.65	0.38	0.24	0.09	0.60

Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

Es stehen also deutlich weniger als 1 % der Wohnungen auf Stadtgebiet leer. Der Leerstand dauert in über 80 % der Fälle weniger als 3 Monate und ist im überwiegenden Teil der Fälle auf Umzüge zurückzuführen. Nur gerade 27 Wohnungen (0.04 % aller Wohnungen) auf dem ganzen Stadtgebiet standen über 1 Jahr leer.

Leer stehende Wohnungen nach Dauer und Ursache des Leerstehens, Stichtag 1. Juni 2009

Dauer des Leerstehens	Umzug	Neubau	Renovation	Total	in %
Bis 3 Monate	214	56	92	362	81.7
Über 3 Monate bis 1 Jahr	36	–	18	54	12.2
Über 1 Jahr	13	3	11	27	6.1
Total	263	59	121	443	100.0

Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

Nutzungszwang von leerstehendem Wohnraum

Die zwangsweise Nutzung des Wohnraums stellt einen Eingriff ins Eigentumsrecht dar. Ein solcher Eingriff darf nur dann erfolgen, wenn der Eingriff gesetzlich verankert und durch ein öffentliches Interesse gerechtfertigt sowie verhältnismässig ist. Auch wenn von einem öffentlichen Interesse an der Nutzung von Wohnraum ausgegangen würde, müsste somit in jedem Einzelfall geprüft werden, ob die zwangsweise Zwischennutzung verhältnismässig ist. Aufgrund dieser Verhältnismässigkeitsprüfung, der kleinen Anzahl leerstehender Wohnungen und der meist kurzen Zeit des Leerstands dürfte sich das Angebot an Wohnraum mit einer zwangsweisen Zwischennutzung kaum wesentlich vergrössern lassen.

Meldepflicht

Die Durchsetzung einer Meldepflicht bei leerstehenden Wohnungen und insbesondere Abbruch- und Umbauprojekte würde eine umfassende und dauernde Informationskampagne erfordern. Die Information könnte im amtlichen Publikationsorgan, im Internet, durch das Bauinspektorat (mit den Unterlagen zum Baugesuch) und allenfalls über die Interessenverbände erfolgen. Andererseits müsste die Meldepflicht aber auch Kontrollen durch die Verwaltung umfassen, so etwa über Meldungen des städtischen Unternehmens ewb, wie dies im 1999 verworfenen Reglement vorgesehen war. Dabei bestünde, wie auch bei der nachfolgenden Vermittlung, ein grosser Zeitdruck, da die Nutzungsdauer meist recht kurz sein dürfte. Der Aufwand für das Einholen und Pflegen der Informationen über Leerstände könnte mit den personellen Ressourcen nicht bewältigt werden.

Aufgrund der bisherigen Vorstösse hat der Gemeinderat insoweit gehandelt, als dass auf Stufe Sachbearbeiter bei der Liegenschaftsverwaltung eine Ansprechperson benannt wurde, die

ab Herbst 2009 für Anfragen betreffend Zwischennutzung zuständig ist. Die Kosten für weitergehende Massnahmen würden in keinem Verhältnis zum erwarteten Nutzen stehen.

Massnahmen und Instrumente

Als Massnahmen und Instrument für allfällig säumig Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer könnten Bussgelder oder als letztes Mittel die Ersatzvornahme angedroht werden. Die Bussenandrohung würde ihrerseits nicht verhindern, dass Wohnungen leer bleiben würden und die Ersatzvornahme dürfte aufgrund der kurzen Zeit des Leerstands kaum je zu einer erzwungenen Zwischennutzung führen. Für die Durchsetzung jeglicher Zwangsmassnahmen müsste wiederum ein Verwaltungs- und Rechtsmittelapparat bereitgestellt werden, dessen Kosten im Vergleich zur Nutzung unverhältnismässig wären.

Die Wohnungsknappheit wird aufgrund der sehr geringen Anzahl leerstehender Wohnungen durch ein entsprechendes Reglement nicht gelöst. Im Stadtgebiet Bern sind diverse Wohnbauprojekte - auch für günstigen Wohnraum - im Bau oder in Planung. Im Jahre 2008 konnte ein Reinzuwachs von Wohnungen von 529 ausgewiesen werden. Der Gemeinderat strebt in der Legislatur 2009 - 2012 die Bezugsbereitschaft von 500 neuen Wohnungen und die Planung von 1 000 neuen Wohnungen an. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass damit dem Wohnungsmangel wirksamer begegnet werden kann als mit einem Reglement zur Zwischennutzung. Aus den dargelegten Gründen beantragt der Gemeinderat die Ablehnung der Motion.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Motion abzulehnen.

Bern, 27. Januar 2010

Der Gemeinderat