

## **Motion Fraktion AL/GPB-DA/PdA+ (Luzius Theiler GPB-DA): Gegen Zweckentfremdung von Wohnraum in der Altstadt**

Anlässlich der Beratungen der Vorlage betreffend Schutz von Wohnraum, Teilrevision der Bauordnung, stellte der Motionär den Antrag, auch die Umwandlung von Wohnraum in Zweitwohnungen der Bewilligungspflicht zu unterstellen. Nachdem der Stadtpräsident in der Debatte zur 2. Lesung am 14. März 2013 ausführte, die Forderungen seien zwar sympathisch, jedoch zum falschen Zeitpunkt und am falschen Ort eingebracht, der Antragsteller solle doch eine Motion einreichen, lehnte der Rat den Antrag ab.

Inzwischen hat sich die Situation in der Altstadt markant verschärft. Am 17. August 2015 publizierte der „Bund“ einen gut dokumentierten Bericht über die Zweckentfremdung des Hauses Rathausgasse 57<sup>1</sup>. Nach der Totalrenovation bietet eine Zuger Firma in diesem Haus z.B. eine 3-Zimmerwohnung für 4650 Franken pro Monat an. Im Preis dieser „Business-Apartments“ inbegriffen sind die Möblierung, ein Putzservice und Wechsel der Bettwäsche. Die Wohnungen sind kurzfristig kündbar. Damit unterstehen die Wohnungen nicht dem Mietrecht. Bei der Rathausgasse 57 handelt es sich nicht um einen Einzelfall. Der „Bund“ zählt auf: 2010 wurden das Haus an der Herrengasse 10 und dasjenige an der Gerechtigkeitsgasse 66, 2011 das Haus an der Marktgasse 20, und seit 2014 werden auch an der Zeughausgasse 27 16 Wohnungen für Business-Leute vermietet. „Wenn es so weitergeht, wird das Quartier immer anonym und stirbt“, sagt Stefanie Anliker, Präsidentin der vereinigten Altstadtleiste. Mit diesen Business-Wohnungen werde nämlich vor allem in der unteren Altstadt klassischer Wohnraum verdrängt. „Wer nur einige Wochen in der Altstadt lebt, ist nicht motiviert, sich zu engagieren“, meint auch Rathausgass-Brunngass-Leist-Vorsteher Edi Franz. Zudem würden diese Leute die Steuern oft nicht in Bern entrichten.

Die Zweckentfremdung von Wohnraum in Business-Apartments scheint weiter zu gehen. Der „Bund“ schliesst mit der Aussage des Vertreters der Zuger Firma: „Er möchte seinen Business-Kunden am liebsten noch mehr Wohnungen im Herzen Berns anbieten.

„Die Altstadt hat definitiv noch mehr Potenzial“. Sie seien immer auf der Suche nach Liegenschaften. Zu guten Objekten zu kommen, sei jedoch schwierig.“

Der Gemeinderat wird beauftragt, dem Stadtrat eine Vorlage zur Revision von Art.16a der Bauordnung mit folgendem Wortlaut zu unterbreiten:

Absatz 2 (neu): Unter Zweckänderungen fallen auch Umwandlungen in Zweitwohnungen und in Wohnraum, der nicht dem Mietrecht untersteht. Nicht als Zweitwohnungen gilt von Wochenaufenthalten für Studienzwecke oder zur Berufsausübung zugemieteter Wohnraum, der dem Mietrecht untersteht und während des überwiegenden Teils des Jahres genutzt wird.

Absatz 2 alt wird Absatz 3 etc.

### *Begründung der Dringlichkeit*

In Anbetracht des „Potentials“ (des verlockenden Profits) der Altstadt droht eine rasch zunehmende Zweckentfremdung von Wohnraum. Eine Teilrevision der BO dauert mit Auflage 1-2 Jahre. Deshalb ist eine schnelle Traktandierung dieser Motion wichtig.

*Die Dringlichkeit wird vom Büro des Stadtrats abgelehnt.*

Bern, 27. August 2015

*Erstunterzeichnende: Luzius Theiler*

*Mitunterzeichnende: Mess Barry, Daniel Egloff, Regula Bühlmann, Christa Ammann, Franziska Grossenbacher, Leena Schmitter, Stéphanie Penher, Michael Steiner, Seraina Patzen, Katharina Gallizzi, Christine Michel, Cristina Anliker-Mansour, Regula Tschanz, Annette Lehmann, Patrizia*

---

<sup>1</sup> <http://www.derbund.ch/bern/stadt/apartments-anonymisieren-altstadt/story/18177482>

Mordini, Katharina Altas, Peter Marbet, Yasemin Cevik, Matthias Stürmer, Gisela Vollmer, Rithy Chheng

### **Antwort des Gemeinderats**

Der Gemeinderat teilt das Anliegen der Motionärinnen und Motionäre, dass der Wohnraum in der Stadt Bern der ständigen Wohnbevölkerung zur Verfügung stehen soll und eine Anonymisierung der Quartiere - insbesondere der Altstadt - unerwünscht ist. Er ergreift bereits heute Massnahmen, um der Zweckentfremdung von Wohnraum entgegen zu wirken. Werden Wohnungen nicht mehr für das Wohnen genutzt, sondern für Dienstleistungsnutzung (z.B. Büros, Hotels, Arzt- und Anwaltspraxen) zweckentfremdet, sind diese Änderungen baubewilligungspflichtig und aufgrund des geltenden Artikels 16a der städtischen Bauordnung (BO; SSSB 721.1) nicht bewilligungsfähig. Werden in Wohnungen Business Apartments eingerichtet, stellt sich die Frage, ob der Anteil der Dienstleistungsnutzung gegenüber der Wohnnutzung überwiegt. Werden Serviceleistungen erbracht, die mit Hotelnutzungen vergleichbar sind, liegt eine widerrechtliche Umnutzung von Wohnraum vor, die baupolizeilich zu überprüfen ist.

Bevor die Bauordnung jedoch mit einer konkreten Vorschrift im Sinne der vorliegenden Motion ergänzt werden kann, sind verschiedene inhaltliche und juristische Fragen zu klären:

Zu prüfen ist, ob eine flächendeckende Einschränkung temporärer Wohnnutzungen sinnvoll ist oder ob eine solche vorwiegend die Altstadt betreffen sollte. Die vorliegende Motion enthält diesbezüglich einen Widerspruch. Der Titel der Motion spricht von Zweckentfremdung von Wohnraum in der *Altstadt*. Die vorgeschlagene Ergänzung des Artikels 16a der BO dagegen schränkt den Anwendungsbereich räumlich nicht ein. Aufgrund der Systematik innerhalb des Wohnraumschutzartikels, wären Umwandlungen von Erstwohnungen in temporäre Wohnnutzungen auf dem ganzen Stadtgebiet unzulässig. Das Umwandlungsverbot würde aber nur gelten, wenn Wohnungsknappheit herrscht.

Der Gemeinderat gibt zu bedenken, dass temporäre Wohnnutzungen in der Stadt Bern nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Er erachtet die aktuelle Zahl von geschätzten 4 000 Zweitwohnungen als akzeptabel, da die für Bern wichtigen Hauptstadt- und Zentrumsfunktionen eine gewisse Anzahl Wohnungen für temporären Aufenthalt bedingen (siehe Begründungsbericht zur Motion Fraktion GB/JA! [Aline Trede/Christine Michel, GB]: Zweitwohnungen in Bern vermeiden vom 26. November 2014). Business Apartments generieren auch positive Effekte für die Stadt Bern und sind als Nutzung an ausgewählten, beispielsweise lärmbelasteten Lagen, denkbar.

Juristisch strittig dürfte insbesondere sein, ob ein Umwandlungsverbot von Erst- in Zweitwohnungen die Besitzstandsgarantie verletzt. Die sogenannte Besitzstandsgarantie bedeutet, dass rechtmässig bewilligte und erstellte Bauten gegen spätere Rechtsänderungen geschützt sind. Wohnungen werden in der Stadt Bern bis anhin als „Wohnung“ bewilligt und dürfen sowohl als Erst- aber auch als Zweitwohnung genutzt werden. Ein Verbot der Nutzung als Zweitwohnung könnte somit gegen die Besitzstandsgarantie verstossen und wäre somit nicht genehmigungsfähig.

Der Gemeinderat kommt zum Schluss, dass der vorgeschlagene, ausformulierte Artikel nicht tadellos in die Bauordnung aufgenommen werden kann. Er lehnt die Motion deshalb ab, ist aber bereit, den für ihn ebenfalls wichtigen Schutz von Wohnraum in der Altstadt bei der nächsten materiellen Überarbeitung der Bauordnung zu berücksichtigen und ein Umwandlungsverbot von Erstwohnungen in temporär genutzten Wohnraum zu prüfen. Dieses Vorgehen bietet die Chance, das Anliegen aus einer Gesamtsicht heraus zu bearbeiten und allenfalls durch weitere Massnahmen zum Wohnraumschutz zu stärken.

Eine materielle Überarbeitung der Bauordnung steht voraussichtlich im Anschluss an die Erarbeitung des neuen Stadtentwicklungskonzepts (STEK) an, wenn sich der Gemeinderat mit dem Änderungsbedarf der baurechtlichen Grundordnung auseinandersetzen wird.

Der Gemeinderat weist darauf hin, dass die allfällige Umsetzung des vorliegenden Anliegens einige Jahre in Anspruch nehmen wird.

### **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Motion abzulehnen; er ist jedoch bereit, den Vorstoss als Postulat entgegenzunehmen.

Bern, 3. Februar 2016

Der Gemeinderat