

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

Am 2. Februar 2017 hat der Stadtrat die folgende Motion Fraktion AL/GPB-DA/PdA+ erheblich erklärt:

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*

---

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

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

## **Bericht des Gemeinderats**

### *Ausgangslage*

Für viele Menschen, die gerne in der Stadt Bern wohnen (bleiben) möchten, ist es schwierig, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Der Gemeinderat hat sich deshalb in seiner 2018 verabschiedeten Wohnstrategie zum Ziel gesetzt, für vielfältigen Wohnraum für alle zu sorgen. Er will eine qualitativ gute Wohnversorgung für die Bernerinnen und Berner, unabhängig von deren Einkommen, Alter, Herkunft, Religion, Geschlecht, Behinderung, Lebenslage oder Lebensstil. Dies bedingt, dass der stark nachgefragte Wohnraum in der Stadt Bern grundsätzlich Menschen zur Verfügung gestellt wird, die hier ihren Lebensmittelpunkt haben.

In den letzten Jahren kam es in der Stadt Bern zu Umwandlungen von Wohnraum für kommerzielle Zweitwohnungsnutzungen. Insbesondere in der Altstadt entstanden vermehrt solche Beherbergungsangebote für Kurzeitaufenthalte. Dies manifestiert sich unter anderem darin, dass auf entsprechenden Onlineplattformen (z. B. Airbnb) der Anteil dieser Angebote in der Altstadt bedeutend höher ist als in anderen Stadtteilen.

Aus Sicht des Gemeinderats ist es daher angezeigt, die Zweitwohnungsnutzung im Stadtteil 1 zu regulieren und damit den Druck auf den Wohnraum in der Altstadt zu reduzieren und präventiv unerwünschte Verdrängungseffekte zu verhindern. Dazu legt er dem Stadtrat parallel zum vorliegenden Geschäft eine Teilrevision der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1) vor. Damit wird die erheblich erklärte Motion erfüllt und kann abgeschrieben werden.

### *Teilrevision der Bauordnung zur Nutzung von Zweitwohnungen in der Altstadt*

Die Forderung der vorliegenden Motion soll nicht mit einer Ergänzung von Artikel 16a zum Wohnraumschutz in der Bauordnung umgesetzt werden (was dem Wortlaut der Motion entsprechen würde), sondern durch eine Anpassung der Vorschriften zur Altstadt. Artikel 16a regelt den Schutz des bestehenden Wohnraums auf dem ganzen Stadtgebiet. Die neue Regelung soll aber auf die Altstadt beschränkt werden und sowohl bestehende als auch neu erstellte Wohnungen in der Altstadt erfassen.

Die beiden Artikel zum Nutzungszweck der Oberen und Unteren Altstadt (Art. 78 und 80 BO) sollen mit einschränkenden Bestimmungen zur Nutzung als Zweitwohnung ergänzt werden. Zukünftig sollen Zweitwohnungen in den (bereits nach geltendem Recht) allein dem Wohnen vorbehaltenen Gebäudeteilen nicht mehr zulässig sein, wenn diese Wohnungen wiederholt für weniger als drei Monate vermietet werden und die Vermietungsdauer zusammengezählt pro Kalenderjahr 90 Logiernächte überschreitet. Bei einer solchen Intensität muss von einer gewerbsmässigen Nutzung von Zweitwohnungen ausgegangen werden.

Erstwohnungen sind von der neuen Regelung nicht betroffen. Die klassische Untervermietung oder die temporäre Vermietung von selber bewohnten Erstwohnungen im Sinne eines «Homesharing» wären weiterhin unbeschränkt möglich.

Die öffentliche Mitwirkung zur Teilrevision der Bauordnung fand vom 16. Mai bis 15. Juni 2018 statt. Es gingen insgesamt 15 Mitwirkungsbeiträge ein. Die Präsidialdirektion überarbeitete die

Vorlage aufgrund der Mitwirkung. Insbesondere ergänzte sie die Bauordnung mit einer Regelung zur Besitzstandsgarantie. In der ersten kantonalen Vorprüfung äusserte das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) verschiedene Vorbehalte zur Vorlage. Darauf überarbeitete die Präsidialdirektion diese erneut in zwei Punkten (weniger strenge Anforderungen an die Besitzstandsgarantie bzw. klarere Definition, ab welcher Intensität von Kurzzeitvermietungen eine unzulässige Nutzung vorliegt). Im abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 19. Dezember 2019 hat das AGR keine Genehmigungsvorbehalte mehr geäussert. Die öffentliche Auflage der Vorlage erfolgte vom 23. Januar bis 21. Februar 2020. Es ging eine Einsprache ein. Gerügt wurden hauptsächlich der fehlende Regelungsbedarf und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten. Die Einsprache blieb aufrechterhalten. Aus Sicht des Gemeinderats ist die Einsprache gegen die Vorlage unbegründet und deshalb abzuweisen. Der Entscheid über die Einsprachen gehört in die Zuständigkeit des AGR.

*Folgen für das Personal und Finanzen*

Es werden keine Folgen für das Personal und die Finanzen erwartet.

**Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die erheblich erklärte Motion abzuschreiben.

Bern, 7. April 2021

Der Gemeinderat