

Interfraktionelle Motion GFL/EVP, SP/JUSO (Verena Furrer-Lehmann, GFL/Margrith Beyeler-Graf, SP): Bestehenden Wohnraum sichern; Abschreibung Punkt 2

Der Stadtrat hat Punkt 1 und 3 der nachfolgenden Motion mit SRB 198 vom 2. April 2009 abgeschrieben. Für Punkt 2 wurde mit SRB 092 vom 17. März 2011 eine Fristverlängerung vorerst bis Ende 2011 gewährt, welche anschliessend mit SRB 353 vom 16. August 2012 bis am 30. Juni 2014 verlängert wurde:

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:

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

Bericht des Gemeinderats

In der Stadt Bern gibt es ca. 17 000 Gebäude mit Wohnungen. Eine flächendeckende Überprüfung der Nutzung ist entsprechend aufwändig. Wie der Gemeinderat im Bericht vom 21. Dezember 2011 festgehalten hat, werden im Rahmen von Baubewilligungsverfahren bereits pro Jahr ca. 700 Gebäude überprüft. Interne und externe Meldungen und Hinweise führen zu weiteren Nutzungskontrollen. Jedes Jahr kontrolliert die Baukontrolle zusätzlich rund 70 Gebäude auf die zulässige Nutzung. Aufgrund des Postulats *Zysset Wohnstadt Bern: Umgenutzter Wohnraum - in allen Fällen gesetzeskonform?* wurde bereits im Jahr 2004 eine ausserordentliche Kontrollaktion durchgeführt, mit einer Trefferquote <1 %.

Auch 2011 wurde eine ausserordentliche Kontrollaktion durchgeführt. Von 147 kontrollierten und bewilligten Wohnungen an attraktiver Geschäftslage wurden 10 Wohnungen ohne Bewilligung umgenutzt. Dies entspricht 6.8 %. Baupolizeiliche Massnahmen konnten bei 6 Wohnungen eingeleitet werden, d.h. bei 4 %. Die Trefferquote war im Vergleich zur ersten Kontrollaktion aber deutlich höher. Dafür verantwortlich dürfte sein, dass bei dieser Kontrolle bewusst Strassenzüge ausgewählt wurden, bei denen von einem hohen Umnutzungsdruck ausgegangen werden musste.

Eine Kontrollaktion bzw. eine andauernde Kontrolle der Nutzung über sämtliche Gebäude mit Wohnanteil in der Stadt ist enorm aufwändig. Wird schon nur für jede Überprüfung eines der 17 000 Gebäude mit Wohnanteil eine Stunde eingesetzt (was wohl in den meisten Fällen weit unter dem effektiven Aufwand ist) könnte ein Baukontrolleur 9 Jahre oder 9 Personen ein Jahr lang nichts anderes als Nutzungskontrollen durchführen.

Die bestehenden personellen Ressourcen haben es nicht zugelassen, die Motion in diesem Punkt zu erfüllen. Der Stadtrat hat die Abschreibung von Punkt 2 aber mehrfach abgelehnt. Daher hat das Bauinspektorat im IAFP 2011 - 2014 eine Personalaufstockung für die Nutzungskontrolle beantragt. Die neue Aufgabe wurde genehmigt und auf Ende 2013 konnte die Stelle Nutzungskontrolle besetzt werden.

Da die bisherigen Kontrollen ergeben haben, dass die Trefferquote je nach ausgewähltem Quartier sehr unterschiedlich ausfielen, wurde nun ein Konzept erarbeitet, mit welchem festgelegt wurde, welche Liegenschaften prioritär überprüft werden sollen. Ziel dieses Konzepts ist es, die Liegenschaften zuerst zu prüfen, welche einem besonders hohen Umnutzungsdruck ausgesetzt sind.

Dazu wurden relevante Parameter definiert und in einem speziell erstellten Stadtplan sichtbar dargestellt. Unter anderem kamen folgende Parameter zur Anwendung:

- Erschliessung mit öV
- Nutzungszone (mit Priorität Wohnzonen)
- Leerwohnungsanteil.

Mit Hilfe des Plans wurden in jedem Stadtkreis Gebiete mit verschiedenen Prioritätsstufen ausgeschieden, welche nun systematisch überprüft werden.

Die grundsätzliche Überprüfung erfolgt durch Begehung mit Hilfe der Daten aus dem eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR). Festgestellte Differenzen werden anschliessend vertieft abgeklärt. Dies beinhaltet weitere Recherchen in zugänglichen Datenbanken, im Internet, im Planarchiv des Bauinspektorats und durch direkte Rückfragen bei der Eigentümerschaft. Führen die vertieften Abklärungen zu keinem Resultat, erfolgt eine schriftliche Aufforderung zur Stellungnahme bei der Eigentümerschaft.

Stellt sich nach den vertieften Abklärungen heraus, dass eine nicht bewilligte Umnutzung von Wohnraum vorliegt, wird ein baupolizeiliches Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands eingeleitet.

Neben der konzeptionellen Arbeit wurden in den letzten Monaten wiederum Kontrollen durchgeführt. Diese haben Folgendes ergeben:

Jahr	Anzahl Liegenschaften	Anzahl Wohnungen	vertiefte Abklärungen	Aufforderung
2013	52	476	7	1
2014	256	1832	133	1

- Der Wert „Anzahl Liegenschaften“ entspricht den kontrollierten Gebäuden gemäss dem offiziellen Strassenverzeichnis.
- Der Wert „Anzahl Wohnungen“ ergibt sich aus den effektiv vorgefundenen Wohnungen.
- Der Wert „vertiefte Abklärungen“ entspricht der Anzahl Wohnungen, bei denen die Art und Weise der effektiven Nutzung bei der Kontrolle vor Ort nicht eindeutig zu identifizieren war und vertiefte Abklärungen notwendig waren.
- Der Wert „Aufforderung“ entspricht der Anzahl Wohnungen, bei denen die Eigentümerschaft aufgefordert wurde, eine Stellungnahme zum Sachverhalt einzureichen, da die vertiefte Abklärung zu keinem eindeutigen Ergebnis führte. Aufgrund dieser Stellungnahme wird entschieden, ob ein baupolizeiliches Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands eingeleitet wird.

Die bisherigen Erfahrungen bestätigen die Resultate der Überprüfungen von 2004 und 2011. Die Mehrheit der vertieften Abklärungen zeigt, dass - sofern es sich um Umnutzungen handelt - diese innerhalb der baurechtlichen Vorschriften vorgenommen wurden und grösstenteils rechtmässig bewilligt wurden.

Mit der Schaffung der neuen Stelle wird die Nutzungskontrolle nun systematisiert vorgenommen. Eine periodisch flächendeckende Kontrolle kann mit einer neuen Stelle kurz- bis mittelfristig zwar auch nicht gewährleistet werden. Doch mit dem erwähnten Konzept kann sichergestellt werden, dass die über die ganze Stadt verteilten Liegenschaften, die für die Umnutzung besonders attraktiv sind, innert nützlicher Frist überprüft werden. Langfristig und in Kombination mit den Liegenschaften, die im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sowieso überprüft werden, können so alle Liegenschaften erfasst werden.

Damit ist die Motion erfüllt. Daher beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat die Abschreibung von Punkt 2.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, den erheblich erklärten Punkt 2 der Motion abzuschreiben.

Bern, 21. Mai 2014

Der Gemeinderat