2017.SR.000030 (17/022)

Kleine Anfrage Lukas Gutzwiller (GFL): Welche Massnahmen ergreift das Bauinspektorat gegen die Umnutzung von Wohnraum zu Gewerbefläche?

Gemäss Antwort des Gemeinderats zur Motion „Zweitwohnungen in Bern vermeiden“ (2012.SR.000050) vom November 2014 gibt es in der Stadt Bern rund 1 200 Wohnungen, die nicht (mehr) der Wohnnutzung dienen. Gleichzeitig ist bekannt, dass es in der Stadt genügend freien Gewerberaum gibt.

1. Ist es richtig, dass es sich bei diesen rund 1 200 Wohnungen vor allem um Wohnungen handelt, welche neu für Dienstleistungszwecke verwendet werden?
2. Welche rechtlichen Hemmnisse gibt es, um diesen Wohnraum wieder der Wohnnutzung zuzuführen?
3. Welche Massnahmen sieht der Gemeinderat vor, um diesen Wohnraum wieder der Wohnnutzung zuzuführen?

Bern, 02. Februar 2017
Erstunterzeichnende: Lukas Gutzwiller
Mitunterzeichnende: -

Antwort des Gemeinderats

Zu Frage 1:
Im Eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) sind in der Stadt Bern rund 77 000 Wohnungen verzeichnet. Das GWR ist zurzeit noch keine sehr verlässliche Quelle, da viele Daten noch aus der Volkszählung 2 000 stammen, die nun fortlaufend verifiziert und korrigiert werden müssen. Bei einem Registervergleich des GWR mit den Daten der Einwohnerkontrolle konnte bei rund 12 000 der 77 000 Wohnungen kein entsprechender Eintrag im Einwohnerregister gefunden werden. Statistik Stadt Bern hat gestützt auf Stichproben und einer Hochrechnung davon 1 200 Wohnungen als vermutungsweise umgenutzt ausgewiesen (vgl. dazu die Antwort des Gemeinderats auf die Motion „Zweitwohnungen in Bern vermeiden“, 2012.SR.000050 vom November 2014 sowie die Medienmitteilung von Statistik Stadt Bern Nr. 13/2014).

Zu Frage 2:
Umgenutzte Wohnungen können nur dann in Wohnnutzung rückgeführt werden,
a) wenn die Umnutzung nicht bewilligt wurde und
b) die Rückführung aufgrund des Zeitablaufs rechtlich überhaupt noch möglich ist.

Zu a): Die durch das Bauinspektorat durchgeführten konkreten Nutzungskontrollen haben ergeben, dass viele vermeidlich illegale Umnutzungen bewilligt wurden (z.B. Kitas), aber die legal umgenutzten Wohnungen fälschlicherweise im GWR noch als Wohnungen geführt wurden. Diese Wohnungen existieren im rechtlichen Sinne nicht mehr. Die Eigentümerinnen und Eigentümer haben auf der bewilligten neuen Nutzung Besitzstand.

Zu b): Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung können illegale Bauten oder Umnutzungen nach 30 Jahren nicht mehr wiederhergestellt werden (absolute Verjährung). Bei den Kontrollen durch das Bauinspektorat musste festgestellt werden, dass viele Wohnungen, die in den Akten des Bauinspektorats noch als Wohnungen registriert waren, nachweislich vor mehr als 30 Jahren um-

genutzt wurden. Diese Wohnungen können aus rechtlichen Gründen nicht mehr gegen den Willen der Eigentümerinnen und Eigentümer in Wohnnutzung zurückgeführt werden.

In den Jahren 2014 - 2016 wurden knapp 16 000 Wohnungen durch das Bauinspektorat überprüft. Bei 345 Wohnungen waren weitere Abklärungen notwendig. Es konnten aber nur in 4 Fällen ein Verfahren auf Wiederherstellung eingeleitet werden. Es musste also festgestellt werden, dass fast alle der bisher kontrollierten vermeidlich illegalen Umnutzungen entweder bewilligt worden waren oder aber die Umnutzung verjährt ist.

Zu Frage 3:
Dem Gemeinderat ist der Schutz von Wohnraum ein grosses Anliegen. Daher wurde auch Artikel 16a der Bauordnung als Ersatz des weggefallenen kantonalen Wohnraumerhaltungsgesetzes (WERG) erlassen, womit bestehender Wohnraum unabhängig von der Zonenvorschrift grundsätzlich zu erhalten ist. Aufgrund der Interfraktionellen Motion GFL/EVP, SP/JUSO (Verena Furrer-Lehmann, GFL/Margrith Beyeler-Graf, SP): „Bestehender Wohnraum sichern“ aus dem Jahre 2004 mit der eine flächendeckende Kontrolle gefordert wurde, hat der Gemeinderat im Jahr 2013 eine neue Stelle beim Bauinspektorat für die Nutzungskontrolle bewilligt. Seither findet nun eine systematische Kontrolle von Wohnungen statt.

Bern, 1. März 2017

Der Gemeinderat