



Medienkonferenz „Schutz von Wohnraum: Ergänzung der Bauordnung“ von Montag, 7. März 2011

## REFERAT VON STADTPRÄSIDENT ALEXANDER TSCHÄPPÄT

*Es gilt das gesprochene Wort*

Sehr geehrte Damen und Herren

*(1. Teil)*

Das Geschäft, das wir Ihnen heute vorstellen, soll sicherstellen, dass auch zukünftig der Wohnraum in der Stadt Bern optimal geschützt werden kann. Konkret geht es darum, dass bisher ein kantonales Gesetz existierte, das Wohnraum vor Zweckentfremdung und Umnutzung schützt. Im letzten Jahr hat der Grosse Rat beschlossen, dieses Gesetz sei aufzuheben – und zwar gegen den klaren Widerstand der Stadt. Diese Aufhebung ist unnötig, weil das Gesetz für alle anderen Gemeinden ohne Relevanz ist, da es ihnen frei gestellt ist, ob sie sich diesem Gesetz unterstellen wollen. Heute hat sich nur die Stadt Bern unterstellt, da das WERG für uns von grösster Bedeutung ist – nicht zuletzt weil sich unsere Zonen- und Bauordnung auf dieses Gesetz abstützt.

Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, die Lösung, die bisher eben kantonal existierte, in die städtische Bauordnung aufzunehmen. In diesen Tagen nun startet die Mitwirkung zu dieser Ergänzung der Bauordnung.

Aus wohnbaupolitischen Gründen muss die Stadt Bern handeln: die Wohnungsnot ist gross und daher ist der Wohnraum bestmöglich zu schützen. Planung und Wohnbauförderung sind sehr wichtige städtische Aufgaben. Sie liegen in der Gemeindeautonomie. Wir sind überzeugt, dass angesichts der Tatsache, dass die Planungshoheit bei der Gemeinde liegt, es auch ihr Recht ist, den Schutz der planungsrechtlichen Massnahmen sicherzustellen, wenn der Kanton dieser Aufgabe nicht mehr nachkommt.

Des bestmöglichen Verständnisses halber werden wir Ihnen kurz einen Überblick über die Geschichte des Wohnraumerhaltungsgesetzes geben (Regula Buchmüller, Leiterin Abteilung Stadtentwicklung) und die neue Regelung vorstellen (Martin Baumann, Bau-

inspektor). Abschliessend werde ich den neuen Artikel 16a in einen grösseren wohnbaupolitischen Zusammenhang stellen.

*(2. Teil)*

Der Gemeinderat verfolgt zwei Ziele:

1. Bern ist eine attraktive Wohnstadt und soll es auch bleiben;
2. Die Berner Bevölkerung soll zahlenmässig wachsen. Wir streben bis zum Jahr 2020 140 000 Einwohnerinnen und Einwohner an.

Diese Ziele haben Sie schon oft von mir gehört. Und ich muss sie auch heute an den Anfang meiner Ausführungen stellen, denn sie sind sehr wichtig, damit man die verschiedensten Anstrengungen des Gemeinderats für die Wohnbauförderung versteht.

Die Bevölkerung braucht Wohnungen. Selbstverständlich braucht die Bevölkerung auch ein gutes Wohnumfeld. Attraktive Freiräume, Parkanlagen, Hallenbäder etc. sind für die Lebensqualität wichtig. Ich erlaube mir aber, diese Themen bei meinen folgenden Ausführungen auszuklammern und mich auf die Wohnbauförderung im engeren Sinne zu konzentrieren.

**Der Gemeinderat möchte mit verschiedenen Massnahmen zusätzliche neue Wohnungen bereitstellen, und zwar durch:**

- das Verfügbarmachen neuer Wohnbauareale, in dem wir die **planerischen Voraussetzungen** schaffen, dass später Wohnungsneubau möglich ist: Beispiele sind die Planung Holligen, die voraussichtlich im Mai dieses Jahres dem Volk vorgelegt wird, oder auch die Planung KVA Warmbächliweg.
- die **Bebauung von Arealen** mit neuen Wohnungen: Beispiele dafür sind Brünen oder Schönberg-Ost, wo der Wohnungsbau in vollem Gange ist.
- **Verdichtung von schlecht ausgenutzten Arealen**, wie zum Beispiel mit dem Ersatzneubau Stöckacker Süd.
- **kleinräumliche Verdichtung**, in dem zum Beispiel Dachstöcke zu Wohnungen ausgebaut werden, wie das bei den städtischen Wohnungen an der Mattenhofstrasse im Moment gemacht wird.
- durch Information, Vernetzung und Unterstützung der Vorhaben Privater.
- Etc.

**Ganz wichtig ist aber auch, zu den bestehenden Wohnungen Sorge zu tragen und diese zu erhalten.** Dies dürfen wir nebst unserem Engagement für neue Wohnungen nicht vergessen.

Das WERG und der nun vorgelegte neue Artikel 16a der Bauordnung sind in diesem Kontext zu sehen: als ein wichtiger Baustein zum Schutz bestehender Wohnungen.

Das WERG schützt heute die bestehenden Wohnungen vor Umnutzung, Abbruch oder Zweckänderung auch dann, wenn die Bauordnung dies zuliesse. Dies möchten wir für die Zukunft nun in der städtischen Bauordnung verankern. Die Details zum neuen Artikel haben Sie gehört.

Es handelt sich um eine beträchtliche Zahl von Wohnungen, die der Artikel 16a schützen wird, nämlich **mindestens 5 500**. Ich finde, diese Zahl ist so gross, dass es sich auf jeden Fall lohnt, den Aufwand für eine kommunale Nachfolgelösung zum WERG zu betreiben.

Zur Illustration der Bedeutung des WERG bzw. der kommunalen Nachfolgelösung möchte ich diese erwähnten 5 500 bestehenden Wohnungen mit der Entwicklung im Neubau-Bereich vergleichen: Im letzten Jahr wurden 265 neue Wohnungen fertig gebaut. (Insgesamt wurde mehr gebaut, vollendet wurden aber im Jahr 2010 „nur“ 265 Neubauwohnungen - fast 1 000 neue Wohnungen sind jedoch noch im Bau. Weitere Zahlen zur Wohnbautätigkeit finden Sie im entsprechenden Kurzbericht der Statistikdienste in den Medienmappen).

Würden wir keine städtische Lösung für das abgeschaffte kantonale WERG vorlegen, würden wir also die Neubauwohnungs-Produktion von rund 20 Jahren einfach so zur Umnutzung oder zum Abbruch freigeben. Dies kann sich die Stadt Bern in der heutigen angespannten Wohnungssituation schlicht nicht leisten. Das wäre fahrlässig und unverantwortlich und würde die Stadt in ihrer Entwicklung massiv zurückwerfen.

Alle Annahmen und Prognosen gehen davon aus, dass der Trend zurück in die Stadt anhalten wird und die Nachfrage nach Wohnungen in den Städten weiterhin hoch bleibt. Bestätigt wird dies auch durch die konkreten Erfahrungen in Bern: Die Leerwohnungsziffer ist mit 0.45% anhaltend tief. (Zum Vergleich: Die Leerwohnungsziffer des Kantons Bern liegt bei 1.22%<sup>1</sup>). Wenn Wohnungen verschwinden, verschwinden damit ja auch ihre Bewohnerinnen und Bewohner. Es fehlen der Stadt Menschen, die sich am Gemeinwesen beteiligen und Steuern bezahlen.

---

<sup>1</sup> Stand 1. Juni 2010

A propos Verlust von Steuereinnahmen: Nicht jede Wohnung generiert ja Steuereinnahmen. Die Zahl der Zweitwohnungen in der Stadt Bern ist hoch, es handelt sich um gegen 10 000 Wohnungen – auch dieser Wohnraum steht damit den Menschen, die dauerhaft hier leben möchten, nicht zur Verfügung.

[Ich möchte noch eine Klammer zu den erwähnten 5 500 Wohnungen<sup>2</sup> aufmachen: Als die Abschaffung des WERG im Grossen Rat diskutiert wurde, haben wir die in der Stadt durch das WERG geschützten Wohnungen auf rund 1 200 geschätzt. Diese Zahl ist Ihnen vielleicht noch ein Begriff. Damals haben wir nur die Wohnungen in der Unteren Altstadt und in der Dienstleistungszone geschätzt. Nun haben wir die Schätzung mit den Wohnzonen, den gemischten Wohnzonen und den Schutzzonen ergänzt. Deshalb weicht die heute kommunizierte Zahl von der damaligen ab und wir dürfen von mindestens 5 500 Wohnungen ausgehen, die der neue Artikel 16a schützen wird].

Vielleicht denken Sie jetzt, dass die Zahl von mindestens 5 500 Wohnungen theoretisch ist und nach Abschaffung des WERG auch ohne städtische Wohnschutz-Lösung in der Praxis nicht alle Wohnungen umgenutzt werden. Das stimmt vielleicht. Aber für uns ist jede einzelne Wohnung wichtig. Besonders die attraktiven Altbau-Wohnungen, zum Beispiel im Kirchenfeld, die mancher gerne auch als repräsentative Büroräumlichkeiten benützt.

In den letzten Jahren wurden zwischen 20 und 50 WERG-Gesuche pro Jahr eingereicht und davon wurden ca. 10% der Gesuche abgelehnt. Sie denken nun vielleicht, dies ist wenig. Ich bin der Meinung, der Aufwand lohnt sich für 10% Gewinn. Ausserdem ist der Präventiveffekt des WERG und des neuen Artikels 16a der Bauordnung nicht zu unterschätzen. Wir gehen davon aus, dass die Zahl der Umnutzungen ohne WERG beträchtlich höher wäre.

Der Gemeinderat schickt nun die Ergänzung der Bauordnung mit Artikel 16a in die **öffentliche Mitwirkung**. Vom 9. März bis am 29. April 2011 können alle Interessierten die Unterlagen ansehen und sich zur Ergänzung der Bauordnung äussern.

---

<sup>2</sup> Details zur Berechnung dieser Zahl finden sich im Erläuterungsbericht zum Schutz von Wohnraum: Ergänzung der Bauordnung.

Die vorliegende Ergänzung der Bauordnung durchläuft das normale Verfahren, das für alle Vorschriften zur baurechtlichen Grundordnung gilt: Nach der Mitwirkung folgt die öffentliche Auflage und dann die Volksabstimmung.

Ab der öffentlichen Auflage hat die neue Vorschrift sogenannte Vorwirkung. Das heisst, wir können den Artikel ab dann bereits anwenden und es gibt nach Ablauf des kantonalen WERG Ende 2011 keine Regelungslücke.

**Zusammenfassend** noch einmal die wichtigsten Inhalte der Mitwirkungsvorlage:

Der Kanton Bern hat keine Rücksicht auf die besonderen Erfordernisse der Stadt genommen und ein Gesetz aufgehoben, das wir seit Jahren anwenden. Nun müssen wir die Inhalte dieses Gesetzes auf städtischer Ebene regeln. Wir übernehmen aus dem kantonalen Gesetz das, was sich bewährt hat, entslacken es und passen es an die Bedürfnisse der Stadt Bern im Jahr 2011 an. Für die Bauherrschaften und die Stadt wird das Verfahren mit der neuen, städtischen Regelung einfacher und günstiger.

**Fazit:** Ich bin davon überzeugt, dass wir eine massvolle Vorschrift erarbeitet haben, die unsere vielfältigen Arbeiten für den Wohnungsbau in der Stadt Bern unterstützt. Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen. Der Schutz von bestehendem Wohnraum wird auch in der Stimmbevölkerung Rückhalt geniessen.