



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

REFERAT VON REGULA BUCHMÜLLER, LEITERIN ABTEILUNG STADTENTWICKLUNG

Es gilt das gesprochene Wort

Sehr geehrte Damen und Herren

Das Geschäft, das Ihnen der Stadtpräsident, der Bauinspektor und ich Ihnen heute vorstellen ist am einfachsten zu verstehen, wenn man den geschichtlichen Ablauf dazu kennt. Ich gehe deshalb zuerst zurück in das **Jahr 1976**:

In den 70-er Jahren war die Wohnungsnot in Bern gross. Aber nicht nur in der Stadt fanden die Menschen kaum Wohnungen. Im ganzen Kanton war Wohnraum knapp gewesen. Damals war die Zeit, in welcher die Anzahl Bewohnerinnen und Bewohner pro Wohnung um einen Drittel sank. Waren es 1960 noch 3 Personen, die sich eine Wohnung durchschnittlich teilten, waren es 1980 nur noch deren 2. Heute leben im Durchschnitt pro Wohnung noch 1.75 Personen. Dementsprechend hat der Wohnraumbedarf pro Person deutlich zugenommen.

Der Kanton Bern hat als Reaktion auf die Probleme der Menschen bei der Wohnungssuche 1976 ein neues Gesetz geschaffen: das Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum, kurz WERG. Mit diesem Gesetz wurden bestehende Wohnungen vor Abbruch, Zweckänderung und wesentlicher baulicher Umwandlung geschützt. Das WERG sollte ein Mittel gegen die Wohnungsnot sein. Darüber hinaus schützte das WERG nicht nur Wohnungen an sich, sondern vorab preisgünstigen Wohnraum.

Der Kanton hat es mit dem WERG den Gemeinden überlassen, das Gesetz für ihr Gemeindegebiet anzuwenden oder nicht. Die Stadt Bern tat dies von Anfang an bis heute. Ohne Unterbruch. Praktisch heisst das, dass der Stadtrat und später der Gemeinderat alle zwei Jahre neu beschlossen haben, sich dem WERG zu unterstellen und dieses auf Stadtgebiet anzuwenden.

In der Praxis bedeutet das WERG, dass Sie als Besitzer einer Wohnung zum Beispiel im Mattenhof-Quartier die Wohnung bei einem Mieterwechsel nicht an eine Firma als Büros vermieten dürfen. Immer dann, wenn Sie eine bestehende Wohnung anders als zum Wohnen nutzen möchten, müssen Sie ein entsprechendes Gesuch einreichen. Dieses wird nur bewilligt, wenn das Interesse an der Umnutzung höher gewichtet wird als das Interesse der Öffentlichkeit am Weiterbestehen der Wohnung. Das WERG ist also stärker als die Nutzungszonenvorschriften der Stadt Bern, es überlagert die Vorschriften der Bauordnung.

Die Stadt Bern wendet das WERG ohne Unterbruch also seit 1976 an. Es hat bisher keinen Grund gegeben, auf das WERG zu verzichten. Und es gibt auch heute keinen Grund auf das WERG bzw. auf einen analogen Wohnraumschutz zu verzichten. Die Wohnungssituation ist nach wie vor angespannt, die Leerwohnungsziffer ist seit 1960 konstant unter 1% und dies bei einer Zunahme der Wohnungen in derselben Zeit von 57 000 Wohnungen auf fast 75 000 Wohnungen heute. Die Leerwohnungsziffer betrug 2010 trotzdem nur 0.45%.

Seit einigen Jahren ist Bern die einzige Stadt des Kantons, die das WERG anwendet.

In den **Jahren 2004 bis 2006** hat die Stadt Bern ihre Bauordnung revidiert. Damals wurde aber davon ausgegangen, dass das WERG weiter besteht, dementsprechend wurde in der Bauordnung auf einen speziellen Wohnraumschutz verzichtet.

Am **9. Dezember 2009** hat der Grosse Rat des Kantons Bern aufgrund einer Motion beschlossen, das WERG abzuschaffen. Im Grossen Rat wurde argumentiert, für eine Stadt alleine brauche es kein kantonales Gesetz und die Stadt könne den Wohnraumschutz selber in ihrer Bauordnung lösen. Zudem sei der Umnutzungsdruck nicht mehr so gross, da inzwischen viele Büroräume leer stünden. Das WERG sei im Übrigen ein alter Zopf und könne das Wohnraumproblem nicht lösen. Die unterlegenen Gegner der Motion haben vergebens eingewendet, dass die Stadt Bern heute auf das WERG angewiesen ist, da im Zeitpunkt der Revision der Bauordnung keine Rede von der Abschaffung dieses Gesetz war. Auch das Argument, dass das Gesetz für den Kanton keine nachteiligen Folgen hat, auch wenn es nur noch für die Stadt Bern gilt, konnte die Abschaffung des WERG nicht verhindern.

Bei diesen Debatten und Abstimmungen ging vergessen, dass es sich bei der Stadt Bern um die Hauptstadt der Schweiz handelt und Bern nicht zuletzt deshalb in einigen Bereichen andere Bedürfnisse hat als andere Städte – nicht nur weil Bern die mit Ab-

stand grösste Stadt des Kantons ist, sondern insbesondere, weil hier drei Verwaltungen – die kommunale, die kantonale und die nationale – angesiedelt sind und auch zahlreiche nachgelagerte Dienstleistungen ihre Büros auf Stadtberner Boden haben. Nur ein Beispiel: im Jahr 2000 betrug der Zweitwohnungsanteil in der Stadt Bern rund 12 Prozent, das sind Wohnungen, die nur teilweise benutzt werden und damit der ständig hier lebenden Bevölkerung nicht zur Verfügung stehen.

Wie auch der Regierungsrat in seinem Vortrag an den grossen Rat erkannt hat, verfügt die Stadt Bern aufgrund der tiefen Leerwohnungsziffer über keinen funktionierenden Wohnungsmarkt, und dies, obwohl die Anstrengungen im Bereich Wohnungsbau enorm sind. Der Grosse Rat zwingt somit die Stadt mit der Abschaffung des WERG zum Handeln.

Heute nun präsentieren wir Ihnen die städtische Lösung, mit der wir selber regeln möchten, was bisher kantonal geregelt war. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass die Situation auf dem Wohnungsmarkt auch heute noch so angespannt ist, dass wir auf einen speziellen Wohnraumschutz nicht verzichten können.

Mit einem zusätzlichen Artikel 16a in unserer städtischen Bauordnung schreiben wir deshalb fest, dass Wohnraum nicht verloren gehen darf, solange Wohnungsknappheit herrscht.

Wie der neue Artikel der Bauordnung genau aussieht, erklärt Ihnen nun der Bauinspektor Martin Baumann.