



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

REFERAT VON MARTIN BAUMANN, STADTBAUINSPEKTOR

*Es gilt das gesprochene Wort*

Sehr geehrte Damen und Herren

Wie Sie bereits gehört haben, wollen wir den Schutz des Wohnraums nicht mit einem neuen WERG-Gesetz auf kommunaler Ebene regeln, sondern mit einem neuen Artikel in unserer Bauordnung, dem Artikel 16a. Ich stelle Ihnen nun die neue Vorschrift vor. Sie finden den Wortlaut des neuen Artikels 16a in Ihrer Medienmappe.

Mit der neuen Vorschrift sind **Zweckänderungen, Umbauten und Abbrüche, die zu einem Verlust bestehenden Wohnraums führen, in den verschiedenen Wohnzonen, in den Schutzzonen sowie in der Dienstleistungszone untersagt, solange im Stadtgebiet Wohnungsknappheit herrscht.** Diese Regelung entspricht in den Grundzügen dem Inhalt des bisher geltenden WERG.

Die Stadt Bern hat mit der Anwendung des WERG grundsätzlich gute Erfahrungen gemacht. Aus diesem Grund haben wir vieles übernommen. Dort wo die alte Regelung nicht mehr zeitgemäss oder in der Praxis schwer umsetzbar war, haben wir diese entschlackt. **So sind mit der Regelung in der Bauordnung beispielsweise nicht mehr die Wohnungen als solches geschützt, sondern der Wohnraum.** Eine Zusammenlegung von kleinen Wohnungen zu einer grossen Familienwohnung ist mit der neuen Regelung somit ohne weiteres zulässig.

Auch den Anwendungsbereich bezüglich der Nutzungszonen haben wir neu geregelt. Das WERG gilt bis heute für alle Nutzungszonen, unabhängig vom Sinn und Zweck der jeweiligen Zone. In diesem Bereich haben wir den Anwendungsbereich verfeinert, so dass in Zukunft nicht die unverständliche Situation entsteht, dass beispielsweise die Zonenvorschriften in der Bauordnung das Wohnen in der Industrie- und Gewerbezone

verbieten, aber der Wohnraum aufgrund des Wohnraumschutzes erhalten werden muss. Die neue Vorschrift findet daher nur Anwendung in allen Wohnzonen, der oberen und unteren Altstadt, dem Wohn- und Gewerbegebiet Matte, den Schutzzonen sowie der Dienstleistungszone.

Vom Anwendungsbereich **ausgenommen** sind damit die Landwirtschaftzone, die ‚Zonen für öffentliche Nutzungen‘ sowie die Industrie- und Gewerbezone.

Die Landwirtschaftszone ist vom Schutz ausgenommen, da die Nutzung der Landwirtschaftszonen durch das Bundesrecht abschliessend geregelt ist.

‚Zonen für öffentliche Nutzungen‘ und ‚Zonen für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse‘ sind vom Anwendungsbereich ausgenommen, da an ihrer zweckbestimmten Nutzung ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht – die vorgesehene Nutzung ist meist gerade nicht die Wohnnutzung, sondern z.B. eine Spitalnutzung.

Industrie- und Gewerbezone sind wiederum ausgenommen, da der Bau von Wohnungen (mit Ausnahme von betriebsnotwendigen Wohnungen) in diesen Zonen aus umweltschutzrechtlichen Gründen verboten ist.

Wie bereits eingangs erwähnt, gilt das Umnutzungs- und Abbruchverbot nur dann, wenn **Wohnungsknappheit** in der Stadt Bern herrscht. Wohnungsknappheit im Sinne der neuen Vorschrift besteht solange, als der über drei Jahre gemittelte Leerwohnungsbestand in der Stadt Bern kleiner ist als 1%.

Wohnungsknappheit liegt also dann vor, wenn der Leerwohnungsbestand unter 1% liegt. Mit der Verwendung des Durchschnitts der letzten drei Jahre sollen starke Schwankungen aufgefangen werden, die der Rechtssicherheit abträglich wären. In der Rechtsprechung werden 1.5 bis 2% Leerwohnungsbestand als Grenze zur Wohnungsnot betrachtet und für ein Funktionieren des Wohnungsmarkts als unerlässlich angesehen. Die in der neuen Vorschrift definierte Grenze von 1% liegt also deutlich unterhalb dieser Limite. Dies haben wir so geregelt, damit die Einschränkungen nur gelten, wenn die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt wirklich prekär sind. Massgebender Zeitpunkt für die Beurteilung, ob der Wohnungsschutz in einem Baugesuchungsverfahren greift oder nicht, ist der Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs. Es ist also durchaus denkbar, dass die Vorschrift in einigen Jahren aufgrund eines höheren Leerwohnungsbestandes nicht mehr zur Anwendung kommt.

Die neue Vorschrift sieht natürlich auch **Ausnahmen** vor, so dass die Umnutzung von Wohnungen oder Abbrüche in bestimmten Fällen bewilligt werden, auch wenn Wohnungsknappheit vorliegt. Auch die Ausnahmetatbestände lehnen sich den bisherigen

Regelungen des WERG an. Die Ausnahmen sollen die Abweichung von der Vorschrift immer dann ermöglichen, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse gegen den Erhalt der Wohnung spricht. Im Weiteren sollen bestehende Unternehmen auch weiterhin ihr Unternehmen auf eigenem Grund und Boden vergrössern dürfen. Nicht zuletzt kann es natürlich nicht sein, dass eine Grundeigentümerin oder ein Grundeigentümer verpflichtet wird, eine Wohnung zu erhalten, obwohl der Aufwand dafür völlig unverhältnismässig wäre.

Um Härtefälle zu vermeiden und dem Verhältnismässigkeitsprinzip Rechnung zu tragen, können zudem aufgrund eines Ausnahmegesuchs Umnutzung und Abbrüche gewährt werden, wenn besondere Verhältnisse vorliegen.

Systematisch wird der neue Artikel in der Bauordnung im 1. Titel unter „Allgemeines“ eingeordnet. Dieser Titel wird ergänzt mit einem 6. Kapitel „Schutz bestehenden Wohnraums“.

Der neue Artikel ist also den Nutzungszonenvorschriften vorangestellt und überlagert diese. **Der Wohnraumschutz geht somit den Wohnanteilsvorschriften in den Nutzungszonen vor.** Eine Wohnung darf also auch dann nicht abgebrochen, umgenutzt oder zu Nichtwohnzwecken umgebaut werden, wenn die Wohnanteilsregel der betroffenen Nutzungszone eingehalten ist. Konkret darf somit eine Wohnung in der Dienstleistungszone nicht aufgehoben werden, auch wenn in der Dienstleistungszone eigentlich eine 100%ige Nichtwohnnutzung zulässig ist.

Wie Sie sehen, ist in diesem Artikel viel geregelt. Das ist aber nicht erstaunlich – schliesslich ersetzen wir mit diesem Artikel ein kantonales Gesetz, das WERG, welches immerhin 13 Artikel umfasste.

Zum Schluss noch einige Worte zur konkreten Umsetzung. Der im neuen Artikel 16a geregelte Wohnraumschutz wird neu im ordentlichen Baubewilligungsverfahren überprüft werden. Der Wohnraumschutz wird somit Teil des städtischen Baurechts. Das bisherige spezielle WERG-Bewilligungsverfahren, welches ein Umnutzungsgesuch für Büronutzung in einer bestehenden Wohnung neben dem Baubewilligungsgesuch zu durchlaufen hatte, entfällt damit. Dies bringt eine Vereinfachung für die Bauherrschaft und auch für die Baubewilligungsbehörde.