

Amt für Gemeinden  
und Raumordnung

Office des affaires communales  
et de l'organisation du territoire

Justiz-, Gemeinde- und  
Kirchendirektion des  
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires  
communales et des affaires ecclé-  
siastiques du canton de Berne

Nydegasse 11/13  
3011 Bern  
Telefon 031 633 77 74  
Telefax 031 634 51 58

Generalsekretariat der Präsidialdirektion  
Junkerengasse 47  
Postfach  
3011 Bern

[www.be.ch/agr](http://www.be.ch/agr)

Sachbearbeiterin: Béatrice Chatton  
G.-Nr.: 2018.JGK.7712  
Mail: [martin.gugger@be.ch](mailto:martin.gugger@be.ch)

19.12.2019



## **Bern; Änderung der Bauordnung betreffend Nutzung von Zweitwohnungen in der Altstadt, 2. Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 27.9.2019 ist bei uns die Änderung der Bauordnung betreffend Nutzung von Zweitwohnungen in der Altstadt zur 2. Vorprüfung eingegangen. Die Akten sind aufgrund des Vorprüfungsberichtes vom 07.06.2019 überarbeitet worden.

Wir stellen fest, dass die Genehmigungsvorbehalte aus dem Vorprüfungsbericht weitgehend berücksichtigt wurden und dass die Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann.

### **1. Allgemeines zur Vorprüfung**

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können.

### **2. Ausgangslage**

In den vergangenen Jahren wurde in der Altstadt von Bern eine Zunahme von Zweitwohnungen, hotelähnlichen Nutzungen (Business Apartments), Vermietung von Zimmern und Wohnungen für Kurzaufenthalte und anderen temporären Wohnformen festgestellt. Die eingereichte Motion «Gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum in der Altstadt» bringt die Problematik auf den Punkt: Wohnraum für die ansässige Bevölkerung wird kleiner oder ist nur noch zu unerschwinglichen Preisen verfügbar. Mit der vorliegenden BO-Änderung plant die Stadt eine Vorschrift zur Regelung von Zweitwohnungen und andern temporären Wohnformen in der Altstadt. Grundsätzlich soll die Umnutzung von Erstwohnungen in Zweitwohnungen verhindert werden.

Die städtische Denkmalpflege begrüsst das Vorhaben. Eine Identifikation der Wohnbevölkerung mit der Altstadt sei auch abhängig von einer hier ansässigen, ständigen Wohnbevölkerung. Diese

vertrete langfristige Interessen und sei bereit, Verantwortung für das Gemeinwesen zu übernehmen. Der Schutz des Wohnraums sei daher ein indirekter Beitrag zum sorgfältigen Umgang mit der geschützten Altstadt von Bern.

### 3. Zu den Genehmigungsvorbehalten aus dem Vorprüfungsbericht

- 3.1 Art 4 Abs. 5 BO  
Es wird die Besitzstandsgarantie für bestehende Zweitwohnungen geregelt und mit den Ergänzungen im Erläuterungsbericht nachvollziehbar begründet.
- 3.2 Art 78 Abs. 2 BO (Zone mit Planungspflicht Obere Altstadt) und Art. 80 BO (Untere Altstadt)  
Mit der vorliegenden bestimmteren Formulierung wird klar, welche Zweitwohnungen im Sinne der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes nicht zulässig sind.
- 3.3 Übergangsbestimmungen  
Die angepasste Formulierung ist bestimmter und legt klar fest, wann die Besitzstandsgarantie geltend gemacht werden kann.
- 3.4 Erläuterungsbericht  
Die im Erläuterungsbericht geforderten Ergänzungen wurden angebracht und die Anpassung der Bauordnung kann nachvollzogen werden.

Die Genehmigungsvorbehalte aus der Vorprüfung vom 07.06.2019 sind damit bereinigt. Die vorliegende Änderung der Bauordnung betreffend Nutzung von Zweitwohnungen in der Altstadt ist genehmigungsfähig.

### 4. Weiteres Vorgehen

Die Änderung der Bauordnung kann gemäss Art. 60 BauG öffentlich aufgelegt werden. Nach allfälligen Einspracheverhandlungen ist die Änderung der Bauordnung vom zuständigen Gemeindeorgan zu beschliessen und an uns in 6-facher Ausführung zur Genehmigung nach Art. 61 BauG einzureichen. Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. 61 Abs. 6 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe [www.geo.apps.be.ch](http://www.geo.apps.be.ch) - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Daniel Gäumann, Vorsteher

- Überzählige Akten retour
- Fachbericht Städt. Denmalpflege

Kopie mit Beilagen

- Stadtplanungsamt Frau Walther

Kopie per E-Mail

- Regierungstatthalteramt Bern Mittelland

- Städtische Denkmalpflege

