

Bern, den 24. Dezember 2014

EINSCHREIBEN

**Regierungsstatthalteramt
Bern-Mittelland
Poststrasse 25
3071 Ostermundigen**

Neubau MFH Centralweg 15/15a:

**Bericht und Antrag der Baupolizeibehörde Bern vom 26. November 2014 -
Stellungnahme des VLL (Frist 24. Dezember 2014)**

Sehr geehrter Herr Regierungsstatthalter
Sehr geehrte Damen und Herren

Gerne nehmen wir zum oben aufgeführten Bericht des Bauinspektorats der Stadt Bern (BI) wie folgt Stellung.

Seite 3 Bericht, drei Abstellplätze entlang Hofweg

Wie bereits in unserer Stellungnahme zum Mobilitätskonzept festgehalten, sind wir der Ansicht, dass diese Lösung kein guter Weg ist. Die beantragte und vom BI gewährte Ausnahmegewilligung sollte daher nicht gewährt werden. Es muss eine andere, Quartier- und Fussgänger-verträgliche Lösung gefunden werden. Wir verlangen zudem, dass es - entsprechend dem Vermietungskonzept - mindestens einen festen Parkplatz gibt, der ausschliesslich für behinderte Personen reserviert ist. Dieser Autoabstellplatz muss, wenn er den gängigen Empfehlungen entsprechen soll, möglichst nahe beim Eingangsbereich zu den Wohnungen liegen, also am Centralweg.

Seite 4 Bericht, Verkehrsberuhigungsmassnahmen, insbesondere im Bereich Centralweg

Im Rahmen der zahlreich verfassten Berichte und Stellungnahmen seitens der Bauherrin und anderer städtischer Institutionen wird immer wieder darauf verwiesen, dass es sich bei der Strassenraumgestaltung Ecke Centralweg/Lagerweg um eine separate Planung handle und sie daher nicht Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens sei. Wir möchten an dieser Stelle einmal mehr darauf hinweisen, dass wir uns dieser Haltung nicht anschliessen können:

1.) Im „Antrag auf eine „Ausnahmegewilligung Abstell- und Umschlagplatz im Vorgartenbereich“ vom 17. Dezember 2012 hält die Liegenschaftenverwaltung fest, dass der Centralweg im Bauprojekt als Vorgarten durch die beauftragte Landschaftsarchitektin gem. Art. 11 umgestaltet wurde und dass die Umgebungs- und Vorgartengestaltung bereits Bestandteil des Architekturwettbewerbs für den Neubau war (Kopie in Beilage).

- 2.) In der Dokumentation zur Ausschreibung des Wettbewerbs der Stadt Bern – „Neubau Centralweg Bern, Programm Projektwettbewerb“ vom 20. April 2010 – wurde explizit der Einbezug des erwähnten Strassenraums als Rahmenbedingung aufgeführt:
- Vernetzung des privaten, wohnumfeldbezogenen Freiraums mit den öffentlichen Freiräumen
 - Aufwertung der Aufenthaltsqualität im bestehenden Strassenraum (Centralweg)
 - Ausweitung des Wettbewerbsperimeters auf die öffentliche Strassenparzelle (inkl. Centralweg, s. Beilage)
 - Einbezug und Ausformulierung des neuen Freiraums auf der Strassenparzelle Centralweg (Beurteilungskriterium)

Dazu legen wir unserem Schreiben Kopien der Seiten, 6, 22 und 28-30 aus der Wettbewerbsdokumentation bei.

Im Vortrag des Gemeinderates an den Stadtrat (Kreditantrag) vom 12. Dezember 2012 wird dazu festgehalten: *„Der Quartierplan für den Stadtteil V sieht vor, den Strassenraum Centralweg aufzuwerten. Das Siegerprojekt „Baumzimmer“ zeigt - wie gemäss Programm gefordert - einen Vorschlag zur Gestaltung dieser öffentlichen Strasse. Eine Projektgruppe, bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern der Präsidialdirektion, der Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün und der Direktion für Finanzen, Personal und Informatik hat diesen Vorschlag nun weiterverfolgt“.*

Da die Bauherrin aus Spargründen auf eine Einstellhalle verzichtet, wird die Umgestaltung und Nutzung des Centralwegs (Trottoir, Strassenraum) wichtiger denn je und wird auf die künftige Bewohnerschaft wie auch auf die QuartieranwohnerInnen Einfluss haben (Sicherheit für Kinder, Betagte, Nutzungskonflikte Fussgänger-Autos etc.). Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb sie nicht Bestandteil der Gesamtplanung sein soll, zumal es Wettbewerbs-Eingaben gab, die diese Rahmenbedingungen in ihre Planung integriert haben. Eine spätere Ausschreibung könnte zu neuen Einsparungen führen, die unter Umständen die geplante Gestaltung verunmöglichen. Die Strassenraum-Gestaltung Centralweg müsste unseres Erachtens Bestandteil der gesamten Baupublikation sein oder sie hätte zumindest parallel dazu ausgeschrieben werden müssen.

Seite 4 Bericht, Näherbaurecht / Gebäudeabstand

Die Feststellung des BI *„Der einzuhaltende Gebäudeabstand zum Gebäude Lagerweg 12 ... kann aufgrund der altrechtlich bewilligten Baute reduziert werden. Daher ist der Gebäudeabstand eingehalten“* ist unvollständig bis irreführend. Sowohl in der ersten (Mai 2013) als auch in der zweiten, abgeänderten Ausschreibung für die Baubewilligung (März 2014) wird die gesamte Parzelle als Bauklasse 4 deklariert. Gemäss dem geltenden Bauklassenplan liegt der südliche Teil der Parzelle (gegen Lagerweg) in der Bauklasse 4, der nördliche Teil (Seite Hofweg) in der Bauklasse 3.

In der Bauklasse 4 gilt nach Art. 46 BO ein grosser Grenzabstand von 11 Metern. Dieser kann nicht gestützt auf Art. 34.3 noch weiter reduziert werden, es sei denn mit der Zustimmung des Nachbarn zu einem Näherbau und mit einer Ausnahme; beides fehlt im vorliegenden Baugesuch. **Wir fragen uns, ob hier nicht die Voraussetzungen für ein Vorgehen nach Art. 18.1 (fehlerhafte Publikation) und 18.2 (ungenügender Grenzabstand) des Bewilligungsdekretes gegeben wären?**

In diesem Zusammenhang stellt sich zudem die Frage, ob es sich bei der Parzelle 1375 (Lagerweg 12) tatsächlich um eine „altrechtlich bewilligte Baute“ oder nicht vielmehr um eine Baute in geschlossener Bauweise mit einer Brandmauer an der Grenze zur Parzelle 1446 handelt. Somit wäre nicht Art. 34 Abs. 3 BO, sondern Art. 53 BO anwendbar. Gemäss Art. 53 Abs. 3 BO sind die Grenzabstände und damit auch die Gebäudeabstände auch gegenüber Baugrundstücken und Gebäuden in einer Bauklasse der offenen Bauweise einzuhalten. Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der beidseits

erforderlichen reglementarischen Grenzabstände, im konkreten Falle also 22 Meter. Doch selbst wenn entgegen unserer Auffassung nur der Grenzabstand zur Grenzüberbauung massgebend sein sollte, hält das Bauprojekt nicht einmal den sich aus der Bauklasse 4 70 / 12 ergebende Grenzabstand von 11 m ein.

Das Unterschreiten des vorgeschriebenen Gebäudeabstandes führt, verstärkt noch durch die vorgelagerten Balkone, zu einer gestalterisch und städtebaulich ungenügenden Lösung (s. unten). Es ist zudem eher befremdend, dass die Liegenschaftenverwaltung eine, in der Regel vom Stimmbürger zu genehmigende Umzonung vorweg nimmt – gestützt auf die „Gesamtplanung Lorraine, Bericht zur öffentlichen Mitwirkung vom 25.10.2007“, die unseres Wissens im Moment am Ruhen ist. **Eine „freiwillige“ Reduzierung auf Bauklasse 3 (s. Seite 28 Wettbewerbsdokumentation) ist rechtlich nicht wirksam.** Die Bauklassen mit ihren differenzierten Gebäudeabständen richten sich nach den Nutzungsmöglichkeiten, nicht nach der tatsächlich realisierten Nutzung. Die Reduktion der gesamten Parzelle auf Bauklasse 3 steht zudem im Widerspruch zum städtebaulichen Ziel der Verdichtung. Dieses Ziel ist sowohl in der "Strategie der baulichen Stadtentwicklung Wohnen" wie auch in der "Quartierplanung Stadtteil V" festgehalten. Eine sinnvolle und städtebaulich befriedigende Nutzung der Parzelle Centralweg 15 /15a würde den Erlass einer Planungszone über das Gebiet Lagerweg/Hofweg/Centralweg mit anschliessender Überbauungsordnung erfordern. Zumindest müsste die neue Überbauung als Grenzanbau an die Brandmauer Lagerweg 12 anschliessen, was gemäss Art. 52 BO auch in einer Bauklasse, die grundsätzlich der offenen Bauweise zugewiesen ist, möglich ist.

Quartier-Verträglichkeit Art. 6 BO

Zu unseren Bedenken betreffend Einordnung in das Quartierbild nimmt der Bericht des Bauinspektorates nicht Stellung. Durch die aus dem Projekt resultierende (und in alle Zukunft zementierte) Freistellung der Brandmauer des Gebäudes Lagerweg 12 wird das Quartierbild ganz erheblich beeinträchtigt. Art. 52 b weist (in gespiegelter Ausgangslage) auf die Bedeutung der Brandmauereinordnung hin. Im Wettbewerbsprojekt wurde der Konflikt mit den „originellen“ Baumzimmern einigermassen überspielt; durch die Projektänderung wirkt er nun – wie wir in der Einsprache bereits befürchteten - in voller Härte und störend für Strassen- und Quartierbild. Dass die Wettbewerbsjury auch dieser Lösung (sehr) gute städtebauliche Qualität attestiert, spricht nicht unbedingt für ihre Kompetenz. **Gegenwärtig ist die Einordnung in das Quartierbild allerdings schlecht beurteilbar, weil die Profilierung entfernt worden ist, obwohl der Entscheid des Statthalteramtes bzw. eine rechtsgültige Baubewilligung noch ausstehend sind.** Das Projekt steht auch im Widerspruch zu weiteren Bestimmungen der Bauordnung, die bezwecken, eine gute Einordnung in das Quartierbild zu gewährleisten (Art 50.3 und 51.1 +2).

Wir bitten Sie, die angeführten Verstösse gegen die geltenden Vorschriften und unsere Eingaben zu prüfen und im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüssen
Für den VLL-Vorstand
Romano Manazza, Catherine Weber