

Absender:

1. **Grünes Bündnis Bern, Postfach, 3001 Bern**
2. **Grüne Partei Bern – Demokratische Alternative GPB-DA (GrünAlternative), Luternauweg 8, 3006 Bern**
3. **SP Bern Nord, Postfach, 3000 Bern 25**
4. **Verein für ein lebendiges Lorrainequartier VLL, Jurastrasse 15, 3013 Bern**

Bern, den 28. Mai 2015

EINSCHREIBEN

**Präsidialdirektion der Stadt Bern
Generalsekretariat
Fachbereich Recht
Postfach
3000 Bern 8**

EINSCHREIBEN

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

**Centralweg 15: Geringfügige Änderung des Bauklassenplans
Öffentliche Auflage vom 29. April mit Frist 29. Mai 2015**

1. **EINSPRACHE** gemäss Art. 35 Baugesetz
2. **BESCHWERDE** gemäss Art. 122 BauV

Da Einsprache und Beschwerde in engem inneren Zusammenhang stehen und sich überschneiden, werden sie in einer Rechtsschrift begründet und an die beiden obenstehenden Adressaten eingereicht.

Sehr geehrte Damen und Herren

Hiermit erheben wir Einsprache und Beschwerde gegen die vom Gemeinderat der Stadt Bern beschlossene und öffentlich aufgelegte Änderung des Bauklassenplans Centralweg 15* (Parzelle Bern Gbbl.-Nr., 5/1446, Anpassung in Bauklasse 3 für die gesamte Projektparzelle.

(*in früheren öffentlichen Baupublikationen jeweils auch mit der Bezeichnung Centralweg 15/15a resp. Centralweg 9 und 9a,).

BEGEHREN

Die Änderung der Bauklasse betreffend Parzelle Bern Gbbl.-Nr. 5/1446 sei nicht zu genehmigen.

Eventualiter:

Die Änderung der Bauklasse sei nicht nach Art. 122 BauV, sondern im ordentlichen Verfahren durch das kompetente Organ, d. h. die Stimmbürgerschaft, zu beschliessen.

Eingangs halten wir fest, dass in sämtlichen Baupublikationen (Abbruch der alten Gebäude, publiziert 22. Februar 2008; Neubau Mehrfamilienhaus, publiziert am 15.5.2013 sowie Projektänderung, andere Gestaltung der Balkone, publiziert am 21. März 2014) immer Bauklasse 4 offen, 70/12 bzw. Bauklasse 3-4 offen angegeben wurde.

In den verbindlichen Rahmenbedingungen zum Projektwettbewerb (April 2010) begründet die Bauherrin (Städtische Liegenschaftenverwaltung) die ausschliesslichen Bestimmungen der BK 3 einzuhalten mit Vorgaben zur Gesamtplanung Lorraine. Diese ist aber bislang von keiner entsprechenden Behörde verbindlich genehmigt worden. Die "Quartierplanung Stadtteil V" verweist auf die "Gesamtplanung Lorraine", die es so aber nicht mehr gibt. Im Mitwirkungsbericht wird vielmehr festgehalten, die Umsetzung erfolge mit der Quartierplanung Stadtteil V.

Im Kreditantrag des Gemeinderates vom 12. Dezember 2013 zuhanden des Stadtrats (Sitzung vom 16. Mai 2013) findet sich kein Hinweis darauf, dass die bestehenden Bauklassen nicht ausgenutzt, sondern lediglich in die Höhe der BK 3 gebaut werden soll.

In seinem Bericht zum Bauentscheid vom 26. November 2014 hält das Bauinspektorat der Stadt Bern fest, der Gebäudeabstand zum Gebäude Lagerweg 12 werde nach Art. 34 Abs. 3 Bauordnung definiert und könne aufgrund altrechtlich bewilligter Baute reduziert werden. Daher sei der Gebäudeabstand eingehalten.

In unserer Stellungnahme zum „Bericht zum Bauentscheid Centralweg 15/15a des Bauinspektorats der Stadt Bern vom 26.11.2014“ haben wir am 24. Dezember 2014 zuhanden des Regierungsstatthalters Bern-Mittelland u.a. Folgendes festgestellt:

„Seite 4 Bericht, Näherbaurecht / Gebäudeabstand“

Die Feststellung des Bauinspektorats 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 Ge-

bäudeabstände 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 gem. Art. 52 BO auch in einer Bauklasse, die grundsätzlich der offenen Bauweise zugewiesen ist, möglich ist.“

1

Offensichtlich war / ist unser Einwand berechtigt; mit der vorliegenden geringfügigen Änderung des Bauklassenplans will die Bauherrin das seit langer Zeit bestehende Versäumnis nachholen. Wäre jedoch dem Stadtrat bei seiner Entscheidung vom 16. Mai betreffend „Centralweg 9/9a, 3013 Bern: Realisierung Neubau „Baumzimmer; Ausführungskredit“ bekannt gewesen, dass es zur Realisierung dieses Projektes einer Bauklassenänderung bedarf, wäre der Entscheid wohl anders ausgefallen. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der im Parlament seit langem und aktuell geführten Diskussionen über geeignete Massnahmen gegen die Wohnungsnot, zu Fragen des verdichteten Bauens und der Stadtentwicklung etc.

Nachträgliche Anpassungen der baurechtlichen Bestimmungen gemäss Art. 122 BauV sind als „Ausnahmeregel“ „mit Zurückhaltung anzuwenden“¹. „Es ist deshalb von der Grundregel auszugehen, dass Erlasse und Nutzungspläne grundsätzlich nur durch das zuständige Gemeindeorgan selbst revidiert werden können“ (BVR 2002 S. 149 E. 5a). Schliesslich hat die Behörde bei der Beurteilung der Frage, ob sie das vereinfachte Verfahren durchführen kann, allfällige gegen dieses Verfahren erhobene Einsprachen zu berücksichtigen. Sind die Einspracherüger nicht offensichtlich unbegründet, soll über die Planänderung im ordentlichen Verfahren von den dafür zuständigen Organen entschieden werden². **Da die in der vorliegenden Rechtschrift aufgeführten Einspracherüger nicht offensichtlich unbegründet sind, steht fest, dass, im Falle einer Ablehnung der Einsprache nach Art. 35 BauG, die Änderung vom zuständigen Organ, d.h. vom Stimmvolk beschlossen werden müsste.**

Anpassungen von Bauklassen müssen zudem in der Regel VOR der Einreichung eines Baugesuchs erfolgen, zumindest aber in einer sehr frühen Phase eines Baubewilligungsverfahrens (und nicht erst nach zwei Jahren). Geringfügige Planänderungen dürfen nicht zur nachträglichen „Heilung“ an sich unheilbarer rechtlicher Mängel eines Baugesuches dienen. Dies gilt umso mehr dann, wenn die für die Genehmigung von geringfügigen Planänderungen zuständige Behörde gleichzeitig als Bauherrin des einzigen durch die Planän-

¹ Zaugg/Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern, Kommentar Band II 2010, Vorbemerkungen zu den Art 58-63 BauG, N 4a

² Zaugg/Ludwig, a.a.O., Vorbemerkungen zu den Art. 58-63 BauG N. 4b

derung begünstigen Projektes fungiert. Der Verdacht auf Willkür bzw. Ungleichbehandlung zwischen öffentlichen und privaten Baugesuchstellern liesse sich in einem solchen Falle nur schwer widerlegen.

Im Gegensatz zur Präsidialdirektion bzw. zum Gemeinderat sind wir der Ansicht, dass es sich bei der Umzonung der gesamten in Frage stehenden Parzelle in BK 3 nicht um eine geringfügige Änderung handelt. Geringfügige Änderungen dienen erfahrungsgemäss vor allem Nutzungserweiterungen und nicht wie im vorliegenden Fall einer Nutzungseinschränkung. Daher müsste – wenn überhaupt – eine Umzonung auf BK 4 für die gesamte Parzelle vorgenommen werden mit dem Ziel, dringend benötigten Wohnraum für die Stadt Bern zu schaffen.

Geringfügige Anpassungen betreffen in der Regel nur einzelne Grundeigentümer. Da die Parzelle im Besitz der Stadt Bern ist besteht ein grosses allgemeines Interesse der Öffentlichkeit: Die Überbauung Centralweg ist von grösserer städtischer Bedeutung in Sachen Wohnpolitik, dies zeigt nicht zuletzt ein Blick in die Medien, die immer wieder über den Stand der Entwicklung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens berichten. Die Stadt Bern ist Eigentümerin und Bauherrin am Centralweg 15/15a, sie muss bezüglich verdichtetem Bauen und aktiver Wohnpolitik eine Vorreiterrolle einnehmen. Es ist daher von grossem öffentlichem Interesse, wenn die bestehenden Bauklassen auf der Parzelle zugunsten einer Wohnraumreduktion nicht ausgenützt werden sollen. Die vorgesehene Nutzungseinschränkung des kostbaren Guts städtischen Bodens müsste daher, wenn überhaupt, vom zuständigen Organ beschlossen werden (Parlament und StimmbürgerInnen).

Hinzu kommt, dass auch die Einhaltung der demokratischen Grundordnung, insbesondere des Gewaltenteilungsprinzips im Verfahren der Änderung der baurechtlichen Grundordnung ein Kriterium zur Bestimmung ist, ob eine Änderung geringfügig ist oder nicht. Im vorliegenden Fall sind die Bauherrin und die Behörde, die den Bauklassenplan ändern will, identisch. Passt die Bauherrin selber nachträglich die baurechtliche Grundordnung an ihr Bauprojekt an, wird unseres Erachtens gegen das Gewaltenteilungsprinzip verstossen. Dies kann nur vermieden werden, wenn die Änderung im ordentlichen Verfahren und damit durch das demokratische legitimierte Organ vorgenommen wird.

In seiner Antwort vom 10. September 2014 auf die Interfraktionelle Motion FDP, SVP, BDP/CVP (Bernhard Eicher, FDP/Roland Jakob, SVP/Martin Schneider, BDP): Verdichtetes Bauen konkret angehen vom 13. März 2014 hält der Gemeinderat selbst Folgendes fest:

„...Innerhalb der Bearbeitung des Stadtentwicklungskonzepts STEK 15 ist die innere bauliche Verdichtung ein Schwerpunkt. In dem Teilprojekt Siedlungsentwicklung nach innen und Freiräume wird die Stadtverdichtung unter Berücksichtigung von Frei- und Grünräumen, Quartierinfrastrukturen, Verkehrs- und Infrastrukturerschliessungen, städtebaulichen und sozio-demographischen Verhältnisse untersucht. Aus den Erkenntnissen werden konkrete Vorgehensstrategien zur Umsetzung entwickelt. Der Stadtrat hat mit dem Kreditbeschluss zum STEK 15 auch eine erhöhte Mitwirkung der Bevölkerung sowie der Organisationen und Parteien beschlossen. Das erste Forum dazu hat bereits stattgefunden. Die Arbeiten und die Mitwirkung zum STEK 15 dauern aber bis mindestens Ende 2015.

Das Stadtentwicklungskonzept STEK 15 ist Voraussetzung zur Erarbeitung einer allfälligen Änderung der Bauordnung. Der Gemeinderat verfolgt dasselbe Ziel der inneren baulichen Verdichtung wie die Motionäre und Motionärinnen, beabsichtigt jedoch dem Stadtrat und den Stimmberechtigten grundeigentümergebundene Vorlagen zu unterbreiten, die sich auf Studien und das Stadtentwicklungskonzept abstützen...

...Die Bauordnung und der zugehörige Bauklassenplan haben sich bisher gut bewährt. Eine Änderung für eine verdichtete Bauweise ist jedoch je nach Resultat des Stadtentwicklungskonzepts STEK 15 in Teilbereichen möglich und angezeigt. Innerhalb des Stadtentwicklungskonzepts STEK 15 wird die innere Verdichtung geprüft und in Grundlagenberichten vorliegen. Die Resultate werden der Bevölkerung zur Mitwirkung unterbreitet...“

Wird die Parzelle Centralweg 15/15a jetzt auf BK 3 reduziert ist eine spätere Wiederherstellung in BK 4/3 oder Aufzonung in BK 4 praktisch unmöglich. Sie stünde in grossem Widerspruch zu den im STEK 15 angestrebten Zielen und Vorgaben.

Eine reduzierte BK-Einzonung wie hier gefordert dient vielmehr dazu, das seit Mai 2013 hängige Baubewilligungsverfahren des Projekts „Baumzimmer“ voranzutreiben und Fehler, die sich von Anfang an eingeschlichen haben, nachträglich auszubessern mit dem Ziel, ein eigentlich nicht bewilligungsfähiges Projekt doch noch bewilligt zu erhalten.

Es ist zudem nicht einsichtig, weshalb - nur um ein Bauprojekt zu retten - für eine sehr lange Zeit oder sogar für immer darauf verzichtet werden soll, höher und damit verdichtet bauen zu können. In den damaligen Wettbewerbsunterlagen wurde ohne ausführliche Begründung die BK 3 als Vorgabe festgelegt. Es wurde aber auch darauf hingewiesen, dass der Neubau direkt an die bestehende Brandmauer angebaut und somit weiterer Wohnraum geschaffen werden kann, ein Kriterium, welches das letztendlich ausgewählte Projekt „Baumzimmer“ leider nicht erfüllt.

In den spärlichen Unterlagen zur „Öffentlichen Auflage geringfügige Änderung Bauklassenplan Centralweg 15“ wird auf die Quartierplanung V verwiesen. Demnach soll entlang der Lorrainestrasse ein punktuell Anheben auf Bauklasse 4 stattfinden. Als „logische Konsequenz“ davon soll im inneren Bereich der Projektparzelle Centralweg 15/15a nur noch BK 3 gelten. Dieser Logik vermag man nicht zu folgen, ist doch ein grösserer Teil der umstehenden Gebäude (Centralweg, Lagerweg) vierstöckig. Nur gerade die Häuser am Hofweg sind in BK 3 gebaut.

In diesem Sinne halten wir zusammenfassend fest:

Die Geringfügigkeit ist nicht gegeben. Es handelt sich im Gegenteil um eine aus städtebaulicher und wohnpolitischer Sicht zu wichtige BK-Änderung, die – würde sie so genehmigt – ein äusserst fragwürdiges Präjudiz auslösen würde.

Die mit der geringfügigen BK-Änderung ausgelöste Nutzungs-Reduktion ist von grossem öffentlichem Interesse. Es sind nicht nur Partikular-Interessen einzelner Grundeigentümer tangiert, sondern die Allgemeinheit, die Bevölkerung der Stadt Bern als „Mit-Eigentümerin“ städtischen Bodens und als Mitspracheorgan zu wohnpolitischen Grundsätzen. Eine BK-Reduktion muss daher, wenn überhaupt, den zuständigen Organen zur Genehmigung vorgelegt werden.

Anstatt einer Reduktion der ganzen Parzelle auf BK 3 sollte das Wohnbau-Projekt „Baumzimmer“ zurückgezogen werden - zugunsten einer übergreifenden Planungszone, die es erlauben würde, eine für das Quartier und die Stadt Bern grössere Überbauung zu realisieren und damit den in zahlreichen Vorstössen und Vorgaben eingeforderten Massnahmen zur Schaffung von mehr Wohnraum gerecht zu werden. Ein solches Vorgehen wäre zudem im Sinne der Ziele von STEK 2015, das eine übergreifende und verbindliche Planungsmassnahme im Umgang mit einem raren Gut vorsieht: *„...Mit den Erkenntnissen und Resultaten des Teilprojekts sollen Handlungsspielräume geschaffen werden, um neue Strategien im Um-*

gang mit der nicht vermehrbaren Ressource Boden zu überprüfen. Dabei stehen gesamtheitliche Entwicklungsstrategien im Vordergrund. Neben baulichen Verdichtungspotenzialen werden u.a. Abhängigkeiten zu Freiraum- und Infrastrukturangeboten untersucht. Wie intensiv kann der bestehende Stadtkörper genutzt und gleichzeitig die hohe Lebensqualität in Bern erhalten werden...?“

Mit freundlichen Grüßen

Die Unterzeichnenden gemäss beiliegenden Original-Signaturen

Grünes Bündnis Bern, Postfach, 3001 Bern; Grüne Partei Bern – Demokratische Alternative GPB-DA; (Grün-Alternative), Luternauweg 8, 3005 Bern; SP Bern Nord, Postfach, 3000 Bern 25; Verein für ein lebendiges Lorrainequartier VLL, Jurastrasse 15, 3013 Bern

Beilage: Statuten der einsprechenden Organisationen