

Interpellation Daniel Lerch (CVP): Gebäude sanieren oder doch besser vergammeln lassen?

Im Länggassquartier an der Waldheimstrasse wurde die Fensterfront eines ehemaligen Quartierladens saniert, weil die alte Front baufällig war und nicht mehr den heutigen Isolationswerten entsprach.

Grundsätzlich ist für den Ersatz eines bestehenden Gebäudeteils gemäss BO keine Bewilligung nötig. Gemäss dem wurde diese Front bestellt, passend zu den vor Jahren ersetzten Fenstern der Wohnungen. Anscheinend gibt es neuerdings andere Interpretationen der BO. Je nach Ermessen des Bauinspektorats wird ein Baugesuch verlangt; Begründung: Das Quartier ist in einer Schutzzone.

So musste die zum Haus und den sanierten Fenster passende Front demontiert und mit einer Front ersetzt werden, die möglicherweise dem Ursprung entsprach. Es wurde in Kauf genommen, dass die Isolationswerte schlechter sind.

Dabei wurde spöttisch bemerkt: „Wenn Ihr vorher ein Gesuch eingereicht hättet, würde Ihnen ein Beitrag der Stadt zustehen, so aber nicht“, trotz den mehr als doppelten Kosten.

Es wurde sogar die Forderung gestellt, auch die andern Fenster in Urzustand zu stellen. Die Sanierung dieser Fenster ist aber mehr als 10 Jahre alt, somit konnte diese Forderung nicht durchgesetzt werden.

Fenster sind regelmässigen Sanierungen unterworfen, wie die Pneus eines Fahrzeuges. Die Qualität der Fenster wird regelmässig verbessert. Diese Entwicklung sollte beim Ersatz einfließen. Diese Entwicklung hat auch dieser Gebäudekomplex erlebt. Auf den beigelegten Fotodruck sind die entgegengesetzten Gebäudeecken sichtbar.

Meine Fragen:

1. Ist der Gemeinderat interessiert, dass die Besitzer ihre Gebäude in der Stadt instand halten?
2. Ist der Gemeinderat interessiert, dass ökologische Aspekte wie bessere Isolation angestrebt werden?
3. Gibt es noch weitere solche Sanierungsobjekte?
4. Warum werden den Sanierungswilligen so viele Hindernisse in den Weg gestellt?
5. Warum wird der Sanierungsbeitrag der Stadt verweigert, obwohl die Forderung der Stadt erfüllt wurde?
6. Ist der Gemeinderat bereit, einen finanziellen Beitrag neu zu prüfen?
7. Wie werden die Hausbesitzer über Umzonungen informiert?
8. Werden bei der Information die möglichen Folgen auch weitergegeben?

Bern, 10. Mai 2007

Interpellation Daniel Lerch (CVP), Edith Leibundgut, Reto Nause, Beat Gubser

Antwort des Gemeinderats

Der Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen ist für jede Eigentümerin und jeden Eigentümer, unabhängig der Grösse, Alter und Lage der betroffenen Liegenschaft, eine äusserst komplexe Aufgabe. Mehrere Aspekte müssen dabei berücksichtigt werden. Besondere Beachtung wird in der heutigen Zeit der nachhaltigen Entwicklung geschenkt. Die zunehmende Verflechtung von Technologie, Finanzen und Gesetzgebung macht diese Aufgabe nicht einfacher.

Es ist verständlich, dass der Laie auf diesem Gebiet rasch überfordert ist. Insbesondere können Unachtsamkeiten gravierende finanzielle Konsequenzen mit sich ziehen. Aus diesem Grund ist es ratsam, bei Bauvorhaben rechtzeitig sowohl Fachpersonen als auch Behörden zu konsultieren.

Zu den Fragen 1, 2 und 3:

Der Gemeinderat hat nicht bloss Interesse an der Instandhaltung der Liegenschaften in der Stadt Bern. Er ist als ausführende Behörde sogar gesetzlich dazu verpflichtet, wenn nötig die Instandhaltung von vernachlässigten Gebäuden bei der jeweiligen Eigentümerschaft durchzusetzen.

Demgemäss ist im Artikel 21 des kantonalen Baugesetzes (BauG) festgelegt, dass Bauten und Anlagen so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten sind, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden. Zudem schreibt Artikel 25 BauG die ausdrückliche Einhaltung der Energiegesetzgebung vor.

Die Pflicht, die Bauten und Anlagen zu unterhalten, liegt grundsätzlich bei der Grundeigentümerschaft. Die Baupolizeibehörde, welche dem Gemeinderat unterstellt ist, schreitet lediglich ein, wenn die Eigentümerschaft ihren Verpflichtungen nicht nachkommt. Zurzeit sind dem Gemeinderat keine Fälle bekannt, die solche drastischen Massnahmen notwendig machen.

Ausserdem muss beachtet werden, dass die kantonale Energieverordnung (KENV) nur für Bauten gilt, welche neu erstellt, wesentlich geändert oder erneuert werden. Ausserhalb des Baubewilligungsverfahrens können in der Regel keine baulichen Massnahmen angeordnet werden. Die Eigentümerschaft einer Liegenschaft muss selber für die Einhaltung der energierechtlichen Bestimmungen und der allfälligen Betriebsvorschriften von Anlagen sorgen.

Zu Frage 4:

Die Instandstellung von Bauten und Anlagen unterliegt gesetzlichen Spielregeln. Diese ermöglichen die öffentliche Ordnung zu gewährleisten und stellen demokratisch gewachsene Grundlagen unseres Rechtsstaats dar. Die Verwaltung sichert nur deren Vollzug.

Im kantonalen Dekret über das Baubewilligungsverfahren (BewD) wird festgehalten, welche Arbeiten baubewilligungspflichtig sind und welche nicht. Demnach bedarf u.a. jede wesentliche Änderung der Bauten und Anlagen einer Baubewilligung. Der Ersatz von Fenstern gilt in der Regel nicht als wesentliche Änderung und ist aus diesem Grund bewilligungsfrei. Dagegen stellt beispielsweise die Auswechslung von Fenstern bei Liegenschaften, die im Inventar der Denkmalpflege aufgeführt sind, eine baubewilligungspflichtige Arbeit dar.

Zu den Fragen 5 und 6:

Das Gebäude Waldheimstrasse 29 ist im Kantonalen Bauinventar „Länggasse“ als schützenswert eingestuft und ist Bestandteil einer inventarisierten Gebäudegruppe. Schützenswerte Bauten sind gemäss Artikel 10a BauG Baudenkmäler, die wegen ihrer bedeutenden architektonischen Qualität oder ihrer ausgeprägten Eigenschaften ungeschmälert bewahrt werden sollen.

Die originale (bauzeitliche) Fensterfront wurde ohne Kontaktnahme mit der Denkmalpflege abgebrochen und durch Kunststofffenster ersetzt. Da für diese Massnahme kein Baugesuch gestellt und folglich auch keine Baubewilligung erteilt wurde, erfolgte sie widerrechtlich. Die gewählte Gestaltung und Materialisierung widersprechen grundsätzlich den Vorgaben der einschlägigen Gesetzgebung und beeinträchtigen das Schutzobjekt. Die nun eingebaute Rekonstruktion ersetzt leider nicht die alte, für immer verlorene Bausubstanz. Aus denkmalpflegerischer Sicht befriedigt sie deshalb nur die optischen Ansprüche.

Bei Mehraufwendungen, die bei Restaurierungsmassnahmen durch denkmalpflegerische Auflagen entstehen, kann die Bauherrschaft ein Sanierungsbeitragsgesuch stellen. Die Denkmalpflege-Kommission der Stadt Bern behandelt die bei der Denkmalpflege eingereichten Gesuche.

Bauliche Massnahmen an Liegenschaften, für die ein Sanierungsbeitragsgesuch eingereicht werden soll, müssen mit der Denkmalpflege vorgängig besprochen werden. Auf diesem Weg wird einerseits die fachgerechte Sanierung der geschützten Bausubstanz gewährleistet; andererseits können die Bauwilligen allfällige Sanierungsbeiträge im Kostenvoranschlag berücksichtigen.

Sanierungsbeiträge haben aber nicht zum Ziel, Wiederherstellungen von unrechtmässig abgebrochenen Bauteilen auf Kosten der Steuerzahlenden zu finanzieren. Vielmehr sind sie dazu gedacht, Mehrkosten, die für die fachgerechte Instandsetzung im Original erhaltener Bausubstanz oder für deren Ergänzung im Sinne der Denkmalpflege anfallen können, zumindest teilweise abzugelten. Selbstverständlich kann die hier betroffene Person nachträglich ein Gesuch um einen Sanierungsbeitrag einreichen. Auf Grund der oben stehenden Erläuterungen kann sie jedoch nicht mit einem Beitrag rechnen.

Zu den Fragen 7 und 8:

Das Verfahren über die Änderungen des Nutzungszonenplans ist im BauG vorgeschrieben. Die Unterlagen über eine solche Umzonung können während der publizierten Mitwirkungsfrist öffentlich eingesehen werden. Nach der Vorprüfung durch die kantonale Behörde wird die Änderung des Plans publiziert und liegt während der Einsprachefrist öffentlich auf.

Dagegen wird die Aufnahme in das Inventar der Denkmalpflege der Grundeigentümerschaft schriftlich mitgeteilt. Sie ist lediglich die Voraussetzung für den Schutz; sie ist nur behördenverbindlich und nicht anfechtbar. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens können jedoch die Gesuchstellenden die Richtigkeit der Inventarisierung in Frage stellen.

Die Eigentümerschaft einer davon betroffenen Liegenschaft hat die Möglichkeit, sich bei den zuständigen Behörden über Folgen und Auswirkungen von Planungen und Inventareinträgen zu informieren. Diese können, auf die einzelnen Situationen bezogen, Auskunft erteilen.

Bern, 22. August 2007

Der Gemeinderat