



Erlacherhof, Junkerngasse 47
Postfach 3000 Bern 8

Telefon 031 321 62 16
stadtkanzlei@bern.ch
www.bern.ch

Ratssekretariat des Stadtrats von Bern
zuhanden der vorberatenden Kommissi-
on und des Stadtrats
Predigergasse 12
3011 Bern

Bern, 2. Juni 2021

**Zwischennutzungen: Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO;
SSSB 721.1): Teilrevision; Stellungnahme zu den Anträgen 2. Lesung**

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat hat anlässlich seiner ersten Lesung vom 20. Mai 2021 zur Teilrevision der Bauordnung betreffend Zwischennutzungen von sechs Änderungs- und Ergänzungsanträgen Kenntnis genommen und die Vorlage zuhanden der zweiten Lesung verabschiedet. Der Gemeinderat ergreift die Gelegenheit und nimmt zu den vorliegenden Anträgen wie folgt Stellung.

Antrag Nr. 1 (FDP/JF):

Art. 27a (neu)

[...]

Abs. 3: Im Sinne von Absatz 2 zonenkonforme Zwischennutzungen können für eine Dauer von bis zu **fünf drei** Jahren bewilligt werden, wenn [...]

Abs. 4: Sind die Voraussetzungen der Absätze 2 und 3 noch gegeben, kann die Baubewilligungsbehörde die Dauer der Zwischennutzung auf maximal **acht fünf** Jahre verlängern.

Begründung Antrag Nr. 1 (FDP/JF)

Gouverner, c'est prévoir! Zwischennutzungen sollen, wie es der Name bereits sagt, eine zeitlich befristete Zwischenlösung ermöglichen. Innerhalb dieser maximal 5 Jahre ist genügend Zeit vorhanden, allfällig notwendige Zonenplanänderungen durchzuführen und oder eine künftige zonenkonforme Nutzung zu definieren. Kann eine Zwischennutzung auf 8 oder sogar 10 Jahre erstreckt werden, wird aus einem Provisorium ein Providuri-

um und zum Schluss wird die «Zwischennutzung» dauerhaft toleriert, obwohl sie weiterhin nicht zonenkonform wäre. Zudem ist bei Zwischennutzungen von bis zu 10 Jahren die Rechtsgleichheit zwischen Zwischennutzenden und Liegenschaftseigentümern, deren Liegenschaft nicht ohne Zonenplanänderung umgenutzt werden darf, nicht mehr gewährleistet.

Stellungnahme des Gemeinderats zum Antrag Nr. 1 (FDP/JF):

Die zulässige Dauer für Zwischennutzungen wurde aufgrund der Rückmeldungen aus der Mitwirkung auf fünf Jahre bzw. für die Verlängerungsmöglichkeit auf maximal acht Jahre festgelegt. Dies entspricht zeitlich rund einem Drittel bzw. der Hälfte des gemäss Lehre und Rechtsprechung zu Artikel 15 Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700) üblichen Planungshorizonts von 15 Jahren (vgl. auch ALDO ZAUGG/PETER LUDWIG Kommentar zu Baugesetz des Kantons Bern, Band II, 4. Aufl. 2017, Art. 71, N. 9 ff., insbes. N. 9a, m. w. H.).

Mit dieser Befristung wird die Flexibilität für Zwischennutzungen sichergestellt. Insbesondere für Schulprovisorien wären drei bzw. fünf Jahre möglicherweise zu kurz. Obwohl es sich bei den Zwischennutzungen nur um leicht entfernbare Bauten oder um Umnutzungen handeln darf, werden für Zwischennutzungen teilweise beträchtliche Investitionen getätigt. Diese Investitionen lohnen sich für die von der FDP/JF beantragten drei bzw. fünf Jahre meist nicht (z. B. Modulbauten oder im Gastgewerbe geforderte Abluftanlagen).

Zwischennutzungen werden oft gezielt als temporäre Testnutzungen eingesetzt. Damit kann getestet werden, für welche Umnutzungen sich die Liegenschaft am besten eignet, für welche Nutzungen ein Bedürfnis besteht und ob dieses von der Bevölkerung auch angenommen wird. Bei solchen Testnutzungen wird meist erst mit der Zeit klar, ob und welche Nutzungen definitiv bleiben sollen. In solchen Fällen wird eine Umzonung innerhalb von fünf Jahren zeitlich zu einer Herausforderung werden. Zudem ist in vielen Fällen bereits zu Beginn der Zwischennutzung klar, dass die Liegenschaft anschliessend wieder gemäss dem ursprünglichen Zweck genutzt werden wird. Dies ist beispielsweise bei (Schul-)Provisorien während eines Umbaus der Fall. Der Aufwand für eine solche Umzonung mit anschliessender Rückzonung ist nicht verhältnismässig und widerspricht der Planbeständigkeit.

Nach Auffassung des Gemeinderats ermöglichen die in Artikel 27a (neu) enthaltenen Dauern von fünf bzw. acht Jahren die für die dynamische Stadtentwicklung notwendige Flexibilität und sichern den Investitionsschutz. Der Gemeinderat lehnt daher den Antrag Nr. 1 (FDP/JF) ab.

Antrag Nr. 2 (FDP/JF):

Art 27a (neu)

Abs. 5: *streichen*.

Begründung Antrag Nr.2 (FDP/JF)

Vergleiche Begründung Antrag 1.

Stellungnahme des Gemeinderats zum Antrag Nr. 2 (FDP/JF):

Nach Auffassung des Gemeinderats wäre es nicht sinnvoll, eine Zwischennutzung nach fünf oder acht Jahren beenden zu müssen, wenn zwischenzeitlich ein Planungsverfahren aufgenommen worden ist, das die Zwischennutzung explizit ermöglichen soll. Die in Artikel 27a (neu) Absatz 5 vorgesehene Verlängerungsmöglichkeit gilt daher nur bei Planungen, die bereits öffentlich aufgelegt worden sind. Das heisst, es wurde eine Mitwirkung und Vorprüfung durchgeführt. Zu diesem Zeitpunkt ist die Planung bereits breit abgestimmt.

Der Antrag könnte zur Situation führen, dass aufgrund von Einsprachen oder anderen Verzögerungen eine bereits acht Jahre bestehende Zwischennutzung unterbrochen werden müsste, obwohl sie durch eine Planung (Zonenplanänderung oder Überbauungsordnung) ein Jahr später zonenkonform würde. Einzelne Einsprachen könnten die Umsetzung eines breit abgestimmten Entwicklungskonzepts deutlich erschweren.

Der Gemeinderat erachtet die vorgeschlagene Lösung als sachgerecht und lehnt den Antrag Nr. 2 (FDPJF) ab.

Antrag Nr. 3 (SVP):

Art. 27a Abs. 2 Bst. a («der Erfüllung einer öffentlichen Anlage») sei zu streichen.

Begründung Antrag Nr. 3 (SVP)

Es drohen den Eigentümern betroffener Parzellen angesichts der Erleichterung der Zwischennutzungen für öffentliche Interesse massive Nachteile, die einer Enteignung nachbarschaftlicher Rechte gleichkommen. Diese Privilegierung verstösst gegen übergeordnetes Rechts (Verfassung/Enteignungsgesetz etc.).

Stellungnahme des Gemeinderats zum Antrag Nr. 3 (SVP):

Wie im Erläuterungsbericht und im Vortrag ausgeführt, steht dem Gemeinwesen für Zwischennutzungen zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe kein Enteignungsrecht zu (im Unterschied zu den Zonen für öffentliche Nutzungen gemäss Art. 24 Bauordnung). Die von der Fraktion SVP vertretene Haltung ist daher rechtlich nichtzutreffend. Eine Zwischennutzung ist somit nur mit der Zustimmung der Grundeigentümerschaft möglich; dies gilt auch bei Zwischennutzungen, die der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen.

Für Anwohnerinnen und Anwohner oder weitere Betroffene stehen im Rahmen des Bewilligungsverfahrens weiterhin die Einsprachemöglichkeiten gemäss Artikel 35 Baugesetz offen. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat im Rahmen seiner Vorprüfung die Rechts- und Zweckmässigkeit geprüft und keine Vorbehalte angebracht. Der Gemeinderat lehnt den Antrag Nr. 3 (SVP) folglich ab.

Antrag Nr. 4 (SVP):

Art. 27a Abs. 2 Bst. b sei zu streichen.

Stellungnahme des Gemeinderats zum Antrag Nr. 4 (SVP):

Wie im Erläuterungsbericht und Vortrag dargelegt, soll mit dieser Regelung die Nutzung von leerstehenden Gebäuden oder Brachen ermöglicht werden, die beispielsweise wegen hängiger Verfahren, mangelnder Nachfrage nach zonenkonformer Nutzung oder aus anderen Gründen noch keiner neuen Nutzung zugeführt werden konnten. Der «objektive» Bedarf ist aus Sicht der Allgemeinheit zu beurteilen. Der Gemeinderat erachtet diese Regelung als sachgerecht und lehnt den Antrag Nr. 4 (SVP) ab.

Antrag Nr. 5 (SVP):

Art. 27a Abs. 3

Im Sinne von Absatz 2 zonenkonforme Zwischennutzungen können für eine Dauer von bis zu ~~fünf~~ **zwei** Jahren bewilligt werden, wenn [...]

Stellungnahme des Gemeinderats zum Antrag Nr. 5 (SVP):

Der Gemeinderat verweist auf seine Stellungnahme zu Antrag 1. Die dort genannten Gründe, die gegen eine Verkürzung der in Artikel 27a (neu) vorgeschlagenen Dauern sprechen, gelten erst recht mit Bezug auf die beantragte Dauer von «bis zu zwei Jahren» für Zwischennutzungen. Der Gemeinderat lehnt den Antrag Nr. 5 (SVP) folglich ab.

Antrag Nr. 6 (SVP):

Art. 27a Abs. 4

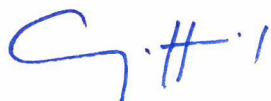
Sind die Voraussetzungen der Absätze 2 und 3 noch gegeben, kann die Baubewilligungsbehörde die Dauer der Zwischennutzung auf maximal ~~acht~~ **drei** Jahre verlängern. [...]

Stellungnahme des Gemeinderats zum Antrag Nr. 6 (SVP):

Der Gemeinderat verweist auf seine Stellungnahme zu Antrag 1. Die dort genannten Gründe, die gegen eine Verkürzung der in Artikel 27a (neu) vorgeschlagenen Dauern

sprechen, gelten erst recht mit Bezug auf die beantragte Verlängerungsfrist auf lediglich drei Jahre. Der Gemeinderat lehnt den Antrag Nr. 6 (SVP) ab.

Freundliche Grüsse



Alec von Graffenried
Stadtpräsident



Dr. Jürg Wichtermann
Stadtschreiber

Beilage:

- Synopse