



Stadtplanungsamt der Stadt Bern
Zieglerstrasse 62
Postfach
3000 Bern

Bern, 26. Juni 2018

Mitwirkung zur Revision der Bauordnung der Stadt Bern (BO) betreffend Zwischennutzung

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, zur Revision der Bauordnung der Stadt Bern betreffend Zwischennutzung Stellung zu nehmen und für die uns gewährte Fristverlängerung bis am 29. Juni 2018.

Wir bitten Sie um wohlwollende Prüfung unserer Stellungnahme und gehen davon aus, dass unsere Anliegen in den weiteren Schritten berücksichtigt werden.

Freundliche Grüsse

Sozialdemokratische Partei der Stadt Bern

Daniel Rauch
Co-Präsident

Michael Sutter
Parteisekretär

Sozialdemokratische Partei
Stadt Bern

Monbijoustrasse 61
Postfach 2947 · 3001 Bern

Telefon 031 370 07 90
Telefax 031 370 07 81

bern@spbe.ch
www.spbern.ch



1 Allgemeine Bemerkungen

Das Thema Zwischennutzungen ist kein neues Phänomen, denn durch den wirtschaftlichen Strukturwandel wurden und werden viele Industrieareale im urbanen Raum frei. Gebiete sind im Umbruch und werden mit Visionen über deren weitere Verwendung verknüpft. Zwischennutzungen basieren auf der Idee von Nutzungen für eine begrenzte Zeit und sollen Leerstände verhindern. Zwischennutzungen haben ein gewisses Entwicklungspotenzial und können ein wichtiger städtischer Innovationsmotor sein. Ausserdem kann dadurch dem Bedürfnis nach mehr Freiräumen nachgekommen werden. Zwischennutzungen können, müssen aber nicht aus einer Besetzung heraus entstehen. Während früher Freiräume gefordert wurden, um sich handwerklich oder kulturell zu entfalten, spielen heute auch Konsum und Erlebnis verstärkt eine Rolle. Mit der gezielten Integration von Zwischennutzungen in die Stadtentwicklung und -planung kann auf neue Raumbedürfnisse von (Jung-)unternehmerInnen und soziokulturellen Initiativen reagiert werden. In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass die Hürden für Initiantinnen und Initianten von Zwischennutzungen (zu) hoch sind und der Bewilligungsprozess bei den städtischen Behörden oder dem Regierungsstatthalteramt wegen den sich abzeichnenden Konflikten mit den Nachbarn oft zu Verzögerungen führt. Der SP ist die Sicherung der Wohnqualität («Wohnstadt Bern») ein grosses Anliegen. Sie sieht darum durchaus das Spannungsfeld, das sich in gewissen Konstellationen zu bestehenden Nutzungen ergeben kann. Die Zulassung von Zwischennutzungen erfordert deshalb an eine umfassende Interessenabwägung, wie sie in Abs. 2 Bst. c des Entwurfs zu Recht vorgeschlagen wird.

2 Ziele und Grundsätze der Revision

Wir begrüssen es, dass die Anliegen der (hängigen) Motion der SP-Fraktion „Zwischennutzungen den Weg freimachen“ (2016.SR.000106) in der Revision der BO berücksichtigt werden, welche verlangt, die Möglichkeiten von Zwischennutzungen aller Art zu erleichtern und zu fördern.

Weiter nehmen wir zur Kenntnis, dass sich der Handlungsspielraum der Stadt aus rechtlichen und demokratiepolitischen Gründen auf das Entfallen der Ausnahmebewilligung, die stadtinternen Behandlungsfristen sowie auf den kommunalen gesetzgeberischen Handlungsspielraum beschränkt. Dass Zwischennutzungen, welche länger als drei bzw. sechs Monate (Art. 6 Abs. 1 BewD) dauern, einer Baubewilligung bedürfen, ist durch das übergeordnete Recht vorgegeben.

Im Folgenden nehmen wir zum vorgeschlagenen neuen „Zwischennutzungsartikel“, Art. 27a BO, kurz Stellung:

2.1 Allgemeine Erläuterungen

Der Lösungsansatz, befristete Zwischennutzungen in einem begrenzten Rahmen in allen Bauzonen als zonenkonform zu erklären und damit auf eine Ausnahmebewilligung nach kantonalem Recht zu verzichten, erscheint zielführend und ist für uns nachvollziehbar.



Eine Befristung ist nach Bundesrecht zwingend. Daher ist die maximal zulässige Dauer von Zwischennutzungen zu diskutieren. Die zulässige Dauer sollte von den Nutzungskonflikten abhängig sein, welche die Zwischennutzung erzeugt: Je geringer diese Konflikte sind, desto eher soll eine Verlängerung in Frage kommen.

2.2 Art. 27a Abs. 1 BO

Die Definition der Zwischennutzung, die indirekt aus Art. 27a Abs. 1 BO hervorgeht, greift unseres Erachtens zu kurz. Warum eine Zwischennutzung auf maximal fünf Jahre ab Rechtskraft der Baubewilligung beschränkt sein soll, sehen wir nicht ein. In der Praxis zeigt sich oft eine dynamische Entwicklung, die sich z.B. aus innovativen Ideen aus dem Quartier heraus ergibt, die ein längere Nutzung zur Folge hat, insbesondere falls sich z.B. das Planungsverfahren des Nachfolgeprojekts verzögert. In solchen Fällen sind verlängerte Zwischennutzungen besser als Leerstand.

Zudem geben wir zu bedenken, dass bei dieser Definition lediglich von *zonenfremden* Zwischennutzungen („andere als die in den Artikeln 19 bis 25“) ausgegangen wird. Wie *zonenkonforme* Zwischennutzungen (z.B. ein Pop-up Store in einer Dienstleistungszone) behandelt werden – und ob es hier künftig auch Vereinfachungen gibt – müsste in der Vorlage auch festgehalten werden.

2.3 Art. 27a Abs. 2 BO

Wir begrüßen es, dass bei kurzen Zwischennutzungen, die an bestehenden Bauten nicht viel ändern und denen keine überwiegende öffentliche Interesse entgegenstehen, neu weniger strenge Anforderungen gelten, da zumindest die städtischen Vorgaben nicht eingehalten werden müssen. Aus welchen Gründen wurde die Grenze von kurzen Zwischennutzungen bei zwei Jahren festgesetzt? Wir finden, dass diese Vereinfachung auch bei längeren Zwischennutzungen greifen sollte (bei drei oder gar bei fünf Jahren).

2.4 Art. 27 Abs. 3 BO

Wie oben erwähnt, stehen wir der Schwelle von zwei Jahren eher skeptisch gegenüber. Eine Lösung, die eine Abweichung von der Zonenkonformität ohne Ausnahmegenehmigung zulässt, sollte bei geringem Konfliktpotenzial auch länger dauern können.

2.5 Art. 27 Abs. 4 BO

Wir erachten eine maximale Zwischennutzungsdauer von sieben Jahren als zu kurz (bei einem Planungshorizont von 10 bis 15 Jahren). Zehn Jahre wären angemessen.



2.6 Art. 27 Abs. 5 BO

Dieser Absatz ist unnötig und wiederholt nur auszugsweise die geltende kantonale Regelung bei formell rechtswidrig (gewordenen) Bauten. Einerseits ist klar, dass eine befristete Nutzung nach Ablauf der festgelegten Dauer beendet ist, sonst wäre sie nicht befristet. Vor allem aber die zwingende Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes ist aus unserer Sicht absolut unverhältnismässig und nicht einzel-fallgerecht. In Fällen, in denen z.B. aus der Zwischennutzung eine ordentliche Nutzung hervorgeht, wäre dies nicht zweckmässig. Und falls das zwischengenutzte Gebäude ohnehin abgerissen wird, wäre eine solche Auflage sachfremd. Falls ein Zustand wiederherzustellen ist, haben die Behörden vielmehr eine Verfügung nach Art. 46 BauG zu erlassen. Diese Bestimmung reicht aus.

2.7 Verfahrensbeschleunigung

Wir bedauern, dass dem Thema der Verfahrensbeschleunigung in der Revision nicht mehr Beachtung geschenkt wird. Zwar wird das Problem der fehlenden Zonenkonformität pragmatisch angegangen (Ausnahmebewilligung fällt weg) und kurze Zwischennutzungen werden vereinfacht möglich, aber es gälte auch, die Verfahren für zonenkonforme, länger als zwei Jahre dauernde Zwischennutzungen zu hinterfragen. Worin besteht die Beschleunigung bei Gesuchen für zonenkonforme Zwischennutzungen?

Wir bedauern auch, dass die Vereinfachung der Verfahren für die Betroffenen keinen Eingang in die Revision finden soll. Es wäre beispielsweise zu prüfen, ob und wie die städtische Koordinationsstelle für Zwischennutzungen einbezogen werden kann.

Wir erwarten, dass von der bereits bestehenden Möglichkeit der Verfahrensbeschleunigung bei den städtischen Verfahren (Art. 5 VOV) vermehrt Gebrauch gemacht wird. Eine gute Zusammenarbeit mit dem Regierungsstatthalteramt ist ebenfalls wichtig.