



Einschreiben

Bauinspektorat der Stadt Bern
Bundesgasse 38
Postfach
3001 Bern

Bern, 27. Dezember 2009

Einsprache

Baugesuch vom 25. Nov. 2009 (publiziert im Anzeiger Region Bern am 25.11.2009)

**Gebäudeabbruch + Neubau Wohn- / Geschäftshaus mit Einstellhalle der Genossenschaft Migros Aare
Breitenrainplatz 37 / Moserstrasse / Allmendstrasse**

**Sozialdemokratische Partei
Bern-Nord**

Postfach
3000 Bern 25

Telefon 031 333 05 84
Mobile 079 398 71 32

lorenz.keller@sp-bern-nord.ch
www.sp-bern-nord.ch

1. Formelles

Die Einsprachefrist läuft bis und mit 28. Dezember 2009; sie wird mit dem vorliegenden Eingabedatum der Einsprache eingehalten. Die SP Bern-Nord ist aufgrund ihrer Statuten zur Einsprache legitimiert.

2. Rechtsbegehren

Die beantragten Ausnahmen 1, 3 und 6 sind zu verweigern, die Lage und Anordnung der Veloabstellplätze sowie die Anlieferung und die Zu- oder Wegfahrt zur Einstellhalle grundsätzlich in Bezug auf Sicherheit, Funktionalität und Ästhetik zu verbessern und die Autoparkplätze ab der 1. Minute mit Gebühren analog zu den Parkhäusern in der Innenstadt oder bspw. des Kursaalparkings zu belasten.

Formell: Da die Stadt Bern mit 2 Parzellenteilen ebenfalls am Bauprojekt beteiligt ist, darf sie nicht selber über die Einsprache entscheiden. Die nächst höhere Instanz hat das Verfahren zu führen. Ausserdem wird das Koordinationsgesetz verletzt, da bereits heute bekannt ist (und in den aufliegenden Plänen auch ersichtlich), dass ein Migros-Restaurant geplant ist. Es müsste also auch ein Gastronomiegesuch eingereicht werden. Mit der Konsequenz, dass das Verfahren ein kantonales würde.

Eventualantrag:

Für den Projektperimeter ist eine Überbauungsordnung zu erlassen, welche als Basis für alle Baugesuche dient.

3. Begründung der Einsprache

Die SP Bern-Nord hat sich in den letzten 30 Jahren zu vielen Baugesuchen im Nordquartier geäussert und vertritt damit einen grossen Teil der Bevölkerung im Quartier.

Die SP Bern-Nord hat sich mit der Quartierkommission abgesprochen. Die Einsprache deckt sich denn auch in den Eckpunkten mit jener des Dialog Nordquartier.

Das geplante Grundstück befindet sich an städtebaulich empfindlicher Lage mitten im Breitenrainquartier, direkt angrenzend an den Breitenrainplatz. Die SP Bern-Nord ist erfreut, dass nach jahrelangen Verhandlungen das Baugeviert **als Ganzes** beplant und neu überbaut werden kann. Damit kann das zentrale Grundstück sowohl aus Quartiersicht wie auch aus Sicht des Grossverteilers besser genutzt werden. Besonders angetan sind wir ob der hohen Anzahl neuer Wohnungen an zentraler Lage. Aus Sicht des Quartiers handelt es sich bei diesem Projekt um ein „Jahrhundertereignis“. Beste Voraussetzungen also für eine erfreuliche und innovative, neue Bebauung, müsste man meinen.

Leider ist schon im Vorfeld des Baugesuches einiges schief gelaufen:

- a. **Fehlender Kontakt mit dem Quartier, kein Projektwettbewerb.** Die öffentliche Veranstaltung vom Mai 2008 empfanden wir als ein „Fait accompli“ der Migros. Vorher hatten **keine** Kontakte mit der Quartiervertretung stattgefunden. Seither wurden die Einladungen der Quartierkommission „Dialog Nordquartier“ zur Projektvorstellung „Migros Breitenrain“ von der Migros **nicht** wahrgenommen. Wir sind der Meinung, dass wir mit solchen Gesprächen einen grösseren Teil der nachfolgenden Konfliktpunkte im Vorfeld hätten ausräumen können. Wie unter Punkt b dargelegt wird, wäre ein Projektwettbewerb mit einem neutralen Beurteilungsgremium aus Investor und Fachpersonen an diesem wichtigen und sensiblen Ort eigentlich eine Selbstverständlichkeit gewesen. Es bleibt uns nach der Publikation des Baugesuches nichts anderes übrig, als gegen dieses Projekt, welches wir grundsätzlich begrüssen, einzusprechen. Die weitere Begründung folgt unten.
- b. **Fehlende Einordnung ins Quartier.** Nach dem Studium der Baugesuchsunterlagen muss leider festgestellt werden, dass das eingereichte Projekt die hohen Anforderungen an einen Neubau an dieser Lage nicht erfüllt. Das Projekt begnügt sich damit, für sich selbst als Verkaufs- und Wohngebäude zu funktionieren. Um eine gute Eingliederung in die unmittelbare Nachbarschaft kümmert es sich deutlich zu wenig (BO.06, Art. 6). Gegenüber den vielfältigen Strassenräumen wird städtebaulich leider **nicht** adäquat reagiert. Ein besonders negatives Beispiel ist das an den öffentlichen Raum angrenzende Sockel- / Erdgeschoss, wegen der fast flächendeckenden Nutzung des Erdgeschosses als Verkaufsfläche. Dieser Bereich ist - auch aus Gründen der Sicherheit im öffentlichen Raum - z.B. mit diversen von aussen einsehbaren Wohnungseingängen, Läden, Ateliers und Gewerbe quartierverträglich zu gestalten. Beispiel: Wir befürchten, dass etwa auf Seite Moserstrasse eine fast 100 m lange Fassade mit wenig Zugangsmöglichkeiten und fast keiner Einsicht (Glasfassaden lassen sich leicht zukleben oder mit Regalen verstellen) entsteht. Dies im Ge-

gensatz zu fast allen anderen Gebäuden der Moserstrasse. Folgerichtig schlagen wir vor, die Verkaufsflächen des Grossverteilers nicht im Erdgeschoss, sondern bspw. im ersten Untergeschoss anzuordnen.

Dieser Vorschlag weist u. a. folgende Vorteile auf:

- Die ganze Verkaufsfläche steht ohne störende Fassadenbefensterung zur Verfügung
- Die Fläche im Erdgeschoss wird frei für eine differenzierte Nutzung und Gestaltung sowie für eine optimierte Lösung der Veloabstellplätze.
- Die horizontale und vertikale Gliederung der Bebauung entlang der Strassenfluchten wird durch diese Massnahme selbstverständlich.
- Zum Breitenrainplatz kann durch das Ausbilden einer Kopfbausituation mit Eingangsbereich, Kiosk, Restaurant und Snack ein repräsentativer Abgang in eine grosszügige „Markthalle“ entstehen.

Die vorliegend hohe Anzahl von 6 Ausnahmen ist bei Neubauprojekten sehr unüblich. Falls sie dennoch gewährt werden, müssen sie eine markante Verbesserung gegenüber der Regelsituation bewirken. Konkret haben sie Qualitätssteigerungen zu erbringen – nicht nur für das Bauvorhaben im engeren Sinn, sondern insbesondere gegenüber dem Quartier. Dies hat auch die Stadtbildkommission an ihrer Sitzung vom 20. Dezember 2007 erkannt (Zitat): *„Es wird darauf hingewiesen, dass die Kumulation von Ausnahmen aus Sicht der Stadt und der Stadtbildkommission der Bewilligungsfähigkeit grundsätzlich nicht entgegen steht, jedoch ein Angriffspunkt für Einsprecher ist“*.

Die SP Bern-Nord erachtet die positive Reaktion der Baupolizeibehörde auf die sechs Ausnahmen als problematische Missachtung der kommunalen und kantonalen Vorschriften. Im vorliegenden Projekt ist die Respektierung öffentlicher Interessen oder ein architektonisch-städtebaulicher Mehrnutzen nicht begründet und so nicht zu bewilligen.

Nur bei einem qualitätssichernden Verfahren, welches der Projektierung vorausgeht (vgl. Punkt a. Projektwettbewerb), können Ausnahmen im Vergleich mit „Regellösungen“ begründet, verstanden und sinnvoll sein, um die Qualität zu steigern.

Folgerichtig ist deshalb für ein solches Bauvorhaben vorgängig zum Baubewilligungsverfahren eine Überbauungsordnung zu erlassen. (= Eventualantrag)

4. Einsprachepunkte samt Begründung im Einzelnen

Vorliegend werden 6 Ausnahmege-suche gemäss Art. 26 BauG gestellt.

Zitat Art. 26 BauG:

„Abs. 1) Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften können gewährt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden.“

„Abs. 2) Ausnahmen dürfen überdies keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzen....“

Zunächst ist festzuhalten, dass die hohe Anzahl von Ausnahmen das Resultat einer ökonomischen Optimierung des Bauprojekts ist, dass sie durchwegs öffentliche Interessen beeinträchtigen und demnach im Sinn von Art. 26 BauG nicht zu gewähren sind.

Die SP Bern-Nord bestreitet hiermit, dass besondere Verhältnisse diese Ausnahmen rechtfertigen und legt im Einzelnen dar, weshalb öffentliche Interessen beeinträchtigt werden:

Das Bauprojekt hat die quartierübliche Struktur vorhandener zentrumsnaher Blockrandbebauungen zu respektieren, d.h. insbesondere

- Läden und Dienstleistungen im Erdgeschoss und niveaugleich mit dem jeweils angrenzenden Trottoir.
- Wohnnutzung ab erstem Obergeschoss, erschlossen durch Treppenhäuser die direkt ab Erdgeschoss zugänglich sind

Es ist einzuräumen, dass bei den im Quartier ansässigen, eher „kleinformatigen“ Grossverteilern (im Widerspruch zur Quartierstruktur) ebenfalls die Anordnung der Verkaufsflächen im Parterre vorherrscht. Das wirkt sich deutlich unbefriedigend aus und muss in Zukunft vermieden werden. Das neue Wankdorf Center mit den Verkaufsflächen im 1. UG ist ein Beispiel dafür. Das neue Migros am Breitenrainplatz wird denn auch deutlich grösser als die anderen Grossverteiler im engeren Umkreis.

Im Klartext bedeutet dies: Herabsetzen des gesamten Bauvorhabens generell um ein Geschoss.

Unter diesen Prämissen würden die Ausnahmen Nr. 1 (Überschreitung der Gebäudehöhe) und Nr. 3 (Errichtung von Parterrebauten) nicht beansprucht und das Bauprojekt als Ganzes auch nicht in Frage gestellt.

4.1 Ausnahme 1: Überschreitung der Gebäudehöhe gemäss Art. 32 Abs.3a BO.06

Die beanspruchte Ausnahme stellt eine „Ausnahme der Ausnahme“ dar, indem das Attikageschoss nicht zurückgesetzt, sondern fassadenbündig angeordnet und zusätzlich noch eine Mehrhöhe von 50 cm beansprucht wird. Wenn das Bauvorhaben – wie von der SP Bern-Nord empfohlen - generell um ein Geschoss herabgesetzt wird, kann der von den Projektverfassern und der Stadtbildkommission angestrebte Abschluss des Breitenrainplatzes durchaus gewährleistet und ausserdem die Integration ins Quartier bedeutend optimiert werden. Eine Reduktion der Höhe würde insbesondere den Eindruck der „Klotzigkeit“ etwas mildern.

Aus diesen Gründen ist die Ausnahme 1 zu verweigern.

4.2 Ausnahme 3: Errichtung von Parterrebauten gemäss Art. 54 BO.06

Die vollständige Überbauung des Innenhofs ist untypisch für die Blockrandbebauungen des Quartiers. Sie ist vorliegend das Resultat einer verfehlten Nutzungsverteilung, indem der Grossverteiler das Erdgeschoss vollflächig bean-

spricht. Damit werden unnötigerweise mehrere problematische Situationen geschaffen:

- Massiges und anonymes Sockel- / Erdgeschoss mit grossflächig „toten“ Fassaden – infolge angrenzender Terrainneigungen z.T. sogar mit überhohem Sockel.
- Unübersichtliche Hauszugänge über dunkle Treppen zum Innenhof im ersten Obergeschoss, statt direkt ab Trottoir in die Treppenhäuser.
Diese Anordnung wurde auch von der Stadtbildkommission in ihrem Bericht vom 20. Dezember 2007 bemängelt, jedoch nicht korrigiert.
- Fehlende Sicherheit im öffentlichen Raum.

Aus diesen Gründen ist die Ausnahme 3 zu verweigern.

4.3 Ausnahme 6: Reduktion der Fläche für Kinderspielplätze und Verzicht auf grössere Spielfläche gemäss Art. 45 und 46 kant. Bauverordnung

a. Quantitative Aspekte

Gemäss den Bestimmungen der kant. Bauverordnung (BauV) hat das Bauvorhaben *Kinderspielplätze* von 860 m² (Art. 45. Abs.1 BauV), *Aufenthaltsbereiche* von 60 m² (Art. 45 Abs.2 BauV) sowie eine *grössere Spielfläche für Jugendliche und Erwachsene für Ball- und Rasenspiele* von 600 m² (Art. 46 BauV), somit total eine Fläche von **1'520 m²** nachzuweisen.

Diese „Soll“-Zahlen ergeben sich aus der Anzahl Wohnungen (total 62) resp. der Anzahl Familienwohnungen (total 44).

In den Baueingabeplänen ist jedoch nur eine im Innenhof des ersten Obergeschosses bezeichnete „Spielfläche“ von 500 m² sowie ein „Aufenthaltsbereich“ von 80 m² nachgewiesen, die „grössere Spielfläche“ gemäss Art. 46 BauV fehlt. Somit beträgt die gesamte Fläche im Baugesuch lediglich **580 m²**.

Das Manko beträgt also **940 m²**.

b. Qualitative Aspekte

Die im Bauprojekt vorgesehenen Flächen sind kaum als solche nutzbar, da gegenseitige Störungen vorprogrammiert sind. Dies widerspricht u. a. Art. 13 Abs. 2 der BO.06: „*Die Hofnutzung darf das Wohnen in den umliegenden Wohnbauten nicht beeinträchtigen*“. In der Stellungnahme der Stadtbildkommission vom 20. Dezember 2007 wird auf „die potentiellen Konflikte zwischen den halböffentlichen Dienstleistungsnutzungen und dem Wohnen im Hof des ersten Obergeschosses“ hingewiesen. Trotzdem ist diesem Problem keine Beachtung geschenkt worden – die Baueingabepläne beinhalten diesen Konflikt unverändert.

Zudem fehlt jeglicher Hinweis darauf, weshalb auf die „grössere Spielfläche“ verzichtet werden kann resp. wie sie allenfalls kompensiert wird.

Beurteilung

Es ist inakzeptabel, dass die Bauherrschaft und die Baupolizeibehörde die gesetzlichen Bestimmungen von elementaren Wohnbedürfnissen einfach mittels einer Ausnahmeregelung „lösen“ wollen. Die Stadt Bern hat das unbestrittene Ziel, die Einwohnerzahl zu steigern, mehr (Familien-)Wohnungen zu erstellen und das

Wohnumfeld allgemein zu verbessern. Mit solch einseitigen, d.h. rein quantitativ bedingten Ausnahmeregelungen werden die Bestimmungen der kant. Bauverordnung und der Bauordnung BO.06 ausgehöhlt.

Aus diesen Gründen ist die Ausnahme 6 zu verweigern und es ist ein quantitativ und qualitativ angemessener Ersatz zu fordern – allenfalls ausserhalb des Projektperimeters.

4.4 Veloabstellplätze

Die Lösung für die Veloabstellplätze ist aus unserer Sicht ungenügend. Die Schrägparkierung an der Breitenrainstrasse ist nicht realistisch und wird tatsächlich zu einer Vertikalparkierung führen. Zusammen mit der Zu- und Wegfahrt wird der öffentliche Fussgängerbereich viel zu stark beansprucht. Da die Veloabstellplätze für das Bauvorhaben auf dem Privatareal der Migros zu erstellen sind, bedingt das u. a. die Rückversetzung der Fassade Breitenrainstrasse. Wenn man den enormen Aufwand für die Autoparkierung (drei Untergeschosse!) in Rechnung stellt, kommt man zum Schluss, dass die Bedürfnisse der VelofahrerInnen für die Migros kaum von grosser Bedeutung sind.

Wir beantragen für die Veloabstellplätze einen mindestens vergleichbaren Aufwand wie für die Autoparkierung.

Es ist zu befürchten, dass die Bevorzugung der AutofahrerInnen zu einem schlechten Verhältnis Velo-/Autoverkehr führen wird. Dabei ist der Migros-Standort, etwa im Vergleich zum Coop-Center Wankdorf, für die VelofahrerInnen ideal gelegen. Uns erscheint die recht zufällige Anordnung der Veloabstellplätze rund um das Gebäude als Erfüllung einer unerwünschten Pflicht.

a. Generell ist die Anordnung der Veloparkplätze, wie oben erwähnt, verfehlt.

Wir beantragen, dass ein ansehnlicher Teil der Veloparkplätze ebenerdig im Gebäudeinnern untergebracht wird. Möglich ist zusätzlich (an der Breitenrainstrasse und an einem Teil der Moserstrasse) ein nach innen versetztes Sockelgeschoss mit einer Auskragung ab 1. Obergeschoss. Damit würden mehr gedeckte Veloparkplätze entstehen.

b. Es gibt in Bezug auf die Veloabstellplätze eine Abweichung zwischen dem Umgebungsgestaltungsplan und dem Plan „Erdgeschoss“: Im Umgebungsgestaltungsplan sind an der Seite Breitenrainstrasse, unmittelbar beim Breitenrainplatz 20 gedeckte Veloabstellplätze eingezeichnet, welche im Plan „Erdgeschoss“ fehlen. Diese Veloabstellplätze liegen unmittelbar neben dem Laden- und Hauseingang, was sie besonders wertvoll für die Velofahrerinnen und Velofahrer macht.

Wir beantragen, dass die 20 gedeckten Veloabstellplätze auf jeden Fall erstellt werden, dies unter Berücksichtigung der knappen Platzverhältnisse für FussgängerInnen (vgl. oben).

- c. Die Veloabstellplätze für die KundInnen müssen generell näher am Ladeneingang angeordnet sein. Das betrifft vor allem diejenigen an der Moserstrasse und der Allmendstrasse. Veloabstellplätze auf der Seite Breitenrainstrasse: siehe Punkt b. Die 47 Veloabstellplätze an der Allmendstrasse sind eine offensichtliche „Alibiübung“. Sie sind dermassen weit vom Ladeneingang und von den Treppenaufgängen des Innenhofs entfernt, dass sie ihren Zweck komplett verfehlen.

Wir beantragen, dass für die 47 Veloabstellplätze an der Allmendstrasse im Sinne der obgenannten Punkte Ersatz geschaffen wird.

- d. Heute bestehen zusätzlich, unmittelbar vor dem Migros-Eingang (Seite Breitenrainplatz) einige Veloabstellplätze, die sich jedoch auf öffentlichem Grund befinden und die sehr intensiv genutzt werden.

Wir beantragen, dass die Migros ihre Umgebungsgestaltung mit der Platzgestaltung im öffentlichen Raum koordiniert, damit diese Veloparkplätze in der zukünftigen Form des Breitenrainplatzes erhalten (bzw. ausgebaut) werden.

- e. Es wird bei den in den Plänen eingezeichneten Veloabstellplätzen nicht unterschieden, ob diese den KundInnen oder den BewohnerInnen der Wohnungen zur Verfügung stehen werden.
Veloabstellplätze für die Kundinnen und Kunden sollen sich sicher nicht in den Untergeschossen befinden. Im ersten Untergeschoss sind jedoch 79 Veloabstellplätze vorgesehen – diese sind zwingend für die Bewohnerinnen und Bewohner zu reservieren. Andererseits ist im ebenerdigen Eingangsbereich der Treppenhäuser mehr Raum für Kinderwagen und Veloabstellplätze der BewohnerInnen vorzusehen (vgl. a).

4.5 Trennung von Anlieferung und Ein- / Ausfahrt zur Einstellhalle

Es ist störend, dass die von der Stadtbildkommission in ihrem Bericht vom 20. Dezember 2007 als „Kompromiss“ bezeichnete Trennung zwischen Anlieferung und Ein- / Ausfahrt nicht verbessert worden ist. Dadurch entstehen sowohl an der Breitenrain- als auch an der Allmendstrasse Lärmquellen.

Das Bauprojekt ist in diesem Sinn zu überarbeiten.

4.6 Ausfahrt aus der PW Einstellhalle übers Trottoir in die Allmendstrasse

Die Situation gleicht in etwa der Ausfahrt der Einstellhalle aus dem Coop Breitenrain in die Breitfeldstrasse, die anerkanntermassen als gefährlich gilt. Allerdings ist dort der fast ebenerdige Teil der Ausfahrt nur etwa halb so lang wie bei der Migros.

Mit entsprechenden baulichen Massnahmen, Markierungen usw. ist zu vermeiden, dass bei der Migros-Ausfahrt ebenfalls eine für FussgängerInnen auf dem Trottoir gefährliche Situation entsteht. Die Sichtverhältnisse auf diesen letzten paar Metern müssen sehr gut sein. Fährt jemand aus der Einstellhalle, muss ihm oder ihr klar bewusst gemacht werden, dass die FussgängerInnen auf dem Trottoir Vortritt haben.



Wir beantragen eine Überprüfung dieser Situation durch VerkehrsspezialistInnen.

4.7 Bewirtschaftung der Autoparkplätze

Wir verlangen, dass ab der 1. Minute der Parkierung Parkiertarife (analog Preispolitik der Parkhäuser in der Innenstadt) erhoben werden. Diese Tarife müssen, angesichts der zentralen Lage, deutlich höher liegen als diejenigen beim Wankdorf Center. Auch die Stadt Bern wendet eine Parktarif-Regelung wie folgt an: Je zentraler die Lage, desto höher der Tarif, was sicher Sinn macht.

Wenn für das Parkieren ein angemessener Tarif ab der 1. Minute verlangt wird, dämpft das natürlich das Bestreben, Einkäufe mittels Auto zu tätigen. Das heisst, unter dieser Voraussetzung könnte die hohe Anzahl von 165 Parkplätzen reduziert werden, was innerhalb der Bandbreite ohne weiteres möglich ist. Diese Massnahme ergäbe allenfalls eine Einsparung eines Untergeschosses, was im Hinblick auf die von uns vorgeschlagene „Versenkung“ des gesamten Gebäudes um ein Stockwerk ohnehin ein Thema ist.

4.8. Aussenraum

Wir verlangen, dass die **gesamte Umgebungsgestaltung und –nutzung** so festzulegen ist, wie in der Baueingabe. Es darf also keine Zweckänderung vorgenommen werden. Jegliche Parkierung durch private Fahrzeuge muss demnach verunmöglicht werden.

Damit ist die Einsprache begründet. Wir hoffen auf Zuspruch der gestellten Anträge.

Mit freundlichen Grüssen

Sozialdemokratische Partei
Bern-Nord

Lorenz Keller
Co-Präsident