



Einschreiben

Bauinspektorat der Stadt Bern
Bundesgasse 38
Postfach
3001 Bern

Bern, 22. Oktober 2010

Einsprache

der SP Bern-Nord

Einsprecherin / Einsprecher

gegen

Genossenschaft Migros Aare, Abt. Bau, Andreas Gyger, Industriestr. 20,
3321 Schönbühl

Baugesuchstellerin

betreffend

Gesuch um Erstellung eines Ladenprovisoriums mit 30 Autoabstellplätzen
auf der Kasernenwiese

**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 25. Oktober 2010; sie wird mit dem vorliegenden Eingabedatum der Einsprache eingehalten. Die SP Bern-Nord ist aufgrund ihrer Statuten zur Einsprache legitimiert.

2. Rechtsbegehren

a) Formell

Die Stadt Bern darf nicht über dieses Baugesuch entscheiden. Der Bauentscheid ist durch den Regierungstatthalter zu fällen.

Sollte das Ladenprovisorium auf der Kasernenwiese durch die Stadt Bern bewilligt werden, orientiert die einsprechende Person die Gesuchstellerin und die Behörden darüber, dass allfällige Entschädigungsansprüche und Abwehrrechte, die ihr als Nachbarin gemäss Zivilgesetzbuch zustehen, vorbehalten bleiben (Rechtsverwahrung, Art. 32 BauG).

b) Hauptantrag

Dem Baugesuch vom 25. August 2010 (Ladenprovisorium auf der Kasernenwiese) sei der Bauabschlag zu erteilen.

c) Eventualanträge

Für den Fall, dass dem Hauptantrag nicht stattgegeben wird, stellen wir die folgenden Anträge, welche einzeln, zu Teilen oder kumuliert umgesetzt werden können:

1. Das Bauvorhaben ist massiv, etwa auf die Hälfte, zu reduzieren, wobei die Parkplatzzahl von 30 auf 15 reduziert wird. Es dürfen keine neuen Parkplätze gebaut werden. Fünfzehn geeignete - der sehr zahlreich auf dem Areal vorhandenen - Parkplätze wären für das Provisorium umzunutzen. Das Gebäude ist so weit als möglich in Richtung Kasernenstrasse zu verschieben und die Umzäunung ist wesentlich zu beschränken.
2. Das Trottoir, das gemäss „Vorprojekt für das Migrosprovisorium auf der Kasernenwiese“ auf Seite 7 (Beilage 1) entlang der Kasernenstrasse vorgesehen ist, ist in das Bauprojekt aufzunehmen. Vgl. dazu auch Seite 12 des Vorprojekts (siehe Begründung unten, Beilage 1).
Die Umzäunung des von der Migros genutzten Gebietes ist auf ein Minimum zu reduzieren.
3. Das Projekt ist auf der Kasernenwiese auf eine Freifläche b* zu verschieben, möglichst nahe an die Papiermühlestrasse.

3. Begründung

a) Formell

Für den Fall einer Bewilligung des Provisoriums hat die Stadt mit der Migros Folgendes vereinbart:

- Zitat aus Seite 12 des städt. „Vorprojekts für das Migrosprovisorium auf der Kasernenwiese“ (Beilage 1): „Damit das Kasernenareal ab der Kasernenstrasse besser erreichbar wird, soll eine Fussgängerverbindung geschaffen werden. Diese Massnahme dient in der Phase 1 der besseren Erreichbarkeit für das Migros-Provisorium und in der Phase 2 der allgemeinen Zugänglichkeit des Areals für die Quartierbevölkerung. Zwischen der Kreuzung Beundenfeldstrasse / Kasernenstrasse und dem neuen Eingang (ca. Höhe Rest. „Büner“) ist zudem ein neues Trottoir zu erstellen. **Diese Kosten von ca. Fr. 90'000.00 werden voraussichtlich im Rahmen der Baubewilligung dem Bauprojekt angelastet.**“

Allerdings entspricht das Baugesuch, wenigstens zum Teil, nicht der zitierten Abmachung mit der Stadt: Das Trottoir entlang der Kasernenstrasse fehlt im Baugesuch (vgl. Eventualantrag 2.)

- Darüber hinaus ist die Migros gemäss BZ vom 29.04.2010 (Beilage 2) bereit, auch Beiträge an Einrichtungen auf der Kasernenwiese, auf dem „Bünerplätzli“ und auf dem dreieckigen Plätzli an der Militärstrasse zu entrichten.
- Die SP Bern-Nord hat sich bemüht, zur Vereinbarung zwischen der Stadt Bern und der Migros weiteres Beweismaterial zu beschaffen. Ein Erfolg stellte sich aus zwei Gründen nicht ein: 1. Das Timing des Baugesuchs genau in den Herbstferien mit diversen Ferienabwesenheiten. 2. Die verantwortlichen Personen der Stadt Bern waren in den letzten Tagen vor dem Einsprachetermin abwesend.

Daraus ist ersichtlich, dass sich die Stadt durch geplante Zahlungen der Migros eine entsprechende Ersparnis für sich selbst verspricht. Davon sind auch die versprochenen Zahlungen der Migros **nach** dem geplanten Provisorium (Phase 2) betroffen. Diese Zahlungen würden ja nur dann getätigt, wenn das Baugesuch bewilligt würde. Als Baubewilligungsbehörde ist die Stadt durch diese „Geschäfte“ mit der Migros (Phase 1 und Phase 2) eindeutig befangen. Sie muss das Bewilligungsverfahren an den Regierungstatthalter übertragen.

b) Hauptantrag

1. Keine Zonenkonformität

Das Objekt befindet sich in der Zone Freifläche A privat (Fa*). Die Zone liegt im öffentlichen Interesse und ist eine der wenigen Freiflächen im Nordquartier.

Sehr bedenklich ist die Präzedenzwirkung, die von einem allfällig positiven Bauentscheid ausgehen würde. Alle Freiflächen A der Stadt Bern könnten dann eventuell für temporäre Nutzungen beansprucht werden. Beispielsweise könnten Firmen, die ihr Gebäude umbauen oder neu bauen, versuchen, in der Zwischenzeit öffentlichen Raum zu beanspruchen. Der Zweck der Freiflächen würde damit stark untergraben. Aufgrund der Bauordnung BO 06 der Stadt Bern ist nur ein Bauabschlag denkbar.

Bei der Kasernenwiese handelt es sich um eine der wenigen Grünflächen im dicht überbauten Nordquartier. Vor Jahren schon hatte die Stadtgärtnerei in diesem Quartier ein Gründefizit geortet. Schon nur der Anblick der Kasernenwiese beim Vorbeispazieren oder Vorbeifahren mit dem Velo bietet einen Erholungswert.

Die Zone FA umfasst Grundstücke für stark durchgrünte Anlagen; die Ausnutzungsziffer beträgt 0,1 (Art. 24 Abs. 2 BO 06). Mit dem Ladenprovisorium wird die durchgrünte Anlage massiv verletzt und die vorgeschriebene Nutzungsart unterlaufen.

Zudem ist zu bemerken, dass das Militär immer wieder die andere Seite der Kasernenwiese in Anspruch nimmt. Für die Quartierbevölkerung bliebe kein Raum mehr.

2. Nicht quatiervetragliches Verkehrsaufkommen

Das Ladenprovisorium ist für zwei bis drei Jahre geplant. Damit ist der Charakter eines Provisoriums nicht mehr gegeben. Es handelt sich dabei um ein Einkaufszentrum, welches eine Beeinträchtigung von Wohngebieten durch Verkehr zur Folge hätte (Art. 25 Abs. 2 lit. d BauV) und ist als solches unzulässig.

Sollte dieser Argumentation nicht gefolgt werden, so müsste als flankierende Massnahme der Verkehr so gelenkt werden, dass er nicht über die Quartiersträsschen durch das Wohngebiet geführt wird (z.B. Sperrung Militärstrasse auf der Höhe Restaurant Lokal, damit kein Durchgangsverkehr rund um die Kaserne entsteht; Schutz der Beundenfeld- und Blumenbergstrasse).

3. Anlieferung ausschliesslich über die Papiermühlestrasse

Zum Quartierschutz gehört, dass Anlieferungen ausschliesslich über die Papiermühle-Kasernenstrasse erfolgen dürfen. Lastwagen bieten in den engen Quartierstassen ein sehr hohes Unfallrisiko. Viele Kinder nutzen diese Strassen ohne Begleitung Erwachsener als Schulweg. Sollten die Lastwagen durch das Quartier fahren, müssten die Kinder begleitet werden. Die Schulwegsicherheit könnte nicht gewährleistet werden.

4. Lärm

Die zu bebauende Fläche weist gemäss Lärmempfindlichkeitsstufenplan keine Empfindlichkeitsstufe aus. In unmittelbarer Umgebung wird aber die Empfindlichkeitsstufe II vorgegeben. In diesen Zonen sind keine störenden Betriebe zugelassen.

Ein Einkaufszentrum ist mit dem Zu- und Wegfahrverkehr, wie auch mit der Anlieferung kein nicht störender Betrieb mehr. Zudem ist die Kasernenwiese ein ausgewiesenes Naherholungsgebiet, auf dem ohnehin die Lärmempfindlichkeit eher bei der Stufe I als II anzusetzen wäre.

5. Es besteht kein öffentliches Interesse an einem Provisorium auf der Kasernenwiese

Ein öffentliches Interesse an der Erstellung eines Ladenprovisoriums lässt sich nicht begründen. Am Breitenrainplatz kann auch bei einer vorübergehenden Schliessung der Migrosfiliale über die Zeit des Neubaus bei einem Grossverteiler eingekauft werden. Die Güter des täglichen Bedarfs werden zudem durch viele kleinere Gewerbetreibende rund um den Breitenrainplatz angeboten. Weiter bestehen Möglichkeiten im Migros Wyler und Lorraine, dem Denner an der Scheibenstrasse und dem Wankdorfcenter Grosseinkäufe zu tätigen. Auch gibt es verschiedene kleinere Quartierläden, die Güter des täglichen Bedarfs und sogar Hauslieferdienste anbieten. Die Migrosfiliale Wyler ist zudem mit dem öffentlichen Verkehr (Buslinie 20) bestens erschlossen, sodass auch wenig mobile Personen, ihre Einkäufe in einer Migros tätigen können. Zur Behauptung, dass beispielsweise Coop teurer sei als Migros, dass also Wenigverdienende auf die Migros angewiesen seien: In der Konsumentenzeitschrift saldo vom 13.09.2010 wurde genau diese Problematik untersucht. Fazit: Diese Behauptung lässt sich nicht bestätigen. Ein Zitat aus dieser Studie: „Das Resultat des Langzeitvergleichs: In diesem Jahr hat der «K-Tipp» bei den Grossverteilern bereits Produkte des täglichen Bedarfs

(9/10) sowie Tiefkühl- (3/10) und Bio-Produkte (14/10) verglichen. Bei Waren des täglichen Bedarfs sowie Bio-Produkten sind Coop und Migros praktisch gleich teuer.“

Wie mehrmals dargelegt, überbaut die Migros am Breitenrainplatz ein sehr grosses Gelände. Es wäre möglich, auf dem Baugelände etappenweise zu bauen.

Die Migros hätte auch versuchen können, für ihr Provisorium eine Freifläche b* zu beanspruchen, die auf dem Kasernenareal ebenfalls grossflächig zur Verfügung steht. Die Zonenkonformität wäre freilich auch in diesem Fall nicht gegeben, die Abweichung wäre indessen wesentlich kleiner. In diesem Fall hätten wir kaum eine Einsprache erhoben.

Nicht die Quartierbevölkerung d.h. die Öffentlichkeit hat sich einem privaten Bauherrn anzupassen, sondern der Bauherr hat seine Bauprojekte so zu planen, dass diese die Interessen der Öffentlichkeit in einem möglichst geringen Mass beeinträchtigen.

Ein Ladenprovisorium würde demnach dem öffentlichen Interesse nach Freifläche und Naherholung der Quartierbevölkerung zuwiderlaufen und könne gemäss Art. 26 Abs. 1 BauG nicht erteilt werden.

6. Unverhältnismässigkeit eines zwei- bis dreijährigen „Provisoriums“ auf der Kasernenwiese

Das Provisorium auf der Kasernenwiese ist unverhältnismässig. Der Quartierbevölkerung würde ein wichtiger Teil eines Naherholungsgebiets für mindestens zwei bis drei Jahre genommen, damit ein privater Bauherr seine Planung nicht anpassen muss.

Ein unbebauter und nicht kommerziell genutzter Raum mitten in einer Stadt ist ein Gut, das nicht leichtfertig aufgegeben werden darf. Die Banlieu in französischen Städten zeigen, was passiert, wenn keine Grünflächen und keine nicht kommerziell genutzten Räume mehr vorhanden sind.

Mit einer Etappierung des Neubaus am Breitenrainplatz könnte die Kasernenwiese freigehalten und das Neubauprojekt quatiervetraglicher gestaltet werden. Das besondere Interesse der Bauherrschaft an einer Ausnahmegewilligung (Art. 26 Abs. 1 BauG) ist daher nicht nachgewiesen.

7. Unzulässigkeit einer Ausnahme

Eine Ausnahmegewilligung kann nicht Korrektur einer für den privaten Bauherrn unbefriedigenden bau- und planungsrechtlichen Ordnung sein (Vorrang der Planung). Der blosse Wunsch nach optimaler, gewinnbringender Nutzung des Grundstücks oder einfach besserer Lösung stellt keinen Ausnahmegrund dar.

c) Eventualanträge

1. Die Halbierung der Fläche würde dem Gesuchsteller erlauben, alle wesentlichen täglichen Güter zu verkaufen, nur einfach mit geringerer Auswahl. Die Beeinträchtigung der Wiese wäre wesentlich kleiner, insbesondere, weil auch auf die Neuerstellung von Parkplätzen verzichtet würde. Es ist nicht einzusehen, weshalb auf einem Gelände, welches überreich an Parkplätzen ist, noch solche gebaut werden sollen.



2. Der Migros wäre es durchaus zuzumuten, auch das Trottoir an der Kasernenstrasse mitzubauen, was auch die Zugänglichkeit des Geländes verbessern würde. Vom Reduzieren der Umzäunung würden die NutzerInnen der übrig bleibenden Kasernenwiese profitieren.
3. Die Freiflächen b* des Kasernenareals werden selten als Erholungsgebiete genutzt. Die Konkurrenz zwischen Erholung/Verkaufsflächen würde weitgehend wegfallen. Dazu käme die schon erwähnte kleinere Abweichung von der Zonenkonformität.

Damit ist die Einsprache begründet. Wir hoffen, dass Sie unseren Anträgen Folge geben.

Mit freundlichen Grüßen

Sozialdemokratische Partei
Bern-Nord

Lorenz Keller
Co-Präsident

Im Doppel

Beilagen