

EINGESCHRIEBEN

Bauinspektorat der Stadt Bern
Bundesgasse 38
Postfach
3001 Bern

Bern, 12. März 2009

EINSPRACHE

Sehr geehrte Damen und Herren

Die SP Bern-Nord erhebt Einsprache gegen das Bauvorhaben „Abbruch Villa Beata und Neubau für betreutes Wohnen im Alter mit total 20 Wohnungen“ an der Sonnenbergstrasse 12, publiziert im Anzeiger Region Bern am 11. Februar 2009.

Formelles

Die SP Bern-Nord ist zur Einsprache legitimiert (Art. 35 Abs. 2 lit b BauG). Form und Frist sind eingehalten.

Anträge:

1. Hauptanträge

- α) Wir stellen fest, dass das Bauprojekt den Aaretal-Schutzbestimmungen (Art. 72 bis 74 BO 06) und Art. 6 der BO 06 widerspricht. Wir beantragen Bauabschlag.
- β) Die Baugesuchsunterlagen sind zu ergänzen, insbesondere durch Photomontagen. Damit ist zu zeigen, auf welche Art sich der Neubau von viel begangenen Orten aus (wie etwa der Kornhausbrücke) in die Aretallandschaft einfügt oder allenfalls nicht.

2. Eventualanträge für den Fall, dass dem Hauptantrag 1a) nicht stattgegeben wird.

- α) Die Erstellung des Neubaus darf keine präjudizierende Wirkung auf zukünftige Bauvorhaben in der Umgebung (insbesondere auf das Areal des Salem-Spitals) zur Folge haben.
- β) Als Auflage in der Baubewilligung ist der bestehende Park (vgl. Schreiben von Herrn Wiesmann an den Dialog Nordquartier in der Beilage) vor weiteren Überbauungen zu schützen.
- χ) „Mindestens zwei Drittel des unüberbauten Grundstückareals“ müssen nach Art 73 Abs. 1 begrünt werden. Es ist zu definieren, was in diesem Fall mit 100% (entsprechend drei Dritteln) des „Grundstückareals“ genau gemeint ist. Der Prozentsatz von 2/3 (entsprechend 67 %) ist, je nach Definition des „Grundstückareals“, auf bis zu 90% zu erhöhen.
- δ) Die Umgebungsgestaltung hat sich generell an den Aaretal-Schutzbestimmungen zu orientieren. Das bedingt eine gewisse Ähnlichkeit der Gestaltung mit den Gärten der näheren und weiteren Umgebung.
- ε) Auf der Talseite des Gebäudes müssen gemäss Art. 73 BO 06 Bäume gepflanzt werden. Wenn nötig, ist dafür die Lage der Fassade anzupassen.
- φ) Gemäss Baumschutzreglement müssen alle zu fällende Bäume (insbesondere je eine Zeder, Linde und Buche) in gleichwertiger Art ersetzt werden. Dabei gelten

- u. E. die Bäume, welche auf der Talseite ohnehin gemäss 2 e) gepflanzt werden müssen, nicht als Ersatz für die zu fällenden Bäume.
- γ) Insbesondere muss die Südfassade des obersten Geschosses gegenüber dem Projekt deutlich zurückversetzt werden.

Begründungen:

zu Hauptantrag 1 a)

Mit den Aaretal-Schutzbestimmungen (Art. 72 bis 74 BO 06) und mit Art. 6 der BO 06 drückt die Stadt Bern den klaren Willen aus, dass sich Neubauten in das Quartier- und Landschaftsbild einzuordnen haben und dass das Aaretalgebiet zusätzlich einen besonderen Schutz geniesst.

In der Aareraumplanung, welche kürzlich eine Mitwirkung durchlaufen hat, bekräftigte die Stadt Bern noch einmal deutlich den Willen, die Aarehänge besonders stark vor Eingriffen zu schützen. Die SP Bern-Nord hat dazu einen ausführlichen Mitwirkungsbeitrag abgeliefert, aus welchem hervorgeht, dass auch für uns der Schutz der Aarehänge langfristig sehr wichtig ist. Wir verzichten hier darauf, unsere Begründungen zu wiederholen.

Leider sieht die Realität anders aus. Da ist einmal die Realität des Nutzungszonenplans, welcher grosse Flächen des Aaretals in Zonen mit hoher Ausnützungsziffer zuteilt, insbesondere die Fc* im Gebiet Viktoria-Altersheim und jene des Salem-Spitals. Wir sind der Meinung, dass eine Ausschöpfung der Nutzung dieser Fc* den oben erwähnten Artikeln der BO 06 widerspricht, dass also die volle Ausschöpfung nicht gewährt werden darf.

Eine weitere Realität macht uns Sorgen: Es handelt sich um die jüngsten Bauten bzw. Bauprojekte im Aaretalschutzgebiet.

Wir erinnern an das „Wäldchen“ der 1980er Jahre zwischen dem Kursaal und der damals noch betriebenen Minigolfanlage unterhalb des Kursaals. Heute findet sich als Ersatz südlich des neuen Weiherchens auf dem Deckel des unterirdischen Parkings ein vergleichsweise kümmerliches Restgrün.

Da ist weiter der Neubau der NMS unmittelbar an der Aare zu nennen, welcher nächstens fertig gestellt sein wird. Wir sind sehr erstaunt darüber, dass ein solch grosses Volumen derart nahe an der Aare gebaut werden kann.

Zusätzlich hatte die Stadt gegen den Willen der betroffenen Bevölkerung in den letzten Jahren eine neue Überbauungsordnung neben dem Beausite-Spital durchgesetzt. Ihre Wirkung werden wir in den nächsten Jahren erleben: Abholzung einer Reihe von markanten Bäumen im „Aaretalschutzgebiet“ und Neubau eines Gebäudes, das talseitig einem Hochhaus gleichkommt.

Ein weiteres Glied in dieser verhängnisvollen Kette könnte das vorliegende Projekt werden. Dem Vernehmen nach haben sich die zuständigen Behörden der Stadt Bern schon im Vorfeld des Baugesuchs erstaunlich positiv zum Projekt geäussert.

Alle diese Vorgänge erschüttern unser Vertrauen, ob die städtischen Behörden den Aaretalschutz nicht nur auf dem Papier, sondern auch in der Praxis wirklich ernst nehmen.

Was spricht konkret gegen das Projekt?

- Die einförmige Südfassade ist zu gross. Vgl. Dazu BO 06 Art. 74: „Bauten... müssen sich bezüglich Gestaltung, Grösseins Landschaftsbild einfügen“. Die von den Baugesuchstellern angeführte Logik („Der Neubau übernimmt die strukturelle Gliederung von Davinet“, „Davinet und Neubau bilden eine Einheit“) überzeugt nicht. Der bestehende Davinet Bau wurde lange vor den Aaretalschutzbestimmungen gebaut und besitzt eine eigenständige Funktion, primär eine Brückenkopffunktion. Er ist deshalb ein Stück weit aus der Aaretallandschaft „abgehoben“. Eine Orientierung für Neubauten im Aarehang an diesem grossformatigen Gebäude ist nicht zulässig. Auch die bestehende Villa Beata hatte nie einen baulichen Bezug zum Davinetbau. Der Neubau soll sich vielmehr an den umliegenden Gebäuden orientieren, die mit den Artikeln 72 bis 74 BO 06 im Einklang stehen. Wenn man der Logik der Baugesuchsteller folgt, könnte später ein drittes und ein viertes grossformatiges Gebäude erstellt werden, das sich an den beiden ersten (Davinetbau und Neubau) orientieren würde. Gerade eine solche präjudizierende Wirkung des Neubaus auf weitere Eingriffe wäre fatal und würde den Widerspruch mit den Schutzartikeln ins Unerträgliche steigern.

- Da sich die Stadt weitgehend mit den positiven Begründungen der Baugesuchsteller identifiziert hat, braucht es die Stellungnahme einer unabhängigen Stelle, welche insbesondere die übertriebene Volumetrie, die schematische Fassadengestaltung und das an ein Vollgeschoss grenzende Dachgeschoss überprüft.
- Der Neubau greift stark in die bestehende, sehr stark begrünte Umgebung der Villa Beata ein. Insbesondere eine Linde, ein Ahorn und eine Zeder müssten gefällt werden, was wiederum mit dem grossen Format des Neubaus (siehe oben) zusammen hängt. Besonders die Linde und der Ahorn sind mächtige, landschaftsgestaltende Bäume, welche kaum ersetzbar sind. Dazu ist Art. 72 BO 06 zu zitieren: „Zweck des Aaretalschutzgebiets ist die Erhaltung der besonderen Schönheit der kleinmassstäblich überbauten, sowie stark begrünten Aaretalhänge“. Der Neubau widerspricht genau diesem Zweck.

Zu Hauptantrag 1 b)

Das Ausmass des Eingriffs in die Aaretallandschaft muss mit Hilfe von Photomontagen dokumentiert werden. Die Gesuchunterlagen müssen mit grossformatigen Fotos ergänzt werden, die den heutigen Zustand (in einer Saison, in welcher die Bäume Laub tragen) mit dem zukünftigen Zustand mit Neubau vergleichen lassen. Wir wundern uns über die Tatsache, dass sich städtische Behörden ohne solche wichtigen Hilfsmittel einseitig positiv geäussert haben. Das bedeutet, dass die Argumente und die Unterlagen, welche der Baugesuchsteller zur positiven Begründung des Bauvorhabens eingegeben hat, überprüft werden müssen, am besten von dritter Seite. Die Baubehörde der Stadt ist diesbezüglich bereits als befangen zu betrachten.

zu Eventualantrag 2 a)

Eine allfällige Begründung dafür, der Neubau sei mit den Aaretal-Schutzbestimmungen verträglich, muss so formuliert sein, dass sie nur für den geplanten Neubau gilt, jedoch nicht für eventuelle zukünftige Neubauten in der näheren Umgebung. Es ist insbesondere auf die Logik „ein bestehender grosser Bau rechtfertigt einen weiteren grossen Bau“ zu verzichten. Diese Logik könnte sonst auch auf dem Salem-Areal angewendet werden.

zu Eventualantrag 2 b)

Es ist anzuerkennen, dass mit dem Neubau-Projekt wenigstens der bestehende Park auf der Ostseite nicht tangiert wird (vgl. Schreiben von Herrn Wiesmann an den Dialog Nordquartier in der Beilage). Es ist jedoch denkbar, dass in der bestehenden Fc* nach dem Neubau noch ein Anspruch auf weitere bauliche Nutzungen beansprucht werden könnten. Deshalb muss in einer Auflage zur Baubewilligung festgehalten werden, dass ein solcher Anspruch mit Rücksicht auf die Aaretal-Schutzbestimmungen nicht mehr möglich ist. Damit kann der erwähnte Park für die Zukunft erhalten werden.

zu Eventualantrag 2 c)

Im Baugesuch wird nirgends definiert, was genau das „Grundstückareal“ ist. Bestimmungen wie Art. 73 Abs. 1 sind deshalb in ihrer Anwendung unklar. Um Art. 72 zu erfüllen, müssen im vorliegenden Fall der obligatorisch zu begründende Anteil auf wesentlich mehr als 67 % (entsprechend $\frac{2}{3}$) angehoben werden.

zu Eventualantrag 2 d)

Die Umgebungsgestaltung, insbesondere der Teil vor der Südfassade erscheint uns unpassend. Beispielsweise „geometrisch geschnittene Buchshecken oder Bäume“ passen nicht in die bestehende Begrünung am Aarehang. Sinngemäss hat sich nicht nur ein Neubau, sondern auch dessen Umgebungsgestaltung gemäss Art. 72 Abs. 1 und Art. 6 der BO 06 an der Umgebung zu orientieren. Unter „Umgebung“ ist eben gerade nicht der Davinetbau zu verstehen, dem, wie weiter oben dargelegt wurde, eine eigenständige Funktion zukommt.

zu Eventualantrag 2 e)

Es ist schwer verständlich, dass der Gesuchsteller eine derart klare Vorschrift, wie sie in BO 06 Art. 73 zu finden ist („auf der Talseite sind Bäume zu pflanzen“) einfach ignoriert hat. Eine Begründung im Sinne der Anlehnung an den Davinetbau ist, wie schon mehrfach dargelegt, nicht zulässig.

zu Eventualantrag 2 f)

Die drei oben erwähnten Bäume (Linde; Ahorn, Zeder) werden in den Unterlagen als „nicht geschützt“ bezeichnet. Dazu muss gesagt werden, dass ein Baumschutz als Einzelexemplar in der Stadt sehr selten ist. Das „nicht geschützt“ im obigen Sinn

trifft auf weitaus die meisten Bäume zu. Das heisst jedoch nicht, dass die drei Bäume nicht geschützt wären, in dem Sinn ist die Bemerkung der Gesuchsteller irreführend. Für diese drei Bäume gilt nämlich ganz klar der Schutz durch das Baumschutzreglement. Gemäss diesem Regelement müssen die drei Bäume unabhängig von der Baumpflanzung gemäss Eventualantrag 2 e) gleichwertig ersetzt werden.

zu Eventualantrag 2 g)

Das deutliche Zurücksetzen des obersten Geschosses gegenüber der Südfassade (in zweiter Priorität auch gegenüber der Ost- und Westfassade) mildert den klotzigen Eindruck der gesamten Fassade.

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

Mit freundlichen Grüssen

SP Bern-Nord

Lorenz Keller
Co- Präsident