

Regierungsstatthalter I
Amthaus
Hodlerst. 7
3011 Bern

Bern, _____ März 2006

Vervielfältigte Einzeleinsprache

von

Vor-/ Name Adresse 3014 Bern

im Einspracheverfahren vertreten durch Franziska Schnyder und Markus Storchenegger-Willi
p. A. Parkstrasse 52, 3014 Bern

Einsprecher / Einsprecherin

gegen

Miteigentümergeinschaft (MEG) Wankdorf, p. A. Marazzi GU AG, Worbstr. 52, 3074 Muri

Baugesuchstellerin

betreffend Baugesuch Nr. 00-0342 ZS, Projektergänzung:

Einbau einer Discothek im Dienstleistungsbereich Nord / Ost

generelle Überzeitbewilligung täglich bis 3.30 Uhr

I. Rechtsbegehren

Dem Baubewilligungsgesuch sei der Abschlag zu erteilen.

II. Begründung

A. Formelles

1. Die Einsprachefrist, welche bis zum 23. März 2006 dauert, ist mit heutiger Eingabe gewahrt.
2. Ich wohne in der Nähe des Wankdorfstadions. Durch den zu erwartenden Mehrverkehr und die zusätzliche Lärmbelastung bin ich durch das Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen und zur Einsprache befugt (Art. 35 Abs. 2 BauG).

B. Materielles

Art. 1

Die generelle Überzeitbewilligung von Montag bis Sonntag 17.00-03.30 Uhr widerspricht dem Gastgewerbegesetz.

Gastgewerbebetriebe haben spätestens um 00.30 Uhr zu schliessen. Nur in Ausnahmefällen kann davon abgewichen werden. Im Wankdorf liegt kein Ausnahmefall vor. Das Stadion liegt in der Dienstleistungs- und Gewerbezone mit einem Wohnnutzungsanteil von 30 Prozent. Das Grundstück, auf dem die Disco betrieben werden soll, grenzt an Wohnzonen mit 90 resp. 70 Prozent Wohnnutzungsanteil.

Es ist unzulässig, in unmittelbarer Nachbarschaft zu Zonen, die ausschliesslich dem Wohnen vorbehalten sind, „die Nacht zum Tag zu machen“, wie es im Betriebskonzept des Alpenmax heisst. Die BesucherInnen der Disco werden diesen Leitsatz nicht nur im Innern der Disco, sondern auch in der Umgebung umsetzen und uns nicht mehr schlafen lassen.

Art. 2

Der Einbau der geplanten Disco ist nicht zonenkonform.

In der Dienstleistungszone sind nur Ladengeschäfte und Freizeiteinrichtungen gestattet, die den örtlichen Bedürfnissen dienen. Eine Disco, die täglich von 21.00 bis 03.30 Uhr offen hat und mit 1'500 gleichzeitig anwesenden Gästen rechnet, dient den örtlichen Bedürfnissen nicht. Sie ist auf ein sehr weites Einzugsgebiet ausgerichtet. Dies dient den örtlichen Bedürfnissen nach Ruhe und Schlaf in keiner Weise.

Art. 3

Die Emissionsgrenzwerte können mit dem Betrieb der Disco (inkl. Zu- und Wegfahrt) nicht eingehalten werden.

3.1. Gemäss UVB, welcher der Bewilligung für das ganze Stadion zu Grunde liegt, wurde folgendes Fahrtenmodell ausgearbeitet:

Einkaufcenter, kulturelle Anlässe	2'520
Büro	614
Schule	214
Restaurants	123
Wohnungen	32
Anlieferung	140
Total	3'643

Das Betriebskonzept sieht einen Restaurations- ab 17.00 Uhr und einen Tanzbetrieb von 21.00 bis 03.30 Uhr vor. Es sollen schätzungsweise bis zu 1'500 Gäste gleichzeitig anwesend sein. Erfahrungsgemäss verbringen die Gäste nicht 6 ½ Stunden in einer Disco. Rechnet man mit einem zweistündigen Besuch und einer Zufahrt von zwei Personen pro Fahrt so ergibt dies 2'250 Fahrten pro Abend. Damit wäre das Fahrtenkontingent allein durch diesen Betrieb zur Hälfte ausgeschöpft.

3.2. Das Grundstück liegt in der Empfindlichkeitsstufe III. Es sind nur mässig störende Betriebe gestattet (Art. 21 Abs. 6 BO). Ein Betrieb der seine Hauptaktivität in die Nacht verlegt (gemäss Betriebskonzept wird die Nacht zum Tag gemacht) und bis zu 2'250 Fahrten produziert, ist kein „mässig störender“ Betrieb mehr. Er stört uns Anwohnende massiv, durch den permanenten Verkehrs- und Verhaltenslärm in der Nacht und in den frühen Morgenstunden.

3.3. Im UVB wurde der Betrieb einer Disco nicht geprüft. Insbesondere sind die nächtlichen Zu- und Wegfahrten, sowie der Verhaltenslärm der BesucherInnen nicht berücksichtigt worden. Das Bedürfnis der Anwohnenden nach Ruhe und Schlaf ist gewichtiger als die Partylaune ein paar weniger aus Lausanne oder Olten.

3.4. Die Baubewilligung vom 21. Mai 2001 basiert auf einem Konzept, welches auch den öffentlichen Verkehr mit einbezieht. Die Disco, welche erst um 03.30 Uhr schliesst, kann keinen Nachweis erbringen, wonach der Betrieb durch den öffentlichen Verkehr erschlossen ist.

Art. 4

Sollte der Betrieb der Disco und die generelle Überzeit bis 03.30 Uhr bewilligt werden, orientiere ich die Gesuchstellerin und die Behörden über allfällige Entschädigungsansprüche und Abwehrrechte, die mir als Nachbar gemäss Zivilgesetzbuch zustehen (Rechtsverwahrung, Art. 32 BauG).

Mit freundlichen Grüssen

Vor-/ Name