



Bern, 21. März 2006

Lettre signature
Regierungsstatthalter I
Amthaus
Hodlerstr. 7
3011 Bern

Einsprache

von

Grünes Bündnis Kanton Bern, Verein mit Sitz in Bern, vertreten durch Monika Hächler, geschäftsführende Sekretärin, Neubrückstr. 17, Postfach 6411, 3001 Bern.

Einsprecher

gegen

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

Baugesuchstellerin

betreffend Baugesuch Nr. 00-0342 ZS, Projektergänzung:

- Einbau einer Diskothek im Dienstleistungsbereich Nord / Ost
- generelle Überzeitbewilligung täglich bis 3.30 Uhr

I. Rechtsbegehren

Dem Baugesuch sei der Bauabschlag zu erteilen.

II. Begründung

A. Formelles

1. Das Grüne Bündnis ist ein Verein, der als Zweckbestimmung unter anderem die Wahrung der Anliegen des kantonalen Baurechts nennt. Der Verein besteht seit mehr als fünf Jahren. Die Unterzeichnende wurde am 8. März 2006 vom Ausschuss (Vorstand) zur Unterzeichnung der Einsprache beauftragt. Gemäss Art. 35 Abs. 2 lit. b BauG ist das Grüne Bündnis zur Einsprache befugt.
2. Die Einsprachefrist, welche bis zum 23. März 2006 dauert, ist mit heutiger Eingabe gewahrt.

Beweismittel im Bestreitungsfall:

Statuten des Grünen Bündnisses Kanton Bern

Protokollauszug der Ausschusssitzung vom 8. März 2006

B. Materielles

Art. 1

Die beantragte generelle Überzeitbewilligung von Montag bis Sonntag 17.00-03.30 Uhr widerspricht dem Gastgewerbegesetz (GGG).

a) Kantonales und kommunales Recht kann Betriebe verbieten, die abends und nachts zu Ruhestörungen führen und deshalb als mit der in der Umgebung angestrebten Wohnnutzung unverträglich erscheinen (BVR 2003 S. 423 E. 4a). Ein Betrieb, der jeden Tag bis um 03.30 Uhr offen hat und mit 1'500 gleichzeitig anwesenden Gästen rechnet, ist mit der Wohnnutzung in den angrenzenden Grundstücken und dem entsprechenden Nachtruhebedürfnis der Anwohnenden nicht vereinbar.

b) Die gesetzliche Schliessungszeit um 00.30 Uhr (Art. 11 Abs. 1 GGG) dient der Bekämpfung des Alkoholmissbrauchs, dem Schutz der Gesundheit, der Aufrechterhaltung von Ruhe und Ordnung, dem Schutz der Nachbarschaft vor übermässigen Einwirkungen sowie dem Schutz der Würde der angestellten Frauen und Männer. Die Erteilung einer generellen Überzeitbewilligung (Art. 14 GGG) ist eine vom gesetzlichen Grundsatz abweichende Ausnahme, die nicht durch eine allzu grosszügige Bewilligungspraxis zur Regel werden

darf (BVR 2003 423 E. 4a-c). Ein Rechtsanspruch auf die Erteilung einer generellen Überzeitbewilligung besteht nicht (BVR 2000 122 E 1b).

Eine Ausnahmegewilligung kann allenfalls dann erteilt werden, wenn eine Ausnahmesituation vorliegt und die entsprechenden Umweltschutzbestimmungen eingehalten sind. Dies ist vorliegend, wie im Folgenden zu zeigen ist, nicht der Fall.

Art. 2

Der geplante Einbau der Disco mit bis zu 1'500 gleichzeitig anwesenden Gästen und der Betrieb bis in die frühen Morgenstunden verletzen umweltrechtliche Bestimmungen.

a) Ortsfeste Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn die durch diese Anlagen allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten (Art. 25 Abs. 1 USG). Die Disco ist eine neue ortsfeste Anlage. An der Einspracheverhandlung vom 18. Dezember 2000 hat die Bauherrschaft auf die Realisierung der ursprünglich geplanten Kinos und Hotels verzichtet. Der damit verbundene Mehrverkehr und die höheren Lärmimmissionen sind im Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) aus dem Jahr 2001 nicht berücksichtigt. Daher kann der UVB nicht als Grundlage zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte herangezogen werden. Der Nachweis der Einhaltung der Lärmimmissionen durch den Betrieb, den zu erwartenden Mehrverkehr und den Verhaltenslärm, der von den Gästen ausgeht, wurde nicht erbracht.

aa) Das Betriebskonzept des „Alpenmax“ sieht einen Restaurationsbetrieb ab 17.00 Uhr und einen Tanzbetrieb von 21.00 bis 03.30 Uhr vor. Erfahrungsgemäss verbringen die Gäste nicht $6\frac{1}{2}$ Stunden in einer Disco. Rechnet man mit einem zweistündigen Besuch und einer Autobesetzung von zwei Personen pro Fahrt, so ergibt dies bei 1'500 gleichzeitig anwesenden Gästen über 2'000 Mehrfahrten pro Nacht.

bb) Für die durch die Gäste verursachten Lärmimmissionen bestehen keine Immissionsgrenzwerte. Dennoch wird der direkt mit dem Betrieb einer Anlage verbundene "Verhaltenslärm" von Menschen grundsätzlich auch vom Umweltrecht des Bundes erfasst (BGE 123 II 74).

Die Bewilligungsbehörden haben die Wirkungen dieser Immissionen auf Personengruppen mit erhöhter Empfindlichkeit, wie Kinder, Kranke, Betagte und Schwangere zu berücksichtigen (Art. 13 Abs. 2 USG). Das Grundstück, auf welchem die Disco betrieben werden soll, grenzt direkt an eine Wohnzone mit einem Wohnnutzungsanteil von neunzig Prozent an Sempach- Waldstätter-, Morgarten- und Tellstrasse sowie die Überbauung des Bernischen Verwaltungspersonals (BVP).

Die Anwohnenden sind durch die verschiedenen Grossanlässe (Sportveranstaltungen, Events) und den Betrieb des Einkaufszentrums schon heute mit Lärm belastet. Eine zusätzliche Belastung durch Suchverkehr, menschliche Stimmen, laufende Autoradios, Zuschlagen von Autotüren bis in die frühen Morgenstunden ist für die Wohnbevölkerung nicht zumutbar.

b) Die Begrenzung der Luftschadstoffe (Art. 11 Abs. 3, Art. 12 Abs. 1 und Art. 44a USG) wurde im Berner Fahrleistungsmodell festgehalten. Für die gesamte Mantelnutzung im

Wankdorf-Center wurde ein Kontingent von 4'000 Fahrten pro Tag festgelegt. Dieses Kontingent darf nicht überschritten werden.

aa) Zurzeit ist nicht bekannt, ob das Fahrtenkontingent durch die bestehende Mantelnutzung eingehalten wird. Das entsprechende Fahrten-Controlling ist noch nicht erfolgt.

Das Shopping-Center steckt noch in Anfangsschwierigkeiten. Der Kundenzustrom entspricht noch nicht den Planungswerten. Bei der Abschätzung der gemäss Fahrtenkontingent noch erlaubten Fahrten darf nicht auf das aktuell geringe Verkehrsaufkommen abgestützt werden. Grundlagen der Planung ist das bei einem planungsgemässen Betrieb zu erwartendem Verkehrsaufkommen. Es ist zu erwarten, dass die durch die Disco verursachten Mehrfahrten das Kontingent überschreiten werden. Der Nachweis des Gegenteils ist jedenfalls nicht erbracht.

bb) Sollte sich herausstellen, dass das Fahrtenkontingent nicht eingehalten werden kann, muss ein Gesuch um Erteilung eines neuen Kontingents gestellt werden. Dabei sind die Grenzwerte der Umweltschutzgesetzgebung, der kantonale Massnahmenplan zur Luftreinhaltung 2000/2015 vom 20. Juni 2001 und der kantonale Richtplan vom 27. Februar 2002 (RRB 0684) zu berücksichtigen.

Art. 3

Der geplante Einbau der Disco mit bis zu 1'500 gleichzeitig anwesenden Gästen und der Betrieb bis in die frühen Morgenstunden verletzt sodann bau- und planungsrechtliche Bestimmungen.

a) Der Einbau der geplanten Disco ist nicht zonenkonform. Das Bauprojekt liegt in einer Dienstleistungs- und Gewerbezone. Die Dienstleistungs- und Gewerbezone ist für Büro-, Reparatur-, Produktions- und Lagerbetriebe bestimmt. Hotels und Gaststätten sowie Freizeiteinrichtungen, die den *örtlichen Bedürfnissen* dienen, sind gestattet (vgl. Art. 21 BO, SSSB 721.1). Gemäss Betriebskonzept, soll im Wankdorf die grösste Skihütte der Schweiz entstehen. Es werden bis zu 1'500 gleichzeitig anwesende Gäste erwartet. Damit dient die Freizeiteinrichtung nicht mehr den örtlichen Bedürfnissen, sondern ist auf ein Publikum aus einem weiten Einzugsgebiet ausgerichtet.

b) In der gebührenpflichtigen Einstellhalle des Wankdorf-Center stehen 700 Parkplätze zur Verfügung. Einige davon sind fest vermietet. Es ist kaum möglich, den bis zu 1'500 gleichzeitig anwesenden Gästen einen entsprechenden Parkplatz zur Verfügung zu stellen. Im angrenzenden Wohngebiet gibt es eine blaue Zone (Tellstrasse, Überbauung BVP). Discobesucher werden auf diese „Gratisparkplätze“ ausweichen. Verkehrs- und Verhaltenslärm im Wohnquartier ist die Folge.

c) Das Bauprojekt selber liegt in der Empfindlichkeitszone III gemäss Art. 43 LSV. Der von dieser neuen Anlage verursachte Umgebungslärm durch die Besucherinnen und Besucher wirkt sich jedoch in den Wohnzonen mit Empfindlichkeitsstufe II aus. Das Projekt verstösst

gegen Art. 24 Abs. 1 und 2 BauG, denn Bauten und Anlagen dürfen nicht zu Einwirkungen auf die Nachbarschaft führen, die der Zonenordnung widersprechen. Im Grenzbereich gegenüber Wohnzonen ist auf diese Rücksicht zu nehmen (BVR 2000 122 E 3).

d) Im Gebiet Breitenrain - Wankdorf - Galgenfeld haben lediglich das Hotel Jardin und der Club Daytona eine generelle Überzeitbewilligung. Das Hotel Jardin kann am Freitag bis 2.00 Uhr und am Sonntag bis 3.30 Uhr offen halten, und der Club Daytona (im Industriequartier) hat am Samstag und Sonntag bis 03.30 Uhr offen. Beide Betriebe sind verhältnismässig klein. Die Nachtruhestörungen durch Verhaltenslärm der Gäste halten sich in Grenzen. Die Bewilligungsbehörde sollte die bisherige Praxis nicht aufgeben und für grosse Betriebe, die an Wohnzonen angrenzen, keine generelle Überzeitbewilligung erteilen (BVR 2003 122 E 4d-e).

Damit ist das Begehren auf Erteilung des Bauabschlags begründet.

Mit freundlichen Grüssen

Monika Hächler

Im Doppel