

Bern, 14. Oktober 2010

Einschreiben

Bauinspektorat der Stadt Bern
Bundesgasse 38
Postfach
3001 Bern

Einsprache

Grünes Bündnis, Verein mit Sitz in Bern, vertreten durch Sabine Baumgartner, geschäftsführende Sekretärin und Natalie Imboden, Präsidentin Grünes Bündnis, Neubrückstr. 17, Postfach 6411, 3001 Bern

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

I. Rechtsbegehren

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

II. Begründung

A. Formelles

1. Das Grüne Bündnis besteht im Kanton Bern als Verein seit mehr als 5 Jahren und ist gemäss seinen Statuten zur Einsprache im Sinn des Baugesetzes legitimiert.
2. Die Unterzeichnenden sind als geschäftsführende Sekretärin und als Präsidentin einzeln zeichnungsberechtigt. Statuten und Protokoll zur Zeichnungsberechtigung können im Bestreitungsfall nachgereicht werden.
3. Die Einsprachefrist, welche bis zum 25. Oktober 2010 dauert, ist mit heutiger Eingabe gewahrt.

B. Materielles

Art. 1

Nicht quartierverträgliches 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-, Blumenberg- und Herzogstrasse).

Art. 2

Keine zusätzlichen Parkplätze auf der Kasernenwiese

Damit das Wohngebiet rund um die Kaserne geschützt werden kann, dürfen keine zusätzlichen Parkplätze auf der Kasernenwiese erstellt werden. Es gibt auf dem Kasernenareal während der Ladenöffnungszeiten genügend ungenutzte Parkplätze, welche vom Haupteingang

nicht wesentlich weiter entfernt sind, als die in der aktuellen Situation an der Allmendstrasse. Mit dem Grundbesitzer bzw. dem Mieter können entsprechende Nutzungsabmachungen getroffen werden. Die Gesuchstellerin hat dabei sicherzustellen, dass die Kundschaft ausschliesslich die vorgesehenen Parkplätze benutzt und nicht mit Suchverkehr die angrenzenden Wohnquartiere belastet.

Art. 3

Anlieferung ausschliesslich über die Papiermühlestrasse

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

Art. 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.

Art. 5

Direktes Tageslicht für das Verkaufspersonal

Gemäß Art. 62 Abs. 4 und Art. 64 Abs, 1 BauV i. V. m. Art. 15 Abs. 2 und 24 Abs. 5 ArGV 3 sind die Arbeitsplätze von Verkaufspersonal wenn möglich so zu gestalten, dass diese die Sicht ins Freie ermöglichen.

Art. 6

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.

Das Nordquartier wird abgegrenzt durch den natürlichen Verlauf der Aare und grosse Verkehrsinfrastrukturen wie die Autobahn und die Eisenbahn. Zudem bedeutet die Überquerung der Papiermühlestrasse für viele Anwohnende insbesondere für Kinder ein grosses Unfallrisiko. Den öffentlich zugänglichen Freiflächen – wie der Kasernenwiese – kommt deshalb eine besondere Bedeutung zu.

Die Zone FA umfasst Grundstücke für stark durchgrünte Anlagen; die Ausnützungsziffer beträgt 0,1 (Art. 24 Abs. 2 BO 06). Mit dem Ladenprovisorium wird die durchgrüne 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.

Art. 7

Kein öffentliches Interesse an einem Provisorium auf der Kasernenwiese

An der Erstellung eines Ladenprovisoriums besteht kein öffentliches Interesse. Am Breitenrainplatz kann auch bei einer Totalschliessung des Ladens der Migros 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 Migros Wyler ist zudem mit dem öffentlichen Verkehr (Buslinie 21 und bald mit der Tramlinie 9) bestens erschlossen, so dass auch wenig mobile Menschen ihre Einkäufe in einer Migros tätigen können.

Wie mehrmals dargelegt, überbaut die Migros am Breitenrainplatz ein sehr grosses Gelände. Es wäre ohne Not möglich, auf dem Baugelände etappenweise zu bauen. Die Bauherrschaft könnte an der Allmendstrasse nach dem Abriss der bestehenden Bauten ein Provisorium auf dem eigenen Gelände errichten. In der Zwischenzeit könnte der heutige Laden abgebrochen und ein neuer erstellt werden. Sobald dieser bezugsbereit wäre, könnte der neue Laden in Betrieb genommen und das Provisorium abgebrochen werden.

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 könnte gemäss Art. 26 Abs. 1 BauG nicht erteilt werden.

Art. 8

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

Das Provisorium auf der Kasernenwiese ist unverhältnismässig. Der Quartierbevölkerung würde ein wichtiges Naherholungsgebiet für mindestens zwei bis drei Jahre genommen, damit ein privater Bauherr seine Pläne nicht anpassen muss.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Naherholung nicht nur mit einer aktiven Nutzung der Wiese geschehen kann. Ein unbebauter und nicht kommerziell genutzter Raum mitten in einer Stadt ist ein Gut, das nicht leichtfertig aufgegeben werden darf.

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

Art. 9

Präjudizielle Wirkung einer Ausnahmegewilligung

Zudem ist zu befürchten, dass nach der Migros bald auch andere Privatunternehmer ein Provisorium auf der Kasernenwiese aufstellen wollen. Die Ausnahme für die Migros müsste auch Coop, der Valiant, der UBS und vielen weiteren Nutzern offen stehen, weil sie alle ihre Baupläne so gestalten, dass sie den Betrieb auf öffentlichem Grund weiterführen könnten und sich nicht einschränken müssten. Das liegt nicht im öffentlichen Interesse.

Art. 10

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.

Mit freundlichen Grüssen



Natalie Imboden
Präsidentin Grünes Bündnis Stadt Bern



Sabine Baumgartner
Geschäftsführende Sekretärin