



## Revision der Bauordnung

### betreffend Nutzung und Gestaltung der Laubengeschosse in der Altstadt

#### Mitwirkungsbericht

---

---

---

---

---

---

---

---

3. September 2018

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	
<b>01 Information und Mitwirkung der Bevölkerung</b>	<b>3</b>
<b>02 Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung</b>	<b>3</b>
<b>03 Durchführung des Verfahrens</b>	<b>4</b>
<b>04 Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens</b>	<b>4</b>
Statistische Auswertung	4
Inhaltliche Auswertung	5
<b>05 Fazit</b>	<b>8</b>
<b>06 Änderungen aufgrund der Mitwirkung</b>	<b>8</b>

## **01 Information und Mitwirkung der Bevölkerung**

Artikel 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) schreibt vor, dass mit Planungsaufgaben betraute Behörden die Bevölkerung über Ziele und Ablauf von Planungen zu informieren haben. Auch soll die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken können. Artikel 58 des kantonalen Baugesetzes (BauG) enthält die Ausführungsvorschriften dazu.

## **02 Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung**

Während der Mitwirkungsfrist lagen folgende Dokumente zur Einsicht auf:

- Publikationstext
- Teilrevision der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1) (Fassung vom 15. März 2018)
- Synopse altes – neues Recht vom 15. März 2018
- Erläuterungsbericht vom 15. März 2018

Die zur Mitwirkung aufgelegte Änderung der Bauordnung hat folgenden Wortlaut:

I. Die Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO) wird wie folgt geändert:

### **Art. 80 Untere Altstadt; Nutzungsart**

<sup>1</sup> Unverändert.

<sup>1 bis</sup> (neu) Der an die Laube angrenzende Raum ist für Detailhandelsgeschäfte, Gast- und Kleingewerbebetriebe, kulturelle Einrichtungen und quartierbezogene Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

<sup>2 bis 8</sup> Unverändert.

### **Art. 85 Lauben**

<sup>1 bis 3</sup> Unverändert.

<sup>3 bis</sup> (neu) In den Lauben sind durchgehende, fensterlose Mauerflächen unzulässig. Schaufensterflächen sind durchsichtig zu gestalten.

<sup>4 und 5</sup> Unverändert.

II. Die Änderung tritt am Tag nach der Publikation ihrer Genehmigung in Kraft (Art. 110 Abs. 1a BauV).

### 03 Durchführung des Verfahrens

Der Gemeinderat beschloss am 9. Mai 2018 (GRB 2018-597), die Teilrevision der Bauordnung der Stadt Bern betreffend Nutzung und Gestaltung der Laubengeschosse in der Altstadt zur öffentlichen Mitwirkung aufzulegen, zusammen mit drei weiteren Teilrevisionen der Bauordnung (zu den Themen Zweitwohnungen in der Altstadt, Zwischennutzungen und Umsetzung Energierichtplan).

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe aller vier Teilrevisionen wurde am 16. Mai 2018 im Stadtanzeiger und im Internet publiziert. Zudem wurde die Bevölkerung mit einer Medienmitteilung darauf aufmerksam gemacht. Die Mitwirkungsaufgabe dauerte vom 16. Mai 2018 bis 15. Juni 2018.

Die Unterlagen wurden beim Stadtplanungsamt Bern und bei der BauStelle zur Einsichtnahme aufgelegt, sowie auf der Website der Stadt Bern unter [www.bern.ch/mitwirkungen](http://www.bern.ch/mitwirkungen) publiziert.

Die Vereinigten Altstadtleiste wurden zudem mündlich über die beiden Vorlagen orientiert, die nur die Altstadt betreffen.

### 04 Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens

#### Statistische Auswertung:

Kategorie	Anzahl	Absender
Politische Parteien	6	- GLP Grünliberale Partei Stadt Bern - FDP Die Liberalen Stadt Bern - GAP Grünalternative Partei - SP Sozialdemokratische Partei Stadt Bern - GB Grünes Bündnis Bern - SVP Stadt Bern
Verbände	5	- HIV Handels- und Industrieverein des Kantons Bern, Sektion Bern - BERNcity - KMU Stadt Bern - HEV Hauseigentümergeverband Bern und Umgebung - BHS Berner Heimatschutz
Quartiervertretungen	1	- VAL Vereinigte Altstadtleiste
Private	1	- HIG Immobilien Anlage Stiftung

**Inhaltliche Auswertung:**

	Wer	Argument	Stellungnahme
<b>1. Allgemeine Bemerkungen</b>			
1.1	GLP	Die Änderung der BO in zwei Schritten ist unzweckmässig.	Der Gemeinderat hat die drei Themenbereiche Laubengeschosse und Zweitwohnungen in der Altstadt sowie Umsetzung des Richtplans Energie vorgezogen, weil bei diesen Themen aufgrund von erheblich erklärten Motionen besondere Dringlichkeit besteht. Zur Regelung der Zwischennutzung ist ebenfalls eine Motion eingereicht worden, die allerdings im Stadtrat noch nicht behandelt worden ist. Der Gemeinderat erachtet eine Regelung aber auch hier als dringlich, weil sich in den letzten Jahren verschiedentlich Probleme mit Zwischennutzungen ergeben haben. Für die umfassende Revision der baurechtlichen Grundordnung wird aber mehr Zeit benötigt. Diese erfolgt in einem zweiten Schritt (Paket 2). Mit Paket 2 erfolgt die Anpassung an die heutigen Bedürfnisse der Planung, wie sie im STEK 2016 dargelegt sind.
1.2	GLP	Der Gemeinderat hat eine rein terminologische Anpassung angekündigt, macht nun aber inhaltliche Änderungen.	Es liegt ein Missverständnis vor. Die terminologische Anpassung der Bauordnung an die Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) wurde bereits im Mai 2017 zur Mitwirkung aufgelegt. Im Januar 2018 fand dazu die öffentliche Auflage mit Einsprachemöglichkeit statt. Die Volksabstimmung zu dieser formellen Teilrevision findet am 25. November 2018 statt. Vorliegend geht es um Paket 1 der inhaltlichen Änderungen der Bauordnung.
1.3	FDP SVP HIV BERNcity KMU HEV	Die Revisionsvorlage ist von einem wenig liberalen Geist geprägt. Die Themen waren im Parlament umstritten und wurden zum Teil noch gar nicht behandelt. Es wird ein harter Abstimmungskampf werden.	Mit Ausnahme der Teilrevision der BO betreffend Zwischennutzung dienen alle Revisionsvorlagen der Umsetzung von Motionen, die vom Stadtrat erheblich erklärt wurden.
1.4	FDP	Die parlamentarischen Aufträge werden vom Gemeinderat nur selektiv umgesetzt. Insbesondere fehlen Regelungen zur Verdichtung.	Der Gemeinderat ist bestrebt, alle Aufträge aus dem Stadtrat umzusetzen, soweit dies mit dem übergeordneten Recht vereinbar ist. Bei einigen Aufträgen dauert dies aber aufgrund der Komplexität der Materie etwas länger als bei andern. Die bauliche Verdichtung gehört zu den komplexen Themen. Das Ermöglichen und Fördern der baulichen Verdichtung ist dem Gemeinderat ein grosses Anliegen und wird im Paket 2 der BO-Revision behandelt werden.
<b>2. Allgemeine Bemerkungen zur Vorlage betreffend Laubengeschosse</b>			
2.1	HEV	Es besteht kein Regelungsbedarf, weil sich seit Abschaffung der alten Norm nur eine Handvoll Finanz- oder Immobiliendienstleister angesiedelt haben.	Die Entwicklung der letzten Jahre hat gezeigt, dass sich nach und nach Nutzungen an den Lauben ansiedeln, die das Erscheinungsbild der Lauben ungünstig verändern. Die Stadt kann nicht zuwarten, dass sich weitere Nutzungen ansiedeln, die dann Besitzstandsgarantie beanspruchen können.
2.2	HIG	Eine zu starke Regulierung führt zu weiteren «toten» Schaufenstern.	Aufgrund der Mitwirkung wird die Formulierung von Artikel 80 Absatz 1 <sup>bis</sup> BO angepasst.

	Wer	Argument	Stellungnahme
2.3	FDP SVP HIV BERNcity KMU GLP	Das Ziel ist mit andern Mitteln – ausserhalb der Bauordnung – zu erreichen.	Der Stadtrat hat den Auftrag erteilt, eine Regelung in der Bauordnung zu treffen. Dies schliesst nicht aus, dass auch auf anderer Ebene an der Zielerreichung gearbeitet wird. Nicht alle Ebenen sind aber von der Stadt beeinflussbar. Auch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer tragen Verantwortung dafür, dass die Altstadt lebendig bleibt. Z.B. können sie mit einer geeigneten Mietzinspolitik darauf Einfluss nehmen.
2.4	GAP BHS SP	Die Regelung wird begrüsst.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.5	GB	Die Stossrichtung wird begrüsst. Es sollte aber nicht nur der an die Lauben angrenzende Raum neu geregelt werden, sondern auch die anderen Gebäudevolumen – ausser diejenigen, die dem Wohnen vorbehalten sind. Durch quartierfremde Nutzungen, wie z.B. Treuhandbüros, schiessen die Mieten in die Höhe.	Die Motion, die umzusetzen ist, hat eindeutig das Ortsbild, das äussere Erscheinungsbild im Fokus. Einzig die an die Lauben angrenzenden Räume prägen dieses Bild. Hinsichtlich der Nutzung der übrigen Räumlichkeiten, die keinen Einfluss auf das Ortsbild haben, ist kein Handlungsbedarf ersichtlich.
<b>3. Bemerkungen zu Artikel 80 Absatz 1 BO:</b>			
3.1	FDP SVP HIV BERNcity KMU	Das Ziel, die Altstadt attraktiv zu erhalten, wird unterstützt. Unverständlich ist, weshalb auf eine veraltete Regelung zurückgegriffen wird.	Aufgrund der Mitwirkung wird die Formulierung von Artikel 80 Absatz 1 <sup>bis</sup> BO angepasst.
3.2	SP	Die Begrenzung der Regelung auf die an die Laube angrenzenden Räume ist richtig (auch wenn sie in der Motion fehlte).	Wird zur Kenntnis genommen.
3.3	GB	Zum Begriff der «Detailhandelsgeschäfte»: Es sollte eine Formulierung gewählt werden, die solche Filialen von Detailhandelsketten zulässt, die dem täglichen Bedarf dienen, anderes (z.B. Filialen von MediaMarkt) aber ausschliesst.	Aufgrund der Mitwirkung wird die Formulierung von Artikel 80 Absatz 1 <sup>bis</sup> BO angepasst. Der Begriff der «Detailhandelsgeschäfte» wird nicht mehr verwendet.
3.4	GLP	Das Ziel, die Altstadt attraktiv zu erhalten, wird unterstützt. Die vorgeschlagene Regelung ist aber kontraproduktiv. Die Unterteilung in «gute» und «schlechte» wirtschaftliche Aktivitäten ist willkürlich.	Aufgrund der Mitwirkung wird die Formulierung von Artikel 80 Absatz 1 <sup>bis</sup> BO angepasst. Auf das Aufzählen zulässiger Branchen wird verzichtet.
3.5	FDP SVP HIV BERNcity KMU HEV VAL	Die Aufzählung von zulässigen Branchen ist ungeeignet, um das Ziel zu erreichen. Damit wird eine Weiterentwicklung verhindert. Auch nicht aufgezählte Branchen bringen Kunden und Kundinnen in die Altstadt.	Aufgrund der Mitwirkung wird die Formulierung von Artikel 80 Absatz 1 <sup>bis</sup> BO angepasst. Auf das Aufzählen zulässiger Branchen wird verzichtet.

	Wer	Argument	Stellungnahme
3.6	HEV	Auch Finanz- und Immobiliendienstleistungsbetriebe haben ihre Berechtigung. Sie dienen nicht nur Aussenstehenden, sondern auch der Bevölkerung der Altstadt und bringen Kundinnen und Kunden für andere Betriebe in die Altstadt.	Aufgrund der Mitwirkung wird die Formulierung von Artikel 80 Absatz 1 <sup>bis</sup> BO angepasst. Auf das Aufzählen zulässiger Branchen wird verzichtet.
3.7	FDP SVP HIV BERNcity KMU GLP	Der Begriff der «quartierbezogenen Dienstleistungsbetriebe» ist nicht definiert, ist Juristenfutter.	Aufgrund der Mitwirkung wird die Formulierung von Artikel 80 Absatz 1 <sup>bis</sup> BO angepasst. Der Begriff «quartierbezogen» wird nicht mehr verwendet.
3.8	GB	Der Begriff «quartierbezogen» sollte näher definiert werden. Z.B. ergänzen mit Hinweis auf «täglichen Gebrauch». Sonst ist Unterscheidung zwischen Bank und Bancomat nicht nachvollziehbar.	Aufgrund der Mitwirkung wird die Formulierung von Artikel 80 Absatz 1 <sup>bis</sup> BO angepasst. Der Begriff «quartierbezogen» wird nicht mehr verwendet.
3.9	SP	Die Differenzierung zwischen quartierbezogenen und nicht quartierbezogenen Dienstleistungsbetrieben ist richtig (auch wenn sie in der Motion fehlte), sie muss aber in Praxis sehr sorgfältig gemacht werden. Dies wird nicht immer leicht sein.	Aufgrund der Mitwirkung wird die Formulierung von Artikel 80 Absatz 1 <sup>bis</sup> BO angepasst. Der Begriff «quartierbezogen» wird nicht mehr verwendet.
3.10	HIG	Die verkehrstechnische und interne Erschliessung in der Altstadt eignet sich nur beschränkt für Detailhändler. Die gern gesehenen lokalen Gewerbebetriebe sind vom Aussterben bedroht. Gastgewerbebetriebe gibt es wohl bereits genug in der Altstadt. Der Zeitgeist, insbesondere das Internet, haben zu verändertem Konsumverhalten geführt. Dienstleistungsbetriebe sollten nicht zum vornherein ausgeschlossen werden.	Aufgrund der Mitwirkung wird die Formulierung von Artikel 80 Absatz 1 <sup>bis</sup> BO angepasst. Auf das Aufzählen zulässiger Branchen wird verzichtet.
3.11	GB	Prüfen, ob Besitzstandsgarantie für bestehende unzulässige Nutzungen aufgehoben werden kann.	Das öffentliche Interesse an der rückwirkenden Durchsetzung des neuen Rechts ist nicht gross genug. Die Aufhebung der Besitzstandsgarantie würde somit die Eigentumsгарantie verletzen.
3.12	FDP SVP HIV BERNcity KMU HEV GLP VAL HIG	Antrag: Art. 80 Abs. 1 <sup>bis</sup> streichen	Aufgrund der Mitwirkung wird die Formulierung von Artikel 80 Absatz 1 <sup>bis</sup> BO angepasst.

	Wer	Argument	Stellungnahme
<b>4. Bemerkungen zu Artikel 85 BO:</b>			
4.1	HEV	Die Wirtschaftsfreiheit wird verletzt, wenn Schaufenster nicht abgeklebt werden dürfen, um dem Diskretionsbedürfnis der Kundschaft entgegenzukommen.	«Schaufenster» müssen definitionsgemäss das Anschauen des dahinter Ausgestellten ermöglichen, d.h. durchsichtig sein. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung und Gestaltung der Lauben, die für die städtische Bevölkerung und die Besucherinnen und Besucher aus dem In- und Ausland attraktiv sind, ist in der Altstadt von Bern, die als UNESCO-Weltkulturerbe gilt, sehr gross. Das vollflächige Abkleben der Schaufenster beeinflusst das Erscheinungsbild der Lauben negativ. Der Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit ist klein: Die Intimsphäre lässt sich auch anders als durch das Abkleben der Fenster gewährleisten, z.B. durch eine geeignete Raumunterteilung im Innern der Geschäftsräume. Der Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit beruht auf einer gesetzlichen Grundlage (BO), liegt im öffentlichen Interesse und ist verhältnismässig (geeignet, erforderlich und zumutbar). Eine Verletzung verfassungsmässiger Rechte liegt nicht vor.
4.2	SP	Die Ergänzung von Artikel 85 BO wird begrüsst. Artikel 83 und 85 werden in der Praxis leider nicht immer durchgesetzt. Dem sollte mehr Beachtung geschenkt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
4.3	HIG	Es ist richtig, das vollflächige Verkleben und Abdecken der Schaufenster zu untersagen.	Wird zur Kenntnis genommen.

## 05 Fazit

Das Mitwirkungsverfahren hat gezeigt, dass die Vorlage politisch umstritten ist. Obwohl ein politischer Auftrag aus dem Stadtrat für eine entsprechende Regelung besteht, sind verschiedene Kreise, darunter insbesondere auch die betroffenen Quartierorganisationen überzeugt, dass die Festlegung zulässiger und nicht zulässiger Nutzungen nicht geeignet ist, das Ziel einer lebendigen Altstadt zu fördern.

## 06 Änderungen aufgrund der Mitwirkung

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wird die Regelung in Artikel 80 Absatz 1<sup>bis</sup> BO neu formuliert. Entscheidend soll nicht sein, welcher Branche ein Geschäft angehört, sondern ob es sich in dem an die Lauben angrenzenden Raum um eine «publikumsorientierte Nutzung» handelt, also um Nutzungen, die sich an Laufkundschaft richten. Nicht als publikumsorientiert gelten z.B. die reine Wohnnutzung oder die reine Büronutzung. Hingegen ist auch ein Immobiliengeschäft oder eine Bankfiliale publikumsorientiert und somit weiterhin zulässig.

Die Formulierung in Artikel 80 Absatz 1<sup>bis</sup> BO wird wie folgt angepasst:

<sup>1bis</sup> (neu) Der an die Laube angrenzende Raum ist für ~~Detailhandelsgeschäfte, Gast- und Kleingewerbebetriebe, kulturelle Einrichtungen und quartierbezogene Dienstleistungsbetriebe~~ **publikumsorientierte Nutzungen** bestimmt.

Artikel 85 BO bleibt unverändert.

Der Erläuterungsbericht wird an die neue Formulierung Artikel 80 Absatz 1<sup>bis</sup> angepasst.



**Stadt Bern**

Stadtplanungsamt  
Zieglerstrasse 62  
Postfach 3001 Bern

Telefon 031 321 70 10  
stadtplanungsamt@bern.ch  
www.bern.ch/stadtplanung