



Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt



Revision der Bauordnung betreffend Zwischennutzung

Mitwirkungsbericht

Herausgeberin: Stadtplanungsamt, Zieglerstrasse 62, Postfach, 3000 Bern, Telefon 031 321 70 10,
stadtplanungsamt@bern.ch, www.bern.ch/stadtplanung **Bern, 18. Dezember 2018**

Inhalt

1	Information und Mitwirkung der Bevölkerung	4
2	Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung	5
3	Durchführung des Verfahrens	6
4	Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens	7
5	Fazit und Änderungen aufgrund der Mitwirkung	17

1 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.

2 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:

7. Kapitel (neu): Befristete Nutzung

Art. 27a (neu) Zwischennutzung

¹ In den Bauzonen sind bis zu einer Dauer von fünf Jahren ab Rechtskraft der Baubewilligung als Zwischennutzung auch andere als die in den Artikeln 19 bis 25 vorgegebenen Nutzungen zulässig.

² Zwischennutzungen, die maximal zwei Jahre dauern sollen, können bewilligt werden,

- a. wenn die im Baubewilligungsverfahren und in den damit zu koordinierenden Verfahren zu prüfenden, kantonalen und eidgenössischen Vorschriften eingehalten sind oder wenn für deren Nichteinhaltung eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann;
- b. wenn dafür bestehende Bauten umgenutzt oder höchstens leicht entfernbar Bauten aufgestellt werden und
- c. wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

³ Bei Zwischennutzungen, die mehr als zwei Jahre dauern sollen, müssen zudem die kommunalen Bauvorschriften eingehalten werden oder bei deren Nichteinhaltung die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung erfüllt sein.

⁴ Die Verlängerung der Dauer der Zwischennutzung um zwei auf maximal sieben Jahre kann bewilligt werden, wenn die Voraussetzungen von Absatz 2 und 3 weiterhin erfüllt sind. Die Dauer mehrerer Arten von aufeinanderfolgenden Zwischennutzungen darf insgesamt sieben Jahre ab Rechtskraft der ersten Baubewilligung nicht überschreiten.

⁵ Die Zwischennutzung muss nach Ablauf der bewilligten Nutzungsdauer beendet werden und es ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.

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

3 Durchführung des Verfahrens

Der Gemeinderat beschloss am 9. Mai 2018 (GRB Nr. 2018-596), die Teilrevision der Bauordnung der Stadt Bern zur Zwischennutzung zur öffentlichen Mitwirkung aufzulegen, zusammen mit drei weiteren Teilrevisionen der Bauordnung (zu den Themen Umsetzung des Energierichtplans, Nutzung und Gestaltung der Laubengeschosse sowie Umwandlung von Wohnraum zu Zweitwohnungen in der Altstadt).

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 bis 15. Juni 2018.

Die Unterlagen wurden beim Stadtplanungsamt Bern und bei der BauStelle zur Einsichtnahme aufgelegt und auf der Website der Stadt Bern unter www.bern.ch/mitwirkungen publiziert.

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

4 Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens

Statistische Auswertung:

Kategorie	Anzahl	Absender
Politische Parteien	6	<ul style="list-style-type: none"> - 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	4	<ul style="list-style-type: none"> - HIV Handels- und Industrieverein Kanton Bern, Sektion Bern - BernCity - KMU Stadt Bern - HEV Hauseigentümergeverband Bern und Umgebung
Quartiervertretungen	2	<ul style="list-style-type: none"> - Quartierkommission Länggasse + Engehalbinsel - Quartierkommission QUAV 4
Private	6	<ul style="list-style-type: none"> - Hirslanden Klinik Beausite - Jan Vajnorski - Marcel Durst - Yvonne Prieur - Christiane Hahnloser - Edgar und Elisabeth Wegmüller

Inhaltliche Auswertung:

Wer	Argument	Stellungnahme
-----	----------	---------------

1. Allgemeine Bemerkungen

1.1	GLP	Die Änderung der BO in zwei Schritten ist unzweckmässig.	<p>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. Zudem handelt es sich um gut überschaubare Themen, die keine zusätzlichen weitreichenden Abklärungen erfordern.</p> <p>Zur Regelung der Zwischennutzung ist ebenfalls eine Motion eingereicht wor-</p>
-----	-----	--	---

	Wer	Argument	Stellungnahme
			den, die allerdings im Stadtrat noch nicht behandelt worden ist. Der Gemeinderat erachtet eine Regelung aber dennoch auch hier als dringlich, weil sich in der letzten Zeit verschiedentlich Probleme mit Zwischennutzungen ergeben haben. Umfangreichere Abklärungen sind auch hier nicht nötig, weshalb auch dieses Thema ohne Nachteil vorgezogen werden kann. 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 u. a. 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 fand 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 SVP	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 übergeordnetem Recht vereinbar ist. Bei einigen Aufträgen dauert dies aber aufgrund der Komplexität der Materie etwas länger

	Wer	Argument	Stellungnahme
			als bei ändern. 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.

2. Allgemeine Bemerkungen zur Vorlage betreffend Zwischennutzung

2.1	GLP GAP beide Quartierkommissionen	Die Regelung wird begrüsst.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.2	HEV	Es besteht kein Regelungsbedarf, da bereits unter geltendem Recht Zwischennutzungen mittels Ausnahme bewilligt werden können.	Der Gemeinderat erachtet die heutige Regelung als zu starr, um angemessen reagieren zu können, wenn bestehende Gebäude oder Areale unvermittelt frei werden. Eine Regelung über Zwischennutzungen ist auch dann sinnvoll, wenn Infrastrukturbauten (z. B. Schulhäuser) saniert und die bisherige Nutzung vorübergehend in eine angrenzende Zone ausgelagert werden muss. In einem solchen Fall kann die angrenzende Zone nicht schnell umgezont und dann nach wenigen Jahren wieder zurückgezont werden.
2.3	Durst	Würde der Gemeinderat vorausschauend planen, bräuchte es keine Regelung zur Zwischennutzung.	Es ist nicht immer lange im Voraus absehbar, dass kein Bedarf für eine bestimmungsgemässe Nutzung eines Gebäudes oder Gebäudeteils mehr gegeben ist oder eine Brachfläche entsteht. Auch bei Bauten im öffentlichen Interesse (z. B. Schulraum) können kurzfristig neue Bedürfnisse auftauchen. Gerade in Städten ist die Entwicklung oft sehr dynamisch. Planungsprozesse verlaufen langsamer, es ist nicht immer möglich, rechtzeitig mit einer Planung zu reagieren. Es wäre aber ohnehin nicht sinnvoll, für Zwischennutzungen, die nur ein paar Jahre dauern sollen, jeweils den Zonen-

	Wer	Argument	Stellungnahme
			plan anzupassen. Einer wiederholten Anpassung des Nutzungszonenplans innert wenigen Jahren steht auch der Grundsatz der Planbeständigkeit entgegen.
2.4	HEV	Kurzfristige Zwischennutzungen sind nicht nachhaltig und sollten deshalb nicht noch privilegiert werden.	Für Zwischennutzungen werden keine grossen Investitionen getätigt. Gemäss dem neuen Artikel 27a Absatz 3 Buchstabe a BO können Zwischennutzungen nur dann bewilligt werden, wenn dafür bestehende Bauten umgenutzt oder höchstens leicht entfernbar Bauten aufgestellt werden. Oft ist es – gerade bei der Schulraumplanung – nachhaltiger, mit einer Zwischennutzung einen vorübergehenden Bedarf zu decken, als eine definitive Lösung anzustreben, die dann unter Umständen nach wenigen Jahren doch rückgängig gemacht werden muss.
2.5	Wegmüller	Die meisten Zwischennutzungen betreffen Restaurationsbetriebe und sind damit mit den Immissionsvorschriften in Wohnzonen unvereinbar. Es wird also nur vorgegaukelt, dass Zwischennutzungen leichter möglich werden, das stimmt aber in Wirklichkeit nicht.	Es geht zwar auch, aber nicht nur um Restaurationsbetriebe. Richtig ist, dass Zwischennutzungen auch weiterhin nicht zu zonenfremden Immissionen in der Nachbarschaft führen dürfen. Die Regelung dient nicht dazu, störende Nutzungen zu erleichtern, sondern solche, die allein aufgrund der geltenden Zonenvorschriften ausgeschlossen sind, obwohl sie im konkreten Fall zu keiner Störung der Nachbarschaft führen würden.
2.6	SP	Auch zonenkonforme Zwischennutzungen sollten erleichtert werden.	Mit der vorgesehenen Regelung werden auch zonenkonforme Zwischennutzungen erfasst. Die Erläuterungen zur Vorlage hingegen sind in diesem Punkt zu restriktiv. Sie werden so angepasst, dass klar ist, dass auch zonenkonforme Zwischennutzungen von den Erleichterungen hinsichtlich der Anwendbarkeit des kommunalen Rechts profitieren können.
2.7	SP	Der Verfahrensbeschleunigung sollte mehr Gewicht gegeben werden, auch für zonenkonforme Zwischennutzungen.	Die Verfahren selber kann die Stadt nicht ändern, das liegt nicht in ihrer Kompetenz. Sie könnte höchstens für alle Zwischennutzungen eine prioritäre

	Wer	Argument	Stellungnahme
		zungen.	Behandlung vorsehen. Jede prioritäre Behandlung eines Baugesuchs hat aber zur Folge, dass ein anderes Gesuch in der Behandlung entsprechend zurückgestellt werden muss. Es ist deshalb sachgerecht, dass nur solche Verfahren – für Zwischen- oder andere, «normale» Nutzungen – prioritär behandelt werden, an denen ein erhebliches öffentliches Interesse besteht.
2.8	GB	Die heutige Situation, wonach der Handlungsspielraum der Stadt bei den Zwischennutzungen so klein ist, ist unbefriedigend. Der Gemeinderat soll beim Kanton vorstellig werden.	Der Gemeinderat hat 2014 bereits einen entsprechenden Antrag beim Kanton eingereicht, dazu aber leider eine negative Antwort erhalten. Die Stadt ist aber in ständigem Austausch mit dem Kanton Bern und wird dabei dieses Thema weiterverfolgen.

3. Bemerkungen zu Artikel 27a BO im Besonderen:

3.1	Prieur	Der Begriff der Zwischennutzung ist zu schwammig definiert, damit ist die Rechtssicherheit gefährdet.	Die Zwischennutzung wird in der BO nun genauer definiert: Zwischennutzungen sind befristete Nutzungen. Sie sind in allen Zonen zonenkonform, wenn sie der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen oder Liegenschaften betreffen, für deren bewilligten Nutzungszweck objektiv kein Bedarf besteht.
3.2	HEV	Die Planungspflicht gemäss RPG und der Grundsatz der Planbeständigkeit werden verletzt.	Die Stadt Bern hat über das ganze Stadtgebiet einen Nutzungszonenplan erlassen und somit ihre Planungspflicht erfüllt. Es liegt keine Verletzung der Planungspflicht vor, wenn sie darüber hinaus in bestimmten Nutzungszonen für eine befristete Zeit Nutzungen zulässt, die die Voraussetzungen von Artikel 27a BO erfüllen.
3.3	Prieur	Die Regelung verstösst gegen Bundesrecht (Art. 22. Abs. 2 Bst. a RPG).	Dadurch, dass zeitlich befristete Zwischennutzungen in mehreren Nutzungszonen als zonenkonform erklärt werden, kann die genannte Bestimmung des RPG gerade nicht verletzt werden.
3.4	Prieur Hahnloser	Die Zuständigkeit für die Festlegung der Zonenordnung wird	Die Regelung über die Zwischennutzung unterliegt ebenfalls der Volksab-

	Wer	Argument	Stellungnahme
		umgangen.	stimmung, so wie die Änderung des Nutzungszonenplans.
3.5	Hirslanden Vajnorski Durst Wegmüller	Das kantonale Recht regelt abschliessend, wie die Nutzungszonen festzulegen sind. Alle Nutzungen für eine bestimmte Dauer als zonenkonform zu erklären, widerspricht diesem Tatbestand. Dies macht alle Zonen zu Mischzonen. Die Differenzierung der Bauzonen ist Pflicht.	Mit den herkömmlichen Planungsinstrumenten kann oft zu wenig schnell auf neue Herausforderungen reagiert werden. Mit der Regelung der Zwischennutzung, die definitionsgemäss befristet ist, kann flexibel auf aktuelle Bedürfnisse reagiert werden, ohne dass die Zonenordnung langfristig ausgehebelt wird. Die Differenzierung der Bauzonen wird beibehalten.
3.6	HEV	Die kantonalrechtliche Ausnahmeregelung wird umgangen, insbesondere der dadurch gewährleistete Schutz der Nachbarschaft.	Der Schutz der Nachbarn ist durch die Anwendbarkeit der kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften, insbesondere zum Immissionsschutz, genügend gewährleistet. Dass somit die Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmempfindlichkeitsstufenplan der Stadt eingehalten sein müssen, wird ausdrücklich in die Regelung aufgenommen.
3.7	Prieur	Die Rechtsgleichheit wird verletzt, wenn sich einzelne Grundeigentümer nicht an die allgemeine Nutzungsordnung halten müssen. Dies gilt insbesondere auch für die Regelung, dass für kurze Zwischennutzungen das kommunale Recht überhaupt nicht gilt.	Die Regelung über die Zwischennutzung dient allen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern gleichermaßen, es findet keine rechtsungleiche Behandlung statt. Wer von der Regelung Gebrauch machen will und die im Gesetz genannten Voraussetzungen erfüllt, kann dies tun. Das Ergebnis wäre im Übrigen das gleiche, wenn eine Ausnahmegewilligung erteilt würde.
3.8	SP	Dass bei kurzen Zwischennutzungen städtische Vorgaben nicht eingehalten werden müssen, wird begrüsst. Aber warum nur für zwei Jahre? Dies sollte für drei bis fünf Jahre gelten.	Die Vorlage ist überarbeitet worden. Es wird nicht mehr zwischen kurzen und langen Zwischennutzungen unterschieden.
3.9	HEV	Durch die Nichtanwendung der kommunalen Vorschriften bei kurzen Zwischennutzungen werden die Nachbarrechte weiter verletzt. Es resultiert	Gemäss überarbeiteter Vorlage wird nicht mehr zwischen kurzen und langen Zwischennutzungen unterschieden. Es ist nun vorgesehen, dass Neubauten für Zwischennutzungen allseitig einen

	Wer	Argument	Stellungnahme
		eine Verletzung der Eigentumsgarantie der Nachbarinnen und Nachbarn.	Grenzabstand einhalten müssen. Dieser muss der halben Fassadenhöhe entsprechen, aber mindestens 4 m und höchstens 8 m betragen. Diese Regelung gilt heute bereits in den Arbeitszonen (Art. 59 Abs. 1 BO). Den kommunalen Bauvorschriften kommt im Übrigen bei Zwischennutzungen nur eine beschränkte Bedeutung zu, da diese nur in bestehenden Bauten oder in neuen leicht entfernbaren Bauten zulässig ist, die nicht auf dauerhaften Bestand ausgelegt sind. Bei solchen Bauten können insbesondere hinsichtlich der Gestaltung nicht die gleichen Anforderungen gestellt werden, wie bei Bauten die über Dutzende Jahre Bestand haben sollen.
3.10	FDP SVP HIV BERNcity KMU	Die Nichtanwendung der kommunalen Bauvorschriften für kurze Nutzungsdauern bis zwei Jahre wird klar abgelehnt.	Siehe hierzu die Ausführungen zu 3.8 und 3.9.
3.11	HEV	Die vorgesehene Frist von insgesamt sieben Jahren ist zu lang.	Die Verlängerungsmöglichkeit wird aufgrund der Mitwirkung neu geregelt. Zusätzliche Voraussetzung einer Verlängerung ist nun, dass die Zwischennutzung in Einklang mit den Bedingungen und Auflagen zu den erteilten Bewilligungen ausgeübt worden ist. Nur in diesem Fall ist eine Verlängerung möglich, dafür dann bis zu acht Jahren Gesamtdauer oder bis zwei Jahre nach Abschluss einer laufenden Planung.
3.12	SP	Die Frist von sieben Jahren ist zu kurz. Oft braucht es länger, bis die neue Planung steht. Zwischennutzung ist besser als Leerstand. Angemessen wären 10 bis 15 Jahre.	Die Verlängerungsmöglichkeit wird angepasst: Im Normalfall ist eine Verlängerung bis acht Jahre möglich. Wenn eine Planung für das betreffende Grundstück hängig ist, kann die Zwischennutzung bis zu zwei Jahren nach Inkrafttreten der Planung verlängert werden.
3.13	SP	Die zulässige Dauer der Zwischennutzung sollte von den Nutzungskonflikten abhängig sein, die die Zwischennutzung	Der Vorschlag wird in abgeänderter Form übernommen (s. oben, Ziff. 3.11). Entscheidend soll nicht sein, ob ein Nutzungskonflikt entstanden ist (der

	Wer	Argument	Stellungnahme
		auslöst. Je weniger Nutzungskonflikte, desto eher sollte eine Verlängerung möglich sein.	nicht nur vom Verhalten der Zwischennutzenden, sondern auch von der Nachbarschaft abhängt), sondern ob die Zwischennutzenden die Bedingungen und Auflagen der Bewilligungen (z. B. hinsichtlich der bewilligten Betriebszeiten) eingehalten haben.
3.14	Prieur	Die Verlängerungsmöglichkeit führt zu Salamtaktik.	An der Verlängerungsmöglichkeit wird in der oben beschriebenen Form festgehalten.
3.15	HEV Prieur	Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nach Ablauf der Frist ist – insbesondere auch finanziell – nicht sichergestellt. Es besteht die Gefahr, dass die Steuerzahler die Kosten der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands tragen müssen.	Die Grundeigentümer bzw. die Grundeigentümerinnen haften für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands. Diese müssen dem Baugesuch für die Zwischennutzung zustimmen. Es ist ihre Sache, mit den Zwischennutzern eine entsprechende Regelung über die Kosten der Wiederherstellung zu treffen.
3.16	Hirslanden Vajnorski Durst Prieur	Die vorgesehene Lösung für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist ungenügend, weil Beschwerden gegen solche Verfügungen aufschiebende Wirkung haben. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann Jahre dauern. Somit kann die Rechtmässigkeit nicht rechtzeitig überprüft werden.	Dass eine Verfügung angefochten werden kann und von oberer Instanz auf ihre Rechtmässigkeit überprüft wird, gehört zu unserem Rechtsstaat. Daran kann die Stadt nichts ändern.
3.17	SP	Es braucht keine Regelung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Die Behörde soll eine dem Einzelfall angemessene Wiederherstellungsverfügung erlassen. Wenn das Gebäude nachher sowieso abgerissen wird, wäre es unverhältnismässig, den ursprünglichen Zustand wiederherstellen zu müssen.	Beim Erlass von Wiederherstellungsverfügungen ist immer das Verhältnismässigkeitsprinzip zu berücksichtigen. Die Anordnung der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands einer Liegenschaft, die dann gleich abgerissen wird, würde das Verhältnismässigkeitsprinzip wohl verletzen.
3.18	Hahnloser	Die neue Regelung kann dazu führen, dass der Jugendclub Tankere als Zwischennutzung	Auch für eine Zwischennutzung muss ein Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden. In diesem Verfahren

	Wer	Argument	Stellungnahme
		bewilligt wird und die Einsprache dagegen unter den Tisch gekehrt werden.	kann Einsprache erhoben werden, wie in jedem andern Baubewilligungsverfahren auch.
3.19	SVP	Die Gefahr ist gross, dass in ruhigen Quartieren als Zwischennutzung den Anwohnern ein Gastwirtschaftsbetrieb oder gar die Stadtnomaden vor die Tür gesetzt werden. Abwehr solcher Immissionen wäre praktisch unmöglich. Die Hauseigentümer müssten den betroffenen Mietern aber sicher Mietzinsreduktionen gewähren.	Dass aufgrund der neuen Regelung in einem ruhigen Quartier ein lärmiger Gastwirtschaftsbetrieb bewilligt wird, ist deshalb nicht möglich, weil die Immissionsvorschriften, insbesondere die im Lärmempfindlichkeitsstufenplan vorgegebene Lärmempfindlichkeitsstufen eingehalten werden müssen.

4. Alternativen

4.1	FDP SVP HIV BERNcity KMU	Besser wäre es, unnötige Vorschriften zu streichen und die Verfahren für Ausnahmebewilligungen zu vereinfachen oder mittels Ordnungsfristen zeitlich zu straffen.	Zur Frage, welche Vorschriften unnötig sind, sind die Meinungen sehr geteilt, dies zeigt das Mitwirkungsverfahren deutlich. Viele Vorschriften, die beim Bauen zu beachten sind, sind auf kantonaler oder gar Bundesebene geregelt. Insbesondere das Ausnahmebewilligungsverfahren ist kantonrechtlich geregelt und kann von den Gemeinden nicht abgeändert werden. Zu den Ordnungsfristen: Siehe auch Stellungnahme zu Argument 4.2.
4.2	HEV	Wenn schon muss sich die Baubewilligungsbehörde besser organisieren.	Soweit die Stadt selber Baubewilligungsbehörde ist, kann sie Verfahren für Zwischennutzungen prioritär behandeln, wenn ein grosses öffentliches Interesse daran besteht (was dann aber zu Lasten anderer Verfahren geht). Wo die Stadt allerdings selber Grundeigentümerin ist, ist immer das Regierungsstatthalteramt Baubewilligungsbehörde, nie die Stadt selber. Den kantonalen Behörden kann die Stadt keine Ordnungsfristen setzen.
4.3	HEV	Richtige Lösung: Verfahren für Ausnahmebewilligungen vereinfachen und Ordnungs-	Die Vereinfachung des Ausnahmebewilligungsverfahrens liegt nicht in der Kompetenz der Stadt, es wird vom

	Wer	Argument	Stellungnahme
		fristen straffen.	Kanton abschliessend geregelt. Die Stadt ist bereit, Zwischennutzungen, für welche ein grosses öffentliches Interesse besteht, im Sinne der Verordnung über die verwaltungsinterne Optimierung des Baubewilligungsverfahrens (Verfahrensoptimierungsverordnung, VOV; SSSB 152.014) prioritär zu behandeln, soweit sie selber für die Erteilung der Baubewilligung zuständig ist.
4.4	Wegmüller	Denkbar wäre, in Artikel 5 VOV vorzusehen, dass für alle Zwischennutzungen eine beschleunigte Behandlung zu erfolgen hat.	Nicht an allen Zwischennutzungen besteht ein grosses öffentliches Interesse. Eine generelle Vorzugsbehandlung ist daher nicht angezeigt. Es ist zu bedenken, dass bei prioritärer Behandlung einzelner Baugesuche andere Verfahren entsprechend zurückgestellt werden müssen.
4.5	GB	Es soll für alle Zwischennutzungen das prioritäre Verfahren gelten, auch wenn sie nicht von grossem öffentlichen Interesse sind. Die VOV ist entsprechend anzupassen.	Eine prioritäre Behandlung ist nur bei einem grossen öffentlichen Interesse angezeigt. Auch viele «normale» Baugesuche sind für die Stadtentwicklung wichtig. Es ist kein Grund ersichtlich, eine bestimmte Kategorie von Gesuchen immer prioritär zu behandeln, unabhängig vom öffentlichen Interesse, das daran besteht.
4.6	Hirslanden Vajnorski Durst	Für Zwischennutzungen soll weiterhin eine Ausnahmebewilligung nach Artikel 26 BauG erforderlich sein.	An der Vorlage wird festgehalten.
4.7	FDP HIV BERNcity KMU	Zwischennutzungen sollen erleichtert werden, aber nicht so, sondern im Rahmen der allgemeingültigen Regeln.	An der Vorlage wird festgehalten.

5 Fazit und Änderungen aufgrund der Mitwirkung

Die Regelung über die Zwischennutzung hat im Mitwirkungsverfahren einerseits Zustimmung gefunden, andererseits aber auch Widerspruch ausgelöst. Viele der Einwände hängen damit zusammen, dass in der Mitwirkungsvorlage nicht definiert war, was als Zwischennutzung gelten soll und unter welche Voraussetzungen genau sie als zonenkonform gelten soll. Dies wird deshalb nachgeholt. Ohne Definition und klare Regelung der Voraussetzungen der Zonenkonformität besteht die Gefahr, dass die Regelung über die Zwischennutzung für nicht beabsichtigte Zwecke missbraucht werden kann. Die Legalisierung der Zwischennutzung soll nur ermöglichen, Brachen und Leerstände zu vermeiden, vorübergehende Nutzungen auf öffentlichen Plätzen zu ermöglichen oder Nutzungen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben vorübergehend ausserhalb von Zonen im öffentlichen Interesse unterzubringen (z. B. Schulräume während der Renovation eines Schulhauses). Die Regelung soll aber nicht dazu dienen, dass zonenfremde Nutzungen vorübergehend zonenkonforme Nutzungen verdrängen können oder überall für ein paar Jahre Bauten und Anlagen in Abweichung von den BO-Vorschriften aufgestellt werden können (z.B. Wohnwagen im Vorland oder ähnliches). Aus diesen Gründen wird die Regelung zur Zwischennutzung entsprechend ergänzt.

Die Nichtanwendung der kommunalen Bauvorschriften auf kurze Zwischennutzungen wurde ebenfalls teilweise kritisiert, teilweise begrüsst. Um die Regelung zu vereinfachen, wird nun vorgeschlagen, auf die Unterscheidung zwischen kurzen und längeren Zwischennutzungen zu verzichten. Weiter wird präzisiert, dass bei allen Zwischennutzungen nicht nur die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften eingehalten sein müssen, sondern auch die Lärm-Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmempfindlichkeitsstufenplan. Zwar sind die Immissionsvorschriften grundsätzlich auf Bundes- und kantonaler Ebene geregelt, die einzelnen Empfindlichkeitsstufen aber doch auf kommunaler Ebene. Deren ausdrückliche Erwähnung dient daher der Klärung. Zudem wird zum Schutz der Nachbarschaft für alle Zwischennutzungs-Neubauten ein Grenzabstand festgelegt, der von der Höhe der Neubaute abhängt. Am Grundsatz, dass für Zwischennutzungen nur bestehende Gebäude umgenutzt oder nur leicht entfernbar Neubauten erstellt werden dürfen, wird aber festgehalten.

Auch die Verlängerungsmöglichkeit für die Zwischennutzung ist in der Mitwirkung unterschiedlich beurteilt worden. Die einen möchten gar keine Verlängerungsmöglichkeit, andere möchten sie grosszügiger handhaben. An der Verlängerungsmöglichkeit wird festgehalten. Zwei Änderungen werden aber vorgenommen: Einerseits soll eine Verlängerung der Zwischennutzung dann ausgeschlossen sein, wenn die Auflagen und Bedingungen zu den erteilten Bewilligungen nicht eingehalten worden sind. Dafür soll in dem Fall, wo sie bewilligungskonform ausgeübt wurde, die Dauer um drei Jahre (auf total höchstens acht Jahre) verlängert werden können, wenn die Bewilligungsvoraussetzungen nach wie vor erfüllt sind. Andererseits soll eine anstandslos betriebene Zwischennutzung nicht abgebrochen werden müssen, wenn bei Ablauf der bewilligten Nutzungsdauer noch eine Planung für das betreffende Grundstück hängig ist, die eine neue Nutzung vorsieht. Ist dies der Fall, soll die Verlängerung bis zwei Jahre nach Abschluss der Planung gewährt werden können, damit nicht für die verbleibende Planungszeit und während der Vorbereitungsarbeiten für die Umsetzung der Planung eine Brache oder ein Leerstand entsteht.

Schliesslich wird nun präzisiert, dass die Regelung über die Zwischennutzung in den Schutz-zonen nicht gilt, so wie sie auch in der Landwirtschaftszone nicht anwendbar ist.

Die Regelung von Art. 27a BO wurde somit vollständig überarbeitet und lautet nun wie folgt:

Art. 27a (neu) Zwischennutzung

¹ Als Zwischennutzungen gelten alle Arten von befristeten Nutzungen.

² Zwischennutzungen sind ausser in den Schutz- und Landwirtschaftszonen in allen Zo-nen zonenkonform, wenn sie

- a. der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen oder
- b. Liegenschaften betreffen, für deren bewilligten Nutzungszweck objektiv kein Be-darf besteht.

³ Sie können für eine Dauer von bis zu fünf Jahren bewilligt werden, wenn

- a. dafür nur bestehende Bauten umgenutzt oder leicht entfernbare Neubauten auf-gestellt werden,
- b. sie den im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden, kantonalen und eidgenössli-schen Vorschriften entsprechen,
- c. bei Neubauten allseitig ein Grenzabstand eingehalten ist, der der Hälfte der Fassadenhöhe entspricht, mindestens jedoch 4 m und höchstens 8 m beträgt,
- d. die mit dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan festgelegten Grenzwerte eingehal-ten sind und
- e. keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Die Baubewilligungsbehörde kann die Dauer der Zwischennutzung auf maximal acht Jahre verlängern, falls die Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung eingehalten worden sind. Absatz 5 bleibt vorbehalten.

⁵ Wird während der bewilligten Dauer der Zwischennutzung eine Planung für das betref-fende Grundstück öffentlich aufgelegt und sind die Bedingungen und Auflagen der Bau-bewilligung eingehalten worden, kann die Baubewilligungsbehörde die Dauer der Zwi-schennutzung bis höchstens zwei Jahre nach Inkrafttreten der Planung verlängern.

⁶ Bei Ablauf der Bewilligung muss die Zwischennutzung beendet und der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt sein.

Anpassung der Erläuterungen:

Die Erläuterungen werden an die neue Formulierung von Artikel 27a angepasst. Zudem wird klargestellt, dass es sich bei den leicht entfernbaren Bauten nicht um die Kleinbauten handelt, die nach Artikel 28 BauG einfacher zu einer Ausnahmbewilligung kommen können. Einziges Kriterium ist die leichte Entfernbarkeit. Es wird weiter präzisiert, dass auch Zwischennutzun-gen, die ohnehin zonenkonform gewesen wären, von den Erleichterungen hinsichtlich der An-wendbarkeit des kommunalen Rechts profitieren können.