



Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt



Revision der Bauordnung betreffend Zwischennutzung

Erläuterungsbericht

Herausgeberin: Stadtplanungsamt, Zieglerstrasse 62, Postfach, 3000 Bern, Telefon 031 321 70 10,
stadtplanungsamt@bern.ch, www.bern.ch/stadtplanung **Bern, 16. März 2021**

Inhalt

1	Zusammenfassung	4
2	Politischer Auftrag	5
3	Zwischennutzung: Begriff und Anwendungsfälle	5
4	Heutige Rechtslage; Änderungsbedarf	6
	a) Baubewilligungspflicht	6
	b) Zonenkonformität und Ausnahmegewilligung	7
	c) Weitere Voraussetzungen für eine Baubewilligung	7
	d) Verfahren und Zuständigkeit	8
	e) Änderungsbedarf	9
5	Übergeordnete rechtliche Rahmenbedingungen für eine Änderung der Bauordnung	9
6	Handlungsspielraum	10
7	Thuner und Burgdorfer Lösung; Beurteilung	10
8	Vorgesehene Änderung der Bauordnung	11
	a) Allgemeine Erläuterungen	11
	b) Neue Regelung mit Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen	12
9	Verfahrensbeschleunigung	18
10	Personelle und finanzielle Auswirkungen	18

1 Zusammenfassung

Das Stadtentwicklungskonzept STEK 2016 hält fest, dass Zwischennutzungen ein wichtiges Instrument im Rahmen der Umstrukturierung von Brachflächen oder leerstehenden Liegenschaften darstellen. Brachflächen haben ein Potenzial als Sozial- und Naturraum; sie können den knappen öffentlichen Raum und das Angebot naturnaher Flächen erweitern und bereichern. Leerstehende Liegenschaften werden oft kulturell oder gastronomisch zwischengenutzt. Auch Strassenraum, der nicht als Fahrweg dient, eignet sich für Zwischennutzungen.

Die Nachfrage von Initiantinnen und Initianten nach einer Nutzung und Belebung brachliegender Areale, leerstehender Gebäude und ungenutzter Strassenräume ist in der Regel gross und in den letzten Jahren ständig gewachsen. Zudem hat die Stadt selber ein Interesse daran, z. B. während eines Schulhausumbaus den Schulbetrieb auf einem Nachbargrundstück im Rahmen einer Zwischennutzung aufrechterhalten zu können.

Allerdings sind heute die Hürden für Zwischennutzungen hoch. Der Bewilligungsprozess für Zwischennutzungen unterscheidet sich nicht von ordentlichen Verfahren und dauert entsprechend lange.¹ Da die Zwischennutzung den Vorgaben der Zonenordnung über die zulässige Nutzungsart nicht entspricht, braucht es nach geltendem Recht nicht nur eine Baubewilligung, sondern auch eine Ausnahmegewilligung für die zonenfremde Nutzung oder, wenn eine Ausnahmegewilligung ausser Betracht fällt, gar eine vorgängige Umzonung des Grundstücks. Für eine Ausnahmegewilligung müssen strenge Voraussetzungen erfüllt sein, eine Umzonung braucht viel Zeit und ist kostspielig. Da nach dem verfassungsrechtlichen Rechtssicherheitsgebot der Grundsatz der Planbeständigkeit gilt, darf eine einmal vollzogene Zonenplanänderung auch nicht bereits nach wenigen Jahren wieder in Frage gestellt werden. Das hat in den letzten Jahren häufig dazu geführt, dass Zwischennutzungen nicht oder nicht rechtzeitig ermöglicht werden konnten, obwohl u. U. ein öffentliches Interesse daran bestanden hätte.

Um mehr Freiraum für befristete Nutzungen zu schaffen, soll mit dieser Vorlage im Rahmen des übergeordneten Rechts eine Vereinfachung der materiellen und formellen Vorgaben für Zwischennutzungen geschaffen werden: Es ist vorgesehen, Zwischennutzungen für eine bestimmte Dauer in allen Zonen – ausser in den Schutz- und Landwirtschaftszonen – als zonenkonform zu erklären. Damit entfällt das Erfordernis einer Ausnahmegewilligung für zonenfremde Nutzung oder einer (sofortigen) Umzonung. Selbstverständlich müssen bei Zwischennutzungen die kantonalen und eidgenössischen Vorschriften eingehalten werden. Auf kommunaler Ebene aber sollen für Zwischennutzungen einzig das Einhalten der Lärmgrenzwerte gemäss Lärmempfindlichkeitsstufenplan und Grenzabstände vorgeschrieben werden (letzteres nur, falls für die Zwischennutzung Neubauten erstellt werden müssen). Alle anderen kommunalen Bauvorschriften müssen nicht beachtet werden (z.B. die Vorschriften über Gebäudehöhe und Geschoszahl, über die Baugestaltung, über das Vorland oder die Hofräume usw.) Eine allgemeine Grenze setzt zudem das öffentliche Interesse: Wenn überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen, ist eine Zwischennutzung nicht bewilligungsfähig. Ein Hüttendorf mitten in der Altstadt ist damit nicht zu befürchten.

¹ Vgl. dazu STEK 2016, Vertiefungsbericht «Siedlung und Freiraum», S. 88.

2 Politischer Auftrag

Am 26. Mai 2016 hat die Fraktion SP die Motion «Zwischennutzungen den Weg freimachen» (2016.SR.000106) eingereicht. Damit wird verlangt, dem Stadtrat sei eine Änderung der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1) zu unterbreiten, mit welcher ein Artikel ähnlich jenem der Stadt Thun aufgenommen werde, der die Möglichkeiten von Zwischennutzungen aller Art erleichtere und fördere. Der Gemeinderat hat in seiner Antwort vom 21. Dezember 2016 beantragt, diesen Teil der Motion als erheblich zu erklären. Die Motion ist bis Ende Juli 2019 im Stadtrat noch nicht beraten worden.

Kurz darauf, am 15. Juni 2016, hat der Gemeinderat die Präsidialdirektion beauftragt, eine Anpassung der BO in dem Sinne vorzunehmen, als Zwischennutzungen unter Einhaltung der kantonalen Gesetzgebung erleichtert werden sollen, insbesondere sollen zonenfremde Zwischennutzungen im Sinne einer befristeten Übergangslösung möglich sein. Bewilligungsverfahren für Zwischennutzungen sollen zudem zeitlich beschleunigt werden (GRB 2016-866).

3 Zwischennutzung: Begriff und Anwendungsfälle

Zwischennutzungen unterscheiden sich von andern Nutzungen einzig dadurch, dass sie nur befristet ausgeübt werden. Die Art der Nutzung ist aber nicht bestimmt: Jede denkbare Nutzungsart kann grundsätzlich in Form einer Zwischennutzung ausgeübt werden. Wenn von Zwischennutzungen die Rede ist, sind aber typischerweise Nutzungen gemeint, die am Ort ihrer Ausübung den dort gemäss Zonenordnung geltenden Vorgaben über die Art der zulässigen Nutzung nicht entsprechen.

Auch der Auslöser für eine Zwischennutzung kann sehr unterschiedlich sein: Denkbar ist, dass auf einem Grundstück die bisherige Nutzung aufgegeben worden ist, das Grundstück oder die Liegenschaft aber wegen hängiger Verfahren, mangelnder Nachfrage nach zonenkonformer Nutzung oder aus andern Gründen noch keiner neuen Nutzung zugeführt werden konnte. Damit das Grundstück oder die Liegenschaft in der Zwischenzeit nicht ungenutzt bleibt, kann es sinnvoll – aus Sicht der Stadtbelebung oder -entwicklung gar wünschbar – sein, vorübergehend eine andere Nutzung zuzulassen als diejenige, die in der geltenden Zonenordnung (noch) vorgesehen ist. Es kann auch sein, dass im Hinblick auf eine geplante Zonenplanänderung eine bestimmte Nutzung bereits provisorisch angesiedelt werden soll, um ein Gebiet schrittweise in die geplante Richtung zu entwickeln. Weiter kommt es immer wieder vor, dass ein Gebäude (z.B. ein Spital, eine Schule) umgebaut und die bestehende Nutzung vorübergehend ausgelagert werden muss. Unter Umständen steht einzig in einer angrenzenden Zone Platz für ein Provisorium zu Verfügung, in einer Zone, die eigentlich für eine andere Nutzung vorgesehen wäre. Es kann auch sein, dass in einem Wohngebiet ein zusätzlicher Bedarf an Schulraum entsteht, der mit einer vorgängigen Zonenplanänderung nicht rechtzeitig abgedeckt werden kann, beson-

ders, wenn dann nach wenigen Jahren eine Rückzonung erforderlich wäre. In allen diesen Fällen ist es sinnvoll, die vorübergehende, der normalen Zonenordnung widersprechende Nutzung zuzulassen.

In Bern wurden in den vergangenen Jahren verschiedene Areale mit grossem Erfolg zwischen-genutzt. Zwischennutzungen wie Urban Gardening erfreuen sich grosser Beliebtheit und sind populär. Die Räume und Areale für Zwischennutzungen können sowohl privat als auch öffentlich oder halböffentlich genutzt werden. In der (halb-)öffentlichen temporären Nutzung bietet sich die Chance, eine bisher nicht zugängliche Liegenschaft oder ein Areal zu öffnen und der Quartierbevölkerung zugänglich zu machen. Zwischennutzungen können belebend wirken, das Image eines Quartiers prägen und verändern und somit neue Identitäten schaffen. Mit der zwischenzeitlichen Vermietung kann zudem ein Teil der laufenden Kosten der Areal- oder Gebäudewirtschaftung gedeckt werden.²

4 Heutige Rechtslage; Änderungsbedarf

Für Zwischennutzungen gilt heute Folgendes:

a) Baubewilligungspflicht

Artikel 22 Absatz 1 des Bundesgesetzes vom 19. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) bestimmt, dass Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden dürfen.

Die Baubewilligungspflicht ist im Einzelnen in den Artikeln 1a und 1b des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) und in den Artikeln 4 ff des Baubewilligungsdekrets vom 22. März 1994 (BewD; BSG 725.1) geregelt: Zuerst wird der Grundsatz aufgestellt, dass *alle* Bauvorhaben – dazu gehören auch reine Nutzungsänderungen –, die die Nutzungsordnung beeinflussen können, baubewilligungspflichtig sind. Danach wird aufgezählt, welche Bauvorhaben dennoch keiner Baubewilligung bedürfen. Im Zusammenhang mit befristeten Nutzungen sind die in Artikel 6 Absatz 1 Buchstaben m bis p BewD aufgezählten Bauvorhaben von Bedeutung. Baubewilligungsfrei sind demnach:

- Das Aufstellen von Fahrnisbauten wie Festhütten, Zirkuszelte oder Tribünen sowie das Lagern von Material während maximal drei Monaten pro Kalenderjahr (Bst. m),
- das Aufstellen während der Nichtbetriebszeit von einzelnen Mobilheimen, Wohnwagen oder Booten auf bestehenden Abstellflächen (Bst. n),
- das Aufstellen einer kleinen Fahrnisbaute wie einer Verpflegungs- und Verkaufsstätte, einer Servicestation für Sport- und Freizeitgeräte oder eines Kleinskilifts während einer Dauer von bis zu sechs Monaten pro Kalenderjahr (Bst. o),
- das Abstellen von Fahrzeugen von Fahrenden während einer Dauer von bis zu sechs Monaten pro Kalenderjahr an Standorten, welche die Gemeindebehörde mit Zustimmung der Grundeigentümerschaft zur Verfügung stellt (Bst. p).

² STEK 2016, Vertiefungsbericht «Siedlung und Freiraum», S. 88.

Nach Artikel 6 Absatz 2 BewD sind auch alle befristeten Nutzungen baubewilligungsfrei, die von gleicher oder geringerer Bedeutung sind wie die soeben genannten. Oder umgekehrt gesagt: Alle Vorhaben, die in Artikel 6 Absatz 1 Buchstaben m bis p BewD nicht aufgezählt und gleichzeitig von grösserer Bedeutung sind als die Aufgezählten, sind baubewilligungspflichtig. Dazu gehören insbesondere Nutzungsänderungen, die für eine längere Dauer vorgesehen sind als dies in Artikel 6 Absatz 1 BewD festgelegt ist.

b) Zonenkonformität und Ausnahmegewilligung

Ist die Baubewilligungspflicht gegeben, stellt sich die Frage unter welchen Voraussetzungen die Baubewilligung erteilt werden kann. Als erste Voraussetzung, die erfüllt sein muss, verlangt Artikel 22 Absatz 2 Buchstabe a RPG, dass Bauten und Anlagen *dem Zweck der Nutzungszone* entsprechen müssen.

Diese Voraussetzung ist nach heutiger Regelung bei den Zwischennutzungen nicht immer erfüllt. Es ist demzufolge eine Ausnahmegewilligung nötig. Die Voraussetzungen für das Erteilen einer Ausnahmegewilligung werden in Artikel 26 BauG geregelt. Falls für die Zwischennutzung nur leicht entfernbare Kleinbauten erstellt werden, genügt allerdings eine Ausnahmegewilligung nach Artikel 28 BauG.

Nach Artikel 26 BauG müssen besondere Verhältnisse nachgewiesen werden, die die Ausnahme rechtfertigen, es dürfen zudem keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt und keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzt werden. Nach Artikel 28 BauG braucht es ein «genügendes Interesse» des Bauherrn, und es dürfen weder öffentliche noch nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden. Als Ausnahmegrund im Sinne von Art. 26 BauG kommen nach der Rechtsprechung Verhältnisse der Bauherrschaft in Betracht, die sich auf Zweck, Umfang oder Gestaltung eines Bauvorhabens beziehen und in den geltenden Vorschriften keine genügende Berücksichtigung finden. Sie müssen mit den Besonderheiten des Baugrundstücks oder des Bauvorhabens zusammenhängen. Es sollen nur ausgesprochene Unbilligkeiten (Härten) und Unzweckmässigkeiten, d.h. ungewollte Auswirkungen der Norm im Einzelfall vermieden werden. Nach konstanter Praxis kann die Korrektur einer allgemein unbefriedigenden bau- und planungsrechtlichen Ordnung nicht Gegenstand einer Ausnahmegewilligung sein; es gilt klar der Vorrang der Planung. Eine Ausnahme kann vorab dann gewährt werden, wenn eine objektive Besonderheit vorliegt, z.B. hinsichtlich Lage der Parzelle, Beschaffenheit des Baugrunds, Art des Bauvorhabens, technischer Besonderheiten der Nutzung. Ausnahmsweise können auch subjektive Besonderheiten berücksichtigt werden. Rein fiskalische Interessen oder wirtschaftliche Gründe genügen nicht, ebensowenig der blosse Wunsch nach optimaler Ausnutzung des Grundstücks. Das Gebot der haushälterischen Bodennutzung ist ein allgemeiner Grundsatz, der immer angeführt werden kann, und deshalb nach ständiger Praxis ebenfalls keinen Ausnahmegrund darstellt. Und schliesslich stellt auch die Befristung der Ausnahme keinen eigenen Ausnahmegrund dar: Auch eine befristete Ausnahme ist nur möglich, wenn besondere Verhältnisse sie rechtfertigen.

c) Weitere Voraussetzungen für eine Baubewilligung

Sollten die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung nach Artikel 26 oder 28 BauG für eine zonenfremde Nutzung gegeben sein, ist zu prüfen, ob das Vorhaben auch allen andern

bau- und planungsrechtlichen und den nach andern Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entspricht. Dazu gehören z.B. folgende Vorschriften des kantonalen oder eidgenössischen Rechts:

- Die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung, insbesondere des Lärmschutzes,
- die Vorschriften über die Erschliessung (Zufahrt, Wasser, Abwasser usw.),
- gesundheitspolizeiliche und Sicherheitsvorschriften, insbesondere feuerpolizeiliche Vorschriften,
- energietechnische Vorschriften,
- Vorschriften des Denkmalschutzes,
- Vorschriften über Parkplätze, Strassen-, Wald- und Gewässerabstände oder die
- Vorschriften über hindernisfreies Bauen.

In besonderen, mit dem Baubewilligungsverfahren zu koordinierenden Verfahren zu prüfen sind zudem z.B. die kantonalen Vorschriften der Gewerbe- und Gastgewerbegesetzgebung.

Zum kommunalen Baurecht, das im Baubewilligungsverfahren zu prüfen ist, gehören insbesondere

- die Vorschriften über das Mass der Nutzung, also über die Bauklassen, Gebäudelänge, Gebäudebreite, Geschoszahl und Gebäudehöhe,
- Vorschriften über die Grenzabstände, die Nutzung der Hofräume und des Vorlands,
- die Vorschriften über den Ortsbildschutz, insbesondere auch den Schutz der Aaretalhänge, über die Dachgestaltung oder die Gestaltung der Vorgärten,
- die speziellen Vorschriften über die Altstadt,
- die speziellen Vorschriften im Wirkungsbereich von Überbauungsordnungen.

d) Verfahren und Zuständigkeit

Das für die Bewilligung einer Zwischennutzung durchzuführende Verfahren richtet sich nach dem Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1), dem BauG und insbesondere dem BewD. Ist ein Grundstück der Stadt betroffen, ist das Regierungsstatthalteramt die zuständige Bewilligungsbehörde, ebenso wenn es um die Bewilligung eines Gastgewerbes oder eines Prostitutionsbetriebs geht (Art. 8 BewD). In den übrigen Fällen ist die Stadt selber für die Erteilung der Baubewilligung zuständig. Auf eine Publikation des Baugesuchs kann nur verzichtet werden, wenn es um die Erstellung von Klein- oder Fahrnisbauten geht und gleichzeitig keine wesentlichen öffentlichen Interessen betroffen sind (Art. 27 BewD). In diesem Fall muss aber das Gesuch den Nachbarinnen und Nachbarn mitgeteilt werden unter Ansetzung einer Einsprachefrist von 30 Tagen. Auf diese Mitteilung kann verzichtet werden, wenn die betroffenen Nachbarinnen und Nachbarn, die einsprachebefugten privaten Organisationen und die betroffenen kantonalen Fachstellen dem Vorhaben schriftlich zugestimmt haben.

Ein ordentliches Baubewilligungsverfahren dauert bei der Stadt Bern, wenn sie selber für die Bewilligung zuständig ist und keine Einsprachen eingehen, im Durchschnitt ca. drei bis vier Monate (gerechnet ab dem Zeitpunkt, wo das Gesuch vollständig vorliegt). Weil bei der Zwischennutzung eine Ausnahmegewilligung für zonenfremdes Bauen nötig ist, muss das Vorhaben der Kommission für Planung, Verkehr und Stadtgrün des Stadtrats (PVS) zur Stellungnahme unterbreitet werden. Dies führt zu einer Verlängerung des Verfahrens um ca. drei Wochen. Wenn

das Regierungsstatthalteramt für die Bewilligung zuständig ist, hängt die Verfahrensdauer von dessen Arbeitslast ab.

e) Änderungsbedarf

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass es unter geltendem Recht häufig nicht möglich ist, rechtzeitig und adäquat auf das Bedürfnis nach einer Zwischennutzung zu reagieren. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für das Abweichen von der Zonenordnung sind meistens nicht erfüllt, womit das Gesuch bereits an dieser ersten grundlegenden Bedingung für eine Baubewilligung scheitert. Sowohl im Stadtrat als auch im Gemeinderat besteht daher der Wunsch, im Rahmen des übergeordneten Rechts eine Regelung zu treffen, die Zwischennutzungen ermöglicht bzw. erleichtert.

5 Übergeordnete rechtliche Rahmenbedingungen für eine Änderung der Bauordnung

Die Ortsplanung, insbesondere die Festlegung der Zonenordnung, liegt grundsätzlich in der Kompetenz der Gemeinden (Art. 64 ff. BauG). Die Gemeindeautonomie gilt aber nur im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung. Soll also eine Regelung zur Zwischennutzung eingeführt werden, müssen dabei die Rahmenbedingungen des übergeordneten Rechts, insbesondere des RPG des Bundes und des kantonalen BauG, eingehalten werden.

Die Baubewilligungspflicht ist wie oben erwähnt in Artikel 1a BauG i.V.m. den Artikeln 4 ff. BewD geregelt. Dabei handelt es sich um eine abschliessende kantonale Regelung, die von den Gemeinden nicht geändert werden kann. Dies bedeutet, dass es übergeordnetem Recht widersprechen würde, in der BO Zwischennutzungen generell als bewilligungsfrei zu erklären.

Wie ebenfalls erwähnt, verlangt Artikel 22 Absatz 2 Buchstabe a RPG, dass Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen müssen. Zudem wird dort verlangt, dass das Land erschlossen ist. Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts werden vorbehalten. Dies bedeutet, dass eine kommunale Regelung auf die Bauzonen beschränkt werden muss. Ausserhalb der Bauzone regelt das Bundesrecht abschliessend, welche Nutzungen zulässig sind (Art. 16 ff und 24 RPG). Nur *innerhalb* der Bauzonen haben die Kantone bzw. Gemeinden die Kompetenz, die zulässige Nutzungsart zu definieren.

Ist die Baubewilligungspflicht gegeben und muss demzufolge zwingend ein Bewilligungsverfahren durchgeführt werden, stellt sich die Frage, ob dieses vereinfacht werden kann. Auch in dieser Hinsicht ist der Spielraum der Gemeinden äusserst klein. Die vom kantonalen Recht vorgegebenen Verfahrensschritte und die Einsprachefrist können nicht geändert werden. Einzig die Behandlungsfristen durch die städtischen Behörden können – personelle Kapazität vorausgesetzt – verkürzt werden, die Stadt kann solche Verfahren prioritär behandeln.

Schliesslich ist es auch nicht zulässig, auf die Anwendung der materiell-rechtlichen Vorschriften von Bund und Kanton zu verzichten.

6 Handlungsspielraum

Somit bleibt der Stadt hinsichtlich der Zwischennutzung einzig folgender Regelungsspielraum:

- Innerhalb der Bauzonen können Zwischennutzungen bis zu einer bestimmten Dauer als zonenkonform erklärt werden, womit das Erfordernis der Ausnahmegewilligung entfällt;
- die stadtinternen Behandlungsfristen können verkürzt werden;
- auf die Anwendung des materiellen kommunalen Baurechts kann ganz oder teilweise verzichtet werden.

7 Thuner und Burgdorfer Lösung; Beurteilung

Thun und Burgdorf haben bereits eine Regelung zur Zwischennutzung in ihre Bauordnungen aufgenommen. Sie sehen vor, dass für «zonenfremde» Nutzungen in den Bauzonen unter bestimmten Voraussetzungen für fünf Jahre eine Bewilligung für eine Übergangsnutzung erteilt werden kann. Dafür gelten folgende Bedingungen

- die Nutzung und das Bauprojekt müssen auf maximal fünf Jahre ausgelegt sein;
- der Rückbau muss einfach erfolgen können;
- der Rückbau muss in Form eines Vertrages zwischen der Gemeinde und den Bewilligungnehmenden oder mittels einer Erfüllungsgarantie finanziell sichergestellt sein;
- die entstehenden Immissionen müssen zonenkonform sein;
- bei Wohnungen müssen die wohnhygienischen Voraussetzungen gemäss kantonalem BauG erfüllt sein.

Die Gültigkeit der Übergangsnutzung kann um zwei Jahre auf sieben Jahre verlängert werden.

Beide Städte haben bisher nur wenige Anwendungsfälle zu beurteilen gehabt.

Die Lösung von Thun und Burgdorf widerspricht insofern übergeordnetem Recht, als

- erstens die Zwischennutzung als zonenfremd bezeichnet und dann dennoch vom Erfordernis einer Ausnahmegewilligung abgesehen wird und
- zweitens vom übergeordneten Recht gemäss Wortlaut der Bestimmung nur gerade die Immissionsvorschriften eingehalten werden müssen.

Aus diesen Gründen kann die Thuner oder Burgdorfer Lösung nicht telquel übernommen werden. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat auch bereits signalisiert, dass es eine solche Regelung nicht mehr genehmigen würde, weil sie dem Bundesrecht nicht entspricht.

8 Vorgesehene Änderung der Bauordnung

a) Allgemeine Erläuterungen

Zwischennutzungen werden in der Vorlage als befristete Nutzungen aller Art definiert und es wird festgelegt, dass sie unter bestimmten Voraussetzungen in allen Zonen ausser den Landwirtschafts- und Schutzzonen als zonenkonform gelten.

Die zulässige Dauer der Zwischennutzung wird auf fünf Jahre beschränkt, verlängerbar auf maximal acht Jahre. Wenn bereits eine Planung öffentlich aufgelegt worden ist, ist eine Verlängerung bis zwei Jahre nach Inkrafttreten dieser Planung möglich. Das heisst, die Gesamtdauer kann in einem solchen Fall auch mehr als acht Jahre betragen.

Die Befristung ist zwingend, damit das Bundesrecht eingehalten werden kann: Dieses verlangt, dass die Nutzungszonen definiert werden und nur zonenkonforme Nutzungen zugelassen sind. Für zonenfremde Nutzungen ist eine Ausnahmegewilligung oder ein Planänderungsverfahren (Umzonung) erforderlich. Würden nun Nutzungen aller Art, die der von der Gemeinde definierten Zonenordnung nicht entsprechen, für unbeschränkte Zeit als zulässig (zonenkonform) erklärt, käme dies einem Verzicht auf die Festlegung verschiedener Nutzungszonen gleich. Somit würde die bundesrechtliche Forderung zur Definition der Zonen umgangen. Eine solche Regelung wäre nicht bundesrechtskonform.

Unter Berücksichtigung des Sinns und Zwecks der Zwischennutzung erscheint eine zulässige Dauer von fünf Jahren – verlängerbar auf maximal acht Jahre oder zwei Jahre nach Inkrafttreten einer öffentlich aufgelegten Planung – als angemessen. Einerseits sind die fünf bis acht Jahre nicht so kurz bemessen, dass sich eine finanzielle Investition in eine Zwischennutzung zum vornherein nicht lohnt. Andererseits entsprechen die fünf bis acht Jahre rund einem Drittel bis der Hälfte des üblichen Planungshorizonts von 15 Jahren. Soll noch länger als acht Jahre von der im Nutzungszonenplan vorgegebenen Nutzung abgewichen werden können, müssen die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung nach Artikel 26 BauG vorliegen oder es muss ein Planänderungsverfahren durchgeführt werden. Ist für das betreffende Grundstück während der bewilligten Dauer der Zwischennutzung bereits eine Planung öffentlich aufgelegt worden, macht es Sinn, deren Dauer an die Dauer der Planung zu knüpfen. Sie kann dann bis zwei Jahre nach Inkrafttreten der Planung bewilligt werden; dies kann letztlich eine Gesamtdauer von mehr, unter Umständen aber auch von weniger als acht Jahren ergeben.

Die Regelung über die Zonenkonformität gilt für alle Zonen ausser für die Landwirtschaftszone (weil hier der Bund abschliessend regelt, was zulässig ist) und die Schutzzonen SZA, SZB und SZC (weil hier grundsätzlich nicht gebaut werden soll). Damit die Zwischennutzung in den übrigen Zonen als zonenkonform gilt, müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein: Sie muss entweder der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen – in diesem Fall kommt es nicht darauf an, was für eine Liegenschaft davon betroffen ist. Oder – wenn mit der Zwischennutzung keine öffentliche Aufgabe erfüllt wird – muss sie eine Liegenschaft betreffen, für deren bewilligten Nutzungszweck objektiv kein Bedarf mehr besteht.

Zulässig ist die Zwischennutzung innerhalb der Bauzone grundsätzlich auch in einer Planungszone oder in einer Zone mit Planungspflicht, wenn mit diesen Instrumenten nicht gerade die

Freihaltung des Gebiets von baulicher Nutzung angestrebt wird. Artikel 62a Absatz 1 BauG legt fest, dass in einer Planungszone nichts unternommen werden darf, das den Planungszweck beeinträchtigen könnte. Ist diese Voraussetzung erfüllt, kann eine Zwischennutzung auch im Wirkungsbereich einer Planungszone bewilligt werden. Es braucht dazu die Zustimmung der Behörde, die die Planungszone angeordnet hat. Auch Zonen mit Planungspflicht gehören (in aller Regel) zu den Bauzonen, somit sind auch da Zwischennutzungen möglich, ausser der Planungszweck wäre die Ausscheidung einer Schutzzone. Nach Artikel 93 Absatz 1 Buchstabe a BauG darf vor Erlass der Überbauungsordnung ein einzelnes Bauvorhaben bewilligt werden, wenn die Festlegungen der Grundordnung eingehalten sind. Da die Zwischennutzung nach der neuen Regelung in allen Bauzonen als zulässig gilt, sind somit die Festlegungen der Grundordnung zur Art der Nutzung eingehalten.

Da es sich nur um eine provisorische Nutzung handelt, sollen – wenn nicht bestehende Bauten umgenutzt werden können – nur leicht entfernbare Bauten neu erstellt werden dürfen. Würden massive, fest im Boden verankerte, mit Fundamenten versehene oder gar unterkellerte Neubauten zugelassen, würde eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands nach Ablauf der Zwischennutzung übermässig erschwert, unter Umständen gar illusorisch. Da leicht entfernbare Neubauten zulässig sind, sind natürlich auch leicht entfernbare bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden zulässig (a maiore ad minus).

Mit den leicht entfernbaren Neubauten sind aber nicht etwa die Kleinbauten im Sinne der Bauordnung bzw. im Sinne von Art. 28 BauG gemeint. Die für Kleinbauten festgelegten baupolizeilichen Masse (Höhe, Grundfläche) sind somit bei den Zwischennutzungen nicht anwendbar.

Die Zwischennutzung darf nicht dazu führen, dass die Nachbarschaft unzulässig beeinträchtigt wird. Deshalb müssen die Lärmgrenzwerte gemäss Lärmempfindlichkeitsstufenplan und – wenn für die Zwischennutzung Neubauten erstellt werden – auch Grenzabstände eingehalten werden (allseitig mindestens 4 m oder mehr). Andere kommunale Vorschriften, z. B. hinsichtlich Gebäudehöhe und Gebäudelänge, Gestaltung, Gebäudestellung usw. müssen aber nicht berücksichtigt werden. Anwendbar sind hingegen alle Vorschriften des kantonalen und eidgenössischen Rechts.

Weitere Erläuterungen siehe nachfolgend, bei den einzelnen Bestimmungen.

b) Neue Regelung mit Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

neue Regelung:	Erläuterungen
7. Kapitel: Zwischennutzung	
Art. 27a	Da unter dem neuen Kapitel nur gerade ein Artikel steht, erhält dieser keinen eigenen Randtitel.
¹ Als Zwischennutzungen gelten alle Arten von befristeten Nutzungen.	Vorab wird definiert, was unter einer Zwischennutzung zu verstehen ist: Es ist eine Nutzung, die befristet ist. Für die Begriffsdefinition nicht relevant ist die Frage, welcher Art die befristete Nutzung ist und wo sie ausgeübt wird.

<p>² Zwischennutzungen sind ausser in den Schutz- und Landwirtschaftszonen in allen Zonen zonenkonform, wenn sie</p>	<p>Alle Zwischennutzungen, egal welcher Nutzungsart sie zuzurechnen sind, werden in allen Zonen ausser den Schutzzonen und der Landwirtschaftszone als zonenkonform erklärt. In der Landwirtschaftszone bestimmt der Bund abschliessend, was zonenkonform ist und was nicht. Die Schutzzonen umfassen laut Artikel 25 BO Gebiete von besonderer landschaftlicher, städtebaulicher oder ökologischer Bedeutung. Es gilt ein Bauverbot für nicht standortgebundene bzw. dem Schutzzweck dienende Bauten. Es wäre nicht opportun, in solchen Gebieten Zwischennutzungen zuzulassen, weil auch bereits eine kurzfristige bauliche Nutzung das Schutzziel nachhaltig beeinträchtigen kann. Zwischennutzungen gelten somit unter den in Buchstabe a und b genannten Bedingungen in folgenden Zonen als zonenkonform:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnzone W (Art. 19 BO) - Gemischte Wohnzone WG (Art. 20 BO) - Kernzone K (Art. 21 BO) - Dienstleistungszone D (Art. 22 BO) - Industrie- und Gewerbezone IG (Art. 23 BO) - Zonen im öffentlichen Interesse (FA – FD, Art. 24 BO) - ZPP Obere Altstadt (Art. 77 ff. BO) - Untere Altstadt (Art. 80 ff. BO)
<p>a. der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen oder</p>	<p>Zu Bst. a: Dient die Zwischennutzung der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe, gilt sie auf jeden Fall als zonenkonform, unabhängig davon, ob die von der Zwischennutzung betroffene Liegenschaft noch für den ursprünglich bewilligten Zweck dienen könnte oder nicht. Die Zwischennutzung dient der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe, wenn dadurch eine Aufgabe der öffentlichen Hand wahrgenommen wird, wie z.B. das Schul- oder Spitalwesen, die Wasserver- und -entsorgung, die Landesverteidigung usw. Ob die Aufgabe von der Gemeinde, vom Kanton oder vom Bund erfüllt wird, spielt keine Rolle. Darunter fallen auch Aufgaben, welche sich die Gemeinde gemäss Gemeindegesetz (Art. 61 Abs. 1 Gemeindegesetz vom 16. März 1998 [GG; BSG 170.11]) selber gibt. Findet die Zwischennutzung zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe auf einem Grundstück statt, das nicht in einer Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN bzw. Freifläche) liegt und nicht im Eigentum der Stadt steht, besteht aber für die Zwischennutzung kein Enteignungsrecht, wie dies in einer ZöN der Fall wäre. Die Zwischennutzung ist in dem Fall nur mit Zustimmung der Grundeigentümerschaft zulässig. Die Bestimmung soll ermöglichen, dass in Fällen, wo z. B. eine Schule oder ein Spital umgebaut oder saniert werden muss, die dortige Nutzung vorübergehend in die Nachbarschaft ausgelagert werden kann, auch wenn diese nicht einer ZöN/Freifläche zugeordnet ist.</p>

<p>b. Liegenschaften betreffen, für deren bewilligten Nutzungszweck objektiv kein Bedarf besteht.</p>	<p>Zu Bst. b: Wird mit der Zwischennutzung keine öffentliche Aufgabe erfüllt, soll sie nur dann als zonenkonform gelten und damit ohne Ausnahmegewilligung möglich sein, wenn sie eine Liegenschaft betrifft, für deren bewilligten Nutzungszweck zurzeit objektiv betrachtet kein Bedarf mehr besteht. Unter «Liegenschaften» sind Grundstücke mit oder ohne Bauten zu verstehen. Mit dieser Regelung soll die Nutzung von leerstehenden Gebäuden oder Brachen ermöglicht werden, die z. B. wegen hängiger Verfahren, mangelnder Nachfrage nach zonenkonformer Nutzung oder aus andern Gründen noch keiner neuen Nutzung zugeführt werden konnten.</p> <p>«Objektiv» bedeutet, dass die Beurteilung nicht allein nach den Bedürfnissen der Grundeigentümerschaft vorzunehmen ist, sondern aus Sicht der Allgemeinheit. Wenn eine Grundeigentümerschaft keinen Bedarf nach einem Garten hat, heisst das nicht, dass sie gestützt auf Artikel 27a BO nun im Vorland für eine befristete Zeit Garagen aufstellen darf. Die Vorschriften zur Vorlandgestaltung dienen auch dem Ortsbildschutz und wirken sich auf das Stadtklima aus. Es besteht somit objektiv betrachtet immer ein Bedarf an Gartenanlagen entlang der Strassen. Und solange in der Stadt Wohnungsnot besteht, ist objektiv auch immer ein Bedarf an Wohnungen gegeben. Die Grundeigentümerschaft kann also nicht gestützt auf Artikel 27a BO in Wohnungen lukrativere Nutzungen, wie z. B. Massagesalons unterbringen.</p>
<p>³ Im Sinne von Absatz 2 zonenkonforme Zwischennutzungen können für eine Dauer von bis zu fünf Jahren bewilligt werden, wenn</p>	<p>Sind die Absätze 1 und 2 erfüllt und handelt es sich somit um eine zonenkonforme Zwischennutzung, kann sie gemäss Absatz 3 grundsätzlich für fünf Jahre bewilligt werden. Die Bewilligung kann aber natürlich nicht voraussetzungslos erteilt werden. Es müssen auch bei Zwischennutzungen verschiedene weitere Bedingungen erfüllt sein. In formeller Hinsicht gelten die allgemeinen Formanforderungen des BewD an Baugesuche, insbesondere auch das Erfordernis der Zustimmung des Grundeigentümers bzw. der Grundeigentümerin (Art 10 Abs. 2 BewD). In materieller Hinsicht gelten die hier in den Buchstaben a bis e abschliessend genannten Bewilligungsvoraussetzungen. Diese sind insgesamt weniger streng, als die Voraussetzungen, die normalerweise für die Erteilung einer Baubewilligung gelten. Sind die Voraussetzungen von Absatz 2 und 3 alle gegeben, können natürlich auch Nutzungen als Zwischennutzungen bewilligt werden, die in der betreffenden Zone ohnehin zonenkonform gewesen wären, auch ohne die neue Regelung.</p> <p>Bst. a: Für eine Zwischennutzung, die nach Ablauf der bewilligten Nutzungsdauer wieder aufgegeben werden muss, dürfen</p>

<p>a. dafür nur bestehende Bauten umgenutzt oder leicht entfernbare Neubauten aufgestellt werden,</p>	<p>keine grossen Investitionen in Bauten getätigt werden. Ansonsten wird die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands übermässig erschwert. Deshalb dürfen für die Zwischennutzung, wenn nicht bestehende Bauten genutzt werden können, höchstens leicht entfernbare Neubauten (oder a maiore ad minus leicht entfernbare Veränderungen von bestehenden Bauten) bewilligt werden. Ist die Nutzungsdauer abgelaufen und kann nicht mehr verlängert werden, muss der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden, d. h. für die Zwischennutzung erstellte Bauten müssen entfernt werden (siehe Abs. 7). Die für die Zwischennutzung zulässigen, leicht entfernbaren Neubauten werden aber – anders als die sog. Kleinbauten – weder bezüglich Grundfläche, noch bezüglich Fassadenhöhe beschränkt.</p>
<p>b. sie den im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden, kantonalen und eidgenössischen Vorschriften entsprechen,</p>	<p>Bst. b: Zu den übergeordneten Vorschriften von Bund und Kanton, die im Baubewilligungsverfahren zu prüfen sind, gehören z.B. Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung des Bundes (Immissionen), des kantonalen BauG mit der kantonalen Bauverordnung (BauV; BSG 721.1) und Vorschriften weiterer kantonalen Gesetze. Zu erwähnen sind etwa die Vorschriften zur Erschliessung, zu den gesundheitspolizeilichen Anforderungen an Wohnbauten, zu den energietechnischen Anforderungen usw. Nicht zu den übergeordneten Vorschriften von Bund und Kanton gehören die BO und die Überbauungsordnungen der Stadt Bern.</p> <p>Nach übergeordnetem Recht gibt es zudem Verfahren, die mit dem Baubewilligungsverfahren zu koordinieren sind, so z. B. die Verfahren zum Erlangen einer Gastgewerbebewilligung oder einer Wasserbaupolizeibewilligung usw. Diese Bewilligungen sind selbstredend auch für Zwischennutzungen erforderlich, da die Gemeinden kantonale Vorgaben nicht ausser Kraft setzen können.</p> <p>Werden die Vorschriften von Bund und Kanton nicht eingehalten, heisst das nicht, dass die Zwischennutzung zum Vornherein unmöglich ist. Es ist in diesem Fall viel mehr zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung erfüllt sind. Ist dies der Fall, ist die Zwischennutzung dennoch bewilligungsfähig.</p>
<p>c. bei Neubauten allseitig ein Grenzabstand eingehalten ist, der der Hälfte der Fassadenhöhe ent-</p>	<p>Bst. c: Um einen minimalen Nachbarschutz zu gewährleisten, wird ein Grenzabstand verlangt, wenn für die Zwischennutzung (leicht entfernbare) Neubauten erstellt werden: Diese müssen allseitig einen Grenzabstand einhalten, der der halben Fassadenhöhe entspricht, mindestens aber vier Meter und höchstens acht Meter (vgl. Anhang 1). Ein grosser Grenzabstand wird nicht vorgeschrieben, da dieser ja ohnehin nicht dem Schutz</p>

<p>spricht, mindestens jedoch 4 m und höchstens 8 m beträgt,</p> <p>d. die mit dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan festgelegten Grenzwerte eingehalten sind und</p> <p>e. keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.</p>	<p>der Nachbarschaft dient. Die hier vorgesehene Regelung entspricht den bereits heute geltenden Abstandsvorschriften in den Arbeitszonen (Art. 59 Abs. 1 BO).</p> <p>Bst. d: Ebenfalls zum Schutz der Nachbarschaft wird festgelegt, dass die Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Lärmempfindlichkeitsstufenplan eingehalten werden müssen. Zudem gelten die anerkannten Richtlinien bezüglich Lärmschutz (z.B. Cercle bruit).</p> <p>Bst. e: Überwiegende öffentliche Interessen wären etwa dann betroffen, wenn bestehende Wohnungen aus rein kommerziellen Gründen vorübergehend zu lukrativeren Nutzungen (z. B. zu Massagesalons) umgenutzt werden sollten. Solange Wohnungsknappheit im Sinne von Artikel 16a BO herrscht, stellt die Erhaltung von Wohnraum ein überwiegendes öffentliches Interesse dar. Zu den überwiegenden Interessen gehören auch die Interessen der Denkmalpflege insbesondere des Altstadtschutzes. Wohnwagensiedlungen oder Baracken könnten deshalb in der Altstadt nicht als Zwischennutzung bewilligt werden.</p>
<p>⁴ Sind die Voraussetzungen der Absätze 2 und 3 noch gegeben, kann die Baubewilligungsbehörde die Dauer der Zwischennutzung auf maximal acht Jahre verlängern. Absatz 5 bleibt vorbehalten.</p>	<p>Wie in Thun und Burgdorf wird auch hier die Möglichkeit der Verlängerung der Zwischennutzungsdauer vorgesehen: Die Nutzungsdauer kann auf bis zu insgesamt acht Jahren verlängert werden, wenn kein Nutzungsplanverfahren für die Parzelle, auf der die Zwischennutzung stattfindet, hängig ist (Abs. 5). Für die Verlängerung ist wiederum eine Bewilligung der Baubewilligungsbehörde erforderlich, es liegt nicht in der Kompetenz der Zwischennutzenden, die Frist selber zu verlängern. Voraussetzung für die Bewilligung der Verlängerung ist, dass die Voraussetzungen von Absatz 2 und 3 noch gegeben sind und die Zwischennutzenden die Baubewilligung bis dahin korrekt ausgeübt haben (vgl. Abs. 6). Das Verlängerungsgesuch muss vor Ablauf der mit der erstmaligen Baubewilligung bewilligten Dauer gestellt werden. Läuft die bewilligte Dauer ab und es liegt kein Verlängerungsgesuch vor, muss die Baupolizeibehörde die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anordnen (vgl. dazu auch Abs. 7).</p> <p>Folgen verschiedene Zwischennutzungen aufeinander, beginnt die Frist nicht jedes Mal neu zu laufen. Auch ein Unterbruch der Nutzung, z.B. während des Winters, hat keinen Unterbruch der laufenden Frist zur Folge. Ab der erstmaligen Bewilligung einer Zwischennutzung (massgebend ist der Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung) bis zur endgültigen Aufgabe der Zwischennutzung auf dem betreffenden Grundstück dürfen insgesamt nicht mehr als acht Jahre verstreichen, ausser es sei eine</p>

	<p>Verlängerung nach Absatz 5 bewilligt worden. Eine weitere Zwischennutzung ist nicht ausgeschlossen, wenn das Grundstück dazwischen über längere Zeit – auszugehen ist in etwa von einem Planungshorizont, also von zehn bis fünfzehn Jahren – den Zonenvorschriften entsprechend genutzt worden ist. Eine nur kurzzeitige den Zonenvorschriften entsprechende Nutzung reicht nicht aus, um danach wieder eine Zwischennutzung zuzulassen. In so einem Fall dürfte der Tatbestand der Umgehung vorliegen.</p>
<p>⁵ Wird während der bewilligten Dauer der Zwischennutzung eine Planung für das betreffende Grundstück öffentlich aufgelegt, kann die Baubewilligungsbehörde die Dauer der Zwischennutzung bis höchstens zwei Jahre nach Inkrafttreten der Planung verlängern.</p>	<p>Es wäre nicht sinnvoll, eine Zwischennutzung nach fünf oder acht Jahren abrechnen zu müssen, wenn in der Zwischenzeit ein Planungsverfahren zur Definition der neuen Nutzung aufgenommen worden ist, dieses aber noch nicht abgeschlossen werden konnte. Liegt ein solcher Fall vor, d. h. ist ein Nutzungsplan öffentlich aufgelegt worden, kann die Baubewilligungsbehörde die Zwischennutzung bis zwei Jahre nach Inkrafttreten der neuen Planung verlängern. Die zwei Jahre nach Inkrafttreten sollten reichen, dass die Projektierungsarbeiten und Bewilligungsverfahren für die neue Nutzung bis dahin abgeschlossen werden können und somit kein unnötiger Leerstand resultiert. Mit der Verlängerung um zwei Jahre über das Inkrafttreten der neuen Planung hinaus wird nichts über das Verhältnis zwischen Grundeigentümerschaft und Zwischennutzenden ausgesagt. Die Grundeigentümerschaft wird die Zustimmung zur Zwischennutzung, die sie den Zwischennutzenden abgibt, so formulieren müssen, dass sie bereits vor Ablauf dieser zwei Jahre die Aufgabe der Zwischennutzung verlangen kann, falls sie mit den Bauarbeiten früher beginnen kann.</p>
<p>⁶ Eine Verlängerung nach den Absätzen 4 oder 5 ist ausgeschlossen, wenn die Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung nicht eingehalten worden sind.</p>	<p>Voraussetzung für die Bewilligung einer Verlängerung ist, dass die Zwischennutzenden die Baubewilligung bis dahin korrekt ausgeübt haben, d. h. die Bedingungen und Auflagen der Baubewilligungsbehörde eingehalten haben, ohne dass die Baupolizeibehörde zu deren Durchsetzung einschreiten musste.</p>
<p>⁷ Bei Ablauf der Bewilligung muss die Zwischennutzung beendet und der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt sein.</p>	<p>Da in Burgdorf und Thun gerade die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands öfters zu Diskussionen und Schwierigkeiten geführt hat, wird hier ausdrücklich festgehalten, dass die Zwischennutzung nach Ablauf der bewilligten Dauer beendet und allfällige Bauten und Anlagen entfernt sein müssen. Diese Pflicht gilt somit von Gesetzes wegen, eine vorgängige Verfügung nach Artikel 46 BauG ist damit nicht nötig, zur Durchsetzung der Pflicht aber natürlich zulässig. Die Ersatzvornahme nach Artikel 47 BauG ist erst möglich, wenn sie mit einer Wiederherstellungsverfügung angedroht worden ist und die für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gesetzte Frist unbenutzt abgelaufen ist.</p>

	<p>Die finanzielle Sicherstellung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands wird, anders als in Thun und Burgdorf, hier nicht geregelt. Da die Baubewilligung in jedem Fall mit der Wiederherstellungspflicht verknüpft ist, kann die Sicherheitsleistung direkt gestützt auf das BauG verlangt werden, wenn dies als erforderlich erscheint (Art. 29 Abs. 2 Bst. c BauG).</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

9 Verfahrensbeschleunigung

In der Verordnung über die verwaltungsinterne Optimierung des Baubewilligungsverfahrens (Verfahrensoptimierungsverordnung, VOV; SSSB 152.014) ist vorgesehen, dass der Stadtpräsident bzw. die Stadtpräsidentin bei Baugesuchen, die von grossem öffentlichen Interesse sind, eine beschleunigte Behandlung anordnen kann (prioritäre Verfahren, Art. 5 VOV). Er oder sie kann die für die Beschleunigung im konkreten Fall erforderlichen Massnahmen festlegen, beispielsweise

- die Einsetzung eines koordinierenden Ausschusses oder eines verwaltungsinternen Projektmanagements mit fallbezogenen organisatorischen Weisungskompetenzen und raschem Zugang zu den entscheidbefugten Behörden,
- die Festlegung eines für alle beteiligten Verwaltungsabteilungen verbindlichen Verfahrensprogramms oder
- die Behandlung des Baugesuchs ausserhalb der Reihe ihres Eingangs.

Diese Verfahrensvorschriften gelten allerdings nicht für das Regierungsstatthalteramt als Baubewilligungsbehörde.

Nicht alle denkbaren Zwischennutzungen sind von derart grossem öffentlichen Interesse, dass es opportun wäre, Zwischennutzungen generell als prioritäre Verfahren zu behandeln. Die heutige Regelung in der VOV genügt deshalb vollauf: Besteht an einer Zwischennutzung ein grosses öffentliches Interesse, kann der Stadtpräsident/die Stadtpräsidentin bereits heute die im konkreten Einzelfall zielführenden Beschleunigungsmassnahmen anordnen.

10 Personelle und finanzielle Auswirkungen

Es sind keine wesentlichen personellen oder finanziellen Auswirkungen zu erwarten.

Anhang 1: Schema Zwischennutzung Grenzabstände

Zwischennutzung Grenzabstände

Schnitt Mst: 1:500

Beispiele des Baupotenzials

