

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat**Überbauungsordnung Bümplizstrasse 79 - 83****1. Worum es geht**

Mit der Überbauungsordnung (UeO) Bümplizstrasse 79 - 83 soll der Operations-Pavillon (OP-Pavillon) der Klinik Permanence an der Bümplizstrasse in seinem rechtlichen Bestand mittels einer Baulinie für bestehende Bauten gesichert werden. Die Direktion der Permanence hat in ihrem Brief vom 3. Januar 2007 die planungs- und baurechtliche Sicherung des OP-Pavillons beantragt, weil die befristete Baubewilligung am 30. Juni 2008 erlischt.

Die Überbauungsordnung liegt im Kompetenzbereich des Stadtrats mit fakultativem Referendum.

2. Grund für die Planung

Zwecks Sanierung ihrer Operationssäle hat die Permanence am 25. Februar 2003 ein Baugesuch für einen OP-Pavillon über dem Parkplatz eingereicht. Der Regierungsstatthalter hat am 27. Juni 2003 die Gesamtbewilligung auf Widerruf bzw. befristet auf 5 Jahre erteilt. Diese Gesamtbewilligung lief somit am 30. Juni 2008 ab.

Diese Bewilligung kann nicht verlängert werden, da es sich um eine Ausnahmegewilligung handelt. Ein Rückzug in die alten Räumlichkeiten ist aus Gründen der heute für die Chirurgie notwendigen Infrastrukturanforderungen nicht mehr möglich (zu kleine Raumhöhe etc.).

3. Planungssperimeter

Der Perimeter der Planung umfasst die drei Parzellen VI/419, VI/1474 und VI/3582. Auf der ersten befindet sich der Hauptbau der Klinik Permanence. Sie befindet sich wie das benachbarte Schloss Bümpliz in der Schutzzone SZB. Auf der zweiten Parzelle, welche der Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse FB* zugewiesen ist, liegen die Neuapostolische Kirche und der Operationstrakt der Klinik. Die dritte Parzelle liegt in der Verkehrsfläche und dient der Zufahrt zur Kirche und zur benachbarten Liegenschaft Bümplizstrasse 75/77. Der Operationstrakt ragt mit seinem Obergeschoss teilweise in die Parzelle hinein.

4. Erschliessung

Die Erschliessung des Grundstücks erfolgt von der Bümplizstrasse aus über die kurze Stichstrasse auf der Parzelle VI/3582, welche im Besitz der Stadt Bern ist. Die Strasse erschliesst die Klinik, die Neuapostolische Kirche und das benachbarte Wohn- und Bürohaus Bümplizstrasse 75/77.

5. Städtebau und Denkmalpflege

Obwohl es sich beim OP-Pavillon um ein Provisorium handelt, wirkt es sich in der Umgebung nicht nachteilig aus. Der Pavillon ragt mit dem Obergeschoss in die Verkehrsfläche, die als Zufahrt ab Bümplizstrasse zum Parkplatz Permanence und zur Autoeinstellhalle Bümplizstrasse 75, 77 + 77a dient. Der Weiterbestand des Pavillons als Provisorium wird nicht bestritten. Er ist vom alten Schloss Bümpliz aus, welches im Bauinventar als „schützenswert“ taxiert ist, hinter dem Hauptbau der Klinik nicht sichtbar.

6. Überbauungsordnung (UeO)

Die vorliegende Überbauungsordnung sieht vor, den heutigen Operationstrakt, der nur eine befristete Baubewilligung besitzt, auf unbestimmte Zeit zu legalisieren. Der Bau darf jedoch nur unterhalten und nicht erneuert werden. Ein späterer Neubau muss eine Baulinie einhalten, die etwa 9 Meter hinter dem bestehenden Bau liegt. Mit dieser Lösung kann die Klinik vorläufig an der Bümplizstrasse verbleiben und ohne Zeitdruck eine neue Lösung an Ort oder an einem neuen Standort studieren.

Im Baufeld der Vorbaulinie gilt die Vorschrift: *Bestehende Bauten dürfen bis zur Erstellung eines Neubaus auf Parzelle 1474 unterhalten werden. Eine Zweckentfremdung ist nicht gestattet.*

Im Baufeld der normalen Baulinie gilt die Vorschrift: *Alle Bauten haben sich in die Quartierstruktur zu integrieren.*

Die UeO zeigt den heute unterirdischen Verlauf des Stadtbachs. Wenn der Operationstrakt später abgebrochen wird, liegt der Bach frei und kann unter Beachtung der Zugänge und Zufahrten geöffnet werden. In der UeO wird dies mit folgender Vorschrift verbindlich verlangt: *Bei Erstellung eines Neubaus ist der Stadtbach soweit möglich zu öffnen; ausgenommen sind Verkehrsübergänge.*

7. Mitwirkung

Die Mitwirkungsaufgabe fand vom 20. August bis 21. September 2007 statt. In ihrer Mitwirkungseingabe wehrt sich die Regionalgruppe Bern des Berner Heimatschutzes entschieden gegen das Vorhaben, das Provisorium der Klinik Permanence in ein Definitivum überzuführen. Der heutige Bau beeinträchtigt das Quartierbild erheblich und verstösst gegen die Abmachungen, die mit der Klinik im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens 2003 getroffen wurden.

Demgegenüber unterstützt die Quartierkommission Bümpliz-Bethlehem (QBB) die aufgelegte Überbauungsordnung unter der Voraussetzung, dass weiterhin ein Notfalldienst angeboten wird.

8. Kantonale Vorprüfung

Im Rahmen der Vorprüfung hat sich die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder OLK mit dem Fall befasst. Sie kommt zum Schluss, dass der bestehende „nor-

mierte und baukastenähnliche Pavillon in keiner Art und Weise Rücksicht auf die vorhandene Situation und die umgebenden Gebäude nimmt. Er bilde einen grossen Störfaktor in dieser Hofsituation“. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) erklärte alsdann, die UeO sei so nicht genehmigungsfähig.

Nach Rücksprache mit dem AGR hat das Stadtplanungsamt die UeO wie folgt abgeändert:

- Der Pavillon darf nur noch unterhalten und nicht mehr zeitgemäss erneuert werden.
- Ein späterer Neubau muss sich „in die Quartierstruktur integrieren“ (Vorschrift in der UeO).
- Der unterirdisch verlaufende Stadtbach wird im Plan eingezeichnet. Die neuen Baulinien tangieren den Bach nicht; somit kann er im Rahmen eines späteren Neubaus geöffnet werden.

Mit diesen Änderungen erklärten sich sowohl die Klinik Permanence wie auch das AGR einverstanden. Im bereinigten Vorprüfungsbericht vom 22. August 2008 wird die UeO als genehmigungsfähig bezeichnet.

9. Öffentliche Auflage und Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 21. August bis 19. September 2008 sind zwei Einsprachen eingereicht worden, nämlich vom Berner Heimatschutz und der SP Bümpliz-Bethlehem.

Die Regionalgruppe des Berner Heimatschutzes wiederholt ihre Mitwirkungsingabe aus dem Jahr 2007 als Einsprache. Sie wehrt sich entschieden gegen das Vorhaben, das Provisorium der Klinik Permanence in ein „Providurium“ überzuführen. Der heutige Bau beeinträchtigt das Quartierbild erheblich und verstosse gegen die Abmachungen, die mit der Klinik im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Jahre 2003 getroffen wurden.

Zwischen dem Schloss Bümpliz und dem Pavillon befindet sich der viel grössere Klinikbau der Permanence. Der Pavillon ist von der Strasse aus in der Lücke zwischen der Klinik und dem Wohn- und Geschäftshaus Bümplizstrasse 75/77 nur schwach sichtbar. Das Stadtplanungsamt ist deshalb der Meinung, dass in Abwägung der beiden öffentlichen Interessen der ärztlichen Quartiersversorgung der Vorzug zu geben sei. Zudem wird der Operationstrakt nicht definitiv bewilligt. Der Pavillon, der sich in einer Vorbaulinie befindet, darf gemäss der UeO nicht einmal mehr zeitgemäss erneuert, sondern nur noch unterhalten werden. Ein späterer Neubau muss die weiter hinten liegende Baulinie einhalten.

Die SP Bümpliz-Bethlehem verlangt in ihrer Einsprache, dass der Stadtbach auszudohlen sei und von einem öffentlichen Gehweg begleitet werden soll. Dass Bäche wo immer möglich offen geführt werden, ist ein erklärtes Ziel der Stadt Bern. Zum Zeitpunkt, wenn der Operationstrakt abgebrochen werden soll, wird die Stadt die Gelegenheit ergreifen, den Stadtbach zu öffnen. Dabei wird es kaum eine Öffnung auf der ganzen Länge geben, denn für ein neues Gebäude müssen auch ein Zugang und eine Zufahrt, die über den Stadtbach führen, sichergestellt werden. Ob dem Bach entlang ein öffentlicher Gehweg geführt werden soll, kann heute noch nicht schlüssig beurteilt werden. Der Weg würde ja in das benachbarte Schulhausareal (Grundeigentümerin: Kanton Bern) führen und müsste mit dessen Umgebungsgestaltung koordiniert werden.

In den Einsprecherverhandlungen vom 15. Oktober 2008 konnte mit den Einsprechenden keine Einigung erzielt werden. Die Einsprache des Heimatschutzes kann nur mit dem sofortigen

Abbruch des Operationstrakts erfüllt werden. Der Einsprache der SP Bümpliz-Bethlehem wurde mit der Vorschrift, dass der Stadtbach bei der Erstellung eines Neubaus zu öffnen sei, entsprochen.

Mit dieser Änderung der UeO wird die Einsprache der SP Bümpliz-Bethlehem innerhalb des Planungssperimeters erfüllt. Eine durchgehende Fusswegverbindung entlang dem Stadtbach muss mit dem benachbarten Grundeigentümer (Kanton Bern) ausgehandelt werden.

10. Kosten und Mehrwertabgabe

Gemäss Vereinbarung vom 19. September 2007 mit der Klinik Permanence erhält die Stadt Bern Fr. 42 380.00. Der Betrag wird 30 Tage nach Rechtskraft der Überbauungsordnung (UeO) fällig. Der Gemeinderat muss das Geld für Infrastrukturanlagen im Stadtteil VI einsetzen. Es wäre sinnvoll, wenn der Betrag für die Öffnung des Stadtbachs im Perimeter dieser UeO eingesetzt würde. Der Betrag wird zwar nicht für das ganze Bauvorhaben ausreichen, doch es wäre ein Kostenbeitrag dazu.

Für die Öffnung des Stadtbachs ist mit Kosten von etwa Fr. 200 000.00 zu rechnen. Dieser Betrag ist in der mittelfristigen Investitionsplanung nicht enthalten.

Antrag

1. Der Stadtrat genehmigt die Vorlage Überbauungsordnung Bümplizstrasse 79 - 83 (Plan Nr. 1385/1 vom 28. November 2008).
2. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum nach Artikel 87 Bauordnung.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 10. Dezember 2008

Der Gemeinderat

Beilage

UeO Bümplizstrasse 79-83 (Plan Nr. 1385/1 vom 28.11.2008) (elektronisch nicht vorhanden)