

**Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat**

**Zwischennutzungen: Teilrevision der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1); Abstimmungsbotschaft**

**1. Worum es geht**

Mit der vorliegenden Teilrevision (Ergänzung) der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1) soll die Bewilligung von Zwischennutzungen vereinfacht werden, soweit dies im Rahmen des übergeordneten Rechts möglich ist.

*a) Zwischennutzung; Begriff und Anwendungsbeispiele*

Der Begriff der Zwischennutzung ist in der Baugesetzgebung nicht definiert. So wie der Begriff hier verwendet wird, unterscheidet sich die Zwischennutzung von anderen Nutzungen einzig dadurch, dass sie nur befristet ausgeübt wird. Die Art der Nutzung ist hingegen offen: Jede denkbare Nutzungsart kann grundsätzlich in Form einer Zwischennutzung ausgeübt werden. Rechtliche Bedeutung erhält der Begriff der Zwischennutzung da, wo die betreffende Nutzung am Ort ihrer Ausübung den dort gemäss Zonenordnung geltenden Vorgaben über die Art der zulässigen Nutzung nicht entspricht.

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 anderen Gründen noch keiner neuen Nutzung zugeführt werden konnte. Damit das Grundstück oder die Liegenschaft in der Zwischenzeit nicht ungenutzt bleibt, kann es sinnvoll – bzw. 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 hat es einzig in einer angrenzenden Zone, die eigentlich für eine andere Nutzung vorgesehen wäre, Platz für ein Provisorium. Es kann auch sein, dass in einem Wohngebiet ein zusätzlicher Bedarf an Schulraum entsteht, der mit einer vorgängigen Zonenplanänderung nicht rechtzeitig abgedeckt werden kann, besonders, wenn dann nach wenigen Jahren eine Rückzonung erforderlich wäre. In solchen Fällen ist es sinnvoll, die vorübergehende, der normalen Zonenordnung widersprechende Nutzung zuzulassen. Es ist aber nicht nur sinnvoll, sondern liegt meistens sogar im öffentlichen Interesse, dass Gebäude oder Brachen nicht ungenutzt bleiben und verlottern oder zur Besetzung einladen.

*b) Politischer Auftrag*

Im Mai 2016 hat die Fraktion SP im Stadtrat die Motion «Zwischennutzungen den Weg freimachen» eingereicht. Damit wird unter anderem verlangt, eine Änderung der Bauordnung zu erarbeiten, mit der 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 dem Stadtrat beantragt, diesen Punkt der Motion erheblich zu erklären. Die Motion ist im Stadtrat noch nicht beraten worden.

Unabhängig von diesem parlamentarischen Vorstoss hat der Gemeinderat ebenfalls im Jahr 2016 die Präsidialdirektion beauftragt, eine Anpassung der Bauordnung in dem Sinne vorzubereiten, 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 zeitlich beschleunigt werden.

## 2. Rahmenbedingungen des geltenden Rechts

### a) *Baubewilligungspflicht*

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

Auch das kantonale Recht bestimmt, dass Bauten und Anlagen sowie Nutzungen, die über eine längere Zeit andauern, baubewilligungspflichtig sind. 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 (Art. 1a BauG und Art. 4 BewD). Einzelne befristete Nutzungen werden aber vom kantonalen Recht unter ganz bestimmten Voraussetzungen ausdrücklich als baubewilligungsfrei erklärt, so zum Beispiel

- das Aufstellen von Fahrnisbauten wie Festhütten, Zirkuszelten oder Tribünen sowie das Lagern von Material während maximal drei Monaten pro Kalenderjahr (Art. 6 Abs. 1 Bst. m BewD),
- das Aufstellen während der Nichtbetriebszeit von einzelnen Mobilheimen, Wohnwagen oder Booten auf bestehenden Abstellflächen (Art. 6 Abs. 1 Bst. n BewD),
- 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 (Art. 6 Abs.1 Bst. o BewD) oder
- 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 (Art. 6 Abs. 1 Bst. p BewD).

Alle Nutzungen, die darüber hinaus gehen, sind nach kantonalem bzw. eidgenössischem Recht baubewilligungspflichtig.

Bei der Definition der Baubewilligungspflicht handelt es sich um eine abschliessende kantonale Regelung, die von den Gemeinden nicht geändert werden kann. Dies bedeutet, dass Gemeinden nicht befugt sind, Nutzungen, auch wenn sie nur befristet ausgeübt werden, als baubewilligungsfrei zu erklären, wenn sie nach übergeordnetem Recht als baubewilligungspflichtig gelten.

### b) *Voraussetzungen der Bewilligungsfähigkeit*

Ist die Baubewilligungspflicht gegeben, darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn die materiellen Bauvorschriften eingehalten sind. Materielle Bauvorschriften gibt es auf Bundesebene, auf kantonomer und auf kommunaler Ebene.

Als erste Voraussetzung für eine Baubewilligung verlangt das Bundesrecht in Artikel 22 Absatz 2 Buchstabe a Raumplanungsgesetz, dass Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen müssen und dass das Land erschlossen sein muss. Das heisst mit anderen Worten, dass für zonenfremde Nutzungen eine Ausnahmbewilligung erforderlich ist. Die Voraussetzungen

dafür sind in Artikel 26 Baugesetz geregelt. Falls nur leicht entfernbar Kleinbauten erstellt werden, genügt auch eine Ausnahmegewilligung nach Artikel 28 Baugesetz, an die weniger strenge Anforderungen gestellt werden. Nach Artikel 26 Baugesetz 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 Baugesetz braucht es ein «genügendes Interesse» des Bauherrn und es dürfen weder öffentliche noch nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden.

Zu den «besonderen Verhältnissen», die nach Artikel 26 Baugesetz nachgewiesen werden müssen, gibt es eine umfangreiche Gerichtspraxis. Die Gerichte haben mehrfach festgehalten, dass das Gebot der haushälterischen Bodennutzung keinen Ausnahmegrund darstellt, weil es sich dabei um einen allgemeinen Grundsatz handelt, der immer angeführt werden kann und somit keine «besonderen Verhältnisse» darstellt. Die Befristung der Bewilligung stellt für sich ebenfalls keinen Ausnahmegrund dar: Auch eine befristete Ausnahme ist nur möglich, wenn (andere) besondere Verhältnisse sie rechtfertigen.

Nicht nur die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung nach Artikel 26 oder 28 Baugesetz für eine zonenfremde Nutzung müssen gegeben sein, darüber hinaus muss das Vorhaben auch allen andern bau- und planungsrechtlichen und nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen. Dazu gehören beispielsweise 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 zum Beispiel 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, Geschosszahl 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.

#### *c) 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 Baugesetz und insbesondere dem Bewilligungsdekret. Diese Verfahrensvorschriften können von den Gemeinden nicht abgeändert werden. 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 die geplante Zwischennutzung nur die Erstellung von Klein- oder Fahrnisbauten bedingt, der Kreis der Betroffenen klar bestimmbar ist und gleichzeitig keine wesentlichen öffentlichen Interessen berührt 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 bereits 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, ab welchem das Gesuch vollständig vorliegt). Da bei der Zwischennutzung regelmässig eine Ausnahmegewilligung für zonenfremdes Bauen nötig ist, muss das Vorhaben der Kommission für Finanzen, Sicherheit und Umwelt des Stadtrats (FSU) 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.

#### d) *Fazit*

Diese Ausführungen zeigen, dass ein Vorhaben für eine Zwischennutzung nach geltendem Recht häufig nicht in einem schnellen und einfachen Verfahren bewilligt werden kann. Insbesondere sind die Hürden für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung relativ hoch. Um Zwischennutzungen zu erleichtern, braucht es eine generelle Lösung, d. h. eine Anpassung der gesetzlichen Grundlagen, soweit die Stadt dazu überhaupt befugt ist.

#### e) *Lösungsansätze*

Als generelle Lösung ist denkbar, das Erfordernis einer Ausnahmegewilligung durch eine entsprechende Regelung in der Bauordnung zu vermeiden.

Thun und Burgdorf haben bereits vor Jahren versucht, eine diesbezügliche Regelung zu treffen. Diese lautet wie folgt:

1. Für zonenfremde Nutzungen in den Bauzonen gemäss Artikel x bis y BR [Baureglement] sowie in den Zonen für besondere baurechtliche Ordnungen gemäss Artikel z BR kann eine Bewilligung zur Übergangsnutzung für maximal fünf Jahre erteilt werden.
2. Es müssen dazu mindestens folgende Bedingungen erfüllt sein:
  - die Nutzung und das Bauprojekt müssen auf maximal fünf Jahre ausgelegt sein;
  - der Rückbau muss einfach erfolgen können;
  - der Rückbau muss in Form eines Vertrags zwischen der Gemeinde und den Bewilligungsnehmenden oder mittels einer Erfüllungsgarantie finanziell sichergestellt sein;
  - die entstehenden Immissionen müssen zonenkonform sein;
  - bei Wohnungen müssen die wohnhygienischen Voraussetzungen gemäss Artikel 21 Absatz 2 kant. BauG erfüllt sein.
3. Die Gültigkeit der Übergangsnutzung kann um zwei Jahre auf sieben Jahre verlängert werden.

Die Lösung von Thun und Burgdorf kann nicht unverändert übernommen werden. Sie widerspricht teilweise dem übergeordneten Recht. Insbesondere ist es mit kantonalem und eidgenössischem Recht nicht vereinbar, die Zwischennutzung als «zonenfremd» zu bezeichnen und dennoch vom Erfordernis einer Ausnahmegewilligung abzusehen. Das AGR hat signalisiert, dass eine solche Regelung nicht mehr genehmigt würde.

Es muss also eine Regelung gefunden werden, die in allen Teilen dem übergeordneten Recht entspricht und dennoch die Bewilligung von Zwischennutzungen erleichtert. Dabei hat die Stadt folgenden 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.

### **3. Vorgesehene Regelung in der Bauordnung; Übersicht**

Zwischennutzungen werden in der Vorlage als befristete Nutzungen aller Art definiert und es wird festgelegt, dass sie unter bestimmten Voraussetzungen in allen Zonen ausser in 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 wurde, 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 nach Bundesrecht 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 aber Sinn, die weitere Dauer der Zwischennutzung 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 sie muss – wenn mit der Zwischennutzung keine öf-

fentliche Aufgabe erfüllt wird – 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 Baugesetz legt fest, dass in einer Planungszone nichts unternommen werden darf, was 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 Baugesetz 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 entfernbarere 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 entfernbarere Neubauten zulässig sind, sind natürlich auch leicht entfernbarere bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden zulässig (a maiore ad minus).

Mit den leicht entfernbareren Neubauten sind aber nicht etwa die Kleinbauten im Sinne der Bauordnung bzw. im Sinne von Artikel 28 Baugesetz 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.

#### **4. Verfahrensbeschleunigung**

In der Verordnung vom 23. Januar 2008 über die verwaltungsinterne Optimierung des Baubewilligungsverfahrens (Verfahrensoptimierungsverordnung, VOV; SSSB 152.014) steht bereits heute, 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 von Baugesuchen 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.

## 5. Die Vorlage im Detail

### 7. Kapitel: Zwischennutzung

#### Art. 27a (neu)

<sup>1</sup> Als Zwischennutzungen gelten alle Arten von befristeten Nutzungen.

<sup>2</sup> Zwischennutzungen sind ausser in den Schutz- und Landwirtschaftszonen in allen Zonen zonenkonform, wenn sie

#### Erläuterungen

Da unter dem neuen Kapitel nur gerade ein Artikel steht, erhält dieser keinen eigenen Randtitel.

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.

Nicht unter den Begriff der «Zwischennutzungen» fallen selbstredend Häuserbesetzungen. Da Zwischennutzungen, die länger als die vom Kanton festgelegten Zeitspannen dauern (s. oben, Ziff. 2. a), baubewilligungspflichtig sind, können sie zum Vornherein nur mit Zustimmung der Grundeigentümerschaft bewilligt werden (Art. 10 Abs. 2 BewD).

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 Bauordnung 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:

- 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)

a. *der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen oder*

**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, 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.

b. *Liegenschaften betreffen, für deren bewilligten Nutzungszweck objektiv kein Bedarf besteht.*

**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. Ob objektiv kein Bedarf mehr besteht, entscheidet die Baubewilligungsbehörde. 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.

«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 Bauordnung 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

<sup>3</sup> *Im Sinne von Absatz 2 zonenkonforme Zwischennutzungen können für eine Dauer von bis zu fünf Jahren bewilligt werden, wenn*

a. *dafür nur bestehende Bauten umgenutzt oder leicht entfernbare Neubauten aufgestellt werden,*

b. *sie den im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden kantonalen und eidgenössischen Vorschriften entsprechen,*

besteht, ist objektiv auch immer ein Bedarf an Wohnungen gegeben. Die Grundeigentümerschaft kann also nicht gestützt auf Artikel 27a Bauordnung in Wohnungen lukrativere Nutzungen, wie z. B. Massagesalons unterbringen.

Sind die Absätze 1 und 2 erfüllt und handelt es sich somit um eine zonenkonforme Zwischennutzung, müssen auch die Voraussetzungen von Absatz 3 erfüllt sein. Ist dies der Fall, kann eine Bewilligung für fünf Jahre erteilt werden. 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 sonst 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.

**Bst. a:** Für eine Zwischennutzung, die nach Ablauf der bewilligten Nutzungsdauer wieder aufgegeben werden muss, dürfen 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.

**Bst. b:** Zu den übergeordneten Vorschriften von Bund und Kanton, die im Baubewilligungsverfahren zu prüfen sind, gehören zum Beispiel Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung des Bundes (Immissionen), des kantonalen Baugesetzes und der Bauverordnung vom 6. März 1985 (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 energie-technischen Anforderungen, usw.

Nicht zu den übergeordneten Vorschriften von Bund und Kanton gehören die Bauordnung und die Überbauungsordnungen der Stadt Bern.

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. Diese Bewilligungen sind selbstredend auch für Zwischennutzungen erforderlich, da die Gemeinden kantonale Vorgaben nicht ausser Kraft setzen können.
- 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 von den kantonalen Vorschriften erfüllt sind. Ist dies der Fall, ist die Zwischennutzung dennoch bewilligungsfähig.
- c. *bei Neubauten allseitig ein Grenzabstand eingehalten ist, welcher der Hälfte der Fassadenhöhe entspricht, mindestens jedoch 4 m und höchstens 8 m beträgt,*
- 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, welcher der halben Fassadenhöhe entspricht, mindestens aber vier Meter und höchstens acht Meter beträgt. Ein grosser Grenzabstand wird nicht vorgeschrieben, da dieser ohnehin nicht dem Schutz der Nachbarschaft dient. Die hier vorgesehene Regelung entspricht den bereits heute geltenden Abstandsvorschriften in den Arbeitszonen (Art. 59 Abs. 1 BO).
- d. *die mit dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan festgelegten Grenzwerte eingehalten sind und*
- Bst. d:** Ebenfalls zum Schutz der Nachbarschaft wird festgelegt, dass die Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Lärmempfindlichkeitsstufenplan eingehalten werden müssen. Zudem gelten die anerkannten Richtlinien zum Lärmschutz (z. B. Cercle bruit).
- e. *keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.*
- 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 Bauordnung herrscht, stellt die Erhaltung von Wohnraum ein überwiegendes öffentliches Interesse dar. Zu den überwiegenden Interessen gehören auch die Interessen der Denkmalpflege, insbesondere des Altstadtsschutzes. Wohnwagensiedlungen oder Baracken könnten deshalb in der Altstadt nicht als Zwischennutzung bewilligt werden.
- <sup>4</sup> *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.*
- Wie in Thun und Burgdorf wird auch hier die Möglichkeit der Verlängerung der Zwischennutzungsdauer vorgesehen: Die Nutzungsdauer kann auf bis zu insgesamt acht Jahre 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).

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 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 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.

*<sup>5</sup> 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.*

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.

*<sup>6</sup> Eine Verlängerung nach den Absätzen 4 oder 5 ist ausgeschlossen, wenn die Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung nicht eingehalten worden sind.*

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.

<sup>7</sup> Bei Ablauf der Bewilligung muss die Zwischennutzung beendet und der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt sein.

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 Baugesetz ist damit nicht nötig, zur Durchsetzung der Pflicht aber natürlich zulässig. Die Ersatzvornahme nach Artikel 47 Baugesetz ist erst möglich, wenn sie mit einer Wiederherstellungsverfügung angedroht worden ist und die für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gesetzte Frist unbenutzt abgelaufen ist.

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 Baugesetz verlangt werden, wenn dies als erforderlich erscheint (Art. 29 Abs. 2 Bst. c BauG).

## 6. Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 16. Mai 2018 bis am 15. Juni 2018 statt. Es gingen insgesamt 18 Mitwirkungsbeiträge ein. Die Vorlage wurde aufgrund der Mitwirkung überarbeitet. In der kantonalen Vorprüfung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung wurden keine Genehmigungsvorbehalte geäussert. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 24. August bis 23. September 2019. Es wurden 10 Einsprachen eingereicht, von Privaten, wie auch von Verbänden und einer politischen Partei. Gerügt wurde hauptsächlich der fehlende Regelungsbedarf, die Verletzung von nachbarlichen Interessen, die Verletzung von Bundesrecht und von Grundrechten (insbesondere Rechtsgleichheitsgebot). Mit den Einsprechenden, die nicht ausdrücklich darauf verzichtet hatten, fanden Einspracheverhandlungen statt. Keine der Einsprachen wurde zurückgezogen.

## 7. Stellungnahme zu den Einsprachen

Die wichtigsten Einwände der Einsprechenden sind die Folgenden:

- a) Es bestehe kein Regelungsbedarf. Zwischennutzungen könnten schon heute mit einer Ausnahmebewilligung nach Artikel 26 Baugesetz bewilligt werden.

Unter Ziffer 2. wurde ausgeführt, dass es häufig schwierig ist, das Vorliegen besonderer Verhältnisse für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung nachzuweisen. Dies führte in der Vergangenheit dazu, dass sinnvolle Zwischennutzungen lange verzögert oder gar verunmöglicht worden sind. Aus Sicht des Gemeinderats ist damit ein Regelungsbedarf klar gegeben.

- b) Die privilegierte Behandlung von Zwischennutzern verletze das Rechtsgleichheitsgebot.

Der Anspruch auf rechtsgleiche Behandlung gilt im Planungsrecht ohnehin nur beschränkt. Der Eigentümer eines Grundstücks in der Landwirtschaftszone oder Industriezone hat nicht die gleichen Möglichkeiten wie der Eigentümer eines Grundstücks in der Wohnzone. Von der Vereinfachung der Zwischennutzung können alle Grundeigentümer in der Stadt Bern gleichermassen profi-

tieren, ausser ihr Grundstück befinde sich in der Landwirtschaftszone oder in einer Schutzzone, wo generell viel strengere Nutzungsvorschriften gelten. Somit ist das Rechtsgleichheitsgebot nicht verletzt.

c) Verletzung der Eigentumsgarantie und der Wirtschaftsfreiheit.

Ein Grundrechtseingriff ist erlaubt, wenn eine gesetzliche Grundlage und ein überwiegendes öffentliches Interesse vorliegen und der Eingriff zudem verhältnismässig ist. Mit der Bauordnung wird die gesetzliche Grundlage geschaffen, das überwiegende öffentliche Interesse ist ebenfalls gegeben (s. vorstehende Erläuterungen) und die Eingriffe in die Eigentumsrechte der Nachbarn sind gering und verhältnismässig: Alle eidgenössischen und kantonalen Vorschriften müssen eingehalten werden, insbesondere die Grenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufen. Es müssen Grenzabstände eingehalten werden. Die Zwischennutzung ist auf wenige Jahre befristet. Die Einsprachemöglichkeiten der Nachbarn werden nicht eingeschränkt.

d) Verschiedene Begriffe, wie «öffentliche Aufgabe», «leicht entfernbar» oder «öffentliches Interesse» seien ungenügend definiert. Es sei unklar, wer festlege, ob noch ein Bedarf für die früher bewilligte Nutzung bestehe. Die Stadt könne ja fast alles selber bewilligen, ausser wenn sie Grundeigentümerin sei.

Zu den Begriffen «öffentliche Aufgabe», «leicht entfernbar» oder «öffentliches Interesse» gibt es eine Rechtsprechung. Diese Begriffe werden auch in der kantonalen Gesetzgebung verwendet. Im Baurecht werden häufig unbestimmte Gesetzesbegriffe verwendet und müssen dann im Baubewilligungsverfahren nach den allgemeinen Auslegungsgrundsätzen ausgelegt werden. Eine genauere Definition in der Bauordnung ist daher nicht nötig. Ob die Voraussetzungen für eine Zwischennutzung erfüllt sind, d. h. ob noch ein Bedarf für die bisher bewilligte Nutzung besteht, entscheidet die Baubewilligungsbehörde. Dies ist zwar häufig die Stadt Bern selber. Das Regierungsstatthalteramt ist aber zuständig, wenn das Vorhaben für Zwecke der Stadt bestimmt ist oder wenn es um einen Gastgewerbebetrieb geht. In diesen Fällen entscheidet das Regierungsstatthalteramt.

e) Die Stadt hätte jeweils genug Zeit, eine Planung durchzuführen. Die Zwischennutzung diene der Umgehung der Planungspflicht und verletze den Grundsatz der Planbeständigkeit.

Bei privaten Liegenschaften wissen die Behörden nicht immer im Voraus, ob eine Firma auszieht oder nicht. Eine Zwischennutzung kann hier helfen, eine Besetzung der Liegenschaft zu verhindern. Für eine provisorische Auslagerung des Schulbetriebs während Renovationsarbeiten macht es keinen Sinn, ein Grundstück umzuzonen – umso mehr als eine Rückzonung nach wenigen Jahren dann wegen des Prinzips der Planbeständigkeit nicht möglich wäre.

Die Stadt legt mit Artikel 27a Bauordnung fest, unter welchen Voraussetzungen befristete Nutzungen in allen Zonen (ausser Landwirtschaftszone und Schutzzone) als zonenkonform gelten. Unter anderem müssen die Lärmgrenzwerte eingehalten werden. Es ist somit nicht anders, als wenn die Stadt Mischzonen definieren würde (wie es andere Gemeinden auch bereits getan haben), in denen die zulässige Nutzung allein danach bestimmt wird, mit welchen Lärmimmissionen sie verbunden ist. Solche Mischzonen sind mit dem RPG vereinbar. Mit der Regelung verletzt die Stadt weder die Planungspflicht noch die Planbeständigkeit.

f) Die Ausnahmeregelung nach Bundes- und kantonalem Recht werde umgangen.

Es liegt in der Autonomie der Gemeinden, zu bestimmen welche Nutzungen in einer bestimmten Bauzone zonenkonform sein sollen. Dass für diese Nutzungen dann keine Ausnahmeregelung nötig ist, ist keine Umgehung der Ausnahmeregelung, sondern systemimmanent. So lässt die Stadt

Bern z. B. in der Industrie- und Gewerbezone IG, die in erster Linie für Produktions-, Reparatur- und Lagernutzungen bestimmt ist (Art. 23 Abs. 1 BO), ausdrücklich auch Ladengeschäfte, Gaststätten und Freizeiteinrichtungen zu (Art. 23 Abs. 3 BO). Würden diese zusätzlichen Nutzungen nicht ausdrücklich erwähnt, wären sie in der IG nur mit einer Ausnahmegewilligung zulässig. Niemand kommt auf die Idee, zu argumentieren, mit Artikel 23 Absatz 3 Bauordnung werde die Ausnahmeregelung nach Bundes- und kantonalem Recht umgangen.

g) Die Nichtprüfung der kommunalen Vorschriften sei willkürlich.

Ein Erlass bzw. eine einzelne Gesetzesregelung ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung dann willkürlich, wenn sie sich nicht auf ernsthafte sachliche Gründe stützen lässt oder sinn- und zwecklos ist. Dass bestimmte Vorschriften für befristete Nutzungen nicht anzuwenden sind, lässt sich durchaus auf ernsthafte, sachliche Gründe abstützen: Z. B. ist es unverhältnismässig, auf leicht entfernbare Bauten, die für wenige Jahre errichtet werden, die gleich strengen Ästhetikvorschriften anzuwenden wie auf dauerhafte Bauten. Dafür fehlt ein genügendes öffentliches Interesse. Statt regelmässig Ausnahmen von diesen Vorschriften zu erteilen, ist es sinnvoller, sie für Zwischennutzungen als nicht anwendbar zu erklären.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Einsprachen gegen die Vorlage aus Sicht des Gemeinderats unbegründet und deshalb abzuweisen sind. Der Entscheid über die Einsprachen fällt in die Zuständigkeit des Amts für Gemeinden und Raumordnung. Es wird ihn im Rahmen des Genehmigungsverfahrens fällen.

## **8. Umsetzung von parlamentarischen Vorstössen**

Mit der Vorlage wird Ziffer 1 der Motion Fraktion SP (Katharina Altas/Lena Sorg) «Zwischennutzungen den Weg freimachen – Anpassung der Bauordnung» (2016.SR.000106), zu der der Gemeinderat die Erheblicherklärung beantragt hat, umgesetzt. Die Motion wurde bisher noch nicht im Stadtrat behandelt.

## **9. Folgen für das Personal und Finanzen**

Es werden keine Folgen für das Personal und die Finanzen erwartet.

### **Antrag**

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Zwischennutzungen: Teilrevision der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1); Abstimmungsbotschaft.
2. Er genehmigt die Vorlage und beantragt den Stimmberechtigten der Stadt Bern die Teilrevision der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1) betreffend Zwischennutzungen. (XX Ja, XX Nein, XX Enthaltungen)

3. Er genehmigt die Botschaft an die Stimmberechtigten. (XX Ja, XX Nein, XX Enthaltungen)

Bern, 7. April 2021

Der Gemeinderat

Beilagen:

- Abstimmungsbotschaft
- Teilrevision Bauordnung der Stadt Bern (BO; SSSB 721.1)



## Zwischennutzungen: Teilrevision der Bauordnung der Stadt Bern

Die Fachbegriffe	<b>4</b>
Das Wichtigste auf einen Blick	<b>5</b>
Die Ausgangslage	<b>6</b>
Die neue Regelung	<b>8</b>
Das sagt der Stadtrat	<b>11</b>
Antrag und Abstimmungsfrage	<b>12</b>

Entwurf

# Die Fachbegriffe

## **Baubewilligung**

Das kantonale Recht regelt abschliessend, welche Bauvorhaben baubewilligungspflichtig sind. Grundsätzlich wird eine Baubewilligung für alle Bauvorhaben benötigt, wobei auch reine Nutzungsänderungen als Bauvorhaben gelten. Eine Baubewilligung wird nur erteilt, wenn die eidgenössischen, kantonalen sowie kommunalen bau- und planungsrechtlichen Vorschriften eingehalten sind. Das Bauvorhaben muss beispielsweise zonenkonform sein und die baupolizeilichen Masse (insbesondere Gebäudehöhen, -längen und -tiefen) sowie die Vorgaben von Umwelt- und Denkmalschutz müssen eingehalten werden.

## **Ausnahmebewilligung**

Eine Ausnahmebewilligung ist nötig, wenn ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben einzelne bau- oder planungsrechtliche Vorschriften nicht erfüllt, beispielsweise also nicht zonenkonform ist oder einzelne baupolizeiliche Masse nicht einhält.

## **Baurechtliche Grundordnung**

Die baurechtliche Grundordnung regelt, wie und wo in der Stadt Bern gebaut werden darf. Sie ist für alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verbindlich und besteht aus einem Baureglement (Bauordnung), dem Nutzungszonen-, dem Bauklassen-, dem Lärmempfindlichkeitsstufen- und dem Naturgefahrenplan. Die Bauordnung enthält namentlich die kommunalen Bauvorschriften, während im Nutzungszonenplan die jeweiligen Nutzungszonen (beispielsweise Wohn-, Gewerbe- oder Dienstleistungszonen) festgelegt werden. Über Änderungen der baurechtlichen Grundordnung befinden die Stimmberechtigten der Stadt Bern.

# Das Wichtigste auf einen Blick

**Zwischennutzungen entsprechen häufig nicht den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und bedingen damit eine Ausnahmegewilligung. Die Stadt hat mitunter ein Interesse an temporären Nutzungen und will deshalb deren Bewilligung unter bestimmten Voraussetzungen erleichtern. Die Stimmberechtigten befinden mit dieser Vorlage über die entsprechende Teilrevision der Bauordnung.**

Zwischennutzungen sind alle befristeten Nutzungen von Liegenschaften. Wie für alle Bauvorhaben ist auch für solche Nutzungen grundsätzlich eine Baubewilligung nötig. Häufig sind Zwischennutzungen nicht zonenkonform oder es werden andere bau- oder planungsrechtliche Vorschriften nicht eingehalten. In solchen Fällen muss im Baubewilligungsverfahren eine Ausnahmegewilligung eingeholt werden.

## Hohe Hürden, verlängertes Verfahren

Die Hürden für eine Ausnahmegewilligung sind hoch. Besondere Verhältnisse müssen die Ausnahme rechtfertigen und es dürfen keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt und keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzt werden. Zudem dauert das Bewilligungsverfahren länger als bei einer ordentlichen Baubewilligung. Bei befristeten Nutzungen wird aber regelmässig ein rasches Verfahren gewünscht.

## Stadt will Bewilligungen erleichtern

Zwischennutzungen können im öffentlichen Interesse sein, zum Beispiel Modulbauten für Schulen. Andere temporäre Nutzungen werden von Teilen der Bevölkerung gewünscht. Daher will die Stadt Bern die Bewilligung von Zwischennutzungen erleichtern. In die städtische Bauordnung soll ein neuer Artikel aufgenommen werden, der vorsieht, dass Zwischennutzungen unter bestimmten Voraussetzungen für eine befristete Dauer bewilligt werden können, auch wenn sie nicht dem Zweck der jeweiligen

Nutzungszone entsprechen oder andere bau- und planungsrechtliche Vorschriften nicht einhalten. Sind die Voraussetzungen erfüllt, soll namentlich keine Ausnahmegewilligung mehr erforderlich sein.

## Neue Bewilligungsvoraussetzungen

Neu gelten alle Arten von Zwischennutzungen als zonenkonform, sofern damit eine öffentliche Aufgabe erfüllt oder die betroffene Liegenschaft nicht mehr für die ursprünglich bewilligte Nutzung benötigt wird. Weiter dürfen nur bestehende Bauten umgenutzt oder leicht entfernbare Neubauten erstellt werden und die Nutzung muss den Vorgaben des übergeordneten Rechts entsprechen. Sodann müssen die Mindestvorgaben zum Nachbarschutz wie die Lärmgrenzwerte eingehalten werden und es dürfen der Nutzung keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

## Bewilligung grundsätzlich bis zu fünf Jahren

Sind die Voraussetzungen erfüllt, kann die Zwischennutzung für eine Dauer von bis zu fünf Jahren bewilligt werden. Eine Verlängerung der Nutzungsdauer um bis zu drei Jahre ist unter bestimmten Umständen möglich. Bei Ablauf der bewilligten Zwischennutzungsdauer muss in jedem Fall der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt sein. Da es sich bei der Teilrevision der städtischen Bauordnung um eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung handelt, befinden die Stimmberechtigten über die Vorlage.



## Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

# Die Ausgangslage

**Zwischennutzungen bedürfen häufig einer Ausnahmebewilligung. Die Hürden für deren Erteilung sind jedoch hoch und das Bewilligungsverfahren verlängert sich. Zwischennutzungen können aber im öffentlichen Interesse oder anderweitig wünschenswert sein, weshalb die Stadt ihre Bewilligung erleichtern will.**

Als Zwischennutzungen werden alle befristeten Nutzungen von Grundstücken sowie Gebäuden und Anlagen bezeichnet. Die Gründe für eine Zwischennutzung können sehr unterschiedlich sein. Beispielsweise kann es sein, dass die bisherige Nutzung aufgegeben wurde, eine neue Nutzung jedoch wegen hängiger Planungsverfahren oder mangelnder Nachfrage noch nicht möglich ist. Ebenfalls denkbar ist, dass eine bestimmte Nutzung, die am Standort ohnehin geplant ist, provisorisch bereits ermöglicht werden soll. Ein weiteres Beispiel ist die Nutzung eines angrenzenden Grundstücks als Provisorium beim Umbau einer Schule, eines Spitals oder einer anderen öffentlichen Einrichtung.

## **Grundsätzlich baubewilligungspflichtig**

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz verlangt, dass Bauten und Anlagen nur mit einer behördlichen Bewilligung errichtet werden dürfen. Das kantonale Recht führt aus, dass grundsätzlich bei jedem Bauvorhaben und bei jeder Nutzungsänderung eine Baubewilligung (siehe Fachbegriffe) eingeholt werden muss (Ausnahmen siehe Kasten). Für die Erteilung einer solchen wird namentlich vorausgesetzt, dass das Vorhaben den bau- und planungsrechtlichen Vor-

schriften entspricht. Insbesondere muss die Nutzung zonenkonform sein, also dem Zweck der jeweiligen Nutzungszone entsprechen, wie er sich aus der baurechtlichen Grundordnung (siehe Fachbegriffe) ergibt.

## **Baubewilligungsfreie Nutzungen**

Gemäss kantonalem Recht sind einzelne befristete Nutzungen unter bestimmten Voraussetzungen baubewilligungsfrei. So können beispielsweise Fahnisbauten wie Festhütten, Zirkuszelte oder Tribünen während maximal drei Monaten pro Kalenderjahr ohne Bewilligung aufgestellt werden. Ähnliches gilt für nicht betriebene Wohnwagen und Boote auf bestehenden Abstellflächen, Verpflegungs- und Verkaufsstände sowie Fahrzeuge von Fahrenden.

## **Hohe Hürden für Ausnahmebewilligungen**

Auch für Zwischennutzungen ist in der Regel eine Baubewilligung erforderlich. Weil solche Nutzungen oft nicht zonenkonform sind oder andere bau- oder planungsrechtliche Vorschriften nicht eingehalten werden, braucht es regelmässig eine Ausnahmebewilligung (siehe Fachbegriffe). Die Hürden für die Erteilung einer Aus-



Beispiel einer Zwischennutzung: Auf dem Viererfeld ist eine Wohnüberbauung mit dazugehörigem Park geplant. Seit Mai 2019 wird hier die «Quartieroase» als Zwischennutzung betrieben. Das modular erstellte Gebäude mit Solarpanels auf dem Dach dient den Anwohnerinnen und Anwohnern als Quartiertreffpunkt.

nahmebewilligung sind indes hoch. Es sind besondere Verhältnisse erforderlich, welche die Ausnahme rechtfertigen. Ausserdem dürfen keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt und keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzt werden. Hinzu kommt, dass sich das Baubewilligungsverfahren jeweils verlängert, wenn eine Ausnahmebewilligung eingeholt werden muss. Gerade bei zum Vornherein befristeten Nutzungen ist jedoch regelmässig ein schnelles Verfahren wünschenswert.

### **Umzonungen nicht sinnvoll**

Für die Bewilligung von Zwischennutzungen, die nicht zonenkonform sind, gäbe es theoretisch auch die Möglichkeit der Umzonung. Zonenplanänderungen sind aber nicht das richtige Instrument, um temporäre Nutzungen zu ermöglichen, weil sie die zulässige Nutzung grundsätzlich längerfristig regeln. Zudem dauert das entsprechende planungsrechtliche Verfahren oft mehrere Jahre. Aus diesen Gründen ist es nicht angezeigt, Zwischennutzungen durch Umzonungen zu ermöglichen.

### **Öffentliche und private Interessen**

An einer Zwischennutzung kann ein öffentliches Interesse bestehen, beispielsweise wenn während der Sanierung einer Schulanlage ein Unterrichtsprovisorium auf einem angrenzenden Grundstück realisiert werden soll. Sie kann überdies für Teile der Bevölkerung von Nutzen sein, beispielweise wenn dadurch Arbeitsplätze geschaffen werden oder das kulturelle Angebot verbessert wird. Schliesslich können Zwischennutzungen auch für Eigentümerinnen und Eigentümer von Interesse sein, zum Beispiel um zu verhindern, dass Gebäude ungenutzt bleiben.

### **Erleichterte Bewilligungsvoraussetzungen**

Aus diesen Gründen will die Stadt Bern die Bewilligung von Zwischennutzungen erleichtern. Unter bestimmten Voraussetzungen sollen Zwischennutzungen für eine befristete Dauer bewilligt werden können, auch wenn sie einzelne bau- oder planungsrechtliche Vorschriften nicht einhalten. Sind die Voraussetzungen erfüllt, soll

keine Ausnahmebewilligung mehr nötig sein, wodurch wiederum die stadinterne Verfahrensdauer verkürzt werden kann. Zu diesem Zweck soll die städtische Bauordnung geändert werden, wobei es sich bei dieser Teilrevision um eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung handelt. Aus diesem Grund befinden die Stimmberechtigten über die Vorlage.

### **Parlamentarische Motion**

Die 2016 im Stadtrat eingereichte Motion «Zwischennutzungen den Weg frei machen» fordert ebenfalls eine erleichterte Bewilligung von Zwischennutzungen. Sie verlangt eine Änderung der Bauordnung, wobei eine ähnliche Bestimmung wie in der Stadt Thun (siehe Kasten im Kapitel «Die neue Regelung») aufgenommen werden soll. Zurzeit ist die Behandlung der Motion im Stadtrat noch hängig.

# Die neue Regelung

**Zwischennutzungen können unter erleichterten Voraussetzungen für eine Dauer von bis zu fünf Jahren bewilligt werden. Die Nutzungsdauer kann unter bestimmten Umständen verlängert werden. Zum Zeitpunkt des Ablaufs der bewilligten Nutzung muss der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt sein.**

In der Bauordnung der Stadt Bern wird ein neuer Artikel betreffend Zwischennutzungen eingefügt. Zusammengefasst regelt er folgende Themen:

- Definition des Begriffs Zwischennutzungen
- Voraussetzungen, unter denen Zwischennutzungen als zonenkonform gelten
- Weitere Voraussetzungen für die Erteilung einer Bewilligung
- Nutzungsdauer und deren allfällige Verlängerung
- Pflichten bei Ablauf der bewilligten Nutzungsdauer

## **Alle Arten von Nutzungen möglich**

Eine Zwischennutzung im Sinne der neuen Bestimmung ist jede befristete Nutzung. Dabei ist nicht relevant, ob es sich um eine Wohn-, eine Arbeits- oder eine andere Art der Nutzung handelt. Nicht unter den Begriff fallen Häuserbesetzungen. Für sämtliche baubewilligungspflichtigen Zwischennutzungen muss nämlich immer eine Zustimmung der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers eingeholt werden.

## **Grundsätzlich überall zonenkonform**

Die neue Bestimmung legt fest, dass Zwischennutzungen ausser in Schutz- und Landwirtschaftszonen (siehe Kasten) überall als zonenkonform gelten, sofern sie entweder der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen oder objektiv kein Bedarf mehr am bewilligten Nutzungszweck der betroffenen Liegenschaft besteht. Weicht eine Zwischennutzung vom Zweck der festgelegten Nutzungszone ab, muss in diesen Fällen folglich keine Ausnahmegewilligung wegen fehlender Zonenkonformität eingeholt werden.

## **Schutz- und Landwirtschaftszonen**

Schutzzonen umfassen Gebiete von besonderer landschaftlicher, städtebaulicher oder ökologischer Bedeutung. Bereits eine kurze bauliche Nutzung könnte das Schutzziel nachhaltig beeinträchtigen, weshalb es nicht angebracht wäre, in solchen Gebieten Zwischennutzungen zuzulassen. Für Landwirtschaftszonen regelt das Bundesrecht abschliessend, welche Nutzungen darin als zonenkonform gelten. Entsprechend kann die Stadt hier Zwischennutzungen nicht als zonenkonform erklären.

## **Öffentliche Aufgabe oder fehlender Bedarf**

Die Zwischennutzung dient der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe, wenn dadurch eine Aufgabe wahrgenommen werden soll, die von Gemeinde, Kanton oder Bund erfüllt werden muss. Unter die öffentlichen Aufgaben fallen beispielsweise die Bereitstellung von Schulraum, die Spitalversorgung oder das Asylwesen. Dient die Zwischennutzung nicht der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe, ist sie nur zonenkonform, wenn kein Bedarf mehr am bewilligten Nutzungszweck der Liegenschaft besteht. Ob dem so ist, ist in jedem Fall durch die zuständige Baubewilligungsbehörde aufgrund objektiver Kriterien zu beurteilen. Sie entscheidet nicht allein gestützt auf die Bedürfnisse der Grundeigentümerschaft, sondern auch unter Berücksichtigung öffentlicher Interessen. Durch diese Regelung soll es möglich sein, beispielsweise wegen hängiger Verfahren leerstehende Gebäude oder ungenutzte Brachen für eine befristete Zeit einer Nutzung zuzuführen.

## Regelungen in anderen Städten

Die Baureglemente der Städte Thun und Burgdorf enthalten bereits je eine Bestimmung betreffend Zwischennutzungen. Demnach können – anders als in der von der Stadt Bern vorgesehenen Regelung – auch zonenfremde Nutzungen unter Einhaltung gewisser Bedingungen grundsätzlich für fünf, maximal jedoch für sieben Jahre bewilligt werden.

### Umnutzung oder leicht entfernbar Bauen

Falls eine Zwischennutzung der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient oder objektiv kein Bedarf mehr am bewilligten Nutzungszweck der betroffenen Liegenschaft besteht, so soll sie unter erleichterten Bedingungen möglich sein. Für die Erteilung der Baubewilligung müssen demnach lediglich die nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen erfüllt sein: Erstens dürfen für die Zwischennutzung nur bestehende Bauten umgenutzt oder leicht entfernbar Neubauten erstellt werden. Für letztere bestehen aber keine Einschränkungen hinsichtlich Grundfläche oder in Bezug auf die Fassadenhöhe.

### Einhaltung des übergeordneten Rechts

Weiter müssen Zwischennutzungen den übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Vorschriften entsprechen, welche im Baubewilligungsverfahren geprüft werden. Dazu gehören insbesondere die Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung, der kantonalen Baugesetzgebung sowie weitere kantonale Vorschriften wie etwa jene zur Erschliessung. Nicht zum übergeordneten Recht gehören hingegen die Bauordnung der Stadt Bern oder städtische Überbauungsordnungen. Zwischennutzungen müssen demnach zum Beispiel die städtischen Gestaltungsvorschriften und Nutzungsmasse nicht einhalten, sofern die übrigen Voraussetzungen (siehe nächster Abschnitt) erfüllt sind.

### Nachbarschutz und öffentliches Interesse

Eine weitere Voraussetzung für die Erteilung einer Bewilligung ist die Einhaltung von Mindestvorgaben zum Nachbarschutz. Sofern für die Zwischennutzung leicht entfernbar Neubauten

erstellt werden, so müssen diese allseitig einen Grenzabstand von der Hälfte der Fassadenhöhe, mindestens aber von vier und höchstens von acht Metern einhalten. Zudem müssen die geltenden Lärmgrenzwerte eingehalten werden. Schliesslich dürfen einer Zwischennutzung keine überwiegenden öffentlichen Interessen wie beispielsweise Anforderungen der Denkmalpflege entgegenstehen.

### Nutzungsdauer von bis zu fünf Jahren

Bei vorhandener Zonenkonformität im Sinne der neuen Bestimmung und sofern sämtliche weiteren Voraussetzungen erfüllt sind, kann eine Zwischennutzung für eine Dauer von bis zu fünf Jahren bewilligt werden. Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann die Nutzungsdauer um drei auf maximal acht Jahre verlängern, falls die Zwischennutzung bei Ablauf der ordentlich bewilligten Nutzungsdauer weiterhin zonenkonform ist und alle weiteren Bewilligungsvoraussetzungen immer noch erfüllt sind. Wird für ein von der Zwischennutzung betroffenes Grundstück eine Planung während der bewilligten Nutzungsdauer öffentlich aufgelegt, kann die Nutzungsdauer bis zwei Jahre nach Inkrafttreten dieser Planung verlängert werden. Damit soll namentlich verhindert werden, dass eine Zwischennutzung aufgegeben werden muss, wenn die zulässige Nutzung in absehbarer Zeit ohnehin neu definiert wird.

### Ursprünglichen Zustand wiederherstellen

Unabhängig von der bewilligten Nutzungsdauer muss zum Zeitpunkt ihres Ablaufs der ursprüngliche Zustand der Liegenschaft zwingend wiederhergestellt sein. Das heisst, dass die Zwischennutzenden die Pflicht haben, beispielsweise neu erstellte Bauten zurückzubauen, ohne dass die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zusätzlich verfügt werden müsste.

## Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage

Im Rahmen der 2018 durchgeführten öffentlichen Mitwirkung gingen insgesamt achtzehn Beiträge ein, anhand derer die Vorlage überarbeitet wurde. Das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) äusserte in seiner Vorprüfung keine Genehmigungsvorbehalte. Während der öffentlichen Auflage von August bis September 2019 gingen zehn Einsprachen ein, die zurzeit alle noch hängig sind. Diese haben unter anderem folgende Einwände zum Gegenstand: Da bereits heute Ausnahmegenehmigungen erteilt werden könnten, bestehe kein Regelungsbedarf. Ausserdem verletze die privilegierte Behandlung von Grundeigentümern in der Wohnzone die Rechtsgleichheit und stelle die neue Regelung einen Eingriff in die Eigentumsgarantie sowie die Wirtschaftsfreiheit der Nachbarn dar. Falls die Stimmberechtigten die Vorlage annehmen, entscheidet das AGR im Rahmen des Genehmigungsverfahrens über die Einsprachen.

## Teilrevision der Bauordnung der Stadt Bern

### I.

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

### 7. Kapitel (neu): Zwischennutzung

#### Artikel 27a (neu)

- 1 Als Zwischennutzungen gelten alle Arten von befristeten Nutzungen.
- 2 Zwischennutzungen sind ausser in den Schutz- und Landwirtschaftszonen in allen Zonen zonenkonform, wenn sie
  - a. der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen oder
  - b. Liegenschaften betreffen, für deren bewilligten Nutzungszweck objektiv kein Bedarf besteht.

- 3 Im Sinne von Absatz 2 zonenkonforme Zwischennutzungen können für eine Dauer von bis zu fünf Jahren bewilligt werden, wenn
  - a. dafür nur bestehende Bauten umgenutzt oder leicht entfernbare Neubauten aufgestellt werden,
  - b. sie den im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden kantonalen und eidgenössischen Vorschriften entsprechen,
  - c. bei Neubauten allseitig ein Grenzabstand eingehalten ist, welcher der Hälfte der Fassadenhöhe entspricht, mindestens jedoch 4 m und höchstens 8 m beträgt,
  - d. die mit dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan festgelegten Grenzwerte eingehalten sind und
  - e. keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 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.
- 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.
- 6 Eine Verlängerung nach den Absätzen 4 oder 5 ist ausgeschlossen, wenn die Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung nicht eingehalten worden sind.
- 7 Bei Ablauf der Bewilligung muss die Zwischennutzung beendet und der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt sein.

### II.

Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Änderung.

# Das sagt der Stadtrat

## Argumente aus der Stadtratsdebatte

### Für die Vorlage

+ Minores deum Asterigem colunt. Horum omnium audacissimi sunt minores, propterea quod a cultu atque humanitate conclavis.

---

+ Magistrorum longissime absunt minimeque ad eos magistri saepe commeant atque ea, quae ad erudiendos animos pertinent, important proximique sunt maioribus, qui ante portas in angulo fumatorum et sub tecto vitreo stant, quibuscum continenter bellum gerunt.

---

+ Qua de causa septani quoque reliquos minores virtute praecedunt, quod fere cotidianis proeliis cum ceteris contendunt, cum aut suis finibus eos prohibent aut ipsi in eorum finibus bellum gerunt.

---

+ Huius sunt plurima simulacra, hunc et omnium inventorem artium ferunt, hunc Latinitatis ducem. Post hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in verba iurant atque dictis eorum libentissime utuntur, velut delirant isti Romani vel non cogito, ergo in schola sum.

---

+ Leibnitii Schola est omnis divisa in partes tres, quarum unam incolunt maiores, tertiam qui lingua magistri docti, ceterorum vexatore.

---

### Gegen die Vorlage

- Zept hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in verba iurant atque dictis eorum libentissime utuntur, velu da Romani vel non cogito, ergo in schola sum. Leibnitii Schola sunt est partes tres.

---

- Vera de causa septani quoque reliquos minores virtute praecedunt, quod fere cotidianis proeliis cum ceteris contendunt, cum aut suis finibus eos prohibent aut ipsi in eorum finibus bellum gerunt. Huius simullacra, hunc et omnium inventorem artium ferunt, hunc Latinitatis ducem. Post hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in ver iurant aqae dictis libentissime utuntur, velut delirant isti.

---

- Leibnitii Schola est omnis divisa in partes tres, quarum unam incolunt maiores, tertiam qui lingua magistri docti, ceterorum vexatore.

---



### Abstimmungsergebnis im Stadtrat

- x Ja
- x Nein
- x Enthaltungen

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom XX. XX. XXXX ist einsehbar unter [www.bern.ch/stadtrat/sitzungen](http://www.bern.ch/stadtrat/sitzungen).

# Antrag und Abstimmungsfrage

## Antrag des Stadtrats vom ...

Die Stimmberechtigten der Stadt Bern beschliessen die Teilrevision der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1) betreffend Zwischennutzungen.

Der Stadtratspräsident:

Kurt Rügsegger

Die Ratssekretärin:

Nadja Bischoff

## Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Zwischennutzungen: Teilrevision der Bauordnung der Stadt Bern» annehmen?

Entwurf

Haben Sie Fragen zur Vorlage?

Auskunft erteilt die

Präsidialdirektion

Junkerngasse 47

Postfach

3000 Bern 8

Telefon: 031 321 65 21

E-Mail: [praesidialdirektion@bern.ch](mailto:praesidialdirektion@bern.ch)

## **Zwischennutzungen: Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1); Teilrevision**

### **Bauordnung der Stadt Bern (BO)**

#### **Änderung**

*Die Stimmberechtigten der Stadt Bern,  
auf Antrag des Stadtrates,  
beschliessen:*

#### **I.**

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

### **7. Kapitel (neu): Zwischennutzung**

#### **Art. 27a (neu)**

<sup>1</sup> *Als Zwischennutzungen gelten alle Arten von befristeten Nutzungen.*

<sup>2</sup> *Zwischennutzungen sind ausser in den Schutz- und Landwirtschaftszonen in allen Zonen zonenkonform, wenn sie*

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

<sup>3</sup> *Im Sinne von Absatz 2 zonenkonforme Zwischennutzungen können für eine Dauer von bis zu fünf Jahren bewilligt werden, wenn*

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

<sup>4</sup> *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.*

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> Eine Verlängerung nach den Absätzen 4 oder 5 ist ausgeschlossen, wenn die Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung nicht eingehalten worden sind.

<sup>7</sup> Bei Ablauf der Bewilligung muss die Zwischennutzung beendet und der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt sein.

## **II.**

*Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Änderung.*

Bern,

NAMENS DES STADTRATS

Präsident

Ratssekretärin

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung:	16.05.2018 - 15.06.2018
Mitwirkungsbericht:	18.12.2018
Vorprüfungsbericht:	22.07.2019
Öffentliche Auflage:	24.08.2019 – 23.09.2019
Publikation im Anzeiger Region Bern:	23.08.2019

---

Einsprachen:	10
Einspracheverhandlungen:	2
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	10
Rechtsverwahrungen:	--

---

Gemeinderatsbeschluss Nr.:	--
Stadtratsbeschluss vom:	--
Beschlossen durch die Stimmberechtigten am:	--
	Ja: --, Nein: ---

---

Namens der Stadt Bern:

**Der Stadtpräsident**  
Alec von Graffenried

**Der Stadtschreiber**  
Dr. Jürg Wichtermann

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bern, den \_\_\_\_\_

**Der Stadtschreiber**  
Dr. Jürg Wichtermann

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern:

**Stadt Bern**

Stadtplanungsamt  
Zieglerstrasse 62  
Postfach 3001 Bern

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