



Erlacherhof, Junkerngasse 47  
Postfach 3000 Bern 8

Telefon 031 321 62 16  
stadtkanzlei@bern.ch  
www.bern.ch

Ratssekretariat des Stadtrats von Bern  
zuhanden der vorbereitenden Kommissi-  
on und des Stadtrats  
Predigergasse 12  
3011 Bern

Bern, 2. Juni 2021

**Nutzung und Gestaltung der Laubengeschosse in der Altstadt: Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1): Teilrevision; Stellungnahme zu den Anträgen 2. Lesung**

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat hat anlässlich seiner ersten Lesung vom 20. Mai 2021 zur Teilrevision der Bauordnung betreffend Nutzung und Gestaltung der Laubengeschosse in der Altstadt von fünf Änderungs- und Ergänzungsanträgen Kenntnis genommen und die Vorlage zuhanden der zweiten Lesung verabschiedet. Der Gemeinderat ergreift die Gelegenheit und nimmt zu den vorliegenden Anträgen wie folgt Stellung.

**Antrag Nr. 1 (SVP, FDP/JF):**

**Art. 85**

**<sup>3ter</sup> Die Besitzstandsgarantie gilt bei Beschädigungen durch Dritte, einem Vorfall bei eigenen Tätigkeiten oder Unfall weiterhin.**

*Begründung Antrag Nr. 1 (SVP, FDP/JF)*

Wird zum Beispiel ein, heute verklebtes, Schaufenster durch einen Unfall, Vandalismus oder ähnliches beschädigt, muss die Besitzstandsgarantie weiterhin gelten. Ebenso, wenn zum Beispiel bei Renovationsarbeiten aus Versehen eine Scheibe zu Bruch gehen würde. Es darf in einem solchen Fall nicht sein, dass diese Beschädigungen ein Anlass sind, um die Besitzstandsgarantie aufzuheben und ein Schaufenster nach neuem Reglement zu verlangen.

**Stellungnahme des Gemeinderats zum Antrag Nr. 1 (SVP, FDP/JF):**

Der Gemeinderat vertritt die Auffassung, dass für den zu regelnden Sachverhalt (Wahrung der Besitzstandsgarantie im Falle von Vandalismus oder unfreiwilliger Beschädigung) die Besitzstandsgarantie gemäss Artikel 3 Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) und Artikel 4 der Bauordnung zum Tragen kommt. In solchen Fällen könnte der Ersatz als «Unterhalt» oder «zeitgemässe Erneuerung» gemäss Artikel 3 Absatz 2 Baugesetz erfolgen. Ein durch Dritte zerstörtes Fenster kann daher aufgrund der klaren Rechtslage gemäss baubewilligtem, d. h. dem bisherigen Zustand wiederhergestellt bzw. ersetzt werden. Die verlangte Präzisierung bzw. Regelung eines bestimmten Einzelfalls erachtet der Gemeinderat daher als nicht nötig. Der Gemeinderat lehnt den Antrag Nr. 1 (SVP, FDP/JF) folglich ab.

**Antrag Nr. 2 (SVP):**

Art. 80 1<sup>bis</sup> sei zu streichen; die Nummerierung sei entsprechend anzupassen

**Stellungnahme des Gemeinderats zu Antrag Nr. 2 (SVP):**

Die Ergänzung von Artikel 80 Bauordnung dient der Umsetzung der Motion Fraktion SP: «Keine weiteren 'toten' Schaufenster in der Berner Altstadt» vom 29. Januar 2015. Artikel 80 Absatz 1<sup>bis</sup> Bauordnung sieht vor, dass in der Unteren Altstadt in den an die Lauben angrenzenden Räumen nur noch publikumsorientierte Nutzungen erlaubt sein dürfen und soll zu einer Belebung der Unteren Altstadt führen. Für die Obere Altstadt existiert bereits eine vergleichbare Regelung zur Nutzung der Laubengeschosse. Die vorgeschlagene Regelung steht nach Auffassung des Gemeinderats in Einklang mit dem übergeordneten Recht und wurde vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit hin geprüft. Der Gemeinderat lehnt den Antrag Nr. 2 (SVP) auf Streichung der Bestimmung daher ab.

**Antrag Nr. 3 (SVP):**

Art. 85 3<sup>bis</sup> sei zu streichen, die Nummerierung sei entsprechend anzupassen

**Stellungnahme des Gemeinderats zu Antrag Nr. 3 (SVP):**

Gemäss der Motion Fraktion SP: «Keine weiteren 'toten' Schaufenster in der Berner Altstadt» vom 29. Januar 2015 wird nebst der fehlenden Publikumsorientierung gewisser Geschäfte auch das Verkleben der Schaufenster (Schaffung von blinden Flecken) beanstandet. Der vorgeschlagene Wortlaut von Artikel 85 Absatz 3<sup>bis</sup> Bauordnung entspricht den bis 2006 geltenden Vorschriften zur Gestaltung der Mauern hinter den Lauben und bestimmt, dass sowohl in der Unteren als auch in der Oberen Altstadt durchgehende, fensterlose Mauerflächen an den inneren Laubenfassaden verboten sind. Zudem müssen die Schaufenster durchsichtig gestaltet sein und dürfen beispielsweise nicht vollständig mit Folien oder Werbeplakaten abgeklebt werden. Auch diese Regelung führt zur gewünschten Belebung der Altstadt und steht nach Auffassung des Gemeinderats in Einklang mit dem übergeordneten Recht. Sie wurde vom AGR auf ihre Recht-

und Zweckmässigkeit hin geprüft und nicht in Frage gestellt. Der Gemeinderat lehnt den Antrag Nr. 3 (SVP) auf Streichung der Bestimmung folglich ab.

#### **Antrag Nr. 4 (Fraktion GB/JA!):**

Art. 80 Untere Altstadt: Nutzungsart

Absatz 1bis ist wie folgt zu ändern:

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

#### *Begründung Antrag Nr. 4 (Fraktion GB/JA!)*

Die Motion der SP verlangt explizit, dass Banken und andere Dienstleister in den Laubengeschossen verhindert werden sollen. Die Regelung wie sie jetzt vorliegt, kann dieses Anliegen nicht umsetzen. Es ist entsprechend wieder auf die Formulierung aus der Mitwirkung zurückzukommen.

#### **Stellungnahme des Gemeinderats zu Antrag Nr. 4 (Fraktion GB/JA!):**

Der Gemeinderat hat sich aufgrund der Erkenntnisse aus der Mitwirkung bewusst für die offenere Formulierung der «publikumsorientierten Nutzung» entschieden. Um die Altstadt lebendig und attraktiv zu erhalten, ist es nach Auffassung des Gemeinderats zielführender, die Publikumsorientierung in den Vordergrund zu rücken, anstatt einzelne Branchen auszuschliessen. Die Nutzung in den Räumen zu den Lauben hin soll sich an die Laufkundschaft richten. Daher sind dort künftig Büro- und Dienstleistungsnutzungen, die nur mit Voranmeldung in Anspruch genommen werden können, nicht mehr zulässig. Post- oder Bankfilialen sind jedoch ein Bedürfnis sowohl der Wohnbevölkerung als auch der Besucherinnen und Besucher der Altstadt. Die gewählte Formulierung trägt nach Auffassung des Gemeinderats dem Anliegen der Motion Fraktion SP Rechnung und stellt hinsichtlich der praktischen Anwendung eine grössere Flexibilität sicher. Der Gemeinderat lehnt den Antrag Nr. 4 (Fraktion GB/JA!) daher ab.

#### **Antrag Nr. 5 (Fraktion GB/JA!):**

Art. 85 Lauben

Folgender Absatz ist zusätzlich einzufügen:

3bis (neu zusätzlich) Stehen Schaufensterflächen mindestens sechs Monate leer, müssen die EigentümerInnen des an die Laube angrenzenden Raums die Schaufensterfläche unentgeltlich als Ausstellungsraum für lokale Kulturschaffende zur Verfügung stellen.

*Begründung Antrag Nr. 5 (Fraktion GB/JA!):*

Zusätzlich zur Regelung für die Gestaltung der Schaufensterfläche (Art 84 Abs. 3bis) soll sichergestellt werden, dass die Schaufensterflächen aktiv genutzt werden und nicht über längere Zeit leer stehen. EigentümerInnen, welche die Schaufensterflächen für mindestens sechs Monate nicht nutzen, respektive leer stehen lassen, sollen verpflichtet werden, diesen als Ausstellungsort an lokale Kulturschaffende zur Verfügung zu stellen. Falls die EigentümerInnen bzw. MieterInnen der angrenzenden Liegenschaft einen Eigengebrauch anmelden, wird der externen Nutzung ein Ende gesetzt. Eine Vermittlung der leerstehenden Flächen könnte beispielsweise über Kultur Stadt Bern oder die Koordinationsstelle Zwischennutzung erfolgen.

**Stellungnahme des Gemeinderats zu Antrag Nr. 5 (Fraktion GB/JA!):**

Die beantragte Regelung ist nach Auffassung des Gemeinderats aus verschiedenen Gründen bundesrechtswidrig. Sie stellt einen Eingriff in die durch die Bundesverfassung geschützten Rechte der Eigentumsgarantie und Wirtschaftsfreiheit dar. Solche Eingriffe ins verfassungsmässige Recht erfordern eine gesetzliche Grundlage, müssen einem öffentlichen Interesse entsprechen und verhältnismässig sein (vgl. Art. 36 BV). Nach Einschätzung des Gemeinderats dürfte es der vorgeschlagenen Bestimmung (und insbesondere der darin enthaltenen Verpflichtung) sowohl am geforderten öffentlichen Interesse, wie auch an der Verhältnismässigkeit mangeln (vgl. PIERRE TSCHANNEN, Staatsrecht der Schweizerischen Eidgenossenschaft, 4. Aufl., Bern 2016, § 7 N. 105 ff. sowie 110 ff.). Zudem könnte die Vorgabe gemäss Antrag bestehende Mietrechtsverhältnisse tangieren.

Auf Grund der fehlenden Vereinbarkeit der beantragten Ergänzung mit dem übergeordneten Recht würde das AGR der Bestimmung wohl die Genehmigung verweigern.

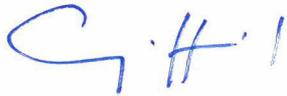
Der Vollzug der vorgeschlagenen Bestimmung würde zudem einen erheblichen Ressourcenaufwand bewirken. So müsste ein Controlling der leerstehenden Schaufenster geschaffen werden, weil sonst nicht belegt werden könnte, dass ein bestimmtes Schaufenster seit sechs Monaten leer steht und auch die Gleichbehandlung aller Grundeigentümer müsste sichergestellt sein. Die Zurverfügungstellung der Schaufenster müsste letztlich mittels baupolizeilicher Verfahren und Ersatzvornahmen durchgesetzt werden, was als kaum praktisch durchführbar und verhältnismässig erscheint.

Da die Grundidee des Antrags bundesrechtswidrig und der Vollzug einen unverhältnismässigen Aufwand verursachen würde, ist auch keine andere, verfassungskonforme Formulierung möglich.

Der Gemeinderat weist im Übrigen darauf hin, dass die Fachstelle Zwischennutzung unabhängig vom vorliegenden Antrag die Eigentümerinnen und Eigentümer in der Altstadt darauf aufmerksam machen kann, dass sie sie auf freiwilliger Basis bei der Suche nach sinnvollen Zwischennutzungen unterstützen könnte, wenn sich längere Leerstände abzeichnen. Die praktische Erfahrung zeigt zudem, dass es bisher auch in der unteren Altstadt kaum zu langfristigen Leerständen in den Lauben gekommen ist, sondern dass das Prinzip der Zwischennutzung spontan funktioniert.

Der Gemeinderat beantragt aus den genannten Gründen die Ablehnung von Antrag Nr. 5 (Fraktion GB/JA!).

Freundliche Grüsse



Alec von Graffenried  
Stadtpräsident



Dr. Jürg Wichtermann  
Stadtschreiber

Beilage:

- Synopse