

Bern, 24. Dezember 2009

Einschreiben

Bauinspektorat der Stadt Bern
Bundesgasse 38
Postfach
3001 Bern

Einsprache

Grünes Bündnis, Verein mit Sitz in Bern, vertreten durch Karin Jenni, geschäftsführende Sekretärin und Natalie Imboden, Präsidentin Grünes Bündnis, Neubrückstr. 17, Postfach 6411, 3001 Bern.

Einsprecher

gegen

Genossenschaft Migros Aare, Industriestr. 20, 3321 Schönbühl vertreten durch den Direktionsbereich Bau und Immobilien, Andreas Gyger, Leiter Expansion/Liegenschaften

Baugesuchstellerin

betreffend

Bauvorhaben „Neubau Migros Breitenrain“, Breitenrainplatz 37 / Moserstrasse / Allmendstrasse,
Gebäudeabbruch + Neubau Wohn- / Geschäftshaus mit Einstellhalle

I. RECHTSBEGEHREN

Dem aufgelegten Projekt sei die Bewilligung unter folgenden Auflagen zu erteilen:

1. Reduktion der Parkplätze für den motorisierten Individualverkehr auf 120 Felder.
2. Bewirtschaftung der Parkplätze der Migros und der Dienstleistungsanbieter (1. und 2. UG) und Controlling derselben.
3. Erhöhung der Velo-Abstellplätze auf 400.
4. Die Änderung der Baupläne, so dass alle geplanten Wohnungen ausreichend besonnt werden.
5. Errichtung eines gesetzeskonformen Kinderspielplatzes und gesetzeskonformer Spielflächen.
6. Einhaltung der arbeitsrechtlichen Bauvorschriften.
7. Während der Bauphase sind folgende Auflagen zu verfügen:
 - Berücksichtigung der Mittags- und Nachtruhe der Anwohnenden.
 - Zu- und Wegfahrten von Lastwagen sind quaterverträglich zu gestalten (kein Ausweichverkehr in die Quartiere, Berücksichtigung der Schulwegsicherheit, Vermeidung von Leerfahrten).
 - Es ist ein Controlling betreffend Baustellen- und Ausweichverkehr einzuführen
 - Kein Ladenprovisorium auf der Kasernenwiese.
 - Abstimmung mit dem Bauprojekt Breitenrainplatz der Stadt Bern.

II. FORMELLES

1. Das Grüne Bündnis besteht im Kanton Bern als Verein seit mehr als 5 Jahren und ist gemäss seinen Statuten zur Einsprache im Sinn des Baugesetzes legitimiert.
2. Die Unterzeichnenden sind als geschäftsführende Sekretärin und als Präsidentin einzeln zeichnungsberechtigt. Statuten und Protokoll zur Zeichnungsberechtigung können im Bestreitungsfall nachgereicht werden.
3. Die Auflagefrist des Baugesuchs dauert bis zum 28. Dezember 2009. Diese Frist wird durch die vorliegende Einsprache eingehalten.

III. BEGRÜNDUNGEN

Grundsatz

Das Grüne Bündnis lehnt das Bauvorhaben „Neubau Migros Breitenrain“ am Breitenrainplatz nicht grundsätzlich ab. Der Standort an zentraler Lage im Quartier ermöglicht eine optimale Erreichbarkeit von Detailhandelsgeschäft und Dienstleistungsangeboten zu Fuß, mit dem Velo und mit dem öffentlichen Verkehr. Damit bestehen gute Voraussetzungen, um den zu erwartenden Mehrverkehr auf ein Minimum zu beschränken.

Die verkehrliche Erschließung des Neubaus (Zufahrten, Zugänge, Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge etc.) ist auf diese besondere Lage auszurichten. Das eingereichte Projekt ist diesbezüglich zu verbessern.

Ad 1. Reduktion der Anzahl Parkplätze

Es wäre zu begrüßen, wenn die Projektverfasser auch eine autofreie Überbauung und ein entsprechendes Mobilitätskonzept ins Auge gefasst hätten. Der Bedarf wurde in einer Marktanalyse für das Oberfeld in Ostermündigen nachgewiesen. Es ist zu hoffen, dass auch im Bereich der Mobilität bald ein Minergie-Mobilitäts-Standard eingeführt werden kann.

Aufgrund der guten Erschließung mit dem öffentlichen Verkehr sind die Anzahl Parkplätze auf 120 Parkfelder zu beschränken. Das Grüne Bündnis begrüßt die Aufteilung der Parkierung in den drei Untergeschossen. Damit ist es baulich ohne Weiteres möglich, die Nutzung zu kontrollieren und für das 1. und 2. Untergeschoss eine Parkplatzbewirtschaftung einzuführen.

Am Breitenrainplatz steigen heute täglich rund 9000 Personen in den öffentlichen Verkehr ein und aus; es werden pro Tag 532 Kurse des öffentlichen Verkehrs gezählt. Im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Breitenrainplatzes steht ein weiterer Ausbau des öV-Angebots bevor.

Der Standort des Neubaus liegt im Zentrum eines Wohnquartiers. In erster Linie dienen die bestehenden und geplanten Dienstleistungen der Quartierbevölkerung, die sich mehrheitlich zu Fuß, per Velo und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln bewegen. Ein zu hohes Parkplatzangebot würde Mehrverkehr produzieren und entspräche nicht den Bedürfnissen der Quartierbevölkerung.

Somit sind die Voraussetzungen gegeben, dass die Parkplatzzahl gegenüber dem Grundbedarf auf das gesetzliche Minimum reduziert werden kann.

Ad 2. Parkplatzbewirtschaftung und Controlling

Als Maßnahme zur Eindämmung des individuellen Motorfahrzeugverkehrs muss eine Gebührenpflicht für die Benutzung der Autoparkplätze für die Bereiche Restaurant, Verkauf und Dienstleistung verfügt werden. Die Tarife müssen den Tarifen der Verkaufsläden in der näheren Umgebung (z.B. Wankdorfcenter) entsprechen. In jedem Fall muss sichergestellt werden, dass die privaten Parkplätze baulich von den bewirtschafteten Parkplätzen getrennt werden. Aufgrund der eingereichten Pläne sollte dies durch eine Schranke für die Einfahrt ins 1. und 2. Untergeschoss, sowie die Kontrolle, dass im 3. Untergeschoss nur DauermieterInnen ihr Auto abstellen gewährleistet werden können.

Ad 3. Velo-Abstellplätze

Der Breitenrainplatz wird täglich von 3'000 bis 4'000 Velofahrenden überquert. Viele benutzen die Dienstleistungsangebote rund um den Platz (Einkauf, Bibliothek, Restaurants, weitere Dienstleistungen). Es ist daher wichtig, ausreichend Veloabstellplätze bereit zu stellen. Die Bereitstellung des gesetzlichen Minimalangebots ist für die verkehrstechnische Lage nicht angemessen. Viele BewohnerInnen des Breitenrains haben kein Auto und fahren Velo.

Die geplanten Standorte sind nicht zweckmäßig. Die Parkierung an der Breitenrainstrasse birgt Konfliktpotential mit den FußgängerInnen; die Zu- und Wegfahrten werden den öffentlichen Fußgängerbereich sehr stark beanspruchen und können zu gefährlichen Ausweichmanövern auf die Fahrbahn

führen. Grundsätzlich müssen alle Veloabstellplätze direkt und gefahrlos erreichbar sein. Nur so kann das Potential des umwelt- und stadtverträglichen Veloverkehrs optimal ausgeschöpft und damit ein relevanter Beitrag zur Reduktion der Lärm- und Luftbelastung geleistet bzw. die Zusatzbelastung eingedämmt werden. Dazu gehört aus unserer Sicht auch, dass eine Vielzahl Veloabstellplätze in unmittelbarer Nähe zum Ladeneingang angeordnet werden. Die Anordnung der Veloabstellplätze an der Allmendstrasse ist unzweckmässig; die Plätze liegen sowohl weit vom Ladeneingang als auch von den Treppenaufgängen des Innenhofs entfernt. Die Abstellplätze sind so anzulegen, dass sie auf kurzem und sicherem Weg erreicht werden können.

Ad 4. Kinderspielplätze und größere Spielflächen

Zwei Drittel der geplanten 62 Wohnungen sind Familienwohnungen. 15% der Bruttogeschossfläche sind als Kinderspielplatzfläche zu erstellen und 600 m² müssen als Spielflächen den Mieterinnen und Mietern zur Verfügung gestellt werden. Gemäß Art. 42 ff. BauV müssten 860 m² Kinderspielplatzfläche, 60 m² Aufenthaltsfläche und 600 m² als zusammenhängende Spielfläche angeboten werden. Das Projekt sieht einen Aufenthaltsbereich von 60 m² auf einer unbesonnten Terrasse im nördlichen Teil der Überbauung gegen die Breitenrainstrasse vor. Der Innenhof weist eine Fläche von 845 m² aus.

Das Ausnahmegesuch betreffend Kinderspielplätze und größere Spielflächen kann nicht bewilligt werden. Die Blockrandüberbauung ist keine Vorgabe der Stadt (vgl. Beantwortung der Voranfrage des Bauinspektorats vom 22.02.2008), sondern eine planerische Konzeption der Bauherrschaft. Zudem ist nicht nachgewiesen, ob und in welchem Umfang der Innenhof besonnt (vgl. Art. 44 Abs. 1 BauV) ist.

Es trifft nicht zu, dass die Topografie so beschaffen ist, dass keine Spielflächen zur Verfügung gestellt werden können. Der bestehende Parkplatz eignet sich ausgezeichnet als Spielfläche und kann relativ einfach in eine solche umgestaltet werden.

Ad 5. Kein Sonnenlicht für die neuen Wohnungen Seite Breitenrainstrasse

Nach Art. 22 BauV dürfen hohe Bauten die umliegenden Bauten nicht übermässig mit Schatten beeinträchtigen. Ratio legis ist u. a. die Wohnhygiene: jede Wohnung soll im Interesse der Gesundheit der Mieterschaft besonnt werden. Der Bau von fünf Stockwerken plus Attikaaufbau an der Moserstrasse (südseitig der Überbauung) wird einen Schattenwurf auf die Wohnungen an der Breitenrainstrasse (nordseitig der Überbauung) bewirken. Die Baugesuchstellerin hat nachzuweisen, dass die geplanten Wohnungen an der Breitenrainstrasse genügend besonnt sind und die Vorschriften nach Art. 64 Abs. 2 BauV eingehalten werden können.

Ad 6. Tageslicht für Ladenmitarbeitende

Gemäß Art. 62 Abs. 4 und Art. 64 Abs. 1 BauV i. V. m. Art. 15 Abs. 2 und 24 Abs. 5 ArGV 3 sind die Arbeitsplätze von Verkaufspersonal wenn möglich so zu gestalten, dass diese die Sicht ins Freie ermöglichen. Aus den eingereichten Plänen wird nicht ersichtlich, ob die Fenster an der Fassade an der Moserstrasse als Schaufenster, die gegen hinten abgedeckt sind oder als Möglichkeit der Sicht nach außen konzipiert sind. Die Baubewilligung kann nur mit der Auflage erteilt werden, dass das Verkaufspersonal ins Freie blicken kann.

Ad 7. Quartierschutz während der Bauphase

- a) Das Nordquartier ist ein ausgesprochenes Wohnquartier. Rund um den Breitenrainplatz liegt hinter einer schmalen Kernzone eine grosse Wohnzone mit hohem Wohnnutzungsanteil. Bei der Bauphase ist auf diese Situation besonders Rücksicht zu nehmen. Dabei ist die Mittags- und Nachtruhe der Quartierbevölkerung besonders zu schützen.
- b) Das Projekt mit einer sehr großen Kubatur an Abbruch- und Neuerstellungsanteilen bewirkt auch einen starken Zu- und Wegfahrverkehr. Die Baugesuchstellerin hat sich darüber auszuweisen, auf welchen Strecken die Fahrten geplant sind und wie dabei die Schulwegsicherheit und der Betrieb des öffentlichen Verkehrs gewährleistet werden kann. Insbesondere ist zu vermeiden, dass der Verkehr ins Quartier ausweicht. Wie beim Bauprojekt Wankdorfplatz ist auch hier ein Controlling einzuführen.
- c) Absolut unzulässig wäre es, wenn die Baugesuchstellerin auf der Kasernenwiese während der Bauphase von zwei Jahren ein Provisorium erstellen könnte. Schon heute steht der Quartierbevölkerung zu wenig Spiel- und Freifläche zur Verfügung.
- d) Zudem ist das Bauvorhaben mit der Umgestaltung des Breitenrainplatzes abzustimmen. Für die Anwohnenden und die Quartierbevölkerung ist es unzumutbar, wenn an der zentralsten Stelle des Quartiers während mehreren Jahren gebaut würde.

Damit sind die Rechtsbegehren begründet.

Mit freundlichen Grüßen



Karin Jenni

Natalie Imboden