



Beschluss der Baudirektion des Kantons Bern

Nr. 2412

RPA/RDMm/bs

Bern, 20. Dezember 1984

A. Aus den Akten

Gemeinde:

L a u f e n

Gegenstand:

1. Ueberbauungsplan mit Sonder-
bauvorschriften Kernzone KA
"Altstadt"
2. Ueberbauungsplan mit Sonder-
bauvorschriften Kernzone KV
"Vorstadtgebiet"

Oeffentliche Auflagen:

06.08.1983 - 05.09.1983 und
15.02.1984 - 24.02.1984

Gemeindebeschluss:

27. März 1984

Einsprachen:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
zurückgezogen am 14. Mai 1984
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]
zurückgezogen am 28. Mai 1984
7. [REDACTED]
[REDACTED]
8. [REDACTED]
zurückgezogen am 13. März 1984
9. [REDACTED]
zurückgezogen am 8. Mai 1984
10. [REDACTED]
11. [REDACTED]
zurückgezogen am 24. Februar 1984
12. [REDACTED]
13. [REDACTED]
zurückgezogen am 15. Mai 1984
14. [REDACTED]
zurückgezogen am 18. November 1983

15. [REDACTED]
zurückgezogen am 6. April 1984
16. [REDACTED] 4242 Laufen
(Parzelle Nr. 188)
zurückgezogen am 29. Juni 1984
17. [REDACTED]
zurückgezogen am 27. September 1983
18. [REDACTED]
zurückgezogen am 3. September 1983
19. [REDACTED]
20. [REDACTED]
zurückgezogen am 8. Mai 1984
21. [REDACTED]
zurückgezogen am 8. Mai 1984
22. [REDACTED]
zurückgezogen am 8. Mai 1984
23. [REDACTED]
zurückgezogen am 27. September 1983
24. [REDACTED]
25. [REDACTED]
zurückgezogen am 14. Mai 1984
26. [REDACTED]
zurückgezogen am 27. September 1983
27. [REDACTED]

28. [REDACTED]
[REDACTED]
zurückgezogen am 8. Mai 1984
29. [REDACTED]
[REDACTED]
zurückgezogen am 9. Mai 1984
30. [REDACTED]
[REDACTED]
zurückgezogen am 14. Mai 1984
31. [REDACTED]
[REDACTED]
zurückgezogen am 8. Mai 1984)
32. [REDACTED]
[REDACTED]
zurückgezogen am 6. April 1984
33. [REDACTED]
[REDACTED]
zurückgezogen am 27. Oktober 1983
34. [REDACTED]
[REDACTED]
zurückgezogen am 9. Mai 1984
35. [REDACTED]
[REDACTED]

Rechtsverwahrungen: keine

Gemeindebeschwerden: keine

B. Erwägungen

1. Die kantonale Baudirektion genehmigt gemäss Art. 44 Baugesetz (BauG) den Erlass von Ueberbauungsplänen mit Sonderbauvorschriften, soweit diese den Gesetzesvorschriften entsprechen, im öffentlichen Interesse liegen und zweckmässig sind. Unzweckmässige oder gesetzwidrige Vorschriften kann sie im Genehmigungsverfahren ändern, wobei sie auch über die unerledigten Einsprachen entscheidet.

2. Im Rahmen der laufenden Revision der Ortsplanung Laufen wurden das Gebiet der Kernzone (innerhalb des Stadtgrabens) und die anschliessende Vorstadt besondere sorgfältig geprüft und bearbeitet. Dabei ergab sich, dass die Bauvorschriften aus dem Jahre 1968 mit den vorgenommenen Aenderungen aus dem Jahre 1975 (Ueberbauungsplan mit Sonderbauvorschriften Kernzone) den modernen Anforderungen und Zielsetzungen für ein städtisches Gesamtbild mit bau- und kulturhistorisch bedeutenden Gebäuden und Ensembles nicht mehr genügen. Weil verschiedene Baugesuche in der Altstadt und in der Vorstadt hängig sind, wurden die betreffenden kommunalen Bauvorschriften der übrigen Revision der Ortsplanung vorgezogen.

Zur Genehmigung wurden zwei Planwerke mit den entsprechenden Sonderbauvorschriften eingereicht: Ueberbauungsplan mit Sonderbauvorschriften "Kernzone KA Altstadt" und Ueberbauungsplan mit Sonderbauvorschriften "Kernzone KV Vorstadtgebiet". Die beiden Pläne und Vorschriften regeln ein örtlich zusammenhängendes Gebiet, benützen die gleichen planerischen Zielsetzungen und Grundlagen, sind ähnlich aufgebaut und beinhalten die gleichen Rechtsinstitute. Aus diesem Grund rechtfertigt es sich, die beiden Gegenstände in einem Beschluss gemeinsam zu genehmigen, wie dies die Gemeinde in löblicher Weise getan hat.

Die beiden Ueberbauungspläne mit Sonderbauvorschriften bezwecken einen umfassenden und zugleich differenzierten, objektgerechten Schutz des Gesamtcharakters und der schutzwürdigen Einzelbauten des historisch bedeutsamen Kerns von Laufen. Gerade diesem, im öffentlichen Interesse liegenden Ziel wird das alte, noch rechtskräftige Baureglement 1968 mit den dazugehörenden Sonderbestimmungen zu wenig gerecht. Die vorliegenden Vorschriften lassen indessen auch eine zeitgemässe Erneuerung und Aufwertung der wirtschaftlichen und sozialen Zentrumsfunktion von Laufen zu und fördern diese, allerdings - wie erwähnt - unter Wahrung der schutzwürdigen Bausubstanz. Die guten Geschäftsstandorte sollen erhalten und begünstigt werden. Zugleich soll aber verhindert werden, dass der Kern von Laufen, der über eine attraktive Wohnlage verfügt, in ein Geschäftszentrum ohne günstigen Wohnraum umgewandelt wird; die Altstadt also ausserhalb der Geschäftszeit zur "menschenleeren, toten Altstadtkulisse" degradiert wird. Dieses Ziel hätte wohl am

effizientesten mit den von der Gemeindeversammlung gestrichenen - beziehungsweise geänderten - Bestimmungen zur zulässigen Gebäudenutzung (Art. 9 SBV KA und 19 SBV KA sowie Art. 12 SBV KV) verwirklicht werden können, da die Nutzung als Wohnraum über dem zweiten bzw. dem ersten Vollgeschoss zwingend vorgeschrieben war. Aber auch mit den vorliegenden Vorschriften kann das Ziel einer lebendigen Alt- und Vorstadt erreicht werden. Die vorliegenden, detaillierten Vorschriften sind in diesem Sinne als ausgewogen, zweck- und verhältnismässig zu bezeichnen und liegen im öffentlichen Interesse. Sie können mit der nachfolgenden Aenderung gemäss Art. 44 BauG genehmigt werden:

In Art. 9 Abs. 1 SBV KV (Kernzone Vorstadtgebiet) ist das Gebäude Röschenzstrasse Nr. 13 zu streichen. Denn nach der massgebenden letzten Aenderung des Ueberbauungsplanes vor der Gemeindeversammlungsabstimmung liegt dieses Grundstück nicht mehr im Perimeter des Plansektors E (gemäss Auflageplan vom 15. bis 24. Februar 1984 war die Situation noch anders). Darum muss der Wortlaut von Art. 9 Abs. 1 lauten: "Bei Ueberbauung des Plansektors E kann das erhaltenswerte Gebäude Nr. 23 unter Wahrung seines Schutzcharakters in eine zeitgemässe Ueberbauung einbezogen werden."

3. Zu den Einsprachen

3.1 Allgemeines

Grundeigentümer, dinglich Berechtigte und Nachbargemeinden, Stimmberrechtigte in der Gemeinde und privatrechtliche Organisationen im Rahmen von Art. 123 BauV sowie Organe der Gemeindeverbindungen und des Staates können mit einer Einsprache geltend machen, die Gemeindebauvorschriften entsprächen nicht den Gesetzesbestimmungen, lägen nicht im öffentlichen Interesse oder seien unzweckmässig. Sofern an der Einigungsverhandlung keine Einigung erzielt werden kann, die Einsprache nicht zurückgezogen oder durch Gemeindeabstimmung gegenstandslos wird, hat die Baudirektion im vorliegenden Genehmigungsbeschluss darüber zu entscheiden (Art. 44 Abs. 3 BauG). Die Genehmigungsbehörde auferlegt sich dabei eine gewisse Zurückhaltung.

Denn die öffentlich-rechtliche Ordnung der Ueberbauung des Gemeindegebietes ist Sache der Gemeinden (Art. 13 BauG). Ihnen kommt im Rahmen der eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen eine erhebliche Entscheidungsfreiheit zu. Die Baudirektion hat diese Autonomie zu respektieren und sich bei der Ueberprüfung von Gemeindebauvorschriften zurückzuhalten. Insbesondere darf sie nicht nach noch besseren Lösungen suchen, zwischen Lösungen frei wählen oder ihr Ermessen anstelle desjenigen der Gemeinde setzen. Sie hat lediglich zu prüfen, ob sich der Entscheid der Gemeinde mit vernünftigen Gründen halten lässt, ob er gesetz- und zweckmässig ist und ob nicht private Interessen unverhältnismässig beeinträchtigt werden. Diese Grundsätze sind auch bei der Behandlung von Einsprachen zu beachten (vgl. BVR 1981, S. 83 f und 1984, S. 13 f).

Gemäss Art. 44 Abs. 3 BauG hat die Baudirektion im Genehmigungsverfahren also auch über die unerledigt gebliebenen Einsprachen zu entscheiden. Die Einsprachen Nrn. 2, 6, 8, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33 und 34 wurden zurückgezogen, oft weil die Einsprache durch den Beschluss der Gemeindeversammlung gegenstandslos wurde. Auf diese Einsprachen ist also nicht mehr einzutreten.

- 3.1 Der Einsprecher Nr. 1, [REDACTED] macht in seiner Eingabe vom 29. August 1983 geltend, dass seine Liegenschaft abgewertet werde, weil nach einem Abbruch oder einer Zerstörung des Gebäudes nur ein Neubau von 6,00 x 7,00 m mit einer Nutzfläche von 145,4 m² erstellt werden könne. Weil die rückwärtige Baulinie zur Stadtmauer einengend wirke, sei der Bauabstand auf 4,00 m zu reduzieren. Des weiteren beehrte der Einsprecher, dass Art. 12 bis ebenfalls für den Plansektor Röschenzstrasse/Rennimattstrasse gelten müsse, da das bestehende Gebäude ansonsten wertlos werde. Schliesslich wird die Löschung der bestehenden Dienstbarkeiten durch die Gemeinde verlangt.

Die Einwände des Grundeigentümers [REDACTED] sind in der Zwischenzeit zum Teil gegenstandslos geworden. Der von ihm zitierte Artikel 12 bis wurde durch eine neue Bestimmung ersetzt, die die

Besitzstandsgarantie regelt. In diesem neuen Art. 40, der für das ganze Gebiet der Altstadt gilt (also nicht - wie früher - nur für den Plansektor KA), wird eindeutig und klar festgehalten, dass bestehende Bauten und Anlagen in ihrem Bestand durch die neuen Vorschriften und Pläne nicht berührt werden. Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und - soweit ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird - auch umgebaut und erweitert werden. Nur in jenem Fall, wo ein Gebäude eine Baulinie überragt, sind ausser dem Unterhalt nur jene Einrichtungen, denen der Zweck der Baulinie nicht entgegensteht, zugelassen. Soweit also die Ausdehnung des Wirkungsbereiches von Art. 12 verlangt wird, ist die Einsprache gegenstandslos geworden. Im Interesse des Grundeigentümers wurde auch die Baulinie gegen die Ringmauer verschoben, wobei allerdings weiterhin immer noch ein Abstand von 6 m statt der begehrten 4 m gilt. In diesem Bereich kann das Gebäude jedoch gemäss Art. 40 Abs. 3 unterhalten werden, und - sofern der Zweck der Baulinie, d.h. der Schutz und die Erhaltung der Ringmauer nicht beeinträchtigt werden - auch erneuert werden. Das öffentliche Interesse zum Schutze der Ringmauer erfordert aber zweifellos den vorgesehenen Bauabstand im allgemeinen. In Härtefällen, d.h. beim Vorliegen wichtiger Gründe, kann das private Interesse des Einsprechers über die Ausnahmeregelung von Art. 40 Abs. 3 BR gedeckt werden.

Die Baulinie gegen die Röschenz- und Rennimattstrasse (Staatsstrasse) sichert den allgemein üblichen Strassenabstand von 5 m (Art. 63 SBG). Diese Regelung ist aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendig, insbesondere im Bereich der Liegenschaft des Einsprechers, da sich dort eine Strassenkreuzung befindet.

Schliesslich ist in diesem Zusammenhang zu erwähnen, dass aufgrund der rechtskräftigen Bauvorschriften (Baulinienplan Kernzone 1968) eine Ueberbauung der Parzelle Nr. 2026 nicht bzw. allfellenfalls mit einer Ausnahme möglich gewesen wäre. Die Einsprache ist demnach als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.

Der Einsprecher verlangt auch die Ablösung der Dienstbarkeiten gemäss Art. 82 BauG. Sinn und Zweck dieser Bestimmung liegen indessen darin, dass Bauvorschriften von erhöhter Bedeutung durchgesetzt werden können.

Es muss also ein wichtiges öffentliches Interesse vorliegen, damit eine Dienstbarkeit, die den neuen Bauvorschriften entgegensteht, vom Gemeinderat abgelöst würde. Dieses bedeutende öffentliche Interesse liegt hier nicht vor, so dass die Einsprache auch in diesem Punkt abzuweisen ist. Der Gemeinderat kann natürlich zusammen mit dem Grundeigentümer die Dienstbarkeitsberechtigten zur freiwilligen Auflösung der Dienstbarkeiten bewegen, hingegen kann er nicht das Verfahren gemäss Art. 83 f BauG durchführen (vgl. Aldo Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Art. 82 N 1 - 3).

- 3.2 [REDACTED] erhoben zusammen am 29. August 1984 zwei Einsprachen (Nrn. 3 und 4), die die Parzellen Nrn. [REDACTED] und [REDACTED] betreffen. Die Einsprache Nr. 3 wurde inzwischen gegenstandslos, weil die Gemeindeversammlung am 27. März 1984 beschlossen hat, Art. 9 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften ersatzlos zu streichen. In diesem Punkt ist auch die Einsprache Nr. 4 gegenstandslos geworden, so dass darauf gemäss Art. 44 Abs. 3 BauG nicht mehr einzutreten ist (nebenbei sei trotzdem erwähnt, dass der angefochtene Art. 9 Abs. 2 im Plansektor Röschenzstrasse/Rennimattstrasse keine Anwendung gefunden hätte).

In der Einsprache Nr. 4 bekämpfen [REDACTED] zudem Art. 15, weil diese Bestimmung eine Entwertung der Parzelle bewirke. Des weiteren wenden sich die Einsprecher gegen Art. 16 Abs. 1 und Art. 24, weil sie die vorhandenen Autoabstellplätze erhalten möchten; sinngemäss kann der kurzen Eingabe entnommen werden, dass sie im Bereich der Ringmauer Aufschüttungen für Parkplätze vornehmen möchten.

Die Artikelbezeichnungen der aufgelegten Sonderbauvorschriften stimmen mit dem beschlossenen nicht überein, da die Sonderbauvorschriften im Rahmen der Einspracheverhandlungen und der Gemeindeversammlung abgeändert, ersatzlos gestrichen oder ergänzt wurden. Die angefochtenen Bestimmungen entsprechen nun den Artikeln 16, 17 Abs. 1 und 26. Des weiteren ist auch im Zusammenhang mit dieser Einsprache zu erwähnen, dass gemäss den bis anhin rechtskräftigen Baulinien die Ueberbauung der Parzelle Nr. [REDACTED] stärker eingeschränkt war. Indem auch die Gebäudelänge von 15 m auf 25 m verlängert (Art. 16 Abs. 3 SBV KA)

und allein die Gebäudehöhe um 1 m reduziert wurde, kann von einer "Entwertung der Parzelle" unter keinem Titel die Rede sein. Vielmehr wird die bauliche Nutzungsmöglichkeit gegenüber der geltenden baurechtlichen Ordnung verbessert. Ueberdies gilt natürlich auch für diese Liegenschaft die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 40 SBV KA. Die Einsprache ist demnach in diesem Punkt als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.

Die beiden angefochtenen Art. 17 und 26 bezwecken den Schutz der Ringmauer. Der Eigen- und Situationswert der Ringmauer werden aus historischer, kulturgeschichtlicher und ästhetischer Sicht als hervorragend bezeichnet. Die Erhaltung, Sanierung und Wiederherstellung der Ringmauer und ihrer wesentlichen Elemente (Stadtgraben) werden deshalb zu Recht in Art. 17 und 26 vorgeschrieben; denn dieses Bauwerk muss als Zeuge einer wechsellvollen und reichen Geschichte in unserer kurzlebigen, modernen Zeit den Nachkommen erhalten bleiben. Ohne Zweifel kann festgehalten werden, dass die Eigentumsbeschränkung im vorliegenden Fall auf einer gesetzlichen Grundlage beruht (Art. 5 BauG und Art. 4 - 9 BauV), im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist, da das Grundstück im bisherigen Rahmen als Parkplatz für das Geschäft der Einsprecher weiterhin genutzt werden kann. Kategorisch untersagt sind zu Recht hingegen neue Aufschüttungen im Bereich der Ringmauer und des Stadtgrabens.

Die gemeinsame Einsprache von [REDACTED] betreffend die Parzelle Nr. [REDACTED] (Einsprache Nr. 4) ist, soweit darauf überhaupt eingetreten werden kann, als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen. Auf die Einsprache Nr. 3 wird, da sie durch den Beschluss der Gemeindeversammlung gegenstandslos wurde, gemäss Art. 44 Abs. 3 BauG nicht eingetreten.

- 3.3 Der Einsprecher Nr. 5, [REDACTED], erhob im Zusammenhang mit seinen Parzellen Nrn. [REDACTED] und [REDACTED] an der Bauerngasse und Enge Gasse Einsprache gegen Art. 9 Abs. 2 und Art. 11 lit. g. Wie oben unter Ziffer 3.2 erwähnt, wurde der Art. 9 Abs. 2 SBV in der Gemeindeversammlung vom 27. März 1983 ersatzlos gestrichen, so dass dieser Punkt der Einsprache gegenstandslos wurde. Der zweite Einspruchspunkt ist

aus verschiedenen Gründen unklar: Erstens liegen die Parzellen des Einsprechers im Plansektor K2 und nicht im Plansektor KH/B, der in Art. 11 SBV geregelt wird; zweitens betraff der aufgelegene Art. 11 lit. g Lauben und Fassadenvorsprünge sowie Balkone, nicht aber die Wohnnutzung, gegen die sich der Einsprecher offensichtlich wendet, wie aus der allzu knappen Eingabe sinngemäss zu entnehmen ist. Sofern ein Schreibfehler vorliegt und Franz Burger indessen Art. 11 lit. c beanstandet, weil die Parzellen im Plansektor KH/B zu höchstens 2/3 überbaut werden durften, so ist die Einsprache auch in diesem Punkt gegenstandslos geworden, weil diese Bestimmung an der Gemeindeversammlung ersatzlos gestrichen wurde.

Auf die Einsprache Nr. 5 wird deshalb nicht eingetreten.

- 3.4 In der Einsprache Nr. 7 macht der Rechtsvertreter der [REDACTED] geltend, das Gebäude sei wegen eines kubistischen Anbaus nicht mehr stilrein und demzufolge auch nicht erhaltenswert. Es gehe nicht an, zwangsweise so einschränkende Auflagen zu machen und einen An- und Umbau so zu erschweren, dass eine sachgerechte Nutzung weitgehend verunmöglicht würde.

Die Erbengemeinschaft ist Eigentümerin eines im kommunalen Hinweisinventar als hervorragend eingestuften Gebäudes, und zwar bezüglich des Eigenwertes wie auch des Situationswertes. Das Gebäude wurde als Wohnhaus und Arztpraxis im Jahr 1900 erbaut und ist ein guter Vertreter der herrschaftlichen Architektur in neugotischem Stil. Im kommunalen Hinweisinventar wird folgende Beurteilung abgegeben: "Mit der römisch-katholischen Kirche zusammen ist dieses Haus ein guter Vertreter der Neostile, und der Hauptbau sollte unbedingt mit dem Garten und der Einzäunung und der Eingangspforte erhalten werden." Ohne Zweifel ist diese denkmalpflegerische Beurteilung des Gebäudes zutreffend und richtig. Die vom Rechtsvertreter der Einsprecherin vorgenommene Bewertung ("Von einem erhaltungswerten Bau kann keine Rede mehr sein".) muss als laienhaft und falsch qualifiziert werden; jedenfalls geht es nicht an, wegen des kubischen Anbaus aus Holz die Schutzwürdigkeit des Hauptgebäudes zu verneinen, da der Anbau ohne grossen Aufwand notfalls entfernt werden könnte. Schliesslich sei noch erwähnt, dass

weniger als einem Dutzend Objekten das Prädikat "hervorragend" im vorliegenden Plangebiet verliehen wurde (vgl. den technischen Bericht vom Oktober 1980, S. 12/13).

Nachdem aus den obenstehenden Ausführungen erhellt, dass das Gebäude der Einsprecherin als erhaltenswertes Objekt im Sinne von Art. 6 ff BauV zu gelten hat, steht der Gemeinde Laufen nach Art. 8 BauV das Recht zu, zu dessen ungeschmälerten Erhaltung die erforderlichen Bauvorschriften zu erlassen. Dieser Aufgabe ist die Gemeinde mit dem Erlass der Sonderbauvorschriften und des Ueberbauungsplanes Kernzone KV (Vorstadtgebiet) nachgekommen, insbesondere mit Art. 12 SBV. Die detaillierte, klare und zweckmässige Abfassung dieser Bestimmung liegt im öffentlichen Interesse. Diese Bestimmung und die daraus resultierende Eigentumsbeschränkung sind verhältnismässig und überwiegen das private Interesse der Einsprecherin (vgl. auch unten die Erwägungen zu Ziffer 3.5 Abs. 2). Die bisherige Nutzung wird durch die neuen Vorschriften grundsätzlich nicht geschmälert, und ein Um- und Ausbau ohne Veränderungen des Erscheinungsbildes und des Volumens ist ebenfalls möglich. Ueberdies deckt sich Art. 12 der Sonderbauvorschriften Kernzone Vorstadtgebiet mit den Interessen der Erbgemeinschaft, wie aus der Einsprache hervorgeht: "Die heutigen Eigentümerinnen sind nach Möglichkeit bestrebt, den ererbten Besitz zu erhalten."

Die Einsprache Nr. 7 ist demzufolge als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen, während die Rechtsverwahrung vorgemerkt wird.

- 3.5 Als Einsprecherin Nr. 10 reichte die [REDACTED] am 2. September 1983 folgende Eingabe ein: "Beim Durchgehen ihrer Sonderbauvorschriften für das Vorstadtgebiet stellten wir fest, dass unsere Liegenschaft durch diese Vorschriften benachteiligt würde. Wir sehen uns daher genötigt, gegen dieses Vorhaben Einsprache zu erheben."

Das Gebäude der Einsprecherin weist laut bauhistorischen Bestandesaufnahmen einen hervorragenden Eigenwert auf und ist gemessen am Situationswert erhaltenswert. Im Ueberbauungsplan ist es als erhaltens-

werte Baute eingetragen. Nach Art. 12 der Sonderbauvorschriften "Kernzone Vorstadtgebiet" fallen darunter wertvolle, für das Stadtbild charakteristische Bauten. Mit Fug kann und wird diese Einstufung nicht bestritten. Die [REDACTED], eines der ältesten Gebäude der Vorstadt ist mit seinem Bauvolumen und der Fassadengestaltung ohne Zweifel ein erhaltenswertes Objekt. Nach den kantonalen Rechtsgrundlagen zum Landschafts- und Ortsbildschutz (Art. 4 - 8 BauV) dürfen bauliche Veränderungen an oder in der Umgebung von erhaltens- und schützenswerten Objekten nur erfolgen, wenn die Objekte selbst nicht beeinträchtigt werden. Die vorliegenden Bauvorschriften, insbesondere Art. 12 SBV spezifizieren also nur die kantonalen Bestimmungen. In diesem Lichte besehen, erweist sich Art. 12 SBV als recht- und zweckmässig; denn die Schutzbestimmungen beziehen sich auf die charakteristischen und wichtigen Elemente der Gebäude wie Gesamtvolumen, Dachgestaltung, Konstruktion und Fassade sowie die hervorstechenden Einzelheiten wie Fenster- und Türenfassungen, Lisenen, Eck- und Stützpfeiler, etc.

Diese Vorschrift ist schliesslich auch verhältnismässig und das öffentliche Interesse überwiegt jenes der privaten Grundeigentümer: So ist in Art. 12 Abs. 5 eine Ausnahmeregelung vorgesehen, in Art. 29 wird ausdrücklich die Besitzstandsgarantie normiert, gemäss Art. 12 Abs. 4 können bauwillige Grundeigentümer detaillierte architektonische Abklärungen verlangen, was im vorliegenden Fall geschieht, indem auf Kosten der Gemeinde eine Studie über die Nutzung der Liegenschaft verfasst wird (laut Stellungnahme der Gemeinde vom 9. Juli 1984). Wesentlich ist aber, dass die bisherige Nutzung nicht geschmälert wird. Wohl trifft zu, dass nach altem Zonenplan eine WG 4 hier ausgeschieden war und nun nur 2-geschossige Wohn- und Gewerbebauten zugelassen sind. Da aber die Bestandesgarantie den Weiterbestand des bestehenden Volumens sichert, wird diese Regelung nicht aktuell.

Die Parzelle Nr. [REDACTED] liegt zum Teil auch im geschützten Uferbereich. Es entspricht den Grundsätzen und Zielen der Raumplanung, See- und Flussufer freizuhalten, deren Begehung zu erleichtern und die natürliche Uferlandschaft und -vegetation zu erhalten (vgl. Art. 3 RPG und Art. 1 des Gesetzes über See- und Flusssufer). Der Erlass von Art. 7 SBV "Kern-

zone Vorstadtgebiet" und die Eintragung des geschützten Uferbereichs der Birs im Ueberbauungsplan entspricht diesen Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Der Freiraum zwischen der Birs und den bestehenden Gebäuden ist für das Vorstadtgebiet von Bedeutung und muss erhalten werden. Im übrigen entspricht der Perimeter des geschützten Uferbereichs im wesentlichen dem üblichen Gewässerabstand von 10 m (der Gewässerabstand gemäss Art. 22 Baureglement von 5 m ist eindeutig zu klein, denn nach SFG beträgt er für die grossen Flüsse in der Regel 50 m). Schliesslich ist auch in diesem Zusammenhang festzustellen, dass die bisherige Nutzung der Gebäude nicht tangiert wird.

Die Einsprache Nr. 10 der [REDACTED] ist demzufolge vollumfänglich als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.

- 3.6 [REDACTED] erhob am 2. September 1983 folgende Einsprache: "Da ich mit Art. 11 des Ueberbauungsplanes Nr. 184-10 vom 12.4.1983 nicht einverstanden bin, sehe ich mich genötigt, dagegen Einsprache zu erheben." Als Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] wendet er sich offensichtlich gegen die Einstufung seines Gebäudes als erhaltenswert und die entsprechende Bestimmung der Sonderbauvorschriften (gemäss Auflage Art. 11, nun Art. 12 der Sonderbauvorschriften Kernzone Vorstadtgebiet).

Wie oben unter den Ziffern 3.4 und 3.5 erwähnt, liegt der Artikel 12 SBV im öffentlichen Interesse, ist zweckmässig und gesetzmässig. Soweit die Bestimmung als solche angefochten ist, kann auf die obenstehenden Erwägungen verwiesen werden. Hingegen bleibt hier zu beurteilen, ob die Einstufung des Gebäudes des Einsprechers als erhaltenswerte Baute gerechtfertigt ist, das heisst, ob dafür ein öffentliches Interesse gegeben ist und dieses das Interesse von [REDACTED] überwiegt.

Im technischen Bericht der Kernzonenplanung (S. 12/13) wird der Eigenwert des strittigen Gebäudes als erhaltenswert, die Fassade sogar als hervorragend qualifiziert und im Situationswert erscheinen alle Bauten der Vorstadt, Westfassade (westliche Strassenseite), als bedeutend. Es besteht kein Anlass, an der Richtigkeit der Inventarisierung zu zweifeln, insbesondere da auch der Einsprecher gemäss Aktenlage keine triftigen Einwände gegen die bau- und kulturhistorische Bewertung

seines Gebäudes vorbringt. Der alte Bau mit Oekonomieraum enthält wohl Wohnungen ohne grossen Komfort, die sanierungsbedürftig sind. Da insbesondere die Strassenfassade mit der charakteristischen Fenster- und Türaufteilung und dem imposanten Dach erhaltenswert ist, die Schutzbestimmung sich wegen des Strassenensembles also insbesondere auf die Frontfassade beziehen, ist eine Renovation und ein Umbau im übrigen Teil des Gebäudes durchaus realisierbar. Die Unterschutzstellung ist also nicht unverhältnismässig, und die Einsprache Nr. 12 ist als öffentlich-rechtlich unbegründet abzulehnen.

- 3.7 Am 1. September 1983 erhob auch [REDACTED] im Namen des [REDACTED] [REDACTED] eine umfangreiche, ausführliche und detaillierte Einsprache. Nachdem aufgrund des Einspracheverfahrens und an der Gemeindeversammlung verschiedene angefochtene Bestimmungen abgeändert wurden, zog die [REDACTED] die Einsprache im wesentlichen zurück und wendet sich nun nur noch gegen Art. 5 SBV KA. Befürchtet wird, dass wegen des Schutzes des Stadtbildes keine genügend grosse Schaufenster - minimal 4 bis 5 m breit - in Zukunft zulässig wären.

In Art. 5 SBV KA werden der Schutz des Stadtbildes und die Erhaltung des Systems der Brandmauern geregelt. In bezug auf die Einsprache ist Absatz 1 wesentlich, wonach Neu- und Umbauten sich in den Proportionen (so u.a. charakteristisches Bauvolumen, Fassadenbreiten, Fassadenvorsprünge und Fassadengestaltung) sowie bei der Farbgebung dem historischen Stadtbild anzupassen und dem Charakter der Altstadt als Schutzgebiet in besonderem Masse Rechnung zu tragen haben. Diese Bestimmung liegt eindeutig im öffentlichen Interesse, denn gerade die Fassaden und deren Gestaltung prägen das Stadtbild und verunstaltete, stark veränderte Fassaden stören in den feingliedrigen Häuserzeilen der Altstadt besonders. Dies trifft auch auf grossflächige Schaufenster zu, da diese üblicherweise weder gegliedert noch unterteilt werden und so als überdimensionierte Oeffnung die Gebäude und deren Fassaden, teilweise das ganze Strassenbild prägen und verunstalten. Aus diesem Grund sind die Schaufenster entweder in ihren Massen strikte zu begrenzen oder durch bauliche, strukturelle Elemente aufzuteilen, um den Eindruck einer leeren Oeffnung zu vermeiden. Eine angepasste Gliederung des

Schaufensters kann - wie sich dies an guten, grossen, in das Stadtbild eingepassten Ausstellungsräumen zeigte - auch die Kaufware in einer besseren, optimalen Art zur Geltung bringen (was im Interesse der Geschäftsleute liegt). Wie die Innenstädte von Bern und Basel beweisen, hat die Geschäftstätigkeit trotz ähnlicher Vorschriften (vgl. Art. 123 der Bauordnung der Stadt Bern) nicht darunter gelitten. In diesem Sinne ist auch die Äusserung der Gemeindevertreter an der Einigungsverhandlung zu verstehen, nämlich dass eine Lösung für die Gestaltung der Schaufenster im Interesse der Einsprecher und der altstadtgerechten Bauweise gefunden werden könne. Demzufolge ist die Einsprache Nr. 19 der Möbelhandlung der Gebrüder Imhof als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.

- 3.8 Die Einsprecherin Nr. 24, [REDACTED], wendet sich mit Eingabe vom 3. September 1983 gegen Art. 6 Abs. 1 SBV KA und Art. 9 Abs. 2 SBV KA. Betreffend Art. 9 Abs. 2 SBV KA wurde die Einsprache inzwischen gegenstandslos, da diese Bestimmung an der Gemeindeversammlung vom 27. März 1984 ersatzlos gestrichen wurde. Insoweit ist auf die Einsprache nicht mehr einzutreten (Art. 44 Abs. 3 BauG).

Hingegen ist auf die Einsprache betreffend die in Art. 6 Abs. 1 SBV KA normierte geschlossene Bauweise einzutreten, insbesondere auch im Zusammenhang mit der vorgesehenen Ablösung von Dienstbarkeiten gemäss Art. 82 ff BauG. Denn die Einsprecherin führt zur Begründung an, ihre Parzelle verfüge über ein Aussichts- und Fensterrecht zu Lasten der Nachbarparzellen Nrn. [REDACTED] und [REDACTED].

Als geschlossene Bauweise wird der seitliche Zusammenbau von Gebäuden zu Gebäudereihen verstanden. Die geschlossene Bauweise ist die typische Bauform der mittelalterlichen Stadt, aber auch von Geschäftszentren oder bestimmter Landesgegenden (vgl. A. Zaugg, Kommentar zum Baugesetz, Art. 18 N. 1) und findet im heutigen Zeitpunkt insbesondere wegen des Grundsatzes der haushälterischen Nutzung des Bodens wieder vermehrt Geltung. Die geschlossene Bauweise ist charakteristisch für die Altstadt von Laufen und muss deshalb unbedingt erhalten werden. Jede andere Bauform würde das Stadtbild und die historisch gewachsene Substanz der Altstadt zutiefst beeinträchtigen.

Dies gilt vor allem auch für den von der Einsprache betroffenen Strassenzug, der mit Ausnahme der Lücke nördlich der Liegenschaft der Einsprecherin eine intakte geschlossene Bauweise aufweist. Aus diesem Grund ist die geschlossene Bauweise zu Recht vorgeschrieben.

Um die geschlossene Bauweise nicht zu verunmöglichen, wurde in den Art. 82 bis 85 BauG das Institut der Ablösung von Dienstbarkeiten geregelt (wie im übrigen in Art. 79 EG/ZGB die Aufhebung der nachbarrechtlichen Grenzabstände). Sofern bestehende Dienstbarkeiten also den zwingenden Bauvorschriften widersprechen, so sind diese gegen Entschädigung abzulösen, wenn das öffentliche Interesse dafür vorliegt. Ein öffentliches Interesse ist in der Regel dann gegeben, wenn in einem Gebiet mit geschlossener Bauweise Dienstbarkeiten bestehen, die seitliche Bauabstände verlangen oder Nachbarparzellen mit Bauverbot oder Baubeschränkungen belegen (vgl. A. Zaugg, a.a.O., Art. 82 N. 2). Dienstbarkeiten mit Aussichts- und Fensterrechten können natürlich ebenfalls die geschlossene Bauweise verhindern und wären dann abzulösen.

Im konkreten Fall werden gemäss Grundbuchauszug vom 8. Februar 1984 durch die Aussichts- und Fensterrechte die beiden Parzellen Nrn. ■■■■ und ■■■■ betroffen. Die Dienstbarkeit zu Lasten der Parzelle Nr. ■■■■, auf die sich der Einsprecher ebenfalls beruft, wurde im Zusammenhang mit dem Verkauf eines Teils dieser Parzelle im Februar 1961 bereinigt und im Grundbuch gelöscht. Des weiteren ist festzuhalten, dass kein Bedürfnis besteht, die Dienstbarkeit zu Lasten der Parzelle Nr. ■■■■ aufzuheben, da nach dem vorliegenden Ueberbauungsplan deren Ueberbauung im Osten des Einsprechers auch nicht möglich ist; diese Dienstbarkeit entspricht also den öffentlichen Bauvorschriften. Hingegen würde die Dienstbarkeit zu Lasten der Liegenschaft Nr. ■■■■ einen Zusammenbau verhindern. Im gegenwärtigen Zeitpunkt muss diese Dienstbarkeit jedoch nicht abgelöst werden, da dafür kein öffentliches Interesse besteht. Dies wird nur in jenem Augenblick aktuell, wo der Nachbar einen Neubau erstellen möchte. Dannzumal muss geprüft werden, ob der mögliche zweigeschossige Bau auf der Parzelle Nr. ■■■■ nicht mindestens teilweise entsprechend der bestehenden Dienstbarkeit errichtet werden könnte, so dass diese nicht abgelöst werden müsste. Jedenfalls erweist

sich Art. 6 Abs. 1 SBV KA nicht als unverhältnismässig und unzweckmässig, und die Einsprache Nr. 24 ist als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.

- 3.9 Die [REDACTED] liess am 5. September 1983 durch ihren Vertreter, [REDACTED], der zugleich [REDACTED] ist, folgende Einsprache erheben:

"Gegen die zur Zeit aufliegenden Ueberbauungspläne samt Sonderbauvorschriften für die Kernzone Vorstadtgebiet erhebe ich hiermit im Namen und Auftrag der [REDACTED] sowie auch im eigenen Namen Einsprache.

Zur Begründung verweise ich auf die Tatsache, dass die Baufreiheit der Eigentümer insbesondere was die Ausnützung der Liegenschaften anbelangt, erheblich eingeschränkt wird.

Die Einsprache hat vorsorglichen Charakter und ich behalte mir vor, dieselbe noch eingehender zu begründen, sofern dies notwendig sein wird..."

Nach der Einigungsverhandlung wurden mit Schreiben vom 14. Dezember 1983 die Gründe für die Einsprache bekanntgegeben: Die Erbengemeinschaft Gubler wendet sich einerseits gegen die Ueberbauungs- und Gestaltungsplanpflicht im Plansektor F und andererseits gegen die Herabzonung von der WG 3 in eine WG 2 im gleichen Sektor, wovon die Parzelle Nr. [REDACTED] betroffen ist. Zudem erhebt sie auch Einsprache gegen die Umzonung von einer WG 4 in eine WG 3 im Plansektor A, wo ihre Liegenschaft Nr. [REDACTED] liegt. Zur Begründung wird angeführt, das Grundstück Nr. [REDACTED] sei baureif und die zusätzliche Planung würde jedes Bauvorhaben verzögern und verteuern; die Herabzonungen würden eine Wertverminderung verursachen, ohne dass eine Entschädigung vorgesehen sei.

Nach Art. 123 Abs. 1 BauV kann innert der Auflagefrist von 30 Tagen gegen Ueberbauungspläne mit Sonderbauvorschriften schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Die Einsprache hat demnach ein Rechtsbegehren und eine Begründung zu enthalten. An die Begründung dürfen nicht zu hohe Anforderungen gestellt werden, zumal das Verfahren zum Erlass eines Ueberbauungsplanes ein einfaches Verwaltungsverfahren ist (vgl. Art. 3 des Gesetzes über die Grundsätze des verwaltungsin-ternen Verfahrens vom 7. Juni 1970, DelG). Insbesondere an die Laien-

einsprachen dürfen und werden nicht allzu strenge Ansprüche gestellt, sondern es genügt, wenn der Einspracheschrift sinngemäss entnommen werden kann, in welchem Sinne bestimmte Vorschriften abzuändern sind. Mindestens müssen die Gründe für die Einsprache aber ansatzweise erkennbar sein (vgl. auch A. Zaugg, Kommentar zum Baugesetz, Art. 54 N. 9).

Der fristgerecht eingereichten Einsprache der [REDACTED] kann nun nicht entnommen werden, inwiefern die neuen Normen und insbesondere auch welche Bestimmungen die Baufreiheit und die Ausnützung der Liegenschaft einschränken. Wäre diese Einsprache von einem Laien erhoben worden, so könnte sie allenfalls wie andere Eingaben im vorliegenden Verfahren als Einsprache in rechtsgenügender Form anerkannt werden. Die [REDACTED] wird indessen von einem Rechtsanwalt vertreten, und so kann wegen fehlender Begründung auf die Einsprache Nr. 27 nicht eingetreten werden.

Insbesondere geht es auch nicht an, sich die Begründung der Einsprache vorzubehalten und so die gesetzliche Einsprachefrist von 30 Tagen verlängern zu wollen.

Die Einsprache wäre indessen auch abzuweisen, wenn darauf eingetreten würde: Die Parzelle Nr. [REDACTED] liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der gemischten Zone WG 3 und nicht WG 4, wie von der Einsprecherin in der nachträglichen Eingabe behauptet wird. Eine Herabzonung wurde in diesem Bereich also nicht vollzogen. Im Plansektor F, wo die Parzelle Nr. [REDACTED] liegt, kann der Gemeinderat auf das Erfordernis eines Gestaltungsplanes verzichten, wenn die Richtpläne der Gemeinde eingehalten werden. Die Notwendigkeit eines Ueberbauungs- und Gestaltungsplanes wird also wesentlich eingeschränkt, im Interesse der Grundeigentümer. Diese Bestimmung sichert aber zugleich eine zweckmässige Ueberbauung der betroffenen Parzellen, da zuerst mit dem Ueberbauungsplan oder den Richtplänen die Linienführung der Erschliessung sichergestellt wird. Insofern liegt diese Bestimmung eindeutig im öffentlichen Interesse. Aber auch die Herabzonung von der WG 3 in die WG 2 ist zweckmässig, da sie eine massvolle Korrektur der gültigen Vorschriften und zugleich eine Anpassung an die bestehenden Ueberbauungsformen gewährleistet. Trotzdem ist in Art. 10 Abs. 3 SBV KV die Möglichkeit gegeben, allenfalls

und sofern planerisch sinnvoll und zweckmässig, von den Bestimmungen der WG 2 abzuweichen. Die Einsprache wäre demnach als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen, sofern darauf eingetreten werden könnte.

- 3.10 [REDACTED] erhob am 15. März 1984 Einsprache gegen die neue rückwärtige Baulinie auf der Nachbarparzelle Nr. [REDACTED]; diese Baulinie war in der zweiten Auflage vom 15.2. - 24.2.1984 fälschlicherweise abgeändert worden. Nach Meinung des Einsprechers sollte die rückwärtige Baulinie entlang dem bestehenden Gebäude verlaufen.

Beim Erlass öffentlich-rechtlicher Vorschriften ist wie im gesamten Verwaltungsverfahren der Verfassungsgrundsatz der Rechtsgleichheit zu beachten. Dies bedeutet nicht, dass alle Grundeigentümer ihre Grundstücke in gleicher Art und Weise nutzen dürfen, aber es geht auch nicht an, unsachliche und willkürliche Unterscheidungen zu treffen (vgl. BGE 103 Ia 519). Der Einsprecher verlangt nun, dass die Baulinie nur auf der Nachbarliegenschaft zurückversetzt werde; auf seinem Grundstück soll sie wohl weiterhin entlang der Sektorengrenze verlaufen. Die unterschiedliche Behandlung der beiden Parzellen lässt sich auf keine ausreichenden sachlichen Gründe stützen (subjektive Interessen des Einsprechers können nicht zu Ungunsten des Nachbarns berücksichtigt werden). Aus diesem Grund ist die Einsprache Nr. 35 als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.

4. Da im vorliegenden Verfahren zahlreiche Einsprachen zu behandeln waren und auch im Vorprüfungsverfahren ein besonderer Arbeitsaufwand geleistet wurde, rechtfertigt sich die Erhebung einer Gebühr von Fr. 600.--.

C. Aus diesen Gründen wird

b e s c h l o s s e n :

1. Die von der Gemeindeversammlung von Laufen am 27. März 1984 beschlossenen Bauvorschriften Ueberbauungsplan mit Sonderbauvorschriften "Kernzone KA Altstadt" und Ueberbauungsplan mit Sonderbauvorschriften "Kernzone KV Vorstadtgebiet" werden gemäss Art. 44 BauG genehmigt, wobei
- Art. 9 Abs. 1 SBV KV wie folgt geändert wird:
"Bei Ueberbauung des Plansektors E kann das erhaltenswerte Gebäude Nr. 23 unter Wahrung seines Schutzcharakters in eine zeitgemässe Ueberbauung einbezogen werden."

2. Auf die Einsprachen Nrn. 3, 5 und 27 wird nicht eingetreten.

Die Einsprachen Nrn. 1, 4, 7, 10, 12, 19, 24 und 35 werden als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen.

Die Rechtsverwahrung der [REDACTED] wird vorgemerkt.

3. Die Genehmigungskosten von Fr. 600.-- nebst Eröffnungskosten sind durch den Regierungsstatthalter von Laufen von der Gemeinde Laufen zu beziehen und abzutaxieren.
4. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Baudirektion zuhanden des Regierungsrates schriftlich in zwei Doppelten und begründet Beschwerde erhoben werden. Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.

5. Der Regierungsstatthalter von Laufen wird beauftragt, diesen Beschluss mit den beiliegenden Kopien per Gerichtsurkunde (Empfangsbestätigung an die Baudirektion des Kantons Bern, Gerechtigkeitsgasse 36, 3011 Bern) zu eröffnen:

- der Gemeinde Laufen
unter Beilage je eines Exemplares der genehmigten Ueberbauungspläne und Sonderbauvorschriften,
- den unter Ziffer C 2 aufgeführten Einsprechern und Rechtsverwehrrern, zum Teil durch ihre Vertreter.

Je ein Exemplar dieses Beschlusses und der Ueberbauungspläne mit Sonderbauvorschriften ist für das Amtsarchiv bestimmt.

BAUDIREKTION
Der Direktor



G. Bürki, Regierungsrat

<u>Rf</u>	<u>TBA</u>	<u>WEA</u>	<u>RPA</u>
1	2	3 + je 1 Ex.	6 + je 2 Ex.

- Ortsplaner: R. Schmidlin, dipl. Ing., Röschenzstr. 42, 4242 Laufen