

Überbauung **Centralpark Lorraine Bern** - was bisher geschah...

Ergänzung zur Chronologie 2007 bis Januar 2014 - ergänzt bis **Dezember 2016**

2014

Luzius Theiler verlangte vom Büro des Stadtrates, es solle dem Parlament einen Antrag vorlegen, damit dieses selber bestimmen könne, ob der Gemeinderat oder nicht besser eine Drittperson gegen die FDP-Beschwerde antreten solle. Schliesslich habe der Gemeinderat den vom Stadtrat überwiesenen Rückkommensbeschluss abgelehnt und sei daher in dieser Sache befangen. Das Ratsbüro lehnte diesen Antrag ab und Theiler rekurrierte am **24. Dezember** beim Regierungsstatthalter. Dieser wies am **24. März** Theilers Beschwerde ab. Es gilt nun eine Frist von 30 Tagen für einen allfälligen Weiterzug an die nächste Instanz (Regierungsrat). Ein Entscheid des Regierungsstatthalters über die Beschwerde der FDP ist noch hängig.

Trotz der ungeklärten Rechtslage verfolgte die städtische Liegenschaftenverwaltung das Baubewilligungsverfahren weiter. Da mit dem Eigentümer des Lagerweg 12 in Sachen Näherbaurecht definitiv keine Einigung erzielt werden konnte, müssen die Baumzimmer-Balkone verkleinert werden. Am **18. März** verfügte der Regierungsstatthalter, diese Projektänderung erfordere eine erneute öffentliche Ausschreibung – Frist **22. April 2014**.

Ebenfalls bis zum **22. April** muss das Bauinspektorat zu der beantragten Parkplatzreduktion Stellung nehmen. Auf die im ursprünglichen Bauprojekt vorgesehene Einstellhalle hatte die Stadt aus Kostengründen verzichtet, allerdings ohne das für „autofreie Siedlungen“ notwendige Verfahren eingehalten zu haben.

Mit Verfügung vom **11. Juli** stellt der Regierungsstatthalter fest, dass die Bauherrschaft, die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Bern bezüglich der Parkplatzsituation immer noch Antworten schuldet: Es fehlen schlüssige Begründungen zu den Einwänden der stadtinternen Fachstelle Verkehrsplanung. Das Projekt wurde erst im Verlauf der Planung aus Kostengründen zu einer autofreien Siedlung umgeplant. Dies widerspricht aber den rechtlichen Vorschriften, wonach vor Erteilung einer Baubewilligung eine entsprechende Vereinbarung zur Gewährung einer autofreien Siedlung notwendig ist.

Aus derselben Verfügung geht weiter hervor, dass sich der Besitzer der Liegenschaft Lagerweg 12, die FSZ Immobilien AG von Fredy Schönholzer von ihrem bisherigen Rechtsvertreter, Ivo Doswald getrennt hat. Die FSZ AG wird neu von der ZULUMI AG vertreten, die ausschliesslich im Besitz von Fredy Schönholzer steht und wie die FSZ Immobilien AG auch Sitz in Hergiswil NW hat.

Am **14. August** wird das Baugesuch der FSZ Immobilien AG (Hergiswil) publiziert (mit Frist 5. September). Der Besitzer will das Gebäude „gestalterisch aufwerten, um dem Quartier ein zeitliches Aussehen zu geben“. Geplant sind der Anbau von geheizten Loggias, als „Pufferzone“ zwischen Balkon und Wohnraum. Für diesen Neubau beansprucht der Besitzer eine Ausnahmegewilligung, da er damit die gemäss Zonenplan zulässige Gebäudetiefe um rund 4 Meter überschreiten würde. Zu allfälligen weiteren Ausbauplänen (grössere Wohnungen) und Renovationen, die aus hygienischen Gründen dringend notwendig wären (u.a. Asbestsanierung) äussern sich die Antragssteller nicht. Aus dem Baugesuch kann daher davon ausgegangen werden, dass die derzeit bestehenden 15 1-Zimmer und 8 2-Zimmerwohnungen bestehen bleiben und lediglich neu mit Loggias und davor angebauten Balkonen vergrössert (und wohl auch verteuert) werden sollen.

Die Beschwerde der FDP vom Oktober 2013, gegen die Gültigkeit der Überweisung der Motion Theiler für einen Rückkommensantrag sowie die Eingabe von Luzius Theiler, Befugnis des Stadtrats zur Erteilung eines Beschwerdemandats sind weiterhin hängig beim Regierungsstatthalter (FDP) bzw. beim Regierungsrat (Theiler).

Am **1. September** lehnt das Verwaltungsgericht des Kantons Bern die Beschwerde von Luzius Theiler ab und spricht dem Gemeinderat gestützt auf die Gemeindeordnung die alleinige Zuständigkeit als beschwerdeführendes Organ zu. Die Beschwerde der FDP gegen Stadtratsbeschluss auf Rückkommen wird damit gutgeheissen. Mit **Frist vom 5. Oktober** ficht Luzius Theiler diesen Entscheid beim Bundesgericht als letzte oberste Instanz an.

Am **27. Oktober** veröffentlicht der Regierungsrat seinen Entscheid zur Beschwerde der FDP und gibt dieses Recht: Der Stadtrat habe gestützt auf sein eigenes Geschäftsreglement keine Möglichkeit, auf die von ihm überwiesene Baudkreditvorlage zurück zu kommen. Die Überweisung der entspr. Motion von Luzius Theiler ist daher ungültig. Ein Rückkommen hätte am gleichen Abend der Beratung beantragt und mit einer Zweidrittelmehrheit gutgeheissen werden müssen. Es ist davon auszugehen, dass der Gemeinderat mit diesem Entscheid zufrieden ist und den Entscheid nicht anfechten wird. Da aber noch nicht abschliessend geurteilt ist, ob tatsächlich nur der Gemeinderat beschwerdeführende Instanz sein kann, bzw. der BG Entscheid dazu noch aussteht entsteht hier irgendwie eine Rechtsunsicherheit.

Mit Verfügung vom **20. Oktober** äussert sich das Regierungsratthalteramt zu der immer noch hängigen Baubewilligung der Stadt. Insbesondere zu dem von der Stadt neu vorgelegten Mobilitäts- und Vermietungskonzept können sich alle Parteien, die gegen das Baubewilligungsverfahren Einsprache erhoben haben noch einmal äussern (mit Frist **21. November**). Die Stadt moniert, sie baue jetzt autofrei, obwohl sie dies bislang so nicht vorgesehen hatte und die dazu notwendigen Formalitäten bislang nicht erfüllt hatte. Gestützt auf eine neue kantonale Gesetzgebung (Bau Verordnung) sind per 1. August 2014 die Vorschriften für autofreies Wohnen etwas vereinfacht worden.

Am **1. November** wird die alternative Wohnbox nach einer mehrmonatigen Rundreise (Kriens, Stadt Luzern) ein zweites Mal für vorerst 3 Monate auf der Centralbrache installiert und kann für zahlreiche Anlässe benutzt werden. Die Stadt (Immobilien Bern) weigert sich Hand zu bieten für eine längerfristige provisorische Standortbewilligung, da sie immer noch davon ausgeht, mit den Bauarbeiten bald beginnen zu können.

Der Gemeinderat orientiert am **6. November** darüber, dass er den Entscheid des Regierungsratthalters (FDP Beschwerde gegen überwiesene Motion Theiler) so akzeptiert und das Verfahren nicht weiterzieht. Dieser Entscheid obliegt gemäss Geschäftsreglement des Stadtrates einzig dem Gemeinderat, das Parlament hat keine Befugnisse.

Mit Eingabe vom **20. November** äussert sich der VLL hat zu dem von der Stadt nachgereichten Mobilitätskonzept. Zur Erinnerung: Das ursprüngliche Baugesuch enthielt noch den Bau einer Auto-Einstellhalle. Aus finanziellen Gründen verzichtete die Stadt aber darauf, da die Mietpreise mit Autohalle noch teurer geworden wären. Im Herbst reichte Immobilien Stadt Bern ein Vermietungs- und ein Mobilitätskonzept für eine autofreie Überbauung nach. Beide Konzepte sind wenig überzeugend und weisen grosse Lücken auf. So enthält das Mobilitätskonzept nur gerade minimalste Vorgaben: innovative, auf die Überbauung und das Quartier zugeschnittene zusätzliche Mobilitätsangebote und Ideen sucht man vergebens. Zudem sind die von der Stadt berechneten 41 Abstellplätze für Fahr- und Motorfahräder völlig ungenügend. 21 dieser Abstellplätze sollen im Veloraum im Untergeschoss angebracht werden, was für den alltäglichen Gebrauch nicht praktikabel ist. Fachleute rechnen mit 1,5 Velo-Abstellplätzen pro Zimmer, was beim Centralweg mindestens 72 Veloabstellplätze bedeuten würde. Grosse Bedenken hat der VLL auch bezüglich der immer noch ungeklärten (Um-) Gestaltung des Centralwegs (Strassenraum). Eine Umgestaltung ist in Arbeit (Stadtplanungsamt), die städtische Liegenschaftenverwaltung will aber dieses Projekt explizit nicht in ihr Bauprojekt und die dazu gehörende Umgebungsgestaltung einbeziehen.

Per **24. Dezember** nimmt der VLL zudem Stellung zum „Bericht zum Bauentscheid“ des Bauinspektorats der Stadt Bern. Das Bauinspektorat kommt nach Prüfung aller Unterlagen zum Schluss, dass die diversen Ausnahmebewilligungen und die Baubewilligung erteilt werden können. Der VLL weist nach eingehendem Studium dieser Unterlagen insbesondere auf nach wie vor ungeklärte Fragen des Näherbaurechts bzw. des Grenzabstands zur Liegenschaft Lagerweg 12 hin. Mit Verfügung vom **29. Dezember** schliesst der Regierungstatthalter das Verfahren ab. Er wird wohl demnächst über das Baugesuch entscheiden.

2015

Bis zum **2. Februar** hat Luzius Theiler noch Frist, zu den beim Bundesgericht eingegangenen Repliken der Stadt Bern und des Verwaltungsgerichts Stellung zu nehmen (Kompetenz des Gemeinderats als alleinige beschwerdeführende Instanz). Die Stadt stellt in ihrer Replik u.a. in Frage, ob die Beschwerde ans Bundesgericht überhaupt zulässig, bzw. ob die von Luzius Theiler geltend gemachte besondere Betroffenheit als Stadtrat rechtsgenügend sei, um als Beschwerdeführer aufzutreten.

Mit Urteil vom **25. März** weist das Bundesgericht die Beschwerde von Luzius Theiler ab, da kein aktuelles Rechtsschutzinteresse mehr bestehe „...nachdem das Regierungsstatthalteramt die gegen die Erheblicherklärung der Motion des Beschwerdeführers gerichtete Beschwerde am 24. Oktober 2014 gutgeheissen hat und dieser Entscheid Rechtskraft erwachsen ist“. Weiter hält das BG fest: *„Die vom Beschwerdeführer aufgeworfene Frage der Gemeindeorganisation mag zwar insbesondere für ihn als Stadtrat eine gewisse Wichtigkeit haben. Ob ihr allerdings eine grundsätzliche Bedeutung im Sinn der erwähnten Rechtsprechung zukommt, erscheint eher fraglich... Die Voraussetzungen, um die Beschwerde ausnahmsweise trotz fehlendem aktuellen Rechtsschutzinteresse zu behandeln, sind damit nicht erfüllt“.*

Am **29. April** (mit Frist 29. Mai) publiziert der Gemeinderat die sogenannte **geringfügige Änderung des Bauklassenplans** für den Centralweg 15. Für das bis anhin auf dem Gebiet geltende Bauklassenregime (ein Teil ist Bauklasse BK 3, ein Teil BK 4) soll neu nur noch BK 3 gelten. Damit soll der für das Projekt Baumzimmer notwendige Gebäudeabstand zu den bestehenden Gebäuden, namentlich Lagerweg 12 nachträglich korrigiert (verringert) werden, da das Baumzimmer lediglich 3stöckig geplant ist. BK 4 lässt 4 Stockwerke zu, allerdings mit einem Meter grösseren Abstand zur angrenzenden Liegenschaft resp. ein Meter Tiefenverlust für das gesamte Wohnprojekt.

Mit Datum **28. Mai** reichen der VLL, das Grüne Bündnis, die SP Bern Nord und die Grüne Partei Bern eine gemeinsam unterzeichnete Einsprache bzw. Beschwerde gegen diese geringfügige Änderung des Bauklassenplans ein. Argumentiert wird u.a. damit, dass eine Abstufung der Bauklasse aus städtebaulicher und wohnpolitischer Sicht nicht als geringfügig angeschaut werden könne. Zumindest müssten die zuständigen Organe darüber befinden können (Stadtrat, Stimmbevölkerung), da diese Nutzungsreduktion von grossem öffentlichen Interesse ist. Angesichts der enormen Wohnknappheit wäre im Gegenteil eine Umzonung in BK 4 mindestens eine Überlegung wert, um für die Zukunft eine optimale 4-stöckige Nutzung sicherzustellen, entsprechend der viergeschossigen Bauhöhe der angrenzenden Häuser (Lagerweg, Centralweg).

Im Stadtrat wird am **7. Mai** eine interfraktionelle Interpellation eingereicht mit dem Titel: *Centralweg – neue Komplikationen bei einem vermurksten Projekt*. Die InterpellantInnen von SP, GB/JA!, GPB-DA, GLP, AL und PdA wollen vom Gemeinderat unter anderem wissen, weshalb die Anpassung des Bauklassenplans nicht in einem früheren Stadium publiziert worden ist und unter welchen Bedingungen die Stadt bereit wäre, das Projekt Baumzimmer zurückzuziehen und abzuschreiben.

Am **12. Mai bzw. 11. Juni** wendet sich der VLL direkt an den Regierungsrat. Der VLL stellt sich auf den Standpunkt, dass das Baugesuch der Stadt materiell nicht bewilligungsfähig ist und der Regierungsrat daher die Stadt zum Rückzug des Baugesuchs auffordern oder den Bauabschlag verfügen müsse.

Die seit längerer Zeit leer stehende ehemalige Alcadis-Garage (Dammweg, Hofweg, Centralweg) soll neu von der GEWA Stiftung (Bärner Brockenhaus) genutzt werden. Das entsprechende Baugesuch wird am **20. Mai** publiziert. Der VLL trifft sich mit den für den Umbau Verantwortlichen zu einem Austausch. Das bislang mit Autos verstellte und leider private Trottoir am Dammweg soll künftig frei bleiben und damit auch für die FussgängerInnen wieder benutzbar sein. Der VLL informiert die neuen Bauherren über die von der Stadt (Tiefbauamt) geplante Aufwertung des Stücks Centralweg (parallel zur Überbauung Baumzimmer). Das Bärner Brocki hat für diesen Perimeter vier Autoabstellplätze für Kunden geplant, mit Einfahrt über Hofweg, Ausfahrt über Lagerweg. Die Aufwertung Centralweg sieht aber u.a. eine Sperre gegen den Lagerweg vor. Siehe dazu auch Eintrag Chronologie, 20. November 2014.

Auf Antrag des Generalsekretariats des Gemeinderates gewährt der Regierungsrat am **4. Juni** der Stadt eine Fristverlängerung bis zum **19. Juli** zur Stellungnahme gegen die am 28. Mai eingereichte Beschwerde gegen die Geringfügigkeit der Bauklassenänderung (Beschwerde von VLL, SP Bern Nord, Grünes Bündnis, GPB-DA).

Als Reaktion auf die Schreiben des VLL vom 12. Mai resp. 11. Juni und angesichts des hängigen Verfahrens zur geringfügigen Änderung des Bauklassenplanes erlässt der Regierungsrat am **18. Juni** eine Sistierungsverfügung. Demnach wird der Regierungsrat auf das seit Juni 2012 hängige Baugesuch von Immobilien Stadt Bern für das Projekt „Baumzimmer“ erst wieder eintreten, wenn die Frage der Bauklassenänderung rechtsgültig abgeschlossen ist.

Am **21. Dezember** verfügt das Bauinspektorat der Stadt Bern der FSZ Immobilien AG in Zürich den Bauabschlag für den Ausbau der Liegenschaft am Lagerweg 12 (Baugesuch eingereicht am 24. April 2013, Publikation vom 14. August 2014). Die FSZ Immobilien AG erhebt gegen diesen Entscheid am **21. Januar 2016** bei der nächsten Instanz, der Bau- Verkehrs- und Beschwerde, u.a. wie folgt (Zitat): «...Bei strittigen Objekt handelt es sich um das Wohnhaus Lagerweg 12, welches heute durch Personen aus der alternativen Szene gegenleistunglos besetzt ist. Mit den beantragten Umbauten sollen Wohnungen für ältere Personen geschaffen werden, um diesen den Verbleib im Quartier zu ermöglichen und gleichzeitig die bisher bewohnten grossen Wohnungen für Familien frei zu machen... Anlässlich der obgenannten Verhandlungen zwischen den Parteien (Stadt Bern und FSZ) wurde vereinbart, vor dem Eingehen eines jeweiligen Bauentscheides eine einvernehmliche Lösung im Sinne der Gewährung der gegenseitigen Näherbaurechte zu vereinbaren. Dass sich die den vorliegenden Entscheid erlassende Behörde und gleichzeitige Nachbarliegenschaftsinhaberin nicht daran hält erstaunt, lässt jedoch nur darauf schliessen, dass damit eine Besserstellung des eigenen Projektes beabsichtigt ist...»

2016

Die am 28. Mai 2015 von VLL, Grünem Bündnis, SP Bern Nord und Grüner Partei Bern gemeinsam eingereichte Beschwerde gegen eine geringfügige Änderung des Bauklassenplans am Centralweg wird vom Regierungsrat am 8. Januar 2016 abgewiesen: «... handelt es sich um Vorbringen, welche für die Frage der Geringfügigkeit der strittigen Planänderung nicht von Relevanz sind. Das beabsichtigte Bauprojekt Centralweg 15 mag zwar aus politischer Sicht von grösserer Bedeutung sein. Die Bauklassenänderung selber erhält hierdurch aber nicht mehr Gewicht, zumal nicht die Bauklassenänderung selber politisch umstritten ist, sondern das konkrete Bauvorhaben auf besagte Parzelle...».

Am **27. April** findet – unter der Leitung des Generalsekretariats der Stadt Bern, Fachbereich Recht – zur hängigen Beschwerde gegen die geringfügige Änderung des Bauklassenplans eine Einspracheverhandlung statt (Art. 122 BauV). Da die einsprechenden Parteien den Entscheid des Regierungsstatthalters nicht weiter angefochten haben wird die Beschwerde nun als Einsprache im Planungsverfahren behandelt. Dies bedeutet, dass alle Unterlagen an das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung weitergeleitet werden, welches schliesslich über die Einsprachen entscheiden muss. An der Ausspracheverhandlung hielten beide Seiten an ihren Standpunkten fest.

Am selben Tag lädt die Stiftung GEWA zu einem „Einweihungs-Apéro“ in den Hallen der ehemaligen Alcadis-Garage am Dammweg ein. Nach langem Hin und Her konnte der Mietvertrag endlich abgeschlossen und damit den Umbauten begonnen werden. Die Eröffnung des „Bärner Brocki“ am neuen Standort ist für Herbst 2016 geplant.

Anfang Mai wenden sich VLL, Grünes Bündnis, SP Bern Nord und Grüne Partei Bern noch einmal mit einem Brief an den Gesamt-Gemeinderat mit der eindringlichen Bitte, das geplante Projekt „Baumzimmer“ zu sistieren und damit einer grösseren Gesamtüberbauung des Perimeters Centralweg, Lagerweg, Lorrainestrasse eine wirkliche Chance zu geben.

Am **14. Mai** wird die Centralpark-Brache zu neuem Leben erweckt – mit Flohmi, Setzlingsbörse, Musik, Spielen, Essen und Solidesserts für Rojava (*Westkurdistan, drei Enklaven im Norden Syriens, in denen vor allem die etwa zweieinhalb Millionen Kurden Syriens leben*). In Ablösung des Nachbarschaftskomitees wurde ein neuer Verein „Quartiertreff Bööxli“ gegründet, welcher die Wohnbox belebt und zahlreiche Veranstaltungen auf der Brache organisiert.

Im **Juni** weist die kantonale Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (BVE) die Beschwerde des Besitzers der Liegenschaft Lagerweg 12 ab. Nachdem ihm die Stadt im Dezember 2015 die Baubewilligung verwehrt hat kommt auch die BVE zum Schluss, dass das Vorhaben, die bisherigen Balkone durch deutlich grössere, verglaste Loggien zu ersetzen „erheblich von der baurechtlichen Grundordnung“ abweichen würde.

Im **September** reicht die FSZ Immobilien AG von Fredy Schönholzer ein neues Baugesuch für den Lagerweg 12 ein. Geplant ist jetzt ein Balkonturm an der Rückseite der Liegenschaft, mit allerdings deutlich tieferen Balkonen als an dem angebauten Nachbarhaus. Das Baugesuch ist Anfang 2017 noch in Bearbeitung beim Bauinspektorat.

Mit Entscheid vom **24. November** lehnt das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Beschwerde von VLL, Grünem Bündnis, SP Bern Nord und GPB-DA gegen die, vom Gemeinderat am 22. April 2015 beschlossene geringfügige Änderung des Bauklassenplans ab: „Die von der Gemeinde vorgesehene Bauklasse 3 für die ganze Parzelle Nr. 1446 ist sachlich vertretbar und rechtlich nicht zu beanstanden“. Angesichts der Ausichtslosigkeit verzichten die Beschwerdeführenden auf einen Weiterzug an die kantonale Justizdirektion. Somit ist zu erwarten, dass der Regierungsstatthalter das sistierte Baubewilligungsverfahren ab Februar 2017 wieder aufnehmen wird.

2017

à continuer.....