

Überbauung Centralpark Lorraine was bisher geschah ...

*Eine Chronologie; herausgegeben vom Verein läbige Lorraine VLL, Jurastrasse 15. 3013 Bern, Januar 2014
Die Chronologie wird laufend aktualisiert auf www.laebigi-lorraine.ch*

Seit Jahren geht es auch in der Lorraine um den Erhalt von günstigem Wohnraum. Bei einigen Projekten konnten Engagierte aus dem Quartier diesen – gemeinsam mit Wohnbaugenossenschaften – erhalten oder neu bauen. Die Ereignisse rund um das Gelände am Centralweg 9/9A zeigen exemplarisch auf, wie schwierig diese Auseinandersetzung sein kann und wer alles darin involviert ist. Im Januar 2014, da wir diese Chronologie zum ersten Mal gedruckt vorlegen, ist das Schicksal des Centralparks völlig offen. Uns bleibt an dieser Stelle nur der Aufruf, sich weiterhin mit vereinten Kräften und viel Phantasie für bezahlbaren Wohnraum im eigenen Quartier und damit in der ganzen Stadt Bern einzusetzen.



2007

Als Resultat der Gesamtplanung Lorraine soll auf der Parzelle Centralweg 9/9a ein Neubauprojekt für Wohnnutzung entstehen. Das Land gehört der Stadt.

BewohnerInnen aus der Lorraine gründen die Wohnbaugenossenschaft Central und melden der Stadt ihr Interesse an einem Wohnbauprojekt an.

2008

Der seit vielen Jahren dort angesiedelten Autogarage Alcadis AG (vormals Erb Garagen) wird der Mietvertrag gekündigt. Weil der Stadt bei der Kündigung ein Formfehler unterläuft, bleibt die Kündigung nichtig. Das Mietverhältnis wird letztendlich bis 30. April 2009 verlängert.

Die Betriebskommission des Wohnbaufonds beauftragt die städtische Liegenschaftenverwaltung LV **im Februar** die Rahmenbedingungen für eine Wohnbauplanung abzustecken und die Durchführung eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens vorzubereiten.

Mit Schreiben vom **10. März 2008** fordert die LV die Präsidialdirektion der Stadt Bern auf, den Bordellbetrieb Lagerweg 12 zu verbieten und die rechtmässige Wohnnutzung wieder herzustellen. Dies weil die Stadt auf der benachbarten Parzelle ein Wohnhaus errichten will und fürchtet, dass „die Rotlicht-Nutzung nebenan mögliche Investoren und Mieter abschrecken könnte“. Der Besitzer der Liegenschaft will dagegen sämtliche rechtlichen Beschwerdemöglichkeiten ausnutzen.





Der VLL legt **anfangs April 2008** Einsprache ein gegen den Abbruch der bestehenden Liegenschaft (altes Gewerbehau) und ersucht bei der Stadt um die Genehmigung einer kulturellen Zwischennutzung des Gebäudes. Vorgängig hat der VLL zahlreiche interessierte Gruppierungen aus dem Quartier, aus Kultur und andern sozialen Bewegungen zu einem Treffen eingeladen, um vorhandene Nutzungsideen zu sammeln. Es kamen zahlreiche spannende Vorschläge zusammen.

Am **22. April 2008** findet eine Aussprache mit der LV statt. Sie argumentiert, dass der wegen der früheren Garage-Nutzung mit Schadstoffen belastete Boden eine Zwischennutzung des Gebäudes nicht zulasse. Zudem habe sie schlechte Erfahrungen gemacht mit Zwischennutzungs-Verträgen („Paradiesli-Schock“). Im Weiteren sei vorgesehen, möglichst zügig zu bauen, eine Nutzung des Gebäudes wäre daher höchstens für zwei Jahre möglich und somit der Aufwand für die nötigsten Instandstellungsarbeiten zu hoch.

Die LV informiert weiter, dass der beabsichtigte Kauf der Liegenschaft Lagerweg 12 gescheitert ist. Die ursprünglich anvisierte Gesamtüberbauung (Centralweg/Lagerweg) könne daher nicht realisiert werden. Die Betriebskommission des Wohnbaufonds habe deshalb beschlossen, die Parzelle Centralweg im Baurecht zu veräussern. Der VLL zieht seine Einsprache gegen die Abbruchbewilligung zurück.

Am **6. November** reicht Stadtrat Luzius Theiler (GPB) ein Postulat ein. Er verlangt, dass bei der Überbauung am Centralweg Wohnungen für Leute mit tiefem bis mittlerem Einkommen gebaut werden. Zudem soll auf eine Einstellhalle verzichtet und ein Quartiertreff integriert werden, was sowohl der Gemeinderat als auch der Stadtrat später ablehnen werden (2009).

2009

Im **Frühjahr 2009** beschliesst die Betriebskommission des Wohnbaufonds, das Grundstück doch nicht im Baurecht abzugeben, sondern selber zu bauen. Es soll rund fünfzehn 3,5- bis 5,5-Zimmerwohnungen geben. Nach Vorliegen der Ergebnisse eines Studienauftrages im Frühjahr 2010 soll im Herbst 2010 die Baueingabe erfolgen, voraussichtlich könne im Frühling 2011 mit den eigentlichen Bauarbeiten begonnen werden.

Am **19. Oktober** fahren die grossen Baumaschinen auf und brechen das alte Gewerbehau sowie die Auto-Schauhäuser auf dem Centralweg ab. Das Gelände liegt brach.

2010

Am **8. März** ziehen die Stadtauben mit ihren Wohnwagen auf der Brache am Centralweg ein. Die Akzeptanz bei der Quartier-Bevölkerung ist gross, die farbigen Bauwagen fügen sich gut in die brachliegende Freifläche und die umliegenden Häuser ein.

Die Stadt duldet die Stadtauben aber nicht und setzt ihnen ein Ultimatum, den Platz zu verlassen. Am **14. März**, zwei Tage vor Ablauf dieser Frist verlassen sie den Centralpark. Die Stadt lässt das Gelände mit schweren Baumaschinen umgraben und zieht einen tiefen Graben rund um das Gelände, damit keine weiteren Bau- oder Wohnwagen auffahren können.

Ab April wird die umgegrabene Brache von Quartierbewohnenden spontan genutzt für Picknicks, Filmabende, Spielanlässe, Konzerte etc. Der VLL organisiert im Rahmen des Berner Umwelttages rund um die Brache am Centralweg einen grossen Flohmarkt.

Als Folge des nicht geplanten Aufenthalts der Stadtauben beschliesst die Stadt überraschend schnell über die weitere Zwischennutzung: Für den Velokurier-Laden soll **ab Herbst** ein Provisorium aufgestellt werden. Für den Rest der Brache wird der Verein Brachland beauftragt, ein Nutzungskonzept zu realisieren (Spielraum, Sandkasten, Gartennutzung, Grillstelle). Die Brache selbst wird mit einem Zaun und Weidenbäumen umringt.

Im Dezember orientiert die Stadt über die Siegerin des Architekturwettbewerbs. Eine Jury wählt aus 62 eingereichten Eingaben das Projekt *Baumzimmer*, das mit insgesamt 14 Wohnungen und einem Atelieraum einen „wünschenswerten und differenzierten Beitrag zur Quartierentwicklung leistet. Die acht Etagenwohnungen mit ihren balkonartigen *Baumzimmer* schaffen identitätsstiftenden Charakter und interessante zwischenräumliche Bezüge“. Zudem gibt es drei Attikawohnungen, die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten einen gedeckten Sitzplatz.



2011 & 2012

Die Brache wird von zahlreichen Gruppierungen und Quartierbewohnenden rege genutzt: Für den Anbau von Gemüse ebenso wie für Kinderspieltage, Sitzungen im Freien, Grillabende, spontane Konzerte und lange Tische.

Am **16. Juli 2012** urteilt das Bundesgericht, dass der Erotikbetrieb am Lagerweg 12 in der Lorraine seine Türen definitiv schliessen muss. Damit beendet das Bundesgericht einen jahrelangen Rechtsstreit zwischen den städtischen Behörden und dem Liegenschaftsbesitzer. Der Entscheid wird am Tag des Urteilspruchs rechtskräftig. Die an den Lagerweg 12 angebaute Liegenschaft ist im Besitz der Baufirma Büchi und davon nicht tangiert.

Ende Februar verlassen die rund 100 Sexarbeiterinnen die Wohnungen am Lagerweg 12. Danach wird das Haus zugemacht und bleibt vorderhand leer. Der Noch-Besitzer Roland Staudenmann (Bellone GmbH) ist im Rechtsstreit mit dem Folgebauer Fredy Schönholzer, Eigentümer der FSZ AG (Erwerb, Verwaltung, Vermittlung und Veräusserung von Grundstücken aller Art). Da sich die beiden nicht über den Ablösebetrag einigen können, gehen sie vor Handelsgericht. Zwischen FSZ und Bellone flossen über mehrere Jahre Tausende von Franken hin und her. Es bestanden Baurechts-, Darlehens-, Nutzungs-, Miet- und andere Verträge zwischen den beiden Parteien. Nach Meinung der FSZ AG hätte Anfang Jahr eine Eigentumsübertragung der Liegenschaft am Lagerweg 12 von Bellone an die FSZ stattfinden sollen. Doch Roland Staudenmann, Vertreter der Bellone GmbH, verweigerte diesen Übertrag.

Die Stadt versucht erneut die Liegenschaft Lagerweg 12 zu kaufen, den angebotenen Verkaufspreis von 3 Mio. lehnt sie aber als völlig überzogen ab. Der voraussichtlich neue Besitzer (Fredy Schönholzer FSZ AG) lässt Profile erstellen; er will von der Stadt für seinen Gebäudeteil eine Ausnahmegewilligung für die Verbreiterung des Hauses über die gesetzliche Baulinie hinaus. Als Gegenleistung wäre er bereit, der Stadt das für das *Baumzimmer* benötigte Näherbaurecht zu gewähren.



Unter dem Motto „mir wei ke Puff, hei aber eis gfunde“ ziehen am Sonntag, den **21. April** die AktivistInnen der autonomen Schule denkmal in die Räume am Lagerweg 12 ein. Da die Schule nur bis Ende Juni in ihren bisherigen Räumlichkeiten im Waaghaus an der Stauffacherstrasse bleiben kann (der Zwischennutzungsvertrag mit der Stadt Bern läuft dann ab) brauchen die AktivistInnen neue Räumlichkeiten. Sie erhalten viele spontane positive Reaktionen aus dem Quartier und beginnen damit, die einzelnen Wohnungen und Zimmer sanft zu renovieren.

Am **Montag, 13. Mai** werden die Profile für den städtischen Neubau auf dem Centralpark gesetzt. Am **15. Mai** wird das Baugesuch publiziert. Unter anderen reicht auch der VLL am 14. Juni fristgerecht eine Einsprache dagegen ein. Die Argumente: Unklare und nicht vollumfänglich behindertengerechte Parkplatzsituation am Hofweg, Konsequenzen auf das Projekt beim nicht gewährten Näherbaurecht zum Lagerweg 12, unklar ob die geplante Verkehrsberuhigung Centralweg Bestandteil des Projekts ist.

Am **Donnerstag, 16. Mai** wird der Kreditantrag des Gemeinderates über 8,8 Mio. Franken im Stadtrat beraten. Luzius Theiler (GPB) stellt einen Rückweisungsantrag, da die vom Gemeinderat geplanten Wohnungen trotz Subventionsbeiträgen wesentlich teurer kommen als früher versprochen, resp. die von ihm dafür verlangte und vom Stadtrat überwiesene Postulats-Forderung nicht eingehalten ist. Zudem sei die Frage des Näherbaurechts nicht geklärt. Der Gemeinderat schreibt dazu im Vortrag zum Kreditantrag, dass die Realisation auch ohne Näherbaurecht möglich sei. Im ungünstigsten Fall müsse der Neubau mit einer reduzierten Anzahl von „Baumzimmern“ errichtet werden.

Die im Kreditantrag errechneten Mietzinse (z.B. Fr. 1796.00 für eine 4 ½ Zimmerwohnung im EG mit 102 m² oder Fr. 1160.00 für eine 2 ½ Zimmerwohnung im 2.OG mit 66 m²) können nur dank einem Subventionsbeitrag von 2,65 Mio. Franken aus dem Wohnbaufonds und einem tief angesetzten Landwert erreicht werden. Aus Kostengründen wird auf eine Auto-Einstellhalle verzichtet.

Der Rückweisungsantrag von Luzius Theiler wird abgelehnt (27 JA, 35 NEIN, 5 Enthaltungen). Dafür wird ein Antrag der GLP angenommen, wonach der vorgesehene Subventionsbetrag von 2.65 Mio. ersatzlos gestrichen werden soll (32 JA, 27 NEIN, 8 Enthaltungen). Schlussabstimmung: 35 JA, 29 NEIN, 3 Enthaltungen (12 Parlamentsmitglieder sind abwesend). Demnach muss die Stadt die Wohnungen zu marktüblichen Bedingungen vermieten, die Mietzinse werden zwischen 25-30 Prozent teurer als noch im Kreditantrag vorgerechnet. Das ursprüngliche Versprechen der Stadt, auf dem Centralpark zumindest einen Teil der Wohnungen im Segment günstigen Wohnraum anzubieten, ist vom Tisch.

Die Empörung ist gross, über die Quartiergrenzen hinaus. Der VLL protestiert gemeinsam mit der AG Wohnen gegen diesen Entscheid. Mit einem Schreiben an den Gemeinderat ersucht der VLL **Anfang Juni** die Stadtregierung, das Projekt zu stoppen und gemeinsam mit dem Stadtparlament einen Weg für einen Neuanfang zu wagen, damit das ursprüngliche Versprechen, preisgünstige Wohnungen zu bauen, zumindest teilweise eingelöst werden kann.

Am **6. Juni** demonstriert eine Hundertschaft engagierter Personen vor dem Rathaus gegen den Stadtrats-Entscheid. Ein spontan gegründetes „Nachbarschaftskomitee gegen Luxuswohnungen in der Lorraine“ vereint zahlreiche, in der Lorraine ansässige und tätige Gewerbebetriebe und soziale Institutionen.

Ebenfalls am **6. Juni** reicht Stadtrat Luzius Theiler (GPB) eine dringliche Motion ein: „Stopp Luxusbau – für einen Neuanfang am Centralweg 9“. Er fordert den Gemeinderat u.a. auf, dem Stadtrat eine Vorlage zur Aufhebung des Stadtratsbeschlusses vom 16. Mai 2013 zum Ausführungskredit Centralweg zu unterbreiten (also quasi ein Rückkommensvortrag). Das Büro des Stadtrates gewährt die Dringlichkeit.

Das Nachbarschaftskomitee lanciert **Ende Juni** zusammen mit dem VLL und der AG Wohnen eine Petition zuhänden Gemeinde- und Stadtrat. Die Petition ersucht Regierung und Parlament, das Projekt zu stoppen und stattdessen neu auszuschreiben mit der Vorgabe, günstigen Wohnraum zu schaffen. Am **3. September** wird die Petition mit 1050 Unterschriften eingereicht.

Vor der Stadtratsdebatte zum „Rückkommensantrag“ von Luzius Theiler organisiert der VLL mit Unterstützung von Fachpersonen für die Stadträtinnen und Stadträte **Anfang September** eine Begehung vor Ort auf dem Centralpark. Diskutiert wird unter anderem die Frage des Näherbaurechts (welches vom Besitzer Lagerweg 12 nach wie vor nicht gewährt wird) bzw. die Frage, weshalb die rechtlich möglichen Bedingungen nicht voll ausgeschöpft worden sind und





so mehr und günstigerer Wohnraum entstehen könnte (Ausnutzung Bauklassen, direkter Anbau an die angrenzenden Liegenschaften).

Im Hinblick auf die Stadtratssitzung vom **12. September**, an welcher die dringliche Motion Luzius Theiler „Neuanfang am Centralweg“ (Aufhebung des Stadtratsbeschlusses vom 16. Mai) traktandiert ist, verschicken das Nachbarschafts-Komitee und der VLL an alle Stadträtinnen und Stadträte einen Appell, die Motion zu überweisen und damit einem Neuanfang eine Chance zu geben.

Am **12. September** überweist der Stadtrat mit 35 JA, 29 NEIN bei 8 Enthaltungen gegen den Willen des Gemeinderates den ersten Punkt der dringlichen Motion von Luzius Theiler. Der Gemeinderat muss dem Stadtrat nun eine Vorlage zur Aufhebung des Stadtratsbeschlusses vom 16. Mai 2013 unterbreiten. Gegen diesen Stadtratsbeschluss kann innert 30 Tagen Frist Beschwerde eingereicht werden.

Als Reaktion auf diesen Beschluss wird am **19. September** eine interfraktionelle Motion GB/JA!, SP eingereicht mit dem Titel „Bauprojekt Centralweg: günstigen Wohnraum möglich machen“. Die Motion verlangt vom Gemeinderat vor einer weiteren Planung für den Centralpark abzuklären, wieweit die Liegenschaft am Lagerweg 12 nicht doch in die Planung einbezogen werden kann. Zudem soll die Parzelle im Baurecht an einen gemeinnützigen Bauträger abgegeben werden mit der Auflage, Vorgaben für preisgünstigen Wohnraum einzuhalten (maximale Anlagekosten gem. Bundesamt für Wohnungswesen).

Ende September einigen sich die FSZ AG und Bellone GmbH vor Handelsgericht. Über das Verhandlungsergebnis wird Stillschweigen beschlossen. Fredy Schönholzer mit seiner FSZ AG ist demnach wieder rechtmässiger Besitzer der Liegenschaft Lagerweg 12. Solange nicht klar ist, ob ihm die Stadt die Ausnahmegewilligung für die Verbreiterung des Hauses erteilt, und bis er entschieden hat, ob und wie er die Liegenschaft sanieren und nutzen will, duldet er offenbar die Anwesenheit der alternativen Schule denkmal. Die Aushandlung eines Zwischennutzungsvertrags lehnt er allerdings ab.

Am **6. Oktober** legen Vertreter der FDP und des Jungfreisinns gegen den vom Stadtrat am 19. September überwiesenen Antrag Beschwerde beim Regierungsstatthalteramt ein. Sie argumentieren, dass dieser Beschluss einem Rückkommensantrag (Wiedererwägung) gleichkomme, ein demokratiepolitisches Instrument, welches der Stadtrat bei der letzten Revision seines eigenen Geschäfts-Reglements dahingehend zurückgebunden hat, dass ein Antrag auf Wiedererwägung eines Geschäfts- oder Beschlusses nur noch am jeweiligen Sitzungstag gestellt werden kann.

Am **20. November** lehnt das Büro des Stadtrates (Ratsbüro) einen Antrag von Luzius Theiler ab, der verlangt, dass nicht der Gemeinderat für das Beschwerdeverfahren zuständig ist (als Vertreterin des Stadtrates), sondern eine vom Stadtrat gewählte externe Person (RechtsanwältIn/JuristIn), da der Gemeinderat gegen die Interessen des Parlaments Partei sei.

Mit Schreiben vom **2. Dezember** ersucht die, für die städtische Liegenschaftenverwaltung im Beschwerdeverfahren zur Baubewilligung zuständige Anwaltskanzlei beim Regierungsstatthalteramt um eine weitere Fristerstreckung. Da mit der Eigentümerin der Parzelle Lagerweg 12 in Sachen Näherbaurecht nach wie vor keine Einigung erzielt werden konnte, prüfe die Liegenschaftenverwaltung nun eine Anpassung des Projekts, was einige Zeit in Anspruch nehme. Die Fristverlängerung wird bis zum 15. Januar 2014 gewährt.

Am **24. Dezember** reicht Stadtrat Luzius Theiler gegen den Entscheid des Ratsbüros beim Regierungsstatthalteramt Beschwerde ein: Das Ratsbüro hat Theilers Antrag, dass der Stadtrat beschwerdeführende Instanz sein müsse, abgelehnt. Theiler moniert in seiner Beschwerde, dass es nicht angehe, dass jener Gemeinderat, der gegen die vom Parlament überwiesene „Rückkommensmotion“ und daher in höchstem Masse befangen sei, nun im Auftrag des Parlaments gegen die FDP-Beschwerde antreten solle. Dies widerspreche den Prinzipien der Gewaltenteilung und verunmögliche ein faires Verfahren.



2014

Im Rahmen der Tour de Lorraine entsteht unter dem Motto „Hier baut das Quartier“ eine Wohnkultur-Installation des Architekten Huld Hug. Der Prototyp seiner Wohnbox, die preisgünstigen Wohnraum schaffen soll, wird am **18. Januar 2014** eröffnet. Sie wird einige Monate auf dem Areal stehen bleiben, zu Diskussionen über Ansprüche auf Wohnraum anregen und für vielfältige Aktivitäten genutzt werden.

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-Beschwerdeantreten 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 Regierungstatthalter, 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 Regierungstatthalter 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 Ausnahmegenehmigung, da er damit die gemäss Zonenplan zulässige Gebäudetiefe um rund 4 Meter überschreiten würde. Zu allfälligen weiteren Ausbauplänen (grössere Wohnungen) und Renovierungen, 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 Regierungstatthalter (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 Regierungstatthalter seinen Entscheid zur Beschwerde der FDP und gibt dieser 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 Regierungstatthalteramt 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 Regierungstatthalters (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 Ausnahmegenehmigungen 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 Regierungstatthalteramt 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 aktuellem 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, Stimmbewölkerung), 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/JAI, 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 Regierungstatthalter. Der VLL stellt sich auf den Standpunkt, dass das Baugesuch der Stadt materiell nicht bewilligungsfähig ist und der Regierungstatthalter 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.

Auf Antrag des Generalsekretariats des Gemeinderates gewährt der Regierungstatthalter 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 Regierungstatthalter am **18. Juni** eine Sistierungsverfügung. Demnach wird der Regierungstatthalter 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 gegenleistungslos 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 Regierungstatthalter 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 Regierungstatthalters 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 Bökli“ 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 Aussichtslosigkeit verzichteten die Beschwerdeführenden auf einen Weiterzug an die kantonale Justizdirektion. Somit ist zu erwarten, dass der Regierungstatthalter das sistierte Baubewilligungsverfahren ab Februar 2017 wieder aufnehmen wird.

2017

Am **2. März** konnte eine VLL-Delegation dem neu gewählten Gemeinderat Michael Aebersold (Direktion Finanzen) in einem persönlichen Gespräch darlegen, dass eine Gesamtüberbauung Lagerweg/Centralweg die grösste Akzeptanz hätte, weil dadurch mehr und bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden könnte. Der Gemeinderat versicherte uns, dass er nach wie vor in Verkaufsverhandlungen mit dem Besitzer der Liegenschaft Lagerweg 12 stehe, was sich allerdings als äusserst schwierig erweise.

Mit einer Verfügung vom **7. September** forderte der Regierungstatthalter die Bauherrschaft (Immobilien Stadt Bern) dazu auf, bis zum 22. September mitzuteilen, ob sie überhaupt noch ein Interesse an der Aufrechterhaltung des Baubewilligungsgesuchs habe: Da sich die Bauherrschaft nicht mehr gemeldet habe, gehe man davon aus, dass an einem Entscheid zum Baubewilligungsverfahren «kein rechtserhebliches Interesse» mehr bestehe.

Der Gemeinderat reagierte umgehend: Er beantragte die Fortsetzung des Baubewilligungsverfahrens und liess via Medienmitteilung ausrichten, dass die Genehmigung zur Umteilung in die Bauklasse 3 per sofort in Kraft trete. Da die Kaufverhandlungen mit dem Besitzer der Liegenschaft am Lagerweg 12 scheiterten, wolle man das Projekt «Baumzimmer» nun wie geplant bauen. Das Projekt werde bis im Herbst 2018 bezüglich Kosten optimiert, um tiefere Mietzinse zu erreichen (Baukosten reduzieren, Renditevorgaben senken). Sollte sich das Bauvorhaben dadurch wesentlich ändern, müsste dem Stadtrat erneut einen Antrag gestellt werden.

Der VLL verlangte in einer Medienmitteilung vom **30. Oktober**, dass das abgeänderte Bauprojekt in jedem Fall dem Stadtrat erneut zur Genehmigung vorgelegt werden müsse. Sollte eine Kostenreduktion nicht gelingen, erwarte man einen Planungsstopp bis zum Zeitpunkt, zu dem ein Erwerb der angrenzenden Liegenschaft am Lagerweg 12 möglich werde. Zudem würde mit der Überweisung der Motion Penher eine Pattsituation entstehen, bzw. die Stadt wäre nicht länger legitimiert, an ihrem Baumzimmer-Projekt festzuhalten.

Am **13. November** nahm der VLL zuhause des Regierungstatthalters noch einmal Stellung zum Baubewilligungsverfahren und ersuchte ihn das Verfahren einzustellen. Mit der geplanten «Kostenoptimierung» seien zu viele Änderungen zu erwarten, so dass ziemlich sicher ein neues Baugesuch notwendig würde. Zudem sei die politische Debatte über die Bautätigkeit (Abgabe an gemeinnützige Bauträger mit Auflagen) nach wie vor hängig. Alle unsere Einwände fanden offensichtlich kein Gehör.

Am **27. Dezember** verfügt der Regierungstatthalter den Gesamtbaubauentscheid: Neubau Mehrfamilienhaus mit Attikageschoss, Projektänderung während Verfahren: anstelle von Baumzimmern zwei freistehende und zwei angebaute Balkontürme. Damit werden sämtliche noch hängige Beschwerden (u.a. vom VLL) gegen das Projekt abgelehnt und der Stadt die Genehmigung zum Bauen erteilt. Sowohl das von der Stadt nachgereichte Mobilitäts- und Mietkonzept wie auch alle anderen Änderungen werden vom Regierungstatthalter als genügend und rechtens anerkannt.

2018

Am **2. Februar** reicht der VLL gegen den Bau-Entscheid des Regierungstatthalters bei der Kantonalen Bau- und Energiedirektion BVE Beschwerde ein. Der VLL forderte dabei insbesondere, dass der Gesamtbaubauentscheid aufzuheben und dem Baugesuch vom 5. April 2012 (eingereicht am 11. Juni 2012) mit Projektänderung vom 10. Januar 2014 der Bauabschlag zu erteilen sei. Zudem müsse das Baugesuch neu publiziert werden, unter Angabe der bis Herbst 2018 geplanten wesentlichen Änderungen des Projekts Baumzimmer und der mit dem Bauprojekt eng verknüpften baulichen und verkehrstechnischen Neugestaltung des Centralwegs. Eventualiter sei der Gesamtbaubauentscheid zu sistieren, bis die von der Bauherrschaft auf Herbst 2018 angekündigte Projektänderung sowie die damit zusammenhängende Planung zur Umgestaltung Aussenraum Centralweg publikationsfähig vorliegen.

Am **20. August** lehnt die BVE sämtliche Beschwerde-Eingaben ab. Einzig bezüglich der Verkehrs-Situation am Hofweg (geplanter Abstell und Umschlagplatz) gab die BVE der Kritik des VLL teilweise recht. Dem VLL entstehen Verfahrenskosten in der Höhe von rund 3300. Franken.

Der lange warme **Sommer 2018** macht einmal mehr deutlich, wie gross das Bedürfnis nach einem Stück «freiem» Brachland ist. Die Gartengruppe erfreut sich eines regen Zulaufs, die Wohnbox wird wieder öfter für Veranstaltungen benutzt, die Gruppe «verbrachte» lädt zu Gartenkonzerten ein und im Juni organisieren engagierte junge Leute ein sehr gut gesuchtes Public Viewing während der Fussball WM. Leider wird die Brache immer wieder von Leuten «missbraucht»,



um alte Möbel und zahllosen Haushaltsabfall zu entsorgen. In enger Zusammenarbeit mit der Quartierarbeit Nord des vbg können regelmässige Aufräumtage organisiert werden.

Der Anbau von Balkonen an der Liegenschaft Lagerweg 12, im Besitz von Fredy Schönholzer, ist offenbar im **September** vom Regierungsstatthalter bewilligt worden. Ob die Stadt diesen Entscheid anfechten wird bleibt offen. Der Anbau dieser Balkone an einer derart sanierungsbedürftigen Liegenschaft scheint aber eher unwahrscheinlich. Sie würden aber sicherlich den «Wert» der geplanten städtischen Baumzimmer auf dem Centralweg beeinträchtigen.

Dezember: Das im September 2017 vom Gemeinderat für Herbst 2018 in Aussicht gestellte überarbeitete Baumzimmer-Bauprojekt (Kosteneinsparung) liegt noch nicht vor. Auch die im September 2013 eingereichte interfraktionelle Motion Stéphanie Penher «Bauprojekt Centralweg: günstigen Wohnraum möglich machen» ist vom Stadtrat noch nicht behandelt worden.