

Verein Kultur- und Naturoase Paradisli
Laubeggstr. 36
3006 Bern
Tel.: 031 351 65 64
info@paradisli.ch

Direktion für Finanzen,
Personal und Informatik
Barbara Hayoz
Schwanengasse 14
3011 Bern

OFFENER BRIEF AN FRAU GEMEINDERÄTIN BARBARA HAYOZ

Bern, 9. April 2008

Sehr geehrte Frau Hayoz

Der Verein Paradisli befindet sich zurzeit immer noch in der Liegenschaft an der Laubeggstr. 36. Dies darum, weil wir noch am Ausräumen sind. Zudem brauchen wir das Haus nach wie vor als Vereinstreffpunkt. Aus Sicht des Paradisli ist der ganze Ablauf seit letztem Sommer nicht rechtens. Mehr dazu lesen Sie unten.

Zusammenfassung

Auf den 1. Mai 2006 schlossen die Liegenschaftsverwaltung und der Verein denk:mal, der seit April 2006 das Bauernhaus an der Laubeggstr. 36 mit dem Verein Paradisli teilte, einen Zwischennutzungsvertrag bis zum 31. März 2007 resp. bis zum Erhalt der Baubewilligung ab.¹ An den Verhandlungen mit der Liegenschaftsverwaltung waren Vertreter beider Vereine (denk:mal und Paradisli) anwesend.

Rückwirkend auf den 1. Dezember 2006 offerierte die Liegenschaftsverwaltung eine Verlängerung des Mietvertrags bis Ende Juni resp. bis zur Baubewilligung.² Zu diesem Zeitpunkt war der Verein denk:mal bereits wieder ausgezogen. Als im Juni absehbar wurde, dass sich die Baubewilligung noch um einige Zeit verzögern würde, erklärten Sie, dass der Vertrag nicht mehr gelte und die Zwischennutzung nun vorüber sei. Die darauf folgende Beantragung der Exmission wurde zweimal bestätigt. Über die gültige Dauer des Vertrages wurde jedoch nie ordentlich gerichtet.

1. Absichten der Parteien und Zweck des Zwischennutzungsvertrags vom 15. Dez. 2006

Die Liegenschaftsverwaltung teilte den Gebäudenutzern ab dem ersten Treffen klar und offen mit, dass der Mietvertrag ein Vertrag für eine Zwischennutzung bis zu einem anstehenden Umbauvorhaben sei. Er müsse deshalb begrenzt sein, könne aber auf ein Datum bis kurz vor Baubeginn verlängert werden. Um einer Erstreckung des Mietverhältnisses vorzubeugen und damit eine Verzögerung des Bauprojektes zu verhindern, wurde zwar die Formulierung „bis zum Baubeginn / zur

Baubewilligung“ verwendet. Zudem wurde der Vertrag aber auch zeitlich befristet und mit der Erwähnung des Artikels 272a lit. D OR abgesichert. Das Ziel dabei war, die bestmögliche Nutzung der Liegenschaft und der rasche Übergang von der Zwischennutzung zum Bauprojekt zu gewährleisten.

Der Zwischennutzungsvertrag wurde damals von beiden Seiten unterzeichnet. Die Beteiligten des denkmals und des Paradisli waren zufrieden, waren sie doch der Meinung, einen Vertrag bis Baubeginn erhalten zu haben. Die im Vertrag enthaltenen Formulierungen schienen korrekt und zweckmässig. Die Liegenschaftsverwaltung wiederum konnte mit einer geregelten Zwischennutzung die Auslastung der Liegenschaft optimieren.

Wie erwartet offerierte die Liegenschaftsverwaltung im Frühling 2007 eine Vertragsverlängerung bis 30. Juni 2007, da die Baubewilligung gegen Ende der Sommerferien erwartet wurde. Dies war eine Fehleinschätzung: Noch heute liegt keine rechtskräftige Baubewilligung vor. Trotzdem wurde ab diesem Zeitpunkt seitens der Liegenschaftsverwaltung eine weitere Verlängerung der Zwischennutzung verweigert. Faktisch wurde damit der Zwischennutzungsvertrag gebrochen und der Zweck des Vertrags geändert.

Ein Vertrag ist eine schriftliche Abmachung zweier Parteien. Er hat die Aufgabe, die von juristischen Laien ausgehandelten Beschlüsse juristisch korrekt zu formulieren. Ob diese Formulierungen den getroffenen Abmachungen entsprechen, ist nun die Frage.

2. Mietvertrag und Exmission sind zwei verschiedene Verfahren

Mit einem Feststellungsbegehren wird grundsätzlich über die Gültigkeit des mit den Zwischennutzern abgeschlossenen Mietvertrags entschieden. Dabei handelt es sich um ein ordentliches Gerichtsverfahren. Die Bundesverfassung gesteht uns Zwischennutzern ein ordentliches Gerichtsverfahren zu. Anstatt jedoch das Feststellungsbegehren abzuwarten, wurde direkt eine Exmission eingeleitet.

Eine Exmission entscheidet nur über die Legitimation einer polizeilichen Räumung. Dabei handelt es sich um ein summarisches Schnellverfahren. Die von der Liegenschaftsverwaltung eingeleitete Exmission – also die polizeiliche Räumung – wurde zuerst vom Zivilgericht Bern-Laupen gutgeheissen. Der Appellationshof des Obergerichts bestätigte diesen Entscheid. Beim Bundesgericht wurde eine Beurteilung – bisher ohne Begründung – zurückgewiesen.

De Facto hätte jedoch überhaupt kein Exmissionsverfahren eingeleitet werden dürfen, solange nicht zuerst über deren Rechtsgültigkeit entschieden worden ist. Aus unserer Sicht ist darum das Exmissionsverfahren nicht rechters. Im Augenblick entscheidend ist darum einzig, was das Ziel des Vertrages bei dessen Abschluss war. Welche Abmachungen wurden an den Verhandlungssitzungen getroffen? Welche Forderungen stellte die Liegenschaftsverwaltung an das Paradisli? Mit welchem Ziel wurden Formulierungen (wie z.B. Art. 272a lit. D OR) in den Vertrag aufgenommen? Was sagt die Liegenschaftsverwaltung – was sagen die Verhandlungspartner des Paradisli dazu?

Aus Sicht derer, die sowohl mit der Liegenschaftsverwaltung, wie auch später mit Ihnen, Frau Hayoz, über diesen Vertrag verhandelt haben, wurde der Sinn und Zweck des Vertrages nachträglich verändert. Während andere Verträge notorisch missachten, sollte hier zumindest die die Stadt Bern als Vertragspartnerin die Rechtssicherheit gewährleisten!

3. Die Zukunft an der Laubeggstrasse

Schon nur die Tatsache, dass die Mitglieder des Vereins Paradisli trotz ihrem Unmut über die Frechheit dieser nachträglichen Vertragsänderung ohne Zustimmung aller Vertragspartner stets friedlich blieben, sollte uns hoch angerechnet werden. Es ist klar, dass es auch zukünftig zu keinen Gewaltanwendungen kommen wird.

Dennoch werden wohl nicht alle Mitglieder des Vereins den Weisungen der Stadt gehorchen und das Haus freiwillig verlassen. Zu gross war das Engagement, den Anwohnern gerecht zu werden, die Auflagen der Stadt zu erfüllen und trotz einer starken emotionalen Verbundenheit eine gewisse Sachlichkeit zu wahren. Zum Dank für die Bemühungen, sollen wir unter Androhung von Polizei „freiwillig“ gehen. Dieser Gehorsam darf und kann nicht erwartet werden.

a) Öffentliche Interessen durch Kaufvertrag von 1943 gewahrt

Mit dem Kaufvertrag von 1943 – als der Schönbergpark aus dem Besitz der Familie v. Fischer an die Stadt Bern übergang – waren verschiedene Auflagen verbunden:

Das Ziel des Gemeinderates war damals, den Park für die „öffentlichen Interessen“ und des Stadtbildes wegen zu erhalten.³ Dabei wird der „prächtige Baumbestand“ ebenso aufgezählt, wie die Vermeidung der „Verunstaltung des schönen Landschaftsbildes“. In Bezug auf zukünftige Bebauungen wird von möglichen „öffentlichen Gebäuden“, z.B. entsprechend den „Bedürfnissen der Schule“ (Bitzius-Schulhaus), gesprochen. Würden – wie heute von der Stadt geplant – zwei Neubauten erstellt und die Renovation im Bauernhaus Zwecks Verkauf an Private ausgeführt, würden die mit dem Kauf verbundenen öffentlichen Interessen aufs Größte übergangen.

b) Bauentscheid abwarten

Der Verein Paradisli fordert gemäss den Abmachungen mit der Liegenschaftsverwaltung einen Verbleib im Bauernhaus bis zum Erhalt der Baubewilligung. Der rechtskräftige Bauentscheid muss auf jeden Fall abgewartet werden. Wird die Baubewilligung abgewiesen, haben Sie, Frau Hayoz, die sinnlose Räumung des Paradisli, die Verschwendung von Steuergeldern für die Bewachung der leerstehenden Liegenschaft sowie die Kosten für die Durchführung der Vorarbeiten persönlich zu verantworten.

Schon nur ein privater Sicherheitsdienst kostet 80 bis 100 Franken pro Stunde, was tägliche Kosten von etwa 2'000.- CHF verursacht. Halbjährlich wären das über 300'000 Franken, die schlussendlich auf den Steuerzahler fallen. Dies entspricht niemals dem Sinn der FDP und der Berner BürgerInnen!

c) Verwaltungsgerichtentscheid beachten

Sie, Frau Hayoz, argumentierten, dass es einen Volksentscheid über dieses Bauprojekt gab. Wir können Sie erleichtern, denn das Verwaltungsgericht hat im Jahr 2003 bestätigt, dass die Volksabstimmung über die Revision des Bauklassenplans nicht als Volksentscheid über ein einzelnes Bauprojekt angesehen werden darf.⁴ Somit sind Sie nicht mehr verpflichtet, genau dieses Projekt im Schönbergpark zu realisieren.

d) Feuerpolizei und Anwohner

Das Paradisli hat diverse Lösungsvorschläge gebracht, wie die bestehenden Probleme gelöst werden könnten. Der Einbau einer Feuertreppe wurde Ihrerseits nicht bewilligt. Die Brandabschnittsbildung hingegen wäre ein grosser baulicher Eingriff. Wir haben darum in diesem Punkt ein gewisses Verständnis, wenn vor der geplanten Luxussanierung keine solchen Baubewilligungen ausgesprochen werden. Dennoch sind die feuerpolizeilichen Verfügungen übertrieben: Mittels einer Inspektion des Dachstockes auf die Feuer-tauglichkeit des ganzen Hauses – insbesondere der Schreinerei – zu schliessen, ist nicht logisch. Irgendwo muss hier bewusst oder unbewusst ein Fehler unterlaufen sein.

Wir haben auch bewiesen, dass wir uns einem Wohnquartier anpassen können: Diverse Massnahmen zur Lärmreduzierung haben wir erfolgreich umgesetzt. Ebenso haben wir Vorschläge gemacht, wie unsere Gäste, ohne an den Liegenschaften unserer Anwohner vorbeigehen zu müssen, zum Bauernhaus gelangen können. Die meisten Nachbarn sind sehr tolerant und wir genies-

sen bei ihnen viele Sympathien. Mehr noch: Viele Nachbarn empfinden ein Paradisli als Bereicherung des Quartierlebens.

Fazit

Die Situation, in der sich die Stadt betreffend der Überbauung im Schönbergpark und dem Paradisli befindet, könnte mit wenig Aufwand sinnvoll – also kostenarm und im Einverständnis mit den Direktbetroffenen – gelöst werden.

Sie ziehen die eingeleitete Exmission zurück und sparen sich damit unnötige Kosten und Unannehmlichkeiten, wenn der Bauabschlag verfügt wird. Sollte die Baubewilligung wider erwarten doch zustande kommen, wird das Paradisli – wie von Anfang an und immer wieder bekräftigt – freiwillig ausziehen.

Sollten Sie die Gültigkeit des Zwischennutzungsvertrags bis zur Baubewilligung aufgrund der neuen Erkenntnisse anerkennen, sind wir auch bereit, das Feststellungsbegehren zurückzuziehen. Zudem erwarten wir eine erneute feuerpolizeiliche Inspektion und eine Neu Beurteilung der Schreinerie und der ehemaligen Wohnung im Parterre.

Wir hoffen auf eine baldige Antwort und grüssen Sie freundlich

Ihr Paradisli-Team

Quellen:

1 vgl. Mietvertrag_0607-1.pdf

2 vgl. Mietvertrag_aktuell-1.pdf

3 vgl. Vortrag_Gemeinde_an_Statdrat_über Vertrag_1943.pdf

4 vgl. Verwaltungsgericht Kt. Bern vom 19.2.2003:

"Zum einen umfasste die Vorlage betreffend den Bauklassenplan nicht nur das hier interessierende Schönberg-Areal, sondern das gesamte Gemeindegebiet der EG Bern. Zum anderen zielte die Abstimmung nicht auf den Abbruch bzw. die Erhaltung einzelner Gebäude oder gar des Bauernhauses des Landsitzes Schönberg ab, sondern eben auf die Annahme des Bauklassenplans, welcher nach Art. 1 Abs. 1 der Vorschriften vom 6. Dezember 1987 zum Bauklassenplan der Stadt Bern (VzBKP), in erster Linie das Mass der baulichen Nutzung regelt.

Auch wenn der Umstand, dass die hier zur Diskussion stehende Liegenschaft der Bauklasse 2 (Wohnzone) zugewiesen ist, nicht völlig unbeachtlich ist, kann unter diesen Umständen aus der Zustimmung des Berner Stimmvolks zum Bauklassenplan keineswegs geschlossen werden, am Abbruch des Bauernhauses und des Herrschaftsgartens bestehe ein öffentliches Interesse."