Dringliche Interpellation Fraktion SVP (Alexander Feuz/Roland Jakob): Burgernziel/Tramdepot und alte Dienstbarkeitsverträge: Ist die Ablösung der alten Verträge wirklich nur eine blosse Formsache?

Die Interpellanten mussten mit Erstaunen aus den Berner Medien zur Kenntnis nehmen, dass offensichtlich alte Dienstbarkeitsverträge aus den Jahren 1900 und 1924 bestehen, die der vorgesehenen Überbauung entgegenstehen. Die Höhe der neuen Bauten wäre auf 14 Meer (Richtung Thunstrasse), resp. 10 Meter beschränkt, zudem dürften gemäss den im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeitsverträgen auch keine Gastbetriebe unterhalten werden.
Nach Bau einer neuen Strasse, die eine Liegenschaft neu erschliesst, kann ein altes Notwegrecht in der Regel problemlos gelöscht werden. Die Ablösung anderer strittiger Dienstbarkeiten ist oft nur gegen Entschädigung des bisher Berechtigen möglich.
Die Interpellanten befürchten, dass die Situation beim Burgernziel wesentlich komplexer ist, als die Stadt dies offiziell verkünden liess. Es dürften verschiedene Grunddienstbarkeiten bestehen. Dabei muss jeder Fall nach Auffassung der Interpellanten wohl einzeln geprüft werden. Der Umstand, dass 1924 weitere Dienstbarkeitsverträge abgeschlossen wurde, lässt vermuten, dass hier neue Sachverhalte zu regeln waren und es sich nicht um alte Dienstbarkeitsverträge der Bern Land Company handelt.
Frau Professorin B. Hürlimann-Kaup, Universität Freiburg vertritt die Auffassung dass im Einzelfall sehr wohl noch ein Interesse an der Einhaltung der alten Dienstbarkeitsverträge bestehen kann. Bereits sollen erste Grundeigentümer Ansprüche angemeldet haben. Auch die Interpellanten können sich schwer vorstellen, dass sämtliche Grundbucheinträge einfach problemlos ohne Entschädigung abgelöst werden können. Die Grundeigentümer haben die Grundstücke mit Rechten und Pflichten, wie sie im Grundbuch stehen, übernommen. Ein unentgeltlicher problemloser Verzicht auf diese Rechte seitens all der Berechtigten würde die Interpellanten überraschen. Es ist unseres Erachtens davon auszuzugehen, dass sich doch diverse komplexe Rechtshändel ergeben könnten. Dabei tragen sämtliche Beteiligten aber insbesondere auch der Steuerzahler ein hohes Prozessrisiko.
In diesem Zusammenhang ersuchen die Interpellanten höflich, um die Beantwortung der nachfolgenden Fragen:

1. Handelt es sich bei den in den Medien genannten Dienstbarkeitsverträgen nur um alte Dienstbarkeitsverträge der Bern Land Company oder wurden auch später noch Verträge abgeschlossen, wie die Interpellanten vermuten?
2. Was ist der Hauptinhalt der nach 1900 abgeschlossenen Verträge?
3. Was waren die Beweggründe, die die Parteien zum Abschluss dieser Verträge bewogen (Ausbau Tramdepot)? Andere? Welche?
4. Ist es richtig, dass jeder Fall einzeln geprüft werden muss?
5. Worauf gründet die Stadt ihre Auffassung, dass die Verträge überholt und deren Ablösung problemlos sei? Hat sie dies extern überprüfen lassen? Wenn Ja, durch wen?
6. Bestehen nicht Risiken, dass die Eigentümer eine Entschädigung verlangen? Erste Begehren wurden bereits gestellt. Wie schätzt die Stadt das Prozessrisiko ein?
7. Sind sich die Stadtbehörden bewusst, dass die Beschreitung des Rechtsweges Risiken beinhaltet? Wäre die rechtzeitige Ablösung überholter Verträge nicht besser vor dem Wettbewerbsausschreibung erfolgt?
8. Wer trägt das Prozessrisiko? Ist der Investor bereit, einen Beitrag zu leisten, oder muss dies alles der Steuerzahler tragen?
9. Wer müsste die Entschädigung für die Ablösung zahlen? Ist der Investor bereit, einen Beitrag zu leisten, oder muss dies alles der Steuerzahler tragen?

10. Wie schätzt die Stadt das Risiko ein, dass es infolge der alten Verträge doch zu einer Verzögerung kommt?
11. Wer trägt das Risiko und die Zusatzkosten im Fall eines provisorischen Baustopps?
12. Könnte die Verzögerung bis zu 4 Jahren betragen?
13. Wie wurde die zuständige FSU über die Problematik der Dienstbarkeitsverträge informiert?
14. Hat die Zahlung allfälliger Entschädigungen an die Dienstbarkeitsberechtigten Auswirkungen auf die Rentabilität des Projekts? Wenn Ja, welche Konsequenzen werden von Seiten der Stadt daraus gezogen?
15. Haben die Dienstbarkeitsberechtigten dem Gastwirtschaftsbetrieb im Punto zugestimmt? Wenn Nein, wurden die Betreiber des Gastwirtschaftsbetriebes Punto über die Dienstbarkeiten, die den Betrieb einer Gaststätte möglicherweise ausschliessen, orientiert?
16. Wie reagiert die Stadt, wenn sich nun – gestützt auf die Medienberichterstattung – Nachbarn gegen den Betrieb des Puntos rechtlich vorgehen? Könnten diesfalls von den Betreibern des Puntos und Dienstbarkeitsberechtigten Schadenersatzansprüche an die Stadt herangetragen werden?
17. Könnte die Stadt allenfalls Regressansprüche/Haftpflichtansprüche gegenüber Dritten geltend machen? Wenn Ja, welche?

Begründung der Dringlichkeit

Das Geschäft muss bald im Stadtrat traktandiert werden. Die aufgeworfenen Fragen bedürfen deshalb der raschen Klärung. Auch besteht, dass Risiko, dass sich die Stadt in teure Rechtshändel verstricken könnte. Bevor der Stadtrat über das Geschäft befinden kann, müssen diese Fragen beantwortet werden.

Bern, 23. April 2015

Erstunterzeichnende: Alexander Feuz, Roland Jakob

Mitunterzeichnende: Henri-Charles Beuchat, Roger Mischler, Kurt Rüegsegger, Rudolf Friedli, Roland Iseli, Hans Ulrich Gränicher, Manfred Blaser

Antwort des Gemeinderats

Zu Frage 1:

Auf dem Grundbuchblatt des Tramdepots Burgernziel (Bern Nr. 4/1000) sind bei den Dienstbarkeiten drei Verträge mit Bau- und Gewerbebeschränkungen eingetragen. Die Dienstbarkeitsverträge datieren aus den Jahren 1900, 1904 und 1924. Bei allen drei Verträgen ist die Berne Land Company Vertragspartei. Auf dem Grundstück sind keine weiteren Dienstbarkeiten aufgeführt.

Zu Frage 2:

Die Dienstbarkeitswortlaute (Auszüge aus den betreffenden Verträgen) sind dieser Antwort in Kopie, resp. in transkribierter Form beigelegt.

Zu Frage 3:

Im Jahre 1881 wurde das Land im Gebiet des Kirchenfelds an die Berne Land Company verkauft. Im Gegenzug baute diese die Kirchenfeldbrücke zur Erschliessung des neuen Baulands. Auf dem Terrain des Kirchenfelds sollte ein „Viertel für eine vermögliche Bevölkerung“ geschaffen werden. Mangels eines Baureglements wurde eine geordnete und einheitliche Überbauung mit gegenseitigen Dienstbarkeiten sichergestellt.

Der Vertrag von 1900, mit welchem die Einwohnergemeinde Bern das Grundstück Bern 4/1000 von der Berne Land Company erworben hat (im Zusammenhang mit dem Bau der Tramlinie ins Burgernziel), regelt die Bau- und Gewerbebeschränkungen auf der Tramdepotparzelle gegenüber den Nachbarparzellen (aktuell 26 berechtigte Grundstücke). Mit den Verträgen von 1904 und 1924

wurden umgekehrt auf den Nachbarparzellen ähnlich lautende, auf die örtlichen Gegebenheiten angepasste Bau- und Gewerbebeschränkungen zu Gunsten des Tramdepotgrundstücks eingeräumt (aktuell insgesamt 21 belastete Grundstücke).

Zu Frage 4:
Für sämtliche berechtigten Nachbargrundstücke gilt der gleiche Dienstbarkeitsvertrag, d.h. gegenüber allen gilt die gleiche Bau- und Gewerbebeschränkung auf dem Tramdepotareal. Es ist jedoch möglich, dass aufgrund ihrer Lage und Ausrichtung allenfalls nicht alle Grundstücke im Einzelfall genau gleich betroffen sind, weshalb jeder Fall einzeln zu prüfen ist.

Zu Frage 5:
Heute bestehen mit dem Nutzungszonenplan und dem städtischen Baureglement Bauvorschriften, welche den örtlichen Gegebenheiten, den aktuellen Ansprüchen und dem Charakter des Quartiers umfassend und detailliert Rechnung tragen. Die baurechtliche Grundordnung wird von den Stimmbürgern der Stadt erlassen. Deshalb ist die Auffassung, dass die damals getroffenen Regelungen „überholt“ sind und eine Überbauung des Areals gemäss den geltenden Bauvorschriften möglich sein sollte, nicht abwegig. Seit Projektbeginn wusste Immobilien Stadt Bern (ISB) um die Dienstbarkeiten und führte im Projektdossier deren Bereinigung als Pendenz. Die Ablösung der Dienstbarkeiten wird jedoch nicht als „problemlos“ erachtet. Für eine Übersicht der gesetzlichen Möglichkeiten wurde im letzten Herbst ein Gutachten bei Notar François von May in Auftrag gegeben. Es war jedoch klar, dass in erster Linie eine Bereinigung der Dienstbarkeiten durch (gegenseitige) Löschungsbewilligungen im Vordergrund steht. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden durch den beauftragten Notar nicht nur umfassend über die Hintergründe, sondern auch detailliert über die konkreten Differenzen zwischen dem Projekt und den Einschränkungen der Dienstbarkeiten informiert. Schliesslich geht es um Eigentumsrechte der Bürgerinnen und Bürger, weswegen der Gemeinderat eine Lösungsfindung auf gleicher Augenhöhe erwartet.

Zu Frage 6 und 10:
Ein Risiko besteht grundsätzlich immer bei einer Ablösung oder Löschung eines Rechts. Aber auch wenn Entschädigungen ausgerichtet werden müssen, stehen diese in einem bescheidenen Verhältnis zum Mehrnutzen eines öffentlich-rechtlich bewilligungsfähigen Projekts mit der geringfügigen Überschreitung der Dienstbarkeitsregelung. Das Prozessrisiko wurde selbstverständlich vorgängig erwogen. Allerdings lässt sich dieses konkret nur nach Vorliegen der Einwendungen und Forderungen seitens der Dienstbarkeitsberechtigten bestimmen.

Zu Frage 7:
Den Risiken war und ist man sich bewusst, denn Immobilien Stadt Bern verfügt gerade in diesem Rechtsgebiet über ausgewiesene Fachjuristen, die solche Materie vertraut sind. Solche Verfahren wurden auch bereits bei anderen Arealen durchgeführt. Vorliegend ist die Anzahl der berechtigten Nachbareigentümerinnen und Nachbareigentümer mit 35 (bei 26 berechtigten Grundstücken) hoch und damit das Risiko erhöht. Zusammen mit allen Involvierten und der Jury wurde entschieden, die Bauordnung als Vorgabe zu nehmen und das Resultat des Projektwettbewerbes abzuwarten. Heute, nachdem das Siegerprojekt „Bern ost“ überarbeitet wurde und ein konkretes Bauprojekt vorliegt (Stand Mai 2015), kann das Verfahren zur Bereinigung der Dienstbarkeiten durchgeführt werden.

Zu Frage 8, 9 und 11:
Grundsätzlich hat die Investorin oder der Investor Anspruch auf die Übernahme ohne belastende Dienstbarkeiten. Wenn Zahlungen geleistet werden, dann haben diese durch die Baurechtsgeberin oder den Baurechtgeber, vorliegend der Fonds zu erfolgen.

Konkret kann erst nach Vorliegen allfälliger Rechtsbegehren von Seiten Dienstbarkeitsberechtigter eine mögliche Risikoverteilung im Zusammenhang mit den Baurechtsvertragsverhandlungen erfolgen. Die Stadt ist insofern betroffen, weil der Baurechtgeber der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik ist, der aber als Sonderrechnung den steuerfinanzierten Haushalt nicht belastet. Der grosse Mehrnutzen, der sich gerade aus dem gesamten Projekt ergibt, das die Löschung der Dienstbarkeiten erfordert, wird allfällige Entschädigungszahlungen übertreffen.

Zu einem Baustopp wird es nicht kommen, weil eine Risikoabwägung nach Vorliegen allfälliger Rechtsbegehren erfolgen wird. Je nach Rechtsbegehren stehen der Stadt mehrere Wege offen; bis hin zu einer geringfügigen Anpassung des Projekts, da gemäss Dienstbarkeitsvertrag gilt: „[…] Türme, Attiken und dergleichen sind in dieser Höhenbestimmung nicht inbegriffen".

Zu Frage 12:
Verzögerungen hängen vom künftigen Verfahrensweg ab und dieser wird innerhalb der Einschätzung des Prozessrisikos erwogen. Ob es zu Verzögerungen kommen wird oder die Dienstbarkeitslöschungen und -verhandlungen innerhalb der noch verbleibenden Entwicklungszeit des Projekts vollzogen werden können, wird sich weisen. Die Zeit bis zum Baubeginn sollte aber für die nötigen Verhandlungen ausreichen.

Zu Frage 13:
Bislang war es Usus, dass die Bearbeitung von Dienstbarkeiten von der Verwaltung eigenständig erledigt wurden. Es hat damit noch nie ein Problem ergeben. Neu erfolgt ein Praxiswechsel. Der Gemeinderat erwartet, dass inskünftig bei ähnlichen Vorlagen in den Unterlagen für den Gemeinderat und den Stadtrat ein entsprechender Hinweis erfolgt.

Zu Frage 14:
Wenn, dann nur geringfügige, da diese Risiken in den Entwicklungskosten berücksichtigt sind.

Zu Frage 15:
Der Mietvertrag mit dem Restaurant Punto wurde 1997 zwischen der Genossenschaft Punto und den städtischen Verkehrsbetrieben (heute: BERNMOBIL) abgeschlossen. Die Betriebsbewilligung wurde seinerzeit vom Regierungsstatthalter erteilt. Es gab keine Reklamationen vom Dienstbarkeitsberechtigten.

Zu Frage 16:
Aus Sicht des Gemeinderats gibt es hier keinen Schaden und daher auch keine Schadenersatzansprüche.

Zu Frage 17:
Da der Stadt kein Schaden entsteht, sind Regressansprüche ausgeschlossen.

Bern, 10. Juni 2015

Der Gemeinderat