



Gebrauchssleihe-Vertrag

(Zwischennutzung)

Verleiherin: Einwohnergemeinde Bern
Immobilien Stadt Bern
Bundesgasse 33
3011 Bern

Entlehner: Verein am See
Stefan Kropf und Matthias Kuhl
Ankerstrasse 6
3006 Bern

Vertragssache/Objekt: 1164V001
WH Muristrasse
Muristrasse 21E, 3006 Bern
Räume und Aussenfläche gem. Planbeilage

1. PRÄAMBEL

Im Herbst 2015 wurde der Entsorgungshof Egelsee aufgehoben. Die Stadt Bern (Stadtgrün Bern) schloss für einen Teil der frei gewordenen Fläche einen Gebrauchssleihe-Vertrag mit dem Verein am See für quartiernahe Zwischennutzungen ab. Dieser ist bis heute gültig.

Im Oktober 2020 ist der Strassenreinigungsstützpunkt, welcher noch in der Muristrasse 21E war, an die Gotthelfstrasse umgezogen. Die zusätzlichen freien Flächen sollen auf Grund der guten Erfahrungen mit der bisherigen Zwischennutzung ebenfalls dem Verein am See übergeben werden.

Der vorliegende Vertrag ersetzt aus diesem Grund den Vertrag vom 20.06.2016 und den Nachtrag Nr. 1 vom 05.10.2017 zwischen Stadtgrün Bern und dem Verein am See. Er regelt die Gebrauchssleihe der bereits verliehenen Flächen sowie denjenigen, die nach dem Auszug der Strassenreinigung neu dazu kommen.

Bis die definitive Nutzung des Gebäudes sowie des Aussenraumes geklärt ist, wird noch einige Zeit vergehen. Gemäss aktuellem Planungsstand kann das Gebäude bis Ende 2021 für eine quartiernahe Zwischennutzung zur Verfügung gestellt werden.

2. GEBRAUCHSSACHE UND VERWENDUNGSZWECK

Die Verleiherin überlässt dem Entlehner auf eigene Gefahr und Risiko den ehemaligen Werkhof am Egelsee und dessen Aussenraum zur zeitlich befristeten Zwischennutzung. Die Gebrauchssache ist in den beiliegenden Plänen ersichtlich und wird dem Entlehner im bestehenden Zustand übergeben.

Die Strassenreinigung wird die Pressmulde im Aussenraum zwischen Gebäude und Segantinstrasse weiterhin betreiben und bewirtschaften. Der Zugang und der Betrieb dieser Anlage muss jederzeit und uneingeschränkt für die Mitarbeiter des Tiefbauamts gewährleistet werden. In diesem Bereich dürfen keine festen Installationen angebracht werden und die Nutzung der Fahrgasse muss vorgängig mit dem Strassenreinigungsdienst abgesprochen werden.

Wie in der Präambel erwähnt, soll der Werkhof inkl. seiner Umgebung dem Verein am See für quartiernahe Zwischennutzungen zur Verfügung gestellt werden. Die Nutzung der Innen- und Aussenräume basiert auf dem Leitbild "Zwischennutzung Entsorgungshof Egelsee" aus dem im Jahr 2015 von Stadtgrün Bern, welches im Rahmen eines Workshops ausgearbeitet wurde. Dieses Dokument bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrags.

Zurzeit ist ein Verfahren für die Bewilligung eines Park-Cafés im ehemaligen Entsorgungshof hängig. Sobald der Entscheid des kant. Verwaltungsgericht vorliegt, werden die Parteien über das weitere Vorgehen bezogen auf das Café verhandeln.

Die Nachbarschaft darf durch den Betrieb der Gebrauchssache in keiner Weise gestört werden.

Eine Veränderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Einwilligung des Verleihers.

Der Entlehner ist grundsätzlich frei, Teile des Vertragsobjektes an Dritte weiterzugeben, muss jedoch die Bestimmungen des vorliegenden Gebrauchsleihe-Vertrages überbinden. Die Verantwortung über die Nutzung von an Dritten abgegebenen Teilflächen liegt vollumfänglich beim Entlehner. Die Überlassung eines Teils des Objekts an einen Dritten für den Betrieb eines Park-Cafés sowie die diesbezüglichen Konditionen sind der Verleiherin zur Genehmigung vorzulegen.

Weitere Bestimmungen:

Es ist unzulässig die Aussenfläche als Parkplatz zu nutzen.

Sobald das Gebäude und dessen Aussenraum über einen längeren Zeitraum nicht genutzt wird, muss die Verleiherin informiert werden.

Veränderungen an der Aussenfläche sind mit Stadtgrün Bern abzustimmen.

3. BEWILLIGUNGEN

Jeweils vor der Realisierung einer Nutzung der Vertragssache beziehungsweise der Durchführung eines Anlasses, klärt der Entlehner ab, ob die geplanten Nutzungen eine Bewilligung irgendeiner Art (Baubewilligung, Veranstaltungsbewilligung, Gastrobewilligung etc.) erfordern.

Das Einholen sämtlicher behördlichen Bewilligungen ist Sache des Entlehners. Er hat die daraus entstehenden Kosten selber zu tragen. Vorbehalten bleibt das laufende Verfahren betreffend Café-Bar¹.

4. VETRAGSSBEGINN, DAUER, KÜNDIGUNG

1.1 Beginn

Die Gebrauchsleihe beginnt am 01.01.2021.

1.2 Beendigung

Die Gebrauchsleihe endet am 31.12.2021 ohne Voranzeigefrist.

Der Vertrag kann von beiden Parteien unter Einhaltung einer Voranzeigefrist von 3 Monaten auf jedes Monatsende gekündigt werden.

Der Entlehner kann aus der Gebrauchsleihe keine weitergehenden Rechte ableiten, die über die Dauer der Zwischennutzung hinausgehen.

1.3 Vorzeitige Kündigung

Der Verleiher kann die Sache früher zurückfordern, wenn:

- a) der Entlehner die Vertragssache nicht sorgfältig benützt oder verschlechtert.

¹ Mit Stichtag 7. Dezember 2020 ist vor dem kant. Verwaltungsgericht in der Bewilligungsfrage ein Verfahren hängig.

- b) der Entlehner die Vertragssache vertragswidrig gebraucht, insbesondere, wenn er Bauten erstellt oder Nutzungen realisiert, ohne dass entsprechende Bewilligungen vorliegen.
- c) der Entlehner trotz schriftlicher Mahnung gegen die Pflicht zur Wahrung der Polizeigüter, wie Ruhe, Ordnung, Sicherheit, Gesundheit, Sittlichkeit sowie Treu und Glauben im Geschäftsverkehr verstösst, sonst wie zu öffentlichem Ärger oder dem Verleiher zu wiederholtem Ärger Anlass gibt, oder den Anordnungen von Immobilien Stadt Bern zuwiderhandelt.
- d) die Verleiherin selbst wegen eines unvorhergesehenen Falles der Sache dringend bedarf. (In diesem Fall ist dem Entlehner eine angemessene Frist zur Rückgabe anzusetzen.)

5. KOSTEN / ABGABEN

Die Gebrauchsleihe ist grundsätzlich unentgeltlich.

Der Entlehner hat aber ab dem 01.04.2021 aufzukommen für Gebühren, Abgaben, Steuern, Versicherungen usw., die als direkte Folge der Zwischennutzung anfallen. Kosten die vor dem 01.04.2021 anfallen, werden von der Verleiherin getragen.

Der Entlehner der Liegenschaft trägt sämtliche Nebenkosten wie:

- Heizkosten
- Stromkosten
- Wasserkosten
- Abwasserkosten
- Kehricht
- Verwaltungskosten

Diese sind vom Entlehner direkt oder wenn bei der Verleiherin erhoben, auf Rechnung zu begleichen.

Der Entlehner legt der Verleiherin jährlich die Vereinszahlen offen. Sollte sich bei deren Durchsicht herausstellen, dass der Entlehner finanziell nicht in der Lage ist, die vollen Heiz- und Betriebskosten zu übernehmen, wird die Verleiherin einen Teil der Kosten übernehmen.

6. BAULICHE MASSNAHMEN

Die Kosten aller baulichen Massnahmen für Erstellung, Unterhalt, Erneuerung und Rückbau von Anlagen, Mobiliar und Einrichtungen aller Art trägt der Entlehner. Vorbehalten bleibt eine abweichende Kostenregelung für einen Teil des Objekts im Fall der Realisierung des Projekts Park-Café gemäss GRB Nr. 2018-248 vom 28. Februar 2018 (Ziff. 2 + 3) sowie GRB Nr. 2018-465 vom 4. April 2018 (Ziff. 2 + 3). Im Hinblick auf die vergleichsweise kurze Zwischennutzungsphase lassen sich grössere Investitionen kaum amortisieren. Dem Entlehner wird deshalb empfohlen, ausschliesslich Zwischennutzungen vorzusehen, die mit relativ tiefen Investitionen realisiert werden können, so dass diese bei Zwischennutzungsende amortisiert sind.

Bei Vertragsende werden durch die Verleiherin oder deren Rechtsnachfolger keine Anlagen des Entlehners übernommen. Der Entlehner ist verpflichtet, bei Vertragsende den ursprünglichen Zustand des geliehenen Raumes, sofern dies für die weitere Nachnutzung sinnvoll ist, auf eigene Kosten wiederherzustellen.

Der Entlehner gewährleistet, dass seitens allfällig beteiligter Handwerker, Unternehmer und Lieferanten keine Bauhandwerkerpfandrechte angemeldet werden. Geschieht dies trotzdem, hat der Entlehner dafür zu sorgen, dass diese Pfandrechte innert kürzester Frist auf ihre Kosten im Grundbuch gelöscht werden.

Der Entlehner nimmt zur Kenntnis, dass die Verleiherin keine Reparaturen am Gebäude tätigen wird. Sollte ein Bauteil nicht mehr den Sicherheitsvorschriften entsprechen, kann er vom Entlehner nicht weiter genutzt werden und ist nicht weiter Gegenstand dieses Vertrags. In diesem Fall hat der Entlehner kein Recht auf eine Entschädigung.

7. PFLICHTEN DES ENTLERNERS

Der Entlehner ist gehalten, die Gebrauchsleihe sorgfältig zu gebrauchen und in gutem und sauberem Zustand zu halten. Der Entlehner ist für die Reinigung der Innen- und Aussenräume der Liegenschaft sowie für die Schneeräumung auf der Zwischennutzungsfläche zuständig. Die daraus resultierenden Kosten gehen zu Lasten des Entlehners.

Der Entlehner ist verpflichtet, auf seine Kosten den Vertragsgegenstand fachgerecht zu unterhalten und regelmässig zu warten. Ausserordentliche Instandhaltungsarbeiten sind von der Verleiherin schriftlich zu genehmigen.

8. RÜCKGABE

Die Gebrauchssache ist der Verleiherin spätestens am Tage der Beendigung der Gebrauchsleihe im ursprünglichen Zustand, frei von Anlagen aller Art in gereinigtem Zustand zurück zu geben. Die Verleiherin ist berechtigt, allfällige Schäden zu Lasten des Entlehners beheben zu lassen.

9. SCHLÜSSEL

Bei Gebrauchsbeginn wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt. Bei Gebrauchsende nicht abgelieferte Schlüssel sind nach Wahl der Verleiherin in gleicher Ausführung zu ersetzen oder zu bezahlen. Ein Umrichten bzw. Ersetzen der Zylinder zu Lasten des Entlehners bleibt vorbehalten.

10. ÖFFNUNGSZEITEN

Für den Aussen- und den Innenraum respektive deren individuellen Nutzungen gelten die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen. Der Aussenraum ist 24 h öffentlich zugänglich und hat keine fixen Öffnungs- oder Schliesszeiten.

Sollte ein Teil des Objekts als öffentliches Park-Café betrieben werden (vgl. Ziff. 3 Abs. 2 des vorliegenden Vertrags), gelten die entsprechenden Anordnungen der Bewilligung.

11. VERSICHERUNGEN

Der Entlehner schliesst auf seine Kosten alle für ihn erforderlichen Versicherungen (Sachversicherungen, Inventar, Material, Geräte, Diebstahl usw.) ab.

Für allfällige Schadenersatzansprüche aus Personenschäden, die sich aus der Nutzung und dem Betrieb des Aussenraumes ergeben, ist der Entlehner zwingend zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung mit einer Schadenssumme von Fr. 5,0 Mio. verpflichtet.

12. HAFTUNG UND SCHÄDEN DURCH ELEMENTAREREIGNISSE

Die Verleiherin ist dem Entlehner für Sachschäden, die diesem aus dem Gebrauch des Vertragsgegenstandes erwachsen, nur im Falle der vorsätzlichen oder grobfahrlässigen Schädigung haftbar.

Der Entlehner haftet der Verleiherin für Schäden und Wertverlust am Vertragsgegenstand, die durch mangelhaften Unterhalt und unsachgemässe Verwendung entstanden sind.

Für Schäden, die durch Elementarereignisse (Hagel, Wasser und Ungeziefer etc.) verursacht werden, wird seitens der Verleiherin ausdrücklich keine Haftung übernommen.

13. SALVATORISCHE KLAUSEL

Für den Fall, dass eine Bestimmung des vorliegenden Vertrages ganz oder teilweise nichtig oder unwirksam ist oder wird, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die unwirksame

Bestimmung ist durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die so weit wie möglich dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung voll entspricht.

14. VERTRAGSÄNDERUNG

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages und dessen Anhänge bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

15. INTEGRIERENDE BESTANDTEILE / BEILAGEN

Folgende Dokumente gelten als integrierenden Bestandteil des vorliegenden Gebrauchtsleihevertrages und liegen diesem bei:

- Plan Aussenraum Zwischennutzung
- Plan Gebäude Zwischennutzung
- Leitbild Zwischennutzung Entsorgungshof Egelsee

16. KORRESPONDENZADRESSE

Alle Korrespondenz gilt als rechtsgültig zugestellt, wenn diese an die Postadresse wie unter Entlehner aufgeführt, zugestellt wird.

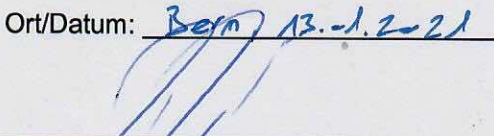
17. SCHLUSSBESTIMMUNGEN


Dieser Vertrag untersteht schweizerischem Recht. Gerichtsstand ist Bern.

Für die Verleiherin:

Immobilien Stadt Bern

Ort/Datum: Bern 13.1.2021

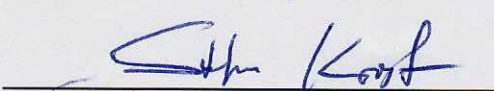

Renate Rolli Sommaruga

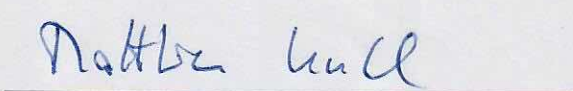

Marcial Lüscher

Für den Entlehner:

Verein am See

Ort/Datum: BERN, 23.12.2020


Stefan Kropf

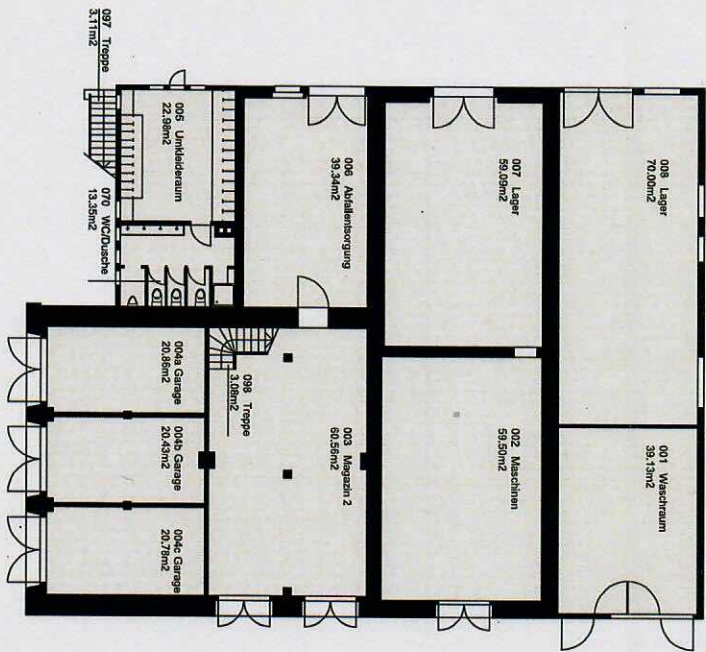

Matthias Kuhl

Mit der Vertragsübertragung einverstanden:

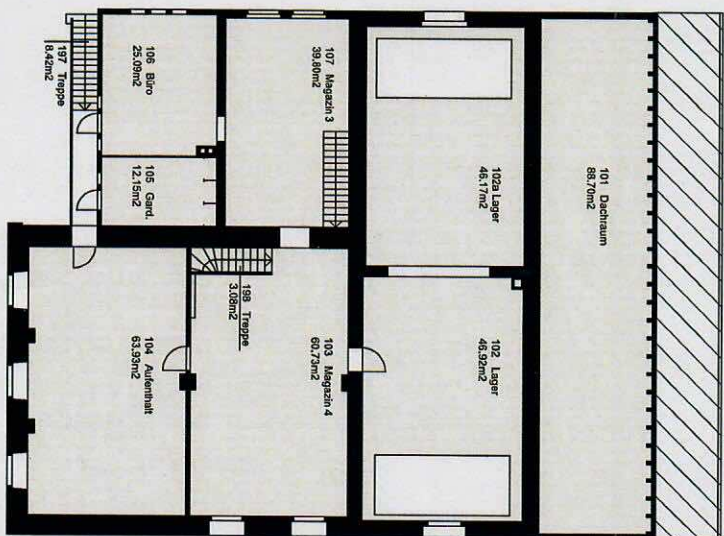
Stadtgrün Bern

Ort/Datum: Bern, 11.1.2021

Unterschrift: 




Erdgeschoss



1. Obergeschoss

Bezeichnung, Adresse		Gebäude-Nr.		Dati:	
Liegenschaft Murstrasse 21e, 3006 Bern		1164G001		07.04.2004	
Plangrundlagen:		Archiv-Nr.		Gr.-Orig.	
Umbauprojekt für das Tiefbauamt		6304		Rev. Dat.	
erfasst durch:		Oliv Rohrer, dipl. Architekt HTL, Bern		Rev. Dat.	
Immobiliens Stadt Bern		Immobiliens Stadt Bern		Rev. Dat.	
Bundesgasse 33		Immobiliens Stadt Bern		Rev. Dat.	
3011 Bern		Immobiliens Stadt Bern		Rev. Dat.	
Telefon 031 321 60 60		Immobiliens Stadt Bern		Rev. Dat.	

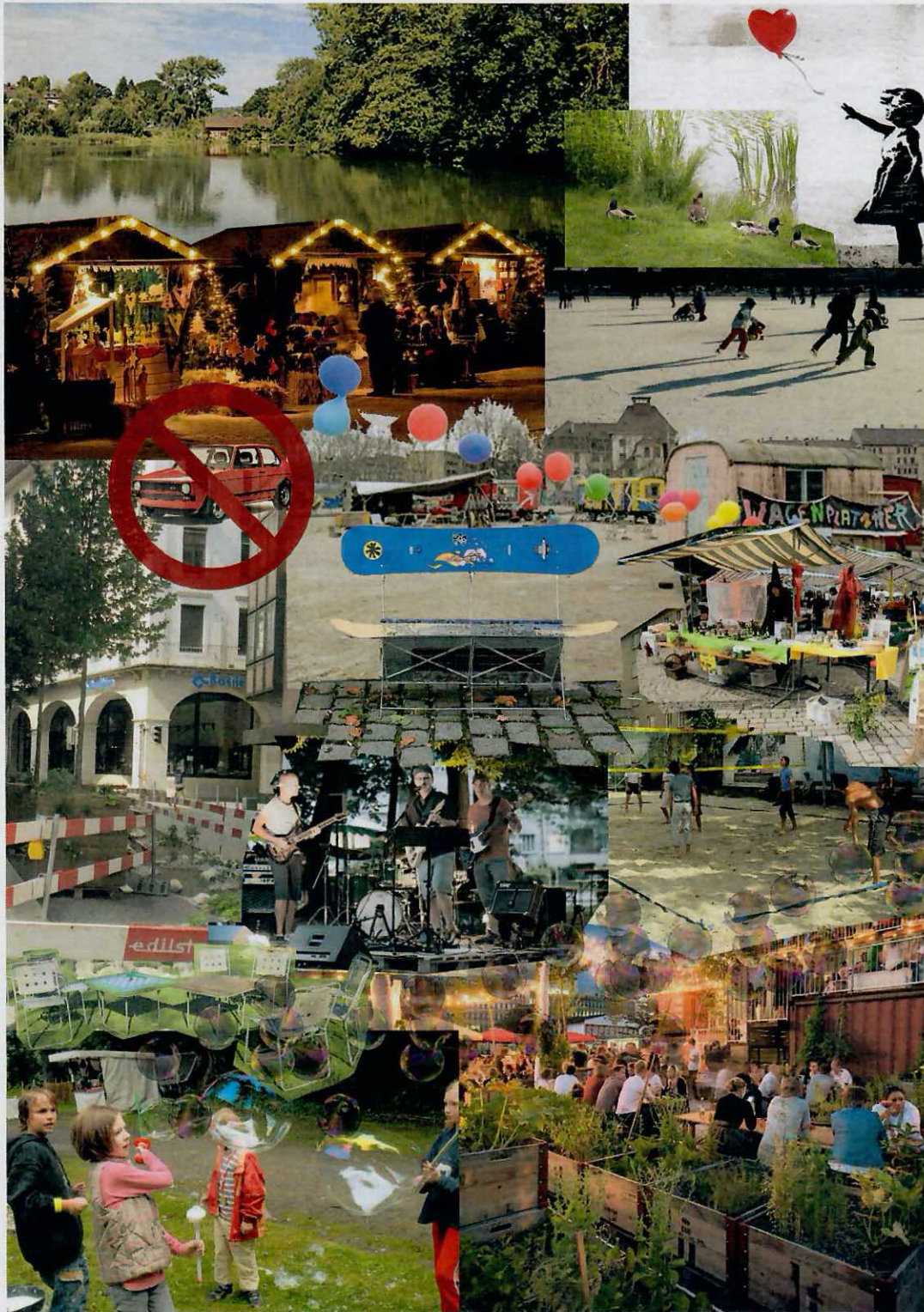


Bezeichnung, Adresse Situation, WH Muristrasse Bern		Gebäude Nr. 1164U001/ 1164U002	Dat: 30.09.2008
Plangrundlagen: Stadtplan Vermessungsamt, Parzelle 1745/IV		Archiv Nr.	Mst. 1 : 500
erfasst durch:		Stadtbauten Bern	Gr.Orig. A4
Immobilien Stadt Bern Bundesgasse 33 3011 Bern Telefon 031 321 60 60			Rev. Dat:
			Gez: Rös
			Immobilien Stadt Bern

Leitbild Zwischennutzung Entsorgungshof Egelsee

(Ergebnis Workshop Zwischennutzung Egelsee 2015, durchgeführt von Stadtgrün Bern)

„AbSeeBar“ - „Das Tor zum Erholungsraum Egelsee“



Bezug zum See,
Kontrast Urban/Natur,
Naturwerte nicht beeinträchtigen

Aufenthaltsqualität:
Schutz vor Strasse, keine Parkplätze,
einladende Atmosphäre

Freie Fläche - eine Plattform für
„Neues“

Multifunktionale Nutzung

Verschiedene Nutzergruppen

Treffpunkt / Begegnungszone
Quartierfeste, Cafébarbetrieb

Kommerzielle Nutzung in Zusammen-
arbeit mit Quartier

Temporäre Veranstaltungen vom
Quartier: Floh- Weihnachts- und
Gemüsemarkt, Schlittschuhverleih

Raum für Kunst und Kultur
Konzerte und Ausstellungen

Urban Gardening
Umweltbildungsangebot

Thema Recycling

Niederschwellige und generationen-
übergreifende Angebote

Angebote vom Quartier fürs Quartier