

# Tennis Sporting Club Bern



## Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 10. Juni 2020

**Anwesend:** 44 Mitglieder, darunter drei Passivmitglieder und sämtliche Mitglieder des Vorstands

**Stimmzähler:** Oli Pahud

**Protokollführerin:** Barbara Hübscher Schmuki

### 1. Begrüssung

Präsident Andreas Maurer (AM) begrüsst die Anwesenden zu dieser ausserordentlichen Generalversammlung (GV) zum Bauprojekt, welches Roberto Oprandi (RO) am 13.5.2020 publiziert hat. Das Projekt sieht vor, das heutige Gebäude an der Kirchenfeldstrasse 70 mit den vom TSCB gemieteten Räumlichkeiten durch einen Neubau und die Tennisplätze 1, 2 und 8 durch eine Gartenanlage zu ersetzen.

Auf Wunsch von RO bestätigen alle Anwesenden, Mitglieder der TSCB zu sein.

Mit 34 : 5 Stimmen wird dem Antrag von RO zugestimmt, die GV ausschliesslich zum persönlichen Gebrauch von RO und für das Archiv des TSCB auf Tonband aufzunehmen, worauf sowohl RO als auch Clubmitglieder die Aufnahme starten.

AM erläutert, dass zu dieser a.o. GV kurzfristig eingeladen werden musste, da die Einsprachefrist zum Bauprojekt nur einen Monat beträgt und der Vorstand nach der Publikation des Bauprojekts abwarten musste, ob die Corona-Vorschriften des Bundes eine Versammlung zulassen. Der Vorstand hat zu dieser GV eingeladen, damit die Clubmitglieder entscheiden können, wie sich der Club gegenüber diesem Bauprojekt verhalten soll. AM bittet die Anwesenden, sich sachlich und respektvoll zu verhalten, obwohl das Thema mit Emotionen verbunden ist.

### 2. Ausgangslage

AM und Vizepräsident Fabian Meier (FME) präsentieren die aus Sicht des Vorstands wichtigsten Eckdaten zur Geschichte des TSCB:

- 1907: Baujahr Kirchenfeldstrasse 70 (Bauherrschaft: Turnanstalt und Sportinstitut, Bern)
- 1923: Gründung Tennis Sporting Club Bern (TSCB)
- 1990: Umbau und Anbau eines Wintergartens
- 2001/2002: TSCB steht vor dem Konkurs und muss sich mit dem Verkauf der Liegenschaft entschulden
- 1.2.2002: Kauf der Liegenschaft und Übernahme der Schulden durch RO; Abschluss eines 10-Jahres-Mietvertrags für die Clubräumlichkeiten und die Plätze 1, 2 und 8 zwischen dem TSCB und RO

- Per 1.2.2012: Kündigung des 10-Jahres-Mietvertrages durch RO
- 23.10.2012: Schlichtungsverhandlung, Erstreckung des Mietverhältnisses bis zum 30.09.2014
- 2015-2018: Jeweils Erstreckung des Mietverhältnisses um 1 Jahr
- 2019: Ergänzender Mietvertrag (Mietverhältnis besteht fort, solange keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt)
- 13.5.2020: Publikation des Neubau-Projektes (Einsprachefrist bis 12.06.2020)

RO ergänzt, dass seine Baupläne dem TSCB seit zehn Jahren bekannt seien und weist darauf hin, dass ein Verkauf des Grundstücks, wozu er die Möglichkeit hätte, wohl das Ende des Clubs bedeuten würde, da auch ein neuer Eigentümer keine Pflicht hätte, neue Räumlichkeiten für den TSCB zu erstellen. Seit er die Liegenschaft gekauft habe, habe er 200'000 Fr. darin investiert und er stelle das Restaurant mit Inventar seit letztem Jahr unentgeltlich zur Verfügung. Sein Bauprojekt sehe vor, dass er schätzungsweise 1 Mio. Fr. in ein Clublokal von 240 m<sup>2</sup> investiere. Er sei jedoch nicht darauf angewiesen, dies zu realisieren.

Das vor vier Jahren eingereichte Projekt habe bereits mehrere Instanzen erfolgreich durchlaufen und sei vor Verwaltungsgericht lediglich an der Zu-/Ausfahrt gescheitert. Das heutige Gebäude müsse kernsaniert werden, was mehrere Mio. Fr. kosten würde. Zusätzlich müsse er erwägen, dass er mit dem Restaurant viel Geld verloren habe und zurzeit vom TSCB lediglich 40'000 Fr. pro Jahr erhalte für die Miete der Clubräumlichkeiten, des Restaurants und der Plätze 1, 2 und 8.

Oli Pahud stellt fest, dass nicht alle Anwesenden RO gegenüber negativ eingestellt seien.

### **3. Vorstellung des Neubau-Projekts**

RO stellt anhand von Bauplänen sein Projekt vor. Er hält u.a. fest, dass es sowohl einen oberirdischen Zugang zum Clubareal als auch einen Zugang via Tiefgarage geben werde. Die Hälfte der den Plätzen 3 – 7 zugewandten Front des Clublokals werde aus Glas bestehen. Oberlichter könnten nicht mehr vorgesehen werden, da das Projekt eingegeben sei; zudem sei fraglich, ob diese bewilligt würden. Angedacht sei, auf der der Liegenschaft zugewandten Seite der Plätze 3 und 4 Sitzbetontreppen zu erstellen. Der eigentliche Clubraum hätte eine Grösse von 150 m<sup>2</sup>; über die Innenaufteilung könne später noch gesprochen werden.

### **4. Fragerunde**

Von einigen Mitgliedern werden kritische Bemerkungen gemacht. Andere weisen darauf hin, dass ein Eigentümer im Rahmen des rechtlich Zulässigen selber entscheiden könne, was er mit seinem Grundstück machen wolle. Zudem wird der Vorstand aufgefordert, mit RO Verhandlungen über die zukünftigen Mietbedingungen zu führen und sicherzustellen, dass sich der Club nicht übermässig verpflichte. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass es Mitglieder gibt, die für einen TSCB mit fünf Plätzen und dem vorgesehenen Clublokal eine Zukunft sehen. Auch wird die Meinung vertreten, RO hätte als Vorstandsmitglied, das die Interessen des Clubs zu vertreten habe, den Vorstand vorgängig über die geplante Publikation des Baugesuchs und dessen Inhalt informieren müssen.

Zu den folgenden Themen werden Fragen gestellt:

- Anzahl beantragte Parkplätze
- Künftige Mietkonditionen (Mietzins, Laufzeit eines neuen Mietvertrags, Dienstbarkeit für den Club, Garantien für die Nutzung)
- Künftige Lärmklagen von Mietern der Liegenschaft
- Zeitplan für den Bau
- Zugang zu den Clubräumlichkeiten
- Ausgang mit Fensterfront
- Spielunterbruch während Bau
- Aufschüttung auf Platz 8
- Kostenübernahme für neue Installationen für den Betrieb der Plätze 3 – 7 (Licht- und Bewässerungsanlage)
- Durch das Bauprojekt ausgelöste Investitionskosten für Club, allfällige Kollateralschäden für den Club als Nachbar der neuen Liegenschaft
- Zusicherung von Burgergemeinde für den Tennisbetrieb auf den Plätzen 3 – 7
- Zukunft der Mobilfunkantenne auf dem Land der Burgergemeinde

RO weist die geäußerte Kritik als nicht korrekt zurück. Für ihn steht wieder ein langjähriger Mietvertrag von zehn Jahren im Vordergrund. Der Mietzins für die künftige Clublokalität dürfte in etwa wieder 40'000 Fr. betragen, was demjenigen Betrag entsprechen würde, den der Club heute für die Lokalitäten sowie die Plätze 1, 2 und 8 inkl. Umgebung bezahlt. Bereits in der Vergangenheit wurde der Mietzins an die Anzahl Clubmitglieder angepasst. Auf der der Liegenschaft zugewandten Seite der Plätze 3 – 5 wird es zwei Meter Platz geben sowie ein Netz zwischen Plätzen und Treppe. Das Clublokal wird eine Küche haben. Ein Baurecht wird es nicht geben. Er könne nun vom Projekt nicht mehr zurücktreten, da er schon zu viel investiert habe. Er trage das Risiko, dass der TSCB auf die Miete der Clublokalität verzichten werde. Ohne darauf behaftet werden zu wollen, erachtet RO einen Baubeginn Ende 2022 als realistisch. Die Liegenschaft soll im Familienbesitz behalten werden, weshalb nicht mit Einsparungen wegen Lärm und Licht zu rechnen sei. Es wird einen oberirdischen Zugang von Seiten Kirchenfeldstrasse geben (neben dem Gebäude und durch den Park). In der Einstellhalle wird es Platz geben für Velos von Clubmitgliedern. Bei Platz acht darf nicht oberirdisch gebaut werden. Für den Bau der Einstellhalle werden bei gutem Wetter fünf bis sechs Monate gebraucht, und die Geologie des Untergrunds wurde geprüft. Die Mobilfunkantenne wird bleiben können, der Stromanschluss wird weiterhin gewährleistet. RO hat mit den Plätzen 3 – 7 nichts zu tun, da diese auf dem Land der Burgergemeinde stehen und die Infrastruktur dem Club gehört. Er wird die Infrastruktur für die Nutzung der heutigen Licht- und Bewässerungsanlage des Clubs auf den Plätzen 3 – 7 zur Verfügung stellen (Kosten von ca. 250'000 Fr.); der Club wird die Betriebskosten bezahlen müssen. Allfällige Ersatzinvestitionen des Clubs in dessen Licht- und Bewässerungsanlage auf dem Land der Burgergemeinde wären vom Club zu tragen. Abschliessend weist RO darauf hin, dass er immer die Hand gereicht habe für Lösungen.

AM hält fest, dass mit RO noch keine Vereinbarung getroffen wurde zu den Konditionen der künftigen Miete der Clublokalität. Der Vorstand wird sich für einen für den Club guten Mietvertrag einsetzen. Die GV wird aufgrund ihrer Budgetkompetenz über die Mietkonditionen mitentscheiden. Wie sich die Burgergemeinde zum Bauprojekt stellt, ist dem Vorstand nicht bekannt. Der Spielbetrieb auf den Plätzen 3 – 7 ist zurzeit bis 2030 gesichert.

Marion Salm erklärt, dass keine Gefahr bestehe, dass das Clublokal nicht realisiert werden könne, wenn es einmal rechtskräftig bewilligt sei.

AM dankt RO für die Präsenz an der heutigen a.o. GV sowie die Beantwortung der Fragen und bittet darum, weiter in Kontakt bleiben zu können.

RO lobt die Vorstandsmitglieder für deren sehr gute Arbeit und deren Einsatz für den Club.

RO verlässt die Veranstaltung und die Tonbandaufnahmen werden beendet.

## 5. Erwägungen des Vorstands

AM bedauert, dass während des Austauschs mit RO nicht alle Clubmitglieder immer auf der Sachebene geblieben sind. Er erläutert die folgenden grundsätzlichen Erwägungen des Vorstands im Zusammenhang mit dem Bauprojekt:

- Das Wünschbare: Sanierung des bestehenden Clubhauses; Abschluss eines neuen, langjährigen Mietvertrages; unverändert mit 8 Plätzen und Zori's Apéro Hütte
- Realität: TSCB ist nicht mehr Eigentümer der Liegenschaft
- Eigentums- und Eigentümerrechte sind zu beachten
- Rechtlich schwache Position des TSCB
- Der Club ist abhängig von einem Mietvertrag und somit vom Goodwill von RO
- Gutes Einvernehmen des Clubs mit RO ist essenziell

FME hält zur spezifischen Frage der Einsprache fest, dass der Club einspracheberechtigt ist und erläutert aus Sicht des Vorstands die folgenden Vor- und Nachteile einer Einsprache:

- Nutzen: Verzögerung, wohl jedoch keine Verhinderung des Neubaus
- Gefahr: Einsprache gefährdet den Goodwill des Eigentümers
- Approach des Vorstandes: Verbesserungen am bestehenden Projekt erreichen (Garderoben-Grössen, Terrasse, Lichtverhältnisse, Zugang zu den Clubräumlichkeiten) statt Frontal-Konfrontation
- Fazit: Ein Club mit 5 (statt 8 Plätzen) und mit Club-Räumlichkeiten hat Überlebenschancen, ein Club ohne Clubräumlichkeiten gar keine

Ergänzend hält FM fest, dass RO für das Clublokal eine Ausnahmegewilligung beantragt und beim ersten Projekt erhalten hat. Nur die Zufahrt zur Einstellhalle wurde vor Verwaltungsgericht weitergezogen. Das Verwaltungsgericht machte eine Empfehlung zur Ausfahrt, die im neuen Projekt berücksichtigt wurde. Das neue Projekt entspricht in vielen Punkten den Anforderungen der Bewilligungsbehörden. Der Vorstand empfiehlt deshalb, mit RO über Verbesserungen des Projekts zu diskutieren.

Erich Gerber gibt zu bedenken, dass der Club keine Sicherheit hat, dass die Liegenschaft langfristig in Eigentum von RO bleibt. Der Club sollte versuchen, sich abzusichern.

Fabia Mosimann weist als Finanzchefin des Clubs darauf hin, dass RO die Finanzen des TSCB kennt. Aufgrund ihrer Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit RO geht sie davon aus, dass auch er ein Interesse daran hat, dass der TSCB erhalten bleibt und

deshalb bereit sein wird, einem neuen Mietvertrag zuzustimmen, der für beide Seiten stimmt.

Matthias Reinhard weist nach 35 Jahren Club-Mitgliedschaft und als Mitglied der damaligen Task force darauf hin, dass es den TSCB ohne RO nicht mehr geben würde. Als der Club vor 20 Jahren vor dem Konkurs stand, hatte niemand daran geglaubt, dass heute im TSCB noch Tennis gespielt würde. Es ist überzeugt, dass das Bauprojekt eine Chance ist und appelliert an die Mitglieder, dem Projekt eine Chance zu geben und dem Vorstand das Vertrauen auszusprechen.

AM hält zusammenfassend fest, dass er sich für den Club eine einfachere Situation gewünscht hätte. Er rechnet RO hoch an, dass er an der a.o. GV Red und Antwort stand. Er wiederholt, dass es dem Vorstand ein Anliegen ist, dass sich die Mitglieder zum Verhalten des Clubs in diesem wichtigen Projekt äussern können. Schliesslich erinnert er daran, dass es auf Platz 8 und dem Areal der Burgergemeinde eine Bauverbotslinie gibt, weshalb ein oberirdischer Clubraum oder ein Clubraum auf dem Areal der heutigen Ballwand oder des Geräteschuppens nicht möglich ist.

## **6. Antrag Urs Boss**

Urs Boss beantragt, dass der Club Einsprache macht gegen das Neubau-Projekt und begründet dies wie folgt: „Das vorgesehene, unterirdische Clublokal lässt keinen vernünftigen Tennisbetrieb mehr zu und schon gar nicht ein Clubleben wie es bisher im Traditionsclub Sporting üblich war.“

Urs Boss ergänzt, das Ziel des Antrags sei die Verzögerung des Vorhabens. Zudem sei nicht bekannt, ob aufgrund des Projekts Investitionskosten auf den Club zukämen.

AM und FME geben zu bedenken, dass der Vorstand in der Lage ist, bis Ende 2022 einen Finanzplan für den künftigen Clubbetrieb zu erstellen. Zudem sei nicht damit zu rechnen, dass unsere Einsprache zu einer zusätzlichen Verzögerung führen würde. Die GV könne den Vorstand jedoch beauftragen, mit RO Verhandlungen zu noch möglichen Projektanpassungen sowie zu den künftigen Vertragskonditionen zu führen.

Mehrere Clubmitglieder bedauern den Verlauf der Veranstaltung, erinnern daran, dass das Projekt seit Jahren bekannt sei und äussern sich mit folgenden Argumenten gegen eine Einsprache: Eine Einsprache werde mühsam, setze ein falsches Zeichen, schade dem Club, gefährde das gute Einvernehmen mit RO und verhindere, dass nach Jahren der Unsicherheit ein Neuanfang stattfinden könne. Gleichzeitig wird gewünscht, dass Fortschritte bezüglich der künftigen vertraglichen Regelung angestrebt werden. Es wird auch darauf hingewiesen, dass RO zugunsten des Clubs finanzielle Risiken auf sich nimmt, weshalb er ein Interesse am Club als Mieter hat. Auch die Frage nach der Begründung, Finanzierung und Strategie der Einsprache wird aufgeworfen. Schliesslich wird festgestellt, dass dem Vorstand zugetraut wird, einen guten Vertrag auszuarbeiten.

AM sichert zu, dass sich der Vorstand für eine gute Lösung einsetzen wird.

FME weist darauf hin, dass bereits beim letzten Projekt alle möglichen Rügen vorgebracht wurden und nur die Frage der Zufahrt offenblieb.

Abstimmung über den Antrag von Urs Boss für eine Einsprache:  
Für den Antrag: 5 Stimmen  
Gegen den Antrag: 31  
Enthaltungen: 8

## **7. Weiteres Vorgehen**

Die GV beauftragt den Vorstand einstimmig, sich mit RO konstruktiv für einen guten neuen Vertrag einzusetzen. Dies namentlich bezüglich Mietkosten, Vertragsdauer, Infrastruktur zum Betrieb der Bewässerungs- und Flutlichtanlage (RO finanziert die Investitionen für deren Verlegung, der TSCB bezahlt die Betriebskosten) sowie möglicher allfällig gewünschter Anpassungen an den Räumlichkeiten. Ebenso soll angestrebt werden, dass der Club über dem Clublokal oder daneben mobile Sitzgelegenheiten aufstellen kann, die z.B. einen Grillabend unter freiem Himmel ermöglichen. Es wird vorgeschlagen, dass eine Arbeitsgruppe eingesetzt wird, welche die Bedürfnisse des Clubs definiert und Vorschläge zuhanden des Vorstands bzw. RO erarbeitet.

Der Vorstand wird ebenso beauftragt, mit der Burgergemeinde einen neuen Vertrag für die Zeit ab 2030 aushandeln.

AM erklärt sich im Namen des Vorstands mit den Aufträgen der GV einverstanden und nimmt den Vorschlag für eine Arbeitsgruppe entgegen. Er weist abschliessend nochmals darauf hin, dass er nicht mit allem einverstanden ist, was heute Abend vor sich ging. Um ca. 22:30 Uhr schliesst er die Sitzung und lädt zu einem Apéro ein.

Tennis Sporting Club Bern  
Der Vorstand  
10. Juni 2020