

Areal 101, Werkhof, Erwerb 1/3 Stammparzelle Köniz 5706

Kredit; Direktion Sicherheit und Liegenschaften

Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament

1. Vorgeschichte

Vor gut 25 Jahren hat die Gemeinde nach langem Suchen einen Standort für einen Werkhof gefunden. Dieser befand sich bis dahin im Zentrum von Köniz. Der Umzug des Werkhofs an die Muhlernstrasse 101 machte im Zentrum den Weg für die erste Etappe der Bläuacker-Ueberbauung frei.

Der Boden, auf dem sich der neue Werkhof befindet, gehört zu knapp 1/3 der Gemeinde (Parzelle Köniz / 5706; vgl. Beilage 1, Situationsplan, gelbe Umrandung), gut 2/3 konnte sie im Baurecht übernehmen. Eigentümerin der Stammparzelle, auf der deckungsgleich das Baurecht liegt, ist die "Sägerei und Hobelwerk Köniz AG" (Parzelle Köniz / 786, rote Umrandung).

2. Ausübung des Kaufrechts; Herleitung des Kaufpreises und des beantragten Kredits

Gemäss Baurechtsvertrag hat die Gemeinde ein abgestuftes Kaufrecht an der Stammparzelle: Frühestens 20 Jahre nach Beginn von Nutzen und Schaden (d.h. ab dem 1. Januar 2017) konnte die Gemeinde 1/3 der Stammparzelle erwerben, 5 Jahre später (per 1. Januar 2022) das zweite Drittel und weitere 5 Jahre später den Rest (vgl. Beilage 2, S. 6 und 7). 1994 wurde in der Botschaft zur Genehmigung des Baurechtsvertrags auf das Kaufrecht hingewiesen.

Der Basispreis für die gesamte Parzelle beträgt CHF 6'046'560.--. Dieser Betrag ist zu 60 % an den Landesindex für Konsumentenpreise gebunden. Als Basis wurde der Index vom Juni 1996 bestimmt (103,6 Punkte). Im Januar 2020 betrug der Index 114,2 Punkte. Die Differenz von 10,6 Punkten entspricht 10,23 %. Davon sind 60 % überwälzbar, was 6,14 % ergibt. Der Basispreis erhöht sich somit auf rund CHF 6'417'819.--. Der Kaufpreis für einen Drittel der Stammparzelle beträgt somit rund CHF 2'139'273.--. Da bei der Ausübung des Kaufrechts auf den letztmöglichen Index (November oder Dezember 2021) abgestellt wird, kann sich der Betrag noch geringfügig ändern.

Zum Kaufpreis kommen noch die Verschreibungskosten von max. CHF 10'000.-- hinzu (Notar und Grundbuch). Daher wird ein Kredit von CHF 2'150'000.-- beantragt.

3. Begründung für den Kauf; Finanzen

Der Baurechtszins beträgt zur Zeit CHF 215'594.-- pro Jahr. Wenn die Gemeinde den 2. Drittel der Stammparzelle erwirbt, wird der Baurechtszins halbiert, dh. auf rund 107'797.-- CHF pro Jahr. Dafür fallen Fremdkapitalzinsen an, welche zur Zeit 0,2 % betragen. Bei einem Kredit von CHF 2,15 Mio. machen die Fremdkapitalzinsen CHF 4'300.-- pro Jahr aus. Der Aufwand der Gemeinde verringert sich nach dem Kauf somit ab dem 1. Januar 2022 nachhaltig um CHF 103'497.-- pro Jahr (s. Beilage 3, Formular Folgekosten).

Der Kaufpreis muss gemäss den geltenden Regeln nicht abgeschrieben werden. Die Einsparung schlägt daher voll auf die Erfolgsrechnung durch.

4. Einheit der Materie

Das Prinzip der "Einheit der Materie" wird durch den Kauf des zweiten Drittels nicht verletzt. Die Gemeinde ist völlig frei, ob und wann nach Ablauf von je mindestens fünf Jahren sie den letzten Drittel erwerben will. Kurz gesagt, sie kann kaufen, sie muss aber nicht. Der grosse Zeitabstand von mindestens fünf Jahren zwischen den Käufen spricht auch dafür, dass das erwähnte Prinzip durch die Käufe nicht verletzt wird.

5. Plan für den letzten Drittel

Ob in frühestens fünf Jahren der Kauf des nächsten Drittels beantragt wird, lässt sich nicht zuverlässig vorhersagen. Der Basispreis wird durch den Baurechtszins mit 5 % verzinst. Daher kann man sagen, dass ein Kauf grundsätzlich sinnvoll sein wird, wenn die Zinsen für eine Finanzierung unter 5 % liegen. Wenn die Zinsen auf 5 % oder mehr steigen sollten, macht ein Kauf keinen Sinn mehr. Dann wäre das Baurecht "billiger". Im gegebenen Zeitpunkt wird aber auch die allgemeine finanzielle Situation der Gemeinde zu berücksichtigen sein. Zusammengefasst kann man daher sagen, dass der Kauf des nächsten Drittels wahrscheinlich ist, sofern sich die finanziellen Rahmenbedingungen im Vergleich zu heute nicht grundlegend ändern.

6. Was geschieht bei einer Ablehnung?

- Die Gemeinde müsste weiterhin den ganzen Baurechtszins bezahlen und würde auf die Einsparung von rund CHF 103'500.-- pro Jahr verzichten.
- Gemäss Baurechtsvertrag könnte sie das Kaufrecht auch in den Folgejahren ausüben. Der Kauf des letzten Drittels würde aber dann ebenfalls um dieselbe Zeit hinausgeschoben, da der Mindestabstand zwischen den Käufen 5 Jahre beträgt.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgende Beschlüsse zu fassen:

- Dem Erwerb von 1/3 Miteigentum an der Parzelle Köniz / 786 wird zugestimmt.
- Für den Erwerb wird ein Kredit von CHF 2'150'000.-- (Kaufpreis inkl. Verschreibungskosten) zu Lasten Konto 4610.5000.1201 Areal 101; Kauf 1/3 Parzelle 786 (Miteigentum) bewilligt.

Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Köniz, 25. Februar 2021

Der Gemeinderat

Beilagen:

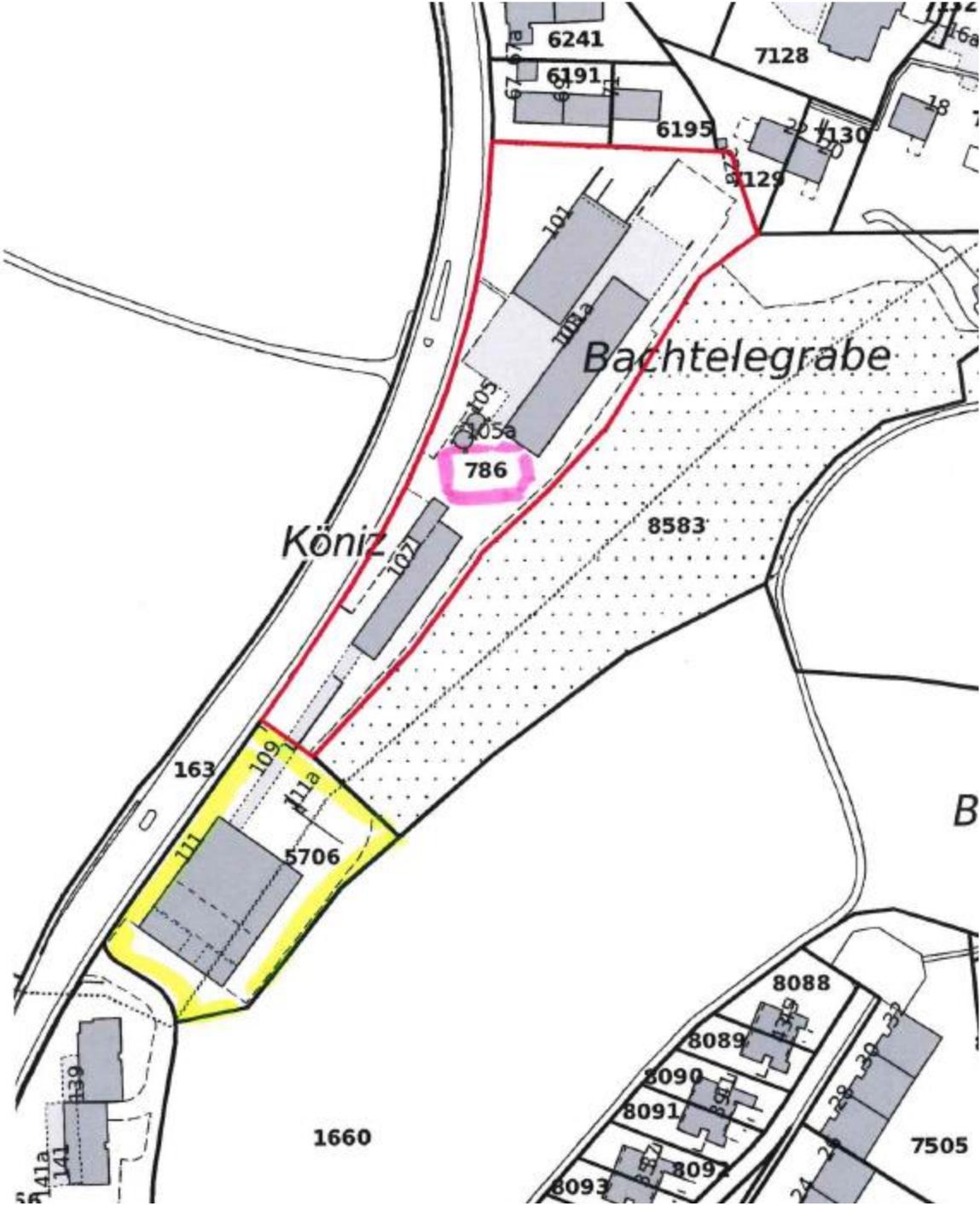
Situationsplan

Baurechtsvertrag von 1994

Formular Folgekosten

Parzelle Köniz / 5706: Eigentum Gemeinde

Parzelle Köniz / 786: Eigentümerinnen 2/3 Sägerei & Hobelwerk Köniz AG, 1/3 Gemeinde



BAURECHTSVERTRAG

Markus Lehmann

Notar des Kantons Bern mit Büro in Köniz,
Schwarzenburgstrasse 252,

beurkundet:

1. Sägerei- & Hobelwerk Köniz AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Köniz, handelnd durch die kollektiv zeichnungsberechtigten Herren Emil Mosimann, geb. 17. Oktober 1939, von Signau/BE, Betriebsleiter, Bärfischenhaus, Präsident des Verwaltungsrates, und Jürg Mosimann, geb. 30. April 1946, von Signau/BE, Betriebsleiter, Büschliackerstrasse 62, 3098 Schliern, Mitglied des Verwaltungsrates,

- Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin -

und

2. die Einwohnergemeinde Köniz, vertreten durch die Liegenschaftsverwaltung der Gemeinde Köniz, Schwarzenburgstrasse 268, 3098 Köniz, vertreten durch Herrn René Schaad, geb. 4. März 1957, von Attiswil/BE, Liegenschaftsverwalter, Köniztalstrasse 12, 3098 Köniz,

- Baurechtsberechtigte -

erklären:

I. Einräumung eines Baurechts

1. Die Grundeigentümerin räumt der Baurechtsberechtigten an ihrem Grundstück

Köniz - Gbbl. Nr. 786

ein selbständiges und dauerndes Baurecht ein gemäss Art. 675 und Art. 779 ff ZGB.

Dieses Baurecht zu Gunsten der Einwohnergemeinde Köniz ist im Grundbuch als Dienstbarkeitslast auf dem Grundstück Köniz - Gbbl. Nr. 786 einzutragen. Die Baurechtsberechtigte ersucht das Grundbuchamt Bern, das Baurecht als Grundstück in das Grundbuch aufzunehmen und hierfür das neue Blatt Nr. 9497 der Gemeinde Köniz zu eröffnen.

2. Das Baurecht erstreckt sich über die gesamte Fläche der Parzelle Nr. 786. Die Messurkunde zur Planänderung Nr. 5559 des Vermessungsbüros Theo Ebinger, Köniz, vom 21. Juli 1994 bildet integrierender Bestandteil dieses Vertrages und wird von den Parteien als richtig anerkannt und unterzeichnet. Ein Exemplar des Planes wird als Beilage Nr. 1 mit der Urschrift N° 433 von Notar Markus Lehmann aufbewahrt.

3. Mit der Einräumung dieses Baurechts gehen die auf dem Grundstück Nr. 786 stehenden Gebäude mit allen dazugehörenden baulichen Anlagen, jedoch ohne Grund und Boden, in das Eigentum der Baurechtsberechtigten über. Die Übertragung der bestehenden Bauten erfolgt unentgeltlich.

Für sämtliche in Ziff. II hienach aufgeführten Grundpfandrechte werden die bestehenden Bauten aus der Pfandhaft entlassen. Die Zustimmung der Grundpfandgläubigerinnen wird separat eingeholt.

Das Grundbuchamt Bern wird ersucht, das Gebäude Nr. 73 mit Garage auf dem Grundbuchblatt Nr. 786 zu streichen und in die Beschreibung des Baurechts Nr. 9497 aufzunehmen.

4. Die Baurechtsberechtigte ist befugt, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen über das Baurecht und über den belasteten Boden zu verfügen, Bauten auf und unter dem Boden zu erstellen, bestehende Bauten abzureissen und Bauten als Sondereigentum im Grundbuch eintragen zu lassen.
5. Die Baurechtsberechtigte kennt den Inhalt und die Bedeutung der hienach auf der baurechtsbelasteten Liegenschaft aufgeführten Dienstbarkeiten.

Die Baurechtsberechtigte ist befugt, die zu Gunsten des Grundstücks Nr. 786 bestehenden Dienstbarkeiten auszuüben; sie ist verpflichtet, die zu Lasten dieser Liegenschaft im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten einzuhalten. Die Baurechtsberechtigte nimmt Kenntnis davon, dass sie ohne Zustimmung der Grundeigentümerin das Baurecht nicht mit Dienstbarkeiten belasten darf, die nicht bis spätestens bei Ablauf der Baurechtsdauer entschädigungsfrei erlöschen. Ferner darf die Baurechtsberechtigte ohne Zustimmung der Grundeigentümerin keine baupolizeilichen Zugeständnisse machen.

II. Beschreibung der baurechtsbelastenden Liegenschaft im Eigentum der Grundeigentümerin

Köniz - Grundbuchblatt N° 786

Sägerei mit Garage N° 73

83,98 Aren Hausplätze, Umschwung, Land, Wald

Erwerb: Kauf, eingetragen den 2.5.1957, Beleg IV/3511
Handänderung, eingetragen den 27.5.1974, Beleg 3249

Dienstbarkeiten

Rechte: keine

Lasten:

- a) Allgemeines Fusswegrecht Schliernstrasse-Thalweg-Blinzern
- c) Wasserdurchleitungsrecht zG Einwohnergemeinde Köniz
- d) Benützungsrecht und Duldung von Immissionen zG Einwohnergemeinde Köniz
- e) Abholzungsverbot zG Einwohnergemeinde Köniz
- f) Kabeldurchleitungsrecht und Duldung einer elektr. Anlage zG BKW
- g) Kabeldurchleitungsrecht zG PTT bis 3.2.2032
- Wasserdurchleitungsrecht zG 2861
- Quellenrecht Nr. 7 und Nr. 194

Grundpfandrechte

- | | | |
|---------|------------------------|---|
| 1. Rang | <u>Fr. 150'000.--,</u> | 6 %, Schuldbrief vom 12.8.1958, Beleg IV/5776, zG Schweizerische Bankgesellschaft |
| 2. Rang | <u>Fr. 75'000.--,</u> | 6 %, Schuldbrief vom 7.6.1957, Beleg IV/3707, zG Schweizerische Volksbank |
| 3. Rang | <u>Fr. 75'000.--,</u> | 6 %, Schuldbrief vom 12.8.1958, Beleg IV/5776, zG Spar- und Leihkasse in Bern |
| 4. Rang | <u>Fr. 150'000.--,</u> | 8 %, Schuldbrief vom 5.3.1975, Beleg 1372, zG Eigentümerin FG: Schweizerische Bankgesellschaft, Bern |
| 5. Rang | <u>Fr. 200'000.--,</u> | 8 %, Schuldbrief vom 3.2.1981, Beleg 1048, zG Eigentümerin FG: Schweizerische Bankgesellschaft, Köniz |
| 6. Rang | <u>Fr. 150'000.--,</u> | 8 %, Schuldbrief vom 3.2.1981, Beleg 1048, zG Eigentümerin FG: Schweizerische Bankgesellschaft, Köniz |
| 7. Rang | <u>Fr. 100'000.--,</u> | 9 %, Schuldbrief vom 20.2.1990, Beleg 1470, zG Eigentümerin FG: Schweizerische Bankgesellschaft, Bern |

- | | | |
|----------|-------------------------|---|
| 8. Rang | <u>Fr. 100'000.--</u> , | 9 %, Schuldbrief vom 20.2.1990, Beleg 1470, zG Eigentümerin FG: Schweizerische Bankgesellschaft, Bern |
| 9. Rang | <u>Fr. 100'000.--</u> , | 9 %, Schuldbrief vom 20.2.1990, Beleg 1470, zG Eigentümerin FG: Schweizerische Bankgesellschaft, Bern |
| 10. Rang | <u>Fr. 200'000.--</u> , | 10 %, Schuldbrief vom 14.9.1993, Beleg 8081, zG Schweizerische Bankgesellschaft |
| 11. Rang | <u>Fr. 200'000.--</u> , | 10 %, Schuldbrief vom 14.9.1993, Beleg 8081, zG Schweizerische Bankgesellschaft |
| 12. Rang | <u>Fr. 200'000.--</u> , | 10 %, Schuldbrief vom 14.9.1993, Beleg 8081, zG Schweizerische Bankgesellschaft |
| 13. Rang | <u>Fr. 250'000.--</u> , | 10 %, Schuldbrief vom 14.9.1993, Beleg 8081, zG Schweizerische Bankgesellschaft |
| 14. Rang | <u>Fr. 250'000.--</u> , | 10 %, Schuldbrief vom 16.3.1994, Beleg 2548, zG Schweizerische Bankgesellschaft |
| 15. Rang | <u>Fr. 250'000.--</u> , | 10 %, Schuldbrief vom 16.3.1994, Beleg 2548, zG Schweizerische Bankgesellschaft |

Vormerkungen

Nachrücksungsrecht für Schuldbriefe im 2. und 3. Rang

Anmerkungen

1. Zugehör lt. Inventar im Schätzungswerte von Fr. 137'100.--
2. Pflicht zur Neuaufforstung
3. Dem LEG nicht unterstellt, 26.11.1990

Die Liegenschaftsbeschreibung erfolgt unter Vorbehalt der Verifikation des Tauschvertrages mit Parzellierung (Urschrift N° 433 von Notar Markus Lehmann) durch das Grundbuchamt Bern.

III. Dauer

1. Das Baurecht beginnt mit dem Grundbucheintrag und dauert bis zum 31. Dezember 2093.
2. Nutzen und Schaden am Baurecht gehen am 1. Januar 1997 auf die Baurechtsberechtigte über.
3. In obligatorischer Weise wird der Beginn der Zinspflicht festgelegt auf den 1. Januar 1997.

4. Die Parteien treten zwei Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer in Verhandlungen über die Bedingungen einer Verlängerung derselben. Können sich die Parteien über eine Vertragsverlängerung nicht einigen, so endet das Baurecht am 31. Dezember 2093.

IV. Übertragung

1. Das Baurecht ist übertragbar und vererblich.
2. Bei der Übertragung des Baurechts gehen alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag (mit allfälligen späteren Änderungen oder Ergänzungen) auf den Erwerber über.
3. Die Baurechtsberechtigte kann das Baurecht in Stockwerkeigentum ausgestalten oder darauf ein Unterbaurecht errichten.
4. Das der Baurechtsberechtigten gemäss Art. 682 ZGB an Grund und Boden der Parzelle N° 786 zustehende gesetzliche Vorkaufsrecht wird wie folgt geändert und näher umschrieben:

das Vorkaufsrecht ist limitiert und kann im Vorkaufsfall zum folgenden Wert erworben werden:

Basispreis: Fr. 6'046'560.-- S L

Franken sechsmillionennullhundertsechszwanzigttausendfünfhundertsechzig

Der Basispreis ist bei Eintritt des Vorkaufsfalls gemäss den Bestimmungen unter Ziff. V/4 hienach über den Baurechtszins zu indexieren.

5. Das gesetzliche Vorkaufsrecht zugunsten der Grundeigentümerin gemäss Art. 682 ZGB wird aufgehoben.
6. Diese Änderungen des Vorkaufsrechts der Baurechtsberechtigten und die Aufhebung des Vorkaufsrechts der Grundeigentümerin sind auf Parzelle Nr. 786 vorzumerken.
7. Tausch und Einbringen in eine Gesellschaft gilt als Vorkaufsfall im Sinne von Ziff. 4 hievor. Diese Bestimmung ist obligatorischer Natur und im Grundbuch nicht vorzumerken.

V. Baurechtszins

1. Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, der Grundeigentümerin einen jährlichen Baurechtszins zu bezahlen. Dieser Baurechtszins beruht auf Fr. 36.-- pro m2 im Jahr und beträgt somit für die 8'398 m2

Fr. 302'328.--

Franken dreihundertundzweitausenddreihundertachtundzwanzig.

2. Der Baurechtszins bis ins Jahr 2000 hängt davon ab, ob bis dahin für die Baurechtsnehmerin eine rechtskräftige Baubewilligung für das baurechtsbelastete Grundstück vorliegt oder nicht. Falls keine vorliegt, reduziert sich der Baurechtszins:
- | | |
|-----------------------------|---|
| für das Jahr 1997 | um 1/2 des vorgenannten Baurechtszinses |
| für die Jahre 1998 und 1999 | um 1/3 des vorgenannten Baurechtszinses |
| ab dem Jahr 2000 | ist der volle Baurechtszins geschuldet. |
- Ab Vorliegen der in Rechtskraft erwachsenen Baubewilligung ist der volle, marchzählig zu berechnende Baurechtszins geschuldet.
3. Der Baurechtszins ist jeweils auf den 1. Juli ~~im Voraus~~ zu bezahlen. Bei nicht rechtzeitiger Bezahlung schuldet die Baurechtsberechtigte vom Verfalltag hinweg ohne weitere Mahnung einen Verzugszins zum dann zumal geltenden Zinssatz für 1. Hypotheken der Berner Kantonalbank.
4. Der Baurechtszins von Fr. 302'328.-- basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise des BIGA vom Juni 1996 (Basis: Mai 1993).
- Wird während der Dauer des Baurechtsvertrages der Index auf eine neue Basis gestellt, so ist bei der nächsten Anpassung auf den neuen Index zu wechseln.
- 40 % des Baurechtszinses bleiben immer fest. 60 % des Baurechtszinses sind in Zeitabständen von 5 Jahren, erstmals am 1. Januar 2002, entsprechend der prozentualen Veränderung des geltenden Landesindex der Konsumentenpreise anzupassen, unter Einhaltung einer Anzeigefrist von 30 Tagen. Der Baurechtszins beträgt indessen immer mindestens Fr. 302'328.--, vorbehalten bleibt die Reduktion des Baurechtszinses für die Jahre 1997 - 1999. Massgebend für die Anpassung ist der Index des vorausgegangenen Junis.
5. Zur Sicherung des Baurechtszinses verlangt die Grundeigentümerin die Eintragung einer Grundpfandverschreibung von Fr. 906'984.-- (Franken neuhundertundsechstausendneuhundertvierundachtzig), die als Maximalhypothek zu ihren Gunsten im 1. Rang auf dem Baurecht Nr. 9497 einzuschreiben ist. Diese Grundpfandverschreibung geht dem Vorkaufsrecht gemäss Ziff. IV/4 hievore im Range vor.
6. Die Höhe der Sicherheit darf nicht unter den doppelten Betrag des Jahreszinses sinken; ist dies der Fall, hat die Baurechtsberechtigte die Grundpfandverschreibung in eigenen Kosten wiederum auf den dreifachen Betrag des jährlichen Baurechtszinses zu erhöhen.

VI. Obligatorisches Kaufrecht

1. Die Baurechtsgeberin und Grundeigentümerin räumt der Baurechtsnehmerin an der Bodenparzelle Köniz-GbbL. N° 786 in obligatorischer Weise ein Kaufrecht ein, das von der Kaufrechtsberechtigten, zeitlich gestaffelt, zu folgenden Bedingungen ausübbar ist:
- a) zum Basispreis von Fr. 6'046'560.--, der gemäss den Bestimmungen unter Ziff. V/4 hievore über den Baurechtszins zu indexieren ist, und

- b) frühestens nach Ablauf von 20 Jahren seit Beginn von Nutzen und Schaden des Baurechtsvertrages, d.h. seit 1.1.1997, und zwar zeitlich gestaffelt wie folgt:
- 1/3 Miteigentum der Parzelle N° 786 nach Ablauf der 20 Jahren
 - weiterer 1/3 Miteigentum der Parzelle N° 786 frühestens nach weiteren 5 Jahren nach Kauf des ersten 1/3 und
 - der letzte 1/3 Miteigentum an Parzelle N° 786 frühestens nach weiteren 5 Jahren nach Kauf des zweiten 1/3.
2. Die Ausübung des Kaufrechts erfolgt mit eingeschriebenem Brief an die Kaufrechtsbelastete. Die Kaufrechtsbelastete verpflichtet sich schon heute zur Unterzeichnung aller öffentlichen Urkunden zur Begründung des Miteigentums, zur Eigentumsübertragung gemäss den vorgenannten Bestimmungen und zur Ablösung der auf dem entsprechenden Miteigentumsanteil lastenden Grundpfandrechte.
 3. Auf erstes Begehren der Einwohnergemeinde Köniz wird die Kaufrechtsbelastete ab dem Jahre 2010 Hand zum Abschluss eines öffentlich beurkundeten Kaufrechtsvertrages mit Begründung des Miteigentums bieten und das Kaufrecht realobliigatorisch im Grundbuch auf Parzelle N° 786 vormerken zu lassen.
 4. Die Kaufrechtsbelastete verpflichtet sich, diese Verpflichtung allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, mit der Pflicht zur Weiterübertragung.
 5. Sollte die Kaufrechtsbelastete zur Eigentumsübertragung gemäss den Bestimmungen über dieses Kaufrecht nicht einwilligen oder zur Unterzeichnung des dinglichen Kaufrechts nicht Hand bieten, so schuldet sie der Kaufrechtsberechtigten ohne weiteres eine Konventionalstrafe von Fr. 1'000'000.-- nebst weiterem Schadenersatz. Die Konventionalstrafe ist entsprechend der Indexierung des Baurechtszinses zu erhöhen.

VII. Heimfall

1. Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die auf dem Baurecht erstellten Gebäude mit allen dazugehörigen Anlagen in das Eigentum der Grundeigentümerin über, und zwar zu 80 % des dannzumaligen Verkehrswertes. Können sich die Parteien über den Verkehrswert nicht einigen, so entscheidet das unter Ziff. IX/4 bestimmte Schiedsgericht.
2. Diese von den gesetzlichen Bestimmungen abweichenden Vereinbarungen sind gestützt auf Art. 779 e ZGB auf den Grundstücken Nr. 786 und Nr. 9497 vorzumerken. Im übrigen wird auf die gesetzlichen Bestimmungen über die Folgen beim Ablauf der Baurechtsdauer verwiesen (Art. 779 c - 779 e ZGB).
3. Wenn die Baurechtsberechtigte in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder die auf diesem Vertrag beruhenden Verpflichtungen verletzt, kann die Grundeigentümerin gemäss Art. 779 f - 779 h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen.

VIII. Verhältnis gegenüber Dritten

1. Die Baurechtsberechtigte übernimmt in Vertretung der Grundeigentümerin ab Nutzen- und Schadensbeginn alle mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung der in ihrem Eigentum befindlichen Bauten und Anlagen zusammenhängenden Ansprüche Dritter irgendwelcher Art. Insbesondere hat sie für die Grundeigentümerin gemäss den Bestimmungen der bernischen Zivilprozessordnung über die Streitverkündung und Intervention sämtliche allfällige Prozesse über derartige Ansprüche auf ihr Risiko und ihre Kosten durchzuführen und, sofern solche Ansprüche gegen die Grundeigentümerin ganz oder teilweise gutgeheissen werden, alle diesbezüglichen Folgen zu tragen, damit die Grundeigentümerin während der Vertragsdauer durch solche Prozesse in keiner Weise beschwert wird.
2. Die Baurechtsberechtigte hat sämtliche Prozesse, Administrativverfahren und dergleichen, die gegen sie angehoben werden oder die sie selber anheben und die das Baurecht betreffen, der Grundeigentümerin anzuzeigen, damit diese gegebenenfalls intervenieren kann.

IX. Weitere Vertragsbestimmungen

1. Gewährleistung

Die Baurechtsberechtigte nimmt folgende zwei Mängel in Kauf, die sich möglicherweise verteuern auf das Bauprojekt auswirken könnten:

- Wegen der ehemaligen Deponie auf der Nachbarparzelle muss das Meteorwasser speziell sorgfältig abgeleitet werden.
- Die im Grenzbereich zur ehemaligen Deponie aufstossenden Gase haben zur Folge, dass die Neubauten allenfalls mit Schutzvorkehrungen versehen werden müssen.

Im übrigen gilt für die Gewährleistung die gesetzliche Regelung gemäss Art. 192 ff OR und Art. 197 ff OR, insbesondere Art. 200 OR.

2. Vorbehaltene Pfandstelle

Die Grundeigentümerin ersucht das Grundbuchamt Bern, auf ihrem Grundstück N° 786 einzutragen:

- a) im 16. Rang einen vorbehaltenen Vorgang von Fr. 3'500'000.-- (Franken dreimillionenfünfhunderttausend)
- b) im 17. Rang einen Eigentümerschuldbrief von Fr. 1'000.-- (Franken eintausend).
In diesen Schuldbrief sind die üblichen, vorgedruckten Zins- und Abzahlungsbestimmungen aufzunehmen. Im Grundbuch ist ein Höchstzinsfuss von 10 % einzutragen.

3. Steuer und Abgaben

Die Grundeigentümerin bezahlt einzig die Liegenschaftssteuern für den Boden. Zu Lasten der Baurechtsberechtigten gehen alle übrigen auf dem Grund und Boden und den Gebäuden lastenden öffentlich- und privatrechtlichen Verpflichtungen.

4. Schiedsgericht

- a) Sofern über die Auslegung oder einzelne Bestimmungen dieses Vertrages, wie auch über die Anpassung des Baurechtszinses, Heimfallsentschädigung, usw. den Parteien Streitigkeiten entstehen, entscheidet endgültig ein Schiedsgericht.
- b) Das Schiedsgericht setzt sich aus drei Personen zusammen, wobei jede Partei (Grundeigentümerin und Baurechtsberechtigte) einen Experten ernennt. Obmann des Schiedsgerichts ist der Gerichtspräsident von Bern.
- c) Bezeichnet eine Vertragspartei innert 2 Wochen, nachdem sie von der andern Partei mit eingeschriebenem Brief dazu aufgefordert wurde, ihren Experten nicht, so wird diesen der Gerichtspräsident ernennen.
- d) Das Schiedsgericht bestimmt das Verfahren selbst, mit Ausnahme, dass ein Schriftenwechsel stattzufinden hat, und dass die Urteilsberatungen geheim erfolgen. Im übrigen kommen die Vorschriften der bernischen Zivilprozessordnung und des Konkordates über die Schiedsgerichtsbarkeit vom 27.03.1969 zur Anwendung.

5. Löschung von Dienstbarkeiten

Die Einwohnergemeinde Köniz als Dienstbarkeitsberechtigte erteilt mit Unterzeichnung des Vertrages ihre ausdrückliche Einwilligung zur Löschung der folgenden Dienstbarkeiten auf der baurechtsbelastenden Liegenschaft Köniz-Gbbl. N° 786:

- Litera d): Benützungsrecht und Duldung von Immissionen zG Einwohnergemeinde Köniz
- Litera e): Abholzungsverbot zG Einwohnergemeinde Köniz
- Litera a): Allgemeines Fusswegrecht Schliernstrasse-Thalweg-Blinzern, dies weil das Fusswegrecht die Parzelle N° 786 örtlich nicht betrifft.

Die Grundeigentümerin erteilt mit Unterzeichnung des Vertrages ihre Zustimmung zu den Löschungen.

6. Arbeitsvergebung

Die Baurechtsberechtigte hat die Grundeigentümerin im Falle eines Bauvorhabens und im Rahmen des Submissionsverfahrens zu informieren, worauf die Grundeigentümerin eine Offerte einreichen kann. Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, soweit dies mit der Submissionsordnung der Gemeinde Köniz, im speziellen mit den Vergaberegeln, vereinbar ist, der Grundeigentümerin im Falle von Bauvorhaben auf der Kaufsache alle Schreiner- und Zimmermannsarbeiten zu vergeben. Die Grundeigentümerin kann jedoch nur berücksichtigt werden, wenn das Angebot mindestens gleichwertig mit den übrigen Anbietern ist.

7. Baubewilligung und Zonenvorschriften

Die Grundeigentümerin verzichtet auf jegliche Einsprachen und Rechtsverwahrungen gegen die Baugesuche zur Ueberbauung des Baurechtsgrundstückes der Baurechtsnehmerin. Diese Bestimmung ist obligatorischer Natur.

8. Konventionalstrafe

Die Parteien verpflichten sich gegenseitig, bei grober Verletzung dieses Baurechtsvertrages sofort eine Konventionalstrafe in der Höhe von Fr. 50'000.-- zu bezahlen. Dieser Betrag ist entsprechend der Indexierung des Baurechtszinses zu erhöhen. Die Bezahlung der Konventionalstrafe entbindet jedoch die Partei nicht von der Pflicht zur Erfüllung des Vertrages.

Weiterer Schadenersatz bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Vorbehalten bleibt die besondere Konventionalstrafe bei Verletzung des Kaufrechts.

X. Schlussbestimmungen

1. Genehmigungsvorbehalt

Diesem Vertrag wird die Genehmigung der Einwohnergemeinde Köniz ausdrücklich vorbehalten.

2. Änderung der gesetzlichen Bestimmungen

Werden die gesetzlichen Bestimmungen über das Baurecht während der Dauer des Baurechtsvertrages geändert, ist dieser Vertrag den neuen Vorschriften sinngemäss anzupassen.

3. Rechtsnachfolger

Die Parteien verpflichten sich, die Bestimmungen dieses Vertrages, soweit sie nicht schon von Gesetzes wegen für den Erwerber verbindlich sind, auf allfällige Nachbesitzer des Baurechts und Baurechtsnehmer oder Stockwerkeigentümer zu übertragen, mit der Verpflichtung, sie auf spätere Erwerber des Baurechts zu überbinden.

4. Massnahmen gegen Bodenspekulationen

Die Baurechtsberechtigte bestätigt vom Notar auf den Bundesbeschluss zur Bekämpfung der Bodenspekulation aufmerksam gemacht worden zu sein. Sie anerkennt, dass sie gegenüber der Grundeigentümerin in keinem Fall irgendwelche Ansprüche geltend machen kann.

5. Vermögensgewinnsteuern

Der Notar hat die Parteien auf die von der Grundeigentümerin allfällig zu bezahlenden Steuern auf dem Vermögensgewinn aufmerksam gemacht.

6. Kosten

Die Kosten dieses Vertrages sowie alle weiteren Kosten im Zusammenhang mit dem Kaufrecht (Geometer, Grundbuch, Notar) übernimmt die Baurechtsberechtigte.

7. Ausfertigungen

Diese Urschrift ist für das Grundbuchamt Bern, die Baurechtsberechtigte und die Grundeigentümerin dreifach auszufertigen.

Der Notar liest diese Urkunde den ihm persönlich bekannten und handlungsfähigen Urkundsparteien wörtlich vor. Hierauf unterzeichnen diese die Urschrift gemeinsam mit dem Notar.

Beurkundet ohne wesentliche Unterbrechung und in Anwesenheit aller Mitwirkenden im Büro des Notars am siebenundzwanzigsten Juli neunzehnhundertvierundneunzig.

27. Juli 1994

Die Grundeigentümerin:

SÄGEREI- & HOBELWERK KÖNIZ AG

sig. E. Mosimann sig. J. Mosimann

Der Notar:

sig. M. Lehmann

Die Baurechtsberechtigte:

Einwohnergemeinde Köniz

sig. R. Schaad

Vorstehende erste für die Einwohnergemeinde Köniz erstellte Ausfertigung stimmt mit der Urschrift N° 434 genau überein.



M. Lehmann

BESCHEINIGUNG

Grundbuchlich behandelt gemäss Anmeldung

Nr. 9395

am -9. Sep. 1994

DER GRUNDBUCHVERWALTER

A. H. H. H. H.



Anlagekategorien und Nutzungsdauer (Ermittlung Abschreibungssatz):

<u>Anlagekategorie:</u>	<u>Nutzungsdauer</u>	<u>Abschreib.satz</u>
Tiefbauten / Wasserversorgung:		
Wasserleitungen / Hydranten	80	0.0125
- Wasserfassungen	50	0.02
- Wasseraufbereitungsanlagen	33 1/3	0.03
- Wasser-Pumpwerke	50	0.02
- Wasser-Reservoirs	66	0.015
- Mess-, Steuerungs- Fernwirkanlagen	20	0.05
Tiefbauten / Wasserbau:	50	0.02
Tiefbauten / Strassen:	40	0.025
Tiefbauten / Abwasserentsorgung:		
- Kanalisation	80	0.0125
- Spezialbauwerke	50	0.02
- Abwasserreinigungsanlagen	33 1/3	0.03
Tiefbauten / Übrige Tiefbauten:	40	0.025
Hochbauten / Schulhaus, Kindergarten, Mehrzweckhalle:	25	0.04
Hochbauten / Schwimmbad/Eissportanlage / Hallenbad:	25	0.04
Hochbauten / Öffentliche Toilette:	25	0.04
Hochbauten / Gemeindehaus / Zivilschutzanlage:	33 1/3	0.03
Hochbauten / Werkhof / Feuerwehrmagazin:	40	0.025
Hochbauten / Schiessanlage / Abfallsammelstelle:	40	0.025
Hochbauten / Übrige:	25	0.04
Waldungen / Alpen:	40	0.025
Mobilien / Maschinen / Fahrzeuge	10	0.1
Information / Soft-und Hardware	5	0.2