

Ried (Ost), Weiler: Realteilungen und Kaufverträge

Beschluss; Direktion Sicherheit und Liegenschaften

1. Zusammenfassung

2012 stimmten die Könizer Stimmberechtigten der Überbauungsordnung Niederwangen Ried Ost zu und machten damit den Weg frei, für die Realisierung der Überbauung «Papillon». Teil der damaligen Überbauungsordnung (UeO) war auch der denkmalgeschützte Weiler Ried. 2014 genehmigte der Kanton die von den Stimmberechtigten beschlossene UeO Niederwangen Ried Ost, mit Ausnahme des Teilbereiches Weiler. Grund waren unter anderem offene Frage bezüglich Mass der Nutzung und Ortsbildschutz. Auf Antrag der Gemeinde wurde der Weiler deshalb von der Genehmigung ausgenommen und eine neue Planung gestartet. Nach einer längeren Planungs- und Entwicklungsphase wurde schlussendlich am 28. November 2021 die überarbeitete UeO inkl. Teilbereich Weiler durch eine Volksabstimmung genehmigt. Der Weg war frei für die konkrete Entwicklung des Teilbereichs Weiler.

Ein erster Schritt zur weiteren Entwicklung des Weilers war, die verschiedenen Parzelleneigentümer des Teilbereichs Weiler an den Tisch zu bringen und die Parzellen so aufzuteilen, damit schlussendlich die genehmigte UeO umgesetzt werden kann. So einfach das Vorgehen auch klingt, die Realität ist etwas komplexer. Grund für die Komplexität ist, dass es sich nicht um Parzellen mit mehreren Alleineigentümern handelt, sondern um ein Miteigentumsverhältnis einer grossen Parzelle (Teilbereich Weiler) mit verschiedenen Miteigentümern. Die Gründungsgeschichte dazu reicht weit zurück. 1972 schlossen sich die dortigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu einer Miteigentümergeinschaft "MEG Ried" zusammen. Nach dieser Zusammenlegung bekam jeder Miteigentümer eine anteilmässige Wertquote im Verhältnis zu dem, was er in die MEG Ried eingebracht hatte. Diese Wertquoten sind als Miteigentumsanteile zu verstehen und können unter den Miteigentümerinnen durch Kauf und Verkauf gehandelt werden, es bleibt aber immer noch eine gemeinsame Parzelle.

Um die MEG-Parzelle aufzuteilen und einzelne Gebäude den einzelnen Anteilseignern im Alleineigentum zuzuordnen, bedarf es wie im vorliegenden Geschäft drei Realteilungen (Parzellenaufteilungen) sowie 8 Kaufverträge, welche die Miteigentumsanteile unter den Miteigentümerinnen regeln. Die Urkunde 4 bildet den vierten und letzten Teil der Realteilungen und Kaufverträgen im Weiler. Die Urkunden 1 bis 3 sind bereits verurkundet.

Die Einwohnergemeinde Köniz hat heute Miteigentumsanteile an verschiedenen Grundstücken im Weiler. Mit Unterzeichnung und Umsetzung der Urkunde Nr. 4 wird aus Sicht der Gemeinde Folgendes passieren:

- Die Gemeinde erhöht in vier Schritten ihre Miteigentumsanteile am Grundstück Nr. 8020 (Bauernhaus Guggisberg), bis sie am Ende 100000 / 100000 Anteile hat (also parzelliertes Alleineigentum).
- Zwei der vier Schritte sind im Ergebnis Abtausch-Vorgänge, bei denen die Gemeinde ihren Anteil an Parzelle Nr. 8020 auf 94438 / 100000 erhöht und im Gegenzug Anteile an Prisma (10743) und Parzelle Nr. 8023 abgibt.
- Die andern zwei Schritte sind kleine Kaufgeschäfte, mit denen die Gemeinde noch die restlichen 5562 / 100000 Anteile am Bauernhaus Guggisberg kauft.
- Die Gemeinde verkauft ihre Miteigentumsanteile am Grundstück Nr. 8026 zu einem Preis von 236'040.- CHF.

Der Parlamentsantrag beinhaltet die Freigabe des Verkaufes der Miteigentumsanteile am Grundstück Nr. 8026 zu einem Preis von 236'040.- CHF, da der Verkauf der Miteigentumsanteile mit der Urkunde Nr. 4 in die Finanzkompetenz des Parlaments fällt.

2. Beschreibung des Geschäfts

Die vorliegende öffentliche Urkunde Nr. 4 mit Realteilungen und Kaufverträgen ist Bestandteil eines Vertragswerkes, welches basierend auf der „Absichtserklärung und Vereinbarung zur Entflechtung der bestehenden Miteigentümergeinschaft im Weiler Ried, Niederwangen“, abgeschlossen zwischen den Miteigentümern der Grundstücke Köniz / 8020, 8023, 8026, 8028, 8032 und 10687 im Weiler Ried am 5. November 2020, geschaffen worden ist. Diese Absichtserklärung und Vereinbarung wurde im Hinblick auf den Erlass einer neuen Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost) «Teilbereich Weiler» abgeschlossen. Mit dem Vertragswerk wird durch ein mehrstufiges Vorgehen mit Realteilungen und Kaufverträgen die Entflechtung der bestehenden Miteigentumsverhältnisse an den hiervor erwähnten Grundstücken im Weiler Ried herbeigeführt. Nachfolgend sind die in der Urkunde 4 erwähnten Parzellen-Nummern visuell dargestellt:



Die Realteilung erfolgt in 4 verschiedenen Urkunden. Ursprünglich war beabsichtigt, dass die Verurkundung vor der Volksabstimmung Ried erfolgt. Die Vorlage wurde vom Volk am 28. November 2021 mit einer Mehrheit von 66.1% angenommen.

Die Urkunden 1, 2 und 3 wurden mittlerweile vom Gemeinderat und den Vertragspartnern im Frühjahr 2022 unterzeichnet.

Die Urkunde 4 betrifft die Kauf- und Verkaufsgeschäfte, in welche u.a. das Parlament der Gemeinde Köniz involviert ist. Die Beurkundung ist offen. Im Vorfeld zur Urkunde Nr. 4 wurden langwierige und mühsame Vertragsverhandlungen auf allen Seiten geführt. Sämtliche Vertragspartner haben im Hinblick auf die massive Aufwertung und Qualität im Weiler Ried Zugeständnisse, auch finanzieller Art, gemacht.

Sämtliche Vertragspartner sind mit dem Geschäft in der vorliegenden Form einverstanden. Die Beurkundung der Urkunde Nr. 4 ist noch offen und soll nach der Zustimmung des Parlaments umgehend verurkundet werden.

3. Entflechtung Eigentumsverhältnisse

Die Miteigentümergeinschaft Weiler (MEG) – an welcher die Gemeinde mit Anteilen aus dem Finanzvermögen beteiligt ist – hat im Jahr 2020 zur Entflechtung ihrer bestehenden Eigentumsverhältnisse im Planungssperimeter eine Absichtserklärung unterzeichnet. Diese hat die Realteilung und damit die Zuweisung der einzelnen, heute gemeinschaftlich gehaltenen Grundstücke ins Alleineigentum der jeweiligen Parteien zum Ziel. Für den Vollzug sind im Grundsatz zwei Rechtsgeschäfte dazu notwendig: Einmal die (unentgeltlichen) Realteilungsakte und dann die Kaufgeschäfte. Weil die Miteigentumsanteile der einzelnen Parteien jeweils auf verschiedene Grundstücke verteilt sind, müssen der Realteilungsakt und die Kaufgeschäfte mehrstufig erfolgen. Im Ergebnis führt dies bei den Nutzflächen zu folgenden neuen Eigentumsverhältnissen:

Grundstück	Eigentümer	Nutzung
Bauernhaus „Guggisberg“ (Köniz / 8020)	Einwohnergemeinde Köniz	Neunutzung für den Gemeinschaftsraum und Wohn- / Arbeitsnutzungen
Prisma (Köniz / 10743)	Gruppe Buchschacher	Quartiersversorgungszentrum
Bauernhaus Widmer (Köniz / 8023)	FAMBAU	Wohnnutzung
Baubereich W1 – W3 (Köniz / 8026)	FAMBAU	3 Mehrfamilienhäuser

Hierzu sind die folgenden Kaufgeschäfte mit der Gemeinde als Partei notwendig:

Grundstück	Kaufgeschäft	Preis in CHF
Bauernhaus „Guggisberg“ (Köniz / 8020.9)	Gemeinde <i>kauft</i> von der Lycaena AG (Kauf 1): 28 m ² BGF zu CHF 420.00/m ²	11'760.00
(Köniz / 8020.19)	Gemeinde <i>kauft</i> von der Rehhag AG (Kauf 2): 25 m ² BGF zu CHF 420.00/m ²	10'500.00
Prisma (Köniz / 8026.1)	Gemeinde <i>verkauft</i> (via Baubereich W1-W3) der Gruppe Buchschacher (Kauf 6): 562 m ² BGF zu CHF 420.00/m ²	236'040.00

4. Zuständigkeiten

Die Direktion Sicherheit und Liegenschaften stützt sich auf Art. 70 und 72 der Gemeindeordnung. Dies bedeutet, dass der Verkauf der Parzelle Nr. 8026.1 zum Preis von CHF 236'040.00 für sich allein in die abschliessende Zuständigkeit des Parlaments fällt.

Die Zuständigkeit für den Kauf der Parzellen Nr. 8020.9 sowie 8020.19 zum Gesamtpreis von CHF 22'260.00 fällt gemäss Art. 70 a) der Gemeindeordnung in die Zuständigkeit des Gemeinderates.

Es wird der Grundsatz der Einheit der Materie angewandt und alle drei Kaufgeschäfte gemeinsam dem Parlament beantragt.

5. Was wird die Gemeinde nach Umsetzung aller Urkunden im Weiler besitzen?

Die Gemeinde Köniz hat nach der Unterzeichnung folgendes Eigentum:

- Parzelle Nr. 8020: Alleineigentum (100%)
- Parzelle Nr. 8021: Alleineigentum (100%)
- Parzelle Nr. 8028: Miteigentum (16,053%)



6. Künftige Nutzung des Bauernhauses Guggisberg

Mit einer sehr hohen Wahrscheinlichkeit wird die Gemeinde im Bauernhaus Guggisberg einen Gemeinschaftsraum realisieren. Zu diesem Gemeinschaftsraum besteht eine Regelung in der Vereinbarung aus dem Jahr 2012 / 2013. Die Gemeinde Köniz verpflichtet sich, einen Gemeinschaftsraum zu realisieren. Im Gegenzug erhält die Gemeinde Köniz von der MEG einen Beitrag von 111'000.- CHF. Zudem verpflichtet sich die MEG resp. die IGP mit einem maximalen Kostenbeitrag von 550'000.- CHF an den Baukosten (dies ist geregelt in der Urkunde Nr. 4, unter Ziffer VII). Für die Baukosten wird voraussichtlich mindestens ein weiteres Parlamentsgeschäft zu einem späteren Zeitpunkt anfallen. Die genaue Höhe der Baukosten liegt noch nicht vor, da noch kein konkretes Projekt ausgearbeitet wurde.

7. Schlussfolgerungen

Das vorliegende Geschäft macht einen sehr technischen Eindruck. Das darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass es für die Entwicklung im ganzen Ried von grosser Bedeutung ist. Der Weiler soll zum «identitätsstiftenden und siedlungsverbindenden Herzstück des gesamten Rieds» weiterentwickelt werden. Darüber hinaus ist der Weiler auch für die Quartiersversorgung von erheblicher Bedeutung. Im Raumplanungsbericht wird erwähnt, der Weiler solle zum Dienstleistungs- und Gemeinschaftszentrum des «Papillon» werden. Die Quartiersversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Gemeinschaftsräume, Laden- und Dienstleistungsangebote, Restaurant und Café sollen im Weiler Ried angesiedelt werden.

Das vorliegende Geschäft ist mit Blick auf diese Ziele von einer Bedeutung, die nicht unterschätzt werden sollte. Die Gemeinde steht zusammen mit den privaten Eigentümerschaften in der Verantwortung. Das Geschäft wurde in langen Verhandlungen mit den anderen Beteiligten im Ried erarbeitet. Eine Ablehnung des Geschäfts würde in der Art eines Domino-Effekts dazu führen, dass andere bereits abgeschlossene Geschäfte aller Beteiligten im Ried dahinfallen würden. Folge davon wäre, dass auf lange Zeit nicht mit Realisierungsarbeiten im Weiler zu rechnen wäre.

Für das Quartier Papillon ist das Quartierzentrum im Weiler sehr wichtig. Es ist vorgesehen, dass die Gemeinde Köniz das Bauernhaus 'Guggisberg' übernimmt. Das Bauernhaus 'Guggisberg' soll künftig Teil des Quartierzentrums mit Gemeinschaftsraum werden. Seitens der MEG ist bereits definiert, dass die Buchschacher-Gruppe das Prisma realisieren möchte. Infolge Unsicherheit über die Zustimmung durch das Parlament zum genannten Geschäft hat die Buchschacher-Gruppe die Planungsarbeiten in Sachen Prisma vorübergehend angehalten.

8. Weiteres Vorgehen / Folgen bei Ablehnung

Bei einer Annahme des Geschäfts durch das Parlament kann die Urkunde Nr. 4 von Seiten Gemeinde umgehend unterschrieben und verkündet werden.

Bei einer Ablehnung durch das Parlament wird das Prisma als hochwertiges Zentrum und die Zuteilung des Bauernhauses an die Gemeinde scheitern. Zudem werden die bereits unterzeichneten Urkunden Nr. 1 bis 3 von Seiten der externen Vertragspartner nichtig.

Entscheidet sich das Parlament für Neuverhandlungen, müssten für die Realteilung im Weiler Ried die Verhandlungen wieder aktiv aufgenommen werden. Dies würde eine grosse zeitliche Verzögerung mit sich bringen. Mit einem Meinungsumschwung seitens Gemeinde würden die anderen Beteiligten der Miteigentümergeinschaft Ried vor den Kopf gestossen. Die Glaubwürdigkeit der Gemeinde würde massiv beschädigt, der Ruf der Gemeinde würde leiden. Es besteht das grosse Risiko, dass der von allen Seiten angestrebte Geschäftsraum und das Prisma zur Illusion werden.

9. Finanzen

Gemäss Art. 72 GO fällt das Geschäft des Kaufes/Verkaufes mit einer Überschreitung der Grenze von 200'000.- CHF in die Kompetenz des Parlaments.

Bei einer Unterzeichnung der jetzigen Urkunde 4 hat die Gemeinde durch die Käufe finanzielle Ausgaben in Höhe von 22'260.- CHF und Einnahmen von 236'040.- CHF.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Kauf von Parzelle Nr. 8020.9 (28 m2 BGF zu 420.- CHF/m2) zum Preis von 11'760.- CHF von der Lycaena AG zu Lasten Konto "Rahmenkredit für den Liegenschaftserwerb" wird zugestimmt.
2. Dem Kauf von Parzelle Nr. 8020.19 (25 m2 BGF zu 420.- CHF/m2) zum Preis von 10'500.- CHF von der Rehhag AG zu Lasten Konto "Rahmenkredit für den Liegenschaftserwerb" wird zugestimmt.
3. Dem Verkauf von Parzelle Nr. 8026-1 (562 m2 BGF zu 420.- CHF/m2) zum Preis von 236'040.- CHF an die Gruppe Buchschacher zu Gunsten Konto Nr. 4620.4411.00 "Mehreriös aus Liegenschaftsverkäufen FV (Grundstücke)" wird zugestimmt.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, den Vertrag sowie allfällige Folgeverträge (z.B. Parzellierungen) abzuschliessen.

Köniz, 17. August 2022

Der Gemeinderat

Beilagen

- 1) Urkunden 1 bis 3 unterzeichnet (online auf der Parlamentswebseite)

- 2) Urkunde 4 im Entwurf (online auf der Parlamentswebseite)
- 3) Absichtserklärung vom 05.11.2020 (online auf der Parlamentswebseite)
- 4) Broschüre der Volksabstimmung vom 28. November 2021 (online auf der Parlamentswebseite)
- 5) Tabelle Zustand BGF-Verteilung (online auf der Parlamentswebseite)
- 6) Tabelle Entwicklung Parzellen 8028 und 10687 (online auf der Parlamentswebseite)

**ÖFFENTLICHE URKUNDE
ZUR ERRICHTUNG VON DIENSTBARKEITEN,
ZUR ENTWIDMUNG VON ANMERKUNGSGRUNDSTÜCKEN
UND ZUR AUFTEILUNG DERSELBEN IN MITEIGENTUM**

Theodor Blum, im Notariatsregister des Kantons Bern eingetragener Notar mit Büro in Bern-Bümpliz, Brünnenstrasse 126

beurkundet:

Die Miteigentümer von Köniz / 8032 und 8026 und zugleich die Miteigentümer von Köniz / 8028 und 10687, welche von Köniz / 8026 je zu 1/1 Anteil dominiert sind, nämlich:

1. Die **Einwohnergemeinde Köniz**, handelnd durch den Gemeinderat, vertreten durch die Abteilung Liegenschaften, hier handelnd durch den Leiter Abteilung Liegenschaften, Herrn René Schaad, geb. 4.3.1957, von Attiswil BE, wohnhaft in 4536 Attiswil, Solothurnstrasse 23;
- als Eigentümerin von Köniz / 8026-1 und Köniz / 8032-1 und 8032-25 -
2. Die **FAMBAU Genossenschaft**, mit Sitz in Bern, Mühledorfstrasse 5, 3018 Bern, CHE-107.922.332, handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Walter Straub, von Belp BE, wohnhaft in 3063 Ittigen, Präsident der Verwaltung, und Christoph Lorenz Odermatt, von Oberwil i.S. BE, wohnhaft in 3216 Agriswil, Mitglied der Geschäftsleitung, hier vertreten durch Herrn Walter Straub, vgt., laut Vollmacht vom 16.02.2022, welche dieser Urschrift im Original als Beilage Nr. 1 beiliegt;
- als Eigentümerin von Köniz / 8026-2, 8026-7, 8026-8, 8026-12, 8026-13 und 8026-17 und Köniz / 8032-2, 8032-4, 8032-7 und 8032-14 -
3. Die **Baugesellschaft Ringstrasse AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Bern, Grabenpromenade 5, CHE-102.332.040, handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Ulrich Buchschacher, von Eriswil BE, wohnhaft in 3005 Bern, Präsident des Verwaltungsrates, und Beat Buchschacher, von Eriswil BE, wohnhaft in 3045 Meikirch, Mitglied des Verwaltungsrates, hier vertreten durch Herrn Ulrich Buchschacher, vgt., laut Vollmacht vom 17.02.2022, welche dieser Urschrift im Original als Beilage Nr. 2 beiliegt;
- als Eigentümerin von Köniz / 8026-3 und 8032-3 -

4. Die **Lycaena AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Bern, Fellerstrasse 23, CHE-334.065.329, handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Hansjürg Walter Emch, von Lüterswil-Gächliwil SO und Bern BG, in Zürich, Präsident des Verwaltungsrates und Bernhard Robert Emch, von Lüterswil-Gächliwil SO und Bern BG, in Hinterkappelen, Mitglied des Verwaltungsrates, hier vertreten durch Herrn Hansjürg Walter Emch, vgt., laut Vollmacht vom 20.02.2022, welche dieser Urschrift im Original als Beilage Nr. 3 beiliegt;

- als Eigentümerin von Köniz / 8026-9 und Köniz / 8032-10 -

5. Die **Rehhag AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Bern, Rehhagstrasse 153, CHE-102.466.485, handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herrn Roland Schütz, von Diemtigen BE, wohnhaft in 3018 Bern, Präsident des Verwaltungsrates und Frau Sylvia Schütz-Hofmann, von Diemtigen BE und Worb BE, wohnhaft in 3018 Bern, Mitglied des Verwaltungsrates, hier vertreten durch Herrn Roland Schütz, vgt., laut Vollmacht vom 01.03.2022, welche dieser Urschrift im Original als Beilage Nr. 4 beiliegt;

- als Eigentümerin von Köniz / 8026-19 und Köniz / 8032-20 -

- Ziffern 1 – 7 als Dienstbarkeitsbelastete -

6. Frau **Sylvia Schütz geb. Hofmann**, geb. 21.04.1965, von Diemtigen BE und Worb BE, verheiratet, wohnhaft in 3018 Bern, Rehhagstrasse 116, hier vertreten durch ihren Ehemann Roland Schütz, geb. 20.05.1964, von Diemtigen BE, in 3018 Bern, Rehhagstrasse 116, laut Vollmacht vom 01.03.2022, welche dieser Urschrift im Original als Beilage Nr. 5 beiliegt;

- als Eigentümerin von SDR Köniz / 926
und als Dienstbarkeitsberechtigte -

erklären:

die folgende öffentliche Urkunde zur Errichtung von Dienstbarkeiten, zur Entwidmung von Anmerkungsgrundstücken und zur Aufteilung derselben in Miteigentum abzuschliessen.

I.

Eigentum

Die Vertragsparteien Ziffern 1 bis 7 sind die Miteigentümer des Grundstückes Köniz / 8026, welches dominierendes Grundstück der folgenden Anmerkungsparzellen in der Einwohnergemeinde Köniz ist, nämlich:

1. **Köniz / 10687**, enthaltend:

37,42 Aren Acker, Wiese, Weide im **Riedacher**

Erwerbstitel

Ausgestaltung zu einem Anmerkungsgrundstück, eingetragen am 19.03.1984, Beleg 2501

Dienstbarkeiten

Rechte: keine

Lasten: Wasserleitung und Fernmeldekabel zG Einwohnergemeinde Köniz
Überbaurecht zG 8027

Grundlasten, Vormerkungen und Grundpfandrechte

keine

Anmerkung

Nutzungs- und Verwaltungsordnung, eingetragen am 19.03.1984, Beleg 2501

2. **Köniz / 8028**, enthaltend:

90,76 Aren Acker, Wiese, Weide im **Riedacher**

Erwerbstitel

Ausgestaltung zu einem Anmerkungsgrundstück, eingetragen am 19.03.1984, Beleg 2501

Dienstbarkeiten

Rechte: keine

Lasten: Wasserleitung und Fernmeldekabel zG Einwohnergemeinde Köniz
Überbaurecht zG 8027
Elektrische Kabelleitung mit Nebenleistungspflichten zG BKW Energie AG

Grundlasten, Vormerkungen und Grundpfandrechte

keine

Anmerkung

Nutzungs- und Verwaltungsordnung, eingetragen am 19.03.1984, Beleg 2501

3. **Köniz / 8032**, enthaltend:

17,53 Aren Strasse, Weg, Acker, Wiese, Weide und Gartenanlage an der **Riedstrasse**

Erwerbstitel

Anlage besonderer Blätter, eingetragen am 01.01.1996, Beleg 99999
Abänderung, eingetragen am 16.08.2007, Beleg 6252
Abänderung, eingetragen am 24.03.2020, Beleg 4233

Dienstbarkeiten

Lasten: Wasserdurchleitungsrecht und Fernmeldekabel
zG Einwohnergemeinde Köniz
Wasserdurchleitungsrecht zG 8027

Grundlasten, Anmerkungen, Vormerkungen und Grundpfandrechte

Keine

Frau Sylvia Schütz geb. Hofmann ist Eigentümerin von

SDR Köniz / 926, enthaltend:

Selbständiges und dauerndes Recht (Quellenrecht) zL Köniz / 1296, eingetragen am 04.04.1908, Beleg 90/139

Erwerbstitel

Erbgang vom 15.04.2000, eingetragen am 25.01.2001, Beleg 736

Dienstbarkeiten

Rechte: Wasserdurchleitungsrecht zL Bern 6 / 230, 4713
Wasserdurchleitungsrecht zL 8588, 8003, 8029, 9230,
8002, 8555, 8556
Wasserleitung zL 8001
Wasserdurchleitungsrecht zL Bern 6 / 205, 195, 1702,
1703, 1735, 196
Wasserdurchleitungsrecht zL Bern 6 / 4180
Wasserdurchleitungsrecht zL 8774, 1564, 8024

Lasten: keine

Grundlasten, Grundpfandrechte, Vor- und Anmerkungen

Keine

II.

Dienstbarkeitserrichtungen

A. Orientierung

Nach den heutigen Grundbucheinträgen belastet das selbständige und dauernde Quellenrecht der Frau Sylvia Schütz-Hofmann, SDR Köniz / 926, einzig

die Parzelle Köniz / 1296 im Eigentum der Stiftung Familien Support Bern West. Diese Parzelle befindet sich westlich der Landorfstrasse und nördlich der Schwendistrasse. Bei der Baulandumlegung gemäss öffentlicher Urkunde vom 10.03.1980 (Urschrift Nr. 665 von Notar Theo Pflüger), im Grundbuch eingetragen am 01.10.1980, Beleg 9012, wurde das Quellenrecht SDR Köniz / 926 so bereinigt, dass die Last einzig auf der in ihrem Halt reduzierten Parzelle Köniz / 1296 eingetragen blieb.

Eine Untersuchung der Grundstücke Köniz / 8026 und 10687 (ex 8028.2, nämlich derjenige Teil von Köniz / 8028, der nördlich der Schwendistrasse und westlich der Landorfstrasse liegt), durchgeführt anfangs 2019 durch das Ingenieur- und Planungsbüro Gränicher AG, Laubeggstrasse 70, 3006 Bern, abgeschlossen mit dem technischen Bericht vom 20.03.2019, hat ergeben, dass sich auch Anlagen für das Quellenrecht SDR Köniz / 926 im Grundstück Köniz / 10687, welches ebenfalls westlich der Landorfstrasse und nördlich der Schwendistrasse liegt, befinden.

Insbesondere befinden sich in diesem Grundstück eine ehemalige Brunnstube, zwei Kontrollschächte und mehrere Wasserleitungen. Bei der ehemaligen Brunnstube handelt es sich um einen gemauerten Schacht, durch den hindurch eine kurzgeschlossene PE-Quelleleitung führt, die das mutmasslich im Grundstück Köniz / 1296 gefasste Wasser in Richtung einer weiteren Brunnstube im Grundstück Köniz / 8032 auf der östlichen Seite der Landorfstrasse ableitet. Mit den hienach begründeten Dienstbarkeiten sollen diese Anlagen rechtlich gesichert werden.

B. Dienstbarkeitserrichtungen zu Gunsten von SDR Köniz / 926

1. Brunnstube auf Köniz / 10687

Die jeweiligen Eigentümer von Köniz / 10687 räumen der jeweiligen Eigentümerin von SDR Köniz / 926 in dinglicher Weise das Recht auf eine Brunnstube gemäss roter Einzeichnung im beiliegenden Dienstbarkeitsplan ein. Danach ist die jeweilige Eigentümerin von SDR Köniz / 926 berechtigt, die im Dienstbarkeitsplan rot und mit BS 1 bezeichnete Brunnstube dauernd im Grundstück Köniz / 10687 bestehen zu lassen, zu unterhalten und zu erneuern.

2. Wasserleitungen und Kontrollschächte auf Köniz / 10687

Die jeweiligen Eigentümer von Köniz / 10687 räumen der jeweiligen Eigentümerin von SDR Köniz / 926 in dinglicher Weise das Recht auf Wasserleitungen und zwei Kontrollschächte gemäss blauer Einzeichnung im beiliegenden Dienstbarkeitsplan ein. Danach ist die jeweilige Eigentümerin von SDR Köniz / 926 berechtigt, die im Dienstbarkeitsplan blau eingezeichneten Wasserleitungen und zwei Kontrollschächte (im Plan mit KS 1 und KS 2 bezeichnet) dauernd im Grundstück Köniz / 10687 bestehen zu lassen, zu unterhalten und zu erneuern.

3. Fassungsrecht für Wasser auf Köniz / 10687

Die jeweiligen Eigentümer von Köniz / 10687 räumen der jeweiligen Eigentümerin von SDR Köniz / 926 in dinglicher Weise das Recht ein, mit den im Dienstbarkeitsplan blau eingezeichneten Wasserleitungen weiteres Wasser aus dem Grundstück Köniz / 10687 zu fassen. Die bestehenden Wasserleitungen weisen zu diesem Zweck teilweise Eintrittslöcher auf.

4. Brunnstube und Wasserleitung auf Köniz / 8032

Die jeweiligen Eigentümer von Köniz / 8032 räumen der jeweiligen Eigentümerin von SDR Köniz / 926 in dinglicher Weise das Recht auf eine Brunnstube gemäss roter Einzeichnung im beiliegenden Dienstbarkeitsplan ein. Danach ist die jeweilige Eigentümerin von SDR Köniz / 926 berechtigt, die im Dienstbarkeitsplan rot und mit BS 2 bezeichnete Brunnstube dauernd im Grundstück Köniz / 8032 bestehen zu lassen, zu unterhalten und zu erneuern.

Weiter räumen die jeweiligen Eigentümer von Köniz / 8032 der jeweiligen Eigentümerin von SDR Köniz / 926 in dinglicher Weise das Recht auf eine Wasserleitung gemäss blauer Einzeichnung im beiliegenden Dienstbarkeitsplan ein. Danach ist die jeweilige Eigentümerin von SDR Köniz / 926 berechtigt, die im Dienstbarkeitsplan blau eingezeichnete Wasserleitung dauernd im Grundstück Köniz / 8032 bestehen zu lassen, zu unterhalten und zu erneuern.

Für die Dienstbarkeiten Ziffern 1 bis 4 gelten die folgenden Nebenleistungspflichten:

- a. Die Kosten der Reinigung, des Unterhalts und der Erneuerung der Brunnstuben, der Kontrollschächte und der Wasserleitungen trägt die Dienstbarkeitsberechtigte, somit die jeweilige Eigentümerin von SDR Köniz / 926.
- b. Die berechtigte Eigentümerin kann die belasteten Grundstücke betreten, um Kontrollen an den Brunnstuben, den Kontrollschächten und den Wasserleitungen durchzuführen. Sind bauliche Arbeiten oder Grabungen notwendig, sind die jeweiligen belasteten Grundeigentümer vorgängig zu informieren. Wenn sofortiges Eingreifen erforderlich ist, um drohenden oder wachsenden Schaden zu vermeiden, oder wenn die Voranmeldung wegen Abwesenheit der jeweils belasteten Eigentümer nicht innert nützlicher Frist möglich ist, ist die jeweils berechtigte Eigentümerin ausnahmsweise berechtigt, die dringlichen Arbeiten auch ohne Voranmeldung auszuführen. Nach solchen Eingriffen sind die jeweiligen belasteten Grundeigentümer bei erster Gelegenheit umfassend zu orientieren. In jedem Fall ist der bei Grabarbeiten entstehende Kulturschaden den jeweiligen Grundeigentümern zu vergüten.

- c. Durch die Brunnstube gemäss Ziffer 1 der Dienstbarkeiten hindurch fliesst in einer verlegten PE-Quelleitung diejenige Wassermenge, die bis im Grundstück Köniz / 1296 zugunsten von SDR Köniz / 926 gefasst worden ist. Für den Fall, dass bei einer späteren Überbauung des Grundstücks Köniz / 10687 bei der Brunnstube 2 (BS 2), im Grundstück Köniz / 8032, nicht mehr eine Wassermenge von 15 Liter pro Minute fliesst, sind die Eigentümer von Köniz / 10687 verpflichtet, die bei der Brunnstube BS 1 fliessende Trinkwassermenge auf 15 Liter pro Minute zu ergänzen. Die ergänzte Menge Trinkwasser muss ohne weitere Entschädigung bei der Brunnstube 2 (BS 2) geliefert werden. Die Eigentümer von Köniz / 10687 haben allerdings einen wesentlichen Rückgang des bis und mit Köniz / 1296 gefassten Wassers nicht zu verantworten. Ist ein solcher wesentlicher Rückgang festzustellen, entfällt die Wassernachlieferungspflicht bis auf 15 Liter pro Minute.

5. Bauverbot zu Lasten Köniz / 8028

Die jeweiligen Eigentümer von Köniz / 8028 räumen der jeweiligen Eigentümerin von SDR Köniz / 926 in dinglicher Weise bis zum 31.12.2050 ein unentgeltliches Bauverbot zulasten ihrer Parzelle Köniz / 8028 ein. Danach ist es den jeweiligen Eigentümern von Köniz / 8028 untersagt, ihr Grundstück ohne Zustimmung der dienstbarkeitsberechtigten Eigentümerin von SDR Köniz / 926 zu überbauen. Heute befindet sich das Grundstück Köniz / 8028 ausserhalb der Bauzone und kann schon aus diesem Grund nicht überbaut werden.

6. Dünge- und Pflanzenschutzmittelverbot zu Lasten Köniz / 8028 und 10687

Die jeweiligen Eigentümer von Köniz / 8028 und 10687 räumen der jeweiligen Eigentümerin von SDR Köniz / 926 in dinglicher Weise ein zeitlich unbefristetes und unentgeltliches Dünge- und Pflanzenschutzmittelverbot (analog zu den jeweils gültigen gesetzlichen Regelungen für Quellwasserfassungsgebiete) zulasten ihrer Parzellen Köniz / 8028 und 10687 ein. Danach unterlassen die jeweiligen Eigentümer von Köniz / 8028 und 10687 das Einbringen von all denjenigen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in die Grundstücke Köniz / 8028 und 10687, welche nach den jeweils gültigen gesetzlichen Bestimmungen nicht in Quellwasserfassungsgebiete eingetragen werden dürfen.

7. Recht auf Wasserzufluss

Die jeweiligen Eigentümer von Köniz / 8028 räumen den jeweiligen Eigentümern von Köniz / 10687 in dinglicher Weise ein zeitlich unbefristetes und unentgeltliches Recht auf den Wasserzufluss zulasten ihrer Parzelle Köniz / 8028 ein. Danach unterlassen die jeweiligen Eigentümer von Köniz / 8028 jegliche baulichen Massnahmen, die das Abfliessen des natürlichen Wassers aus dem oberliegenden Grundstück Köniz / 8028 in das unterliegende Grundstück Köniz / 10687 hindern würden. Diese Unterlassungspflicht gilt auch bei späteren Bauarbeiten auf dieser Parzelle. Vorbehalten bleiben öffentlich-rechtliche Vorschriften zur Regelung des Abwasserflusses durch das Grundstück Köniz / 7995 hindurch, nämlich durch das

Grundstück der Schwendistrasse, die zwischen den beiden Grundstücken Köniz / 8028 und Köniz / 10687 liegt. Im Falle von zulässigen Bauarbeiten ist das fachmännisch gefasste Sauber- bzw. Meteorwasser der unterliegenden Parzelle Köniz / 10687 in geeigneter Weise zufließen zu lassen.

Die Dienstbarkeiten Ziffern 1 bis 3 und 6 sind **als Lasten auf Köniz / 10687** wie folgt ins Grundbuch einzutragen:

- Brunnstube zG SDR Köniz / 926 mit Nebenleistungspflichten
- Wasserleitungen und Kontrollschächte zG SDR Köniz / 926 mit Nebenleistungspflichten
- Fassungsrecht für Wasser zG SDR Köniz / 926 mit Nebenleistungspflichten
- Dünge- und Pflanzenschutzmittelverbot zG SDR Köniz / 926

Die Dienstbarkeit Ziffer 4 ist **als Last auf Köniz / 8032** wie folgt ins Grundbuch einzutragen:

- Brunnstube und Wasserleitung zG SDR Köniz / 926 mit Nebenleistungspflichten.

Die Dienstbarkeit Ziffern 5 bis 7 sind **als Lasten auf Köniz / 8028** wie folgt ins Grundbuch einzutragen:

- Bauverbot zG SDR Köniz / 926
- Dünge- und Pflanzenschutzmittelverbot zG SDR Köniz / 926
- Recht auf Wasserzufluss zG Köniz / 10687

III.

Entwidmung

Die Miteigentümer von Köniz / 8026 entwidmen die Anmerkungsgrundstücke Köniz / 8028 und 10687 von ihrem dominierenden Grundstück Köniz / 8026.

Gleichzeitig heben die Vertragsparteien die bisher für die Miteigentümergeinschaft geltende Nutzungs- und Verwaltungsordnung vom 10.03.1980, im Grundbuch eingetragen am 01.10.1980, Beleg 9012 und Ergänzung am 19.03.1984, Beleg 2501, in allen Teilen auf. Die entsprechende Anmerkung ist im Grundbuch auf Köniz / 8028 und 10687 zu löschen. Auf dem dominierenden Grundstück Köniz / 8026 ist die Anmerkung von den Miteigentümern bereits mit öffentlicher Urkunde vom 04.09.2014, im Grundbuch eingetragen am 05.09.2014, Beleg 11125, gelöscht worden.

IV.

Erforderliche Zustimmungen

1. Zustimmungen

Gemäss Ziffer 3.8.6.3 i.V.m. Ziffer 3.8.6.1 des Handbuchs für den Verkehr mit den Grundbuchämtern und die Grundbuchführung der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion ist bei der Entwidmung eines Anmerkungsgrundstückes die Zustimmung der folgenden, am Hauptgrundstück berechtigten Personen notwendig:

- a. Gläubigerinnen und Gläubiger aller Art
- b. Grundlastberechtigte
- c. Nutzniessungsberechtigte
- d. Berechtigte aus Vor- und Anmerkungen

Soweit die Vertragsparteien diesbezüglich selber Gläubiger oder Berechtigte sind, erteilen sie ihre ausdrückliche Zustimmung durch Unterzeichnung der vorliegenden öffentlichen Urkunde. Allfällige Zustimmungserklärungen von Dritten, welche Gläubiger oder Berechtigte dieser Art am Hauptgrundstück sind, werden durch separate Dokumente erbracht.

Der Notar wird von den Vertragsparteien beauftragt, die notwendigen Zustimmungserklärungen, Pfandentlassungsbewilligungen und Löschungsbewilligungen von Dritten einzuholen.

2. Löschung einer Vormerkung

Die Vertragsparteien ersuchen das Grundbuchamt Bern-Mittelland durch Unterzeichnung der vorliegenden öffentlichen Urkunde die auf den Miteigentumsanteilen von Köniz / 8026 eingetragene Vormerkung „Mitglied der Infrastrukturgenossenschaft Papillon“, eingetragen am 05.09.2014, Beleg 11125, nicht auf die Stammparzellen Köniz / 8028 und 10687 bzw. die hiernach neu zu eröffnende Miteigentumsanteile daran zu übertragen. Die Grundstücke Köniz / 8028 und 10687 liegen ausserhalb des Perimeters der Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost) vom 17.06.2012. Von der Infrastrukturgenossenschaft Papillon wird eine separate Löschungsbewilligung beigebracht.

3. Löschung einer Anmerkung

Die Vertragsparteien ersuchen das Grundbuchamt Bern-Mittelland durch Unterzeichnung der vorliegenden öffentlichen Urkunde die auf Köniz / 8026 eingetragene Anmerkung „Miteigentumsanteile verpfändet“, eingetragen am 01.01.1996, Beleg 99999, nicht auf die Stammparzellen Köniz / 8028 und 10687 bzw. die hiernach neu zu eröffnende Miteigentumsanteile daran zu übertragen.

V.

Aufteilung von Köniz / 8028 und 10687 in Miteigentum

Die Vertragsparteien ersuchen das Grundbuchamt Bern-Mittelland Köniz / 8028 und 10687 in Miteigentum aufzuteilen. Es entstehen je 5 Miteigentumsanteile welche quotenmässig den Miteigentumsbeteiligungen der Vertragsparteien am bisher dominierenden Grundstück Köniz / 8026 entsprechen. Das Grundbuchamt Bern-Mittelland wird ersucht, im Grundbuch für die 5 Miteigentumsanteile die Grundbuchblätter Köniz / 8028-1 bis 8028-5 und 10687-1 bis 10687-5 zu eröffnen und die Vertragsparteien als Eigentümer einzutragen, wie folgt:

<u>GBB-Nr.</u>	<u>Im Eigentum von Vertragspartei</u>	<u>Miteigentumsanteil an 8028 und an 10687</u>
8028-1, 10687-1	Einwohnergemeinde Köniz	16'053/100'000
8028-2, 10687-2	FAMBAU Genossenschaft	44'569/100'000
8028-3, 10687-3	Baugesellschaft Ringstrasse AG	33'816/100'000
8028-4, 10687-4	Lycaena AG	2'950/100'000
8028-5, 10687-5	Rehhag AG	<u>2'612/100'000</u>
Total Miteigentumsanteile		100'000/100'000

Ausschluss der Aufhebung des Miteigentums

In Anwendung von Art. 650 Abs. 2 ZGB wird die Aufhebung des Miteigentums für eine Dauer von 50 Jahren, d.h. bis zum 10.03.2072, ausgeschlossen, was im Grundbuch auf Köniz / 8028 und 10687 sowie auf den Miteigentumsanteilen Köniz / 8028-1 bis 8028-5 und 10687-1 bis 10687-5 **vorzumerken** ist.

Verzicht auf Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts

Unter den Miteigentümern von Köniz / 8028 und 10687 wird das gesetzliche Vorkaufsrecht gemäss Art. 682 Abs.1 ZGB ausdrücklich bestätigt, womit keine Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts unter Miteigentümern vereinbart wird.

Bereinigungen

Die auf Köniz / 8028 und 10687 eingetragenen Dienstbarkeitslasten bleiben auf den Stammparzellen Köniz / 8028 und 10687 eingetragen und sind nicht auf die Miteigentumsanteile zu übertragen.

Alle Miteigentumsanteile an Köniz / 8028 und 10687 sind frei von Grundpfandrechten.

VI.

Schlussbestimmungen

1. Genehmigungsvorbehalt

Die Genehmigung der vorliegenden öffentlichen Urkunde bzw. des aus insgesamt vier öffentlichen Urkunden bestehenden Vertragswerkes gemäss Ziffer 4 hienach durch das finanzkompetente Organ der Einwohnergemeinde Köniz bleibt vorbehalten.

Bei der Grundbuchanmeldung der vorliegenden öffentlichen Urkunde liegt diese Genehmigung vor.

2. Gültigkeitsvorbehalt

Die von den Parteien in der vorliegenden öffentlichen Urkunde getroffenen Vereinbarungen erlangen nur Gültigkeit, wenn alle vier öffentlichen Urkunden gemäss Ziffer 4 hienach gültig abgeschlossen sind und die Genehmigung durch das finanzkompetente Organ der Einwohnergemeinde Köniz vorliegt.

Das aus den insgesamt vier öffentlichen Urkunden bestehende Vertragswerk muss zudem bis zum 30.09.2022 zur Grundbuchanmeldung gelangen können, ansonsten die Gültigkeit aller Urkunden aufgehoben ist.

Bei der Grundbuchanmeldung der vorliegenden öffentlichen Urkunde gilt dieser Gültigkeitsvorbehalt als aufgehoben.

3. Vollmacht

Die Vertragsparteien bevollmächtigen je einzeln Frau Silvia Tschanz-Jenni, geb. 25. Februar 1981, von Schwarzenburg BE und Oppligen BE, wohnhaft in 3150 Schwarzenburg, Zelgweg 2, Mitarbeiterin im Notariat Blum, mit der Unterzeichnung und Verurkundung eines Nachtrages zur vorliegenden öffentlichen Urkunde zur Errichtung von Dienstbarkeiten, zur Entwidmung von Anmerkungsgrundstücken und zur Aufteilung derselben in Miteigentum, insbesondere für den Fall, dass das Grundbuchamt Bern-Mittelland einen solchen Nachtrag anfordern sollte. Die Bevollmächtigte ist ausdrücklich zur Mehrfachvertretung befugt.

4. Eintragungsbewilligung

Beim Inhalt der vorliegenden öffentlichen Urkunde handelt es sich um einen einheitlichen Rechtsakt. Die Errichtung der Dienstbarkeiten zu Lasten von Köniz / 8028, 8032 und 10687 und zu Gunsten SDR Köniz / 926 und zG von Köniz / 10687 ist eine Voraussetzung dafür, dass anschliessend Köniz / 8028 und Köniz / 10687 von Köniz / 8026 entwidmet werden können. Sollte das Grundbuchamt Bern-Mittelland - aus welchem Grund auch

immer - die Eintragung der Dienstbarkeiten abweisen, sind die Vertragsparteien verpflichtet, den Antrag auf Eintragung der Entwidmung von Köniz / 8028 und Köniz / 10687 von Köniz / 8026 zurückzuziehen.

Die Vertragsparteien erteilen zur Eintragung aller in der vorliegenden öffentlichen Urkunde zur Errichtung von Dienstbarkeiten, zur Entwidmung von Anmerkungsgrundstücken und Aufteilung derselben in Miteigentum verlangten Änderungen im Grundbuch ihre Einwilligung.

Die Grundbuchanmeldung kann erst erfolgen, wenn sämtliche nachstehenden Verträge formgültig errichtet und unterzeichnet worden sind:

- **Öffentliche Urkunde zur Errichtung von Dienstbarkeiten, zur Entwidmung von Anmerkungsgrundstücken und zur Aufteilung derselben in Miteigentum**
(Entwidmung Köniz / 8028 und 10687)
- **Öffentliche Urkunde mit Realteilung und Kaufverträgen**
(Realteilung I, Käufe 1 und 2)
- **Öffentliche Urkunde mit Parzellierungsgesuch und Eigentumsübertragung**
(Parzellierung von Köniz / 8020)
- **Öffentliche Urkunde mit Realteilungen und Kaufverträgen**
(Realteilungen II bis IV, Kaufverträge 3 bis 10)

Mit der Abgabe dieser öffentlichen Urkunde beim Grundbuchamt Bern-Mittelland gilt diese Bedingung als erfüllt.

5. Dienstbarkeitsplan

Der hievor im Abschnitt II. erwähnte Dienstbarkeitsplan, ausgestellt am 19.11.2019 durch die bbp geomatig ag, Könizstrasse 161, 3097 Liebefeld, bildet einen integrierenden Bestandteil der vorliegenden öffentlichen Urkunde und wird von den Vertragsparteien und vom Notar unterzeichnet.

6. Kosten

Die Kosten der vorliegenden öffentlichen Urkunde (Grundbuch und Notar) tragen die Miteigentümer von Köniz / 8026 bzw. von Köniz / 8028 und 10687 im Verhältnis ihrer Wertquoten.

7. Ausfertigung

Die vorliegende öffentliche Urkunde ist für das Grundbuchamt Bern-Mittelland, die Dienstbarkeitsberechtigte, Frau Sylvia Schütz geb. Hofmann, sowie für die Miteigentümergeinschaft von Köniz / 8026 und 8032 bzw. von Köniz / 8028 und 10687 **dreifach** in Papierform auszufertigen. Die einzelnen Miteigentümer erhalten je eine Kopie.

Der Notar liest diese Urkunde den ihm persönlich bekannten und handlungsfähigen mitwirkenden Personen vor und unterzeichnet die Urschrift mit ihnen.

Die Verurkundung vollzieht sich ohne Unterbrechung und in Anwesenheit aller mitwirkenden Personen im Büro des unterzeichneten Notars in Bern, am zehnten März zweitausendundzweiundzwanzig.

D. d. 10. März 2022

Einwohnergemeinde Köniz



FAMBAU Genossenschaft
bzw. der Bevollmächtigte:



Baugesellschaft Ringstrasse AG
bzw. der Bevollmächtigte:



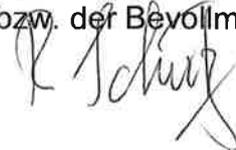
Lycaena AG
bzw. der Bevollmächtigte:



Rehhag AG
bzw. der Bevollmächtigte:



Sylvia Schütz geb. Hofmann
bzw. der Bevollmächtigte:



Der beurkundende Notar:



Spezialvollmacht

Die **FAMBAU Genossenschaft**, mit Sitz in Bern, Mühledorfstrasse 5, 3018 Bern, CHE-107.922.332, handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Walter Straub, von Belp BE, wohnhaft in 3063 Ittigen, Präsident der Verwaltung, und Christoph Lorenz Odermatt, von Oberwil i.S. BE, wohnhaft in 3216 Agriswil, Mitglied der Geschäftsleitung;

- Vollmachtgeberin -

bevollmächtigt

Herrn **Walter Straub**, geb. 04.03.1957, von Belp BE, wohnhaft in 3063 Ittigen, Gantrischweg 33;

- Bevollmächtigter -

in ihrem Namen und Auftrag folgendes Rechtsgeschäft zu besorgen:

Unterzeichnung und Verurkundung einer öffentlichen Urkunde zur Errichtung von Dienstbarkeiten, zur Entwidmung von Anmerkungsgrundstücken und zur Aufteilung derselben in Miteigentum. Mit der öffentlichen Urkunde räumen die Miteigentümer des dominierten Grundstücks Köniz / 8028 der Frau Sylvia Schütz-Hofmann als Eigentümerin von SDR Köniz / 926 das Recht auf eine Brunnstube, das Recht auf Wasserleitungen und Kontrollschächte sowie ein Fassungsrecht für Wasser je mit Nebenleistungspflichten ein. Zudem räumen die Miteigentümer von Köniz / 8032 der Frau Sylvia Schütz-Hofmann als Eigentümerin von SDR Köniz / 926 das Recht auf eine Brunnstube und Wasserleitung mit Nebenleistungspflichten ein.

Weiter entwidmen die Miteigentümer des dominierenden Grundstücks Köniz / 8026 mit der öffentlichen Urkunde die dominierten Anmerkungsparzellen Köniz / 8028 und 10687 als solche, womit die subjektiv-dingliche Verknüpfung dieser Grundstücke aufgelöst wird. Nach erfolgter Entwidmung begründen die Miteigentümer von Köniz / 8026 auch an den Grundstücken Köniz / 8028 und 10687 selbständiges Miteigentum. Die Quoten der neuen Miteigentumsanteile an Köniz / 8028 und 10687 entsprechen den bisherigen Beteiligungsquoten der Miteigentümer an Köniz / 8026.

Der Bevollmächtigte kann alle weiteren Vertragsbestimmungen festsetzen und alle Erklärungen abgeben, welche für den Grundbucheintrag der öffentlichen Urkunde notwendig sind.

Der Bevollmächtigte wird beauftragt, alle diejenigen Vorkehrungen zu treffen und Rechtshandlungen vorzunehmen, die die richtige Durchführung des obgenannten Geschäftes mit sich bringt, damit zusammenhängt oder die er als im Interesse der Vollmachtgeberin gelegen erachtet. Er ist namentlich ermächtigt, Gelder einzukassieren und dafür zu quittieren, Grundbucheinschreibungen, -Änderungen oder -Löschungen zu verlangen, betreibungs- und konkursrechtliche Vorkehren zu treffen.

Die Vollmacht ist übertragbar und erlischt erst durch Widerruf.

Bern, den 16.2.2022

Die Vollmachtgeberin:

FAMBAU Genossenschaft

Walter Straub

Christoph Lorenz Odermatt

Spezialvollmacht

Die **Baugesellschaft Ringstrasse AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Bern, Grabenpromenade 5, CHE-102.332.040, handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Ulrich Buchschacher, von Eriswil BE, wohnhaft in 3005 Bern, Präsident des Verwaltungsrates, und Beat Buchschacher, von Eriswil BE, wohnhaft in 3045 Meikirch, Mitglied des Verwaltungsrates;

- Vollmachtgeberin -

bevollmächtigt

Herrn **Ulrich Buchschacher**, geb. 17.12.1951, von Eriswil BE, wohnhaft in 3005 Bern, Tillierstrasse 28;

- Bevollmächtigter -

in ihrem Namen und Auftrag folgendes Rechtsgeschäft zu besorgen:

Unterzeichnung und Verurkundung einer öffentlichen Urkunde zur Errichtung von Dienstbarkeiten, zur Entwidmung von Anmerkungsgrundstücken und zur Aufteilung derselben in Miteigentum. Mit der öffentlichen Urkunde räumen die Miteigentümer des dominierten Grundstücks Köniz / 8028 der Frau Sylvia Schütz-Hofmann als Eigentümerin von SDR Köniz / 926 das Recht auf eine Brunnstube, das Recht auf Wasserleitungen und Kontrollschächte sowie ein Fassungsrecht für Wasser je mit Nebenleistungspflichten ein. Zudem räumen die Miteigentümer von Köniz / 8032 der Frau Sylvia Schütz-Hofmann als Eigentümerin von SDR Köniz / 926 das Recht auf eine Brunnstube und Wasserleitung mit Nebenleistungspflichten ein.

Weiter entwidmen die Miteigentümer des dominierenden Grundstücks Köniz / 8026 mit der öffentlichen Urkunde die dominierten Anmerkungsparzellen Köniz / 8028 und 10687 als solche, womit die subjektiv-dingliche Verknüpfung dieser Grundstücke aufgelöst wird. Nach erfolgter Entwidmung begründen die Miteigentümer von Köniz / 8026 auch an den Grundstücken Köniz / 8028 und 10687 selbständiges Miteigentum. Die Quoten der neuen Miteigentumsanteile an Köniz / 8028 und 10687 entsprechen den bisherigen Beteiligungsquoten der Miteigentümer an Köniz / 8026.

Der Bevollmächtigte kann alle weiteren Vertragsbestimmungen festsetzen und alle Erklärungen abgeben, welche für den Grundbucheintrag der öffentlichen Urkunde notwendig sind.

Der Bevollmächtigte wird beauftragt, alle diejenigen Vorkehrungen zu treffen und Rechtshandlungen vorzunehmen, die die richtige Durchführung des obgenannten Geschäftes mit sich bringt, damit zusammenhängt oder die er als im Interesse der Vollmachtgeberin gelegen erachtet. Er ist namentlich ermächtigt, Gelder einzukassieren und dafür zu quittieren, Grundbucheinschreibungen, -Änderungen oder -Löschungen zu verlangen, betriebs- und konkursrechtliche Vorkehren zu treffen.

Die Vollmacht ist übertragbar und erlischt erst durch Widerruf.

Bern, den

17.2.2022

Die Vollmachtgeberin:

Baugesellschaft Ringstrasse AG

Ulrich Buchschacher

Beat Buchschacher

Spezialvollmacht

Die **Lycaena AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Bern, Fellerstrasse 23, CHE-334.065.329, handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Hansjürg Walter Emch, von Lüterswil-Gächliwil SO und Bern BG, in Zürich, Präsident des Verwaltungsrates und Bernhard Robert Emch, von Lüterswil-Gächliwil SO und Bern BG, in Hinterkappelen, Mitglied des Verwaltungsrates

- Vollmachtgeberin -

bevollmächtigt

Herrn **Hansjürg Walter Emch**, geb. 28.09.1968, von Lüterswil-Gächliwil SO und Bern BG, wohnhaft in 8006 Zürich, Buchnerstrasse 8;

- Bevollmächtigter -

in ihrem Namen und Auftrag folgendes Rechtsgeschäft zu besorgen:

Unterzeichnung und Verurkundung einer öffentlichen Urkunde zur Errichtung von Dienstbarkeiten, zur Entwidmung von Anmerkungsgrundstücken und zur Aufteilung derselben in Miteigentum. Mit der öffentlichen Urkunde räumen die Miteigentümer des dominierten Grundstücks Köniz / 8028 der Frau Sylvia Schütz-Hofmann als Eigentümerin von SDR Köniz / 926 das Recht auf eine Brunnstube, das Recht auf Wasserleitungen und Kontrollschächte sowie ein Fassungsrecht für Wasser je mit Nebenleistungspflichten ein. Zudem räumen die Miteigentümer von Köniz / 8032 der Frau Sylvia Schütz-Hofmann als Eigentümerin von SDR Köniz / 926 das Recht auf eine Brunnstube und Wasserleitung mit Nebenleistungspflichten ein.

Weiter entwidmen die Miteigentümer des dominierenden Grundstücks Köniz / 8026 mit der öffentlichen Urkunde die dominierten Anmerkungsparzellen Köniz / 8028 und 10687 als solche, womit die subjektiv-dingliche Verknüpfung dieser Grundstücke aufgelöst wird. Nach erfolgter Entwidmung begründen die Miteigentümer von Köniz / 8026 auch an den Grundstücken Köniz / 8028 und 10687 selbständiges Miteigentum. Die Quoten der neuen Miteigentumsanteile an Köniz / 8028 und 10687 entsprechen den bisherigen Beteiligungsquoten der Miteigentümer an Köniz / 8026.

Der Bevollmächtigte kann alle weiteren Vertragsbestimmungen festsetzen und alle Erklärungen abgeben, welche für den Grundbucheintrag der öffentlichen Urkunde notwendig sind.

Der Bevollmächtigte wird beauftragt, alle diejenigen Vorkehrungen zu treffen und Rechtshandlungen vorzunehmen, die die richtige Durchführung des obgenannten Geschäftes mit sich bringt, damit zusammenhängt oder die er als im Interesse der Vollmachtgeberin gelegen erachtet. Er ist namentlich ermächtigt, Gelder einzukassieren und dafür zu quittieren, Grundbucheinschreibungen, -Änderungen oder -Löschungen zu verlangen, betriebs- und konkursrechtliche Vorkehren zu treffen.

Die Vollmacht ist übertragbar und erlischt erst durch Widerruf.

Bern, den 20.2.22

Die Vollmachtgeberin:

Lycaena AG


Hansjürg Walter Emch


Bernhard Robert Emch

Spezialvollmacht

Die **Rehhag AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Bern, Rehhagstrasse 153, 3018 Bern, CHE-102.466.485, handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herrn Roland Schütz, von Diemtigen BE, wohnhaft in 3018 Bern, Präsident des Verwaltungsrates und Frau Sylvia Schütz-Hofmann, von Diemtigen BE und Worb BE, wohnhaft in 3018 Bern, Mitglied des Verwaltungsrates;

- Vollmachtgeberin -

bevollmächtigt

Herrn **Roland Schütz**, geb. 20.05.1964, von Diemtigen BE, in 3018 Bern, Rehhagstrasse 116;

- Bevollmächtigter -

in ihrem Namen und Auftrag folgendes Rechtsgeschäft zu besorgen:

Unterzeichnung und Verurkundung einer öffentlichen Urkunde zur Errichtung von Dienstbarkeiten, zur Entwidmung von Anmerkungsgrundstücken und zur Aufteilung derselben in Miteigentum. Mit der öffentlichen Urkunde räumen die Miteigentümer des dominierten Grundstücks Köniz / 8028 der Frau Sylvia Schütz-Hofmann als Eigentümerin von SDR Köniz / 926 das Recht auf eine Brunnstube, das Recht auf Wasserleitungen und Kontrollschächte sowie ein Fassungsrecht für Wasser je mit Nebenleistungspflichten ein. Zudem räumen die Miteigentümer von Köniz / 8032 der Frau Sylvia Schütz-Hofmann als Eigentümerin von SDR Köniz / 926 das Recht auf eine Brunnstube und Wasserleitung mit Nebenleistungspflichten ein.

Weiter entwidmen die Miteigentümer des dominierenden Grundstücks Köniz / 8026 mit der öffentlichen Urkunde die dominierten Anmerkungspartellen Köniz / 8028 und 10687 als solche, womit die subjektiv-dingliche Verknüpfung dieser Grundstücke aufgelöst wird. Nach erfolgter Entwidmung begründen die Miteigentümer von Köniz / 8026 auch an den Grundstücken Köniz / 8028 und 10687 selbständiges Miteigentum. Die Quoten der neuen Miteigentumsanteile an Köniz / 8028 und 10687 entsprechen den bisherigen Beteiligungsquoten der Miteigentümer an Köniz / 8026.

Der Bevollmächtigte kann alle weiteren Vertragsbestimmungen festsetzen und alle Erklärungen abgeben, welche für den Grundbucheintrag der öffentlichen Urkunde notwendig sind.

Der Bevollmächtigte wird beauftragt, alle diejenigen Vorkehrungen zu treffen und Rechtshandlungen vorzunehmen, die die richtige Durchführung des obgenannten Geschäftes mit sich bringt, damit zusammenhängt oder die er als im Interesse der Vollmachtgeberin gelegen erachtet. Er ist namentlich ermächtigt, Gelder einzukassieren und dafür zu quittieren, Grundbucheinschreibungen, -Änderungen oder -Löschungen zu verlangen, betriebs- und konkursrechtliche Vorkehren zu treffen.

Die Vollmacht ist übertragbar und erlischt erst durch Widerruf.

Bern, den 1. März 2022

Die Vollmachtgeberin:

Rehhag AG


.....
Roland Schütz


.....
Sylvia Schütz-Hofmann

Spezialvollmacht

Frau Sylvia Schütz geb. Hofmann, geb. 21.04.1965, von Diemtigen BE und Worb BE, verheiratet, wohnhaft in 3018 Bern, Rehhagstrasse 116;

- Vollmachtgeberin -

bevollmächtigt ihren Ehemann,

Herrn Roland Schütz, geb. 20.05.1964, von Diemtigen BE, in 3018 Bern, Rehhagstrasse 116;

- Bevollmächtigter -

in ihrem Namen und Auftrag folgendes Rechtsgeschäft zu besorgen:

Unterzeichnung und Verurkundung einer öffentlichen Urkunde zur Errichtung von Dienstbarkeiten, zur Entwidmung von Anmerkungsgrundstücken und zur Aufteilung derselben in Miteigentum. Mit der öffentlichen Urkunde räumen die Miteigentümer des dominierten Grundstücks Köniz / 8028 der Frau Sylvia Schütz-Hofmann als Eigentümerin von SDR Köniz / 926 das Recht auf eine Brunnstube, das Recht auf Wasserleitungen und Kontrollschächte sowie ein Fassungsrecht für Wasser je mit Nebenleistungspflichten ein. Zudem räumen die Miteigentümer von Köniz / 8032 der Frau Sylvia Schütz-Hofmann als Eigentümerin von SDR Köniz / 926 das Recht auf eine Brunnstube und Wasserleitung mit Nebenleistungspflichten ein.

Weiter entwidmen die Miteigentümer des dominierenden Grundstücks Köniz / 8026 mit der öffentlichen Urkunde die dominierten Anmerkungsparzellen Köniz / 8028 und 10687 als solche, womit die subjektiv-dingliche Verknüpfung dieser Grundstücke aufgelöst wird. Nach erfolgter Entwidmung begründen die Miteigentümer von Köniz / 8026 auch an den Grundstücken Köniz / 8028 und 10687 selbständiges Miteigentum. Die Quoten der neuen Miteigentumsanteile an Köniz / 8028 und 10687 entsprechen den bisherigen Beteiligungsquoten der Miteigentümer an Köniz / 8026.

Der Bevollmächtigte kann alle weiteren Vertragsbestimmungen festsetzen und alle Erklärungen abgeben, welche für den Grundbucheintrag der öffentlichen Urkunde notwendig sind.

Der Bevollmächtigte wird beauftragt, alle diejenigen Vorkehrungen zu treffen und Rechtshandlungen vorzunehmen, die die richtige Durchführung des obgenannten Geschäftes mit sich bringt, damit zusammenhängt oder die er als im Interesse der Vollmachtgeberin gelegen erachtet. Er ist namentlich ermächtigt, Gelder einzukassieren und dafür zu quittieren, Grundbucheinschreibungen, -Änderungen oder -Löschungen zu verlangen, betreibungs- und konkursrechtliche Vorkehren zu treffen.

Die Vollmacht ist übertragbar und erlischt erst durch Widerruf.

Bern, den 1. März 2022

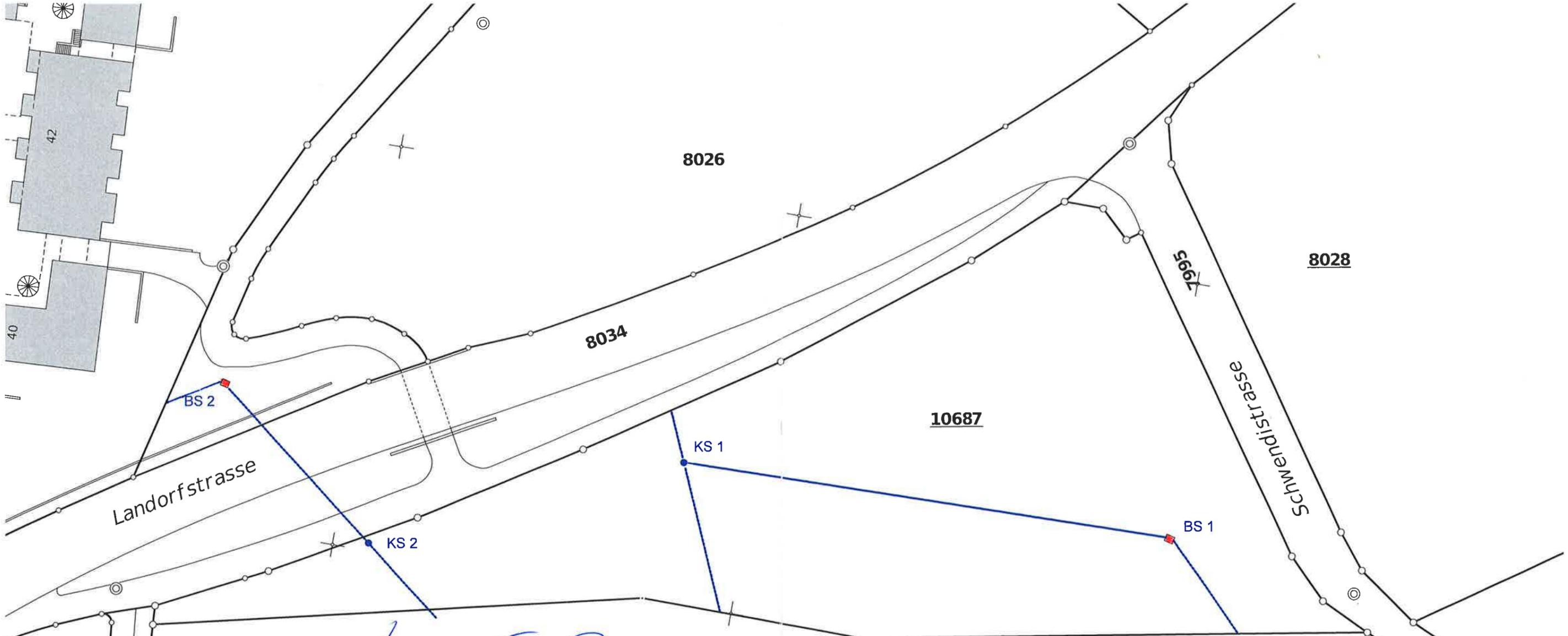
Die Vollmachtgeberin:


.....
Sylvia Schütz-Hofmann

GEMEINDE KÖNIZ

Dienstbarkeitsplan

Grundstücke mit unterstrichenen Nummern sind noch nicht rechtsgültig!



*Alle
Hanspeter
H. Müller
R. Schütz*

S. Tschudi

Eintrag der Dienstbarkeiten nach Angabe der Parteien ohne Gewähr für richtige Lage. Dienstbarkeiten sind nicht vermarktet und werden im Grundbuchplan nicht eingetragen.

ÖFFENTLICHE URKUNDE mit Realteilung und Kaufverträgen

Theodor Blum, im Notariatsregister des Kantons Bern eingetragener Notar mit Büro in Bern-Bümpliz, Brünnenstrasse 126

beurkundet:

1. Die **Einwohnergemeinde Köniz**, handelnd durch den Gemeinderat, vertreten durch die Abteilung Liegenschaften, hier handelnd durch den Leiter Abteilung Liegenschaften, Herrn René Schaad, geb. 4.3.1957, von Attiswil BE, wohnhaft in 4536 Attiswil, Solothurnstrasse 23;
2. die **Rehhag AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Bern, Rehhagstrasse 153, CHE-102.466.485, handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herrn Roland Schütz, von Diemtigen BE, wohnhaft in 3018 Bern, Präsident des Verwaltungsrates und Frau Sylvia Schütz-Hofmann, von Diemtigen BE und Worb BE, wohnhaft in 3018 Bern, Mitglied des Verwaltungsrates, hier vertreten durch Herrn Roland Schütz, vgt., laut Vollmacht vom 01.03.2022, welche dieser Urschrift im Original als Beilage Nr. 1 beiliegt;
3. die **FAMBAU Genossenschaft**, Genossenschaft mit Sitz in Bern, Mühledorfstrasse 5, CHE-107.922.332, handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Walter Straub, von Belp BE, wohnhaft in 3063 Ittigen, Präsident der Verwaltung, und Christoph Lorenz Odermatt, von Oberwil i.S. BE, wohnhaft in 3216 Agriswil, Mitglied der Geschäftsleitung, hier vertreten durch Herrn Walter Straub, vgt., laut Vollmacht vom 16.02.2022, welche dieser Urschrift im Original als Beilage Nr. 2 beiliegt;
4. die **Baugesellschaft Ringstrasse AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Bern, Grabenpromenade 5, CHE-102.332.040, handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Ulrich Buchschacher, von Eriswil BE, wohnhaft in 3005 Bern, Präsident des Verwaltungsrates, und Beat Buchschacher, von Eriswil BE, wohnhaft in 3045 Meikirch, Mitglied des Verwaltungsrates, hier vertreten durch Herrn Ulrich Buchschacher, vgt., laut Vollmacht vom 17.02.2022, welche dieser Urschrift im Original als Beilage Nr. 3 beiliegt;

erklären,

die folgende **öffentliche Urkunde mit Realteilung und Kaufverträgen** abzuschliessen:

I.

Eigentum

1. Die Einwohnergemeinde Köniz ist Eigentümerin von:

Köniz / 8023-1, enthaltend:

16'927/100'000 Anteil Miteigentum an Köniz / 8023

Erwerbtitel

Umlegung, eingetragen am 1.10.1980, Beleg 9012
Kauf, eingetragen am 16.8.2007, Beleg 6252

Vormerkungen

Mitglied der Infrastrukturgenossenschaft Papillon
Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Miteigentum)

Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte und Anmerkungen

Keine

2. Die Rehhag AG ist Eigentümerin von:

Köniz / 8023-19, enthaltend:

2'612/100'000 Anteil Miteigentum an Köniz / 8023

Erwerbtitel

Kauf, eingetragen am 23.12.1981, Beleg 10591
Kauf, eingetragen am 16.8.2007, Beleg 6252
Firmaänderung, eingetragen am 5.9.2014, Beleg 11125

Vormerkungen

Mitglied der Infrastrukturgenossenschaft Papillon
Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Miteigentum)

Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte und Anmerkungen

Keine

Beschreibung des Stammgrundstücks **Köniz / 8023**, dieses enthaltend:

- a. **68,28 Aren** Acker, Wiese, Weide, Gartenanlage und Gebäude an der **Riedstrasse**
- b. **Wohnhaus/Scheune Nr. 39**
- c. **Garage Nr. 39a**
- d. **Gebäude/Bauten Nr. 39b**
- e. **Schweinescheune Nr. 41**
- f. **Gebäude/Bauten Nr. 41a**

Erwerbtitel

Anlage besonderer Blätter, eingetragen am 1.1.1996, Beleg 99999
Abänderung, eingetragen am 21.6.1999, Beleg 5070
Abänderung, eingetragen am 16.8.2007, Beleg 6252
Abänderung, eingetragen am 5.9.2014, Beleg 11125

Dienstbarkeiten

Rechte: Recht auf die landwirtschaftlichen Erträge zL 139
Baubeschränkung zL 139

Lasten: SDR Quellenrecht zG SDR 927
Recht auf Duldung einer Leerlaufleitung zG 139

Anmerkungen

Miteigentumsanteile verpfändet

Grundlasten, Vormerkungen und Grundpfandrechte

Keine

3. Die Einwohnergemeinde Köniz ist Eigentümerin von:

Köniz / 10687-1, enthaltend:

16'053/100'000 Anteil Miteigentum an Köniz / 10687

Erwerbtitel

Umlegung, eingetragen am 1.10.1980, Beleg 9012
Handänderung, eingetragen am 10.9.1985, Beleg 7724
Kauf, eingetragen am 16.8.2007, Beleg 6252

Vormerkung

Ausschluss der Aufhebung des Miteigentums

Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte und Anmerkungen

Keine

4. Die FAMBAU Genossenschaft ist Eigentümerin von:

Köniz / 10687-2, enthaltend:

44'569/100'000 Anteil Miteigentum an Köniz / 10687

Erwerbtitel

Kauf, eingetragen am 1.4.1982, Beleg 2648
Handänderung, eingetragen am 10.9.1985, Beleg 7724
Kauf, eingetragen am 28.9.1995, Beleg 9337
Firmaänderung, eingetragen am 22.2.2002, Beleg 1537
Kauf, eingetragen am 16.8.2007, Beleg 6252
Firmaänderung, eingetragen am 19.6.2013, Beleg 7902
Kauf, eingetragen am 25.7.2016, Beleg 9331
Kauf, eingetragen am 3.9.2019, Beleg 12605
Kauf, eingetragen am 10.12.2019, Beleg 17501
Kauf, eingetragen am 24.3.2020, Beleg 4233

Vormerkung

Ausschluss der Aufhebung des Miteigentums

Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte und Anmerkungen

Keine

5. Die Baugesellschaft Ringstrasse AG ist Eigentümerin von:

Köniz / 10687-3, enthaltend:

33'816/100'000 Anteil Miteigentum an Köniz / 10687

Erwerbtitel

Kauf, eingetragen am 24.8.1984, Beleg 7152
Handänderung, eingetragen am 10.9.1985, Beleg 7724
Kauf, eingetragen am 3.10.1985, Beleg 8350
Kauf, eingetragen am 16.8.2007, Beleg 6252
Kauf, eingetragen am 11.10.2011, Beleg 14087
Kauf, eingetragen am 1.3.2016, Beleg 2627
Kauf, eingetragen am 13.4.2016, Beleg 4503
Akkreszenz, eingetragen am 15.12.2021, Beleg 17454
Realteilung, eingetragen am 15.12.2021, Beleg 17455
Realteilung, eingetragen am 15.12.2021, Beleg 17456

Vormerkung

Ausschluss der Aufhebung des Miteigentums

Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte und Anmerkungen

Keine

6. Die Rehhag AG ist Eigentümerin von:

Köniz / 10687-5, enthaltend:

2'612/100'000 Anteil Miteigentum an Köniz / 10687

Erwerbtitel

Kauf, eingetragen am 23.12.1981, Beleg 10591
Handänderung, eingetragen am 10.9.1985, Beleg 7724
Kauf, eingetragen am 16.8.2007, Beleg 6252
Firmaänderung, eingetragen am 5.9.2014, Beleg 11125

Vormerkung

Ausschluss der Aufhebung des Miteigentums

Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte und Anmerkungen

Keine

Beschreibung des Stammgrundstücks **Köniz / 10687**, dieses enthaltend:

Köniz / 10687, enthaltend:

37,42 Aren Acker, Wiese, Weide im **Riedacher**

Erwerbtitel

Anlage besonderer Blätter, eingetragen am, Beleg

Dienstbarkeiten

Recht: Recht auf Wasserzufluss zL 8028

Lasten: Wasserleitung und Fernmeldekabel zG Einwohnergemeinde Köniz
Überbaurecht zG 8027 (vorweg zu löschen)
Brunnstube zG SDR 926 mit Nebenleistungspflichten
Wasserleitungen und Kontrollschächte zG SDR 926 mit Nebenleistungspflichten

Fassungsrecht für Wasser zG SDR 926 mit Nebenleistungspflichten
Dünge- und Pflanzenschutzmittelverbot zG SDR 926

Grundlasten, Grundpfandrechte, Vor- und Anmerkungen

Keine

Auf die Beschreibung der Miteigentumsanteile und der Stammgrundstücke, die Gegenstand der Zusammenlegung von Miteigentumsanteilen der Einwohnergemeinde Köniz und der FAMBAU Genossenschaft gemäss Abschnitt VII hienach sind, wird seitens der Vertragsparteien ausdrücklich verzichtet.

II.

Vorbericht

Die vorliegende öffentliche Urkunde mit Realteilung und Kaufverträgen ist Bestandteil eines Vertragswerkes, welches basierend auf der „Absichtserklärung und Vereinbarung zur Entflechtung der bestehenden Miteigentümergeinschaft im Weiler Ried, Niederwangen“, abgeschlossen zwischen den Miteigentümern der Grundstücke Köniz / 8020, 8023, 8026, 8028, 8032 und 10687 im Weiler Ried am 5. November 2020, geschaffen worden ist. Diese Absichtserklärung und Vereinbarung wurde im Hinblick auf den Erlass einer neuen Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost) «Teilbereich Weiler» abgeschlossen. Die Volksabstimmung der Einwohnergemeinde Köniz über die neue Überbauungsordnung ist am 28. November 2021 erfolgt. Die neue Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost) «Teilbereich Weiler» ist an der Urnenabstimmung angenommen worden.

Mit dem Vertragswerk wird durch ein mehrstufiges Vorgehen mit Realteilungen und Kaufverträgen die Entflechtung der bestehenden Miteigentumsverhältnisse an den hiavor erwähnten Grundstücken im Weiler Ried herbeigeführt. Die Bestandteile dieses Vertragswerkes ergeben sich aus Abschnitt VIII Ziffer 6 hienach.

Mit der vorliegenden öffentlichen Urkunde vollziehen die Einwohnergemeinde Köniz und die Rehhag AG eine Realteilung, wonach die Einwohnergemeinde Köniz aus der Miteigentümergeinschaft von Köniz / 10687 und die Rehhag AG aus der Miteigentümergeinschaft von Köniz / 8023 ausscheiden.

Im Weiteren erwirbt die Rehhag AG durch Kaufverträge Miteigentumsquoten an Köniz / 10687 von der FAMBAU Genossenschaft und von der Baugesellschaft Ringstrasse AG.

Schliesslich ersuchen die Einwohnergemeinde Köniz und die FAMBAU Genossenschaft das Grundbuchamt Bern-Mittelland um die Vereinigung ihrer verschiedenen Miteigentumsanteile an den Stammgrundstücken Köniz / 8020, 8023, 8026, 8032, 10513 und 10518.

III.

Realteilung I

1. **Ausgangslage**

Die Eigentumsverhältnisse an Köniz / 8023 und 10687 gestalten sich vor der Realteilung wie folgt:

a. **Für Köniz / 8023**

8023-1	Einwohnergemeinde Köniz	16'927/100'000
8023-2	FAMBAU Genossenschaft	7'093/100'000
8023-3	Baugesellschaft Ringstrasse AG	33'816/100'000
8023-7	FAMBAU Genossenschaft	21'066/100'000
8023-8	FAMBAU Genossenschaft	1'690/100'000
8023-9	Lycaena AG	2'950/100'000
8023-12	FAMBAU Genossenschaft	1'542/100'000
8023-13	FAMBAU Genossenschaft	9'770/100'000
8023-17	FAMBAU Genossenschaft	2'534/100'000
8023-19	Rehhag AG	<u>2'612/100'000</u>
		<u>100'000/100'000</u>

b. **Für Köniz / 10687**

10687-1	Einwohnergemeinde Köniz	16'053/100'000
10687-2	FAMBAU Genossenschaft	44'569/100'000
10687-3	Baugesellschaft Ringstrasse AG	33'816/100'000
10687-4	Lycaena AG	2'950/100'000
10687-5	Rehhag AG	<u>2'612/100'000</u>
		<u>100'000/100'000</u>

2. **Realteilung I**

Die Einwohnergemeinde Köniz und die Rehhag AG nehmen eine **unentgeltliche** Realteilung vor, indem die Einwohnergemeinde Köniz ihren Miteigentumsanteil Köniz / 10687-1 (16.053% an Köniz / 10687) an die Rehhag AG zu Eigentum überträgt, während die Rehhag AG gleichzeitig ihren Miteigentumsanteil Köniz / 8023-19 (2.612% an Köniz / 8023) an die Einwohnergemeinde Köniz zu Eigentum überträgt.

Die Parteien der Realteilung erachten ihre jeweiligen Miteigentumsbeteiligungen an Köniz / 8023 bzw. an Köniz / 10687 als gleichwertig. Keine der Parteien der Realteilung schuldet deshalb der anderen Partei eine Ausgleichsleistung. Die Infrastrukturgenossenschaft Papillon hat bisher für das Grundstück Köniz / 8023 bei den Miteigentümern keine Infrastrukturkostenbeiträge eingefordert, weshalb auch keine solchen abzugelten oder umzubuchen sind.

3. Beteiligungen nach erfolgter Realteilung I

Infolge dieser Realteilung scheidet die Einwohnergemeinde Köniz aus der Miteigentümergeinschaft des Grundstückes Köniz / 10687 aus, wie auch die Rehhag AG aus der Miteigentümergeinschaft des Grundstückes Köniz / 8023 ausscheidet.

Die Miteigentumsbeteiligung der Rehhag AG an **Köniz / 10687** steigt von 2.612% um 16.053% auf 18.665% bzw. 18'665/100'000.

Die Miteigentumsbeteiligung der Einwohnergemeinde Köniz an **Köniz / 8023** steigt von 16.927% um 2.612% auf 19.539% bzw. 19'539/100'000.

4. Vollzug der Realteilung I im Grundbuch

Zum Vollzug der Realteilung ersucht die Einwohnergemeinde Köniz das Grundbuchamt Bern-Mittelland, den Miteigentumsanteil Köniz / 8023-19 im Grundbuch zu schliessen, während im Grundbuch die Miteigentumsquote ihres weiteren Miteigentumsanteils Köniz / 8023-1 von 16'927/100'000 um 2'612/100'000 auf 19'539/100'000 anzuheben ist. Die auf Köniz / 8023-19 eingetragenen Vormerkungen „Mitglied der Infrastrukturgenosenschaft Papillon“ und „Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Miteigentum)“ sind vorweg im Grundbuch zu streichen. Diese Vormerkungen sind bereits gleichlautend auf Köniz / 8023-1 eingetragen.

Gleichzeitig ersucht die Rehhag AG das Grundbuchamt Bern-Mittelland, den Miteigentumsanteil Köniz / 10687-1 im Grundbuch zu schliessen, während im Grundbuch die Miteigentumsquote ihres weiteren Miteigentumsanteils Köniz / 10687-5 von 2'612/100'000 um 16'053/100'000 auf 18'665/100'000 anzuheben ist. Die auf Köniz / 10687-1 eingetragene Vormerkung „Ausschluss der Aufhebung des Miteigentums“ ist vorweg im Grundbuch zu streichen. Diese Vormerkung ist bereits gleichlautend auf Köniz / 10687-5 eingetragen.

IV.

Kaufverträge 1 und 2

1. Kauf 1

a. Vertragsgegenstand

Die FAMBAU Genossenschaft verkauft der Rehhag AG eine Miteigentumsquote von 16'053/100'000 vom Grundstück Köniz / 10687. Beim Miteigentumsanteil Köniz / 10687-2 der FAMBAU Genossenschaft vermindert sich damit die Miteigentumsquote von 44'569/100'000 um 16'053/100'000 auf 28'516/100'000.

Die Rehhag AG ersucht das Grundbuchamt Bern-Mittelland, die erworbenen 16'053/100'000 an Köniz / 10687 mit ihrem im Grundbuch bereits eingetragenen Miteigentumsanteil Köniz / 10687-5 zu vereinigen. Die Miteigentumsquote von Köniz / 10687-5 steigt damit von 18'665/100'000 um 16'053/100'000 auf 34'718/100'000.

b. Kaufpreis

Den Kaufpreis für den hiavor beschriebenen Vertragsgegenstand haben die Vertragsparteien auf **Fr. 12'020.00** (in Worten: zwölftausendnullhundertundzwanzig Franken) festgesetzt.

Die Käuferin bezahlt der Verkäuferin den Kaufpreis von Fr. 12'020.00 ohne weiteres innert 30 Tagen seit Aufforderung des unterzeichneten Notars auf das Konto IBAN CH42 0079 0016 3225 2005 9 bei der Berner Kantonalbank AG, lautend auf die FAMBAU Genossenschaft, Mühledorfstrasse 5, 3018 Bern. Die Aufforderung des Notars zur Bezahlung des Kaufpreises erfolgt, wenn alle Bestandteile des Vertragswerkes gemäss Abschnitt VIII Ziffer 6 formgültig errichtet und unterzeichnet sind.

Für verspätete Zahlung schuldet die Käuferin der Verkäuferin einen Verzugszins von 5 % pro Jahr.

2. Kauf 2

a. Vertragsgegenstand

Die Baugesellschaft Ringstrasse AG verkauft der Rehhag AG eine Miteigentumsquote von 16'053/100'000 vom Grundstück Köniz / 10687. Beim Miteigentumsanteil Köniz / 10687-3 der Baugesellschaft Ringstrasse AG vermindert sich damit die Miteigentumsquote von 33'816/100'000 um 16'053/100'000 auf 17'763/100'000.

Die Rehhag AG ersucht das Grundbuchamt Bern-Mittelland, die erworbenen 16'053/100'000 an Köniz / 10687 mit ihrem im Grundbuch bereits eingetragenen Miteigentumsanteil Köniz / 10687-5 zu vereinigen. Die Miteigentumsquote von Köniz / 10687-5 steigt damit von 34'718/100'000 um 16'053/100'000 auf 50'771/100'000.

b. Kaufpreis

Den Kaufpreis für den hiavor beschriebenen Vertragsgegenstand haben die Vertragsparteien auf **Fr. 12'020.00** (in Worten: zwölftausendnullhundertundzwanzig Franken) festgesetzt.

Die Käuferin bezahlt der Verkäuferin den Kaufpreis von Fr. 12'020.00 ohne weiteres innert 30 Tagen seit Aufforderung des unterzeichneten Notars auf das Konto IBAN CH62 0900 0000 3000 7755 1 bei der PostFinance AG, lautend auf die Baugesellschaft Ringstrasse AG, 3011 Bern. Die Aufforderung des Notars zur Bezahlung des Kaufpreises erfolgt, wenn

alle Bestandteile des Vertragswerkes gemäss Abschnitt VIII Ziffer 6 formgültig errichtet und unterzeichnet sind.

Für verspätete Zahlung schuldet die Käuferin der Verkäuferin einen Verzugszins von 5% pro Jahr.

3. Eigentumsverhältnisse nach Realteilung I und Kaufverträgen 1 und 2

Nach Realteilung I und Kaufverträgen 1 und 2 gestalten sich die Eigentumsverhältnisse an Köniz / 10687 neu wie folgt:

10687-2	FAMBAU Genossenschaft	28'516/100'000
10687-3	Baugesellschaft Ringstrasse AG	17'763/100'000
10687-4	Lycaena AG (unverändert)	2'950/100'000
10687-5	Rehhag AG	<u>50'771/100'000</u>
		<u>100'000/100'000</u>

V.

Gemeinsame weitere Vertragsbestimmungen (Realteilung I und Kaufverträge 1 und 2)

1. Beginn von Nutzen und Schaden

Nutzen, Schaden und Gefahr an den handändernden Miteigentumsquoten beginnen den Erwerbern mit dem Grundbucheintrag der vorliegenden öffentlichen Urkunde mit Realteilung und Kaufverträgen.

Der Grundbucheintrag steht unter der Bedingung gemäss Abschnitt VIII Ziffer 6. hiernach und unter der Bedingung, dass die Kaufpreise gemäss den Käufen 1 und 2 hiervoor bezahlt sind.

2. Gewähr

Die Übernehmer bzw. die Käuferin übernehmen die zusätzlichen Miteigentumsquoten an den jeweiligen Stammgrundstücken in ihrem rechtlichen und tatsächlichen Zustand bei Beginn von Nutzen und Schaden, wie ihnen als bisherige Miteigentümer bekannt.

Die Vertragsparteien schliessen – nachdem sie der Notar auf die Rechtswirkungen dieser Bestimmung hingewiesen hat – jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der bisherigen Eigentümer aus, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Die bisherigen Eigentümer sichern keine anderen Eigenschaften der jeweiligen Miteigentumsquoten als die in diesem Vertrag enthaltenen zu. Sie garantieren darüber hinaus nur die in der vorliegenden öffentlichen Urkunde mit Realteilung und Kaufverträgen vereinbarten oder sonst den Übernehmern schriftlich abgegebenen Zusicherungen.

Die Aufhebung der Gewährleistung ist ungültig für Mängel, die die bisherigen Eigentümer den Übernehmern arglistig verschweigen.

3. **Zonenzugehörigkeit**

Die Stammparzelle Köniz / 8023 liegt im Perimeter der Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost), „Teilbereich Weiler“. Den Vertragsparteien ist diese Überbauungsordnung bekannt.

Die Stammparzelle Köniz / 10687 liegt ausserhalb der Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost), „Teilbereich Weiler“. Nach der noch anstehenden Ortsplanungsrevision der Gemeinde Köniz wird das Grundstück Köniz / 10687 bis auf einen kleinen Spickel im Norden ausserhalb einer Bauzone liegen und wird damit nicht überbaubar sein.

4. **Dienstbarkeiten**

Es wird darauf verzichtet, die wörtlichen Fassungen der auf den Stammparzellen Köniz / 8023 und 10687 eingetragenen Dienstbarkeiten in der vorliegenden öffentlichen Urkunde wiederzugeben. Die Vertragsparteien erklären, die Bedeutung der auf den Grundstücken Köniz / 8023 und 10687 eingetragenen Dienstbarkeiten zu kennen.

5. **Grundpfandrechte**

Die handändernden Miteigentumsanteile bzw. Miteigentumsquoten sind frei von Grundpfandrechten.

6. **Miet- und Pachtverträge**

Die um die Stammgrundstücke allfällig bestehenden Miet- und Pachtverträge gehen von Gesetzes wegen im Verhältnis der handändernden Miteigentumsquoten mit allen Rechten und Pflichten auf die Übernehmer über.

7. **Sachversicherungen**

Die Übernehmer treten auf den Beginn von Nutzen und Schaden anteilmässig mit Rechten und Pflichten in die von der Miteigentümergeinschaft Ried abgeschlossenen Sachversicherungen ein. Die Vertragsparteien bestätigen, dass um die handändernden Miteigentumsquoten keine separaten Sachversicherungen bestehen.

8. **Öffentlich-rechtliche Abgaben und Betriebskosten**

Die die jeweiligen handändernden Miteigentumsquoten betreffenden öffentlich-rechtlichen Abgaben und Betriebskosten gehen vom Beginn von Nutzen und Schaden hinweg zulasten der Übernehmer.

9. **Beteiligung an der Papillon Verwaltungs AG**

Keine der handändernden Miteigentumsquoten ist mit Aktienbesitz an der Papillon Verwaltungs AG verbunden.

10. Infrastrukturgenossenschaft Papillon

Jede Vertragspartei ist bereits Eigentümerin eines Genossenschaftsanteils an der Infrastrukturgenossenschaft Papillon. Die vorliegende Urkunde führt zu keinen Änderungen im Bestand der Genossenschaftsanteile.

11. Marchzählige Abrechnung

Die Vertragsparteien verzichten ausdrücklich auf die Erstellung einer marchzähligen Abrechnung über die öffentlich-rechtlichen Abgaben und Betriebskosten, die auf die handändernden Miteigentumsquoten entfallen.

12. Gesetzliches Vorkaufsrecht der Miteigentümer

Die mitwirkenden Miteigentümer von Köniz / 10687 verzichten auf die Ausübung ihres gesetzlichen Vorkaufsrechtes durch Unterzeichnung der vorliegenden Urkunde. Von der Lycaena AG wird eine separate Verzichtserklärung beigebracht.

Bezüglich des Miteigentumsanteils Köniz / 8023-19, der Gegenstand der Realteilung ist, steht den übrigen Miteigentümern von Köniz / 8023 kein Vorkaufsrecht zu, weil dieses aufgehoben ist.

13. Grundstückgewinnsteuern

Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass weder für die unentgeltliche Realteilung noch für die beiden Kaufverträge Grundstückgewinnsteuern geschuldet sind.

Die verkaufenden Vertragsparteien unterliegen in Bezug auf die hiervor abgeschlossenen Kaufverträge der Gewinnsteuer für juristische Personen.

14. Bemessungsgrundlage für Handänderungssteuern (Kaufverträge)

Die Vertragsparteien bestätigen, dass weder im Zusammenhang mit der Realteilung noch im Zusammenhang mit den Kaufverträgen Werkverträge mit den veräussernden Vertragsparteien oder mit einem mit diesen wirtschaftlich, persönlich oder vertraglich verbundenen Unternehmer abgeschlossen sind oder abgeschlossen werden sollen.

Für die Bemessung der Handänderungssteuern ist demnach einzig auf die hiervor vereinbarten Kaufpreise von je Fr. 12'020.00 abzustellen.

15. Erklärung zu der nicht-spekulativen Absicht der Handänderungen

Die Vertragsparteien halten ausdrücklich fest, dass alle vorgenommenen Eigentumsübertragungen ohne spekulative Absicht erfolgen. Wichtigstes Ziel ist die Entflechtung der Miteigentümergeinschaft im Weiler Ried, damit im vorgesehenen Baubereich Prisma (Köniz / 10743) ein

Versorgungsschwerpunkt für das ganze Baugebiet Papillon eingerichtet werden kann.

VII.

Zusammenlegung von Miteigentumsanteilen

1. Einwohnergemeinde Köniz

Die Einwohnergemeinde Köniz ersucht das Grundbuchamt Bern-Mittelland den Miteigentumsanteil Köniz / 10513-15 mit dem Miteigentumsanteil Köniz / 10513-1 und den Miteigentumsanteil Köniz / 10518-15 mit dem Miteigentumsanteil Köniz / 10518-1 zusammenzulegen, so dass die Miteigentumsquoten von Köniz / 10513-1 und 10518-1 je von 20'410/100'000 um 4'902/100'000 auf 25'312/100'000 erhöht werden, während die Miteigentumsanteile Köniz / 10513-15 und 10518-15 im Grundbuch zu schliessen sind.

Weiter ersucht die Einwohnergemeinde Köniz das Grundbuchamt Bern-Mittelland den Miteigentumsanteil Köniz / 8032-25 mit dem Miteigentumsanteil Köniz / 8032-1 zusammenzulegen, so dass die Miteigentumsquote von Köniz / 8032-1 von 33'132/100'000 um 4'902/100'000 auf 38'034/100'000 erhöht wird, während der Miteigentumsanteil Köniz / 8032-25 im Grundbuch zu schliessen ist.

2. FAMBAU Genossenschaft

Die FAMBAU Genossenschaft ersucht das Grundbuchamt Bern-Mittelland

- die Miteigentumsanteile Köniz / 8020-7, 8020-8 8020-12, 8020-13 und 8020-17 mit dem Miteigentumsanteil Köniz / 8020-2 zusammenzulegen, so dass die Miteigentumsquote von Köniz / 8020-2 von 7'093/100'000 um 53'535/100'000 auf 60'628/100'000 erhöht wird, während die Miteigentumsanteile Köniz / 8020-7, 8020-8 8020-12, 8020-13 und 8020-17 im Grundbuch zu schliessen sind;
- die Miteigentumsanteile Köniz / 8023-7, 8023-8 8023-12, 8023-13 und 8023-17 mit dem Miteigentumsanteil Köniz / 8023-2 zusammenzulegen, so dass die Miteigentumsquote von Köniz / 8023-2 von 7'093/100'000 um 36'602/100'000 auf 43'695/100'000 erhöht wird, während die Miteigentumsanteile Köniz / 8023-7, 8023-8 8023-12, 8023-13 und 8023-17 im Grundbuch zu schliessen sind;
- die Miteigentumsanteile Köniz / 8026-7, 8026-8 8026-12, 8026-13 und 8026-17 mit dem Miteigentumsanteil Köniz / 8026-2 zusammenzulegen, so dass die Miteigentumsquote von Köniz / 8026-2 von 7'967/100'000 um 36'602/100'000 auf 44'569/100'000 erhöht wird, während die Miteigentumsanteile Köniz / 8026-7, 8026-8 8026-12, 8026-13 und 8026-17 im Grundbuch zu schliessen sind; und

- die Miteigentumsanteile Köniz / 8032-4, 8032-7 und 8032-14 mit dem Miteigentumsanteil Köniz / 8032-2 zusammenzulegen, so dass die Miteigentumsquote von Köniz / 8032-2 von 7'957/100'000 um 20'942/100'000 auf 28'899/100'000 erhöht wird, während die Miteigentumsanteile Köniz / 8032-4, 8032-7 und 8032-14 im Grundbuch zu schliessen sind.

3. **Bereinigung der Vormerkungen**

Die auf den im Grundbuch zu schliessenden Miteigentumsanteilen an Köniz / 8020, 8023, 8026, 8032, 10513 und 10518 eingetragenen Vormerkungen „Mitglied der Infrastrukturgenossenschaft Papillon“ und „Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Miteigentum)“ sind vor der Zusammenlegung im Grundbuch zu streichen. Diese Vormerkungen sind bereits gleichlautend auf denjenigen Miteigentumsanteilen eingetragen, die im Grundbuch eingetragen bleiben und den entsprechenden Wertquotenzuwachs haben.

VIII.

Schlussbestimmungen

1. **Genehmigungsvorbehalt**

Die Genehmigung der vorliegenden öffentlichen Urkunde bzw. des aus insgesamt vier öffentlichen Urkunden bestehenden Vertragswerkes gemäss Ziffer 6 hienach durch das finanzkompetente Organ der Einwohnergemeinde Köniz bleibt vorbehalten.

Bei der Grundbuchanmeldung der vorliegenden öffentlichen Urkunde liegt diese Genehmigung vor.

2. **Gültigkeitsvorbehalt**

Die von den Parteien in der vorliegenden öffentlichen Urkunde getroffenen Vereinbarungen erlangen nur Gültigkeit, wenn alle vier öffentlichen Urkunden gemäss Ziffer 6 hienach gültig abgeschlossen sind und die Genehmigung durch das finanzkompetente Organ der Einwohnergemeinde Köniz vorliegt.

Das aus den insgesamt vier öffentlichen Urkunden bestehende Vertragswerk muss zudem bis zum 30.09.2022 zur Grundbuchanmeldung gelangen können, ansonsten die Gültigkeit aller Urkunden aufgehoben ist.

Bei der Grundbuchanmeldung der vorliegenden öffentlichen Urkunde gilt dieser Gültigkeitsvorbehalt als aufgehoben.

3. **Bescheinigung bezüglich des Erwerbs von Grundstücken durch Personen im Ausland**

Der Notar stellt fest, dass bei der Rehhag AG keine beherrschende Beteiligung durch Personen im Ausland im Sinne der Vorschriften über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland besteht.

4. **Übertragung von Vertragsbestimmungen**

Alle mit dem Erwerb der jeweiligen Miteigentumsquote zusammenhängenden Rechte und Pflichten werden, soweit diese nicht von Gesetzes wegen übergehen, hiermit den Übernehmern übertragen und von diesen zur Einhaltung übernommen mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung auf allfällige Rechtsnachfolger, unter Schadenersatzfolge im Unterlassungsfall.

5. **Vollmacht**

Die Vertragsparteien bevollmächtigen je einzeln Frau Silvia Tschanz-Jenni, geb. 25. Februar 1981, von Schwarzenburg BE und Oppligen BE, wohnhaft in 3150 Schwarzenburg, Zelgweg 2, Mitarbeiterin im Notariat Blum, mit der Unterzeichnung und Verurkundung eines Nachtrages zur vorliegenden öffentlichen Urkunde mit Realteilung und Kaufverträgen. Die Bevollmächtigte ist ausdrücklich zur Mehrfachvertretung befugt.

6. **Eintragungsbewilligung**

Die Vertragsparteien erteilen zur Eintragung aller in dieser öffentlichen Urkunde verlangten Änderungen im Grundbuch ihre Einwilligung.

Die Grundbuchanmeldung kann erst erfolgen, wenn sämtliche nachstehenden Verträge formgültig errichtet und unterzeichnet worden sind:

- **Öffentliche Urkunde zur Errichtung von Dienstbarkeiten, zur Entwidmung von Anmerkungsgrundstücken und zur Aufteilung derselben in Miteigentum**
(Entwidmung Köniz / 8028 und 10687)
- **Öffentliche Urkunde mit Realteilung und Kaufverträgen**
(Realteilung I, Käufe 1 und 2)
- **Öffentliche Urkunde mit Parzellierungsgesuch und Eigentumsübertragung**
(Parzellierung von Köniz / 8020)
- **Öffentliche Urkunde mit Realteilungen und Kaufverträgen**
(Realteilungen II bis IV, Kaufverträge 3 bis 10)

Mit der Abgabe dieser öffentlichen Urkunde beim Grundbuchamt Bern-Mittelland gilt diese Bedingung als erfüllt. Weiter gilt die Bedingung als erfüllt, dass alle gemäss der vorliegenden Urkunde geschuldeten Kaufpreise bezahlt sind.

7. Kosten

Die Kosten der vorliegenden öffentlichen Urkunde betreffend die Realteilung (Grundbuch, Notar) trägt die Infrastrukturgenosenschaft Papillon. Eine entsprechende Kostengutsprache liegt vor.

Die Kosten der beiden Kaufverträge (Handänderungssteuer, Grundbuch, und Notar) trägt die Rehhag AG.

Die Kosten eines allfälligen Grundstückgewinnsteuerverfahrens wie auch allfällige Grundstückgewinnsteuern tragen die verkaufenden Vertragsparteien selbst.

8. Ausfertigungen

Die vorliegende öffentliche Urkunde mit Realteilung und Kaufverträgen ist als Rechtsgrundaussweis für das Grundbuchamt Bern-Mittelland **einfach** in Papierform auszufertigen. Die Vertragsparteien erhalten je eine unbeglaubigte Kopie.

Der Notar liest diese Urkunde den ihm persönlich bekannten und handlungsfähigen Mitwirkenden vor und unterzeichnet die Urschrift mit ihnen.

Die Verurkundung vollzieht sich ohne Unterbrechung und im Beisein aller Beteiligten im Büro des unterzeichneten Notars in Bern-Bümpliz am zehnten März zweitausendundzweiundzwanzig.

D.d. 10. März 2022

Die Vertragsparteien:

Einwohnergemeinde Köniz

FAMBAU Genossenschaft
bzw. der Bevollmächtigte:

Baugesellschaft Ringstrasse AG
bzw. der Bevollmächtigte:

Rehhag AG
bzw. der Bevollmächtigte:

Der beurkundende Notar:

Spezialvollmacht

Die **Rehhag AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Bern, Rehhagstrasse 153, 3018 Bern, CHE-102.466.485, handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herrn Roland Schütz, von Diemtigen BE, wohnhaft in 3018 Bern, Präsident des Verwaltungsrates und Frau Sylvia Schütz-Hofmann, von Diemtigen BE und Worb BE, wohnhaft in 3018 Bern, Mitglied des Verwaltungsrates;

- Vollmachtgeberin -

bevollmächtigt

Herrn **Roland Schütz**, geb. 20.05.1964, von Diemtigen BE, 3018 Bern, Rehhagstrasse 116;

- Bevollmächtigter -

in ihrem Namen und Auftrag folgendes Rechtsgeschäft zu besorgen:

Unterzeichnung und Verurkundung einer öffentlichen Urkunde mit Realteilung und Kaufverträgen, mit welcher die Einwohnergemeinde Köniz und die Rehhag AG eine unentgeltliche Realteilung über ihre Beteiligungen an den Grundstücken Köniz / 8023 und 10687 vornehmen und die Rehhag AG mit Kaufverträgen von der FAMBAU Genossenschaft und von der Baugesellschaft Ringstrasse AG je eine Miteigentumsquote von 16'053/100'000 an Köniz / 10687 erwirbt.

Der Bevollmächtigte kann die Kaufpreise und alle weiteren Vertragsbestimmungen festsetzen sowie alle Erklärungen abgeben, die für den Grundbucheintrag der öffentlichen Urkunde mit Realteilung und Kaufverträgen notwendig sind.

Der Bevollmächtigte wird beauftragt, alle diejenigen Vorkehrungen zu treffen und Rechtshandlungen vorzunehmen, die die richtige Durchführung des obgenannten Geschäftes mit sich bringt, damit zusammenhängt oder die er als im Interesse der Vollmachtgeberin gelegen erachtet. Er ist namentlich ermächtigt, Gelder einzukassieren und dafür zu quittieren, Grundbucheinschreibungen, -Änderungen oder -Löschungen zu verlangen, betriebs- und konkursrechtliche Vorkehren zu treffen.

Die Vollmacht ist übertragbar und erlischt erst durch Widerruf.

Bern, den 1. März 2022

Die Vollmachtgeberin:

Rehhag AG


.....
Roland Schütz


.....
Sylvia Schütz-Hofmann

Spezialvollmacht

Die **FAMBAU Genossenschaft**, mit Sitz in Bern, Mühledorfstrasse 5, 3018 Bern, CHE-107.922.332, handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Walter Straub, von Belp BE, wohnhaft in 3063 Ittigen, Präsident der Verwaltung, und Christoph Lorenz Odermatt, von Oberwil i.S. BE, in 3216 Agriswil, Mitglied der Geschäftsleitung;

- Vollmachtgeberin -

bevollmächtigt

Herrn **Walter Straub**, geb. 04.03.1957, von Belp BE, wohnhaft in 3063 Ittigen, Gantrischweg 33;

- Bevollmächtigter -

in ihrem Namen und Auftrag folgendes Rechtsgeschäft zu besorgen:

Unterzeichnung und Verurkundung einer öffentlichen Urkunde mit Realteilung und Kaufverträgen, mit welcher die Einwohnergemeinde Köniz und die Rehhag AG eine unentgeltliche Realteilung über ihre Beteiligungen an den Grundstücken Köniz / 8023 und 10687 vornehmen und die Rehhag AG mit Kaufverträgen von der FAMBAU Genossenschaft und von der Baugesellschaft Ringstrasse AG je eine Miteigentumsquote von 16'053/100'000 an Köniz / 10687 erwirbt.

Der Bevollmächtigte kann die Kaufpreise und alle weiteren Vertragsbestimmungen festsetzen sowie alle Erklärungen abgeben, die für den Grundbucheintrag der öffentlichen Urkunde mit Realteilung und Kaufverträgen notwendig sind.

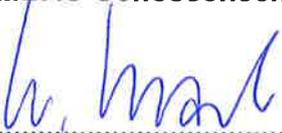
Der Bevollmächtigte wird beauftragt, alle diejenigen Vorkehrungen zu treffen und Rechtshandlungen vorzunehmen, die die richtige Durchführung des obgenannten Geschäftes mit sich bringt, damit zusammenhängt oder die er als im Interesse der Vollmachtgeberin gelegen erachtet. Er ist namentlich ermächtigt, Gelder einzukassieren und dafür zu quittieren, Grundbucheinschreibungen, -Änderungen oder -Löschungen zu verlangen, betriebs- und konkursrechtliche Vorkehren zu treffen.

Die Vollmacht ist übertragbar und erlischt erst durch Widerruf.

Bern, den 16.2.2022

Die Vollmachtgeberin:

FAMBAU Genossenschaft


.....
Walter Straub


.....
Christoph Lorenz Odermatt

Spezialvollmacht

Die **Baugesellschaft Ringstrasse AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Bern, Grabenpromenade 5, 3011 Bern, CHE-102.332.040, handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Ulrich Buchschacher, von Eriswil BE, wohnhaft in 3005 Bern, Präsident des Verwaltungsrates, und Beat Buchschacher, von Eriswil BE, wohnhaft in 3045 Meikirch, Mitglied des Verwaltungsrates;

- Vollmachtgeberin -

bevollmächtigt

Herrn **Ulrich Buchschacher**, geb. 17.12.1951, von Eriswil BE, verheiratet, wohnhaft in 3005 Bern, Tillierstrasse 28;

- Bevollmächtigter -

in ihrem Namen und Auftrag folgendes Rechtsgeschäft zu besorgen:

Unterzeichnung und Verurkundung einer öffentlichen Urkunde mit Realteilung und Kaufverträgen, mit welcher die Einwohnergemeinde Köniz und die Rehhag AG eine unentgeltliche Realteilung über ihre Beteiligungen an den Grundstücken Köniz / 8023 und 10687 vornehmen und die Rehhag AG mit Kaufverträgen von der FAMBAU Genossenschaft und von der Baugesellschaft Ringstrasse AG je eine Miteigentumsquote von 16'053/100'000 an Köniz / 10687 erwirbt.

Der Bevollmächtigte kann die Kaufpreise und alle weiteren Vertragsbestimmungen festsetzen sowie alle Erklärungen abgeben, die für den Grundbucheintrag der öffentlichen Urkunde mit Realteilung und Kaufverträgen notwendig sind.

Der Bevollmächtigte wird beauftragt, alle diejenigen Vorkehrungen zu treffen und Rechtshandlungen vorzunehmen, die die richtige Durchführung des obgenannten Geschäftes mit sich bringt, damit zusammenhängt oder die er als im Interesse der Vollmachtgeberin gelegen erachtet. Er ist namentlich ermächtigt, Gelder einzukassieren und dafür zu quittieren, Grundbucheinschreibungen, -Änderungen oder -Löschungen zu verlangen, betreibungs- und konkursrechtliche Vorkehren zu treffen.

Die Vollmacht ist übertragbar und erlischt erst durch Widerruf.

Bern, den 17.2.2022

Die Vollmachtgeberin:

Baugesellschaft Ringstrasse AG

Ulrich Buchschacher

Beat Buchschacher

ÖFFENTLICHE URKUNDE mit Parzellierungsgesuch und Eigentumsübertragung

Theodor Blum, im Notariatsregister des Kantons Bern eingetragener Notar
mit Büro in Bern-Bümpliz, Brünnenstrasse 126

beurkundet:

1. Die **Einwohnergemeinde Köniz**, handelnd durch den Gemeinderat, vertreten durch die Abteilung Liegenschaften, hier handelnd durch den Leiter Abteilung Liegenschaften, Herrn René Schaad, geb. 4.3.1957, von Attiswil BE, wohnhaft in 4536 Attiswil, Solothurnstrasse 23;
als Eigentümerin von Köniz / 8020-1
2. die **FAMBAU Genossenschaft**, Genossenschaft mit Sitz in Bern, Mühledorfstrasse 5, CHE-107.922.332, handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Walter Straub, von Belp BE, wohnhaft in 3063 Ittigen, Präsident der Verwaltung, und Christoph Lorenz Odermatt, von Oberwil i.S. BE, wohnhaft in 3216 Agriswil, Mitglied der Geschäftsleitung, hier vertreten durch Herrn Walter Straub, vgt., laut Vollmacht vom 16.02.2022, welche dieser Urschrift im Original als Beilage Nr. 1 beiliegt;
als Eigentümerin von Köniz / 8020-2
3. die **Baugesellschaft Ringstrasse AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Bern, Grabenpromenade 5, CHE-102.332.040, handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Ulrich Buchschacher, von Eriswil BE, wohnhaft in 3005 Bern, Präsident des Verwaltungsrates, und Beat Buchschacher, von Eriswil BE, wohnhaft in 3045 Meikirch, Mitglied des Verwaltungsrates, hier vertreten durch Herrn Ulrich Buchschacher, vgt., laut Vollmacht vom 17.02.2022, welche dieser Urschrift im Original als Beilage Nr. 2 beiliegt;
als Eigentümerin von Köniz / 8020-3

4. die **Lycaena AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Bern, Fellerstrasse 23, CHE-334.065.329, handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Hansjürg Walter Emch, von Lüterswil-Gächliwil SO und Bern BG, in Zürich, Präsident des Verwaltungsrates und Bernhard Robert Emch, von Lüterswil-Gächliwil SO und Bern BG, in 3032 Hinterkappelen (Gemeinde Wohlen bei Bern), hier vertreten durch Herrn Hansjürg Walter Emch, vgt., laut Vollmacht vom 20.02.2022, welche dieser Urschrift im Original als Beilage Nr. 3 beiliegt;

als Eigentümerin von Köniz / 8020-9

5. die **Rehhag AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Bern, Rehhagstrasse 153, CHE-102.466.485, handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herrn Roland Schütz, von Diemtigen BE, wohnhaft in 3018 Bern, Präsident des Verwaltungsrates und Frau Sylvia Schütz-Hofmann, von Diemtigen BE und Worb BE, wohnhaft in 3018 Bern, Mitglied des Verwaltungsrates, hier vertreten durch Herrn Roland Schütz, vgt., laut Vollmacht vom 01.03.2022, welche dieser Urschrift im Original als Beilage Nr. 4 beiliegt;

als Eigentümerin von Köniz / 8020-19

erklären,

die folgende öffentliche Urkunde mit Parzellierungsgesuch und Eigentumsübertragung abzuschliessen:

I.

Eigentum

Die Vertragsparteien Ziffern 1 bis 5 sind Eigentümer sämtlicher Miteigentumsanteile am folgenden Grundstück in der **Einwohnergemeinde Köniz**, nämlich:

Köniz / 8020, enthaltend:

- a. 141,97 Aren Gebäude, Strasse, Weg, Acker, Wiese, Weide und Gartenanlage am Schalenholzweg
- b. Wohnhaus/Scheune Nr. 22
- c. Gebäude/Bauten Nr. 22a
- d. Gebäude/Bauten Nr. 22b
- e. Gebäude/Bauten Nr. 22c
- f. Gebäude/Bauten Nr. 22d
- g. Schopf Nr. 28

Erwerbstitel

Anlage besonderer Blätter, eingetragen am 1.1.1996, Beleg 99999
Abänderung, eingetragen am 21.6.1999, Beleg 5070
Abänderung, eingetragen am 16.8.2007, Beleg 6252
Abänderung, eingetragen am 5.9.2014, Beleg 11125
Handänderungsurkunde, eingetragen am 29.04.2021, Beleg 6472

Dienstbarkeiten

Rechte: Wasserdurchleitungsrecht zL 675 und 10655
Quellenrecht zL 677

Lasten: SDR Quellenrecht zG SDR 927
Recht auf Duldung einer Leerlaufleitung zG 139
Wasserdurchleitungsrecht zG 4454
Wasserdurchleitungsrecht zG 8027

Anmerkung

Miteigentumsanteile verpfändet, eingetragen am 1.1.1996, Beleg 99999

Grundlasten, Vormerkungen und Grundpfandrechte

Keine

II.

Löschungsantrag

Die Miteigentumsanteile Köniz / 8020-9, 8023-9 und 8026-9 sind mit Pfandentlassungsbewilligung der Lycaena AG vom 15.1.2021, im Grundbuch eingetragen am 19.1.2021, Beleg 1072, aus der Pfandhaft sämtlicher darauf lastenden Namen- und Inhaber-Papier-Schuldbriefe entlassen worden und sind damit frei von Grundpfandrechten. Weil auch alle übrigen Miteigentumsanteile an den Stammparzellen Köniz / 8020, 8023 und 8026 frei von Grundpfandrechten sind, ersuchen die Vertragsparteien das Grundbuchamt Bern-Mittelland die auf Köniz / 8020, 8023 und 8026 eingetragene Anmerkung „Miteigentumsanteile verpfändet“ im Grundbuch zu löschen.

III.

Parzellierung

Gestützt auf die Messurkunde zur Planänderung Nr. 355 2021/11 und den entsprechenden Mutationsplan, beide Dokumente ausgestellt am 27.05.2021 durch die Firma bbp geomatik ag in 3097 Liebefeld, ersuchen die Vertragsparteien das Grundbuchamt Bern-Mittelland, die entsprechenden Mutationen durchzuführen und im Grundbuch einzutragen.

Nach Durchführung der Parzellierung bestehen die folgenden Grundstücke:

- Köniz / 8020 im Halt von 53,31 Aren
- Köniz / 10742 im Halt von 28,24 Aren
- Köniz / 10743 im Halt von 50,27 Aren
- Köniz / 10744 im Halt von 10,16 Aren

Die Mutation wirkt sich auf den Halt von Köniz / 8020 mit einer Rundungsdifferenz von + 1 m² aus.

Köniz / 10742, 10743 und 10744 sind im Grundbuch neu zu eröffnen.

Köniz / 10743 steht weiterhin im Miteigentum der Vertragsparteien 1 bis 5 mit jeweils denselben Beteiligungen, welche diese an Köniz / 8020 haben. Entsprechend sind im Grundbuch für die Miteigentumsanteile an Köniz / 10743 separate Grundbuchblätter wie folgt zu eröffnen:

GBB-Nr.	Eigentümerin	Miteigentumsanteil an Köniz / 10743
Köniz / 10743-1	Einwohnergemeinde Köniz	16'927/100'000
Köniz / 10743-2	FAMBAU Genossenschaft	60'628/100'000
Köniz / 10743-3	Baugesellschaft Ringstrasse AG	16'883/100'000
Köniz / 10743-4	Lycaena AG	2'950/100'000
Köniz / 10743-5	Rehhag AG	2'612/100'000
Total		<u>100'000/100'000</u>

Für Köniz / 10742 und 10744 sind **keine** separaten Miteigentumsblätter zu eröffnen, weil diese Grundstücke gemäss Abschnitt V hiernach an die Einwohnergemeinde Köniz zu Alleineigentum übergehen.

IV.

Bereinigungen

1. Dienstbarkeiten

Ausgehend von Köniz / 8020

Das Recht „Wasserdurchleitungsrecht zL 675 und 10655“, eingetragen am 21.3.1833, Beleg 22/1, bleibt auf dem Stammgrundstück Köniz / 8020 im verbleibenden Halt von 5'331 m² eingetragen. Die Vertragsparteien verzichten auf diese Recht auf den Abgängen an die Grundstücke Köniz / 10742, 10743 und 10744, weshalb dieses Recht nicht auf diese Grundstücke zu übertragen ist. Sie erteilen die Löschungsbewilligung durch Unterzeichnung der vorliegenden Urkunde.

Das Recht „Quellenrecht zL 677“, eingetragen am 21.3.1833, Beleg 22/1, bleibt auf dem Stammgrundstück Köniz / 8020 im verbleibenden Halt von 5'331 m² eingetragen. Es ist auch auf das neue Grundstück Köniz / 10742 im Halt von 2'824 m² zu übertragen. Die Vertragsparteien verzichten jedoch auf dieses Recht auf den Abgängen an die neuen Grundstücke Köniz / 10743 und 10744 zu übertragen, weshalb dieses Recht nicht auf diese Grundstücke zu übertragen ist. Sie erteilen die Löschungsbewilligung durch Unterzeichnung der vorliegenden Urkunde.

Die Last „SDR Quellenrecht zG SDR 927“, eingetragen am 17.5.1890, Beleg 74/68, bleibt auf dem Stammgrundstück Köniz / 8020 im verbleibenden Halt von 5'331 m² eingetragen. Die Last ist ebenfalls auf den neuen Grundstücken Köniz / 10742, 10743 und 10744 im Grundbuch einzutragen.

Die Last „Recht auf Duldung einer Leerlaufleitung zG 139“, eingetragen am 29.3.1913, Beleg I/537, betrifft ihrer örtlichen Lage wegen nur das neue Grundstück Köniz / 10742 im Halt von 2'824 m². Sie ist deshalb auf dem Stammgrundstück Köniz / 8020 im verbleibenden Halt von 5'331 m² und auf den Abgängen an die neuen Grundstücke Köniz / 10743 und 10744 zu löschen. Von der Wasserverbund Region Bern AG als Berechtigte wird eine separate Löschungsbewilligung beigebracht.

Die Last „Wasserdurchleitungsrecht zG 4454“, eingetragen am 10.6.1954, Beleg III/8179, betrifft ihrer örtlichen Lage wegen nur das neue Grundstück Köniz / 10743 im Halt von 5'027 m². Sie ist deshalb auf dem Stammgrundstück Köniz / 8020 im verbleibenden Halt von 5'331 m² und auf den Abgängen an die neuen Grundstücke Köniz / 10742 und 10744 zu löschen. Von den Eigentümern von Köniz / 4454 als Berechtigte wird eine separate Löschungsbewilligung beigebracht.

Die Last „Wasserdurchleitungsrecht zG 8027“, eingetragen am 23.12.1986, Beleg 11012, betrifft ihrer örtlichen Lage wegen das Stammgrundstück Köniz / 8020 im verbleibenden Halt von 5'331 m², das neue Grundstück Köniz / 10743 im Halt von 5'027 m² und auch das neue Grundstück Köniz / 10744 im Halt von 1'016 m². Sie ist deshalb einzig auf dem Abgang an das neue Grundstück Köniz / 10742 im Halt von 2'824 m² zu löschen. Von der Eigentümerin von Köniz / 8027 als Berechtigte wird eine separate Löschungsbewilligung beigebracht.

2. Vormerkungen

Die auf Köniz / 8020-1, 8020-2, 8020-3, 8020-9 und 8020-19 eingetragene Vormerkung „Mitglied der Infrastrukturgenosenschaft Papillon“, eingetragen am 5.9.2014, Beleg 11125, bleibt auf den erwähnten Miteigentumsanteilen eingetragen. Weil das Grundstück Köniz / 10743 mit einer nächsten Urkunde ins Alleineigentum eines bisherigen Miteigentümers übertragen wird, ist die Vormerkung auf Köniz / 10743 im Grundbuch ebenfalls einzutragen, nicht aber auf den Miteigentumsanteilen an Köniz / 10743. Auf den an Köniz / 10742 und 10744 abgehenden Landabschnitten ist die Vormerkung zu löschen, wozu die Vertragsparteien ihre Einwilligung durch Unterzeichnung der vorliegenden Urkunde erteilen (vgl. auch Abschnitt V hienach mit der Eigentumsübertragung an die Einwohnergemeinde Köniz).

Die auf Köniz / 8020-1, 8020-2, 8020-3, 8020-9 und 8020-19 eingetragene Vormerkung „Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Miteigentum)“, eingetragen am 5.9.2014, Beleg 11125, bleibt auf den erwähnten Miteigentumsanteilen eingetragen. Weil die Grundstücke Köniz / 10742, 10743 und 10744 mit dieser bzw. in einer nächsten Urkunde ins Alleineigentum eines bisherigen Miteigentümers übertragen werden, verzichten die Vertragsparteien auf die Eintragung dieser Vormerkung auf den Grundstücken Köniz / 10742, 10743 und 10744 bzw. auf den Miteigentumsanteilen Köniz / 10743-1 bis 10743-5.

V.

Eigentumsübertragung an die Einwohnergemeinde Köniz

1. Die Vertragsparteien 2 bis 5 übertragen im Rahmen der Parzellierung (Abschnitt III hiervor) ihre jeweilige Miteigentumsquote an den neu eröffneten Grundstücken Köniz / 10742 und 10744 an die Einwohnergemeinde Köniz zu Eigentum. Die Einwohnergemeinde Köniz wird damit Alleineigentümerin von Köniz / 10742 und 10744 und ist als solche im Grundbuch einzutragen.
2. Die Miteigentümer (Vertragsparteien Ziffern 2 bis 5) übertragen ihre Miteigentumsbeteiligungen an Köniz / 10744 **unentgeltlich** an die Einwohnergemeinde Köniz, womit keine der Vertragsparteien einer anderen Vertragspartei eine Gegenleistung in diesem Zusammenhang schuldet. Es werden auch keine Grundpfandschulden übertragen bzw. übernommen.

Die Einwohnergemeinde Köniz ist somit als Alleineigentümerin des Grundstückes Köniz / 10744 im Grundbuch einzutragen.

3. Die Miteigentümer (Vertragsparteien Ziffern 2 bis 5) übertragen ihre Miteigentumsbeteiligungen an Köniz / 10742 im neuen Halt von 2'824 m² verkaufweise zum Preis von Fr. 2.50 pro m² an die Einwohnergemeinde Köniz. Die Miteigentümer Vertragsparteien Ziffern 2 bis 5 treten den Kaufpreis von Fr. 7'060.00 an die Infrastrukturgenossenschaft Papillon ab.

Die Einwohnergemeinde Köniz bezahlt den Kaufpreis von Fr. 7'060.00 ohne weiteres innert 30 Tagen seit Aufforderung des unterzeichneten Notars auf das Konto IBAN CH36 0630 0504 2471 1467 0 bei der Valiant Bank AG, lautend auf die Infrastrukturgenossenschaft Papillon, c/o FAM-BAU Genossenschaft, Mühledorfstrasse 5, 3018 Bern.

4. Die weiteren Vertragsbestimmungen für die handändernden Miteigentumsquoten sind in Abschnitt VI hiernach geregelt.

VI.

Weitere Vertragsbestimmungen für die an die Einwohnergemeinde Köniz übertragenen Miteigentumsquoten

1. Beginn von Nutzen und Schaden

Nutzen, Schaden und Gefahr an den handändernden Miteigentumsquoten beginnen der Einwohnergemeinde Köniz mit dem Grundbucheintrag der vorliegenden öffentlichen Urkunde mit Parzellierungsgesuch und Eigentumsübertragung.

Der Grundbucheintrag steht unter den Bedingungen gemäss Abschnitt VII Ziffern 1, 2 und 6 hienach.

2. Gewähr

Die Einwohnergemeinde Köniz übernimmt die zusätzlichen Miteigentumsquoten an den Grundstücken Köniz / 10742 und 10744 in ihrem rechtlichen und tatsächlichen Zustand bei Beginn von Nutzen und Schaden, wie ihr als bisherige Miteigentümerin bekannt.

Die Vertragsparteien schliessen – nachdem sie der Notar auf die Rechtswirkungen dieser Bestimmung hingewiesen hat – jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der bisherigen Eigentümer aus, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Die bisherigen Eigentümer sichern keine anderen Eigenschaften der jeweiligen Miteigentumsquoten als die in diesem Vertrag enthaltenen zu. Sie garantieren darüber hinaus nur die in der vorliegenden öffentlichen Urkunde mit Parzellierungsgesuch und Eigentumsübertragung vereinbarten oder sonst der Einwohnergemeinde Köniz schriftlich abgegebenen Zusicherungen.

Die Aufhebung der Gewährleistung ist ungültig für Mängel, die die bisherigen Eigentümer der Einwohnergemeinde Köniz arglistig verschweigen.

3. Dienstbarkeiten

Es wird darauf verzichtet, die wörtlichen Fassungen der auf den Grundstücken Köniz / 10742 und 10744 eingetragenen Dienstbarkeiten in der vorliegenden öffentlichen Urkunde wiederzugeben. Die Vertragsparteien erklären, die Bedeutung der auf den Grundstücken Köniz / 10742 und 10744 eingetragenen Dienstbarkeiten zu kennen.

4. Grundpfandrechte

Die handändernden Miteigentumsquoten sind frei von Grundpfandrechten.

5. **Miet- und Pachtverträge**

Die um das Grundstück Köniz / 10742 allfällig bestehenden Miet- und Pachtverträge gehen von Gesetzes wegen im Verhältnis der handändernden Miteigentumsquoten auf die Einwohnergemeinde Köniz über. Beim Grundstück Köniz / 10744 handelt es sich um eine befestigte Wegverbindung, für welche keine Miet- und Pachtverträge und auch kein Gebrauchsleihevertrag bestehen.

6. **Sachversicherungen**

Die Übernehmerin tritt auf den Beginn von Nutzen und Schaden anteilmässig mit Rechten und Pflichten in die von der Miteigentümergeinschaft Ried abgeschlossenen Sachversicherungen ein. Die Vertragsparteien bestätigen, dass um die handändernden Miteigentumsquoten keine separaten Sachversicherungen bestehen.

7. **Öffentlich-rechtliche Abgaben und Betriebskosten**

Die die jeweiligen handändernden Miteigentumsquoten betreffenden öffentlich-rechtlichen Abgaben und Betriebskosten gehen vom Beginn von Nutzen und Schaden hinweg zulasten der Übernehmerin.

8. **Beteiligung an der Papillon Verwaltungs AG**

Keine der handändernden Miteigentumsquoten ist mit Aktienbesitz an der Papillon Verwaltungs AG verbunden.

9. **Infrastrukturgenossenschaft Papillon**

Jede Vertragspartei ist bereits Eigentümerin eines Genossenschaftsanteils an der Infrastrukturgenossenschaft Papillon. Die vorliegende Urkunde führt zu keinen Änderungen im Bestand der Genossenschaftsanteile.

10. **Marchzählige Abrechnung**

Die Vertragsparteien verzichten ausdrücklich auf die Erstellung einer marchzähligen Abrechnung über die öffentlich-rechtlichen Abgaben und Betriebskosten, die auf die handändernden Miteigentumsquoten entfallen.

11. **Gesetzliches Vorkaufsrecht der Miteigentümer**

Die mitwirkenden Miteigentümer verzichten bei sämtlichen Eigentumsübertragungen auf die Ausübung ihres gesetzlichen Vorkaufsrechtes – soweit ihnen ein solches überhaupt zusteht – durch Unterzeichnung der vorliegenden Urkunde.

12. **Grundstückgewinnsteuern**

Weil alle Handänderungen unentgeltlich oder mit geringem Entgelt erfolgen, gehen die Vertragsparteien davon aus, dass keine Grundstückgewinnsteuern geschuldet sind.

VII.

Schlussbestimmungen

1. Genehmigungsvorbehalt

Die Genehmigung der vorliegenden öffentlichen Urkunde bzw. des aus insgesamt vier öffentlichen Urkunden bestehenden Vertragswerkes gemäss Ziffer 6 hienach durch das finanzkompetente Organ der Einwohnergemeinde Köniz bleibt vorbehalten.

Bei der Grundbuchanmeldung der vorliegenden öffentlichen Urkunde liegt diese Genehmigung vor.

2. Gültigkeitsvorbehalt

Die von den Parteien in der vorliegenden öffentlichen Urkunde getroffenen Vereinbarungen erlangen nur Gültigkeit, wenn alle vier öffentlichen Urkunden gemäss Ziffer 6 hienach gültig abgeschlossen sind und die Genehmigung durch das finanzkompetente Organ der Einwohnergemeinde Köniz vorliegt.

Das aus den insgesamt vier öffentlichen Urkunden bestehende Vertragswerk muss zudem bis zum 30.09.2022 zur Grundbuchanmeldung gelangen können, ansonsten die Gültigkeit aller Urkunden aufgehoben ist.

Bei der Grundbuchanmeldung der vorliegenden öffentlichen Urkunde gilt dieser Gültigkeitsvorbehalt als aufgehoben.

3. Messurkunde / Mutationsplan

Die Grenzänderungen sind in der Messurkunde und im Mutationsplan Nr. 355 2021/11, ausgestellt am 27.05.2021 durch die bbp geomatik ag in 3097 Liebefeld, dargestellt. Die Messurkunde und der Mutationsplan werden von den Vertragsparteien und dem Notar als richtig anerkannt und unterzeichnet. Sie bilden einen integrierenden Bestandteil der vorliegenden öffentlichen Urkunde mit Parzellierungsgesuch und Eigentumsübertragung und werden im Original mit dem Grundbuchbeleg aufbewahrt. Ein weiteres Original des Mutationsplans und eine Kopie der Messurkunde werden als Beilagen Nrn 5 und 6 mit dieser Urschrift aufbewahrt.

4. Übertragung von Vertragsbestimmungen

Alle mit dem Erwerb des jeweiligen Vertragsgegenstandes zusammenhängenden Rechte und Pflichten werden, soweit diese nicht von Gesetzes wegen übergehen, hiermit den Übernehmern übertragen und von diesen zur Einhaltung übernommen mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung auf allfällige Rechtsnachfolger, unter Schadenersatzfolge im Unterlassungsfall.

5. Vollmacht

Die Vertragsparteien bevollmächtigen je einzeln Frau Silvia Tschanz-Jenni, geb. 25. Februar 1981, von Schwarzenburg BE und Oppligen BE, wohnhaft in 3150 Schwarzenburg, Zelgweg 2, Mitarbeiterin im Notariat Blum, mit der Unterzeichnung und Verurkundung eines Nachtrages zur vorliegenden öffentlichen Urkunde mit Parzellierungsgesuch und Eigentumsübertragung. Die Bevollmächtigte ist ausdrücklich zur Mehrfachvertretung befugt.

6. Eintragungsbewilligung

Die Vertragsparteien erteilen zur Eintragung aller in dieser öffentlichen Urkunde verlangten Änderungen im Grundbuch ihre Einwilligung.

Die Grundbuchanmeldung kann erst erfolgen, wenn sämtliche nachstehenden Verträge formgültig errichtet und unterzeichnet worden sind:

- **Öffentliche Urkunde zur Errichtung von Dienstbarkeiten, zur Entwidmung von Anmerkungsgrundstücken und zur Aufteilung derselben in Miteigentum**
(Entwidmung Köniz / 8028 und 10687)
- **Öffentliche Urkunde mit Realteilung und Kaufverträgen**
(Realteilung I, Käufe 1 und 2)
- **Öffentliche Urkunde mit Parzellierungsgesuch und Eigentumsübertragung**
(Parzellierung von Köniz / 8020)
- **Öffentliche Urkunde mit Realteilungen und Kaufverträgen**
(Realteilungen II bis IV, Kaufverträge 3 bis 10)

Mit der Abgabe dieser öffentlichen Urkunde beim Grundbuchamt Bern-Mittelland gilt diese Bedingung als erfüllt.

7. Kosten

Die Kosten der vorliegenden öffentlichen Urkunde (Geometer, Grundbuch, Notar,) trägt die Infrastrukturgenossenschaft Papillon. Eine entsprechende Kostengutsprache liegt vor.

8. Ausfertigungen

Die vorliegende öffentliche Urkunde mit Parzellierungsgesuch und Eigentumsübertragung ist als Rechtsgrundaussweis für das Grundbuchamt Bern-Mittelland **einfach** in Papierform auszufertigen. Die Vertragsparteien erhalten je eine unbeglaubigte Kopie.

Der Notar liest diese Urkunde den ihm persönlich bekannten und handlungsfähigen Mitwirkenden vor und unterzeichnet die Urschrift mit ihnen.

Die Verurkundung vollzieht sich ohne Unterbrechung und im Beisein aller Beteiligten im Büro des unterzeichneten Notars in Bern-Bümpliz am zehnten März zweitausendungzweiundzwanzig.

D.d. 10. März 2022

Die Vertragsparteien:

Einwohnergemeinde Köniz



FAMBAU Genossenschaft
bzw. der Bevollmächtigte:



Baugesellschaft Ringstrasse AG
bzw. der Bevollmächtigte:



Lycaena AG
bzw. der Bevollmächtigte:



Rehhag AG
bzw. der Bevollmächtigte:



Der beurkundende Notar:



Spezialvollmacht

Die **FAMBAU Genossenschaft**, mit Sitz in Bern, Mühledorfstrasse 5, 3018 Bern, CHE-107.922.332, handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Walter Straub, von Belp BE, wohnhaft in 3063 Ittigen, Präsident der Verwaltung, und Christoph Lorenz Odermatt, von Oberwil i.S. BE, in 3216 Agriswil, Mitglied der Geschäftsleitung;

- Vollmachtgeberin -

bevollmächtigt

Herrn **Walter Straub**, geb. 04.03.1957, von Belp BE, wohnhaft in 3063 Ittigen, Gantrischweg 33;

- Bevollmächtigter -

in ihrem Namen und Auftrag folgendes Rechtsgeschäft zu besorgen:

Unterzeichnung und Verurkundung einer öffentlichen Urkunde mit Parzellierungsgesuch und Eigentumsübertragungen. Mit dieser Urkunde wird das Grundstück Köniz / 8020 so parzelliert, dass das Bauernhaus Schalenholzweg 22 auf dem Stammgrundstück verbleibt und die Grundstücke Köniz / 10742 (Landparzelle westlich des Schalenholzweges), 10743 (Baubereich Prisma) und 10744 (Schalenholzweg) ausgeschieden werden. Köniz / 10742 wird entgeltlich an die Einwohnergemeinde Köniz übertragen, Köniz / 10744 unentgeltlich.

Der Bevollmächtigte kann die Entschädigung für Köniz / 10742 und alle weiteren Vertragsbestimmungen festsetzen sowie alle Erklärungen abgeben, die für den Grundbucheintrag der öffentlichen Urkunde mit Realteilung und Kaufverträgen notwendig sind.

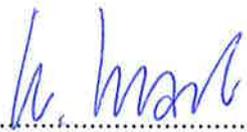
Der Bevollmächtigte wird beauftragt, alle diejenigen Vorkehrungen zu treffen und Rechtshandlungen vorzunehmen, die die richtige Durchführung des obgenannten Geschäftes mit sich bringt, damit zusammenhängt oder die er als im Interesse der Vollmachtgeberin gelegen erachtet. Er ist namentlich ermächtigt, Gelder einzukassieren und dafür zu quittieren, Grundbucheinschreibungen, -Änderungen oder -Löschungen zu verlangen, betriebs- und konkursrechtliche Vorkehren zu treffen.

Die Vollmacht ist übertragbar und erlischt erst durch Widerruf.

Bern, den 16.2.2022

Die Vollmachtgeberin:

FAMBAU Genossenschaft


.....

Walter Straub


.....

Christoph Lorenz Odermatt

VERBAND BERNISCHER NOTARE

Spezialvollmacht

Die **Baugesellschaft Ringstrasse AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Bern, Grabenpromenade 5, CHE-102.332.040, handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Ulrich Buchschacher, von Eriswil BE, wohnhaft in 3005 Bern, Präsident des Verwaltungsrates, und Beat Buchschacher, von Eriswil BE, wohnhaft in 3045 Meikirch, Mitglied des Verwaltungsrates;

- Vollmachtgeberin -

bevollmächtigt

Herrn **Ulrich Buchschacher**, geb. 17.12.1951, von Eriswil BE, wohnhaft in 3005 Bern, Tillierstrasse 28;

- Bevollmächtigter -

in ihrem Namen und Auftrag folgendes Rechtsgeschäft zu besorgen:

Unterzeichnung und Verurkundung einer öffentlichen Urkunde mit Parzellierungsgesuch und Eigentumsübertragungen. Mit dieser Urkunde wird das Grundstück Köniz / 8020 so parzelliert, dass das Bauernhaus Schalenholzweg 22 auf dem Stammgrundstück verbleibt und die Grundstücke Köniz / 10742 (Landparzelle westlich des Schalenholzweges), 10743 (Baubereich Prisma) und 10744 (Schalenholzweg) ausgeschieden werden. Köniz / 10742 wird entgeltlich an die Einwohnergemeinde Köniz übertragen, Köniz / 10744 unentgeltlich.

Der Bevollmächtigte kann die Entschädigung für Köniz / 10742 und alle weiteren Vertragsbestimmungen festsetzen sowie alle Erklärungen abgeben, die für den Grundbucheintrag der öffentlichen Urkunde mit Realteilung und Kaufverträgen notwendig sind.

Der Bevollmächtigte wird beauftragt, alle diejenigen Vorkehrungen zu treffen und Rechtshandlungen vorzunehmen, die die richtige Durchführung des obgenannten Geschäftes mit sich bringt, damit zusammenhängt oder die er als im Interesse der Vollmachtgeberin gelegen erachtet. Er ist namentlich ermächtigt, Gelder einzukassieren und dafür zu quittieren, Grundbucheinschreibungen, -Änderungen oder -Löschungen zu verlangen, betriebs- und konkursrechtliche Vorkehren zu treffen.

Die Vollmacht ist übertragbar und erlischt erst durch Widerruf.

Bern, den 17.2.2022

Die Vollmachtgeberin:

Baugesellschaft Ringstrasse AG

Ulrich Buchschacher

Beat Buchschacher

Spezialvollmacht

Die **Lycaena AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Bern, Fellerstrasse 23, CHE-334.065.329, handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Hansjürg Walter Emch, von Lüterswil-Gächliwil SO und Bern BG, in Zürich, Präsident des Verwaltungsrates und Bernhard Robert Emch, von Lüterswil-Gächliwil SO und Bern BG, in Hinterkappelen, Mitglied des Verwaltungsrates

- Vollmachtgeberin -

bevollmächtigt

Herrn **Hansjürg Walter Emch**, geb. 28.09.1968, von Lüterswil-Gächliwil SO und Bern BG, wohnhaft in 8006 Zürich, Buchnerstrasse 8;

- Bevollmächtigter -

in ihrem Namen und Auftrag folgendes Rechtsgeschäft zu besorgen:

Unterzeichnung und Verurkundung einer öffentlichen Urkunde mit Parzellierungsgesuch und Eigentumsübertragungen. Mit dieser Urkunde wird das Grundstück Köniz / 8020 so parzelliert, dass das Bauernhaus Schalenholzweg 22 auf dem Stammgrundstück verbleibt und die Grundstücke Köniz / 10742 (Landparzelle westlich des Schalenholzweges), 10743 (Baubereich Prisma) und 10744 (Schalenholzweg) ausgeschieden werden. Köniz / 10742 wird entgeltlich an die Einwohnergemeinde Köniz übertragen, Köniz / 10744 unentgeltlich.

Der Bevollmächtigte kann die Entschädigung für Köniz / 10742 und alle weiteren Vertragsbestimmungen festsetzen sowie alle Erklärungen abgeben, die für den Grundbucheintrag der öffentlichen Urkunde mit Realteilung und Kaufverträgen notwendig sind.

Der Bevollmächtigte wird beauftragt, alle diejenigen Vorkehrungen zu treffen und Rechtshandlungen vorzunehmen, die die richtige Durchführung des obgenannten Geschäftes mit sich bringt, damit zusammenhängt oder die er als im Interesse der Vollmachtgeberin gelegen erachtet. Er ist namentlich ermächtigt, Gelder einzukassieren und dafür zu quittieren, Grundbucheinschreibungen, -Änderungen oder -Löschungen zu verlangen, betriebs- und konkursrechtliche Vorkehren zu treffen.

Die Vollmacht ist übertragbar und erlischt erst durch Widerruf.

Bern, den 20.2.22

Die Vollmachtgeberin:

Lycaena AG


Hansjürg Walter Emch


Bernhard Robert Emch

Spezialvollmacht

Die **Rehhag AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Bern, Rehhagstrasse 153, 3018 Bern, CHE-102.466.485, handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herrn Roland Schütz, von Diemtigen BE, wohnhaft in 3018 Bern, Präsident des Verwaltungsrates und Frau Sylvia Schütz-Hofmann, von Diemtigen BE und Worb BE, wohnhaft in 3018 Bern, Mitglied des Verwaltungsrates;

- Vollmachtgeberin -

bevollmächtigt

Herrn **Roland Schütz**, geb. 20.05.1964, von Diemtigen BE, in 3018 Bern, Rehhagstrasse 116;

- Bevollmächtigter -

in ihrem Namen und Auftrag folgendes Rechtsgeschäft zu besorgen:

Unterzeichnung und Verurkundung einer öffentlichen Urkunde mit Parzellierungsgesuch und Eigentumsübertragungen. Mit dieser Urkunde wird das Grundstück Köniz / 8020 so parzelliert, dass das Bauernhaus Schalenholzweg 22 auf dem Stammgrundstück verbleibt und die Grundstücke Köniz / 10742 (Landparzelle westlich des Schalenholzweges), 10743 (Baubereich Prisma) und 10744 (Schalenholzweg) ausgeschieden werden. Köniz / 10742 wird entgeltlich an die Einwohnergemeinde Köniz übertragen, Köniz / 10744 unentgeltlich.

Der Bevollmächtigte kann die Entschädigung für Köniz / 10742 und alle weiteren Vertragsbestimmungen festsetzen sowie alle Erklärungen abgeben, die für den Grundbucheintrag der öffentlichen Urkunde mit Realteilung und Kaufverträgen notwendig sind.

Der Bevollmächtigte wird beauftragt, alle diejenigen Vorkehrungen zu treffen und Rechtshandlungen vorzunehmen, die die richtige Durchführung des obgenannten Geschäftes mit sich bringt, damit zusammenhängt oder die er als im Interesse der Vollmachtgeberin gelegen erachtet. Er ist namentlich ermächtigt, Gelder einzukassieren und dafür zu quittieren, Grundbucheinschreibungen, -Änderungen oder -Löschungen zu verlangen, betriebs- und konkursrechtliche Vorkehren zu treffen.

Die Vollmacht ist übertragbar und erlischt erst durch Widerruf.

Bern, den 1. März 2022

Die Vollmachtgeberin:

Rehhag AG


.....
Roland Schütz

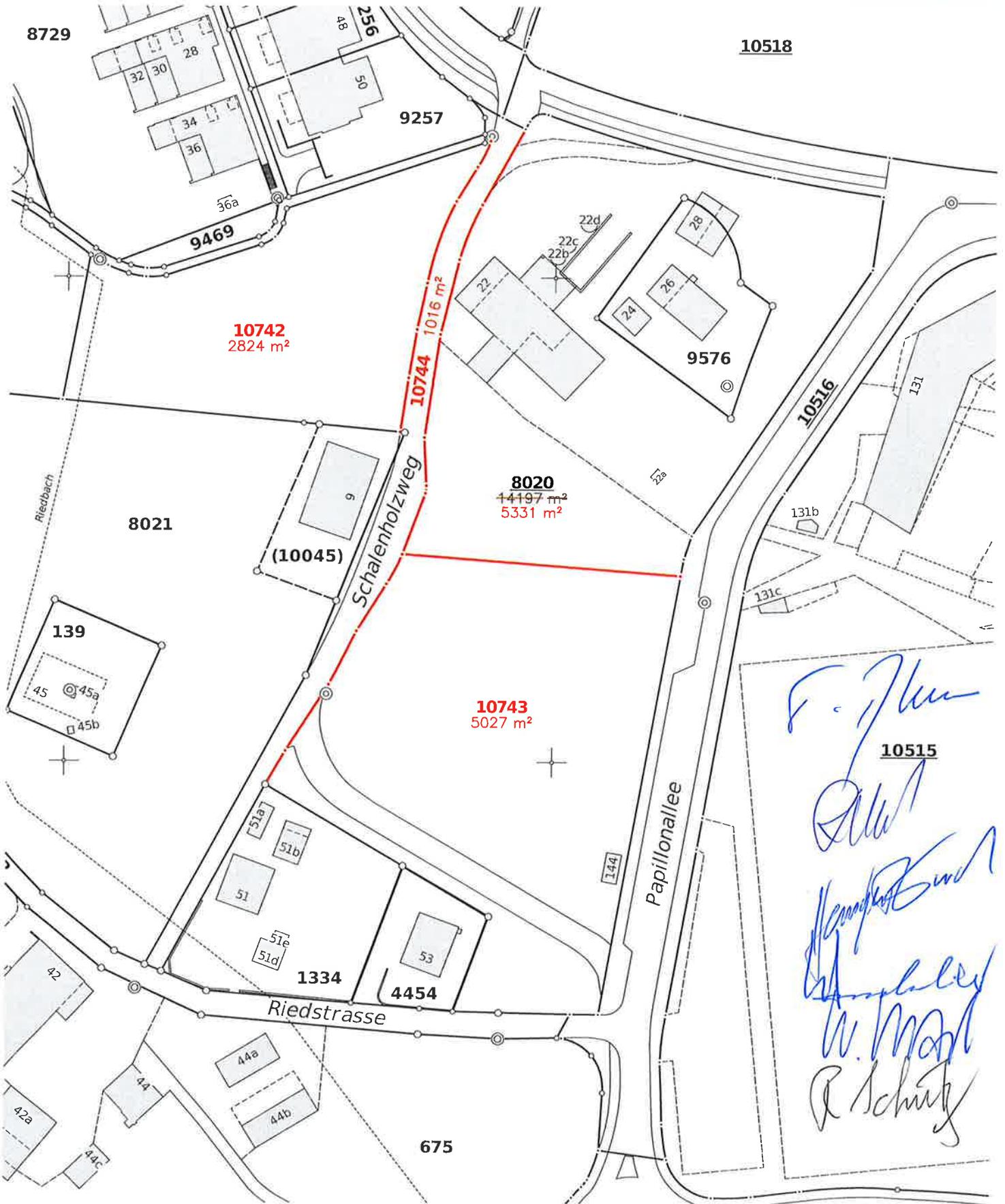

.....
Sylvia Schütz-Hofmann

GEMEINDE KÖNIZ

Mutationsplan zu Messurkunde Nr. 355 2021 / 11

Grundstücke mit unterstrichenen Nummern sind noch nicht rechtsgültig!

PROJEKTMUTATION



F. J. ...
...
...
...
...
...

S. Tschudi

Verzeichnis der Grundstücke im neuen Zustand

Hinweis: Bei geometrisch nicht definierten selbst. u. dauernden Rechten (SDR) wird der aktuelle, rechtsgültige Zustand gemäss Eintrag im Grundbuch angegeben (Angabe gemäss Grundbuch). Allfällige Änderungen an den Belastungen von geometrisch nicht definierten SDR sind in der Urschrift des Notars ersichtlich.

355 Köniz

Grundstück 927 QR

CH 65404 69335 08

Flächenmässig nicht ausgeschieden

Lagebezeichnung

Flurname: Niederwangen

Plan-Nr. 81

Hinweise:

Projektmutation hängig

355 / 927 QR Geometrischer Verschnitt (Angabe gemäss Grundbuch)

Gemeinde	Gst.-Nr.	Fläche m ²
355 Köniz	1564	keine Fläche
355 Köniz	8020	keine Fläche
355 Köniz	8021	keine Fläche
355 Köniz	8022	keine Fläche
355 Köniz	8023	keine Fläche
355 Köniz	8024	keine Fläche
355 Köniz	8587	keine Fläche
355 Köniz	8725	keine Fläche
355 Köniz	8726	keine Fläche
355 Köniz	8727	keine Fläche
355 Köniz	8728	keine Fläche
355 Köniz	8729	keine Fläche
355 Köniz	8730	keine Fläche
355 Köniz	8772	keine Fläche
355 Köniz	8773	keine Fläche
355 Köniz	8881	keine Fläche
355 Köniz	9253	keine Fläche
355 Köniz	9254	keine Fläche
355 Köniz	9255	keine Fläche
355 Köniz	9256	keine Fläche
355 Köniz	9257	keine Fläche
355 Köniz	9469	keine Fläche
355 Köniz	9470	keine Fläche
355 Köniz	9545	keine Fläche
355 Köniz	9576	keine Fläche

355 / 927 QR Eigentum (Rechtsverbindlich ist der Eigentumseintrag im Grundbuch)

Alleineigentum

Schütz-Hofmann Sylvia, Bern

355 Köniz

Grundstück 8020

CH 39467 69035 42

Totalfläche m² 5'331

Lagebezeichnung

Strasse: Schalenholzweg

Flurname: Ried

Plan-Nr. 4385, 4386

Hinweise:

Projektmutation hängig

355 / 8020 Gebäude

EGID	BE-GID	Gebäudeart / Adresse	Teilfläche m ²	Gesamtfläche m ²	Gehört zu (o. Gewähr)
1275064 00	319934 00	Wohnhaus/Scheune Schalenholzweg 22, 3172 Niederwangen b. Bern Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	481	481	
	319937 00	Gebäude/Bauten Schalenholzweg 22a, 3172 Niederwangen b. Bern Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	5	5	
	502674 00	Gebäude/Bauten Schalenholzweg 22b, 3172 Niederwangen b. Bern Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	8	8	
	502673 00	Gebäude/Bauten Schalenholzweg 22c, 3172 Niederwangen b. Bern Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	8	8	
	319923 00	Gebäude/Bauten Schalenholzweg 22d, 3172 Niederwangen b. Bern Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	8	8	
191235731 00	465404 00	Schopf Schalenholzweg 28, 3172 Niederwangen b. Bern Geometrisch auf 2 LIG / 0 SDR	28	91	



355 / 8020 Bodenbedeckung

Art	Fläche m ²
Gebäude	538
Strasse, Weg	1
Trottoir	1
Übrige befestigte Fläche	122
Acker, Wiese, Weide	1'435
Gartenanlage	3'234

355 / 8020 Eigentum (Rechtsverbindlich ist der Eigentumseintrag im Grundbuch)

Miteigentumsanteil

Die jeweilige(n) Eigentümer/innen von:

355	8020-1	355	8020-2	355	8020-3
355	8020-6	355	8020-7	355	8020-8
355	8020-9	355	8020-10	355	8020-12
355	8020-13	355	8020-14	355	8020-17
355	8020-19				

355 / 8020 Geometrischer Verschnitt mit selbst. u. dauernden Rechten, Konzessionen

Art	Gemeinde	Gst.-Nr.	Fläche m ²	
Quellenrecht	355 Köniz	927 QR	keine Fläche	Teil



355 Köniz

Grundstück 10742

CH 34366 48123 88

Totalfläche m² 2'824

Lagebezeichnung

Flurname: Ried

Plan-Nr. 4385

Hinweise:

Projektmutation hängig

355 / 10742 Bodenbedeckung

Art	Fläche m ²
Acker, Wiese, Weide	2'824

355 Köniz

Grundstück 10743

CH 35236 48136 54

Totalfläche m² 5'027

Lagebezeichnung

Strasse: Schalenholzweg

Flurname: Ried

Plan-Nr. 4385

Hinweise:

Projektmutation hängig

355 / 10743 Gebäude

EGID	BE-GID	Gebäudeart / Adresse	Teilfläche m ²	Gesamtfläche m ²	Gehört zu (o. Gewähr)
191951737 00	634860 00	Gebäude/Bauten Papillonallee 144, 3172 Niederwangen b. Bern Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	19	19	

355 / 10743 Bodenbedeckung

Art	Fläche m ²
Gebäude	19
Strasse, Weg	443
Trottoir	1
Acker, Wiese, Weide	4'564

355 Köniz

Grundstück 10744

CH 36816 43623 10

Totalfläche m² 1'016



Lagebezeichnung

Strasse: Schalenholzweg
Flurname: Ried

Hinweise:

Projektmutation hängig

Plan-Nr. 4385

355 / 10744 Bodenbedeckung

Art	Fläche m ²
Strasse, Weg	954
Acker, Wiese, Weide	49
Gartenanlage	13

Die Richtigkeit bescheinigt:

Ort

Datum

Der/Die Nachführungsgeometer/-in

Liebefeld

27.5.2021

S. Tschudi
Nachführungsgeometer
Könizstrasse 161
3097 Liebefeld

Erklärung: Die Unterzeichneten erklären, dass die Messurkunde und der Mutationsplan ihren Vereinbarungen entsprechen, und anerkennen die Richtigkeit der Planänderung.

Die Parteien

Bern, den 10. März 2022



Urschrift Nr.

ÖFFENTLICHE URKUNDE mit Realteilungen und Kaufverträgen

Theodor Blum, im Notariatsregister des Kantons Bern eingetragener Notar
mit Büro in Bern-Bümpliz, Brünnenstrasse 126

beurkundet:

1. Die **Einwohnergemeinde Köniz**, handelnd durch den Gemeinderat, vertreten durch die Abteilung Liegenschaften, hier handelnd durch den Leiter Abteilung Liegenschaften, Herrn René Schaad, geb. 4.3.1957, von Attiswil BE, wohnhaft in 4536 Attiswil, Solothurnstrasse 23;
2. die **FAMBAU Genossenschaft**, Genossenschaft mit Sitz in Bern, Mühledorfstrasse 5, CHE-107.922.332, handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Walter Straub, von Belp BE, wohnhaft in 3063 Ittigen, Vorsitzender der Geschäftsleitung und Geschäftsführer, und Christoph Lorenz Odermatt, von Oberwil i.S. BE, wohnhaft in 3216 Agriswil, Mitglied der Geschäftsleitung und Bereichsleiter Finanzen;
3. die **Baugesellschaft Ringstrasse AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Bern, Grabenpromenade 5, CHE-102.332.040, handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Ulrich Buchschacher, von Eriswil BE, wohnhaft in 3005 Bern, Präsident des Verwaltungsrates, und Beat Buchschacher, von Eriswil BE, wohnhaft in 3045 Meikirch, Mitglied des Verwaltungsrates;
4. die **Lycaena AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Bern, Fellerstrasse 23, CHE-334.065.329, handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Hansjürg Walter Emch, von Lüterswil-Gächliwil SO und Bern BG, in Zürich, Präsident des Verwaltungsrates und Bernhard Robert Emch, von Lüterswil-Gächliwil SO und Bern BG, in 3032 Hinterkapelen (Gemeinde Wohlen bei Bern);
5. die **Rehhag AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Bern, Rehhagstrasse 153, CHE-102.466.485, handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herrn Roland Schütz, von Diemtigen BE, wohnhaft in 3018 Bern, Präsident des Verwaltungsrates und Frau Sylvia Schütz-Hofmann, von Diemtigen BE und Worb BE, wohnhaft in 3018 Bern, Mitglied des Verwaltungsrates,

erklären,

die folgende **öffentliche Urkunde mit Realteilungen und Kaufverträgen** abzuschliessen:

I.

Eigentum

1. Die **Einwohnergemeinde Köniz** ist Eigentümerin von:

1.1 **Köniz / Neu1-1**, enthaltend:

16'927/100'000 Anteil Miteigentum an Köniz / Neu1

Erwerbstitel

Umlegung, eingetragen am 1.10.1980, Beleg 9012

Kauf, eingetragen am 16.8.2007, Beleg 6252

Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte, Vor- und Anmerkungen

Keine

1.2 **Köniz / 8020-1**, enthaltend:

16'927/100'000 Anteil Miteigentum an Köniz / 8020

Erwerbstitel

Umlegung, eingetragen am 1.10.1980, Beleg 9012

Kauf, eingetragen am 16.8.2007, Beleg 6252

Vormerkungen

Mitglied der Infrastrukturgewerkschaft Papillon

Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Miteigentum)

Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte, Anmerkungen

Keine

1.3 **Köniz / 8023-1**, enthaltend:

19'539/100'000 Anteil Miteigentum an Köniz / 8023

Erwerbstitel

Umlegung, eingetragen am 1.10.1980, Beleg 9012

Kauf, eingetragen am 16.8.2007, Beleg 6252

Realteilung, eingetragen am [...], Beleg [...]

Vormerkungen

Mitglied der Infrastrukturgenossenschaft Papillon
Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Miteigentum)

Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte, Anmerkungen

Keine

1.4 **Köniz / 8026-1**, enthaltend:

16'053/100'000 Anteil Miteigentum an Köniz / 8026

Erwerbtitel

Umlegung, eingetragen am 1.10.1980, Beleg 9012
Handänderung, eingetragen am 10.9.1985, Beleg 7724
Kauf, eingetragen am 16.8.2007, Beleg 6252

Vormerkungen

Mitglied der Infrastrukturgenossenschaft Papillon
Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Miteigentum)

Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte, Anmerkungen

Keine

2. Die **FAMBAU Genossenschaft** ist Eigentümerin von:

2.1 **Köniz / Neu1-2**, enthaltend:

60'628/100'000 Anteil Miteigentum an Köniz / Neu1

Erwerbtitel

Kauf, eingetragen 1.4.1982, Beleg 2648
Kauf, eingetragen 28.9.1995, Beleg 9337
Firmaänderung, eingetragen 22.2.2002, Beleg 1537
Kauf, eingetragen 16.8.2007, Beleg 6252
Firmaänderung, eingetragen 19.6.2013, Beleg 7902
Handänderung, eingetragen 5.9.2014, Beleg 11125
Kauf, eingetragen 25.7.2016, Beleg 9331
Kauf, eingetragen 3.9.2019, Beleg 12605
Kauf, eingetragen 10.12.2019, Beleg 17501

Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte, Vor- und Anmerkungen

Keine

2.2 **Köniz / 8020-2**, enthaltend:

60'628/100'000 Anteil Miteigentum an Köniz / 8020

Erwerbtitel

Kauf, eingetragen 1.4.1982, Beleg 2648
Kauf, eingetragen 28.9.1995, Beleg 9337
Firmaänderung, eingetragen 22.2.2002, Beleg 1537
Kauf, eingetragen 16.8.2007, Beleg 6252
Firmaänderung, eingetragen 19.6.2013, Beleg 7902
Handänderung, eingetragen 5.9.2014, Beleg 11125
Kauf, eingetragen 25.7.2016, Beleg 9331
Kauf, eingetragen 3.9.2019, Beleg 12605
Kauf, eingetragen 10.12.2019, Beleg 17501

Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte und Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Mitglied der Infrastrukturgenossenschaft Papillon
Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts

2.3 **Köniz / 8023-2**, enthaltend:

43'695/100'000 Anteil Miteigentum an Köniz / 8023

Erwerbtitel

Kauf, eingetragen 1.4.1982, Beleg 2648
Kauf, eingetragen 28.9.1995, Beleg 9337
Firmaänderung, eingetragen 22.2.2002, Beleg 1537
Kauf, eingetragen 16.8.2007, Beleg 6252
Firmaänderung, eingetragen 19.6.2013, Beleg 7902
Kauf, eingetragen 25.7.2016, Beleg 9331
Kauf, eingetragen 3.9.2019, Beleg 12605
Kauf, eingetragen 10.12.2019, Beleg 17501

Vormerkungen

Mitglied der Infrastrukturgenossenschaft Papillon
Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Miteigentum)

Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte, Anmerkungen

Keine

2.4 **Köniz / 8026-2**, enthaltend:

44'569/100'000 Anteil Miteigentum an Köniz / 8026

Erwerbtitel

Kauf, eingetragen 1.4.1982, Beleg 2648
Handänderung, eingetragen 10.9.1985, Beleg 7724
Kauf, eingetragen 28.9.1995, Beleg 9337
Firmaänderung, eingetragen 22.2.2002, Beleg 1537
Kauf, eingetragen 16.8.2007, Beleg 6252
Firmaänderung, eingetragen 19.6.2013, Beleg 7902
Kauf, eingetragen 25.7.2016, Beleg 9331
Kauf, eingetragen 3.9.2019, Beleg 12605
Kauf, eingetragen 10.12.2019, Beleg 17501
Kauf, eingetragen 24.3.2020, Beleg 4233

Vormerkungen

Mitglied der Infrastrukturgenossenschaft Papillon
Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Miteigentum)

Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte, Anmerkungen

Keine

3. Die **Baugesellschaft Ringstrasse AG** ist Eigentümerin von:

3.1 **Köniz / Neu1-3**, enthaltend:

16'883/100'000 Anteil Miteigentum an Köniz / Neu1

Erwerbtitel

Kauf, eingetragen am 24.8.1984, Beleg 7152
Kauf, eingetragen am 3.10.1985, Beleg 8350
Kauf, eingetragen am 16.8.2007, Beleg 6252
Kauf, eingetragen am 11.10.2011, Beleg 14087
Handänderung, eingetragen am 5.9.2014, Beleg 11125
Kauf, eingetragen am 1.3.2016, Beleg 2627
Kauf, eingetragen am 13.4.2016, Beleg 4503

Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte, Vor- und Anmerkungen

Keine

3.2 **Köniz / 8020-3**, enthaltend:

16'883/100'000 Anteil Miteigentum an Köniz / 8020

Erwerbtitel

Kauf, eingetragen am 24.8.1984, Beleg 7152
Kauf, eingetragen am 3.10.1985, Beleg 8350
Kauf, eingetragen am 16.8.2007, Beleg 6252
Kauf, eingetragen am 11.10.2011, Beleg 14087

Handänderung, eingetragen am 5.9.2014, Beleg 11125
Kauf, eingetragen am 1.3.2016, Beleg 2627
Kauf, eingetragen am 13.4.2016, Beleg 4503

Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte und Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Mitglied der Infrastrukturgenossenschaft Papillon
Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts

3.3 **Köniz / 8023-3**, enthaltend:

33'816/100'000 Anteil Miteigentum an Köniz / 8023

Erwerbtitel

Kauf, eingetragen am 24.8.1984, Beleg 7152
Kauf, eingetragen am 3.10.1985, Beleg 8350
Kauf, eingetragen am 16.8.2007, Beleg 6252
Kauf, eingetragen am 11.10.2011, Beleg 14087
Kauf, eingetragen am 1.3.2016, Beleg 2627
Kauf, eingetragen am 13.4.2016, Beleg 4503

Vormerkungen

Mitglied der Infrastrukturgenossenschaft Papillon
Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Miteigentum)

Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte, Anmerkungen

Keine

3.4 **Köniz / 8026-3**, enthaltend:

33'816/100'000 Anteil Miteigentum an Köniz / 8026

Erwerbtitel

Kauf, eingetragen am 24.8.1984, Beleg 7152
Handänderung, eingetragen am 10.9.1985, Beleg 7724
Kauf, eingetragen am 3.10.1985, Beleg 8350
Kauf, eingetragen am 16.8.2007, Beleg 6252
Kauf, eingetragen am 11.10.2011, Beleg 14087
Kauf, eingetragen am 1.3.2016, Beleg 2627
Kauf, eingetragen am 13.4.2016, Beleg 4503

Vormerkungen

Mitglied der Infrastrukturgenossenschaft Papillon
Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Miteigentum)

Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte, Anmerkungen

Keine

4. Die **Lycaena AG** ist Eigentümerin von:

4.1 **Köniz / Neu1-4**, enthaltend:

2'950/100'000 Anteil Miteigentum an Köniz / Neu1

Erwerbtitel

Sacheinlage und Sachübernahme, eingetragen am 7.10.2019, Beleg 14181

Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte, Vor- und Anmerkungen

Keine

4.2 **Köniz / 8020-9**, enthaltend:

2'950/100'000 Anteil Miteigentum an Köniz / 8020

Erwerbtitel

Sacheinlage und Sachübernahme, eingetragen am 7.10.2019, Beleg 14181

Vormerkungen

Mitglied der Infrastrukturgenossenschaft Papillon
Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts

Dienstbarkeiten, Grundpfandrechte, Grundlasten und Anmerkungen

Keine

4.3 **Köniz / 8023-9**, enthaltend:

2'950/100'000 Anteil Miteigentum an Köniz / 8023

Erwerbtitel

Sacheinlage und Sachübernahme, eingetragen am 7.10.2019, Beleg 14181

Vormerkungen

Mitglied der Infrastrukturgenossenschaft Papillon
Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts

Dienstbarkeiten, Grundpfandrechte, Grundlasten und Anmerkungen

Keine

4.4 **Köniz / 8026-9**, enthaltend:

2'950/100'000 Anteil Miteigentum an Köniz / 8026

Erwerbtitel

Sacheinlage und Sachübernahme, eingetragen am 7.10.2019, Beleg 14181

Vormerkungen

Mitglied der Infrastrukturgenossenschaft Papillon
Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts

Dienstbarkeiten, Grundpfandrechte, Grundlasten und Anmerkungen

Keine

4.5 **Köniz / 8032-10**, enthaltend:

2'950/100'000 Anteil Miteigentum an Köniz / 8032

Erwerbtitel

Sacheinlage und Sachübernahme, eingetragen am 7.10.2019, Beleg 14181

Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte und Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Miteigentum)
Mitglied der Infrastrukturgenossenschaft Papillon

5. Die **Rehhag AG** ist Eigentümerin von:

5.1 **Köniz / Neu1-5**, enthaltend:

2'612/100'000 Anteil Miteigentum an Köniz / Neu1

Erwerbtitel

Kauf, eingetragen am 23.12.1981, Beleg 10591

Kauf, eingetragen am 16.8.2007, Beleg 6252

Firmaänderung, eingetragen am 5.9.2014, Beleg 11125

Handänderung, eingetragen am 5.9.2014, Beleg 11125

Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte, Vor- und Anmerkungen

Keine

5.2 **Köniz / 8020-19**, enthaltend:

2'612/100'000 Anteil Miteigentum an Köniz / 8020

Erwerbtitel

Kauf, eingetragen am 23.12.1981, Beleg 10591
Kauf, eingetragen am 16.8.2007, Beleg 6252
Firmaänderung, eingetragen am 5.9.2014, Beleg 11125
Handänderung, eingetragen am 5.9.2014, Beleg 11125

Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte und Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Mitglied der Infrastrukturgenossenschaft Papillon
Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts

5.3 **Köniz / 8026-19**, enthaltend:

2'612/100'000 Anteil Miteigentum an Köniz / 8026

Erwerbtitel

Kauf, eingetragen am 23.12.1981, Beleg 10591
Handänderung, eingetragen am 10.9.1985, Beleg 7724
Kauf, eingetragen am 16.8.2007, Beleg 6252
Firmaänderung, eingetragen am 5.9.2014, Beleg 11125

Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte und Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Mitglied der Infrastrukturgenossenschaft Papillon
Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Miteigentum)

5.4 **Köniz / 8032-20**, enthaltend:

2'612/100'000 Anteil Miteigentum an Köniz / 8032

Erwerbtitel

Kauf, eingetragen am 23.12.1981, Beleg 10591
Handänderung, eingetragen am 10.9.1985, Beleg 7724
Kauf, eingetragen am 16.8.2007, Beleg 6252
Firmaänderung, eingetragen am 5.9.2014, Beleg 11125

Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte und Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Miteigentum)
Mitglied der Infrastrukturgenossenschaft Papillon

6. Beschreibung der Stammgrundstücke:

6.1 Köniz / Neu1, enthaltend:

[...] Aren Strasse, Weg, Acker, Wiese, Weide und Gartenanlage
am Schalenholzweg

Erwerbttitel

Anlage besonderer Blätter, eingetragen am [...], Beleg [...]

Dienstbarkeiten

Rechte: [...]

Lasten: [...]

Vormerkung

Mitglied der Infrastrukturgenossenschaft Papillon

Grundlasten, Grundpfandrechte und Anmerkungen

Keine

6.2 Köniz / 8020, enthaltend:

a. 135,88 Aren Gebäude, Strasse, Weg, Acker, Wiese, Weide und Gar-
tenanlage am Schalenholzweg

b. Wohnhaus/Scheune Nr. 22

c. Gebäude/Bauten Nr. 22a

d. Gebäude/Bauten Nr. 22b

e. Gebäude/Bauten Nr. 22c

f. Gebäude/Bauten Nr. 22d

g. Schopf Nr. 28

Erwerbttitel

Anlage besonderer Blätter, eingetragen am 1.1.1996, Beleg 99999

Abänderung, eingetragen am 21.6.1999, Beleg 5070

Abänderung, eingetragen am 16.8.2007, Beleg 6252

Abänderung, eingetragen am 5.9.2014, Beleg 11125

Dienstbarkeiten

Rechte: Wasserdurchleitungsrecht zL 675 und 10655
Quellenrecht zL 677

Lasten: SDR Quellenrecht zG SDR 927
Recht auf Duldung einer Leerlaufleitung zG 139

Wasserdurchleitungsrecht zG 4454
Wasserdurchleitungsrecht zG 8027

Grundlasten, Grundpfandrechte, Vor- und Anmerkungen

Keine

6.3 **Köniz / 8023**, enthaltend:

- a. **68,28 Aren** Acker, Wiese, Weide, Gartenanlage und Gebäude an der **Riedstrasse**
- b. **Wohnhaus/Scheune Nr. 39**
- c. **Garage Nr. 39a**
- d. **Gebäude/Bauten Nr. 39b**
- e. **Schweinescheune Nr. 41**
- f. **Gebäude/Bauten Nr. 41a**

Erwerbstitel

Anlage besonderer Blätter, eingetragen am 1.1.1996, Beleg 99999
Abänderung, eingetragen am 21.6.1999, Beleg 5070
Abänderung, eingetragen am 16.8.2007, Beleg 6252
Abänderung, eingetragen am 5.9.2014, Beleg 11125

Dienstbarkeiten

Rechte: Recht auf die landwirtschaftlichen Erträge zL 139
Baubeschränkung zL 139

Lasten: SDR Quellenrecht zG SDR 927
Recht auf Duldung einer Leerlaufleitung zG 139

Grundlasten, Grundpfandrechte, Vor- und Anmerkungen

Keine

6.4 **Köniz / 8026**, enthaltend:

45,52 Aren Acker, Wiese, Weide und Gartenanlage im **Ried**

Erwerbstitel

Anlage besonderer Blätter, eingetragen am 1.1.1996, Beleg 99999
Abänderung, eingetragen am 21.6.1999, Beleg 5070
Abänderung, eingetragen am 16.8.2007, Beleg 6252
Abänderung, eingetragen am 5.9.2014, Beleg 11125
Abänderung, eingetragen am 24.3.2020, Beleg 4233

Grundlasten, Grundpfandrechte, Vor- und Anmerkungen

Keine

6.5 **Köniz / 8032**, enthaltend:

17,53 Aren Strasse, Weg, Acker, Wiese, Weide und Gartenanlage
an der **Riedstrasse**

Erwerbstitel

Anlage besonderer Blätter, eingetragen am 1.1.1996, Beleg 99999
Abänderung, eingetragen am 21.6.1999, Beleg 5070
Abänderung, eingetragen am 16.8.2007, Beleg 6252
Abänderung, eingetragen am 5.9.2014, Beleg 11125
Abänderung, eingetragen am 25.7.2016, Beleg 9331

Dienstbarkeiten

Rechte: Keine

Lasten: Wasserleitung und Fernmeldekabel zG Einwohnergemeinde Köniz
Wasserdurchleitungsrecht zG 8027

Grundlasten, Grundpfandrechte, Vor- und Anmerkungen

Keine

II.

Vorbericht

Die vorliegende öffentliche Urkunde mit Realteilungen und Kaufverträgen ist Bestandteil eines Vertragswerkes, welches basierend auf der „Absichtserklärung und Vereinbarung zur Entflechtung der bestehenden Miteigentümergeinschaft im Weiler Ried, Niederwangen“, abgeschlossen zwischen den Miteigentümern der Grundstücke Köniz / 8020, 8023, 8026, 8028, 8032 und 10687 im Weiler Ried am 5. November 2020, geschaffen worden ist. Diese Absichtserklärung und Vereinbarung wurde im Hinblick auf den Erlass einer neuen Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost) «Teilbereich Weiler» abgeschlossen. Die Volksabstimmung über diese neue Überbauungsordnung ist von der Einwohnergemeinde Köniz für das Jahr 2021 terminiert.

Mit dem Vertragswerk wird durch ein mehrstufiges Vorgehen mit Realteilungen und Kaufverträgen die Entflechtung der bestehenden Miteigentumsverhältnisse an den hiervor erwähnten Grundstücken im Weiler Ried herbeigeführt. Die Bestandteile dieses Vertragswerks ergeben sich aus *Abschnitt IX/5* hiernach.

Mit der vorliegenden öffentlichen Urkunde mit Realteilungen und Kaufverträgen wird erreicht, dass die Einwohnergemeinde Köniz, die Baugesellschaft Ringstrasse AG und die FAMBAU Genossenschaft **Alleineigentümer** wie folgt werden:

- Einwohnergemeinde Köniz von Köniz / 8020, Neu2 bis 4
- Baugesellschaft Ringstrasse AG von Köniz / Neu1
- FAMBAU Genossenschaft von Köniz / 8023 und 8026

Um dies zu erreichen, erfolgen insgesamt drei Realteilungen, nämlich die Realteilungen 2 und 3 (*Abschnitt III und IV* hiernach) sowie die Realteilung 4 (*Abschnitt VI* hiernach). In einem Zwischenschritt werden 8 Kaufverträge abgeschlossen, mit denen Miteigentumsanteile an den betreffenden Grundstücken unter den Vertragsparteien Hand ändern (*Abschnitt V* hiernach).

III.

Realteilung 2

1. Inhalt

Die Einwohnergemeinde Köniz und die Baugesellschaft Ringstrasse AG nehmen eine **unentgeltliche** Realteilung vor, indem die Einwohnergemeinde Köniz ihren Miteigentumsanteil Köniz / Neu1-1 (16.927% an Köniz / Neu1) an die Baugesellschaft Ringstrasse AG zu Eigentum überträgt, während die Baugesellschaft Ringstrasse AG gleichzeitig ihre Miteigentumsanteile Köniz / 8020-3 (16.883% an Köniz / 8020) und Köniz / 8023-3 (33.816% an Köniz / 8023) an die Einwohnergemeinde Köniz zu Eigentum überträgt.

Die Parteien der Realteilung erachten ihre jeweilige Miteigentumsbeteiligung an Köniz / Neu1 bzw. an Köniz / 8020 und 8023 (zusammengerechnet) als gleichwertig. Keine der Parteien der Realteilung schuldet deshalb der anderen Partei eine Ausgleichsleistung. *Die Infrastrukturgewossenschaft Papillon hat bisher für die Grundstücke Köniz / 8020 und 8023 bei den Miteigentümern keine Infrastrukturkostenbeiträge eingefordert, weshalb auch keine solchen abzugelten oder umzubuchen sind.*

2. Beteiligungen nach erfolgter Realteilung

Infolge dieser Realteilung scheidet die Einwohnergemeinde Köniz aus der Miteigentümergeinschaft des Grundstückes Köniz / Neu1 aus, wie auch die Baugesellschaft Ringstrasse AG aus der jeweiligen Miteigentümergeinschaft des Grundstückes Köniz / 8020 und 8023 ausscheidet.

Die Miteigentumsbeteiligung der Einwohnergemeinde Köniz an **Köniz / 8020** steigt von 16.927% um 16.883% auf 33.810% bzw. 33'810/100'000.

Die Miteigentumsbeteiligung der Einwohnergemeinde Köniz an **Köniz / 8023** steigt von 19.539% um 33.816% auf 53.355% bzw. 53'355/100'000.

Die Miteigentumsbeteiligung der Baugesellschaft Ringstrasse AG an Köniz / Neu1 steigt von 16.883% um 16.927% auf 33.810% bzw. 33'810/100'000.

3. Vollzug der Realteilung im Grundbuch

Zum Vollzug der Realteilung ersucht die Einwohnergemeinde Köniz das Grundbuchamt Bern-Mittelland, den Miteigentumsanteil Köniz / 8020-3 im Grundbuch zu schliessen, während im Grundbuch die Miteigentumsquote ihres bisherigen Miteigentumsanteils Köniz / 8020-1 von 16'927/100'000 um 16'883/100'000 auf 33'810/100'000 anzuheben ist. Die auf Köniz / 8020-3 eingetragenen Vormerkungen „Mitglied der Infrastrukturgenossenschaft Papillon“ und „Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Miteigentum)“ sind vorweg im Grundbuch zu streichen. Diese Vormerkungen sind bereits gleichlautend auf Köniz / 8020-1 eingetragen.

Weiter ersucht die Einwohnergemeinde Köniz das Grundbuchamt Bern-Mittelland, den Miteigentumsanteil Köniz / 8023-3 im Grundbuch zu schliessen, während im Grundbuch die Miteigentumsquote ihres bisherigen Miteigentumsanteils Köniz / 8023-1 von 19'539/100'000 um 33'816/100'000 auf 53'355/100'000 anzuheben ist. Die auf Köniz / 8023-3 eingetragenen Vormerkungen „Mitglied der Infrastrukturgenossenschaft Papillon“ und „Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Miteigentum)“ sind vorweg im Grundbuch zu streichen. Diese Vormerkungen sind bereits gleichlautend auf Köniz / 8023-1 eingetragen.

Gleichzeitig ersucht die Baugesellschaft Ringstrasse AG das Grundbuchamt Bern-Mittelland, den Miteigentumsanteil Köniz / *Neu1-1* im Grundbuch zu schliessen, während im Grundbuch die Miteigentumsquote ihres bisherigen Miteigentumsanteils Köniz / *Neu1-3* von 16'883/100'000 um 16'927/100'000 auf 33'810/100'000 anzuheben ist.

IV.

Realteilung 3

1. Inhalt

Die Einwohnergemeinde Köniz und die FAMBAU Genossenschaft nehmen eine **unentgeltliche** Realteilung vor, indem die Einwohnergemeinde Köniz ihren Miteigentumsanteil Köniz / 8023-1 (53.355% an Köniz / 8023) an die FAMBAU Genossenschaft zu Eigentum überträgt, während die FAMBAU Genossenschaft gleichzeitig ihren Miteigentumsanteil Köniz / 8020-2 (60.628% an Köniz / 8020) an die Einwohnergemeinde Köniz zu Eigentum überträgt.

Die Parteien der Realteilung erachten ihre jeweiligen Miteigentumsbeteiligungen an Köniz / 8023 bzw. an Köniz / 8020 als gleichwertig. Keine der Parteien der Realteilung schuldet deshalb der anderen Partei eine

Ausgleichsleistung. Die Infrastrukturgenossenschaft Papillon hat bisher für die Grundstücke Köniz / 8020 und 8023 bei den Miteigentümern keine Infrastrukturkostenbeiträge eingefordert, weshalb auch keine solchen abgezogen oder umzubuchen sind.

2. Beteiligungen nach erfolgter Realteilung

Infolge dieser Realteilung scheidet die Einwohnergemeinde Köniz aus der Miteigentümergeinschaft des Grundstückes Köniz / 8023 aus, wie auch die FAMBAU Genossenschaft aus der Miteigentümergeinschaft des Grundstückes Köniz / 8020 ausscheidet.

Die Miteigentumsbeteiligung der FAMBAU Genossenschaft an Köniz / 8023 steigt von 43.695% um 53.355% auf 97.050% bzw. 97'050/100'000.

Die Miteigentumsbeteiligung der Einwohnergemeinde Köniz an Köniz / 8020 steigt von 33.810% um 60.628% auf 94.438% bzw. 94'438/100'000.

3. Vollzug der Realteilung im Grundbuch

Zum Vollzug der Realteilung ersucht die Einwohnergemeinde Köniz das Grundbuchamt Bern-Mittelland, den Miteigentumsanteil Köniz / 8020-2 im Grundbuch zu schliessen, während im Grundbuch die Miteigentumsquote ihres weiteren Miteigentumsanteils Köniz / 8020-1 von 33'810/100'000 um 60'628/100'000 auf 94'438/100'000 anzuheben ist. Die auf Köniz / 8020-2 eingetragenen Vormerkungen „Mitglied der Infrastrukturgenossenschaft Papillon“ und „Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Miteigentum)“ sind vorweg im Grundbuch zu streichen. Diese Vormerkungen sind bereits gleichlautend auf Köniz / 8020-1 eingetragen.

Gleichzeitig ersucht die FAMBAU Genossenschaft das Grundbuchamt Bern-Mittelland, den Miteigentumsanteil Köniz / 8023-1 im Grundbuch zu schliessen, während im Grundbuch die Miteigentumsquote ihres bisherigen Miteigentumsanteils Köniz / 8023-2 von 53'355/100'000 um 43'695/100'000 auf 97'050/100'000 anzuheben ist. Die auf Köniz / 8023-1 eingetragenen Vormerkungen „Mitglied der Infrastrukturgenossenschaft Papillon“ und „Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Miteigentum)“ sind vorweg im Grundbuch zu streichen. Diese Vormerkungen sind bereits gleichlautend auf Köniz / 8023-2 eingetragen.

V.

Kaufverträge 1 bis 8

1. Kauf 1

a. Vertragsgegenstand

Die Lycaena AG verkauft der Einwohnergemeinde Köniz ihren Miteigentumsanteil **Köniz / 8020-9** (2'950/100'000 an Köniz / 8020), womit die Lycaena AG aus der Miteigentümergeinschaft von Köniz / 8020 ausscheidet.

Die Einwohnergemeinde Köniz ersucht das Grundbuchamt Bern-Mittelland, den Miteigentumsanteil Köniz / 8020-9 im Grundbuch zu schliessen, während die Miteigentumsquote ihres weiteren Miteigentumsanteils Köniz / 8020-1 von 94'438/100'000 um 2'950/100'000 auf 97'388/100'000 anzuheben ist. Die auf Köniz / 8020-9 eingetragenen Vormerkungen „Mitglied der Infrastrukturgemeinschaft Papillon“ und „Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Miteigentum)“ sind vorweg im Grundbuch zu streichen. Diese Vormerkungen sind bereits gleichlautend auf Köniz / 8020-1 eingetragen.

b. Kaufpreis

Den Kaufpreis für den hiavor beschriebenen Vertragsgegenstand haben die Vertragsparteien auf **Fr. 11'760.00** (in Worten: elftausendsiebenhundertsechzig Franken) festgesetzt.

Die Käuferin bezahlt der Verkäuferin den Kaufpreis von Fr. 11'760.00 ohne weiteres innert 30 Tagen seit Aufforderung des unterzeichneten Notars auf das Konto IBAN [...] bei der [...], *lautend auf die Lycaena AG*. Die Aufforderung des Notars zur Bezahlung des Kaufpreises erfolgt, wenn alle Bestandteile des Vertragswerkes gemäss *Abschnitt IX/5* formgültig errichtet und unterzeichnet sind.

Für verspätete Zahlung schuldet die Käuferin der Verkäuferin einen Verzugszins von 5 % pro Jahr.

2. Kauf 2

a. Vertragsgegenstand

Die Rehhag AG verkauft der Einwohnergemeinde Köniz ihren Miteigentumsanteil **Köniz / 8020-19** (2'612/100'000 an Köniz / 8020), womit die Rehhag AG aus der Miteigentümergeinschaft von Köniz / 8020 ausscheidet und die Einwohnergemeinde Köniz Eigentümerin sämtlicher Miteigentumsanteile von Köniz / 8020 wird.

Die Einwohnergemeinde Köniz erklärt das Miteigentum an Köniz / 8020 sei aufzuheben und sie ersucht das Grundbuchamt Bern-Mittelland, die

Miteigentumsblätter Köniz / 8020-1 und 8020-9 im Grundbuch zu schliessen. Vorweg sind darauf die Vormerkungen „Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Miteigentum)“ und „Mitglied der Infrastrukturgenossenschaft Papillon“ im Grundbuch zu streichen. Weiter ist die Einwohnergemeinde Köniz als Alleineigentümerin von Köniz / 8020 im Grundbuch einzutragen. Die Vormerkung „Mitglied der Infrastrukturgenossenschaft Papillon“ ist auf Köniz / 8020 im Grundbuch neu einzutragen.

b. Kaufpreis

Den Kaufpreis für den hiavor beschriebenen Vertragsgegenstand haben die Vertragsparteien auf **Fr. 10'500.00** (in Worten: zehntausendfünfhundert Franken) festgesetzt.

Die Käuferin bezahlt der Verkäuferin den Kaufpreis von Fr. 10'500.00 ohne weiteres innert 30 Tagen seit Aufforderung des unterzeichneten Notars auf das Konto IBAN [...] bei der [...], *lautend auf die Rehlag AG*. Die Aufforderung des Notars zur Bezahlung des Kaufpreises erfolgt, wenn alle Bestandteile des Vertragswerkes gemäss *Abschnitt IX/5* formgültig errichtet und unterzeichnet sind.

Für verspätete Zahlung schuldet die Käuferin der Verkäuferin einen Verzugszins von 5 % pro Jahr.

3. Kauf 3

a. Vertragsgegenstand

Die Lycaena AG verkauft der Baugesellschaft Ringstrasse AG ihren Miteigentumsanteil **Köniz / Neu1-4** (2'950/100'000 an Köniz / *Neu1*), womit die Lycaena AG aus der Miteigentümergeinschaft von Köniz / *Neu1* ausscheidet.

Die Baugesellschaft Ringstrasse AG ersucht das Grundbuchamt Bern-Mittelland, den Miteigentumsanteil Köniz / *Neu1-4* im Grundbuch zu schliessen, während die Miteigentumsquote ihres weiteren Miteigentumsanteils Köniz / *Neu1-3* von 33'810/100'000 um 2'950/100'000 auf 36'760/100'000 anzuheben ist.

b. Kaufpreis

Den Kaufpreis für den hiavor beschriebenen Vertragsgegenstand haben die Vertragsparteien auf **Fr. 47'000.00** (in Worten: siebenundvierzigtausend Franken) festgesetzt.

Die Käuferin bezahlt der Verkäuferin den Kaufpreis von Fr. 47'000.00 ohne weiteres innert 30 Tagen seit Aufforderung des unterzeichneten Notars auf das Konto IBAN [...] bei der [...], *lautend auf die Lycaena AG*. Die Aufforderung des Notars zur Bezahlung des Kaufpreises erfolgt,

wenn alle Bestandteile des Vertragswerkes gemäss *Abschnitt IX/5* formgültig errichtet und unterzeichnet sind.

Für verspätete Zahlung schuldet die Käuferin der Verkäuferin einen Verzugszins von 5 % pro Jahr.

4. **Kauf 4**

a. Vertragsgegenstand

Die Rehhag AG verkauft der Baugesellschaft Ringstrasse AG ihren Miteigentumsanteil **Köniz / Neu1-5** (2'612/100'000 an Köniz / Neu1), womit die Rehhag AG aus der Miteigentümergeinschaft von Köniz / Neu1 ausscheidet.

Die Baugesellschaft Ringstrasse AG ersucht das Grundbuchamt Bern-Mittelland, den Miteigentumsanteil Köniz / Neu1-5 im Grundbuch zu schliessen, während die Miteigentumsquote ihres weiteren Miteigentumsanteils Köniz / Neu1-3 von 36'760/100'000 um 2'612/100'000 auf 39'372/100'000 anzuheben ist.

b. Kaufpreis

Den Kaufpreis für den hiavor beschriebenen Vertragsgegenstand haben die Vertragsparteien auf **Fr. 32'130.00** (in Worten: zweiunddreissigtausendeinhundertdreissig Franken) festgesetzt.

Die Käuferin bezahlt der Verkäuferin den Kaufpreis von Fr. 32'130.00 ohne weiteres innert 30 Tagen seit Aufforderung des unterzeichneten Notars auf das Konto IBAN [...] bei der [...], *lautend auf die Rehhag AG*. Die Aufforderung des Notars zur Bezahlung des Kaufpreises erfolgt, wenn alle Bestandteile des Vertragswerkes gemäss *Abschnitt IX/5* formgültig errichtet und unterzeichnet sind.

Für verspätete Zahlung schuldet die Käuferin der Verkäuferin einen Verzugszins von 5 % pro Jahr.

5. **Kauf 5**

a. Vertragsgegenstand

Die Lycaena AG verkauft der FAMBAU Genossenschaft ihren Miteigentumsanteil **Köniz / 8023-9** (2'950/100'000 an Köniz / 8023), womit die Lycaena AG aus der Miteigentümergeinschaft von Köniz / 8023 ausscheidet und die FAMBAU Genossenschaft Eigentümerin sämtlicher Miteigentumsanteile von Köniz / 8023 wird.

Die FAMBAU Genossenschaft erklärt das Miteigentum an Köniz / 8023 sei aufzuheben und sie ersucht das Grundbuchamt Bern-Mittelland, die Miteigentumsblätter Köniz / 8023-1 und 8023-9 im Grundbuch zu schliessen. Vorweg sind darauf die Vormerkungen „Aufhebung des ge-

setzlichen Vorkaufsrechts (Miteigentum)" und „Mitglied der Infrastrukturgenossenschaft Papillon“ im Grundbuch zu streichen. Weiter ist die FAM-BAU Genossenschaft als Alleineigentümerin von Köniz / 8023 im Grundbuch einzutragen. Die Vormerkung „Mitglied der Infrastrukturgenossenschaft Papillon“ ist auf Köniz / 8023 im Grundbuch neu einzutragen.

b. Kaufpreis

Den Kaufpreis für den hiervor beschriebenen Vertragsgegenstand haben die Vertragsparteien auf **Fr. 13'440.00** (in Worten: dreizehntausendvierhundertvierzig Franken) festgesetzt.

Die Käuferin bezahlt der Verkäuferin den Kaufpreis von Fr. 13'440.00 ohne weiteres innert 30 Tagen seit Aufforderung des unterzeichneten Notars auf das Konto IBAN [...] bei der [...], *lautend auf die Lycaena AG*. Die Aufforderung des Notars zur Bezahlung des Kaufpreises erfolgt, wenn alle Bestandteile des Vertragswerkes gemäss *Abschnitt IX/5* formgültig errichtet und unterzeichnet sind.

Für verspätete Zahlung schuldet die Käuferin der Verkäuferin einen Verzugszins von 5 % pro Jahr.

6. Kauf 6

a. Vertragsgegenstand

Die Einwohnergemeinde Köniz verkauft der Baugesellschaft Ringstrasse AG ihren Miteigentumsanteil **Köniz / 8026-1** (16'053/100'000 an Köniz / 8026), womit die Einwohnergemeinde Köniz aus der Miteigentümergeinschaft von Köniz / 8026 ausscheidet.

Die Baugesellschaft Ringstrasse AG ersucht das Grundbuchamt Bern-Mittelland, den Miteigentumsanteil Köniz / 8026-1 im Grundbuch zu schliessen, während die Miteigentumsquote ihres bisherigen Miteigentumsanteils Köniz / 8026-3 von 33'816/100'000 um 16'053/100'000 auf 49'869/100'000 anzuheben ist. Die auf Köniz / 8026-3 eingetragenen Vormerkungen „Mitglied der Infrastrukturgenossenschaft Papillon“ und „Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Miteigentum)“ sind vorweg im Grundbuch zu streichen. Diese Vormerkungen sind bereits gleichlautend auf Köniz / 8026-3 eingetragen.

b. Kaufpreis

Den Kaufpreis für den hiervor beschriebenen Vertragsgegenstand haben die Vertragsparteien auf **Fr. 236'040.00** (in Worten: zweihundertsechsdreissigtausendvierzig Franken) festgesetzt.

Die Käuferin bezahlt der Verkäuferin den Kaufpreis von Fr. 236'040.00 ohne weiteres innert 30 Tagen seit Aufforderung des unterzeichneten Notars auf das Konto IBAN [...] bei der [...], lautend auf [...]. Die Aufforderung des Notars zur Bezahlung des Kaufpreises erfolgt, wenn alle Be-

standteile des Vertragswerkes gemäss *Abschnitt IX/5* formgültig errichtet und unterzeichnet sind.

Für verspätete Zahlung schuldet die Käuferin der Verkäuferin einen Verzugszins von 5 % pro Jahr.

7. **Kauf 7**

a. **Vertragsgegenstand**

Die Lycaena AG verkauft der Baugesellschaft Ringstrasse AG ihren Miteigentumsanteil **Köniz / 8026-9** (2'950/100'000 an Köniz / 8026), womit die Lycaena AG aus der Miteigentümergeinschaft von Köniz / 8026 ausscheidet.

Die Baugesellschaft Ringstrasse AG ersucht das Grundbuchamt Bern-Mittelland, den Miteigentumsanteil Köniz / 8026-9 im Grundbuch zu schliessen, während die Miteigentumsquote ihres weiteren Miteigentumsanteils Köniz / 8026-3 von 49'869/100'000 um 2'950/100'000 auf 52'819/100'000 anzuheben ist. Die auf Köniz / 8026-9 eingetragenen Vormerkungen „Mitglied der Infrastrukturgenossenschaft Papillon“ und „Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Miteigentum)“ sind vorweg im Grundbuch zu streichen. Diese Vormerkungen sind bereits gleichlautend auf Köniz / 8026-3 eingetragen.

Mit diesem Kaufvertrag verknüpft – und im festgelegten Kaufpreis berücksichtigt – ist die Übertragung des Miteigentumsanteils Köniz / 8032-10 (2'950/100'000 an Köniz / 8032) von der Lycaena AG an die Baugesellschaft Ringstrasse AG, womit die Lycaena AG aus der Miteigentümergeinschaft von Köniz / 8032 ausscheidet.

Die Baugesellschaft Ringstrasse AG ersucht das Grundbuchamt Bern-Mittelland, den Miteigentumsanteil Köniz / 8032-10 im Grundbuch zu schliessen, während die Miteigentumsquote ihres weiteren Miteigentumsanteils Köniz / 8032-3 von 27'505/100'000 um 2'950/100'000 auf 30'455/100'000 anzuheben ist. Die auf Köniz / 8032-10 eingetragenen Vormerkungen „Mitglied der Infrastrukturgenossenschaft Papillon“ und „Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Miteigentum)“ sind vorweg im Grundbuch zu streichen. Diese Vormerkungen sind bereits gleichlautend auf Köniz / 8032-3 eingetragen.

b. **Kaufpreis**

Den Kaufpreis für den hiavor beschriebenen Vertragsgegenstand (Köniz / 8026-9 inkl. 8032-10) haben die Vertragsparteien auf **Fr. 56'650.00** (in Worten: sechshundertfünfzigtausendsechshundertfünfzig Franken) festgesetzt.

Die Käuferin bezahlt der Verkäuferin den Kaufpreis von Fr. 56'650.00 ohne weiteres innert 30 Tagen seit Aufforderung des unterzeichneten Notars auf das Konto IBAN [...] bei der [...], *lautend auf die Lycaena AG*.

Die Aufforderung des Notars zur Bezahlung des Kaufpreises erfolgt, wenn alle Bestandteile des Vertragswerkes gemäss *Abschnitt IX/5* formgültig errichtet und unterzeichnet sind.

Für verspätete Zahlung schuldet die Käuferin der Verkäuferin einen Verzugszins von 5 % pro Jahr.

8. Kauf 8

a. Vertragsgegenstand

Die Rehhag AG verkauft der Baugesellschaft Ringstrasse AG ihren Miteigentumsanteil **Köniz / 8026-19** (2'612/100'000 an Köniz / 8026), womit die Rehhag AG aus der Miteigentümergeinschaft von Köniz / 8026 ausscheidet.

Die Baugesellschaft Ringstrasse AG ersucht das Grundbuchamt Bern-Mittelland, den Miteigentumsanteil Köniz / 8026-19 im Grundbuch zu schliessen, während die Miteigentumsquote ihres weiteren Miteigentumsanteils Köniz / 8026-3 von 52'819/100'000 um 2'612/100'000 auf 55'431/100'000 anzuheben ist. Die auf Köniz / 8026-19 eingetragenen Vormerkungen „Mitglied der Infrastrukturgenossenschaft Papillon“ und „Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Miteigentum)“ sind vorweg im Grundbuch zu streichen. Diese Vormerkungen sind bereits gleichlaufend auf Köniz / 8026-3 eingetragen.

Mit diesem Kaufvertrag verknüpft – und im festgelegten Kaufpreis berücksichtigt – ist die Übertragung des Miteigentumsanteils Köniz / 8032-20 (2'612/100'000 an Köniz / 8032) von der Rehhag AG an die Baugesellschaft Ringstrasse AG, womit die Rehhag AG aus der Miteigentümergeinschaft von Köniz / 8032 ausscheidet.

Die Baugesellschaft Ringstrasse AG ersucht das Grundbuchamt Bern-Mittelland, den Miteigentumsanteil Köniz / 8032-20 im Grundbuch zu schliessen, während die Miteigentumsquote ihres weiteren Miteigentumsanteils Köniz / 8032-3 von 30'455/100'000 um 2'612/100'000 auf 33'067/100'000 anzuheben ist. Die auf Köniz / 8032-20 eingetragenen Vormerkungen „Mitglied der Infrastrukturgenossenschaft Papillon“ und „Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Miteigentum)“ sind vorweg im Grundbuch zu streichen. Diese Vormerkungen sind bereits gleichlaufend auf Köniz / 8032-3 eingetragen.

b. Kaufpreis

Den Kaufpreis für den hiavor beschriebenen Vertragsgegenstand (Köniz / 8026-19 inkl. 8032-20) haben die Vertragsparteien auf **Fr. 35'280.00** (in Worten: fünfunddreissigtausendzweihundertachtzig Franken) festgesetzt.

Die Käuferin bezahlt der Verkäuferin den Kaufpreis von Fr. 35'280.00 ohne weiteres innert 30 Tagen seit Aufforderung des unterzeichneten Notars auf das Konto IBAN [...] bei der [...], *lautend auf die Rehhag AG*.

Die Aufforderung des Notars zur Bezahlung des Kaufpreises erfolgt, wenn alle Bestandteile des Vertragswerkes gemäss *Abschnitt IX/5* formgültig errichtet und unterzeichnet sind.

Für verspätete Zahlung schuldet die Käuferin der Verkäuferin einen Verzugszins von 5 % pro Jahr.

VI.

Realteilung 4

1. Inhalt

Die Baugesellschaft Ringstrasse AG und die FAMBAU Genossenschaft nehmen eine **unentgeltliche** Realteilung vor, indem die Baugesellschaft Ringstrasse AG ihren Miteigentumsanteil Köniz / 8026-3 (55.431% an Köniz / 8026) an die FAMBAU Genossenschaft zu Eigentum überträgt, während die FAMBAU Genossenschaft gleichzeitig ihren Miteigentumsanteil Köniz / Neu1-2 (60.628% an Köniz / Neu1) an die Baugesellschaft Ringstrasse AG zu Eigentum überträgt.

Die Parteien der Realteilung erachten ihre jeweiligen Miteigentumsbeteiligungen an Köniz / 8026 bzw. an Köniz / Neu1 als gleichwertig. Keine der Parteien der Realteilung schuldet deshalb der anderen Partei eine Ausgleichsleistung. *Vorbehalten bleibt die Umbuchung von Infrastrukturkostenbeiträgen, die auf die bisherigen Beteiligungen einbezahlt sind auf die Parzellen, die mit der Realteilung erworben werden.*

2. Beteiligungen nach erfolgter Realteilung

Infolge dieser Realteilung scheidet die Baugesellschaft Ringstrasse AG aus der Miteigentümergeinschaft des Grundstückes Köniz / 8026 aus, wie auch die FAMBAU Genossenschaft aus der Miteigentümergeinschaft des Grundstückes Köniz / Neu1 ausscheidet.

Die Miteigentumsbeteiligung der FAMBAU Genossenschaft an **Köniz / 8026** steigt von 44.569% um 55.431% auf 100% bzw. 100'000/100'000.

Die Miteigentumsbeteiligung der Baugesellschaft Ringstrasse AG an **Köniz / Neu1** steigt von 39.372% um 60.628% auf 100% bzw. 100'000/100'000.

3. Vollzug der Realteilung im Grundbuch

Zum Vollzug der Realteilung erklärt die Baugesellschaft Ringstrasse AG das Miteigentum an Köniz / Neu1 sei aufzuheben und sie ersucht das Grundbuchamt Bern-Mittelland, die Miteigentumsblätter Köniz / Neu1-2 und Neu1-3 im Grundbuch zu schliessen, während die Baugesellschaft Ringstrasse AG als Alleineigentümerin von Köniz / Neu1 im Grundbuch einzutragen ist.

Gleichzeitig erklärt die FAMBAU Genossenschaft das Miteigentum an Köniz / 8026 sei aufzuheben und sie ersucht das Grundbuchamt Bern-Mittelland, die Miteigentumsblätter Köniz / 8026-2 und 8026-3 im Grundbuch zu schliessen.

Vorweg sind die auf den Miteigentumsblättern eingetragenen Vormerkungen „Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Miteigentum)“ und „Mitglied der Infrastrukturgenossenschaft Papillon“ im Grundbuch zu streichen. Weiter ist die FAMBAU Genossenschaft als Alleineigentümerin von Köniz / 8026 im Grundbuch einzutragen. Die Vormerkung „Mitglied der Infrastrukturgenossenschaft Papillon“ ist auf Köniz / 8026 im Grundbuch neu einzutragen.

VII.

Rechtsfolge der Realteilungen 3 und 4

Die Realteilungen 3 und 4 (*Abschnitte IV und VI* hiervor) haben zur Folge, dass die bisherigen Miteigentümer des Weilers Ried der Einwohnergemeinde Köniz den Platz von 200 m² BGF für den Gemeinschaftsraum nach Art. 33 Abs. 6 der Überbauungsordnung, Niederwangen, Ried (Ost) und gemäss Art. 40 Abs. 2 des Infrastrukturvertrags vom 12.12.2012 und 17.04.2013 nicht mehr unentgeltlich abtreten können. Die Infrastrukturgenossenschaft Papillon wird deshalb der Einwohnergemeinde Köniz den Landanteil für den Gemeinschaftsraum durch eine Geldzahlung abgelten müssen. Gemäss Art. 40 Abs. 4 des Infrastrukturvertrages muss die Entschädigung Fr. 111'000.00 (200 m² à Fr. 375.00 pro m² [Eigentumserwerb] plus Fr. 180.00 pro m² [Erschliessung], total Fr. 555.00 pro m²) betragen. Die Infrastrukturgenossenschaft Papillon und die Einwohnergemeinde Köniz werden diese Entschädigung in einer separaten Vereinbarung zu regeln haben.

Unverändert bleibt damit der maximale Kostenbeitrag der MEG, bzw. der IGP an den Gemeinschaftsraum von Fr. 550'000.00. Die hiervor vereinbarte Entschädigung im Betrag von Fr. 111'000.00 wird von der Einwohnergemeinde Köniz auch weiterhin an den maximalen Beitrag der Infrastrukturgenossenschaft Papillon von Fr. 550'000.00 angerechnet.

VIII.

Gemeinsame weitere Vertragsbestimmungen (Realteilungen und Kaufverträge)

1. **Wirkungen des Eintritts der Rechtskraft der Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost), „Teilbereich Weiler“**

Die in den Kaufverträgen 1 bis 8 vereinbarten Kaufpreise wie auch die in den Realteilungen 2 bis 4 angenommenen Werte sind alle bereits im Hinblick auf den Eintritt der Rechtskraft der neuen Überbauungsordnung

Niederwangen, Ried (Ost), „Teilbereich Weiler“ vereinbart worden. Bei Eintritt der Rechtskraft dieser Überbauungsordnung schuldet deshalb keiner der Kaufparteien keiner Verkaufspartei einen Aufpreis bzw. eine Nachzahlung für die Mehrnutzung. Auch die Parteien der Realteilungen 2 bis 4 schulden einander nach Eintritt der Rechtskraft der Überbauungsordnung keine Ausgleichsleistungen.

Vorbehalten bleiben Umbuchungen von Infrastrukturbeiträgen auf die jeweils neue Beteiligung. Einzig der ganz ausscheidenden Rehhag AG sind die von ihr geleisteten Infrastrukturbeiträge durch die entsprechenden Übernehmer abzugelten. Die Berechnung der Abgeltungen erfolgt ausserhalb dieser öffentlichen Urkunde.

2. **Beginn von Nutzen und Schaden**

Nutzen, Schaden und Gefahr an den handändernden Miteigentumsanteilen beginnen den Erwerbern mit dem Grundbucheintrag der vorliegenden öffentlichen Urkunde mit Realteilungen und Kaufverträgen.

Der Grundbucheintrag steht unter der Bedingung gemäss *Abschnitt IX/5* hiernach und unter der Bedingung, dass die Kaufpreise gemäss den Käufen 1 bis 8 hiervoor bezahlt sind.

3. **Gewähr**

Die Übernehmer bzw. die Käufer übernehmen die zusätzlichen Miteigentumsquoten bzw. Miteigentumsanteile an den jeweiligen Stammgrundstücken in ihrem rechtlichen und tatsächlichen Zustand bei Beginn von Nutzen und Schaden, wie ihnen als bisherige Miteigentümer bekannt.

Die Vertragsparteien schliessen – nachdem sie der Notar auf die Rechtswirkungen dieser Bestimmung hingewiesen hat – jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der bisherigen Eigentümer aus, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Die bisherigen Eigentümer sichern keine anderen Eigenschaften der jeweiligen Miteigentumsanteile als die in diesem Vertrag enthaltenen zu. Sie garantieren darüber hinaus nur die in der vorliegenden öffentlichen Urkunde mit Realteilungen und Kaufverträgen vereinbarten oder sonst den Übernehmern schriftlich abgegebenen Zusicherungen.

Die Aufhebung der Gewährleistung ist ungültig für Mängel, die die bisherigen Eigentümer den Übernehmern arglistig verschweigen.

4. **Dienstbarkeiten**

Es wird darauf verzichtet, die wörtlichen Fassungen der auf den Stammparzellen Köniz / (Neu1), 8020, 8023 und 8032 eingetragenen Dienstbarkeiten in der vorliegenden öffentlichen Urkunde wiederzugeben. Die Vertragsparteien erklären, die Bedeutung der auf den Grundstücken Köniz / 8020, 8023 und 8032 eingetragenen Dienstbarkeiten zu kennen.

5. **Grundpfandrechte**

Die handändernden Miteigentumsanteile sind frei von Grundpfandrechten.

6. **Miet- und Pachtverträge**

Die um die Stammgrundstücke allfällig bestehenden Miet- und Pachtverträge gehen von Gesetzes wegen im Verhältnis der handändernden Miteigentumsanteilen auf die Übernehmer über.

7. **Sachversicherungen**

Die Übernehmer treten grundsätzlich auf den Beginn von Nutzen und Schaden anteilmässig mit Rechten und Pflichten in die von der Miteigentümergeinschaft Ried abgeschlossenen Sachversicherungen ein. Die Vertragsparteien bestätigen, dass um die handändernden Miteigentumsanteile keine separaten Sachversicherungen bestehen.

Die nunmehrigen Alleineigentümerinnen von Köniz / 8020, Neu1, 8023 und 8026 sind verpflichtet, ihren jeweiligen Vertragsgegenstand spätestens ab dem 1.1.2022 eigenständig zu versichern, unter Entlastung der Infrastrukturgenossenschaft Papillon, welche bisherige Versicherungsnehmerin der Miteigentümergeinschaft ist.

8. **Öffentlich-rechtliche Abgaben und Betriebskosten**

Die die jeweiligen handändernden Miteigentumsanteile betreffenden öffentlich-rechtlichen Abgaben und Betriebskosten gehen vom Beginn von Nutzen und Schaden hinweg zulasten der Übernehmer.

9. **Marchzählige Abrechnung**

Die Vertragsparteien verzichten ausdrücklich auf die Erstellung einer marchzähligen Abrechnung über die öffentlich-rechtlichen Abgaben und Betriebskosten, die auf die handändernden Miteigentumsquoten bzw. Miteigentumsanteile entfallen.

10. **Gesetzliches Vorkaufsrecht der Miteigentümer**

Die mitwirkenden Miteigentümer verzichten bei sämtlichen in dieser öffentliche Urkunde enthaltenen Eigentumsübertragungen auf die Ausübung ihres gesetzlichen Vorkaufsrechtes – soweit ihnen ein solches überhaupt zusteht – durch Unterzeichnung der vorliegenden Urkunde.

11. **Grundstückgewinnsteuern**

Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass für die unentgeltlichen Realteilungen keine Grundstückgewinnsteuern geschuldet sind. Die aus den Kaufverträgen allenfalls resultierenden Grundstückgewinnsteuern trägt jede Verkaufspartei selber. Die Vertragsparteien verzichten aus-

drücklich auf die Ausscheidung eines Teilbetrages aus dem jeweiligen Kaufpreis zur Sicherstellung von allfälligen Grundstückgewinnsteuern.

Ein Teil der verkaufenden Vertragsparteien unterliegt in Bezug auf die hiervor abgeschlossenen Kaufverträge der Gewinnsteuer für juristische Personen.

12. **Bemessungsgrundlage für Handänderungssteuern (Kaufverträge)**

Die Vertragsparteien bestätigen, dass weder im Zusammenhang mit den Realteilungen noch im Zusammenhang mit den Kaufverträgen Werkverträge mit den veräussernden Vertragsparteien oder mit einem mit diesen wirtschaftlich, persönlich oder vertraglich verbundenen Unternehmer abgeschlossen sind oder abgeschlossen werden sollen.

Für die Bemessung der Handänderungssteuern ist demnach einzig auf die hiervor vereinbarten jeweiligen Kaufpreise abzustellen.

13. **Infrastrukturgenossenschaft Papillon**

Jede Vertragspartei ist bereits Eigentümerin eines Genossenschaftsanteils an der Infrastrukturgenossenschaft Papillon.

Die Rehhag AG wird nach Abschluss der vorliegenden öffentlichen Urkunde aus der Infrastrukturgenossenschaft Papillon austreten bzw. als Genossenschafterin aus den Verpflichtungen der Infrastrukturgenossenschaft Papillon entlassen. Die Infrastrukturgenossenschaft Papillon kauft den Anteilsschein von Fr. 1'000.00 von der Rehhag AG zum Nominalpreis zurück. Die Vertragsparteien werden mit den übrigen Genossenschaftern sowie der Verwaltung der Infrastrukturgenossenschaft Papillon den Austritt und den Rückkauf des Anteilsscheins ausserhalb dieser Urkunde regeln.

Die übrigen Vertragsparteien bleiben Eigentümer je ihres bisherigen Genossenschaftsanteils.

14. **Beteiligung an der Papillon Verwaltungs AG**

Mit den Miteigentumsbeteiligungen an Köniz / Neu1 und Köniz / 8026 ist eine Beteiligung am Aktienkapital der Papillon Verwaltungs AG verbunden.

Die Zeichnung der Aktien erfolgte gestützt auf die Überbauungsordnung (ÜO) 2012, welche im Weiler Ried eine Neubaunutzung von 4'100 m² BGF vorsah. Die Verteilung der Aktien erfolgte noch nach der Proportionalität der Überbauungsordnung 1979. Die Vertragsparteien haben sich darauf geeinigt, dass heute die Zuteilung der 4'100 gezeichneten und ausgegebenen Aktien nach der Proportionalität der Überbauungsordnung Ried, (Ost), „Teilbereich Weiler“, wie sie nach der Volksabstimmung vom 28.11.2021 gelten wird, zu verteilen sind.

Dementsprechend werden mit den handändernden Beteiligungen an den Stammparzellen Köniz / Neu1 und 8026 (gemäss Realteilungen und Kaufverträgen hiervor) von der jeweiligen Veräusserin/Abtreterin eine bestimmte Anzahl Aktien an der Papillon Verwaltungs AG an die jeweilige Übernehmerin der Miteigentumsbeteiligung verkauft. Gegenstand, Parteien und Preis dieser Aktienverkäufe sind in der „Tabelle Aktienverkäufe“ hiernach geschäftsbezogen, einzeln ersichtlich.

Sämtliche Aktien der Papillon Verwaltungs AG haben einen Nominalwert von je Fr. 1.00. Die Verkäufe der Aktien gemäss „Tabelle Aktienverkäufe“ erfolgen zum Preise von Fr. 1.00 pro Stück. Für die Zahlungsbedingungen und für die Kontoverbindungen gelten die entsprechenden Bestimmungen des jeweiligen Bezugsgeschäfts (Spalte „Vorgang“) in dieser Urkunde analog. Für den Aktienverkauf im Zusammenhang mit der Realteilung 2 gelten die entsprechenden Bestimmungen vom Kauf 6. Bei der Realteilung 4 erfolgen die damit verbundenen Aktienverkäufe durch Verrechnung zwischen der FAMBAU Genossenschaft und der Baugesellschaft Ringstrasse AG. Die Zahlungen sind mit dem Zahlungsvermerk „Papillon/Verkauf Aktien Weiler Ried“ zu versehen.

In der „Tabelle Aktienbestand“ hiernach sind die Beteiligungen der Vertragsparteien an der Papillon Verwaltungs AG ersichtlich. Dargestellt ist die Beteiligung vor und nach den mit dieser Urkunde erfolgenden Aktienverkäufen, wobei unterschieden wird zwischen der gesamten Beteiligung und der Beteiligung, welche anteilmässig auf den Weiler Ried fällt.

Die Abweichungen in der Aktienverteilung, die sich aus dem Systemwechsel der Proportionalität 1979 zur Proportionalität 2012 bzw. 2021 ergeben, bleiben unberücksichtigt. Sie werden bei der Nachzeichnung der Aktien für die neu hinzukommenden m² BGF ausgeglichen werden.

Die jeweiligen Käufer erklären, die Verpflichtung aus dem Aktionärsbindungsvertrag zu kennen, wonach bei der Realisierung von Bonus m² BGF von der Mehrheit der Aktionäre eine Kapitalerhöhung gefordert werden kann. Das gleiche gilt für zusätzlichen BGF nach neuer Überbauungsordnung.

Sämtliche Käufer sind bereits Aktionäre der Papillon Verwaltungs AG und erklären, deren Statuten zu kennen. Bezüglich der neu erworbenen Aktien treten sie mit Rechten und Pflichten in den unter den Aktionären der Papillon Verwaltungs AG bestehenden Aktionärsbindungsvertrag ein. Weiter verpflichten sie sich, den Aktionärsbindungsvertrag bezüglich der neu erworbenen Aktien ohne weiteres zu unterzeichnen.

Sämtliche von der Rehhag AG bisher gehaltenen Aktien an der Papillon Verwaltungs AG beziehen sich auf den Weiler Ried. Verbunden mit den Käufen 4 und 8 veräussert die Rehhag AG sämtliche dieser Aktien und ist damit nicht mehr Aktionärin der Papillon Verwaltungs AG.

TABELLE AKTIENVERKÄUFE

Vorgang	Verkäuferin	Käuferin	Anzahl Aktien	Kaufpreis CHF
Realteilung 2	Einwohnergemeinde Köniz	Baugesellschaft Ringstrasse AG	331	331.00
Kauf 3	Lycaena AG	Baugesellschaft Ringstrasse AG	58	58.00
Kauf 4	Rehhag AG	Baugesellschaft Ringstrasse AG	51	51.00
Kauf 6	Einwohnergemeinde Köniz	Baugesellschaft Ringstrasse AG	344	344.00
Kauf 7	Lycaena AG	Baugesellschaft Ringstrasse AG	63	63.00
Kauf 8	Rehhag AG	Baugesellschaft Ringstrasse AG	56	56.00
Realteilung 4	FAMBAU Genossenschaft	Baugesellschaft Ringstrasse AG	1'187	1'187.00
	Baugesellschaft Ringstrasse AG	FAMBAU Genossenschaft	1'187	1'187.00

TABELLE AKTIENBESTAND

Aktionärin	Aktienbestand bisher		Realteilung 2	Kauf 3	Kauf 4	Kauf 6	Kauf 7	Kauf 8	Realteilung 4	Aktienbestand neu	
	Total	Weiler Ried								Total	Weiler Ried
Einwohnergemeinde Köniz	23'759	675	-331		-344					23'084	0
FAMBAU Genossenschaft	9'480	2'142							-1'187	9'480	2'142
								1'187			
Baugesellschaft Ringstrasse AG	29'015	1'055	331	58	51	344	63	56	1'187	29'918	1'958
									-1'187		
Lycaena AG	3'437	121		-58			-63			3'316	0
Rehhag AG	107	107			-51			-56		0	0
Total		4'100									4'100

IX.

Schlussbestimmungen

1. Ermächtigung des Gemeinderates

Das zuständige Organ der Einwohnergemeinde Köniz hat mit Beschluss vom [...] das Vertragswerk zur Entflechtung der bestehenden Miteigentümergeinschaft im Weiler Ried, Niederwangen, genehmigt, womit auch die Genehmigung für die vorliegende öffentliche Urkunde vorliegt.

2. Bescheinigung bezüglich des Erwerbs von Grundstücken durch Personen im Ausland

Der Notar stellt fest, dass bei den Übernehmern, nämlich bei der Baugesellschaft Ringstrasse AG und bei der FAMBAU Genossenschaft, keine beherrschende Beteiligung durch Personen im Ausland im Sinne der Vorschriften über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland besteht.

3. Übertragung von Vertragsbestimmungen

Alle mit dem Erwerb des jeweiligen Vertragsgegenstandes zusammenhängenden Rechte und Pflichten werden, soweit diese nicht von Gesetzes wegen übergehen, hiermit den Übernehmern übertragen und von diesen zur Einhaltung übernommen mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung auf allfällige Rechtsnachfolger, unter Schadenersatzfolge im Unterlassungsfall.

4. Vollmacht

Die Vertragsparteien bevollmächtigen je einzeln Frau Silvia Tschanz-Jenni, geb. 25. Februar 1981, von Schwarzenburg BE und Oppligen BE, wohnhaft in 3150 Schwarzenburg, Zelgweg 2, Mitarbeiterin im Notariat Blum, mit der Unterzeichnung und Verurkundung eines Nachtrages zur vorliegenden öffentlichen Urkunde mit Realteilung und Kaufverträgen. Die Bevollmächtigte ist ausdrücklich zur Mehrfachvertretung befugt.

5. Eintragungsbewilligung

Die Vertragsparteien erteilen zur Eintragung aller in dieser öffentlichen Urkunde verlangten Änderungen im Grundbuch ihre Einwilligung.

Die Grundbuchanmeldung kann erst erfolgen, wenn sämtliche nachstehenden Verträge formgültig errichtet und unterzeichnet worden sind:

- **Öffentliche Urkunde zur Errichtung von Dienstbarkeiten, zur Entwidmung von Anmerkungsgrundstücken und zur Aufteilung derselben in Miteigentum**
(Entwidmung Köniz / 8028 und 10687)

- **Öffentliche Urkunde mit Realteilung und Kaufverträgen**
(Realteilung 1, Käufe I und II)
- **Öffentliche Urkunde mit Parzellierungsgesuch und Eigentumsübertragung**
(Parzellierung von Köniz / 8020)
- **Öffentliche Urkunde mit Realteilungen und Kaufverträgen**
(Realteilungen 2 bis 4, Kaufverträge 1 bis 8)

Mit der Abgabe dieser öffentlichen Urkunde beim Grundbuchamt Bern-Mittelland gilt diese Bedingung als erfüllt. Weiter gilt die Bedingung erfüllt, dass alle gemäss der vorliegenden Urkunde geschuldeten Kaufpreise bezahlt sind.

Der Notar wird von den Vertragsparteien beauftragt, die Grundbuchanmeldung des gesamten Vertragswerkes nicht vor dem 8. Oktober 2021 vorzunehmen.

6. **Kosten**

Die Kosten der vorliegenden öffentlichen Urkunde betreffend die Realteilungen (Grundbuch, Notar) trägt die Infrastrukturgenossenschaft Papillon.

Die Kosten der acht Kaufverträge (Handänderungssteuer, Grundbuch, und Notar) tragen die Käuferinnen. Die Handänderungssteuern bemessen sich für jede Käuferin individuell gemäss Veranlagungen, die übrigen Kosten bemessen sich im Verhältnis der Kaufpreise.

Die Kosten eines allfälligen Grundstückgewinnsteuerverfahrens wie auch allfällige Grundstückgewinnsteuern tragen die verkaufenden Vertragsparteien selbst.

7. **Ausfertigungen**

Die vorliegende öffentliche Urkunde mit Realteilung und Kaufverträgen ist als Rechtsgrundausweis für das Grundbuchamt Bern-Mittelland **einfach** in Papierform auszufertigen. Die Vertragsparteien erhalten je eine unbeglaubigte Kopie.

Der Notar liest diese Urkunde den ihm persönlich bekannten und handlungsfähigen Mitwirkenden vor und unterzeichnet die Urschrift mit ihnen.

Die Verurkundung vollzieht sich ohne Unterbrechung und im Beisein aller Beteiligten im Büro des unterzeichneten Notars in Bern-Bümpliz am _____.

D.d.

Die Vertragsparteien:

Einwohnergemeinde Köniz

Lycaena AG

FAMBAU Genossenschaft

Rehhag AG

Baugesellschaft Ringstrasse AG

Der beurkundende Notar:

**ABSICHTSERKLÄRUNG UND VEREINBARUNG
zur Entflechtung
der bestehenden Miteigentümergeinschaft
im Weiler Ried, Niederwangen**

zwischen

1. der Einwohnergemeinde Köniz, Landorfstrasse 1, 3098 Köniz
2. der FAMBAU Genossenschaft, Mühledorfstrasse 5, 3018 Bern
3. der einfachen Gesellschaft bestehend aus:
 - der Baugesellschaft Ringstrasse AG, Grabenpromenade 5, 3011 Bern
 - der Bürengut AG, Grabenpromenade 5, 3011 Bern
4. der einfachen Gesellschaft bestehend aus:
 - der Baugesellschaft Ringstrasse AG, Grabenpromenade 5, 3011 Bern
 - der Bürengut AG, Grabenpromenade 5, 3011 Bern
 - Herrn Ulrich Buchschacher, Tillierstrasse 28, 3005 Bern
 - Herrn Beat Buchschacher, Grossackerweg 5, 3045 Meikirch
5. der Lycaena AG, Fellerstrasse 23, 3027 Bern
6. der einfachen Gesellschaft bestehend aus:
 - der Baugesellschaft Ringstrasse AG, Grabenpromenade 5, 3011 Bern
 - der Bürengut AG, Grabenpromenade 5, 3011 Bern
 - der Weissenstein Projekte AG, Grabenpromenade 5, 3011 Bern
7. der Rehhag AG, Rehhagstrasse 153, 3018 Bern

und

8. Frau Sylvia Schütz geb. Hofmann, Rehhagstrasse 116, 3018 Bern

sowie

9. der kostenpflichtigen Infrastrukturgenossenschaft Papillon, c/o FAMBAU Genossenschaft, Mühledorfstrasse 5, 3018 Bern

I. Vorbericht

Die Parteien Nrn 1 bis 7 sind Miteigentümer der Grundstücke Köniz / 8020, 8023, 8026, 8028, 8032 und 10687. Frau Sylvia Schütz geb. Hofmann ist Eigentümerin des selbständigen und dauernden Quellenrechts SDR Köniz / 926.

Mit der vorliegenden Absichtserklärung vereinbaren die Parteien die Entflechtung des Miteigentums an den Parzellen im Weiler Ried durch ein mehrstufiges Vorgehen mit Realteilungen und Kaufverträgen, wie nachstehend aufgeführt. Mit einer Reihe von Rechtsgeschäften können die Entflechtung der bestehenden Miteigentümergeinschaft und das Ziel erreicht werden, dass schliesslich die neu überbaubaren Parzellen im Alleineigentum der bauwilligen Vertragsparteien stehen. Zudem stehen auch die beiden Bauernhäuser Guggisberg (Köniz / 8020) und Widmer (Köniz / 8023) im Alleineigentum von bisherigen Miteigentümern. Ausserdem werden die nicht im Perimeter der Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost) «Teilbereich Weiler» liegenden Parzellen Köniz / 8028 und Köniz / 10687 durch Entwidmung separiert und mit Dienstbarkeiten zu Gunsten der Eigentümerin von SDR Köniz / 926 belastet.

Die folgende Absichtserklärung und Vereinbarung wird im Hinblick auf den Erlass einer neuen Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost) «Teilbereich Weiler» abgeschlossen. Die Volksabstimmung über diese neue Überbauungsordnung ist von der Einwohnergemeinde 2021 terminiert.

II. Prämisse und Grundsatzvereinbarungen

Die Parteien erklären zu wissen, dass die folgenden Vereinbarungen nur umgesetzt werden können, wenn folgende Prämisse (lit. a hiernach) und Grundsatzvereinbarungen (lit. b und c) eingehalten werden können. Hingegen wird diese Vereinbarung unabhängig von der Grundsatzvereinbarung lit. d abgeschlossen:

a. Prämisse: Vereinigung aller Beteiligungen Buchschacher zu einer einzigen Beteiligung

Die einfache Gesellschaft bestehend aus der Baugesellschaft Ringstrasse AG und der Bürengut AG, die einfache Gesellschaft bestehend aus der Baugesellschaft Ringstrasse AG, der Bürengut AG und den Herren Ulrich und Beat Buchschacher wie auch die einfache Gesellschaft bestehend aus der Baugesellschaft Ringstrasse AG, der Bürengut AG und der Weissenstein Projekte AG verpflichten sich, alle ihre Miteigentumsanteile und die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten, einschliesslich derjenigen, die in dieser Vereinbarung enthalten sind, in einer einzigen Rechtseinheit (mutmasslich der Baugesellschaft Ringstrasse AG), nachstehend **Gruppe Buchschacher** genannt, zu vereinigen.

(Vorschlag Blum: Die Herren Ulrich und Beat Buchschacher derelinquieren ihre Anteile, wo sie zusammen mit der Baugesellschaft Ringstrasse AG und der Bürengut AG in einer einfachen Gesellschaft beteiligt sind. Die Weissenstein Projekte AG derelinquiert ihr Eigentum, dort wo sie Gesellschafterin mit der Baugesellschaft Ringstrasse AG und der Bürengut AG ist. Alternativ nimmt die Weissenstein Projekte AG eine Vermögensübertragung auf ihre beiden Mitgesellschafterinnen vor. In einem letzten Schritt kann die Bürengut AG ihre Beteiligung durch Vermögensübertragung an die Baugesellschaft Ringstrasse AG übertragen.)

b. Grundsatzvereinbarung 1: Grundsätzliche Preisvereinbarungsfreiheit

Die Parteien haben Kenntnis von der sich in Arbeit befindlichen Änderung der Überbauungsordnung Ried (Ost) «Teilbereich Weiler». Mit einer Volksabstimmung über die neue Überbauungsordnung ist frühestens im Juni 2021 zu rechnen. Das Planungsverfahren lässt erwarten, dass die heute provisorische, bauliche Nutzung für Neubauten im Weiler Ried von 4'100 m² BGF auf 6'700m² BGF erhöht wird. Zudem ist zu erwarten, dass diese neue bauliche Nutzung ausschliesslich auf den Parzellen Köniz / 8020 und 8026 realisiert werden kann. Auf Köniz / 8023 bestehen bereits Gebäude und eine zusätzliche bauliche Nutzung für Neubauten ist nicht vorgesehen. Wie und in welchem Ausmass die bauliche Nutzung für Neubauten mit der neuen Überbauungsordnung genau erhöht wird, ist aber heute noch nicht abschliessend bestimmt.

Die hiernach für die Kaufverträge vereinbarten Preise beziehen sich teilweise auf das heute provisorisch vorhandene Nutzungsmass von 4'100 m² BGF für Neubauten und teilweise auf das nach Eintritt der Rechtskraft der neuen Überbauungsordnung, Niederwangen, Ried (Ost) «Teilbereich Weiler» zu erwartende Nutzungsmass von 6'700 m² BGF für Neubauten. Dort wo sich das Nutzungsmass auf die provisorische Nutzung von 4'100 m² BGF für Neubauten bezieht, ist diese Nutzung so auf die beiden künftig überbaubaren Parzellen mit Neubaubereichen Prisma (hiernach Köniz / Neu1) und W1 bis W3 (hiernach Köniz / 8026) verteilt worden, wie dies die noch zu erlassende Überbauungsordnung vorsieht.

Dort wo die Parteien die Preisvereinbarung auf das Nutzungsmass von 6'700 m² BGF für Neubauten bezogen haben, sind nach dem Erlass der neuen Überbauungsordnung keine Nachzahlungen geschuldet. Selbst dort, wo die Parteien die Preise auf das provisorische Nutzungsmass von 4'100 m² bezogen haben, sind nach dem Erlass der neuen Überbauungsordnung für die Mehrnutzungen keine Nachzahlungen geschuldet.

c. Grundsatzvereinbarung 2: Definitive Abwicklung der Rechtsgeschäfte

Alle hiernach aufgeführten Rechtsgeschäfte werden definitiv abgeschlossen, unabhängig vom Ausgang der Volksabstimmung über die neue Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost) «Teilbereich Weiler». Sollte die Volkabstimmung negativ ausgehen, hat die Entflechtung des Eigentums im Weiler Ried und haben alle übrigen in der vorliegenden Vereinbarung erwähnten Regelungen dennoch definitiven Charakter erlangt und berechtigen zu den entsprechenden Grundbucheinträgen und verpflichten die einzelne Miteigentümer zu den eingegangenen finanziellen Folgen. Rückforderungen und Schadenersatzfolgen bleiben generell ausgeschlossen. Auch Nachzahlungspflichten bleiben generell ausgeschlossen, soweit sie nicht hiernach oder bereits in früheren Verträgen stipuliert sind.

Mehrwertabschöpfungen sind im Entwurf der noch zu erlassenden Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost) «Teilbereich Weiler» nicht vorgesehen. Sollten sie aus einem anderen Rechtsgrund möglich sein, betreffen sie jeweils die übernehmenden Miteigentümer.

d. Grundsatzvereinbarung 3: Abtausch mit Frau Marianne Mäder-Grimm

Die FAMBAU Genossenschaft verpflichtet sich, die Grenzbereinigung mit Frau Marianne Mäder-Grimm ausserhalb dieser Vereinbarung vertraglich zu regeln.

III. Abfolge der Rechtsgeschäfte

1. Entwidmung der Parzellen Köniz / 8028 und 10687 und Dienstbarkeitserrichtungen

Die Parteien 1 bis 7 verpflichten sich, der jeweiligen Eigentümerin von SDR Köniz / 926 (Partei 8) in dinglicher Weise ein Recht auf Wasserleitungen und zwei Kontrollschächte zu Lasten des Grundstücks Köniz / 10687 und eines Wasserdurchleitungsrechtes sowie eines Kontrollschachtes zu Lasten von Köniz / 8032 (Riedstrasse, die später ins Eigentum der Einwohnergemeinde Köniz übergeht) einzuräumen.

Die Parteien 1 bis 7 verpflichten sich, zulasten von Köniz / 8028 und zugunsten von Köniz / 10687 Grunddienstbarkeiten zu errichten und im Grundbuch eintragen zu lassen, wonach für die Parzelle Köniz / 8028 während 30 Jahren ein Bauverbot besteht und wonach keine Pesticide und kein Dünger eingebracht werden dürfen (analog zu den gesetzlichen Regelungen für Quellwasserfassungsgebiete) und dass bei späteren Bauarbeiten auf dieser Parzelle alles zu den unterliegenden Parzellen abfliessende Wasser fachmännisch gefasst und abgeleitet werden muss.

Die Parteien 1 bis 7 verpflichten sich durch den Abschluss einer öffentlichen Urkunde, die Anmerkungsgrundstücke Köniz / 8028 und 10687 vom dominierenden Grundstück Köniz / 8026 zu entwidmen. Gleichzeitig ist die auf Köniz / 8028 und 10687 immer noch angemerkte Nutzungs- und Verwaltungsordnung vom 10.03.1980 in allen Teilen aufzuheben und im Grundbuch löschen zu lassen. Weiter verzichten die Vertragsparteien, die Aufhebung des Vorkaufsrechts unter Miteigentümern von Köniz / 8028 und 10687 zu vereinbaren und im Grundbuch eintragen zu lassen. Es gilt das gesetzliche Vorkaufsrecht unter Miteigentümern.

Weiter verpflichten sich die Parteien 1 bis 7 Köniz / 8028 und 10687 wie folgt in 5 Miteigentumsanteile aufzuteilen:

<u>GBB-Nr.</u>	<u>Im Eigentum von Vertragspartei</u>	<u>Miteigentumsanteil an 8028 und an 10687</u>
8028-1, 10687-1	Einwohnergemeinde Köniz	16'053/100'000
8028-2, 10687-2	FAMBAU Genossenschaft	44'569/100'000
8028-3, 10687-3	Gruppe Buchschacher	33'816/100'000
8028-4, 10687-4	Lycaena AG	2'950/100'000
8028-5, 10687-5	Rehhag AG	<u>2'612/100'000</u>
Total Miteigentumsanteile		100'000/100'000

2. Realteilung 1 (Beilage 4)

Die **Einwohnergemeinde Köniz** und die **Rehhag AG** nehmen eine unentgeltliche Realteilung vor, in dem die Einwohnergemeinde Köniz ihren Miteigentumsanteil Köniz / 10687-1 von 16.053% (d.h. nicht ausgeschiedene 601 m² Land) an die Rehhag AG überträgt, während die Rehhag AG gleichzeitig ihren Miteigentumsanteil am Bauernhaus Widmer von 2.612%, nämlich Köniz / 8023-19, (d.h. 29 m² BGF Altbauten) an die Einwohnergemeinde Köniz überträgt.

Die Einwohnergemeinde Köniz tritt aus der Miteigentümergeinschaft des Grundstückes Köniz / 10687 aus, wie auch die Rehhag AG aus der Miteigentümergeinschaft des Bauernhauses Widmer (Köniz / 8023) austritt.

Die Wertquote der Rehhag AG an Köniz / 10687 steigt von 2.612% um 16.053% auf 18.665%. Die Wertquote der Einwohnergemeinde Köniz an Köniz / 8023 steigt von 16.927% um 2.612% auf 19.539%.

3. Kauf I (Beilage 3)

Die **FAMBAU Genossenschaft** verpflichtet sich, der **Rehhag AG** einen Miteigentumsanteil von 16.053%, (d.h. nicht ausgeschiedene 601 m² Land) am Grundstück Köniz / 10687 zu verkaufen (Kaufgegenstand ist eine Wertquote von 16.053%). Der Kauf erfolgt zu einem vorgeschlagenen Kaufpreis von Fr. 12'020.00, d.h. Fr. 20.00/m².

Die Wertquote der Rehhag AG an Köniz / 10687 steigt von 18.665% um 16.053% auf 34.718%. Die Wertquote der FAMBAU Genossenschaft sinkt von 44.569% um 16.053% auf 28.516%.

4. Kauf II (Beilage 3)

Die **Gruppe Buchschacher** verpflichtet sich, der **Rehhag AG** einen Miteigentumsanteil von 16.053%, (d.h. nicht ausgeschiedene 601 m² Land) am Grundstück Köniz / 10687 zu verkaufen (Kaufgegenstand ist eine Wertquote von 16.053%). Der Kauf erfolgt zu einem vorgeschlagenen Kaufpreis von Fr. 12'020.00, d.h. Fr. 20.00/m².

Die Wertquote der Rehhag AG an Köniz / 10867 steigt von 34.718% um 16.053% auf 50.771%. Die Wertquote der Gruppe Buchschacher sinkt von 33.816% um 16.053% auf 17.763%.

5. Parzellierung Köniz / 8020 (Beilage 9)

Die Parteien 1 bis 7 verpflichten sich, Köniz / 8020 gemäss Entwurf Projektmutation vom 28.02.2020 zu parzellieren. Das Bauernhaus Guggisberg liegt weiterhin auf der Stammparzelle Köniz / 8020. Weiter entstehen die Parzelle Neu1 (Prisma) und die Restparzellen Neu2 bis Neu4. Neu2 bis Neu4 sind von den Miteigentümern im Rahmen der Parzellierung direkt unentgeltlich ins Eigentum der Einwohnergemeinde Köniz zu übertragen. Köniz / 8026 und Köniz / Neu1 stehen weiterhin im Miteigentum mit den bisherigen Miteigentumsanteilen, während die Einwohnergemeinde Köniz Alleineigentümerin von Köniz / Neu2 bis Köniz / Neu4 wird.

Weiter verpflichten sich die Parteien 1 bis 7 das Bauernhaus Guggisberg (Köniz / 8020) wie auch die Parzelle Prisma (Köniz / Neu1) mit folgenden Miteigentumsanteilen weiterzuführen (unter Zusammenlegung vom bisherigen Miteigentumsanteilen):

<u>GBB-Nr.</u>	<u>Im Eigentum von Vertragspartei</u>	<u>Miteigentumsanteil an Bauernhaus Guggisberg und BGF Prisma</u>
1	Einwohnergemeinde Köniz	16'927/100'000
2	FAMBAU Genossenschaft	60'628/100'000
3	Gruppe Buchschacher	16'883/100'000
9 bzw. 4	Lycaena AG	2'950/100'000
19 bzw. 5	Rehhag AG	2'612/100'000
Total Miteigentumsanteile		100'000/100'000

6. Realteilung 2 (Beilage 5)

Die **Einwohnergemeinde Köniz** und die **Gruppe Buchschacher** nehmen eine unentgeltliche Realteilung vor, in dem die Einwohnergemeinde Köniz ihren Miteigentumsanteil von 16.927% (d.h. nicht ausgeschiedene 542 m² BGF Neubauten nach UeO 2021) am Prisma (Köniz / Neu1) der Gruppe Buchschacher überträgt, während die Gruppe Buchschacher gleichzeitig ihren Miteigentumsanteil von 16.883% (d.h. 163 m² BGF Altbauten) am Bauernhaus Guggisberg (Köniz / 8020) und ihren Miteigentumsanteil von 33.816% (d.h. 371 m² BGF Altbauten) am Bauernhaus Widmer (Köniz / 8023) der Einwohnergemeinde Köniz überträgt.

Die Einwohnergemeinde Köniz tritt aus der Miteigentümergeinschaft des Prisma (Köniz / Neu1) aus. Die Wertquote der Gruppe Buchschacher am Prisma steigt von 16.883% um 16.927% auf 33.810%.

Die Gruppe Buchschacher tritt aus der Miteigentümergeinschaft des Bauernhauses Guggisberg (Köniz / 8020) aus. Die Wertquote der Einwohnergemeinde Köniz steigt von 16.927% um 16.883% auf 33.810%.

Die Gruppe Buchschacher tritt aus der Miteigentümergeinschaft des Bauernhauses Widmer (Köniz / 8023) aus. Die Wertquote der Einwohnergemeinde Köniz steigt von 19.539% um 33.816% auf 53.355%.

7. Realteilung 3 (Beilage 6)

Die **Einwohnergemeinde Köniz** und die **FAMBAU Genossenschaft** nehmen eine unentgeltliche Realteilung vor, in dem die Einwohnergemeinde Köniz ihren Miteigentumsanteil von 53.355% (d.h. 585 m² BGF Altbauten) am Bauernhaus Widmer (Köniz / 8023) der FAMBAU Genossenschaft überträgt, während der FAMBAU Genossenschaft ihren Miteigentumsanteil von 60.628% (d.h. 584 m² BGF Altbauten) am Bauernhaus Guggisberg (Köniz / 8020) überträgt.

Die Einwohnergemeinde tritt aus der Miteigentümergeinschaft des Bauernhauses Widmer (Köniz / 8023) aus. Die Wertquote der FAMBAU Genossenschaft steigt von 43.695% um 53.355% auf 97.050%.

Die FAMBAU Genossenschaft tritt aus der Miteigentümergeinschaft des Bauernhauses Guggisberg (Köniz / 8020) aus. Die Wertquote der Einwohnergemeinde Köniz steigt von 33.81% um 60.628% auf 94.438%.

8. Kaufverträge 1 bis 8 (Beilage 7)

- Kaufvertrag 1

Die **Lycaena AG** verpflichtet sich, der **Einwohnergemeinde Köniz** ihren Miteigentumsanteil von total 2.950% (d.h. 28 m² BGF Altbauten) am Bauernhaus Guggisberg (Köniz / 8020) zu verkaufen. Der Kauf erfolgt zu einem vorgeschlagenen Kaufpreis von Fr. 11'760.00, d.h. Fr. 420.00/m². Die Lycaena AG tritt aus der Miteigentümergeinschaft des Bauernhauses Guggisberg (Köniz / 8020) aus.

Die Wertquote der Einwohnergemeinde Köniz steigt von 94.438% um 2.950% auf 97.388%.

Die grundbuchliche Behandlung des Kaufschrages (Abgabe an das Grundbuchamt) darf nicht vor dem 16.9.2021 erfolgen. 

- Kaufvertrag 2

Die **Rehhag AG** verpflichtet sich, der **Einwohnergemeinde Köniz** ihren Miteigentumsanteil von total 2.612%, (d.h. 25 m² BGF Altbauten) am Bauernhaus Guggisberg (Köniz / 8020) zu verkaufen. Der Kauf erfolgt zu einem vorgeschlagenen Kaufpreis von Fr. 10'500.00, d.h. Fr. 420.00/m² BGF. Die Rehhag AG tritt aus der Miteigentümergeinschaft des Bauernhauses Guggisberg (Köniz / 8020) aus.

Die Wertquote der Einwohnergemeinde Köniz steigt von 97.388% um 2.612% auf 100%.

- Kaufvertrag 3

Die **Lycaena AG** verpflichtet sich, der **Gruppe Buchschacher** ihren Miteigentumsanteil von total 2.950% (d.h. 94 m² BGF Neubauten nach UeO 2021) am Prisma (Köniz / Neu1) zu verkaufen. Der Kauf erfolgt zum vereinbarten Kaufpreis von total Fr. 47'000.00, bzw. von Fr. 500.00/m² BGF. Die Lycaena AG tritt aus der Miteigentümergeinschaft des Prisma (Köniz / Neu1) aus.

Die Wertquote der Gruppe Buchschacher steigt von 33.810% um 2.950% auf 36.760%.

Bei Eintritt der Rechtskraft der neuen Überbauungsordnung Ried (Ost) «Teilbereich Weiler» ist seitens der Gruppe Buchschacher keine Nachzahlung geschuldet.

Die grundbuchliche Behandlung des Kaufschrages (Abgabe an das Grundbuchamt) darf nicht vor dem 16.9.21 erfolgen. 

- Kaufvertrag 4

Die **Rehhag AG** verpflichtet sich, der **Gruppe Buchschacher** ihren Miteigentumsanteil von total 2.612% (d.h. 51 m² BGF Neubauten provisorische Nutzung gerechnet auf 4'100 m² BGF) am Prisma (Köniz / Neu1) zu verkaufen. Der Kauf erfolgt zum vereinbarten Kaufpreis von total Fr. 32'130.00, bzw. von Fr. 630.00/m² BGF. Die Rehhag AG tritt aus der Miteigentümergeinschaft des Prisma (Köniz / Neu1) aus.

Die Wertquote der Gruppe Buchschacher steigt von 36.760% um 2.612% auf 39.372%.

Bei Eintritt der Rechtskraft der neuen Überbauungsordnung Ried (Ost) «Teilbereich Weiler» ist seitens der Gruppe Buchschacher keine Nachzahlung geschuldet.

- Kaufvertrag 5

Die **Lycaena AG** verpflichtet sich, der **FAMBAU Genossenschaft** ihren Miteigentumsanteil von total 2.950%, (d.h. 32 m² BGF Altbauten) am Bauernhaus Widmer (Köniz / 8023) zu verkaufen. Der Kauf erfolgt zu einem vorgeschlagenen Kaufpreis von Fr. 13'440.00, bzw. Fr. 420.00/m² BGF. Die Lycaena AG tritt aus der Miteigentümergeinschaft des Bauernhauses Widmer (Köniz / 8023) aus.

Die Wertquote der FAMBAU Genossenschaft steigt von 97.050% um 2.950% auf 100.00%.

Die grundbuchliche Behandlung des Kaufvertrages (Abgabe an das Grundbuchamt) darf nicht vor dem 16.9.21 erfolgen. 

- Kaufvertrag 6

Die **Einwohnergemeinde Köniz** verpflichtet sich, der **Gruppe Buchschacher** ihren Miteigentumsanteil von total 16.053%, (d.h. 562 m² Neubauten nach UeO 2021) vom Grundstück Baubereich W1 bis W3 (Köniz / 8026) zu verkaufen. Der Kauf erfolgt zum vereinbarten Kaufpreis von total Fr. 236'040.00, bzw. von Fr. 420.00/m² BGF. Die Einwohnergemeinde Köniz tritt aus der Miteigentümergeinschaft des Grundstückes Baubereich W1 bis W3 (Köniz / 8026) aus.

Die Wertquote der Gruppe Buchschacher steigt von 33.816% um 16.053% auf 49.869%.

Bei Eintritt der Rechtskraft der neuen Überbauungsordnung Ried (Ost) «Teilbereich Weiler» ist seitens der Gruppe Buchschacher keine Nachzahlung geschuldet.

- Kaufvertrag 7

Die **Lycaena AG** verpflichtet sich, der **Gruppe Buchschacher** ihren Miteigentumsanteil von total 2.950% (d.h. 103 m² Neubauten nach UeO 2021) vom Grundstück Baubereich W1 bis W3 (Köniz / 8026) zu verkaufen. Der Kauf erfolgt zum vereinbarten Kaufpreis von total Fr. 56'650.00, bzw. von Fr. 550.00/m² BGF. Die Lycaena AG tritt aus der Miteigentümergeinschaft des Grundstückes Baubereich W1 bis W3 (Köniz / 8026) aus.

Die Wertquote der Gruppe Buchschacher steigt von 49.869% um 2.950% auf 52.819%.

Bei Eintritt der Rechtskraft der neuen Überbauungsordnung Ried (Ost) «Teilbereich Weiler» ist seitens der Gruppe Buchschacher keine Nachzahlung geschuldet.

Weiter verknüpft die **Lycaena AG** diesen Verkauf mit der unentgeltlichen Übertragung ihres Miteigentumsanteils von 2.950% an der Riedstrasse (Köniz / 8032) an die **Gruppe Buchschacher**. Die Lycaena AG tritt aus der Miteigentümergeinschaft der Riedstrasse (Köniz / 8032) aus.

Die Wertquote der Gruppe Buchschacher an Köniz / 8032 steigt von 27.505% um 2.950% auf 30.455%.

Die grundbuchliche Behandlung des Kaufvertrages (Abgabe an das Grundbuchamt) darf nicht vor dem 16.9.21 erfolgen. 

- Kaufvertrag 8

Die **Rehhag AG** verpflichtet sich, der **Gruppe Buchschacher** ihren Miteigentumsanteil von total 2.612% (d.h. 56 m² Neubauten provisorische Nutzung gerechnet auf 4'100 m² BGF) vom Grundstück Baubereich W1 bis W3 (Köniz / 8026) zu verkaufen. Der Kauf erfolgt zum vereinbarten Kaufpreis von total Fr. 35'280.00, bzw. von Fr. 630.00/m² BGF. Die Rehhag AG tritt aus der Miteigentümergeinschaft des Grundstückes Baubereich W1 bis W3 (Köniz / 8026) aus.

Die Wertquote der Gruppe Buchschacher steigt von 52.819% um 2.612% auf 55.431%.

Bei Eintritt der Rechtskraft der neuen Überbauungsordnung Ried (Ost) «Teilbereich Weiler» ist seitens der Gruppe Buchschacher keine Nachzahlung geschuldet.

Weiter verknüpft die **Rehhag AG** diesen Verkauf auf mit der unentgeltlichen Übertragung ihres Miteigentumsanteils von 2.612% an der Riedstrasse (Köniz / 8032) an die **Gruppe Buchschacher**. Die Rehhag AG tritt aus der Miteigentümergeinschaft der Riedstrasse (Köniz / 8032) aus.

Die Wertquote der Gruppe Buchschacher an Köniz / 8032 steigt von 30.455% um 2.612% auf 33.067%.

9. Realteilung 4 (Beilage 8)

Die **Gruppe Buchschacher** und die **FAMBAU Genossenschaft** nehmen eine unentgeltliche Realteilung vor, in dem die Gruppe Buchschacher ihren Miteigentumsanteil von total 55.431% (d.h. 1'940 m² BGF Neubauten nach UeO 2021) am Baubereich W1 bis W3 (Köniz / 8026) der FAMBAU Genossenschaft überträgt, während die FAMBAU Genossenschaft ihren Miteigentumsanteil von total 60.628% (d.h. 1'940 m² BGF Neubauten nach UeO 2021) am Prisma (Köniz / Neu1) an die Gruppe Buchschacher überträgt.

Die Gruppe Buchschacher tritt aus der Miteigentümergeinschaft des Baubereiches W1 bis W3 (Köniz / 8026) aus. Die Wertquote der FAMBAU Genossenschaft steigt von 44.569% um 55.431% auf 100% bzw. von 1'560 m² auf 3'500.00 m² nach UeO 2021.

Die FAMBAU Genossenschaft tritt aus der Miteigentümergeinschaft des Prisma (Köniz / Neu1) aus. Die Wertquote der Gruppe Buchschacher steigt von 39.372% um 60.628% auf 100.00% bzw. von 1'260 m² auf 3'200.00 m² nach UeO 2021.

10. Rechtsfolge der Realteilungen 3 und 4

Die Realteilungen 3 und 4 haben zur Folge, dass die bisherigen Miteigentümer des Weilers Ried der Einwohnergemeinde Köniz den Platz von 200 m² BGF für den Gemeinschaftsraum nach Art. 33 Abs. 6 der Überbauungsordnung, Niederwangen, Ried (Ost) und gemäss Art. 40 Abs. 2 des Infrastrukturvertrags vom 12.12.2012 und 17.04.2013 nicht mehr unentgeltlich abtreten können. Die Infrastrukturgenossenschaft Papillon wird deshalb der Einwohnergemeinde Köniz den Landanteil für den Gemeinschaftsraum durch eine Geldzahlung abgelten müssen. Gemäss Art. 40 Abs. 4 des Infrastrukturvertrages muss die Entschädigung Fr. 111'000.00 (200 m² à Fr. 375.00 pro m² [Eigentumserwerb] plus Fr. 180.00 pro m² [Erschliessung]), total Fr. 555.00 pro m²) betragen. (Diese Entschädigung resultiert aus den Eigentumsübertragungen der Realteilung 3, nach welcher der Einwohnergemeinde Köniz

keine bauliche Nutzung mehr in den Neubaubereichen zusteht und der Gemeinschaftsraum somit in einer bestehenden Baute unterzubringen ist.) Die Infrastrukturgenossenschaft Papillon und die Einwohnergemeinde Köniz werden diese Entschädigung in einer separaten Vereinbarung regeln müssen.

Unverändert bleibt damit der maximale Kostenbeitrag der MEG, bzw. der IGP an den Gemeinschaftsraum von Fr. 550'000.00. Die hiavor vereinbarte Entschädigung im Betrag von Fr. 111'000.00 wird von der Einwohnergemeinde Köniz auch weiterhin an den maximalen Beitrag der Infrastrukturgenossenschaft Papillon von Fr. 550'000.00 angerechnet.

11. Resultat

- Bauernhaus Guggisberg (Köniz / 8020)

Die Einwohnergemeinde Köniz hält alle Miteigentumsanteile am Bauernhaus Guggisberg. Die anderen Parteien sind am Ende der in dieser Absichtserklärung und Vereinbarung erwähnten Rechtsgeschäfte aus der Miteigentümergeinschaft des Bauernhauses Guggisberg ausgetreten.

<u>Im Eigentum von Vertragspartei</u>	<u>Miteigentumsanteil an Bauernhaus Guggisberg</u>
Einwohnergemeinde Köniz	100'000/100'000
FAMBAU Genossenschaft	0/100'000
Gruppe Buchschacher	0/100'000
Lycaena AG	0/100'000
Rehhag AG	<u>0/100'000</u>
Total Miteigentumsanteile	100'000/100'000

- Prisma (Köniz / Neu1)

Die Gruppe Buchschacher hält alle Miteigentumsanteile am Prisma. Die anderen Parteien sind am Ende der in dieser Absichtserklärung und Vereinbarung erwähnten Rechtsgeschäfte aus der Miteigentümergeinschaft des Prisma ausgetreten.

<u>Im Eigentum von Vertragspartei</u>	<u>Miteigentumsanteil an Prisma</u>
Einwohnergemeinde Köniz	0/100'000
FAMBAU Genossenschaft	0/100'000
Gruppe Buchschacher	100'000/100'000
Lycaena AG	0/100'000
Rehhag AG	<u>0/100'000</u>
Total Miteigentumsanteile	100'000/100'000

- Bauernhaus Widmer (Grundstück Köniz / 8023)

Die FAMBAU Genossenschaft hält alle Miteigentumsanteile am Grundstück Köniz / 8023. Die anderen Parteien sind am Ende der in dieser Absichtserklärung und Vereinbarung erwähnten Rechtsgeschäfte aus der Miteigentümergeinschaft des Grundstückes Köniz / 8023 ausgetreten.

<u>Im Eigentum von Vertragspartei</u>	<u>Miteigentumsanteil an Bauernhaus Widmer</u>
Einwohnergemeinde Köniz	0/100'000
FAMBAU Genossenschaft	100'000/100'000
Gruppe Buchschacher	0/100'000
Lycaena AG	0/100'000
Rehhag AG	<u>0/100'000</u>
Total Miteigentumsanteile	100'000/100'000

- Baubereich W1 bis W3 (Grundstück Köniz / 8026)

Die FAMBAU Genossenschaft hält alle Miteigentumsanteile am Grundstück Köniz / 8026. Die anderen Parteien sind am Ende der in dieser Absichtserklärung und Vereinbarung erwähnten Rechtsgeschäfte aus der Miteigentümergeinschaft des Grundstückes Köniz / 8026 ausgetreten.

<u>Im Eigentum von Vertragspartei</u>	<u>Miteigentumsanteil an Baubereich W1 bis W3</u>
Einwohnergemeinde Köniz	0/100'000
FAMBAU Genossenschaft	100'000/100'000
Gruppe Buchschacher	0/100'000
Lycaena AG	0/100'000
Rehhag AG	<u>0/100'000</u>
Total Miteigentumsanteile	100'000/100'000

- Grundstück Köniz / 8028

Nach Entwidmung des Grundstückes Köniz / 8028 vom dominierenden Grundstück Köniz / 8026 und Aufteilung in Miteigentumsanteile bleibt ihre Verteilung unverändert.

<u>Im Eigentum von Vertragspartei</u>	<u>Miteigentumsanteil an Grundstück Köniz / 8028</u>
Einwohnergemeinde Köniz	16'053/100'000
FAMBAU Genossenschaft	44'569/100'000
Gruppe Buchschacher	33'816/100'000
Lycaena AG	2'950/100'000
Rehhag AG	<u>2'612/100'000</u>
Total Miteigentumsanteile	100'000/100'000

- Riedstrasse (Grundstück Köniz / 8032)

Mit den Kaufgeschäften 7 und 8 verknüpft sind die unentgeltlichen Übertragungen der Miteigentumsanteile der Rehhag AG und der Lycaena AG am Grundstück Köniz / 8032 an die Gruppe Buchschacher. Daraus ergeben sich folgende Miteigentumsbeteiligungen an Köniz / 8032:

<u>Im Eigentum von Vertragspartei</u>	<u>Miteigentumsanteil an Riedstrasse</u>
Einwohnergemeinde Köniz	38'034/100'000
FAMBAU Genossenschaft	28'899/100'000
Gruppe Buchschacher	33'067/100'000
Lycaena AG	0/100'000
Rehhag AG	0/100'000
Total Miteigentumsanteile	100'000/100'000

- Grundstück Köniz / 10687

Nach Realteilung 1 und den Käufen I und II bestehen am Grundstück Köniz / 10687 die folgenden Miteigentumsbeteiligungen:

<u>Im Eigentum von Vertragspartei</u>	<u>Miteigentumsanteil an Grundstück Köniz / 10687</u>
Einwohnergemeinde Köniz	0/100'000
FAMBAU Genossenschaft	28'516/100'000
Gruppe Buchschacher	17'763/100'000
Lycaena AG	2'950/100'000
Rehhag AG	50'771/100'000
Total Miteigentumsanteile	100'000/100'000

IV. Weitere Vereinbarungsbestimmungen

1. Mitwirkungspflicht zum Abschluss der Verträge

Alle Parteien dieser Vereinbarung verpflichten sich, die nötigen Verträge zu unterzeichnen und die Eintragungsbewilligungen für die Grundbucheintragungen zu erteilen. Während der Vertragsentwicklung sichern sie ihre stetige Mitwirkung zu, damit die Vertragswerke innert nützlicher Frist abgeschlossen werden können. Weiter verzichten sie auf alle Handlungen, die den Absichten dieser Vereinbarung zuwiderlaufen könnten.

2. Umsetzung

Die Parteien dieser Vereinbarung setzen alles daran, dass die nötigen Rechtsgeschäfte zur Entflechtung des Miteigentums an den Parzellen Weiler Ried bis zum 31.12.2020 unterzeichnet sind und grundsätzlich zur Grundbucheintragung bereit stehen.

3. Erklärung über die nicht-spekulativen Absichten der Handänderungen

Die Parteien Nrn 1 bis 7 dieser Absichtserklärung und Vereinbarung halten ausdrücklich fest, dass alle vorgesehenen Eigentumsübertragungen, seien diese in der Form von Kaufverträgen oder von Realteilungen abzuschliessen, ohne spekulative Absicht erfolgen. Wichtigstes Ziel ist die Entflechtung der Miteigentümergeinschaft im Weiler Ried. Erst nach dieser Entflechtung kann die Förderung und Entwicklung des Baubereiches Prisma (Köniz / Neu1) zielgerichtet an die Hand genommen werden. In diesem Baubereich entsteht ein Versorgungsschwerpunkt für das ganze Baugebiet Papillon, wo bereits erste Bewohnerinnen und Bewohnern eingezogen sind.

4. Infrastrukturkostenbeiträge

Im Baugebiet Papillon wie auch im Weiler Ried schulden die Grundeigentümer der Infrastrukturgenossenschaft Papillon Erschliessungsbeiträge von ca. Fr. 170.00/m² BGF für Neubauten. Dieser Kostenbeitrag wird nach Eintritt der Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost) «Teilbereich Weiler» für die voraussichtlichen 6'700 m² BGF geschuldet sein. Die Kostenbeiträge werden von der Infrastrukturgenossenschaft Papillon bei den neuen Eigentümern nach Durchführung der Realteilungen und nach Abschluss der Kaufverträge eingefordert.

Von bisherigen Miteigentümern bereits an die IGP geleisteten Anteile an die Infrastrukturkosten sind, nach Abgeltung durch die übernehmenden Miteigentümer, diesen gutzuschreiben.

5. Auftrag an Notariat Blum

Alle Parteien dieser Vereinbarung verpflichten sich, die vorgesehenen Verträge beim Notariat Blum im Auftrag zu geben.

6. Verknüpfung der Vertragswerke

Weil nicht alle Rechtsgeschäft in einer einzigen öffentlichen Urkunde zusammengefasst werden können, werden die verschiedenen Vertragswerke mit der ausdrücklich Bedingung versehen, dass die Grundbuchanmeldung nur erfolgen kann, wenn auch die anderen Vertragswerke zu Grundbuchanmeldung bereit stehen.

7. Infrastrukturgenossenschaft Papillon

Die Rehhag AG wird als Genossenschafterin aus den Verpflichtungen der Infrastrukturgenossenschaft Papillon entlassen. Die Infrastrukturgenossenschaft Papillon kauft den Anteilschein von Fr. 1'000.00 von der Rehhag AG zum Nominalpreis zurück.

8. Papillon Verwaltungs AG

Die Lycaena AG und die Rehhag AG verkaufen die auf den Weiler Ried entfallenden Aktien den jeweiligen Käuferinnen zum Nominalpreis von Fr. 1.00 pro Aktie. Die Rehhag AG ist danach nicht mehr Aktionärin der Papillon Verwaltungs AG.

9. Kosten

- Entwidmung der Parzellen Köniz / 8028 und 10687 und Dienstbarkeitserrichtungen

Die Kosten dieses Vertrages tragen die Miteigentümer von Köniz / 8028 und 10687 im Verhältnis ihrer Miteigentumsquoten an Köniz / 8026 bei der Ausgangslage (Beilage 2).

- Realteilungen 1 bis 4 und Parzellierung Köniz / 8020

Die Kosten der Realteilungen 1 bis 4 und der Parzellierung von Köniz / 8020 trägt die Infrastrukturgenossenschaft Papillon.

- Kaufverträge I und II sowie Kaufverträge 1 bis 8

Die Kosten dieser Kaufverträge (Handänderungssteuer, Grundbucheintragungskosten und Notar) tragen die jeweiligen Käufer. Dort wo mehrere Kaufverträge in einer Urkunde zusammengefasst werden können, tragen die Käufer individuell die Handänderungssteuer und die weiteren Kosten im Verhältnis ihrer Kaufpreise.

- Vorliegende Absichtserklärung und Vereinbarung

Die Kosten der vorliegenden Absichtserklärung und Vereinbarung trägt die Infrastrukturgenossenschaft Papillon.

10. Originalexemplare

Die vorliegende Absichtserklärung und Vereinbarung wird in zehn Originalexemplaren ausgestellt und unterzeichnet. Je ein Exemplar ist für die Vertragsparteien 1 bis 8 bestimmt, ein Exemplar ist für die Infrastrukturgenossenschaft Papillon bestimmt und ein Exemplar für das Notariat Blum im Sinn eines Auftrages.

Beilagenverzeichnis:

- Beilage 1: Tabelle «Eigentum am «Weiler Ried» nach UeO 2012 und nach UeO in Anpassung», Stand 07.08.2020
- Beilage 2: Tabelle « Eigentum am «Weiler Ried», Strassen und Wegen sowie an Grünbereichen», Stand 29.07.2020
- Beilage 3: Tabelle «Entwicklung Parzellen 8028 resp. 10687 (Anmerkungsparzellen)», Stand 25.08.2020 (Herzog)
- Beilage 4: Tabelle «Nach Realteilung 1», Stand 21.08.2020
- Beilage 5: Tabelle «Nach Realteilung 2», Stand 21.08.2020
- Beilage 6: Tabelle «Nach Realteilung 3», Stand 21.08.2020
- Beilage 7: Tabelle «Weitere Rechtsgeschäfte vor Realteilung 4 », Stand 21.08.2020
- Beilage 8: Tabelle «Realteilung 4», Stand 21.08.2020
- Beilage 9: Entwurf Projektmutation vom 28.02.2020
- Beilage 10: Tabelle « Zustand BGF – Verteilung», Stand 21.08.2020

Die Beilagen 1 bis 10 verstehen sich als integrierender Bestandteil der vorliegenden Absichtserklärung und Vereinbarung.

Bern / Köniz, Datum 5.11.2020

Einwohnergemeinde Köniz

René Schaad

FAMBAU Genossenschaft

Walter Straub

Christoph Odermatt

Rehhag AG

Sylvia Schütz

Roland Schütz

Lycaena AG

Hansjürg Emch

Bernhard Emch

Gruppe Buchschacher

Ulrich Buchschacher

Beat Buchschacher

Sylvia Schütz

29.10.2020

Infrastrukturgenossenschaft Papillon

Guido Albisetti, Präsident

Marlene Zingg, Vizepräsidentin der Verwaltung

- *1. Die Zustimmung der finanzkompetenten Behörde von Köniz bleibt vorbehalten.
- 2. Der Umsetzungstermin auf S. 12 unten kann nicht eingehalten werden.

Miteigentümergeinschaft Ried: Eigentum am "Weiler Ried" nach UeO 2012 und nach UeO in Anpassung

Eigentümer	Weiler Ried bisheriger Zustand										Weiler Ried mutmasslicher neuer Zustand				
	Köniz / 8020		Köniz / 8023		Köniz / 8026		Total m ² BGF von Köniz / 8020, 8023 und 8026		Köniz / 8020		Köniz / 8020 3'200 BGF		Köniz / 8026 3'500 BGF		Köniz / 8020 und 8026 Total 6'700 BGF
	Gbl. Nr.	WQ	Gbl. Nr.	WQ	Gbl. Nr.	WQ	Gbl. Nr.	WQ	Gbl. Nr.	WQ	Gbl. Nr.	WQ	Gbl. Nr.	WQ	
Einwohnergemeinde Köniz	8020-1	16'927	8023-1	16'927	8026-1	16'053	675	8020-1	16'927	541.664	8026-1	16'053	8026-1	16'053	1104
	8020-2	7'093	8023-2	7'093	8026-2	7'967	310	8020-2	7'093		8026-2	7'967	8026-2	7'967	
	8020-7	21'066	8023-7	21'066	8026-7	21'066	864	8020-7	21'066		8026-7	21'066	8026-7	21'066	
	8020-8	1'690	8023-8	1'690	8026-8	1'690	69	8020-8	1'690		8026-8	1'690	8026-8	1'690	
	8020-12	1'542	8023-12	1'542	8026-12	1'542	63	8020-12	1'542	1940.096	8026-12	1'542	8026-12	1'542	3500
	8020-13	26'703	8023-13	9'770	8026-13	9'770	680	8020-13	26'703		8026-13	9'770	8026-13	9'770	
	8020-17	2'534	8023-17	2'534	8026-17	2'534	104	8020-17	2'534		8026-17	2'534	8026-17	2'534	
		60'628		43'695		44'569	2'090		60'628			44'569		44'569	
einfache Gesellschaft: Baugesellschaft Ringstrasse AG Bürengut AG	8020-3	4'548	8023-3	4'548	8026-3	4'548	186	8020-3	4'548		8026-3	4'548	8026-3	4'548	
	8020-10	422	8023-10	422	8026-10	422	17	8020-10	422	159.04	8026-10	422	8026-10	422	333
Einf. Ges. Buchschacher: Bauges. Ringstrasse AG Bürengut AG Ulrich Buchschacher Beat Buchschacher	8020-6	9'403	8023-6	9'403	8026-6	9'403	386	8020-6	9'403		8026-6	9'403	8026-6	9'403	630
	8020-9	2'950	8023-9	2'950	8026-9	2'950	121	8020-9	2'950	94.4	8026-9	2'950	8026-9	2'950	198
Einf. Ges. Buchschacher: Bauges. Ringstrasse AG Bürengut AG Weissenstein Projekte AG	8020-14	2'510	8023-14	19'443	8026-14	19'443	518	8020-14	2'510	80.32	8026-14	19'443	8026-14	19'443	761
	8020-19	2'612	8023-19	2'612	8026-19	2'612	107	8020-19	2'612	83.584	8026-19	2'612	8026-19	2'612	175
Total Wertquoten	100'000	100'000	100'000	100'000	100'000	100'000	4'100	100'000	100'000	3'200	100'000	100'000	100'000	3'500	6'700

Notariat Blum 22.4.2020 /tm/ib

Bemerkungen:

- 1) Die Beteiligung der Miteigentümer an Köniz / 8028 und 10687 ist die gleiche, wie die Beteiligung der Miteigentümer an Köniz / 8026.
- 2) Die Wertquoten von Köniz / 8026-1 und 8026-2 wurden mit Kaufvertrag vom 19.3.2020 um je 874/100'000 geändert. Die Grundbuchanmeldung ist am 24.3.2020 unter Beleg 4233 erfolgt. Zustand: rechtskräftig

Stand: 29.07.2020

Miteigentümergeinschaft Ried: Eigentum am "Weiler Ried", Strassen und Wegen sowie an Grünbereichen

Eigentümer	Weiler Ried				Total m ² BGF von Köniz / 8020, 8023 und 8026	Strassen und Wege				Grünbereiche					
	Köniz / 8020		Köniz / 8023			Köniz / 8032 Riedstrasse		Köniz / 10425 Schalenholzweg		Köniz / 10516 Papillonallee		Köniz / 10513 Plateau		Köniz / 10518 Hang	
	Gbl. Nr.	WQ	Gbl. Nr.	WQ		Gbl. Nr.	WQ	Gbl. Nr.	WQ	Gbl. Nr.	WQ	Gbl. Nr.	WQ	Gbl. Nr.	WQ
Einwohnergemeinde Köniz (Bem. 2)	8020-1	16'927/8023-1	16'927/8026-1	16'053	8032-1	33'132	10425-1	20'410	10516-1	36'615	10513-1	20'410	10518-1	20'410	
					8032-25	4'902	10425-23	4'902	10516-15	4'902	10513-15	4'902	10518-15	4'902	
FAMBAU Genossenschaft	8020-2	7'093/8023-2	7'093/8026-2	7'967	8032-2	7'957									
	8020-7	21'066/8023-7	21'066/8026-7	21'066	8032-4	5'305									
	8020-8	1'690/8023-8	1'690/8026-8	1'690	8032-7	5'867	10425-2	6'796	10516-2	6'796	10513-2	6'796	10518-2	6'796	
	8020-12	1'542/8023-12	1'542/8026-12	1'542											
	8020-13	26'703/8023-13	9'770/8026-13	9'770	8032-14	9'770									
	8020-17	2'534/8023-17	2'534/8026-17	2'534											
	60'628		43'695	44'569		28'899								25'312	
einfache Gesellschaft: Baugesellschaft Ringstrasse AG	8020-3	4'548/8023-3	4'548/8026-3	4'548	8032-3	4'548	10425-3	5'200	10516-3	5'200	10513-3	5'622	10518-3	5'200	
Büregut AG	8020-10	422/8023-10	422/8026-10	422	8032-11	422	10425-10	422	10516-9	422	10518-9	422		422	
BYG-Stiftungen der Marti- Unternehmungen															
Einf. Ges. Buchschacher: Bauges. Ringstrasse AG	8020-6	9'403/8023-6	9'403/8026-6	9'403	8032-5	3'092	10425-5	8'725	10516-5	3'092	10513-5	8'725	10518-5	8'725	
Büregut AG															
Ulrich Buchschacher															
Beat Buchschacher															
Marti Gesamtleistungen AG															
Lycaena AG	8020-9	2'950/8023-9	2'950/8026-9	2'950	8032-10	2'950	10425-9	2'950	10516-8	2'950	10513-8	2'950	10518-8	2'950	
Ascaro Vorsorgestiftung															
Einf. Ges. Buchschacher: Bauges. Ringstrasse AG															
Büregut AG	8020-14	2'510/8023-14	19'443/8026-14	19'443	8032-15	19'443	10425-14	19'443	10516-12	19'443	10513-12	19'443	10518-12	19'443	
Weissenstein Projekte AG															
Rehag AG	8020-19	2'612/8023-19	2'612/8026-19	2'612	8032-20	2'612									
Total Wertquoten		100'000	100'000	100'000	4'100	100'000	100'000	100'000	100'000	100'000	100'000	100'000	100'000	100'000	

Notariat Blum 29.07.2020 /qb/tb

Bemerkungen:

- 1) Die Beteiligung der Miteigentümer an Köniz / 8028 und 10687 ist die gleiche, wie die Beteiligung der Miteigentümer an Köniz / 8026.
- 2) Die Wertquoten von Köniz / 8026-1 und 8026-2 wurden mit Kaufvertrag vom 19.3.2020 um je 874/100'000 geändert. Die Grundbuchanmeldung ist am 24.3.2020 unter Beleg 4233 erfolgt. Zustand: rechtskräftig

Weiler Ried: Entwicklung Parzellen 8028 resp. 10687 (Anmerkungspartzellen)

	8028 aktuell WQ	8028 m ²	8028 neu WQ	8028 m ² neu	10687 aktuell WQ	10687 m ²	10687 neu WQ	10687 m ² neu
EWG Köniz	: 16.053%	1457m ²	16.053%	1457m ²	16.053%	601m ²	-	-
FAMBAU	: 44.569%	4045m ²	34.069%	3092m ²	44.569%	1668m ²	28.516%	1067m ²
Lycaena	: 2.950%	268m ²	2.950%	268m ²	2.950%	110m ²	2.950%	110m ²
R. Schütz	: 2.612%	237m ²	2.612%	237m ²	2.612%	98m ²	50.771%	1900m ²
Buchsacher	: 33.816%	3069m ²	33.816%	3069m ²	33.816%	1265m ²	17.763%	665m ²
Mäder-Grimm	: -	-	10.500%	953m ²	-	-	-	-
Total	: 100%	9076m²	100%	9076m²	100%	3742m²	100%	3742m² (50% = 1871m²)

Legende

- 1 : Abgabe von 953m² oder 10.500% WQ an Fam. Mäder-Grimm (Tausch id. m² von Parz GBBL Nr. 8027)
- 2 : Übernahme von 953m² oder 10.500% WQ von Fam. Mäder-Grimm
- 3 : Abgabe von 601m² oder 16.053% WQ an Rehlag AG (Verlangte WQ von >50.00%)
- 4 : Übernahme von 601m² oder 16.053% (Gde Köniz) von FAMBAU und Buchsacher je 601m² oder 16.053% WQ
- 5 : Abgabe von 601m² oder 16.053% WQ an Rehlag AG (Verlangte WQ von >50.00%)
- 6 : Abgabe von 601m² oder 16.053% WQ an Rehlag AG (Erhält dafür 107m² BGF aus Prisma)

Miteigentümergeinschaft Ried: Eigentum am "Weiler Ried", Strassen und Wegen sowie an Grünbereichen

Stand: 29.07.2020

Eigentümer	Weiler Ried						Strassen und Wege						Grünbereiche					
	Köniz / 8020		Köniz / 8023		Köniz / 8026		Total m ² BGF von Köniz / 8020, 8023 und 8026	Köniz / 8032 Riedstrasse		Köniz / 10425 Schalenholzweg		Köniz / 10516 Papillonallee		Köniz / 10513 Plateau		Köniz / 10518 Hang		
	Gbl. Nr.	WQ	Gbl. Nr.	WQ	Gbl. Nr.	WQ		Gbl. Nr.	WQ	Gbl. Nr.	WQ	Gbl. Nr.	WQ	Gbl. Nr.	WQ	Gbl. Nr.	WQ	
Einwohnergemeinde Köniz (Bem. 2)	8020-1	16'927	8023-1	16'927	8026-1	16'053	675	8032-25	4'902	10425-23	4'902	10516-15	4'902	10513-15	4'902	10518-15	4'902	
	8020-2	7'093	8023-2	7'093	8026-2	7'967	310	8032-2	7'957		25'312	41'517		25'312		25'312		
	8020-7	21'066	8023-7	21'066	8026-7	21'066	864	8032-4	5'305									
	8020-8	1'690	8023-8	1'690	8026-8	1'690	69	8032-7	5'867									
	8020-12	1'542	8023-12	1'542	8026-12	1'542	63			10425-2	6'796	10516-2	6'796	10513-2	6'796	10518-2	6'796	
	8020-13	26'703	8023-13	9'770	8026-13	9'770	680	8032-14	9'770									
	8020-17	2'534	8023-17	2'534	8026-17	2'534	104											
		60'628		43'695		44'569	2'090											
		8020-3	4'548	8023-3	4'548	8026-3	4'548	186	8032-3	4'548	10425-3	5'200	10516-3	5'200	10513-3	5'200	10518-3	5'200
	Bürentag AG	8020-10	422	8023-10	422	8026-10	422	17	8032-11	422	10425-10	422	10516-9	422	10518-9	422		422
BVG-Stiftungen der Marti-Unternehmungen										10425-4	4'499	10516-4	4'499	10513-4	4'499	10518-4	4'499	
Einf. Ges. Buchschacher: Bauges. Ringstrasse AG	8020-6	9'403	8023-6	9'403	8026-6	9'403	386	8032-5	3'092	10425-5	8'725	10516-5	3'092	10513-5	8'725	10518-5	8'725	
Bürentag AG																		
Beat Buchschacher																		
Marti Gesamtleistungen AG																		
Lycaena AG	8020-9	2'950	8023-9	2'950	8026-9	2'950	121	8032-10	2'950	10425-9	4'808	10516-8	2'950	10513-8	4'808	10518-8	2'950	
Ascaro Vorsorgestiftung																		
Einf. Ges. Buchschacher: Bauges. Ringstrasse AG																		
Bürentag AG	8020-14	2'510	8023-14	19'443	8026-14	19'443	518	8032-15	19'443	10425-14	19'443	10516-12	19'443	10513-12	19'443	10518-12	19'443	
Weissenstein Projekte AG																		
Rehhag AG	8020-19	2'612	8023-19	2'612	8026-19	2'612	107	8032-20	2'612									
Total Wertquoten		100'000		100'000		100'000	4'100		100'000	100'000	100'000	100'000	100'000	100'000	100'000	100'000	100'000	

Notariat Blum 29.07.2020 /qb/tb

Bemerkungen:

- 1) Die Beteiligung der Miteigentümer an Köniz / 8028 und 10687 ist die gleiche, wie die Beteiligung der Miteigentümer an Köniz / 8026.
- 2) Die Wertquoten von Köniz / 8026-1 und 8026-2 wurden mit Kaufvertrag vom 19.3.2020 um je 874/100'000 geändert. Die Grundbuchanmeldung ist am 24.3.2020 unter Beleg 4233 erfolgt. Zustand: rechtskräftig

Miteigentümergeinschaft Ried: Zustand BGF - Nach Realteilung 1

Stand: 21.08.2020

Eigentümer	Köniz / 8070			Köniz / 8023		Köniz / 8026			
	WQ	Bauernhaus Guggisberg (inkl. Neu2 bis 4)	BGF Prisma proportionale AG	BGF Prisma 2021	WQ	Bauernhaus Widmer	WQ	BGF W1 bis W3 proportional 2021	BGF W1 bis W3 2021
Einwohnergemeinde Köniz	16927.00	163.18	511.40	541.664	19539.00	214.15	16053.00	511.80	561.86
FAMBAU Genossenschaft	60628.00	584.45392	1157.21	1940.10	43695.00	478.90	44569.00	954.58	1559.915
Gruppe Buchschacher	4970.00				4970.00		4970.00		
	9403.00	162.75212	310.60	540.26	9403.00	370.62336	9403.00	714.27	1183.56
	2510.00				19443.00		19443.00		
Lycaena AG	2950.00	28.44	57.77	94.40	2950.00	32.33	2950.00	61.18	103.25
Rehag AG	2612.00	25.18	51.11	83.58	0.00	0.00	2612.00	51.54	91.42
Total m2 BGF	100000.00	964.00	1958.2	3200.00	100000.00	1096.00	100000.00	2131.80	3500

Notariat Blum 21.08.2020 / qb/tb

Realteilung 1: Die **Rehag AG** hat von der **EG Köniz** die 16.053% an **Köniz / 10687** übernommen.

Die **EG Köniz** hat von der **Rehag AG** die 2.612% am **Bauernhaus Widmer** (28.63 m2) übernommen.

Miteigentümergeinschaft Ried: Zustand BGF - Nach Realteilung 2

Stand: 21.08.2020

Eigentümer	Köniz / 8020				Köniz / 8023			Köniz / 8026		
	WQ	Bauernhaus Guggisberg (inkl. Neu2 bis 4)	WQ	Bauernhaus proportional 2021	BGF Prisma 2021	WQ	Bauernhaus Widmer	WQ	BGF W1 bis W3 proportional 2021	BGF W1 bis W3 2021
Einwohnergemeinde Köniz	33810.00	325.93	0.00		0.00	53355.00	584.77	16053.00	347.82	561.86
FAMBAU Genossenschaft	60628.00	584.45	60628.00		1940.10	43695.00	478.90	44569.00	954.58	1559.915
Gruppe Buchschacher	0.00	0.00	33810.00		1081.92	0.00	0.00	4970.00 9403.00 19443.00	724.27	1183.56
Lycaena AG	2950.00	28.44	2950.00		94.40	2950.00	32.33	2950.00	53.18	103.25
Rehag AG	2612.00	25.18	2612.00		83.58	0.00	0.00	2612.00	55.94	91.42
Total m2 BGF	100000.00	964.00	100000.00		3200.00	100000.00	1096.00	100000.00	2141.80	3500

Notariat Blum 21.08.2020 / qb/tb

Realteilung 2: Die Gruppe Buchschacher hat von der EG Köniz die 16.927% am BGF Prisma 2021 (541.66 m2) übernommen.
 Die EG Köniz hat von der Gruppe Buchschacher die 16.883% am Bauernhaus Guggisberg (162.75 m2) übernommen.
 Die EG Köniz hat von der Gruppe Buchschacher die 33.816% am Bauernhaus Widmer (370.62 m2) übernommen.

Miteigentümergeinschaft Ried: Zustand BGF - Nach Realteilung 3

Stand: 21.08.2020

Eigentümer	Köniz / 8020				Köniz / 8023		Köniz / 8026			
	WQ	Bauernhaus Guggisberg (inkl. Neu2 bis 4)	WQ	BGF Prisma proportional 2021	BGF Prisma 2021	WQ	Bauernhaus Widmer	WQ	BGF W1 bis W3 proportional 2021	BGF W1 bis W3 2021
Einwohnergemeinde Köniz	94438.00	910.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	16053.00	143.82	561.86
FAMBAU Genossenschaft	0.00	0.00	60628.00	1187.32	1940.10	97050.00	1063.67	44569.00	904.58	1559.915
Gruppe Buchschacher	0.00	0.00	33810.00	861.07	1081.92	0.00	0.00	4970.00	274.27	1183.56
Lycaena AG	2950.00	28.44	2950.00	37.77	94.40	2950.00	32.33	9403.00	63.18	103.25
Rehag AG	2612.00	75.18	2612.00	51.12	83.58	0.00	0.00	19443.00	55.98	91.42
Total m2 BGF	100000.00	964.00	100000.00	1328.28	3200.00	100000.00	1096.00	100000.00	1441.83	3500

Notariat Blum 21.08.2020 / qb/tb

Realteilung 3: Die **FAMBAU Genossenschaft** hat von der **EG Köniz** die 53.355% am Bauernhaus Widmer (584.77 m2) übernommen.
Die **EG Köniz** hat von der **FAMBAU Genossenschaft** die 60.628% am Bauernhaus Guggisberg (584.45 m2) übernommen.

Miteigentümergeinschaft Ried: Zustand BGF - Weitere Rechtsgeschäfte vor Realteilung 4

Stand: 21.08.2020

	WQ	Fläche	Verkäufer	Käufer
Köniz / 8020 Neu1	2950	28.44	Lycæna AG	EG Köniz
	7612	25.18	Rehag AG	EG Köniz
	2950	57.77	Lycæna AG	Gruppe Buchschacher
	2612	51.15	Rehag AG	Gruppe Buchschacher
Köniz / 8023	2950	32.33	Lycæna AG	FAMBAU Genossenschaft
Köniz / 8026	16053	561.855	EG Köniz	Gruppe Buchschacher
	2950	103.75	Lycæna AG	Gruppe Buchschacher
	7612	91.42	Rehag AG	Gruppe Buchschacher

Miteigentümergeinschaft Ried: Zustand BGF - Realteilung 4

Stand: 21.08.2020

Eigentümer	Köniz / 8020				Köniz / 8023		Köniz / 8026		
	WQ	Bauernhaus Guggisberg (inkl. Neu2 bis 4)	WQ	BGF Prisma proportional 2021	WQ	Bauernhaus Widmer	WQ	BGF W1 bis W4 proportional 2021	BGF W1 bis W3 2021
Einwohnergemeinde Köniz	100000.00	964.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
FAMBAU Genossenschaft	0.00	0.00	60628.00	1187.27	1940.10	1096.00	44569.00	954.58	1559.915
Gruppe Buchschacher	0.00	0.00	39372.00	770.96	1259.90	0.00	55431.00	1187.27	1940.085
Lycaena AG	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0
Rehag AG	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0
Total m2 BGF	100000.00	964.00	100000.00	1958.23	3200.00	100000.00	100000.00	2141.80	3500

Notariat Blum 21.08.2020 /qb/tb

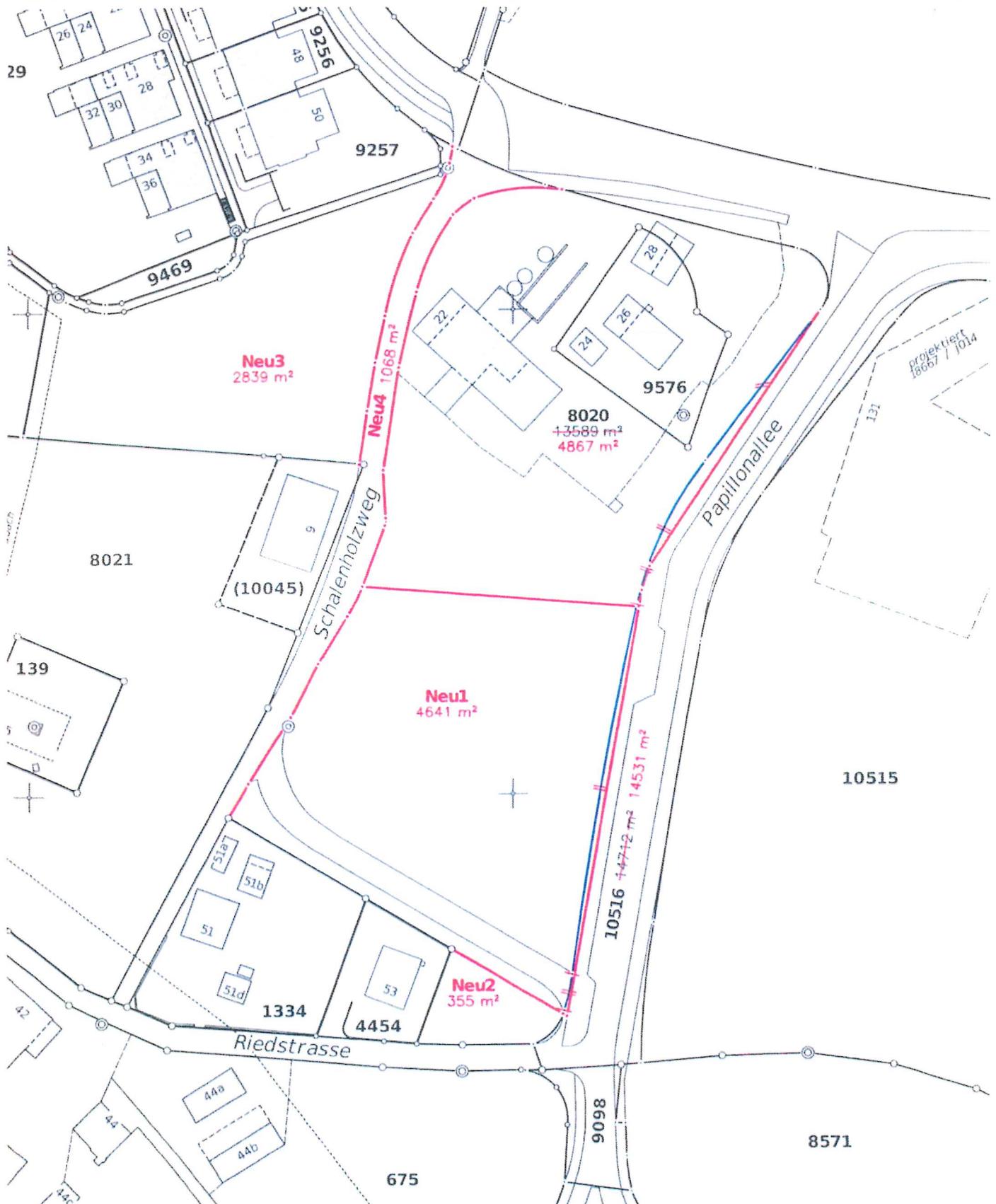
Realteilung 4: Die FAMBAU Genossenschaft übernimmt von der Gruppe Buchschacher die 55.431% am BGF W1 bis W3 (1940.085 m2).
Die Gruppe Buchschacher übernimmt von der FAMBAU Genossenschaft die 60.628% am BGF Prisma 2021 (1940.10 m2).

GEMEINDE KÖNIZ

Mutationsplan zu Messurkunde Nr. 355 2020 / XX

Grundstücke mit unterstrichenen Nummern sind noch nicht rechtsgültig!

PROJEKTMUTATION / ENTWURF vom 28.02.2020 / SUM



Stand: 21.08.2020

Miteigentümergeinschaft Ried: Zustand BGF - Verteilung

Eigentümer	Köniz / 8020			Köniz / 8023		Köniz / 8026			
	WQ	Bauernhaus Guggisberg (inkl. Neu2 bis 4)	BGF Prisma proportional 2021	BGF Prisma 2021	WQ	Bauernhaus Widmer	WQ	BGF W1 bis W3 proportional 2021	BGF W1 bis W3 2021
Einwohnergemeinde Köniz	16927.00	163.18	331.46	541.66	16927.00	185.52	16053.00	343.82	561.86
FAMBAU Genossenschaft	60628.00	584.45	1187.22	1940.10	43695.00	478.90	44569.00	954.68	1559.915
Gruppe Buchschacher	4970.00				4970.00		4970.00		
	9403.00	162.75	330.60	540.26	9403.00	370.62	33816.00	724.27	1183.56
	2510.00				19443.00		19443.00		
Lycaena AG	2950.00	28.44	57.77	94.40	2950.00	32.33	2950.00	63.18	103.25
Rehag AG	2612.00	25.18	51.35	83.58	2612.00	28.63	2612.00	55.94	91.42
Total m2 BGF	100000.00	964.00	1958.20	3200.00	100000.00	1096.00	100000.00	1141.80	3500

Notariat Blum 21.08.2020 / qb/tb

Realteilung 1:

Die **Rehag AG** übernimmt von der **EG Köniz** die 16.053% an **Köniz / 10687**.

Die **EG Köniz** übernimmt von der **Rehag AG** die 2.612% am **Bauernhaus Widmer**.

Realteilung 2:

Die **Gruppe Buchschacher** übernimmt von der **EG Köniz** die 16.927% am **BGF Prisma 2021**.

Die **EG Köniz** übernimmt von der **Gruppe Buchschacher** die 16.883% am **Bauernhaus Guggisberg**.

Die **EG Köniz** übernimmt von der **Gruppe Buchschacher** die 33.816% am **Bauernhaus Widmer**.

Realteilung 3:

Die **FAMBAU Genossenschaft** übernimmt von der **EG Köniz** die 16.927% am **Bauernhaus Widmer**.

Die **FAMBAU Genossenschaft** übernimmt von der **EG Köniz** die 33.816% am **Bauernhaus Widmer**.

Die **FAMBAU Genossenschaft** übernimmt von der **EG Köniz** die 2.612% am **Bauernhaus Widmer**.

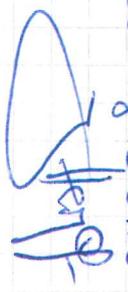
Die **EG Köniz** übernimmt von der **FAMBAU Genossenschaft** die 60.628% am **Bauernhaus Guggisberg**.

Käufe Wälder Ried gem. Entwurf "Mirkunde 4" vom 02.02.2022

Kauf Nr	Verkäufer	Käufer	Objekt/Parz Nr	Fläche m ²	Preis m ²	Preis total	Anbest/‰	NR/Verkau	Grundkap m ² Bst Wälder Ried cat. Nr
1 / 3	Lyanea AG	Elis Känitz	Anteil 8020-9	28 m ²	Fl. 420.-	Fl. 11760.-	2950 / 100000	ALPRA	-
2 / 4	Rehag AG	Elis Känitz	Anteil 8020-19	25 m ²	Fl. 420.-	Fl. 10500.-	2612 / 100000	ALPRA	-
3 / 5	Lyanea AG	BG Ringbauer	Anteil 10713-4	34 m ²	Fl. 500.-	Fl. 17000.-	2950 / 100000	Madelsteinhöf	6700 m ²
4 / 6	Rehag AG	BG Ringbauer	Anteil 10713-5	51 m ²	Fl. 630.- ³	Fl. 32130.-	2612 / 100000	Madelsteinhöf	4100 m ²
5 / 7	Lyanea AG	Tawogau	Anteil 8023-9	32 m ²	Fl. 420.-	Fl. 13440.-	2950 / 100000	ALPRA	-
6 / 8	Elis Känitz	BG Ringbauer	Anteil 8026-1	562 m ²	Fl. 420.-	Fl. 236040.-	16053 / 100000	Madelsteinhöf	6700 m ²
7 / 9	Lyanea AG	BG Ringbauer	Anteil 8026-9*1	103 m ²	Fl. 550.-	Fl. 56650.-	2950 / 100000	Madelsteinhöf	6700 m ²
8 / 10	Rehag AG	BG Ringbauer	Anteil 8026-19*2	56 m ²	Fl. 680.- ³	Fl. 35280.-	2612 / 100000	Madelsteinhöf	4100 m ²

Legende:

- *1 Übertragung Pflanzgutumsenkel 8032.10 berücksichtigt
- *2 Übertragung Pflanzgutumsenkel 8032.20 berücksichtigt
- *3 Basis BGF 01 4100 m² → Umrechnung auf Basis 6700 m² ergibt Fl. 385.50

Boleigen 07.03.2022




Gemeinde
Köniz

Volksabstimmung 28. November 2021

Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten

Niederwangen, Ried (Ost), Teilbereich Weiler
Änderung der Überbauungsordnung

Abstimmungslokale

Sie haben die Möglichkeit, bei den nachstehenden Abstimmungslokalen **persönlich** an der Urne abzustimmen oder zu wählen. Das Lokal mit Stern (*) ist nicht rollstuhlgängig.

Gemeindehaus Bläuacker
Landorfstrasse 1, 3098 Köniz

Öffnungszeiten (neu ab Juni 2021)

Donnerstag, 25. November 2021, 16–18 Uhr

Freitag, 26. November 2021, 14–16 Uhr

Köniz (Oberstufenzentrum)
Liebefeld (Schulhaus Hessgut)
Wabern (Dorfschulhaus*)
Niederscherli (Schulhaus Bodengässli)
Niederwangen (Schulhaus)

Öffnungszeiten

Freitag, 26. November 2021, 14–16 Uhr

Briefliche Stimmabgabe

Verwenden Sie für die briefliche Stimmabgabe das beiliegende Kuvert und beachten Sie die Anleitung auf der Rückseite des Antwortkuverts. **Wichtig:** Der Stimmrechtsausweis ist im entsprechenden Feld zu unterschreiben und zusammen mit dem verschlossenen Stimmkuvert in das Antwortkuvert zu legen.

Übergeben Sie das Antwortkuvert entweder rechtzeitig und frankiert der Post oder werfen Sie dieses bis spätestens am Samstag, 14.00 Uhr (letzte Leerung) vor dem Abstimmungs- oder Wahltag in den Briefkasten beim Gemeindehaus Bläuacker, Köniz ein.

Das geltende Recht

finden Sie im Internet unter www.koeniz.ch
(Verwaltung > Reglemente/Verordnungen).
Sie können es auch telefonisch bei der Stabsabteilung
der Gemeinde Köniz bestellen: 031 970 91 11

Niederwangen, Ried (Ost), Teilbereich Weiler

Änderung der Überbauungsordnung

Das Wichtigste in Kürze

2012 stimmten die Könizer Stimmberechtigten der Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost) zu und machten damit den Weg frei für die Realisierung der Überbauung «Papillon» mit Schul- und Sportanlage Ried sowie der öffentlichen Allmend. Teil der damaligen Überbauungsordnung (UeO) war auch der denkmalgeschützte Weiler Ried. 2014 genehmigte der Kanton die von den Stimmberechtigten beschlossene UeO Niederwangen, Ried (Ost), mit Ausnahme des Teilbereiches Weiler. Grund waren unter anderem offene Fragen bezüglich Mass der Nutzung und Ortsbildschutz. Auf Antrag der Gemeinde wurde der Weiler deshalb von der Genehmigung ausgenommen und eine neue Planung gestartet. Diese liegt nun vor.

Die Planung hat zum Ziel, den historischen Weiler Ried zu entwickeln und zu beleben und gleichzeitig seinen historischen Charakter zu bewahren. Der Weiler soll zum neuen Herzstück des Rieds und zu einem Begegnungsort für die Quartierbevölkerung werden. Um diese Ziele zu erreichen, wird die bauliche Entwicklung im Weiler auf zwei wesentliche Bereiche konzentriert: Gegen die Papillonallee hin entsteht ein Quartierzentrum und zwischen Ried- und Landorfstrasse sind drei neue Wohngebäude vorgesehen. Bestehende Bauten im Weiler dürfen erneuert und ausgebaut werden, aber ohne ihr Volumen zu verändern. Weiter wird der Weiler für den Fuss- und Veloverkehr attraktiver gemacht und der eingedolte Riedbach soll offengelegt und renaturiert werden.

Den Stimmberechtigten wird mit der vorliegenden Botschaft die Änderung der UeO Niederwangen, Ried (Ost), Teilbereich Weiler, beantragt. Sie besteht aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften inklusive Entwicklungsstudie. Die genannten Unterlagen befinden sich im Anhang der Botschaft.

Ausgangslage

Der ländliche Weiler Ried besteht aus drei stattlichen, locker gruppierten Hofanlagen. Die teilweise herrschaftlichen Bauten stammen

aus der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts und der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Im kantonalen Bauinventar sind die meisten Gebäude des Weilers als schützens- oder erhaltenswert eingestuft. Der Weiler ist zusätzlich als Baugruppe im Inventar aufgeführt, womit das Ensemble als Ganzes zu erhalten ist.

Die Planungsgeschichte im Ried reicht weit zurück. 1972 schlossen sich die dortigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu einer Miteigentümergeinschaft zusammen, der MEG Ried. Der westliche Teil des Rieds wurde ab den 1980er-Jahren sukzessive bebaut, im östlichen Teil hingegen wurden die Weichen für die bauliche Entwicklung erst später gestellt: Im Juni 2012 stimmten die Könizer Stimmberechtigten der Änderung der UeO Niederwangen, Ried (Ost) zu und sagten damit Ja zum Konzept «Papillon». Dieses sieht die schrittweise Realisierung eines Quartiers für 2000 Einwohnerinnen und Einwohner mit Schul- und Sportanlage sowie öffentlicher Allmend vor.

Was ist eine Überbauungsordnung (UeO)?

Eine Überbauungsordnung (UeO) regelt detailliert die Nutzung und Gestaltung eines Areals. Sie besteht aus einem Überbauungsplan mit Überbauungsvorschriften. Mit diesem Instrument können Gemeinden gezielt Einfluss auf die bauliche Entwicklung besonders anspruchsvoller Gebiete nehmen. Die vorliegende UeO wird durch die Stimmbevölkerung beschlossen und vom Kanton abschliessend genehmigt.

Nach dem positiven Volksentscheid genehmigte das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) 2014 die Planung. Mit einer Ausnahme: Das Gebiet des Weilers Ried wurde auf Antrag der Gemeinde von der Genehmigung ausgeschlossen. Dies insbesondere aufgrund ungelöster Fragen bezüglich Ortsbildschutz und einer unpräzisen Formulierung betreffend dem Mass der Nutzung. Im Auftrag der Grundeigentümerschaft und unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege sowie der Könizer Planungsbehörde wurden in der Folge verschiedene Szenarien für die Entwicklung und Belebung des Weilers Ried entworfen. Als Bestvariante wurde die Konzentration auf zwei Neubaubereiche am westlichen und am östlichen Ende des Weilers definiert. In einer Entwicklungsstudie wurde diese Bestvariante konkretisiert.

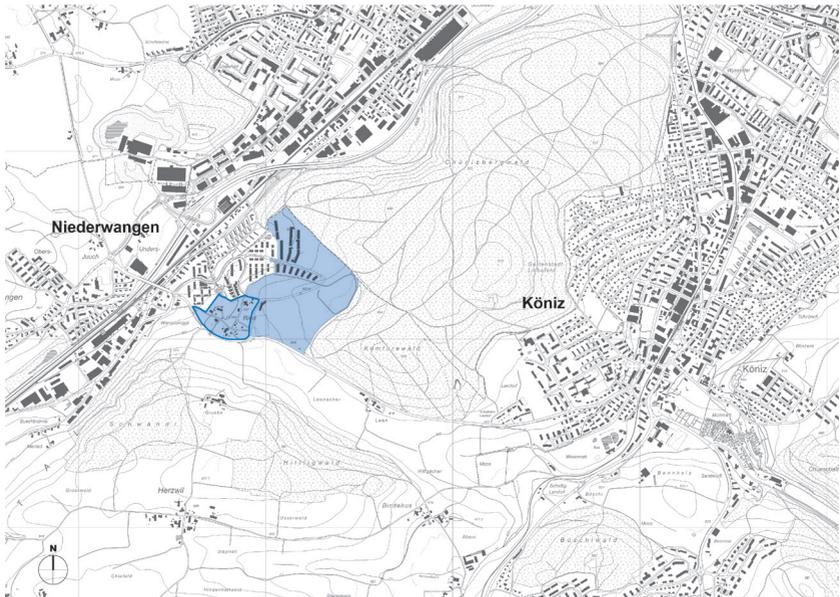


Abbildung 1: Übersichtsplan, blaue Fläche: Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost), blaue Umrandung: Teilbereich Weiler. Plangrundlage: UP5 © Amt für Geoinformation des Kantons Bern (MOPUBE), swisstopo (SWISSTLM3D)

Die Vision für den Weiler Ried

Früher lag der Weiler Ried ohne Siedlungsanbindung gegenüber von Niederwangen. Diese Situation hat sich komplett verändert: Durch die bauliche Entwicklung von Niederwangen, die bereits realisierten Wohnbauten im Ried West und die laufende Umsetzung der Überbauung «Papillon» befindet sich der Weiler heute mitten im Siedlungsgebiet. Basierend auf dieser neuen Situation wurde die Vision für den Weiler formuliert: Er soll zum «Herz» des gesamten Rieds werden und dabei identitätsstiftende, siedlungsverbindende und gemeinschaftliche Funktionen übernehmen. Zentral gelegene Laden- und Dienstleistungsangebote mit Restaurant und Café sind vorgesehen und auch Gemeinschaftsanlagen für die Quartierbevölkerung. So entsteht gegenüber dem Schulhaus und den Sportanlagen eine wichtige gesellschaftliche und wirtschaftliche Drehscheibe im täglichen Leben des neuen Quartiers, die das historische Ensemble des Weilers angemessen ergänzt.

Die neue Planung für den Weiler Ried

Im Perimeter des Weilers Ried werden drei Neubaubereiche definiert: Der Baubereich P im östlichen Bereich zwischen Schalenholzweg und Papillonallee, der Baubereich W1–W3 im westlichen Bereich zwischen Ried- und Landorfstrasse und der Baubereich U in der Nähe der Verzweigung Riedstrasse / Schalenholzweg. Die Entwicklungsschwerpunkte setzen dabei die Baubereiche P und W1–W3. Der untergeordnete Baubereich U dient der Ergänzung der Siedlungsstruktur. Die ehemaligen drei Hofgruppen und der neue Baubereich P gruppieren sich um den Freiraum im Innern, der erhalten und aufgewertet wird. Hier wird ein neuer Spielbereich geschaffen und der eingedolte Riedbach soll geöffnet und renaturiert werden. An geeigneter Lage entsteht zudem ein Gemeinschaftsraum für die gesamte Überbauung Ried Ost.

Nachfolgend werden die wichtigsten Punkte der neuen Planung für den Weiler Ried näher erläutert.



Abbildung 2: Detailübersicht, blaue Fläche: Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost), blaue Umrandung: Teilbereich Weiler. Plangrundlage: Orthofoto 2016 © Gemeinde Köniz, Dienstzweig Geomatik

Neues Quartierzentrum (Baubereich P)

Ein neues Quartierzentrum im Stile einer zeitgenössischen Markthalle samt Vorplatz wird zum Begegnungsort und zum verbindenden Element im Ried. Im Gebäude sind Verkaufsflächen für den täglichen Bedarf, Gastronomienutzungen sowie Dienstleistungs-, Gewerbe- und Wohnnutzungen erlaubt und vorgesehen. Öffentliche Nutzungen werden dabei gegen die Papillonallee hin ausgerichtet, über welche auch die Zu- und die Wegfahrt erfolgt. Abstellplätze für Autos dürfen nur in reduzierter Anzahl erstellt werden und sind in einer Einstellhalle unterzubringen. Oberirdische Abstellplätze sind nur für Kundinnen und Kunden, Besucherinnen und Besucher erlaubt.



Abbildung 3: Visualisierung neues Quartierzentrum mit Blickrichtung Südwest von der Papillonallee aus. Visualisierung: GWJ Architektur AG, Bern

Neue Wohnbauten (Baubereich W1–W3)

Als westlicher Abschluss des Weilers und als Übergang zur bestehenden Überbauung Ried West entstehen drei neue Wohnbauten. Vorgaben zu Lage und Volumen der Gebäude und die vorgesehene Fassade aus Holz stellen sicher, dass sich die neuen Gebäude in die Struktur des Weilers integrieren. Die Erschliessung erfolgt über die Riedstrasse. Auf Höhe des Wohnbaus W3 ist eine Wendeneische mit Abfallsammelstelle und auf Höhe des Wohnbaus W2 ist die Einfahrt in die Einstellhalle geplant. Autoabstellplätze sind nur unterirdisch und in reduzierter Anzahl zugelassen.



*Abbildung 4: Visualisierung der drei neuen Wohngebäude (Baubereich W1–W3).
Visualisierung: GWJ Architektur AG, Bern*

Entwicklung Bestand

Ausserhalb der Baubereiche P und W1–W3 soll nur eine untergeordnete bauliche Entwicklung stattfinden. Die bestehenden, zum Teil sehr grossen und ehemals bäuerlich genutzten Bauten dürfen ausgebaut, saniert und im bestehenden Volumen erneuert oder gar ersetzt werden. Mit Ausnahme des Baubereiches U, der südlich des Quartierzentrums die bestehende Baulücke schliesst, sind keine zusätzlichen Bauten zugelassen. Es gilt die Kernzone K gemäss Baureglement der Gemeinde Köniz. In dieser sind gemischte Nutzungen erlaubt, zum Beispiel stille bis mässig störende Arbeitsaktivitäten, Wohnungen und kleine Verkaufsläden bis höchstens 75 m² Geschossfläche.

Verkehr

Der Weiler Ried ist durch die Buslinie 29 gut erschlossen, die S-Bahnstation Niederwangen befindet sich in Gehdistanz. Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt die Erschliessung des Weilers direkt ab der Papillonallee und über die Riedstrasse. Der Mehrverkehr, den die neuen Nutzungen mit sich bringen, kann vom bestehenden Verkehrsnetz aufgefangen werden. Der Schalenholzweg wird für den MIV gesperrt, mit Ausnahme für die Bewohnenden der Liegenschaften Schalenholzweg 9 und 22 bis 28. Für die Riedstrasse und den Schalenholzweg ist Tempo 20 geplant. Für die Sicherheit von Fussgängerinnen und Fussgängern wird die Riedstrasse stellenweise verbreitert, zusätzlich werden zwei Ausweich-

buchten erstellt. Für den Fuss- und Veloverkehr wird im Bereich des Weilers das bestehende Angebot an öffentlichen Wegen ergänzt.

Freiraum

Der Weiler Ried ist geprägt durch umfliessendes Wiesland mit Bäumen und Hecken, Nutzgärten und Obstbaumbeständen. Dieser wertvolle Freiraum wird erhalten und aufgewertet, temporäre und sanfte Nutzungen durch die Bewohnerinnen und Bewohner des Weilers sind aber erwünscht. Der Riedbach, der heute eingedolt durch den Weiler verläuft, soll ausgedolt und naturnah gestaltet werden. Weiter soll es auf einem längeren Teilstück einen Wanderweg entlang des geöffneten Riedbachs geben.

Energie

Für den Weiler Ried gelten die Bestimmungen der UeO Niederwangen, Ried (Ost), welche die Könizer Stimmberechtigten 2012 gutgeheissen haben.

Darüber wird abgestimmt

Gegenstand der vorliegenden Abstimmung ist die Änderung der bestehenden Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost), Teilbereich Weiler. Die Änderungen umfassen im Überbauungsplan den Perimeter des rechtsgültigen Ortsbilschutzgebiets (Abbildung 2) und in den Überbauungsvorschriften die Artikel 32-34:

- **Überbauungsplan:** Auf dem Auszug des Überbauungsplans der bestehenden UeO Niederwangen, Ried (Ost) werden die wesentlichen Elemente der Bebauung, Erschliessung und Freiraumgestaltung im Teilbereich Weiler räumlich verortet und festgelegt.
- **Überbauungsvorschriften inklusive Entwicklungsstudie:** Die Artikel 32–34 der Überbauungsvorschriften der bestehenden UeO Niederwangen, Ried (Ost) werden durch drei neue Artikel ersetzt. Diese formulieren die Festsetzungen für den Teilbereich Weiler. Zudem ist auch die Entwicklungsstudie grundeigentümergebundener Teil der Überbauungsvorschriften.

Fazit und raumplanerische Einordnung

Die vorliegende Planung entspricht den Zielen der kantonalen Richtplanung und der Könizer Ortsplanung. Sie legen fest, dass Siedlungsentwicklungen in bestehenden Bauzonen und an zentralen Lagen stattfinden sollen. Nach über 40 Jahren Planungszeit können diese Baulandreserven im Ried mobilisiert und einer qualitativ hochwertigen Überbauung zugeführt werden. Durch die Konzentration auf die zwei Neubaubereiche P (Quartierzentrum) und W1–W3 (Wohnen) kann das Ensemble des historischen Weilers Ried erhalten und, bei vollständiger Umsetzung, massvoll mit Raum für rund 200 Einwohnerinnen und Einwohner sowie 40 Arbeitsplätze weiterentwickelt werden. Nebst der Nahversorgung im neuen Quartierzentrum werden insbesondere der attraktive Freiraum rund um den revitalisierten Riedbach und der Gemeinschaftsraum einen Beitrag zur Steigerung der Lebensqualität und Identität im Ried leisten.

Verfahren und weitere Informationen

Der Umfang der Änderung der UeO Niederwangen, Ried (Ost), Teilbereich Weiler bedingt ein ordentliches Verfahren nach Art. 66 Abs. 2 des kantonalen Baugesetzes BauG mit öffentlicher Mitwirkung, kantonalen Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Volksabstimmung.

Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung wurde vom 13. März bis 30. April 2018 durchgeführt. Zum Auftakt fand am 12. März 2018 eine öffentliche Veranstaltung statt. Die Konzentration der Neubaubereiche wurde in der Mitwirkung begrüsst, der Baubereich P als sehr gross, aber vielfältig und zweckmässig beurteilt. Eher kritisch wurde die Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Anlieferung und Mehrverkehr betrachtet. Die eingebrachten Anregungen und Einwände wurden, wo dies aus Sicht der Gesamtentwicklung sinnvoll erschien, in die Planung aufgenommen.

Kantonale Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüfte von Juli 2018 bis Februar 2019 im Rahmen der kantonalen Vorprüfung die Planung auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit. Genehmigungsvorbehalte seitens Kanton wurden besprochen und bereinigt. Die ab-

schliessende Vorprüfung erfolgte durch das AGR mit Vorprüfungsbericht vom Mai 2020.

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 4. März bis zum 2. April 2021. Es wurden eine Einsprache und eine Rechtsverwahrung eingereicht. Die Einsprache konnte bereinigt werden.

Weitere Informationen

Weiterführende Informationen zur Abstimmungsvorlage sind im Internet zu finden: www.koeniz.ch/ried-weiler.

Die Originalakten und das Modell können in den 30 Tagen vor der Abstimmung im Gemeindehaus eingesehen werden (Planungsabteilung, Landorfstrasse 1, 3098 Köniz, T 031 970 93 91).

Finanzen

Die Gemeinde Köniz leitet das Planerlassverfahren und die Erarbeitung der Planungsinstrumente. Die durch die Planung ausgelösten Projektierungs- und Baukosten werden von den jeweiligen Grundeigentümerschaften getragen. Die betroffenen Grundeigentümerschaften übernehmen zudem anteilmässig die Erschliessungskosten für Strassen, Wege, Leitungen sowie Abfall- und Recyclingsammelstellen.

Allfällige Gemeindegeldkredite für die anteilmässige Planung und Realisierung von Bauvorhaben und für die vorgesehene Revitalisierung des Riedbachs werden, je nach Umfang, dem Gemeinderat, dem Parlament oder der Stimmbewölkerung rechtzeitig zur Genehmigung unterbreitet.

Was geschieht bei Annahme der Vorlage?

Stimmen die Stimmberechtigten der Vorlage zu, kann die Änderung der UeO Niederwangen, Ried (Ost), Teilbereich Weiler dem Kanton (AGR) zur Genehmigung unterbreitet werden. Ist die Genehmigung erteilt, kann der Gemeinderat die Änderung in Kraft setzen. Auf Basis der neuen Planung können die betroffenen Grundeigentümerschaften ihre Bauvorhaben realisieren.

Folgen bei Ablehnung der Vorlage

Die Änderung der UeO Niederwangen, Ried (Ost), Teilbereich Weiler könnte nicht in Kraft gesetzt werden. Damit würde für den Weiler Ried aufgrund altrechtlicher Bestimmungen und zwischenzeitlich übergeordnet festgelegter Vorgaben eine planungsrechtliche Unstimmigkeit bestehen bleiben. Der Weiler könnte nicht im Sinne der kantonalen und kommunalen Vorgaben sinnvoll entwickelt und gleichzeitig in seinem historischen Bestand langfristig erhalten werden. Die Chance, am Rande des Weilers ein Quartierzentrum zu realisieren und damit einen neuen Identifikationspunkt im Ried zu schaffen, würde verpasst.

Argumente im Parlament

PRO

-

CONTRA

-

Antrag und Abstimmungsfrage

Mit xx zu xx Stimmen bei xx Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgenden Beschluss zu fassen:

- Der Änderung der Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost), Teilbereich Weiler wird gemäss vorgelegtem Entwurf zugestimmt.
- Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost), Teilbereich Weiler» annehmen?

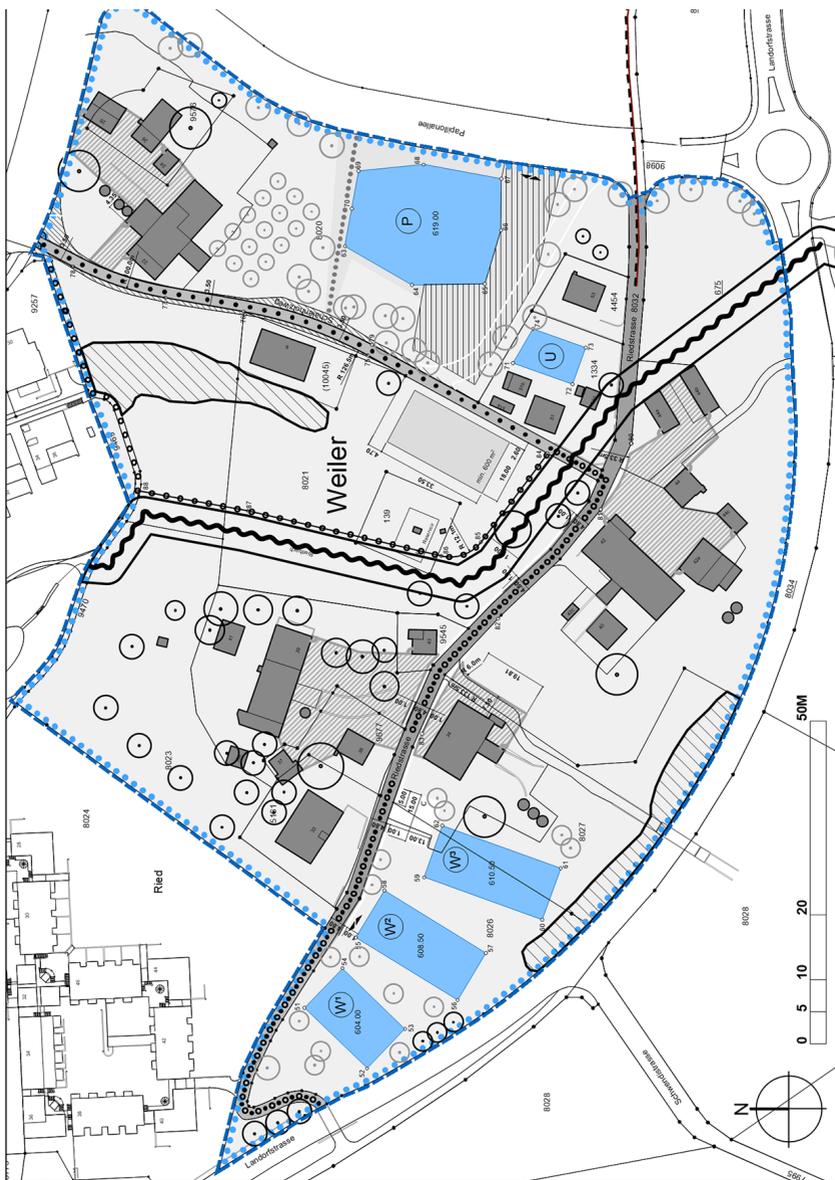
Köniz, xx. Xxxx 20xx

Im Namen des Parlaments

Die Präsidentin: Katja Niederhauser-Streiff

Die Sekretärin: Verena Remund-von Känel

Überbauungsplan



Überbauungsplan, Legende

Festlegung

	Perimeter Änderung Überbauungsordnung	
	Privater Fussweg im Gemeindegebrauch (ungefähre Lage)	Art. 14
	Bezeichnung Baubereich	
	Baubereich (Weiler)	Art. 32a / 33
	Koordinatenpunkt mit Nummer	
	Höhenkote des obersten Punktes der Dachkonstruktion (m.ü.M.)	Art. 33b / 34b
	Ein- / Ausfahrt	33c / 34c
	Freiraum Weiler	Art. 32c
	grössere Spielfläche gem. Art. 46 BauV	Art. 32c
	Hochstamm bestehend / Pflanzbereich Hochstamm/Hochstammobstgarten	Art. 32c
	Bereich mit Hartbelag	Art. 33d
C	Abfallsammelstelle	Art. 34c
	Öffentlicher Fuss- und Radweg (Teilbereich Weiler)	Art. 28 / 30 / 32b
	Basiserschliessung (öffentlicher Fuss- und Radweg)	Art. 32b
	Detailerschliessung (motorisierter Individualverkehr)	Art. 32b
	Schalenzugweg, bestehend	Art. 32b
	Bereich für Hofzufahrten	Art. 32a / 32b
	Wanderweg (Hauptwanderroute) / Mittelachse Neubaubereich	Art. 32c
	Bereich für mIV	Art. 33c
	Ausweichbuchten, Wendenische Riedstrasse	Art. 34c

Hinweis

	Gemeindegrenze	
	Ortsbildschutzgebiet gemäss Nutzungsplan OPR	Art. 32
	Bestehende Gebäude Weiler	Art. 32 / 32a
	Historischer Verkehrsweg mit Substanz gem. BE 2337	
	Gewässerraum Riedbach (Weiler) gemäss Schutzplan OPR	Art. 32c
	Geschützte Hecken und Feldgehölze (Weiler) gemäss Schutzplan OPR	
	Hilfskonstruktion: Massgebende Gebäudeecke Hofzufahrt	Art. 32a
	Hilfskonstruktion: rechter Winkel (Hofzufahrt)	Art. 32a

Überbauungsvorschriften

A Allgemeine Bestimmungen [bestehend/neu]

Art. 1 Planungszweck

Die Überbauungsordnung Ried (Ost) bezweckt:

(...)

Weiler

e) die Erhaltung des identitätsstiftenden historischen Weilers und dessen baulicher sowie funktionaler Ergänzung als Quartierzentrum, (...)

E Weiler

Art. 32 Weiler Ried

Ortsbildschutz-
gebiet

¹ Der Weiler Ried ist ein Ortsbildschutzgebiet gemäss Art. 7 BauR. Ausserhalb der Baubereiche P, U sowie W1, W2 und W3 sind keine neuen Gebäude mit Hauptnutzflächen HNF zugelassen.

Kantonale
Fachstelle

² Bei baulichen Massnahmen ist gemäss Art. 10c BauG die zuständige kantonale Fachstelle frühzeitig einzubeziehen.

³ Der Anhang «Entwicklungsstudie UeO Ried - Teil Weiler, Baubereich P und Baubereich W1-W3» vom September 2020 ist für die Umsetzung der Baubereiche P und W1-W3 grundeigentümergebunden. Vorbehalten sind abweichende Festlegungen der Überbauungsordnung.

⁴ Soweit die Überbauungsordnung nichts Anderes bestimmt, gilt das Baureglement der Gemeinde Köniz (BauR).

Art. 32a Art und Mass der Nutzung (ohne Baubereich P, W1-W3)

Art der Nutzung	¹ Es gilt Kernzone K gem. Art. 31 BauR.
Mass der Nutzung	² Verkaufsläden mit höchstens 75 m ² Geschossfläche. ³ Um- und Ersatzneubauten haben sich an den Standort und die Volumetrie des bestehenden Baukörpers zu halten.
Bereich für Hofzufahrten	⁴ Im Bereich für Hofzufahrten der einzelnen Hofeinheiten sind Hauszufahrten, Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos sowie ergänzende Klein- und Anbauten bis zu einer Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie von 30 m ² und einer Fassadenhöhe/Fassadenhöhe traufseitig von 3 m zugelassen.
Baubereich U	⁵ Der Baubereich U ist ein Baubereich für Neubauten. Es gilt Art. 96c BauG. Die Eckpunkte des Baubereichs werden im Überbauungsplan durch Landeskoordinaten (LV 95) festgelegt. Innerhalb des Baubereichs U darf ein neues Gebäude erstellt werden. Innerhalb der projizierenden Fassadenlinie gilt eine maximale Gebäudefläche von 100 m ² sowie eine Fassadenhöhe FH, resp. Fassadenhöhe traufseitig FHtr gem. Bauklasse IIa.
Nutzung im öffentlichen Interesse	⁶ Für Nutzungen/Einrichtungen im Interesse der Gemeinde wie provisorischer Kindergarten, Tagesstätten, Alterspflegeeinrichtungen u.dgl. sind Regelungen (z.B. Vorkaufsrecht) im Rahmen der Vereinbarungen gemäss Art. 38 zu treffen.

Art. 32b Erschliessung, Parkierung

Detailerschliessung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Riedstrasse (Detailerschliessung) ab der Papillonallee. Die Riedstrasse ist auf einen Querschnitt von 4.80 m auszubauen.

Basiserschliessung

² Der minimale Flächenbedarf für die öffentliche Erschliessungsfunktion (Art. 28 Abs. 4, Art. 30 Abs. 3) ist im Überbauungsplan vermassst und durch Landeskoordinaten (LV 95) festgelegt. Für die Erschliessungsfunktion nicht benötigte Flächen des bestehenden Schalenholzwegs sind dem Freiraum Weiler (Art. 32c Abs. 1) oder dem Bereich mit Hartbelag (Art. 33d) zuzuweisen.

³ Der Schalenholzweg ist mit Ausnahme der Erschliessung für die Liegenschaften Schalenholzweg 9 und 22-28 für den motorisierten Individualverkehr zu sperren.

Temporegime

⁴ Für die Riedstrasse und den Schalenholzweg wird die Einführung einer Begegnungszone 20 angestrebt und die entsprechende Signalisation im notwendigen Verfahren nach Strassenverkehrsrecht geprüft und gegebenenfalls erlassen.

⁵ Die Erschliessung hat über die bestehenden Hauszufahrten zu erfolgen. Werden die einzelnen Hofeinheiten ausgebaut, sind die Hauszufahrten innerhalb des Bereichs für Hofzufahrt als gemeinsame Erschliessung zusammenzufassen.

Abstellplätze MIV

⁶ Die maximal zulässige Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge bestimmt sich nach dem unteren Wert der Bandbreite des jeweils geltenden kantonalen Rechts.

Abstellplätze Velo

⁷ Die gemäss kantonaler Bauverordnung BauV nötigen Abstellplätze für Velos sind in der Nähe der Hauptzugänge zu platzieren.

Art. 32c Freiraum

- Freiraum Weiler
- ¹ Der bestehende, ausserhalb der einzelnen Hofeinheiten liegende «Freiraum Weiler» ist zu erhalten. Zugelassen sind nicht bodenverändernde temporäre Nutzungen, extensiv genutzte Spiel- und Aufenthaltsbereiche, zusätzliche Baumpflanzungen, Nutzgärten und Weideland sowie Wegführungen für den Fuss- und Veloverkehr zu Hauszugängen.
- Private Aussenräume
- ² Im Umfeld der bestehenden und neuen Gebäude mit Hauptnutzflächen HNF bis 5 m sind den Nutzungen zugeordnete private Aussenräume wie z.B. Gartenanlagen, Gartensitzplätze, Kinderspielplätze, sowie Abstellplätze für Kinderwagen, Velos und dgl. zugelassen. Der Bereich kann mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege um bis zu 10% der Fläche erweitert werden.
- Wanderweg
- ³ Der Verlauf des Wanderwegs (Hauptwanderoute) ist im Überbauungsplan dargestellt und durch Landeskoordinaten (LV 95) festgelegt. Im Rahmen der Revitalisierung des Riedbachs ist entlang des Gewässerbaus ein mindestens 1.50 m breiter Wanderweg mit Naturbelag gemäss Überbauungsplan zu erstellen
- Hochstammbäume
Hochstammobstgärten
- ⁴ Für die bestehenden im Überbauungsplan eingetragenen Hochstammbäume gilt Art. 19 BauR. An den im Überbauungsplan festgelegten Pflanzbereichen sind neue Hochstammbäume, resp. Hochstammobstgärten gemäss Umgebungsplan zu pflanzen.
- Grössere Spielflächen gem. Art. 46 BauV
- ⁵ Bei der Realisierung von mehr als 20 Familienwohnungen in den Baubereichen W1, W2 oder W3 muss in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich eine dem ganzen Weiler zugängliche, grössere Spielfläche gem. Art. 46 BauV erstellt werden. Der langfristige Betrieb und Unterhalt ist im Rahmen von Vereinbarungen gemäss Art. 38 zu sichern
- Umfeld Baubereich P
- ⁶ Im direkten Umfeld von Baubereich P sind den Nutzungen des Baubereichs P zugeordnete Aussenbestuhlungen zugelassen.

Art. 33 Baubereich P

Baubereich P

Der Baubereich P ist ein Baubereich nach Art. 96c BauG. Es ist nur ein Gebäude zugelassen; eine Aufteilung in mehrere Baukörper ist nicht gestattet. Die Eckpunkte des Baubereichs werden im Überbauungsplan durch Landeskoordinaten (LV 95) festgelegt.

Art. 33a Art und Mass der Nutzung

Art der Nutzung

¹ Es gilt Kernzone K gem. Art. 31 BauR.

² Es ist ein Verkaufsladen mit höchstens 750 m² Geschossfläche zugelassen.

³ Weitere Verkaufsläden sind bis höchstens 230 m² Geschossfläche zugelassen.

⁴ Mit der Verkaufsnutzung gemäss Absatz 2 ist im Weiler an geeigneter Lage zeitgleich ein Gemeinschaftsraum für die gesamte Überbauung Niederwangen, Ried Ost, mit einer Geschossfläche oberirdisch von mind. 200 m², zu erstellen. Der Kosten- und Betriebsbeitrag der Miteigentümergeinschaft Ried erfolgt anteilmässig zur realisierbaren Geschossfläche und gemäss Vereinbarung nach Art. 38.

Mass der Nutzung

⁵ Geschossfläche oberirdisch (GFo): Max. 3'200m²

⁶ Geschossfläche unterirdisch (GFu): 1'500m²

Art. 33b Gestaltung

- | | |
|----------------------------|--|
| Höhenkote Dachkonstruktion | ¹ Die maximale Höhenkote des obersten Punktes der Dachkonstruktion gemäss Art. 47 / Art. 84 Abs. 5 BauR ist im Überbauungsplan festgelegt. Für technische Installationen gilt Art. 86 BauR. |
| Fassaden | ² Die Materialisierung der Fassade ist in Leichtbauweise in Holz sowie transparent zu realisieren.

³ Die Ost-, Süd- und Westfassaden werden je durch mindestens einen Knick gestalterisch gebrochen.

⁴ Öffentliche Nutzungen sind zur Papillonallee hin auszurichten. |
| Arkade | ⁵ Entlang der Papillonallee ist im Erdgeschoss eine Arkade mit einer Tiefe von mindestens 3 m zu erstellen. |
| Vorspringende Gebäudeteile | ⁶ Vorspringende Gebäudeteile sind nicht zugelassen. |

Art. 33c Erschliessung, Parkierung, Entsorgung

Ein-/Ausfahrt	¹ Die Lage der Ein- und Ausfahrt auf das Areal für den motorisierten Individualverkehr zum Baubereich P ist im Überbauungsplan separat bezeichnet.
Bereich für MIV	² Im Bereich für motorisierten Individualverkehr sind oberirdische Abstellplätze, Anlieferungen, Kehrricht-containerstandorte (gem. Art. 33c Abs. 5) sowie die dazu nötigen Verkehrsflächen, Rampen und Wendemöglichkeiten zugelassen.
Abstellplätze MIV	³ Die maximal zulässige Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge bestimmt sich nach dem unteren Wert der Bandbreite des jeweils geltenden kantonalen Rechts. Oberirdische Abstellplätze für Autos und Motorräder sind nur als Kunden- und Besucherabstellplätze zugelassen.
Abstellplätze Velo	⁴ Die gemäss kantonaler Bauverordnung BauV nötigen Abstellplätze für Velos sind in der Nähe der Hauptzugänge zu platzieren.
Entsorgung	⁵ Bei Realisierung der Verkaufsnutzung gem. Art. 33a Abs. 2 ist im Bereich des Haupteingangs eine Recyclingsammelstelle (Unterflurlösung) gemäss den Vorgaben der Gemeinde Köniz zu erstellen, in die Gesamtgestaltung zu integrieren und mit dem Strassenprojekt der Papillonallee abzustimmen. Die Bedienung hat dabei ab der Papillonallee oder dem Bereich für motorisierten Individualverkehr (Art.33c Abs. 2) zu erfolgen.

Art. 33d Freiraum

Bereich mit
Hartbelag

¹ Der im Überbauungsplan bezeichnete Bereich mit Hartbelag dient der Erschliessung des Baubereichs P für alle Verkehrsträger sowie für eine Abfallsammelstelle für nicht gewerbliche Nutzungen. Motorisierter Individualverkehr ist nur im entsprechenden Bereich zugelassen.

² Die technisch nicht für die Erschliessung benötigten Bereiche sind als «Freiraum Weiler» gemäss Art. 32c auszuführen.

³ Die Abfallsammelstelle gemäss Art. 33d Abs. 1 für Kehricht und Papier sowie eine Fläche für Sperrgut und Grüngut ist gemäss den Vorgaben der Gemeinde Köniz im Baugesuch auszuweisen.

Art. 34 Baubereiche W1, W2 und W3

Bereich W1 bis W3

Die Baubereiche W1, W2 und W3 sind Baubereiche für Neubauten. Es gilt Art. 96c BauG. Die Eckpunkte der Baubereiche werden im Überbauungsplan durch Landeskoordinaten (LV 95) festgelegt.

Art. 34a Art und Mass der Nutzung

Art der Nutzung

¹ Es gilt Wohnzone W gem. Art. 29 BauR.

Mass der Nutzung

² Geschossfläche oberirdisch (GFo):
Total max. 3'500 m²

Geschossfläche unterirdisch (GFu): Frei
Anzahl Vollgeschosse: Max. 3

Art. 34b Gestaltung

- | | |
|----------------------------|---|
| Höhenkote Dachkonstruktion | ¹ Die maximale Höhenkote des obersten Punktes der Dachkonstruktion gemäss Art. 47 / Art. 84 Abs. 5 BauR ist im Überbauungsplan festgelegt. Für technische Installationen gilt Art. 86 BauR. |
| Materialisierung | ² Die Materialisierung der Fassade ist in Leichtbauweise in Holz zu realisieren. |
| Lärmschutz | ³ Zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sind an der exponierten, südwestlichen Fassade von Baubereich W1 <ul style="list-style-type: none">- nicht lärmempfindliche Räume,- keine offenbare Fenster von lärmempfindlichen Räumen und/oder- vorgelagerte Pufferzonen mittels Doppelhautfassaden, vorgehängten Fassaden usw. vorzusehen. |
| Vorspringende Gebäudeteile | ⁴ Vorspringende Gebäudeteile sind nicht zugelassen. |

Art. 34c Erschliessung, Parkierung, Entsorgung

Ausweighbuchten Riedstrasse, Wendenische	¹ Auf der Riedstrasse sind gemäss Überbauungsplan zwei Ausweighbuchten, eine Wendenische für 11-m-Lastwagen sowie zwei seitliche Strassenerweiterungen sicherzustellen. Die seitlichen Strassenerweiterungen sind mit Chausseierung auszuführen.
Ein-/Ausfahrt	² Die Lage der Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle ist im Überbauungsplan bezeichnet und hat ebenerdig ab der Riedstrasse zu erfolgen.
Abstellplätze MIV	³ Die maximal zulässige Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge für Besucher und Bewohnende bestimmt sich nach dem unteren Wert der Bandbreite des jeweils geltenden kantonalen Rechts. Alle Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in einer gemeinsamen Einstellhalle unterzubringen.
Abstellplätze Velo	⁴ Die gemäss kantonaler Bauverordnung BauV nötigen Abstellplätze für Velos sind in der Nähe der Hauptzugänge zu platzieren.
Entsorgung	⁵ An dem im Überbauungsplan festgelegten Standort ist eine Abfallsammelstelle für Kehricht und Papier sowie eine Fläche für Sperrgut und Grüngut gemäss den Vorgaben der Gemeinde Köniz auszuweisen. Die technisch nicht für die Entsorgung benötigten Bereiche sind als «Freiraum Weiler» gemäss Art. 32c auszuführen.
Gestaltung	⁶ Die Abfallsammelstelle sowie die Wendenische sind funktional und gestalterisch zusammenzufassen.

Hinweis: Anhang E, «Entwicklungsstudie UeO Ried - Teil Weiler, Baubereich P und Baubereich W1-W3» vom September 2020 ist der grundeigentümerverbindliche Anhang der Überbauungsvorschriften und kann auf der Gemeindeverwaltung oder unter www.koeniz.ch/ried-weiler eingesehen werden.



Miteigentümergeinschaft Ried: Zustand BGF - Verteilung

Stand:21.08.2020

Eigentümer	Köniz / 8020				Köniz / 8023		Köniz / 8026			
	WQ	Bauernhaus Guggisberg (inkl. Neu2 bis 4)	BGF Prisma proportional 2021	BGF Prisma 2021	WQ	Bauernhaus Widmer	WQ	BGF W1 bis W3 proportional 2021	BGF W1 bis W3 2021	
Einwohnergemeinde Köniz	16927.00	163.18	331.46	541.66	16927.00	185.52	16053.00	343.82	561.86	
FAMBAU Genossenschaft	60628.00	584.45	1187.22	1940.10	43695.00	478.90	44569.00	954.58	1559.915	
Gruppe Buchschacher	4970.00	16883.00	330.60	540.26	4970.00	33816.00	370.62	4970.00	724.27	1183.56
	9403.00				9403.00					
	2510.00				19443.00					
Lycaena AG	2950.00	28.44	57.77	94.40	2950.00	32.33	2950.00	63.18	103.25	
Rehag AG	2612.00	25.18	51.15	83.58	2612.00	28.63	2612.00	55.94	91.42	
Total m2 BGF	100000.00	964.00	1958.20	3200.00	100000.00	1096.00	100000.00	2141.80	3500	

Notariat Blum 21.08.2020 /qb/tb

-  Realteilung 1: Die **Rehag AG** übernimmt von der **EG Köniz** die 16.053% an Köniz / 10687.
Die **EG Köniz** übernimmt von der **Rehag AG** die 2.612% am Bauernhaus Widmer.

-  Realteilung 2: Die **Gruppe Buchschacher** übernimmt von der **EG Köniz** die 16.927% am BGF Prisma 2021.
Die **EG Köniz** übernimmt von der **Gruppe Buchschacher** die 16.883% am Bauernhaus Guggisberg.
Die **EG Köniz** übernimmt von der **Gruppe Buchschacher** die 33.816% am Bauernhaus Widmer.

-  Realteilung 3: Die **FAMBAU Genossenschaft** übernimmt von der **EG Köniz** die 16.927% am Bauernhaus Widmer.
Die **FAMBAU Genossenschaft** übernimmt von der **EG Köniz** die 33.816% am Bauernhaus Widmer.
Die **FAMBAU Genossenschaft** übernimmt von der **EG Köniz** die 2.612% am Bauernhaus Widmer.
Die **EG Köniz** übernimmt von der **FAMBAU Genossenschaft** die 60.628% am Bauernhaus Guggisberg.

Weiler Ried: Entwicklung Parzellen 8028 resp. 10687 (Anmerkungsparzellen)

	8028 aktuell WQ	8028 m ²	8028 neu WQ	8028 m ² neu	10687 aktuell WQ	10687 m ²	10687 neu WQ	10687 m ² neu
EWG Köniz	: 16.053%	1457m ²	16.053%	1457m ²	16.053%	601m ²	-	-
FAMBAU	: 44.569%	4045m ²	34.069%	3092m ²	44.569%	1668m ²	28.516%	1067m ²
Lycaena	: 2.950%	268m ²	2.950%	268m ²	2.950%	110m ²	2.950%	110m ²
R. Schütz	: 2.612%	237m ²	2.612%	237m ²	2.612%	98m ²	50.771%	1900m ²
Buchschacher	: 33.816%	3069m ²	33.816%	3069m ²	33.816%	1265m ²	17.763%	665m ²
Mäder-Grimm	: -	-	10.500%	953m ²	-	-	-	-
Total	: 100%	9076m²	100%	9076m²	100%	3742m²	100%	3742m² (50% = 1871m²)

Legende

1	: Abgabe von 953m ² oder 10.500% WQ an Fam. Mäder-Grimm (Tausch id. m ² von Parz GBBL Nr. 8027)
2	: Übernahme von 953m ² oder 10.500% WQ von Fam. Mäder-Grimm
3	: Abgabe von 601m ² oder 16.053% WQ an Rehhag AG (Verlangte WQ von >50.00%)
4	: Übernahme von 601m ² oder 16.053% (Gde Köniz) von FAMBAU und Buchschacher je 601m ² oder 16.053% WQ
5	: Abgabe von 601m ² oder 16.053% WQ an Rehhag AG (Verlangte WQ von >50.00%)
6	: Abgabe von 601m ² oder 16.053% WQ an Rehhag AG (Erhält dafür 107m ² BGF aus Prisma)