

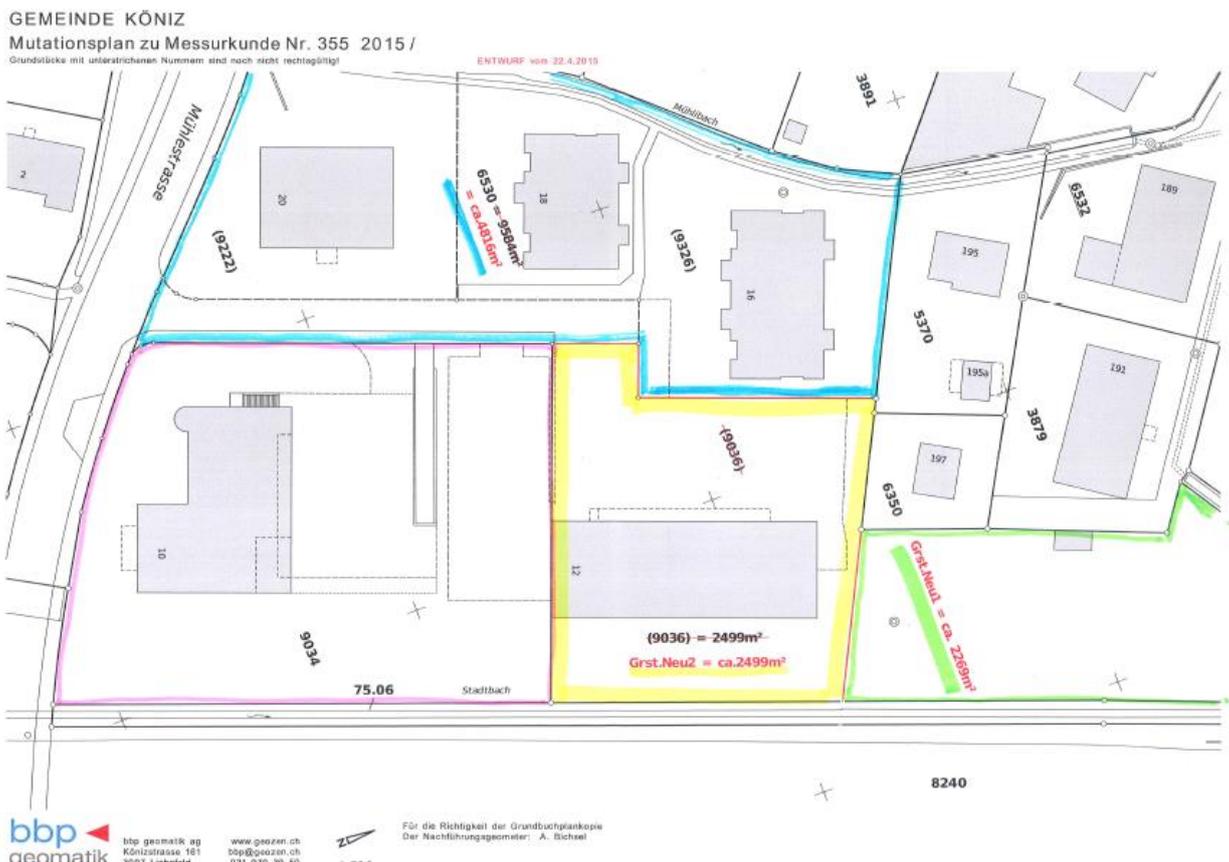
Oberwangen, Mühlestrasse 12: Verkauf Teil der Stammparzelle Köniz 6530 an die bisherige Baurechtsnehmerin

Beschluss; Direktion Sicherheit und Liegenschaften

Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament

1. Das Wichtigste in Kürze

- Die Gemeinde verkauft der bisherigen Baurechtsnehmerin Farmco AG, Mühlestrasse 12, Oberwangen, ein ca. 2'499 m² grosses Stück Land (im Situationsplan gelb umrandete Fläche).
- Anstelle des Baurechtszinses von CHF 18'663.-- pro Jahr erhält die Gemeinde den Kaufpreis von CHF 700'000.--.
- Alle Parzellen, welche im nachfolgenden Text erwähnt werden, sind im Situationsplan farbig markiert. Zwei neu entstehende Parzellen (grün und blau markiert) sind noch nicht definitiv begründet und haben daher noch keine Nummern. Deshalb können auch die Flächenangaben in der definitiven Version noch geringfügig abweichen.



2. Vorgeschichte

Die Gemeinde hat die Parzelle Köniz / 6530 im Jahr 1961 für die Erstellung eines Schulhauses und einer Turnhalle erworben. Der Kaufpreis betrug CHF 45.-- / m², resp. CHF 650'925.-- für die damals 14'465 m² grosse Parzelle. Nach dem Kauf reduzierte die Gemeinde die Pläne auf die Erstellung einer Turnhalle. Diese wurde jedoch auch niemals realisiert.

Mitte der Achtzigerjahre liess die Gemeinde eine Ueberbauungsstudie für eine gemischte Nutzung erstellen (Mehrzweckgebäude, Gewerbe, Wohnen). Aufgrund dieser Studie wurde das Areal zwischen 1988 und 1996 in mehreren Etappen überbaut und teilweise im Baurecht abgegeben.

Die Gemeinde selber realisierte das Mehrzweckgebäude mit Turnhalle, gleichzeitig als Veranstaltungsort nutzbar, Zivilschutzraum, Kindergarten und Stützpunkte für Feuerwehr und Strassenunterhalt. Dieser Bereich wurde von Parzelle Köniz / 6530 abparzelliert (= neue Parzelle Köniz / 9034; rosa umrandete Fläche). Weitere Teile des Grundstücks hat die Gemeinde für die Verbreiterung der Mühlestrasse und für die Erstellung der Autobahn abgetreten.

Vor dem beantragten Verkauf misst die Stammparzelle Köniz / 6530 noch 9'584 m² (im Situationsplan gelb, grün und blau umrandete Flächen). Sie ist mit drei Baurechten belastet:

- Köniz / 9222 zu Gunsten der Figas Autogewerbetreuhand der Schweiz AG (in der blau umrandeten Fläche),
- Köniz / 9326 zu Gunsten der Pensionskasse HACO Stiftung (ebenfalls in der blau umrandeten Fläche),
- Köniz / 9036 zu Gunsten der Farmco AG, Köniz (gelb umrandete Flächen).

Die Farmco AG war spezialisiert auf einheimische Tierprodukte auf dem Gebiet der bäuerlichen Geflügel- und Kleintierhaltung. Dabei ging es hauptsächlich um den Handel mit frischen Eiern. Zu diesem Zweck wurde das Gebäude Mühlestrasse 12 auf der Baurechtsparzelle Köniz / 9326 erstellt. Es bildet die Verlängerung des Autobahndamms und damit einen Lärmriegel für die übrigen Gebäude auf dem Areal. Wegen der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten und den Immissionen wurde der Baurechtszins bei Vertragsbeginn für die 2'499 m² auf CHF 15'000.-- pro Jahr festgelegt (= CHF 6.-- / m²; vgl. Beilage 3, S. 3ff). Der Zins ist zu 60 % an den Landesindex für Konsumentenpreise gebunden. Er beträgt 2014 CHF 18'763.--. Das Baurecht läuft noch bis zum 31. Dezember 2050.

Der Handel mit frischen Eiern und Eiprodukten brachte Lärmimmissionen und Verkehr mit sich. Sehr früh am Morgen wurden Liefer- und Lastwagen be- und entladen. Zu dem Lärm, welche die auf Riffelblech fahrenden Palettenrollis verursachten, kam jener der Kühlgeräte auf den Fahrzeugen hinzu. Wegen der engen Platzverhältnisse gab es auf der Mühlestrasse diverse Unfälle mit Zulieferfahrzeugen der Farmco AG. Mit dem Bezug der beiden Mehrfamilienhäuser Mühlestrasse 16 und 18 auf der benachbarten Baurechtsparzelle Köniz / 9326 nahmen die Reklamationen zu. Die Farmco AG resp. die Lüchinger + Schmid AG, welche die Farmco AG unterdessen übernommen hatte, reagierte indem die Lieferwagen während der Nacht an einem anderen Standort parkieren mussten. Der damit verbundene Leerlauf resp. die daraus entstehenden Kosten führten zum Entscheid, das Gebäude teilweise umzunutzen und den Eierhandel anderorts anzusiedeln. Unterdessen ist der grössere Teil des Gebäudes an Betriebe vermietet, welche nichts mehr mit der Baurechtsnehmerin zu tun haben. Sie hat deshalb entschieden, das Baurecht samt dem Gebäude zu verkaufen. Leider blieben diese Bemühungen erfolglos.

Nun soll ein anderer Weg zum Ziel führen. Die Baurechtsnehmerin beabsichtigt den gelb umrandeten Bereich zu kaufen, das Baurecht zu löschen und das Gebäude Mühlestrasse 12 in Stockwerkeinheiten aufteilen und diese zu verkaufen. Die Baurechtsnehmerin ist überzeugt, dass dies gelingen wird. Sie hat der Gemeinde einen Finanzierungsnachweis für den Erwerb des Baurechtes vorgelegt. Falls das Vorhaben der Baurechtsnehmerin nicht gelingt sollte, erwächst der Gemeinde daraus kein Schaden. Sie erhält den Kaufpreis für das Land so oder so. Die Baurechtsnehmerin resp. die Käuferin würde einfach ihr Land behalten und das Gebäude nach wie vor vermieten.

3. Verkaufsobjekt, Finanzen

3.1 Verkaufsobjekt

Das Verkaufsobjekt ist deckungsgleich mit der heutigen Baurechtsparzelle und umfasst ca. 2'499 m². Bei den Plänen handelt es sich um Entwürfe. Die definitiven Flächenzahlen können noch geringfügig abweichen, ohne Wirkung auf den Preis.

3.2 Kaufpreis

Beim Start der Verkaufsverhandlungen ist die Gemeinde von einem Erlös von CHF 750'000.-- ausgegangen (= ca. CHF 300.-- / m²). Im Zuge der Verhandlungen konnte in einem Annäherungsverfahren ein Kaufpreis von CHF 700'000.-- festgelegt werden (= ca. CHF 280.-- / m²).

Die nutzungs- und lagemässigen Nachteile des Grundstücks rechtfertigen diesen Preis / m² bei weitem. Wie unter 2. dargelegt bildet das Grundstück einen Lärmriegel für die dahinterliegenden Parzellen.

Höherwertige Nutzungen, wie z. B. Wohnen, sind durch die unvorteilhafte Lage ausgeschlossen oder stark eingeschränkt. Auch der ursprünglich festgelegte Baurechtszins von CHF 6.-- / m² (= ca. CHF 15'000.-- für die gesamte Parzelle) nahm darauf Rücksicht.

Mittlerweile beträgt der Baurechtszins CHF 18'663.--, was beim ausgehandelten Verkaufspreis einer Rendite von 2,7 % entspricht, also ca. der Hälfte der übrigen Baurechtszinsrenditen der Gemeinde.

Bei den Kaufpreisverhandlungen ist die Gemeinde von CHF 300.-- / m² ausgegangen. Bei einer Fläche von 2'499 m² ergibt dies einen Kaufpreis von rund CHF 750'000.--. Dies war der Baurechtsnehmerin etwas zu hoch. In einer Verhandlungsrunde einigte man sich auf einen Kaufpreis von CHF 700'000.-- (= 280.-- / m²).

Der Verkaufserlös von CHF 700'000.-- würde durch den aktuellen Baurechtszins von CHF 18'663.-- mit 2,7 % verzinst. Andere Baurechte der Gemeinde werfen 5 % und mehr ab. Die lage- und nutzungsmässigen Nachteile des Baurechts Köniz / 9036 werden im tiefen Baurechtszins gespiegelt. Wegen der Position des Gebäudes am Autobahndamm ist eine ertragsreichere Nutzung, wie Wohnen, kaum möglich.

Obwohl die Gemeinde für Ihre Schulden im Moment durchschnittlich nur 1,88 % Zinsen bezahlt und sie mit dem Schuldenabbau von CHF 700'000.-- weniger einspart, als der Baurechtszins ausmacht (Einsparung CHF 13'160.-- pro Jahr; Mindereinnahme CHF 18'663.--, Differenz CHF 5'503.--) befürwortet der Gemeinderat in diesem Fall den Verkauf. Er soll dazu dienen, dass die Baurechtsnehmerin ein Objekt verkaufen kann, welches sich für die Baurechtsnehmerin langfristig als Fehlinvestition gezeigt hat. Die im Gebäude vorhandenen Arbeitsplätze bleiben erhalten.

3.3 Finanzen

Die gesamte Parzelle Köniz / 6530 hat einen Buchwert von CHF 1'511'497.90. Die Finanzabteilung wird einen Betrag von CHF 400'000.-- ordentlich abschreiben, was prozentual ungefähr dem Flächenanteil des Verkaufsobjekts an der Stammparzelle entspricht. Entsprechend der geltenden Praxis sollen die übrigen CHF 300'000.-- ausserordentlich abgeschrieben werden. Der Gemeinderat beantragt dafür einen Nachkredit von CHF 300'000.--.

4. Alternativen

4.1 Die Gemeinde hält am Baurecht fest.

Die Baurechtsnehmerin hätte keine realistischen Möglichkeiten, sich gegen diesen Beschluss zu wehren. Die Gemeinde kann nicht zum Verkauf gezwungen werden. Schlimmstenfalls bezahlt die Baurechtsnehmerin den Baurechtszins nicht mehr, dann könnte die Gemeinde den vorzeitigen Heimfall einleiten. In diesem Fall hätte sie die Heimfallsentschädigung für das Gebäude zu bezahlen und stünde anschliessend selber im Risiko das Gebäude zu vermieten oder zu verkaufen.

Insgesamt eine unvorteilhafte Situation.

4.2 Die Gemeinde erwirbt das Baurecht samt dem Gebäude Mühlestrasse 12.

Das Fazit wäre dasselbe wie bei 4.1: Das Risiko der Wiedervermietung und / oder des Verkaufs läge bei der Gemeinde.

4.3 Die Gemeinde fordert einen höheren Kaufpreis.

Der beantragte Verkaufspreis wurde in mehreren Verhandlungsrunden ermittelt. Aufgrund der jahrelangen Vorgeschichte ist davon auszugehen, dass es bei einer höheren Forderung von Seiten der Gemeinde nicht zum Abschluss käme. Damit stünde die Gemeinde wieder im unter 4.1 und 4.2 ausformulierten Risiko.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Dem Verkauf von 2'499 m² ab Parzelle Köniz / 6530 zum Preis von CHF 700'000.-- an die Baurechtsnehmerin Farmco AG wird zugestimmt. Die Verschreibungskosten (Geometer, Notar, Grundbuch) trägt die Käuferin. Der Gemeinderat wird ermächtigt, den Vertrag abzuschliessen.
2. Das Parlament bewilligt für die Abschreibung des über dem Buchwert liegenden Betrages einen Nachkredit von CHF 300'000.-- zu Lasten Konto 1720.332.00 (übrige Abschreibungen).

Köniz, 1. Juli 2015

Der Gemeinderat

Beilagen:

- 1) Baurechtsvertrag mit Farmco AG
- 2) Angebot Lüchinger + Schmid

Urschrift Nr. 4194

B A U R E C H T S V E R T R A G

Der unterzeichnete Anton Burren, Notar des Kantons Bern mit Bureau in Bern-Bümpliz, Glockenstrasse 12

beurkundet,

dass zwischen

der Einwohnergemeinde Köniz, vertreten durch Herrn René Schaad, 1957, von Attiswil, Liegenschaftsverwalter, in Köniz

- als Grundeigentümerin -

und

der Firma Farmco AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Niederwangen, Gemeinde Köniz, vertreten durch die zur Kollektivzeichnung berechtigten Herren Dr. Urs Schwarz, von und in Zofingen, und Fritz Masshardt, von Mühlethurnen, in Niederwangen, hier vertreten durch Herrn Fritz Masshardt, vgt., laut Vollmacht vom 1. November 1989, welche dieser Urschrift in Original beiliegt.

- als Baurechtsnehmerin -

folgender Baurechtsvertrag abgeschlossen wird:

I.

Eigentum

Die Einwohnergemeinde Köniz ist Eigentümerin des hienach beschriebenen Grundstückes Köniz-Grundbuchblatt Nr. 6530, enthaltend:

95,84 Aren Land, Weg, Gewässer an der Mühlestrasse in Oberwangen

Erwerbstitel

Kauf, eingetragen am 6.12.1961, Beleg V/2232
Handänderung, eingetragen am 22.10.1981, Beleg 8374

Dienstbarkeiten

Recht: Wasserrecht zulasten 72, 80, 106, 7246

Lasten: Allg. Fusswegrecht Kirchweg- Ober- Niederwangen-
strasse
Wasserdurchleitungsrecht zugunsten 1804
Wegrecht zum Stadtbach zugunsten Einwohnergemeinde
Bern
Wegrecht zum Stadtbach zugunsten Einwohnergemeinde
Bern
Hydrant zugunsten Einwohnergemeinde Köniz
Kanalisationsdurchleitungsrecht zugunsten Einwohner-
gemeinde Köniz
Kanalisationsdurchleitungsrecht zugunsten Einwohner-
gemeinde Köniz

Grundpfandrechte, Vor- und Anmerkungen

Keine

II.

Einräumung eines Baurechtes

1. Die Einwohnergemeinde Köniz räumt der Firma Farmco AG an einem Teilstück im Halte von 2'499 m² ihrer Liegenschaft Köniz-Grundbuchblatt Nr. 6530 ein selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 675 und 779 ff ZGB ein.
2. Dieses Baurecht zugunsten der Firma Farmco AG ist im Grundbuch als Dienstbarkeitslast auf Köniz-Grundbuchblatt Nr. 6530 einzutragen. Die Baurechtsnehmerin ersucht das Grundbuchamt Bern, das Baurecht als Grundstück in das Grundbuch aufzunehmen und dafür das neue Grundbuchblatt Nr. 9036 der Gemeinde Köniz zu eröffnen.
3. Die genaue Abgrenzung des Baurechtes ist auf der Planänderung Nr. 5196 des Grundbuchgeometers von Köniz vom 10. Oktober 1989 ersichtlich, welche mit zugehöriger Messurkunde einen integrierenden Bestandteil der vorliegenden Urkunde darstellt.

4. Die Baurechtsnehmerin ist unter Vorbehalt von Ziff. 5 hienach befugt, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen über das Baurecht und den belasteten Boden zu verfügen, Bauten auf und unter dem Boden zu erstellen und diese als Sondereigentum im Grundbuch eintragen zu lassen.
5. Die Erstellung von Bauten und Anlagen und die Vornahme von baulichen Aenderungen an bestehenden Bauwerken bedürfen unabhängig von der baupolizeilichen Beurteilung während der ganzen Baurechtsdauer vorgängig der Genehmigung durch den Gemeinderat von Köniz, welchem Projekt und Pläne vorzulegen sind.
6. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die in ihrem Sondereigentum stehenden Bauten, Einfriedungen und Anlagen, sowie das mit dem Baurecht belastete nicht überbaute Terrain während der ganzen Baurechtsdauer gut zu unterhalten. Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die betreffenden Bauten und Anlagen zu Kontrollzwecken zu betreten.
7. Der Baurechtsnehmerin werden die gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen gemäss ZGB 667 - 680 sowie die in der Liegenschaftsbeschreibung erwähnten Dienstbarkeiten, soweit auf das Vertragsobjekt zutreffend, in Rechten und Pflichten zur Einhaltung übertragen und überbunden.

III.

Dauer

Das Baurecht beginnt mit der Unterzeichnung des Baurechtsvertrages und dauert bis am 31. Dezember 2050.

IV.

Baurechtszins

1. Die Baurechtsnehmerin hat der Grundeigentümerin einen Baurechtszins zu entrichten, zahlbar halbjährlich zum voraus.

Erfolgt die Zahlung des Baurechtszinses nicht innerhalb von 30 Tagen seit Eintritt der Fälligkeit, so kommt vom Verfalltag hinweg ein Verzugszins in Anrechnung, welcher um 1/2 % höher ist, als der in diesem Zeitpunkt geltende Zinssatz für I. Hypotheken der Kantonalbank von Bern für Industriebauten.

2. Der pro Jahr zu entrichtende Baurechtszins ist von den Vertragsparteien auf Fr. 15'000.-- (fünfzehntausend Franken) vereinbart worden.
3. Der Baurechtszins von Fr. 15'000.-- pro Jahr basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise des BIGA vom Dezember 1988.

Wird dieser Index während der Dauer des Baurechts auf eine neue Basis gestellt, so ist bei der nächsten Anpassung auf den neuen Index zu wechseln.

4. Der Baurechtszins kann wie folgt an die Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise des BIGA angepasst werden, wobei die eingetretenen Veränderungen nur mit 60 % zu berücksichtigen sind:
 - a. Erstmals nach Ablauf von fünf Jahren seit Beginn des Baurechtes.
 - b. Sobald die seit der letzten Festsetzung oder Anpassung eingetretene Veränderung des Index mehr als 10 Punkte beträgt.

Der jährliche Baurechtszins beträgt jedoch in jedem Fall wenigstens Fr. 15'000.--.

Jede Aenderung des Baurechtszinses ist der Gegenpartei wenigstens 30 Tage zum voraus schriftlich bekanntzugeben; sie können nur auf Jahresende erfolgen.

5. Zur Sicherstellung des Baurechtszinses ist auf dem Baurecht zugunsten der Grundeigentümerin eine Grundpfandverschreibung in der I. Pfandstelle im Betrage von Fr. 50'000.--, in Worten: fünfzigtausend Franken, mit einem Maximalzinsfuss von 8. % einzutragen.

Die Höhe dieser Grundpfandverschreibung ist anzupassen, sofern sie im Laufe der Zeit wegen Veränderung des Baurechtszinses unter den doppelten Betrag des jährlichen Baurechtszinses fällt.

V.

Uebertragung/ Unterbaurecht / Vermietung / Spekulation

1. Das Baurecht ist übertragbar und vererblich.
2. Der Genehmigung durch den Gemeinderat von Köniz bedürfen:
 - Jede rechtsgeschäftliche Uebertragung des Baurechts und Sondereigentums
 - Die Einräumung von Unterbaurechten und die Ausgestaltung des Baurechts zu Stockwerkeigentum
 - Der Abschluss von Mietverträgen, sofern mehr als 30 % der im Baurecht erstellten Bruttogeschossfläche vermietet sind.
3. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, mit dem Baurecht keine Spekulation zu treiben. Kann ihr Spekulation nachgewiesen werden oder verletzt sie eine der in Ziff. 2 hievorigen Vorschriften, so kann die Einwohnergemeinde Köniz den vorzeitigen Heimfall im Sinne von Art. 779 f ZGB herbeiführen und zwar:
 - während den ersten zehn Jahren zu den von der Baurechtsnehmerin ausgewiesenen Selbstkosten
 - später gemäss den Vorschriften des Abschnittes VI.

VI.

Verlängerung / Heimfall

1. Will eine der beiden Vertragsparteien das Baurecht verlängern, so hat sie dies der Gegenpartei spätestens zwei Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer schriftlich bekanntzugeben.
2. Können sich die Parteien über eine Verlängerung des Baurechtsvertrages nicht einigen, so fällt das Baurecht im Zeitpunkt des Vertragsablaufs dahin, und alle aufgrund des Baurechts erstellten Bauten und Anlagen gehen in das Eigentum der Grundeigentümerin über, indem sie zu Bestandteilen ihres Grundstückes werden.

3. Die Grundeigentümerin hat der Baurechtsnehmerin für die heimfallenden Bauwerke eine Entschädigung von 75 % des dannzumaligen Verkehrswertes zu leisten. Als Verkehrswert gilt der Wert, den die Gebäude und die weiteren auf dem Baurechtsareal stehenden Anlagen allein (ohne Boden) aufweisen, wobei der bauliche Zustand, das Alter, die weitere Verwendungsmöglichkeit im allgemeinen und für die Grundeigentümerin, die zeitgemässe Gestaltung der Bauten sowie die architektonische und bauliche Gesamtkonzeption der Gebäude angemessen zu berücksichtigen sind.

Die Heimfallsentschädigung soll in der Regel den Ertragswert nicht überschreiten, der sich bei Kapitalisierung ortsüblicher Mietzinse zu einem für derartige Liegenschaften üblichen Kapitalisierungssatz ergibt. Bei der Berechnung des Ertragswertes ist die Grundrente einzusetzen, die bei einer Verlängerung des Baurechtsvertrages gelten würde.

Die Bestimmungen über die Höhe und das Verfahren zur Feststellung der Heimfallsentschädigung sind im Sinne von Art. 779 e ZGB im Grundbuch vorzumerken.

4. Können sich die Parteien über die Heimfallsentschädigung nicht einigen, so ist dieselbe von einem dreigliedrigen Schiedsgericht endgültig festzusetzen. Zur Bildung dieses Schiedsgerichtes bezeichnet jede Partei innert 30 Tagen einen Schätzungsfachmann; diese ernennen aus den Mitgliedern des Bernischen Obergerichts einen Obmann als drittes Mitglied.

5. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass im Zeitpunkt des Ablaufes des Baurechtes die auf dem Baurecht auflastenden Grundpfandschulden und weiteren Belastungen die Heimfallsentschädigung nicht übersteigen.

Um einer späteren Ueberbelastung des Baurechtes vorzubeugen, hat die Baurechtsnehmerin für spätere Wiederbelehnung von amortisierten Beträgen und für die Neubegründung und Erhöhung von Hypotheken auf dem Baurecht die Genehmigung des Gemeinderates von Köniz einzuholen. Diese Bestimmung ist obligatorischer Natur.

VII.

Verhältnis gegenüber Dritten

1. Die Baurechtsnehmerin übernimmt in Vertretung der Grundeigentümerin alle mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung der in ihrem Eigentum befindlichen Bauten

und Anlagen zusammenhängenden Ansprüche Dritter irgendwelcher Art. Insbesondere hat sie für die Grundeigentümerin gemäss den Bestimmungen der bernischen Zivilprozessordnung über die Streitverkündung und Intervention sämtliche allfälligen Prozesse über derartige Ansprüche auf ihr Risiko und ihre Kosten durchzuführen und, sofern solche Ansprüche gegen die Grundeigentümerin ganz oder teilweise gutgeheissen werden, alle diesbezüglichen Folgen zu tragen, damit die Grundeigentümerin während der Vertragsdauer durch solche Prozesse in keiner Weise beschwert wird. Die Baurechtsnehmerin hat sämtliche Prozesse, Administrativverfahren und dergleichen, die gegen sie angehoben werden oder die sie selber anhebt und die das Baurecht betreffen, der Grundeigentümerin anzuzeigen, damit diese gegebenenfalls intervenieren kann.

2. Im Falle von Expropriation ist die Grundeigentümerin zu keiner anderen Entschädigung für vorzeitige Auflösung des Baurechtsvertrages verpflichtet, als zum Erlass des Baurechtszinses ab Besitzeseinweisung des Exproprianten.

Im Falle von teilweiser Expropriation entfällt der Baurechtszins ab Besitzeseinweisung für die exproprierte Fläche. Dasselbe gilt im Falle von Landabtretung an die öffentliche Hand (z.B. für Zwecke des Strassenbaus).

3. Die Steuern und Abgaben für das Baurecht gehen zulasten der Baurechtsnehmerin. Dieselbe trägt auch die übrigen öffentlich-rechtlichen und die einem Liegenschaftseigentümer nach OR und ZGB anfallenden privat-rechtlichen Verpflichtungen. Die Grundeigentümerin trägt einzig die Liegenschaftssteuer für den mit dem Baurecht belasteten Grund und Boden.
4. Die Baurechtsnehmerin darf das Baurecht ohne Zustimmung der Grundeigentümerin nicht mit Dienstbarkeiten belasten, welche nicht spätestens bei Ablauf der Baurechtsdauer entschädigungslos erlöschen. Feiner dürfen von der Baurechtsnehmerin baupolizeiliche Zugeständnisse nur mit Zustimmung der Grundeigentümerin gemacht werden.

VIII.

Kauf- und Vorkaufsrecht

1. Die Baurechtsnehmerin hat innert einer Frist eines Jahres vom Grundbucheintrag an gerechnet mit der Erstellung von Hochbauten zu beginnen, andernfalls der Grundeigentümerin das Recht zusteht, das Baurecht entschädigungslos käuflich zu erwerben. Die der Baurechtsnehmerin entstandenen Kosten werden nicht zurückerstattet.

Dieses bedingte Kaufrecht zugunsten der Einwohnergemeinde Köniz ist auf dem Baurecht im Grundbuch vorzumerken und zwar für eine Dauer von 5 Jahren vom Grundbucheintrag an gerechnet.

2. Das der Baurechtsnehmerin an dem mit dem Baurecht belasteten Grundstück zustehende gesetzliche Vorkaufsrecht wird aufgehoben.

Die Grundeigentümerin verpflichtet sich in obligatorischer Weise, die Baurechtsnehmerin zu benachrichtigen und ihr Gelegenheit zu geben, eine Offerte einzureichen, falls sie die Absicht hat, das mit dem Baurecht belastete Grundstück zu verkaufen.

3. Das der Grundeigentümerin am Baurecht zustehende gesetzliche Vorkaufsrecht wird wie folgt modifiziert:

Das Vorkaufsrecht kann von der Grundeigentümerin zu den gleichen Bedingungen ausgeübt werden wie sie hievore in Ziff. V. für die Ermittlung der Heimfallsentschädigung vereinbart worden sind.

Können sich die Parteien über den Preis nicht einigen, so ist die Angelegenheit einem Schiedsgericht zur endgültigen Entscheidung vorzulegen. Zur Bildung dieses Schiedsgerichts gilt Ziff. VI./4. hievore.

4. Die Aufhebung des Vorkaufsrechtes der Baurechtsnehmerin sowie die Modifikation des Vorkaufsrechtes der Grundeigentümerin sind auf Parzelle Nr. 6530 sowie auf dem Baurecht gestützt auf Art. 682 Abs. 3 ZGB vorzumerken.
5. Bei einer Veräusserung des Baurechtes geht das Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin demjenigen eines allfälligen Unterbaurechtsnehmers oder Stockwerkeigentümers im Range vor.
6. Tausch und Einbringen in eine Gesellschaft gilt als Vorkaufsfall im Sinne von Ziff. 3 hievore. Diese Bestimmung ist obligatorischer Natur und im Grundbuch nicht vorzumerken.

IX.

Infrastruktur

1. Der Baurechtsnehmerin steht das Recht zu, die auf Gbl. Nr. 6530 bereits vorhandene Infrastruktur (Erschliessungsstrasse, Kanalisations- und Wasserleitungsnetz) mitzubedenutzen. Sie übernimmt damit die Pflicht, an die aus Reinigung, Unterhalt und Erneuerung dieser Anlagen entstehenden Kosten im Verhältnis der Benützung beizutragen (BGF).

2. Der Infrastrukturkostenanteil für das Baurecht beträgt Fr. 30.-- pro m², für 2'499 m² somit Fr. 74'970.--, in Worten: vierundsiebzigtausendneuhundertsiebzig Franken.
Der Infrastrukturkostenanteil ist von der Baurechtsnehmerin innert einer Frist von 30 Tagen seit Genehmigung des vorliegenden Baurechtsvertrags durch die zuständige Behörde an die Gemeinde Köniz zu bezahlen. Verzugszins 6 1/2 %. Der Grundbucheintrag kann erst erfolgen, wenn die Zahlung erfolgt ist. Diese Bedingung gilt mit der Anmeldung beim Grundbuchamt als erfüllt.

3. Die Vertragspartner bieten Hand zu einer die ganze Parzelle Nr. 6530 umfassenden koordinierten Parkplatzgestaltung und vorallem -bewirtschaftung. U

X.

Arbeitsvergebungen

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich gegenüber der Grundeigentümerin, bei der Ueberbauung des Baurechtsgrundstückes sämtliche Bauarbeiten (ausgenommen Architektur- und Ingenieurarbeiten) an in der Gemeinde Köniz gemäss Submissionsordnung ansässige Firmen zu vergeben, soweit diese konkurrenzfähig sind. Offensichtliche Dumpingofferten fallen ausser Betracht.

Die Missachtung dieser Verpflichtung hat für die Baurechtsnehmerin die Bezahlung einer Konventionalstrafe zur Folge, welche für jede Arbeitsgattung 5 % der Auftragssumme beträgt. Die Konventionalstrafe wird zur Zahlung fällig, sobald die Vertragsverletzung feststeht.

Bei der Vergabung von Bauarbeiten an eine auswärtige Firma ist die Einwohergemeinde Köniz befugt, von der Baurechtsnehmerin die eingeholten Offerten sowie die Schlussabrechnungen zur Einsichtnahme herauszuverlangen.

XI.

Nutzung / Architektonische Gestaltung / Geschäfts- und Steuerdomizil

1. Der Baurechtsnehmerin sind das Ueberbauungskonzept und die Richtlinien zur Ueberbauung, beide erstellt von Herrn Architekt A. Kurth am 28.11.1985, bekannt. Sie ist sich bewusst, dass sie auf dem Vertragsgegenstand nur ein Gewerbehäus mit einer Abwartswohnung erstellen kann, und dass die mögliche Nutzung im Maximum 1'850 m² BGF beträgt.
2. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, sich bei der architektonischen Gestaltung ihres Neubaus am Mehrzweckgebäude zu orientieren und sich demselben bezüglich Architektur anzupassen.
3. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, ihr Geschäfts- und Steuerdomizil mit dem Bezug des Neubaus in die Gemeinde Köniz zu verlegen und daselbst während der ganzen Dauer des Baurechts zu belassen. (Die Verletzung dieser Verpflichtung hat den vorzeitigen Heimfall gemäss den Vorschriften von Ziff. V. hievor zur Folge.
4. Sollte die Gemeinde beabsichtigen, das auf der Südseite an den heutigen Vertragsgegenstand anstossende Bauland zur Ueberbauung an Dritte freizugeben, so ist sie verpflichtet, die Baurechtsnehmerin von dieser Absicht in Kenntnis zu setzen.

XII.

Schlussbestimmungen

1. Aenderung der gesetzlichen Bestimmungen

Sollten die gesetzlichen Bestimmungen über das Baurecht während der Dauer des Baurechts geändert werden, so ist der vorliegende Vertrag sinngemäss an die neuen Bestimmungen anzupassen.

2. Rechtsnachfolger

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die Bestimmungen des vorliegenden Vertrages auf jeden Rechtsnachfolger zu übertragen mit der Pflicht zur Weiterübertragung.

3. Dienstbarkeiten

Die Parteien verzichten auf die wörtliche Wiedergabe der auf Köniz-Grundbuchblatt Nr. 6530 eingetragenen Dienstbarkeiten in diesem Vertrag.

4. Genehmigungsvorbehalt

Die Genehmigung des Baurechtsvertrages durch die zuständigen Behörden der Gemeinde Köniz bleibt vorbehalten.

5. Handänderungskosten

Die aus vorliegendem Baurechtsvertrag entstehenden Kosten (Staatsabgabe, Grundbuch, Notar), sowie die Kosten des Geometers, gehen zulasten der Baurechtsnehmerin.

6. Eintragungsbewilligung

Die Eintragungsbewilligung wird erteilt.

7. Ausfertigung

Der vorliegende Baurechtsvertrag ist zuhanden der Vertragsparteien und des Grundbuchamtes Bern dreifach auszufertigen.

Der Notar liest diese Urkunde den vorgenannten ihm persönlich bekannten und handlungsfähigen Urkundsparteien vor. Diese erklären, die Urkunde enthalte den Ausdruck ihres Willens und unterzeichnen die Urschrift mit dem Notar.

Die Verurkundung vollzieht sich ohne Unterbrechung und im Beisein der Beteiligten im Bureau des unterzeichneten Notars in Bern-Bümpliz, am siebten November eintausendneuhundertneunundachtzig.

D.d. 7. November 1989

In der Urschrift haben unterzeichnet:

Die Grundeigentümerin: Einwohnergemeinde Köniz:

sig. R. Schaad

Die Baurechtsnehmerin: Farmco AG:

sig. F. Masshardt

Der beurkundende Notar: sig. A. Burren, Notar.

Vorstehende für die Einwohnergemeinde Köniz erstellte erste Ausfertigung stimmt mit der Urschrift Nr. 4194 wörtlich genau überein.



Handwritten signature



Vom Gemeinderat genehmigt

Köniz, den 29. NOV. 1939

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Präsident:

Der Sekretär:

Handwritten signature of the President

Handwritten signature of the Secretary

