Urschrift Nr. 4635

Baurechtsvertrag

mit Erwerb von Gebäuden

Peter Muntwyler, Notar des Kantons Bern, eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern, mit Büros in Bern und Ittigen

beurkundet:

Die **Einwohnergemeinde Bolligen,** CHE-114.891.263, Hühnerbühlstrasse 3, 3065 Bolligen, handelnd durch den Gemeinderat, hier vertreten durch Herrn Dr. Rudolf Burger, von Birr AG, in Bolligen, Gemeindepräsident, ausgewiesen durch seine Schweizer Identitätskarte Nr. C8008938, und Herrn Bernhard Rufer, von Lyss BE, in Bolligen, Gemeindeschreiber, ausgewiesen durch seine Schweizer Identitätskarte Nr. C6678234

Grundeigentümerin

und

die

Frutiger AG Immobilien

in Thun, CHE-101.316.854, handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Thomas Frutiger, von und in Oberhofen am Thunersee BE, Mitglied des Verwaltungsrats, ausgewiesen durch seine Schweizer Identitätskarte Nr. E1986717, und Jürg Wanzenried, von Münsingen BE, in Oberdiessbach, ausgewiesen durch seine Schweizer Identitätskarte Nr. C8728092

Bauberechtigte

erklären:

I. Vorbericht

Die Einwohnergemeinde Bolligen ist Eigentümerin der folgenden Grundstücke

Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 22
Halt: 444 m^2, enthaltend das Wohnhaus Flugbrunnenstrasse 14

Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 23
Halt: 9'869 m^2, enthaltend die Schulhausgebäude Flugbrunnenstrasse 16 und 16a sowie die Turnhalle Flugbrunnenstrasse 12

Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 30
Halt: 1'617 m^2, enthaltend die Verwaltungsgebäude Hühnerbühlstrasse 3, 5 und 7

Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 43
Halt: 973 m^2, enthaltend das Geschäftshaus Hühnerbühlstrasse 1

Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 2249
Halt: 595 m^2, enthaltend das Wohnhaus Flugbrunnenstrasse 10

Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 6920
Halt: 762 m^2, enthaltend das Feuerwehrmagazin Flugbrunnenstrasse 12a

Die Schulhausgebäude Flugbrunnenstrasse 16 und 16a, die Turnhalle Flugbrunnenstrasse 12 sowie die zugehörigen Aussenanlagen werden nicht mehr für den Schulbetrieb benötigt. Die Einwohnergemeinde Bolligen hat das Flugbrunnenareal, bestehend aus allen 6 vorgenannten Grundstücken, rechtskräftig in eine Zone mit Planungspflicht umgezont. Sie beabsichtigt, den ganzen Bereich der heutigen Zone mit Planungspflicht "ZPP XI Flugbrunnenareal" zeitlich etappiert einer Neuüberbauung zuzuführen.

Die Grundstücke Bolligen-Grundbuchblatt Nrn. 22, 23 und 2249 sollen nach Massgabe dieses Baurechtsvertrags per Wegfall der zeitlich befristeten Nutzniessungsrechte für die Realisierung einer ersten Etappe einer Neuüberbauung frei gegeben werden.

Im Unterschied zu den Gebäuden auf den Grundstücken Nrn. 22, 23 und 2249 werden die Gebäude auf den Grundstücken Bolligen-Grundbuchblatt Nrn. 30 und 6920 (Verwaltungsgebäude Hühnerbühlstrasse 3, 5 und 7 und Feuerwehrmagazin Flugbrunnenstrasse 12a) von der Einwohnergemeinde Bolligen bis auf weiteres genutzt.

Demgegenüber beabsichtigt die Einwohnergemeinde Bolligen, für ihre Gemeindeverwaltung entweder im Gebiet der heutigen Zone mit Planungspflicht "ZPP XI Flugbrunnenareal" oder ausserhalb derselben einen Neubau zu realisieren und nach dem Bezug der neuen Gemeindeverwaltung die heutigen Verwaltungsgebäude Hühnerbühlstrasse 3, 5 und 7 zum Abbruch und zur Neuüberbauung frei-

zugeben. Der für einen Neubau der Gemeindeverwaltung benötigte Kredit soll vom zuständigen Organ der Einwohnergemeinde Bolligen bis spätestens Mitte Juni 2017 beschlossen werden.

Das Grundstück Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 30 bleibt bis zur Bezugsbereitschaft des Neubaus der Gemeindeverwaltung im Eigentum der Einwohnergemeinde Bolligen. Dieses Grundstück wird erst nach einem Umzug der Gemeindeverwaltung für eine Neuüberbauung freigegeben und auf diesen Zeitpunkt im Baurecht an die Bauberechtigte abgegeben.

Der Gemeinderat von Bolligen wird der Gemeindeversammlung vom 6. Juni 2017 einen Rahmenkredit für die Verlegung der Gemeindeverwaltung zur Beschlussfassung unterbreiten. Sollte die Gemeindeversammlung vom 6. Juni 2017 den für einen Neubau der Gemeindeverwaltung benötigten Kredit nicht bewilligen, wird die Einwohnergemeinde Bolligen der Frutiger AG Immobilien das Grundstück Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 43 im Baurecht abgeben.

Falls die Gemeindeverwaltung im Gebiet der heutigen Zone mit Planungspflicht "ZPP XI Flugbrunnenareal" verbleiben und durch einen Neubau ersetzt werden soll, hat die Einwohnergemeinde Bolligen der Baurechtsnehmerin bis am 31. März 2017 ein verbindliches Raumprogramm für die neue Gemeindeverwaltung zu übergeben, damit dieses Raumprogramm in das Wettbewerbsprogramm aufgenommen werden kann. Sollte bis zu diesem Termin kein Raumprogramm für die neue Gemeindeverwaltung vorliegen, verschieben sich die Termine und Fristen aus diesem Baurechtsvertrag gemäss Ziffer VII.12 hiernach um die Dauer der eintretenden Verzögerung.

Grundstücke oder Teile von Grundstücken, welche zukünftig exklusiv von der Einwohnergemeine Bolligen genutzt werden (Gemeindeverwaltung u.ä.) werden vom nachfolgend begründeten Baurecht und von der vorvertraglichen Verpflichtung zum Abschluss von weiteren Baurechtsverträgen ausgenommen.

II. Beschreibung der vom nachfolgend errichteten Baurecht betroffenen Grundstücke

Die Einwohnergemeinde Bolligen ist Eigentümerin der Grundstücke

1. Bolligen Grundbuchblatt Nr. 22

Grundstückbeschreibung	
Gemeinde	352 Bolligen
Grundstück-Nr.	22
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH 60813 53546 53
Fläche	444 m², Aus Koordinaten berechnete Fläche, Definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Plan-Nr.	1425
Belastete Teilflächen	
Lagebezeichnung	Bolligen
Bodenbedeckung	Gebäude, 71 m² Gartenanlage, Hofraum, 373 m²

Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 71 m²	Flugbrunnenstrasse 14, 3065 Bolligen
Anmerkungen amtl. Vermessung		
Bemerkungen		

Dominierte Grundstücke
Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGBB CHF	Gültig ab Steuerjahr
426'700		2003

Eigentum
Alleineigentum

Einwohnergemeinde Bolligen	xx.xx.2016, Kaufvertrag

Anmerkungen, Grundlasten, Vormerkungen und Pfandrechte
Keine

Dienstbarkeiten

__.__.2016	Nutzniessungsrecht bis 30.09.2019 zG Hans Ulrich Turtschi, 13.02.1948

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen
Kommunale Nutzungsplanung

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen
Regionale Nutzungsplanung
Kantonale Nutzungsplanung
Baulinien Kantonsstrassen
Projektierungszonen Nationalstrassen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Sicherheitszonenplan bei Flughäfen
Kataster der belasteten Standorte
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzzonen
Grundwasserschutzareale
Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)
Waldgrenzen (in Bauzonen)
Kommunale Wald-Baulinien
Regionale Wald-Baulinien
Kantonale Wald-Baulinien

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind
Baulinien Nationalstrassen
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs

2. Bolligen Grundbuchblatt Nr. 23

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	352 Bolligen
Grundstück-Nr.	23
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH 61353 54681 79
Fläche	9'869 m², Aus Koordinaten berechnete Fläche, Definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Plan-Nr.	1425
Belastete Teilflächen	
Lagebezeichnung	Bolligen
Bodenbedeckung	Gebäude, 2171 m² Strasse, Weg, 84 m² Übrige befestigte Fläche, 1'571 m² Gartenanlage, Hofraum, 6'805 m²

Gebäude / Bauten	Turnhalle, 727 m²	Flugbrunnenstrasse 12, 3065 Bolligen
	Schulhaus, 452 m²	Flugbrunnenstrasse 16, 3065 Bolligen
	Schulhaus, 885 m²	Flugbrunnenstrasse 16a, 3065 Bolligen
Anmerkungen amtl. Vermessung		
Bemerkungen		

Dominierte Grundstücke
Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGBB CHF	Gültig ab Steuerjahr
6'133'940		1999

Eigentum
Alleineigentum

Einwohnergemeinde Bolligen	27.05.1958 003-V/5332 Kauf
	13.05.1966 003-1966/1576/0 Handänderung
	27.12.1967 003-1967/4097/0 Handänderung
	01.01.1983 003-1983/99999/0 Gemeindeteilung

Anmerkungen

07.02.2002 003-2002/1083/0	Eigentumsbeschränkung gemäss DPG ID.003-2002/000901

Dienstbarkeiten

26.10.1844 003-19/576	(L) Wasserdurchleitungsrecht ID.003-1997/038881 z.G. SDR Bolligen 352/2042 z.G. SDR Bolligen 352/2046
14.07.1964 003-V/7051	(L) Grenzanbaurecht ID.003-1997/039014 z.G. LIG Bolligen 352/43
__.__.____	(L) Kabeldurchleitungsrecht z.G. Einwohnergemeinde Bolligen
__.__.____	(L) Grenzanbau- und Näherbaurecht z.G. LIG Bolligen 352/6920
__.__.____	(R) Grenzanbau- und Näherbaurecht z.L. LIG Bolligen 352/6920

Grundlasten, Vormerkungen und Pfandrechte
Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen
Kommunale Nutzungsplanung

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen
Regionale Nutzungsplanung
Kantonale Nutzungsplanung
Baulinien Kantonsstrassen
Projektierungszonen Nationalstrassen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Sicherheitszonenplan bei Flughäfen
Kataster der belasteten Standorte
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzzonen
Grundwasserschutzareale
Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)
Waldgrenzen (in Bauzonen)
Kommunale Wald-Baulinien
Regionale Wald-Baulinien
Kantonale Wald-Baulinien

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind
Baulinien Nationalstrassen
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs

3. Bolligen Grundbuchblatt Nr. 2249

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	352 Bolligen
Grundstück-Nr.	2249
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH 13468 13515 57
Fläche	595 m², Aus Koordinaten berechnete Fläche, Definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Plan-Nr.	1425
Belastete Teilflächen	
Lagebezeichnung	Bolligen
Bodenbedeckung	Gebäude, 77 m² Gartenanlage, Hofraum, 518 m²
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 77 m² Flugbrunnenstrasse 10, 3065 Bolligen
Anmerkungen amtl. Vermessung	
Bemerkungen	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGBB CHF	Gültig ab Steuerjahr
353'100		2012

Eigentum

Alleineigentum

Einwohnergemeinde Bolligen xx.xx.2016, Kaufvertrag

Anmerkungen, Grundlasten und Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

17.06.1924 003-I/4484	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 18'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 6%, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Bigler Ernst, 25.08.1926
16.04.1957 003-IV/3421	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 14'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 7%, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Bigler Ernst, 25.08.1926

Dienstbarkeiten

24.10.1967 003-3279/I	(L) Grenzanbaurecht ID.003-1997/038542 z.G. LIG Bolligen 352/43
24.10.1967 003-3279/I	(R) Grenzanbaurecht ID.003-1997/038907 z.L. LIG Bolligen 352/43 z.L. LIG Bolligen 352/43
__.__.2016	Nutzniessungsrecht bis 30.09.2019 zG - Martine Merk-Bigler, 16.08.1954 - Bernhard Merk, 02.02.1955

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Regionale Nutzungsplanung
Kantonale Nutzungsplanung
Baulinien Kantonsstrassen
Projektierungszonen Nationalstrassen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Sicherheitszonenplan bei Flughäfen
Kataster der belasteten Standorte
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs

Grundwasserschutzzonen
Grundwasserschutzareale
Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)
Waldgrenzen (in Bauzonen)
Kommunale Wald-Baulinien
Regionale Wald-Baulinien
Kantonale Wald-Baulinien

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind
Baulinien Nationalstrassen
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs

III. Errichtung Nutzniessungsrecht zulasten Nr. 23

Die Grundeigentümerin behält sich am Grundstück Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 23 zu ihren Gunsten ein unentgeltliches und bis zum 30. September 2019 befristetes Nutzniessungsrecht vor.

Die Nutzniesserin hat während der Dauer dieser Nutzniessung das Recht auf den Gebrauch und die Nutzung des Grundstücks Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 23. Sie besorgt weiterhin dessen Verwaltung und trägt für diese Liegenschaft während der Dauer der Nutzniessung auf eigene Kosten alle Lasten gemäss Art. 764 – 767 ZGB, unter vollständiger Entlastung der Bauberechtigten.

Die Nutzniesserin hat das Schulhausgebäude Flugbrunnenstrasse 16 mit der zugehörigen Umgebung und die für den Betrieb des Schulhausgebäudes nötigen Anlagen und Installationen während der Dauer der Nutzniessung ordentlich zu unterhalten. Am Schulhaus Flugbrunnenstrasse 16a und der Turnhalle Flugbrunnenstrasse 12, welche dereinst abgebrochen werden sollen, wird die Nutzniesserin während der Dauer der Nutzniessung nur die absolut notwendigen Unterhaltsarbeiten ausführen lassen. Sollten während der Dauer der Nutzniessung Bauschadstoffe an den der Nutzniessung unterliegenden Gebäuden beseitigt werden müssen, trägt die Nutzniesserin die daraus entstehenden Kosten.

Alle der Nutzniessung unterliegenden Gebäude sind per Wegfall der Nutzniessung von der Nutzniesserin der Baurechtsnehmerin geräumt zu übergeben. Falls die Gebäude nicht bis spätestens am 30. September 2019 der Baurechtsnehmerin geräumt übergeben werden, verschieben sich die Termine und Fristen aus diesem Baurechtsvertrag gemäss Ziffer VII.12 hiernach um die Dauer der eintretenden Verzögerung.

Dieses Nutzniessungsrecht ist im Grundbuch einzutragen wie folgt:

- als **Last** auf dem Grundstück Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 23 zugunsten der Einwohnergemeinde Bolligen bis 30. September 2019

IV. Begründung eines Baurechts

1. Einräumung des Baurechts

Die Grundeigentümerin räumt der Bauberechtigten an ihren vorbeschriebenen Grundstücken **Bolligen-Grundbuchblätter Nrn. 22, 23 und 2249** ein **selbständiges und dauerndes Baurecht** gemäss den Art. 675 und 779 ff. ZGB ein.

2. Umfang und Inhalt des Baurechts

a. Umfang

Das Baurecht umfasst die Gesamtfläche der drei Grundstücke Nrn. 22, 23 und 2249, ausmachend 10'908 m^2, gemäss den Messakten der bbp geomatik AG vom 16. September 2016 (Messurkunde der Gemeinde 352 Bolligen, Geschäft Nr. 2016/44, und Mutationsplan).

Der Mutationsplan bildet einen Bestandteil dieser Urkunde; er wird von den Parteien als richtig anerkannt und unterzeichnet. Ein Originalexemplar des Mutationsplans wird als Beilage Nr. 1 mit dieser Urschrift aufbewahrt.

b. Benutzung der Baurechtsfläche

Die Bauberechtigte ist befugt, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen über das Baurecht und den damit belasteten Boden zu verfügen, bestehende Bauten abzubrechen und neue Bauwerke (wie Bauten, Einrichtungen und Anlagen) auf und unter dem Boden zu erstellen, die in ihrem Sondereigentum stehen.

c. Zweck der Bauwerke

Auf dem Baurecht ist gemäss der rechtskräftigen Zone mit Planungspflicht "ZPP XI Flugbrunnenareal" eine verdichtete Wohnüberbauung von hoher Qualität zu realisieren, mit Einbezug des alten Schulhauses Flugbrunnenstrasse 16. Die in der ZPP für den Sektor "A" festgesetzte Ausnützungsziffer von 0.85 ist voll auszuschöpfen. Mindestens 20% der gesamten Nutzflächen (BGF) sind als Mietwohnungen auszugestalten.

d. Unterhaltspflichten

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, ab dem Wegfall des Nutzniessungsrechts gemäss Ziffer III hiervor die in ihrem Sondereigentum stehenden Bauwerke, soweit diese nicht abgebrochen werden, sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain während der ganzen Baurechtsdauer gut zu unterhalten, d.h. insbesondere auch Erdverunreinigungen zu vermeiden. Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die Bauwerke zu Kontrollzwecken zu betreten, sofern Anzeichen bestehen, dass die Bauberechtigte ihren Unterhaltspflichten nicht nachkommt.

3. Übertragung des Baurechts und Übertragungsbeschränkungen

a. Übertragung

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Bei der Übertragung des Baurechts gehen alle dinglichen und realobligationenrechtlichen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag (mit allfälligen späteren Änderungen oder Ergänzungen) auf den Erwerber über.

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die obligationenrechtlichen Bestimmungen dieses Vertrags auf Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung, unter Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfall.

b. Zustimmungsvorbehalte

Für die Übertragung des Baurechts auf einen Dritten, für die Einräumung von Unterbaurechten und die Ausgestaltung des Baurechts zu Stockwerkeigentum hat die Bauberechtigte die Zustimmung der Grundeigentümerin einzuholen. Die Bauberechtigte hat die entsprechenden Verträge beziehungsweise Gesuche dem Gemeinderat der Einwohnergemeinde Bolligen zur Erteilung der Zustimmung vorzulegen.

Der Gemeinderat darf seine Zustimmung zu solchen Rechtsgeschäften nur verweigern, wenn die Erfüllung der Verpflichtungen der Bauberechtigten aus diesem Vertrag, insbesondere die Pflicht zur Bezahlung des Baurechtszinses, ernsthaft gefährdet wird.

Der erstmalige Verkauf von Stockwerkeinheiten durch die Baurechtsnehmerin an Dritte unterliegt diesem Zustimmungsvorbehalt nicht.

c. Vorkaufsrechte

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Bauberechtigten am Bodengrundstück wird aufgehoben. Demgegenüber wird das gesetzliche Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin am Baurechtsgrundstück bestätigt und es bleibt unverändert.

Der erstmalige Verkauf von Stockwerkeinheiten durch die Baurechtsnehmerin an Dritte löst das Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin nicht aus.

Die Begründung von Stockwerkeigentum am Baurecht durch die Bauberechtigte stellt keinen Vorkaufsfall für das gesetzliche Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin dar.

4. Beginn und Dauer des Baurechts, Folgen des Ablaufs der Dauer

a. Beginn und Dauer, Übergang von Nutzen und Gefahr

Das Baurecht beginnt am **Tag der Grundbuchanmeldung dieses Vertrags und dauert bis zum 31. Juli 2097.**

Nutzen und Gefahr am Baurecht gehen mit dem Wegfall der Nutzniessungsrechte an den Grundstücken Nrn. 22, 23 und 2249 auf die Bauberechtigte über.

b. Verlängerung

Die Parteien treten fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer in Verhandlungen über die Bedingungen einer Verlängerung derselben. Können sich die Parteien über eine Vertragsverlängerung nicht einigen, endet das Baurecht am 31. Juli 2097.

c. Heimfall

Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die auf dem Baurecht erstellten Bauwerke in das Eigentum der Grundeigentümerin über, und zwar nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen über die Folgen beim Ablauf der Baurechtsdauer (Art. 779c und 779d ZGB).

Die Grundeigentümerin hat der Bauberechtigten für die heimfallenden Bauwerke eine Entschädigung im Umfang von 100 Prozent des zum Zeitpunkt des Heimfalls geltenden Zustandswerts (=Verkehrswert der heimfallenden Bauwerke ohne Boden) zu leisten.

d. Vorzeitiger Heimfall

Wenn die Bauberechtigte in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder die auf diesem Vertrag beruhenden Verpflichtungen verletzt, kann die Grundeigentümerin gemäss Art. 779f bis 779h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen. Als Verletzung der auf diesem Vertrag beruhenden Verpflichtungen durch die Bauberechtigte gilt insbesondere, wenn sie die Frist gemäss Ziffer VII.12 hiernach für die Einreichung des Baugesuchs um mehr als 12 Monate verzögert hat. Im Falle eines vorzeitigen Heimfalls ist die Einwohnergemeinde Bolligen verpflichtet, der Bauberechtigten innert 180 Tagen nach dem vorzeitigen Heimfall den unter Ziffer VII.1 hiernach festgelegten Kaufpreis für die Gebäude ohne Verzinsung zurück zu erstatten. Alle Rechte an den im Auftrag der Bauberechtigten ausgearbeiteten Projektunterlagen, insbesondere diejenigen am Wettbewerbsergebnis und an den ausgearbeiteten Projektplänen und -unterlagen, gehen diesfalls entschädigungslos an die Einwohnergemeinde Bolligen über, welche diese für die Weiterentwicklung des Areals uneingeschränkt verwenden kann.

Die Heimfallsentschädigung ist im Übrigen wie beim ordentlichen Heimfall zu ermitteln, wobei das schuldhafte Verhalten der Bauberechtigten im Sinn von Art. 779g Abs. 1 ZGB als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann.

5. Grundbucheintragung des Baurechts

Dieses Baurecht ist im Grundbuch als Dienstbarkeitslast auf den Grundstücken Bolligen-Grundbuchblätter Nrn. 22, 23 und 2249 zugunsten der **Frutiger AG Immobilien, in Thun,** einzutragen, und zwar für eine Dauer bis am **31. Juli 2097.**

Das Baurecht ist als Grundstück in das Grundbuch aufzunehmen. Hierfür ist das neue Grundbuchblatt Bolligen Nr. 6921 zu eröffnen.

6. Erwerb von Gebäuden

Mit der Einräumung dieses Baurechts erwirbt die Bauberechtigte von der Grundeigentümerin

a. das Schulhausgebäude Flugbrunnenstrasse 16 (K-Objekt)

b. die Annexbauten Flugbrunnenstrasse 16a

c. die Turnhalle Flugbrunnenstrasse 12

d. die beiden Wohnhäuser Flugbrunnenstrasse 10 und 14;

e. alle zu diesen Gebäuden gehörenden Erschliessungs- und Umgebungsanlagen (insbesondere Werkleitungen, Zäune und Abschrankungen) und

f. alle übrigen, zu den Gebäuden gehörenden Bauwerke, soweit es sich dabei nicht um blosse Umgestaltungen des Bodens handelt.

V. Finanzielle Vertragsbestimmungen des Baurechts

1. Baurechtszins

a. Grundsatz

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, der Grundeigentümerin gemäss den Zahlungsmodalitäten in Ziffer V.3 hiernach einen jährlichen Baurechtszins zu bezahlen.

b. Basis

Der Baurechtszins beträgt **CHF 52.00 / m²** Baurechtsfläche, ausmachend für die Baurechtsfläche von 10'908 m² somit **CHF 567'216.00** (in Worten: fünfhundertsiebenundsechzigtausendzweihundertsechzehn Schweizer Franken).

Die **Teuerung** bemisst sich nach dem Landesindex der Konsumentenpreise vom August 2016 von 100,2 Punkten (Basis Dezember 2015 = 100 Punkte). Wird der Index während der Dauer des Baurechtsvertrags auf eine neue Basis gestellt, ist bei der nächsten Anpassung auf den neuen Index zu wechseln.

2. Indexierung

a. Grundsatz

Die Indexierung des Baurechtszinses erfolgt, in zeitlich unterschiedlichen Intervallen, unter zwei verschiedenen Aspekten:

- **Alle fünf Jahre:** Anpassung des Baurechtszinses an die eingetretene Teuerung (vgl. Ziffer V/2/b hiernach).
- **Alle zwanzig Jahre:** Anpassung des Baurechtszinses an veränderte Verhältnisse (vgl. Ziffer V/2/c hiernach).

b. Teuerung

Der Baurechtszins wird **alle fünf Jahre,** jeweils per 1. August, frühestens jedoch fünf Jahre nach dem Bezug der ersten Wohnung, zu 60% (sechzig Prozent) entsprechend der Veränderung des Landesindexes der Konsumentenpreise angepasst. Massgebend für die Anpassung ist der Index für den Monat Dezember des vorangegangenen Jahres.

Die Grundeigentümerin hat der Bauberechtigten diese Anpassung des Baurechtszinses mindestens drei Monate im Voraus schriftlich anzuzeigen. Erfolgt die Anzeige verspätet, kann der Baurechtszins erst auf den Jahresanfang des folgenden Jahres angepasst werden.

Eine teuerungsmässige Anpassung des Baurechtszinses unter den in Ziffer V.1.b hiervor festgesetzten Anfangszins ist ausgeschlossen.

c. Anpassung des Baurechtszinses an veränderte Verhältnisse

Jeweils im 20. Jahr der Baurechtsdauer, erstmals ab dem 1. August 2037, haben beide Vertragsparteien das Recht, den Baurechtszins aufgrund einer gemeinsam in Auftrag zu gebenden Verkehrswertschatzung neu festlegen zu lassen. Diejenige Partei, die von diesem Anpassungsrecht Gebrauch machen will, zeigt dies der anderen Partei schriftlich an. Die Kosten für die Verkehrswertschatzung sind von derjenigen Partei zu tragen, die diese verlangt hat.

Folgende Kriterien sind für die Verkehrswertschatzung zu berücksichtigen:

- Die Parteien einigen sich über den aktuellen Verkehrswert des Bodengrundstücks in unbebautem Zustand, und zwar auf der Basis der im Zeitpunkt der Anpassung aktuellen Nutzungsmöglichkeiten.
- Nutzt die Bauberechtigte im Zeitpunkt der Anpassung die aktuellen Nutzungsmöglichkeiten nicht voll aus, wofür sie beweispflichtig ist, ist der Verkehrswert des Bodengrundstücks proportional zu reduzieren.
- Die Nutzungsmöglichkeiten werden immer mit der gemäss heute geltender Zone mit Planungspflicht maximalen Ausnützung von 0,85 angerechnet. Sollte das genehmigte Siegerprojekt des qualitätssichernden Verfahrens (vgl. VII.12 hiernach) eine Ausnützung unter 0.85 ausweisen, ist auf diese tiefere Ausnützung abzustellen.

Im Falle einer Neufestsetzung des Baurechtzinses gilt der neue Baurechtszins ab dem 1. Januar des Folgejahres.

3. Zahlungsmodalitäten

Der Baurechtszins ist quartalsweise und vorschüssig zu bezahlen. Die Bauberechtigte hat der Grundeigentümerin den pro Quartal geschuldeten Baurechtszins jeweils auf die Zahlungstermine (Verfalltage) vom 1. August, 1. November, 1. Februar und 1. Mai zu vergüten. Die erste Zahlung ist auf den ersten Fälligkeitstermin nach Eintritt der Rechtskraft der ersten Baubewilligung zu leisten.

Der Baurechtszins unterliegt ab Beginn folgender Staffelung:

- für die ersten 12 Monate ab dem Beginn der Pflicht zur Zahlung des Baurechtszinses (siehe oben) beträgt der jährliche Baurechtszins (fünfzig Prozent) des gemäss Ziffer V/1/b hiervor festgesetzten Baurechtszinses.	50%

Ab dem 13. Monat seit dem Beginn der Pflicht zur Zahlung des Baurechtszinses (siehe oben) ist der volle gemäss Ziffer V/1/b hiervor festgesetzte Baurechtszins geschuldet.

Bei nicht rechtzeitiger Bezahlung schuldet die Bauberechtigte vom Verfalltag hinweg, ohne weitere Mahnung, einen Verzugszins in der Höhe von 6 % (sechs Prozent) pro Jahr.

4. Sicherstellung des Baurechtszinses

Zur Sicherung des Baurechtszinses verlangt die Grundeigentümerin die Eintragung eines vertraglichen Grundpfandrechts als Grundpfandverschreibung von CHF 1'700'000.00 (in Worten: eine Million siebenhunderttausend Schweizer Franken), das als Maximalhypothek zu ihren Gunsten im 1. Rang auf dem Baurechtsgrundstück Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 6921 einzuschreiben ist. Dieses vertragliche Grundpfandrecht umfasst das gesetzliche Grundpfandrecht gemäss Art. 779i ZGB mit.

VI. Weitere Vertragsbestimmungen des Baurechts

1. Planungsrecht

Die Bauberechtigte wird ermächtigt, nach Beurkundung dieses Vertrags (d.h. bereits vor Übergang von Nutzen und Gefahr) alle mit der Erschliessung oder Überbauung des Vertragsobjekts im Zusammenhang stehenden Planungshandlungen vorzunehmen und Verfahren einzuleiten (wie Verhandlungen mit den Behörden und Nachbarn zu führen, alle Baugesuchakten und -pläne zu unterzeichnen, Bauvoranfragen und Baugesuche einzureichen, Profilstangen auf dem Baugrund zu stellen, alle erforderlichen Bodenproben zu entnehmen, Bauverfahren und allfällige Baubeschwerdeverfahren zu führen).

2. Gewährleistung für den Boden

a. Grundlagen

Die Bauberechtigte hat den mit dem Baurecht belasteten Boden besichtigt und sie kennt die Bestimmungen der rechtskräftigen Zone mit Planungspflicht "ZPP XI Flugbrunnenareal".

b. Zugesicherte Eigenschaften (Art. 197 Abs. 1 OR)

Die Grundeigentümerin sichert der Bauberechtigten zu, dass ihr auf dem baurechtsbelasteten Boden keine Erdverunreinigungen bekannt sind.

Allfällige Mehrkosten für die fachgerechte Entsorgung von Aushubmaterial mit Altlasten und Inertstoffen trägt die Grundeigentümerin. Die Bauberechtigte hat solche ihr effektiv entstehenden Mehrkosten offen auszuweisen und der Grundeigentümerin nach effektivem Anfall in Rechnung zu stellen. Diese Bestimmung ist nicht anwendbar betreffend der fachgerechten Entsorgung von Bauschadstoffen an den bestehenden Gebäuden (vgl. Ziffer VII.6 lit. c) hiernach.

c. Aufhebung bzw. Beschränkung der Gewährleistung (Freizeichnung)

Die Parteien schliessen jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Grundeigentümerin für den mit dem Baurecht belasteten Boden aus. Bezüglich Sachmängel bedeutet dies, dass die Grundeigentümerin weder für offene, noch für verdeckte Mängel haftet, auch wenn diese erheblich oder unerwartet sind. Die Parteien schliessen zudem alle weiteren Haftungsansprüche und Rechtsbehelfe der Bauberechtigten für Rechtsmängel und Sachmängel aus.

Diese Freizeichnung unterliegt den gesetzlichen Schranken. Die Parteien bestätigen, dass der Notar sie über die Rechtswirkungen der Freizeichnung und über die verbleibende Haftung der Grundeigentümerin insbesondere für arglistig verschwiegene Mängel und für erhebliche Verschlechterungen des Vertragsobjekts bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr orientiert hat.

3. Dienstbarkeiten und Grundlasten

Die Bauberechtigte bestätigt, dass der Notar sie über den wesentlichen Inhalt und die Bedeutung der im Grundbuch auf dem baurechtsbelasteten Grundstück eingetragenen Dienstbarkeiten und Grundlasten orientiert hat. Sie bestätigt zudem, dass ihr die Wortlaute der Dienstbarkeiten und Grundlasten ausgehändigt worden sind.

Die Bauberechtigte ist befugt, die zu Gunsten des baurechtsbelasteten Grundstücks bestehenden Dienstbarkeiten und Grundlasten auszuüben. Sie ist verpflichtet, die zulasten dieser Grundstücke im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten und Grundlasten einzuhalten.

4. Miet- und Pachtverträge

Die heute nicht überbauten Flächen des baurechtsbelasteten Bodens sind per Übergang von Nutzen und Gefahr frei von Miet- und Pachtverhältnissen sowie von sonstigen Benutzungsverhältnissen.

5. Verhältnis gegenüber Dritten

a. Ansprüche Dritter

Die Bauberechtigte übernimmt – anstelle der Grundeigentümerin – alle mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung der in ihrem Sondereigentum befindlichen Bauwerke zusammenhängenden Ansprüche Dritter irgendwelcher Art.

Somit hat die Bauberechtigte für den Grundeigentümer (dies gemäss den Bestimmungen der schweizerischen Zivilprozessordnung über die Streitverkündung und Intervention) alle Prozesse über solche Ansprüche auf ihr Risiko und ihre Kosten durchzuführen.

Beide Parteien haben alle Prozesse, Administrativverfahren und dergleichen, die gegen sie angehoben werden oder die sie selber anheben und die das Baurecht oder den baurechtsbelasteten Boden betreffen, der anderen Partei anzuzeigen. Diese Anzeige soll der Grundeigentümerin die Möglichkeit zur Intervention, der Bauberechtigten die Möglichkeit zur Übernahme des Prozesses bzw. Verfahrens verschaffen.

Werden Ansprüche Dritter gegen den Grundeigentümer ganz oder teilweise gutgeheissen, verpflichtet sich die Bauberechtigte, alle diesbezüglichen Folgen zu tragen und den Grundeigentümer schadlos zu halten, damit die Grundeigentümerin während der Vertragsdauer durch solche Prozesse oder Verfahren in keiner Weise beschwert wird.

b. Baupolizeiliche Zugeständnisse

Die Bauberechtigte darf ohne Zustimmung der Grundeigentümerin keine baupolizeilichen Zugeständnisse machen.

c. Leitungen

Kommen bei Grabarbeiten Leitungen Dritter zum Vorschein, hat die Bauberechtigte alle Verlegungskosten, welche zulasten der Grundeigentümerin fallen könnten, zu übernehmen.

6. Steuern und Abgaben

Die Grundeigentümerin bezahlt einzig die Liegenschaftssteuern für das baurechtsbelastete Grundstück. Die Bauberechtigte trägt alle übrigen auf dem (baurechtsbelasteten) Boden und den Gebäuden lastenden öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Verpflichtungen.

VII. Weitere Vertragsbestimmungen des Erwerbs

1. Erwerbspreise für die handändernden Gebäude, Anlagen und Installationen

Die Erwerbspreise für die mit dem Baurecht auf die Bauberechtigte übergehenden Gebäude, Anlagen und Installationen haben die Parteien festgesetzt wie folgt:

- für das Schulhausgebäude Flugbrunnenstrasse Nr. 16	CHF	2'010'000.00
- für die Schulhausgebäude Flugbrunnenstrasse Nr. 16a (Abbruchobjekt)	CHF	1.00
- für die Turnhalle Flugbrunnenstrasse Nr. 12 (Abbruchobjekt)	CHF	1.00
- für das Wohnhaus Flugbrunnenstrasse 14 (Abbruchobjekt)	CHF	1.00
- für das Wohnhaus Flugbrunnenstrasse 10 (Abbruchobjekt)	CHF	1.00
- für die zu diesen Gebäuden bestehenden Anlagen und Installationen	CHF	1.00
total	**CHF**	**2'010'005.00**

(in Worten: zwei Millionen zehntausendundfünf Schweizer Franken).

2. Tilgung des Erwerbspreises

Der gesamte Kaufpreis für die handändernden Gebäude, Anlagen und Installationen von CHF 2'010'005.00 ist von der Bauberechtigten innert 3 Tagen seit Unterzeichnung dieses Baurechtsvertrags zahlbar und zur Zahlung fällig auf das Konto Nr. CH84 0900 0000 3000 5882 2, lautend auf "Gemeinde Bolligen, 3065 Bolligen".

Die Bauberechtigte hat ihre auf diesen Termin geschuldete Zahlung ohne weitere Aufforderung und ohne Rückbehalte zu vergüten. Die Verrechnung mit Gegenansprüchen der Bauberechtigten wird ausgeschlossen.

Der Erwerbspreis von CHF 2'010'005.00 ist für die Dauer seit erfolgter Zahlung bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr durch die Grundeigentümerin nicht zu verzinsen.

3. Verzugszins

Sollte die Bauberechtigte den Erwerbspreis nicht rechtzeitig vergüten, hat sie Verzugszinsen von 6 Prozent pro Jahr zu leisten. Alle weiteren Verzugsfolgen bleiben vorbehalten.

4. Sicherstellung des Erwerbspreises

Die Grundbuchanmeldung dieses Baurechtsvertrags erfolgt erst nach dem Eingang der Kaufpreiszahlung gemäss Ziffer VII.1 hiervor auf dem Konto der Grundeigentümerin.

Die Grundeigentümerin verzichtet auf die Eintragung des gesetzlichen Verkäuferpfandrechts.

5. Nutzen und Gefahr

Nutzen und Gefahr an den handändernden Gebäuden, Anlagen und Installationen gehen per Wegfall der Nutzniessungsrechte, spätestens somit per 30. September 2019, auf die Bauberechtigte über.

6. Gewährleistung für die Gebäude, Anlagen und Installationen

a. Grundlagen

Die Bauberechtigte hat die handändernden Gebäude, Anlagen und Installationen besichtigt und geprüft. Der Bauberechtigten ist insbesondere bekannt, dass das Schulhausgebäude Flugbrunnenstrasse 16 im Bauinventar der Einwohnergemeinde Bolligen als «schutzwürdiges Gebäude» (K-Objekt) eingestuft ist.

b. Zugesicherte Eigenschaften der handändernden Gebäude, Anlagen und Installationen

Die Grundeigentümerin haftet der Bauberechtigten ausschliesslich für die in diesem Vertrag zugesicherten Eigenschaften der handändernden Gebäude, Anlagen und Installationen.

c. Aufhebung bzw. Beschränkung der Gewährleistung (Freizeichnung)

Die Parteien schliessen jegliche Rechtsgewährleistungspflicht wie auch jegliche weiter gehende Sachgewährleistungspflicht der Grundeigentümerin bezüglich der handändernden Gebäude, Anlagen und Installationen, insbesondere auch für allfällige umweltschutzrechtlich relevanten Baustoffe wie Asbest, Blei, PCB, PAK und Schwermetalle sowie Radon, vollständig aus.

Die Bauberechtigte erklärt, dass sie vorgängig eine Bauschadstoffuntersuchung in Auftrag gegeben hat, ihr der entsprechende Bericht der 2me Consulting GmbH, in Biel Bienne, datiert vom 17. Oktober 2016, vorliegt und sie von den in den Gebäuden vorhandenen Schadstoffen (Asbest, Blei, PCB, PAK und Schwermetalle) Kenntnis genommen hat.

Diese Freizeichnung unterliegt den gesetzlichen Schranken. Die Parteien bestätigen, dass der Notar sie diesbezüglich über die verbleibende Haftung der Grundeigentümerin, insbesondere für arglistig verschwiegene Mängel und für erhebliche Verschlechterungen des Vertragsobjekts bis zum Gefahrenübergang, orientiert hat.

7. Marchzählige Abrechnung

Die Parteien vereinbaren, ausserhalb dieses Vertrags auf den Termin des Übergangs von Nutzen und Gefahr marchzählig abzurechnen:

- Über die öffentlichen Abgaben (wie Liegenschaftssteuern und Gebühren für die Ver- und Entsorgung usw.),
- über die Prämien aus objektbezogenen Versicherungen (wie Prämien der Gebäudeversicherung Bern (GVB), der Gebäude-Wasser-Versicherung, der Grundeigentümerhaftpflichtversicherung usw.), und
- über den Heizölvorrat zum Preis gemäss letzter Lieferung.

Die Grundeigentümerin legt der Bauberechtigten diese marchzählige Abrechnung innert sechzig Tagen seit Übergang von Nutzen und Gefahr zur Anerkennung vor. Das Guthaben, welches sich aus dieser Abrechnung ergibt, ist der berechtigten Vertragspartei innerhalb von 30 Tagen seit Vorlage der Abrechnung auszubezahlen.

8. Mietverträge

Die Vertragsobjekte sind per Übergang von Nutzen und Gefahr mietvertragsfrei zu übergeben.

9. Versicherungen

Rechte und Pflichten aus allen für das Vertragsobjekt, insbesondere für die Gebäude (Ziffer IV/6 hiervor) bestehenden Versicherungen gehen auf die Bauberechtigte über (Art. 54 Abs. 1 VVG).

Die Bauberechtigte kann den Übergang der mit der Gebäudeversicherung Bern (GVB) bestehenden Versicherung für Feuer- und Elementarschäden (Grundversicherung) **nicht ablehnen.**

Die Bauberechtigte kann den Übergang aller weiteren Versicherungen (wie Wasserschaden, Glasbruch, Grundeigentümerhaftpflicht, Zusatzversicherungen der GVB Privatversicherungen AG) bis spätestens 30 Tage nach dem Eigentumsübergang **ablehnen,** und zwar durch eine schriftliche, an die jeweilige Versicherungsgesellschaft zu richtende Erklärung (Art. 54 Abs. 2 VVG).

Lehnt die Bauberechtigte den Übergang von Versicherungen ab, verpflichtet sie sich gegenüber der Grundeigentümerin, die Gebäude spätestens ab dem Zeitpunkt des Eigentumsübergangs bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr mindestens im bisherigen Umfang neu zu versichern.

Die Grundeigentümerin übergibt der Bauberechtigten innerhalb von zehn Tagen nach Übergang von Nutzen und Gefahr Kopien aller bestehenden Versicherungspolicen.

10. Grundstückgewinnsteuern

Die Grundeigentümerin ist von der Entrichtung von Grundstückgewinnsteuern befreit (Art. 127 Abs. 1 lit. c StG).

11. Bewilligungspflicht gemäss Art. 32d^{bis} USG

Nach Einsichtnahme in einen den Vertragsgegenstand betreffenden Auszug aus dem Kataster der belasteten Standorte des Kantons Bern stellen die Parteien fest, dass sich auf dem Vertragsgegenstand kein in diesem Kataster eingetragener Standort befindet. Dieses Rechtsgeschäft bedarf deshalb keiner Bewilligung gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 3 USG.

12. Projektentwicklung und Realisierung

Qualitätssicherung
Mit dem Ziel, im Gebiet des gesamten Perimeters der ZPP XI "Flugbrunnenareal" in Zukunft ein Projekt zu realisieren, welches den erhöhten Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung genügt, verpflichtet sich die Bauberechtigte, nach dem Eintritt der Rechtskraft des Entscheids der Gemeindeversammlung Bolligen vom 6. Juni 2017 betreffend Verlegung der Gemeindeverwaltung über das gesamte Gebiet unter Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens nach den Grundsätzen der SIA 142 (Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe) oder 143 (Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge) bis zum Vorliegen marktgängiger und bewilligter Bauprojekte zu entwickeln. Die Bauberechtigte gewährt der Grundeigentümerin das Recht, eine angemessene Vertretung in die Entscheidungsgremien zu entsenden. Die Bauberechtigte und die Grundeigentümerin bestimmen einvernehmlich und partizipativ die Fachpreisrichter, das Wettbewerbsverfahren und zusammen mit der Jury das Siegerprojekt. Die Kosten des qualitätssichernden Verfahrens (inkl. Entschädigung an die Teilnehmenden) trägt die Bauberechtigte. Das qualifizierte Verfahren wird maximal 12 Monate dauern, berechnet ab dem Eintritt der Rechtskraft des Entscheids der Gemeindeversammlung Bolligen vom 6. Juni 2017 betreffend Verlegung der Gemeindeverwaltung.

Das qualitätssicherende Verfahren ist so auszugestalten, dass nach der Bestimmung des Siegerprojekts durch die Wettbewerbsjury der Gemeinderat von Bolligen vom Erlass einer Überbauungsordnung dispensieren kann. Im Wettbewerbsprogramm wird auf die Absicht, auf den Erlass einer Überbauungsordnung zu verzichten, hinzuweisen sein (Art. 93 Abs. 1 lit. b BauG in Verbindung mit Art. 122a BauV).

Zudem ist die gemäss ZPP XI "Flugbrunnenareal" vorgeschriebene Prüfung, ob der Flugbrunnenbach in die Überbauung integriert werden kann (Offenlegung/ Revitalisierung), in das Wettbewerbsprogramm aufzunehmen. Gemeinsames Ziel der Bauberechtigten und der Grundeigentümerin ist es, auf eine Offenlegung des Flugbrunnenbachs zu verzichten. Allfällige Kosten für eine Offenlegung des Flugbrunnenbachs trägt die Grundeigentümerin. Bei der Festsetzung des Baurechtszinses (Ziffer V.1 hiervor) sind die Parteien davon ausgegangen, dass der Flugbrunnenbach nicht offengelegt werden muss. Sollte der Flugbrunnenbach demgegenüber offengelegt werden müssen und dadurch aufgrund des Gewässers oder von Gewässerabständen tatsächlich eine Mindernutzung im Bereich des Sektors

"A" der ZPP XI "Flugbrunnenareal" resultieren, verpflichten sich die Parteien, den Baurechtszins im Verhältnis der tatsächlich eintretenden Mindernutzungsmöglichkeiten zu reduzieren.

Die Baurechtsnehmerin hat das Wettbewerbsprogramm bis spätestens am 31. Mai 2017 dem SIA zur Genehmigung zu unterbreiten. Sollte die Genehmigung des Wettbewerbsprogramms durch den SIA nicht bis spätestens am 31. Juli 2017 erfolgt sein, verschieben sich die nachfolgend festgesetzten Termine und Fristen um die Dauer der eintretenden Verzögerung.

Das Siegerprojekt aus dem qualitätssichernden Verfahren ist mit den entsprechenden Empfehlungen der Wettbewerbsjury zu realisieren. Vorbehalten bleiben die Genehmigung der Überbauungsordnung und die Erteilung der Baubewilligung für das eingereichte Bauprojekt.

Die Bauberechtigte informiert die Grundeigentümerin ohne Aufforderung periodisch über den Stand der aktuellen Planung. Zu diesem Zweck werden die Parteien einen festen Besprechungsrhythmus festsetzen.

Termine und Fristen
Sofern der Entscheid der Gemeindeversammlung Bolligen vom 6. Juni 2017 betreffend Verlegung der Gemeindeverwaltung bis spätestens am 31. Juli 2017 in Rechtskraft erwächst, ist das qualitätssichernde Verfahren bis spätestens am 31. Juli 2018 abzuschliessen. Sollte die Rechtskraft des genannten Entscheids der Gemeindeversammlung Bolligen nach dem 31. Juli 2017 eintreten, verlängert sich diese Frist entsprechend.

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, das Baugesuch innert 12 Monaten nach Eintritt der Rechtskraft der für die ZPP XI "Flugbrunnenareal" zu erlassenden Überbauungsordnung einzureichen. Sofern der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Bolligen nach Durchführung des qualitätssicherenden Verfahrens definitiv auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichtet, ist das Baugesuch innert 12 Monaten nach Eintritt der Rechtskraft des entsprechenden Dispensationsentscheids einzureichen.

Sollte die Bauberechtigte die vorstehend festgesetzte Frist für die Einreichung des Baugesuchs nicht einhalten, schuldet sie der Grundeigentümerin **pro Monat** der eingetretenen Verzögerung eine **Konventionalstrafe** von **CHF 45'000.00** (fünfundvierzigtausend Schweizer Franken), **maximal jedoch einen Betrag von CHF 500'000.00** (Schweizer Franken fünfhunderttausend).

Spätestens 6 Monate nach dem Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung ist mit der baulichen Realisierung des Bauvorhabens zu beginnen.

13. Verpflichtung zum Abschluss einer Dienstbarkeit

Auf dem Dach des Schulhausgebäudes Flugbrunnenstrasse 16 betreibt die Grundeigentümerin heute eine Sirenenanlage und eine Funkanlage (für Feuerwehrdienste und Werkhof). Die Parteien verpflichten sich, zu einem späteren Zeit-

punkt einen Dienstbarkeitsvertrag abzuschliessen und im Grundbuch eintragen zu lassen, mit welchem der Bestand dieser Installationen als Personaldienstbarkeit zugunsten der Grundeigentümerin gesichert wird. Die Einräumung dieser Dienstbarkeit erfolgt unentgeltlich. Sämtliche im Zusammenhang mit diesen Installationen entstehenden Kosten (Unterhalt, Betrieb, Verlegung von Leitungen, etc.) trägt die Grundeigentümerin. Die Parteien verpflichten sich, die unter dieser Ziffer eingegangenen Rechte und Pflichten auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur Weiterübertragung, unter Schadenersatzfolge im Unterlassungsfalle.

VIII. Vorvertrag zum Abschluss von weiteren Baurechtsverträgen

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Bolligen bleibt bis auf weiteres Eigentümerin der nachfolgend aufgeführten Grundstücke und Besitzerin der dort bestehenden Gebäude, Installationen und Anlagen:

Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 30
Halt: 1'671 m2, enthaltend Verwaltungsgebäude Hühnerbühlstrasse 3, 5 und 7

Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 43
Halt: 973 m2, enthaltend Geschäftshaus Hühnerbühlstrasse 1

Sollte dereinst die Einwohnergemeinde Bolligen die vorstehend aufgeführten Grundstücke Nrn. 30 und 43 bzw. die dort stehenden Gebäude ganz oder teilweise nicht mehr nutzen (weil beispielsweise die Gemeindeverwaltung an einen anderen Standort innerhalb oder ausserhalb der ZPP XI Flugbrunnen verlegt wird), werden die nicht mehr benötigten Grundstücke Nrn. 30 und 43 bzw. Teile davon an die Frutiger AG Immobilien im Baurecht abgegeben, welche darauf die weiteren Bauetappen der Neuüberbauung realisieren wird.

2. Verpflichtung zum Abschluss weiterer Baurechtsverträge

Die Parteien verpflichten sich, zu gegebener Zeit auf erste Aufforderung der Einwohnergemeinde Bolligen hin einen oder mehrere Baurechtsverträge für die von ihr nicht mehr exklusiv benötigten Grundstücke Nrn. 30 und 43 bzw. Teile davon beurkunden und im Grundbuch eintragen zu lassen.

3. Baurechtszinse

Der Baurechtszins für solche zu einem späteren Zeitpunkt zu errichtenden Baurechte wird festgesetzt auf

CHF 52.00 / m^2 Baurechtsfläche.

Dieser Baurechtzins basiert auf der gemäss ZPP XI "Flugbrunnenareal" für den Sektor "A" festgesetzten Ausnützungsziffer von 0,85.

Die auf solchen später zu errichtenden Baurechten bestehenden Bauten, Anlagen und Installationen gehen entschädigungslos auf die Baurechtsnehmerin über.

4. Baurechtsdauer solcher Baurechte

Solche später zu errichtende Baurechte werden dieselbe Vertragsdauer wie das vorstehend begründete Baurecht haben.

5. Weitere Vertragsbestimmungen solcher künftigen Baurechtsverträge

Bezüglich dieser künftigen Baurechtsverträge sind verschiedene weitere Vertragspunkte (wie beispielsweise Termine, Fristen, Mietverhältnisse, Entwicklungsverfahren, Kostentragung für die Spezial-Entsorgung von kontaminiertem Material) noch offen. Diese Punkte werden unter den Parteien zu gegebener Zeit einvernehmlich zu regeln sein.

IX. Schiedsklausel

Alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag werden unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte durch ein Dreier-Schiedsgericht mit Sitz in Bern entschieden. Die zwingende Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte bleibt vorbehalten.

Will eine Partei das Schiedsgericht anrufen, hat sie dies der Gegenpartei mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen unter gleichzeitiger Nennung eines Schiedsrichters. Die andere Partei hat innert 30 Tagen ebenfalls einen Schiedsrichter zu bezeichnen. Die beiden Schiedsrichter ernennen hierauf gemeinsam den Präsidenten des Schiedsgerichts, der Jurist sein muss.

Kommt die Gegenpartei mit der Bezeichnung ihres Schiedsrichters in Verzug oder können sich die Schiedsrichter nicht innert 30 Tagen auf einen Präsidenten einigen, hat das geschäftsleitende Gerichtspräsidium in Zivilsachen am Ort der gelegenen Sache die notwendige Ernennung vorzunehmen.

Das Schiedsgericht bestimmt das Verfahren selbst, mit Ausnahme, dass

- es möglichst einfach und rasch sein soll;
- bei Streitwerten über CHF 20'000.00 ein Schriftenwechsel stattzufinden hat;
- die Urteilsberatungen geheim zu erfolgen haben.

Im Übrigen sind die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung anwendbar.

Die Parteien verpflichten sich, diese Schiedsklausel allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung, in dem sie Rechtsnachfolger ausdrücklich und schriftlich den Eintritt in die Schiedsklausel erklären lassen.

X. Schlussbestimmungen

1. Handänderungssteuern

a. Bemessungsgrundlage

Die Parteien bestätigen, dass das Baurechtsgrundstück – mit Ausnahme der vorbeschriebenen Gebäude, Anlage und Installationen - nicht überbaut ist und dass darauf keine sich im Bau befindlichen Bauwerke stehen.

Die Grundeigentümerin bestätigt, dass die Bauberechtigte frei ist, wann und wie sie das Baurechtsgrundstück überbauen will, und dass mit keinem Dritten wirtschaftliche, vertragliche oder persönliche Verbindungen oder Verpflichtungen zur Überbauung des Baurechtsgrundstücks bestehen.

Die Bauberechtigte erklärt, dass sie im Zusammenhang mit der Einräumung des Baurechts keine Werkverträge mit der Grundeigentümerin oder mit einem Unternehmer, der mit der Grundeigentümerin wirtschaftlich, persönlich oder vertraglich verbunden ist, abgeschlossen hat und abzuschliessen beabsichtigt.

b. Berechnung

Die Bauberechtigte nimmt zur Kenntnis, dass sie aus dem vorliegenden Vertrag eine Handänderungssteuer zu bezahlen hat, welche sich wie folgt berechnet:

- Einräumung des Baurechts: Baurechtszins in den ersten 20 Jahren, davon 1,8%;
- Erwerb der Gebäude, Anlagen und Installationen zum Preis von CHF 2'010'005.00, davon 1,8 Prozent, ergibt CHF 36'180.10.

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

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

3. Vormerkungen

Die folgenden vertraglichen Bestimmungen sind im Grundbuch auf den Bodengrundstücken Bolligen-Grundbuchblätter Nrn. 22, 23 und 2249 wie auch auf dem Baurechtsgrundstück Bolligen Grundbuchblatt Nr. 6921 **vorzumerken,** und zwar mit den nachfolgenden Stichworten:

- «Übertragung des Baurechts an einen Dritten, Einräumung von Unterbaurechten und Ausgestaltung des Baurechts zu Stockwerkeigentum zustimmungsbedürftig» (Ziffer IV/3/b hiervor).
- «Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Bauberechtigten am Bodengrundstück» (Ziffer IV/3/c hiervor).
- «Vereinbarungen zur Heimfallsentschädigung» (Ziffer IV/4/c hiervor).

- «Vereinbarungen zur Bemessung, Anpassung und Bezahlung des Baurechtszinses» (Ziffern V/1 bis V/3 hiervor).
- Schiedsklausel (Ziffer IX hiervor)

4. Genehmigungsvorbehalt

Dieser Vertrag bedarf zu seiner Gültigkeit der Genehmigung durch das zuständige Organ der Einwohnergemeinde Bolligen. Die erfolgte Genehmigung ist den Ausfertigungen nachzutragen.

Sollte diese Genehmigung bis zum 31. Januar 2017 nicht rechtskräftig erteilt sein, verschieben sich die Termine und Fristen gemäss Ziffer VII.12 hiervor um die Dauer der eintretenden Verzögerung.

Falls bis zum 31. Dezember 2017 keine rechtskräftige Genehmigung dieses Vertrags vorliegt, hat die Einwohnergemeinde Bolligen der Bauberechtigten den unter Ziffer VII.1 festgelegten Kaufpreis für die Gebäude bis spätestens am 30. Juni 2018 ohne Verzinsung zurückzuerstatten.

5. Eintragungsbewilligung

Die Parteien erteilen ihre Einwilligung, sämtliche sich aus dieser Urkunde ergebenden Einschreibungen im Grundbuch vorzunehmen.

6. Kosten

Die gesamten Kosten dieses Vertrags (Handänderungssteuern, Kosten des Geometers, Grundbuch- und Notariatsgebühren, Treuhandkosten) trägt die Bauberechtigte.

7. Ausfertigungen

Diese Urschrift ist für das Grundbuchamt Bern-Mittelland, für die Grundeigentümerin und für die Bauberechtigte in Papierform **dreifach** auszufertigen.

Der Notar liest diese Urkunde den handlungsfähigen Urkundsparteien vor. Hierauf unterzeichnen diese die Urkunde zusammen mit dem Notar.

Die Verurkundung vollzieht sich ohne wesentliche Unterbrechung und in Anwesenheit aller Mitwirkenden im Büro des Notars in Ittigen, Talgut-Zentrum 19, am zweiten November zweitausendsechzehn.

2. November 2016

Die Grundeigentümerin:

Einwohnergemeinde Bolligen

.....
(Dr. Rudolf Burger)

.....
(Bernhard Rufer)

Die Bauberechtigte:

Frutiger AG Immobilien

.....
(Thomas Frutiger)

.....
(Jürg Wanzenried)

Der Notar:

.....