



VEREINBARUNG

zwischen der

Einwohnergemeinde Bolligen, Hühnerbühlstrasse 3, 3065 Bolligen, handelnd durch ihren Gemeinderat, vertreten durch Herrn Dr. Rudolf Burger, Gemeindepräsident, und durch Herrn Bernhard Rufer, Gemeindegemeinschafter

(nachfolgend Einwohnergemeinde Bolligen)

und

.....

vertreten durch und durch

(nachfolgend Investor)

betreffend die

ENTWICKLUNG UND REALISIERUNG DER WOHN- ÜBERBAUUNG FLUGBRUNNENAREAL

I. EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

1. PRÄAMBEL

- 1.1. Nachdem die bestehende Schulanlage Flugbrunnenstrasse nicht mehr benötigt wird, hat die Einwohnergemeinde Bolligen die Umzonung des Flugbrunnenareals von der Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) vorgenommen.
- 1.2. Das angepasste Zonen- und Baureglement mit der neuen ZPP Nr. XI "Flugbrunnenareal" wurde am vom Kanton Bern genehmigt und ist seit in Kraft.
- 1.3. Auf das Flugbrunnenareal soll gemäss der ZPP Nr. XI "Flugbrunnenareal" eine verdichtete Wohnüberbauung mit Einbezug des denkmalgeschützten Alten Schulhauses (K-Objekt) von hoher Qualität realisiert werden. Weiter sind Nutzungen für Gemeindeverwaltung und Feuerwehr zulässig. Der Gemeinderat von Bolligen hat einen Anteil an Mietwohnungen von mindestens 20% festgelegt.
- 1.4. Die maximale Ausnutzungsziffer (AZ) für das gesamte Flugbrunnenareal beträgt 0.85.
- 1.5. Um die Entwicklung und Realisierung der Wohnsiedlung Flugbrunnenareal voranzutreiben, hat die Einwohnergemeinde Bolligen eine Investorenausschreibung vorgenommen, mit dem Ziel, einen qualifizierten Investor zu ermitteln, der auf der Basis des Zonen- und Baureglements der Einwohnergemeinde Bolligen ein qualitätssicherndes Verfahren unter Einbezug der Einwohnergemeinde Bolligen durchführt, das Siegerprojekt entwickelt, finanziert und die Wohnungen teils als Stockwerkeigentum und teils als Mietwohnungen vermarktet.
- 1.6. Der Investor soll die in den Sektoren A und B der ZPP Nr. XI "Flugbrunnenareal" (siehe Anhang 1 + 2) liegenden Liegenschaften ohne Gemeindeverwaltung und Feuerwehrmagazin erwerben.

2. FLUGBRUNNENAREAL

- 2.1. Das Flugbrunnenareal weist innerhalb der Sektoren A und B eine Gesamtfläche von 14'260 m² auf und besteht aus:

Liegenschaften	Landfläche
<u>Liegenschaften der Einwohnergemeinde Bolligen bestehend aus</u>	
Parzelle Nr. 23	10'631 m ²
<i>Provisorische Abparzellierung für Altes Schulhaus in Parzelle Nr. 23 enthalten</i>	(2'109) m ²
Parzelle Nr. 30	1'617 m ²
Parzelle Nr. 43	973 m ²
Total Parzellen Nrn. 23, 30, 43	13'221 m²
<u>Privatliegenschaften bestehend aus</u>	
Parzelle Nr. 2249 (Flugbrunnenstr. 10), im Alleineigentum von Fr. M. Merk-Bigler	595 m ²
Parzelle Nr. 22 (Flugbrunnenstr. 14), im Alleineigentum von Hr. U.-H. Turtschi-Steiner	444 m ²
Total Parzellen Nrn. 2249, 22	1'039 m²
Total Liegenschaften Einwohnergemeinde Bolligen und Private	14'260 m²

2.2. Folgende Gebäude befinden sich auf dem Flugbrunnenareal:

Flugbrunnenstrasse 16 [Schulhaus von 1907, erweitert 1939, renoviert 2001 (Fassade)]

Flugbrunnenstrasse 16a (Schulhaus, um 1963 bis 1965)

Flugbrunnenstrasse 12 (Turnhalle)

Flugbrunnenstrasse 12a (Feuerwehrmagazin)

Flugbrunnenstrasse 10, Haus Frau Martine Merk-Bigler

Flugbrunnenstrasse 14, Haus Herr Ulrich Hans Turtschi-Steiner

Hühnerbühlstrasse 1 (Geschäftshaus)

Hühnerbühlstrasse 3 (Verwaltungsgebäude)

Hühnerbühlstrasse 5 (Verwaltungsgebäude)

Hühnerbühlstrasse 7 (Einstellhalle)

II. ZWECK DER VEREINBARUNG

Die vorliegende Vereinbarung regelt die Verhältnisse und die Zusammenarbeit zwischen den Parteien im Rahmen der Projektentwicklung und der Realisierung der Wohnüberbauung Flugbrunnenareal und definiert zudem die geltenden Eckwerte für einen neu abzuschliessenden Kaufvertrag und die entsprechenden Kaufvorverträge. Eine Übersicht über die vereinbarten Termine ist im Anhang 3 dargestellt.

III. PFLICHTEN DER PARTEIEN

3. KAUFVERTRAG UND KAUFPREIS

3.1. Mit der Genehmigung der Investorenvereinbarung durch die Gemeindeversammlung ist der Gemeinderat Bolligen beauftragt, mit dem Investor einen Kaufvertrag sowie entsprechende Kaufvorverträge abzuschliessen und im Grundbuch eintragen zu lassen.

3.2. Die Einwohnergemeinde Bolligen und der Investor verpflichten sich, innert 3 Monaten auf der Basis und ab Inkrafttreten dieser Vereinbarung einen Kaufvertrag für das Flugbrunnenareal Sektor A und B exklusive Gemeindeverwaltung und Feuerwehrmagazin gemäss Ziffer 2 auf der Basis der vorliegenden Vereinbarung und des vom Investor eingereichten Angebots abzuschliessen. Sie verpflichten sich ebenfalls, innert 3 Monaten auf der Basis und ab Inkrafttreten dieser Vereinbarung die entsprechenden Kaufvorverträge zur Wahrung der Standortoptionen „Gemeindeverwaltung“ und „Feuerwehrmagazin“ vorzunehmen.

3.3. Der Einwohnergemeinde Bolligen ist es untersagt, Dritten an den vertragsgegenständlichen Grundstücken bis zur erfolgten Eigentumsübertragung oder bis zur Beendigung des vorliegenden Vertragsverhältnisses ohne Zustimmung des Investors irgendwelche Rechte einzuräumen.

3.4. Der Kaufpreis ist für jede der vertragsgegenständlichen Liegenschaften gesondert festgelegt, wobei der Kaufpreis als Gesamttotal zu entrichten ist. Bei der Festlegung des Kaufpreises gilt es zu berücksichtigen, dass mit der definitiven Lösung für das Feuerwehrmagazin und für die Verwaltungsgebäude inklusive Einstellhalle eigentumsrechtliche Anpassungen vorzunehmen sind.

3.5. Der Kaufpreis beträgt

Liegenschaften

CHF/m² Landfläche für den Sektor A (Parzellen Nrn. 23, 30 und 43, ohne Gebäude der Gemeindeverwaltung und Feuerwehrmagazin)

CHF/m² Landfläche für den Sektor B (Altes Schulhaus)

Gebäude

CHF für das Gebäude Altes Schulhaus (dem Landpreis zugrunde liegender Gebäudewert)

CHF 1.- für die Liegenschaft Flugbrunnenstrasse 16a, Schulhaus

CHF 1.- für die Liegenschaft Flugbrunnenstrasse 12, Turnhalle

CHF 1.- für die Liegenschaft Hühnerbühlstrasse 1, Geschäftshaus

Kaufpreis total (Liegenschaften im Sektor A und B)

CHF

Die Übernahme der Privatgrundstücke ist unter Ziffer 4 geregelt.

3.6. Der definitive Kaufpreis für die Liegenschaften setzt sich aus dem vom Investor angebotenen Preis in CHF/m² Landfläche multipliziert mit der effektiv zu erwerbenden m² Landfläche.

3.7. Die Fälligkeit für die Entrichtung des Kaufpreises für die Liegenschaften ist wie folgt geregelt:

70% des Kaufpreises innert 30 Tagen nach Unterzeichnung und Inkrafttreten (Genehmigung Gemeindeversammlung) der vorliegenden Vereinbarung.

30% des Kaufpreises innert 30 Tagen nach Rechtskraft der 1. Baubewilligung, spätestens jedoch 60 Monate nach Inkrafttreten (Genehmigung Gemeindeversammlung) der vorliegenden Vereinbarung.

Der definitive Kaufpreis steht erst mit der Rechtskraft der 1. Baubewilligung unter Berücksichtigung der definitiv anrechenbaren Landfläche fest.

4. ÜBERNAHME DER KAUFRECHTE FÜR DIE PARZELLEN IM PRIVATEIGENTUM

4.1. Mit den Eigentümern der Liegenschaften Flugbrunnenstrasse 10 (Parzelle Nr. 2249) und Liegenschaft Flugbrunnenstrasse 10 (Parzelle Nr. 22) auf dem Flugbrunnenareal hat die Einwohnergemeinde Bolligen einen Kaufrechtsvertrag abgeschlossen.

4.2. Die Einwohnergemeinde Bolligen tritt den abgeschlossenen Kaufrechtsvertrag für diese Grundstücke dem Investor ab. Der Investor verpflichtet sich, die im Kaufrechtsvertrag verhandelten Konditionen einzuhalten.

5. EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

5.1. Mit der Unterzeichnung des Kaufvertrags und der 1. Zahlung von 70% des Kaufpreises gemäss Ziffer 3.7 hiernach erfolgt die Eigentumsübertragung im Grundbuch. Die Regulierung erfolgt über den instrumentierenden Notar.

5.2. Jede Gewährleistung der Einwohnergemeinde Bolligen ist unter Vorbehalt zwingender gesetzlicher Bestimmungen ausgeschlossen.

6. WEITERE KOSTEN

- 6.1. Eine allfällige Mehrwertabgabe gemäss Art. 142 Baugesetz (BauG) ist durch die Einwohnergemeinde Bolligen zu tragen.
- 6.2. Die Handänderungskosten werden vom Investor getragen.
- 6.3. Die Kosten im Rahmen der qualitätssichernden Massnahmen (vergleiche Ziffer 10) werden durch den Investor getragen. Ausgenommen sind die Aufwendungen für Vertretungen der Einwohnergemeinde Bolligen in den qualitätssichernden Verfahren.

7. ÜBERBAUUNGSORDNUNG, BAUGESUCH UND BAUBEWILLIGUNG

- 7.1. Der Investor verpflichtet sich zudem, das durch die Jury bestimmte Siegerprojekt weiter bearbeiten zu lassen und es zum Gegenstand eines ordentlichen Baugesuchs zu machen.
- 7.2. Der Investor verpflichtet sich, vorgängig oder parallel zum Baugesuchsverfahren die Überbauungsordnung (UeO) gemäss den kantonalen Vorschriften zu erstellen und genehmigen zu lassen. Die Einwohnergemeinde Bolligen sichert dem Investor ihre Unterstützung beim UeO-Verfahren zu.

8. REALISIERUNG UND VERMARKTUNG

- 8.1. Nach Erlangung einer rechtskräftigen Baubewilligung realisiert der Investor die Überbauung auf eigene Rechnung, begründet das Stockwerkeigentum und vermarktet die einzelnen Stockwerkeinheiten und die einzelnen Mietwohnungen.

9. TERMINE

- 9.1. Nach Inkrafttreten der vorliegenden Vereinbarung ist die Projektierung und Realisierung möglichst zügig voranzutreiben (siehe auch Terminübersicht, Anhang 3).
- 9.2. Das qualitätssichernde Verfahren ist innerhalb von 12 Monaten ab Unterzeichnung und Inkrafttreten der Investorenvereinbarung durchzuführen.
- 9.3. Die Baueingabe hat innert 24 Monaten ab Inkrafttreten der vorliegenden Vereinbarung zu erfolgen. Kann die UeO nicht in einem kombinierten Verfahren durchgeführt werden, so verlängert sich die Zeit für die Eingabe des Baugesuchs um 12 Monate.
- 9.4. Spätestens 6 Monate nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung ist mit dem Bau zu beginnen.
- 9.5. Begründete und nachvollziehbare Terminverschiebungen sind durch den Investor mindestens 3 Monate vor Ablauf der vereinbarten Termine bei der Einwohnergemeinde Bolligen schriftlich zu beantragen.

10. QUALITÄTSSICHERUNG

- 10.1. Der Investor realisiert ein Projekt, welches den erhöhten Anforderungen an Einordnung und Gestaltung genügt.
- 10.2. Der Investor verpflichtet sich, das Flugbrunnenareal unter Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens nach SIA 142 / 143 bis zum Vorliegen marktgängiger und bewilligter Bauprojekte zu entwickeln. Er informiert die Einwohnergemeinde Bolligen ohne Aufforderung periodisch über den Stand der aktuellen Planung. Zu diesem Zweck legen die Parteien einen festen Besprechungsrhythmus fest.

- 10.3. Der Investor gewährt der Einwohnergemeinde Bolligen eine angemessene Vertretung in den Entscheidungsgremien des qualitätssichernden Verfahrens. Das heisst, dass die Einwohnergemeinde Bolligen zwei Preisrichter und mindestens einen Fachrichter stellt.
- 10.4. Darüber hinaus gewährt der Investor der Einwohnergemeinde Bolligen bis zur Eingabe des Baugesuchs jederzeit auf erstes Verlangen die Einsicht in sämtliche projektspezifischen Unterlagen. Zu diesen zählen insbesondere sämtliche Pläne, Raumprogramme, Projektbeschriebe, technische Spezifikationen, Kostenschätzungen und Kostenvoranschläge und dergleichen. Er legt der Einwohnergemeinde Bolligen jeweils die aktuellste Fassung und auf Wunsch auch frühere Fassungen der Unterlagen vor.

11. ATLASTEN

- 11.1. Das Flugbrunnenareal befindet sich nicht im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Bern.
- 11.2. Der Investor übernimmt die erworbenen Liegenschaften in ihrem dannzumal aktuellen Zustand und hat diese auf seine Kosten rechtskonform rückzubauen respektive zu sanieren.

12. BEBAUUNGSPFLICHT

- 12.1. Der Investor ist verpflichtet, das Flugbrunnenareal nach Massgabe der bewilligten Projekte innerhalb eines Zeitraums von 60 Monaten seit Rechtskraft der Baubewilligung zu bebauen.
- 12.2. Im Kaufvertrag wird zu Gunsten der Einwohnergemeinde Bolligen ein Rückkaufsrecht begründet für den Fall, dass der Investor mit dem Bau der bewilligten Projekte nicht innert 60 Monaten ab Übernahme von Nutzen und Gefahr beginnt.
- 12.3. Wird gegen diese Pflicht verstossen, so ist die Einwohnergemeinde Bolligen berechtigt, von ihrem Rückkaufsrecht Gebrauch zu machen. In diesem Fall ist der Investor verpflichtet, das Flugbrunnenareal der Einwohnergemeinde Bolligen oder einem von der Einwohnergemeinde Bolligen bestimmten Dritten zu 80% des damaligen Kaufpreises zu verkaufen.
- 12.4. Schlägt der Investor einen geeigneten und kaufwilligen Nachfolger vor, der bereit ist, für sämtliche Pflichten des Investors einzutreten, ist es der Einwohnergemeinde Bolligen frei überlassen, das Flugbrunnenareal selber rückzukaufen, einen Dritten als Käufer zu bestimmen oder der vom Investor vorgeschlagenen Nachfolger zu akzeptieren.

13. GEWÄHRLEISTUNG

- 13.1. Der Investor händigt zur Sicherstellung der vertraglich geschuldeten Leistungen (Erfüllungsgarantie) mit Unterzeichnung und Inkrafttreten der vorliegenden Vereinbarung eine zeitlich unbefristete Bankgarantie bei einer in der Schweiz niedergelassenen Bank in der Höhe von CHF 1.0 (einer) Million aus. Nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises werden dem Investor die geleisteten Sicherheiten zurückgegeben.

IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

14. INKRAFTTRETEN UND GÜLTIGKEIT

- 14.1. Die vorliegende Vereinbarung wird für eine unbestimmte Dauer abgeschlossen und tritt mit der rechtsgültigen Unterzeichnung durch die beiden Parteien und der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Bolligen in Kraft.

14.2. Die vorliegende Vereinbarung erlischt von selbst nach vollständiger Bebauung des Flugbrunnenareals beziehungsweise nach vollständiger Realisierung der baubewilligten Projekte.

15. SALVATORISCHE KLAUSEL

15.1. Sollten sich einzelne Bestimmungen der vorliegenden Vereinbarung als ungültig, unwirksam oder unerfüllbar erweisen, so soll dadurch die Gültigkeit, Wirksamkeit und Erfüllbarkeit der übrigen Teile des Vertrags nicht beeinträchtigt werden.

15.2. Die Parteien verpflichten sich in diesem Fall, den ungültigen, unwirksamen oder unerfüllbaren Teil der Vereinbarung durch eine gültige, wirksame und erfüllbare Bestimmung zu ersetzen, die inhaltlich der ursprünglichen Absicht der Parteien am nächsten kommt.

16. FORMVORSCHRIFTEN

16.1. Änderungen oder Ergänzungen der vorliegenden Vereinbarung bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

16.2. Diese Vereinbarung wird in zwei Exemplaren ausgestellt. Jede Partei erhält ein Exemplar.

17. ANWENDBARES RECHT UND GERICHTSSTAND

17.1. Dieser Vertrag untersteht Schweizerischem Recht.

17.2. Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Bern.

UNTERSCHRIFTEN

Einwohnergemeinde Bolligen

Bolligen, den

.....

Dr. Rudolf Burger, Gemeindepräsident

Bolligen, den

.....

Bernhard Rufer, Gemeindeschreiber

Investor

Bolligen, den

.....

<Vorname, Name, Funktion>

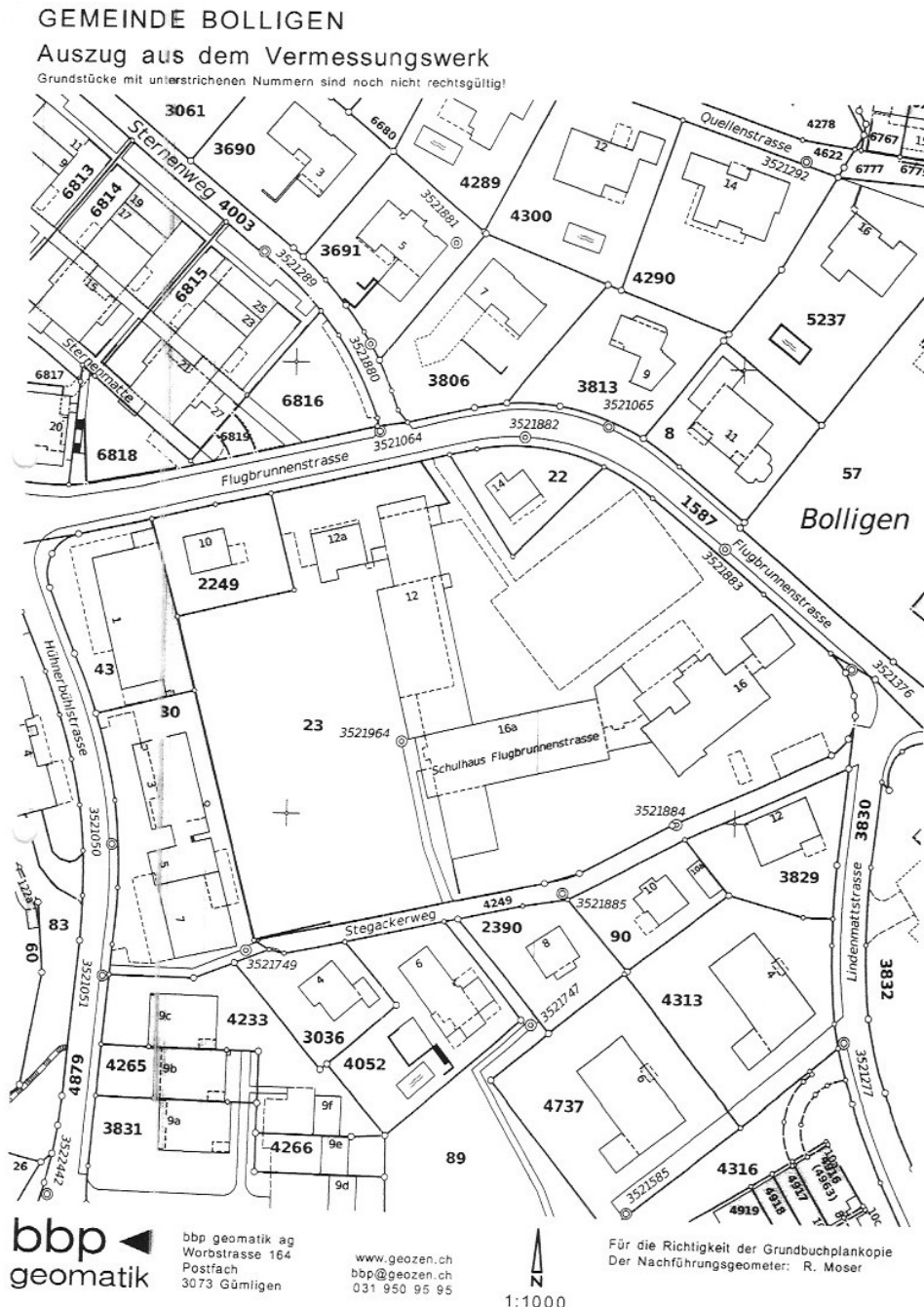
Bolligen, den

.....

<Vorname, Name, Funktion>

19. ANHANG 2

19.1. Auszug aus dem Vermessungswerk



20. ANHANG 3

20.1. Übersicht der vereinbarten Termine

