

Urschrift Nr. 5543

Erweiterung und Abänderung eines Baurechts 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 Frau Katharina Barbara Zuber-Merki, von und in Bolligen, Gemeindepräsidentin, ausgewiesen durch ihre Schweizer Identitätskarte Nr. C8695904, und Herrn Bernhard Rufer, von Lyss BE, in Bolligen, Gemeindegemeinschafter, 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, hier vertreten durch Herrn Nick Fankhauser, 4. August 1987, von Trub BE, ledig, Haselweg 10, 3380 Wangen an der Aare, gemäss Vollmacht vom 16. April 2019, die im Original als Beilage Nr. 1 mit der Urschrift dieser Urkunde aufbewahrt wird

Bauberechtigte

erklären:

I. Vorbericht

Mit Baurechtsvertrag vom 2. November 2016 hat die Einwohnergemeinde Bolligen der Frutiger AG Immobilien zulasten ihrer Grundstücke Bolligen-Grundbuchblatt Nrn. 22, 23 und 2249 ein selbständiges und dauerndes Baurecht eingeräumt, welches als Grundstück Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 6921 in das Grundbuch aufgenommen wurde.

Die Frutiger AG Immobilien hat für die Überbauung ihres Baurechtsgrundstücks Nr. 6921 ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Der Wettbewerbs-Perimeter umfasst nebst den Grundstücken Nr. 22, 23 und 2249 auch die im Eigentum der Einwohnergemeinde Bolligen stehenden weiteren Grundstücke Bolligen-Grundbuchblätter Nrn. 43 (Geschäftshaus Hühnerbühlstrasse 1) und 30 (Verwaltungsgebäude Hühnerbühlstrasse 3 und 5 sowie Einstellhalle Hühnerbühlstrasse 7). Gemäss Siegerprojekt des Wettbewerbsverfahrens werden im Endausbau auf den Grundstücken Bolligen-Grundbuchblätter Nrn. 22, 23, 30, 43 und 2249 nebst dem weiterbestehenden Gebäude Flubgrunnenstrasse 16 folgende Baukörper neu erstellt:

- Haus A mit einer Geschossfläche von 2'451 m²
- Haus B mit einer Geschossfläche von 1'932 m²
- Haus C mit einer Geschossfläche von 1'834 m²
- Haus D mit einer Geschossfläche von 1'757 m²
- Haus E mit einer Geschossfläche von 1'706 m²

Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Bolligen hat aufgrund des Siegerprojekts des Wettbewerbsverfahrens am 2. Juli 2018 beschlossen, auf den Erlass einer Überbauungsordnung zu verzichten (Art. 93 Abs. 1 lit. b BauG in Verbindung mit Art. 122a BauV). Dieser Beschluss ist in Rechtskraft erwachsen. Zur Zeit ist die Bauberechtigte daran, das Bauprojekt auszuarbeiten.

Mit diesem Vertrag wird das selbständige und dauernde Baurecht Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 6921 der Frutiger AG Immobilien um die Fläche der Grundstücke Bolligen-Grundbuchblatt Nrn. 30 und 43, zusammen ausmachend eine Fläche von 2'590 m², vergrössert. Gleichzeitig wird die Dauer des Baurechts verlängert.

Das Grundstück Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 43 (mit dem Gebäude Hühnerbühlstrasse 1) wird noch bis und mit 30. September 2019 durch die Einwohnergemeinde Bolligen genutzt. Für dieses Grundstück wird nachfolgend ein Nutznießungsrecht zugunsten der Einwohnergemeinde Bolligen bis 30. September 2019 errichtet.

Das Grundstück Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 30 (mit den Verwaltungsgebäuden Hühnerbühlstrasse 3, 5 und der Einstellhalle Hühnerbühlstrasse 7) wird von der Gemeinde Bolligen bis zum Umzug der Gemeindeverwaltung in das Bahnhofsareal als Standort der Gemeindeverwaltung weitergenutzt. Der Umzug der Gemeindeverwaltung in das Bahnhofsareal wird spätestens bis am 30. November 2028 erfolgen. Für dieses Grundstück wird nachfolgend ein Nutznießungsrecht zugunsten der Einwohnergemeinde Bolligen bis 30. November 2028 errichtet.

Soweit die Bestimmungen des Baurechtsvertrags vom 2. November 2016 nachfolgend nicht abgeändert werden, gelten sie unverändert auch für die hinzukommende Baurechtsfläche von 2'590 m².

II. Liegenschaftsbeschreibungen

Die Einwohnergemeinde Bolligen ist Eigentümerin der Grundstücke

1. Bolligen Grundbuchblatt Nr. 43

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	352 Bolligen	
Grundstück-Nr	43	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH 88364 63581 30	
Fläche	973 m ² , Aus Koordinaten berechnete Fläche, Definitiv anerkanntes Vermessungswerk	
Plan-Nr.	1425	
Belastete Teilflächen		
Lagebezeichnung	Bolligen	
Bodenbedeckung	Gebäude, 517 m ² Gartenanlage, 456 m ²	
Gebäude / Bauten	Geschäftshaus, 517 m ²	Hühnerbühlstrasse 1, 3065 Bolligen
Anmerkungen amtl. Vermessung		
Bemerkungen		

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 1'033'900	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 1999
---------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Alleineigentum Einwohnergemeinde Bolligen	22.07.1985 003-1985/6141/0 Kauf
--	---------------------------------

Anmerkungen, Grundlasten, Vormerkungen und Pfandrechte

Keine

Dienstbarkeiten

01.10.1864 003-33/218	(R) Wasserbezugsrecht für drei Maass per Minute ID.003-1997/038500 z.L. SDR Bolligen 352/2046	
01.10.1864 003-33/218	(R) Wasserdurchleitungsrecht ID.003-1997/038931 z.L. LIG Bolligen 352/57 z.L. LIG Bolligen 352/6738 - 6777 z.L. LIG Bolligen 352/6835 - 6841	
01.10.1864 003-33/28	(R) Wasserdurchleitungsrecht ID.003-1997/038862 z.L. LIG Bolligen 352/8	30.12.1960 003- V/483
01.10.1864 003-33/28	(R) Wasserdurchleitungsrecht ID.003-1997/041661 z.L. LIG Bolligen 352/5237	01.01.1912 003-1912/8/0
01.01.1912 003-1912/8/0	(R) Wasserdurchleitungsrecht ID.003-1997/043610 z.L. LIG Bolligen 352/3813	01.01.1912 003-1912/16/0
25.11.1919 003-I/4032	(R) Recht zur Erstellung eines Wasserreservoirs ID.003-1997/039015 z.L. LIG Bolligen 352/57 z.L. LIG Bolligen 352/6738 - 6777 z.L. LIG Bolligen 352/6835 - 6841	
25.11.1919 003-I/4032	(R) Recht auf Erstellung eines Wasserreservoirs ID.003-1997/041662 z.L. LIG Bolligen 352/5237	
14.07.1964 003-V/7051	(R) Grenzanbaurecht ID.003-1997/038889 z.L. LIG Bolligen 352/30	
14.07.1964 003-V/7051	(L) Grenzanbaurecht ID.003-1997/038906 z.G. LIG Bolligen 352/30	
14.07.1964 003-V/7051	(R) Grenzanbaurecht ID.003-1997/039014 z.L. LIG Bolligen 352/23	
24.10.1967 003-1967/3279/0	(R) Grenzanbaurecht ID.003-1997/038542 z.L. LIG Bolligen 352/2249	

24.10.1967 003-1967/3279/0 (L) Grenzanbaurecht ID.003-1997/038907
z.G. LIG Bolligen 352/2249
22.07.1985 003-1985/6141/0 (L) Gewerbebeschränkung ID.003-1998/024594
z.G. Coop Bern

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
Grundwasserschutzzonareale
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

Kataster Nationalstrassen
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs

2. Bolligen Grundbuchblatt Nr. 30

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	352 Bolligen
Grundstück-Nr	30
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH 77358 13646 83
Fläche	1'617 m ² , Aus Koordinaten berechnete Fläche, Definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Plan-Nr.	1425
Belastete Teilflächen	
Lagebezeichnung	Stegackerweg Bolligen
Bodenbedeckung	Gebäude, 631 m ² Strasse, Weg, 76 m ² Übrige befestigte Fläche, 495 m ² Gartenanlage, 415 m ²
Gebäude / Bauten	Verwaltungsgebäude, 271 m ² Hühnerbühlstrasse 3, 3065 Bolligen Verwaltungsgebäude, 115 m ² Hühnerbühlstrasse 5, 3065 Bolligen Einstellhalle, 245 m ² Hühnerbühlstrasse 7, 3065 Bolligen
Anmerkungen amtl. Vermessung	
Bemerkungen	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF
1'676'800

Ertragswert gemäss BGGB CHF

Gültig ab Steuerjahr
2001

Eigentum

Alleineigentum

Einwohnergemeinde Bolligen,

27.12.1966 003-1966/3946/0 Abtretung

27.12.1967 003-1967/4097/0 Handänderung

01.01.1983 003-1983/99999/0 Gemeindeteilung

Anmerkungen, Grundlasten, Vormerkungen und Pfandrechte

Keine

Dienstbarkeiten

01.01.1912 003-11	(L) Allgemeiner Fussweg von der Bern-Bolligen-Strasse nach dem Flugbrunnenweg ID.003-1998/024585 z.G. Einwohnergemeinde Bolligen	04.08.2009 003-2009/7784/0
10.10.1921 003-II/4981	(L) Wasserdurchleitungsrecht ID.003-1998/024586 z.G. Einwohnergemeinde Bolligen	
14.07.1964 003-V/7051	(L) Grenzanbaurecht ID.003-1997/038889 z.G. LIG Bolligen 352/43	
14.07.1964 003-V/7051	(R) Grenzanbaurecht ID.003-1997/038906 z.L. LIG Bolligen 352/43	

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

Kataster der belasteten Standorte

Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze

Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs

Grundwasserschutzzone

Grundwasserschutzareale

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Statische Waldgrenzen

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

Die Frutiger AG Immobilien ist Eigentümerin des Grundstücks

Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 6921**Grundstückbeschreibung**

Gemeinde	352 Bolligen
Grundstück-Nr	6921 (geometrisch definiert)
Grundstückart	Selbständiges und dauerndes Recht (Baurecht)
E-GRID	CH 17367 42864 38
31.01.2017 034-2017/1357/0	(R) SDR Baurecht, bis 31.07.2097 ID.034-2017/002994
	z.L. LIG Bolligen 352/22
	z.L. LIG Bolligen 352/23
	z.L. LIG Bolligen 352/2249

Fläche	10'908 m ² , Aus Koordinaten berechnete Fläche, Definitiv anerkanntes Vermessungswerk	
Plan-Nr.	1425	
Belastete Teilflächen	Lastend auf	Bolligen 352/23 9869 m ² Bolligen 352/2249 595 m ² Bolligen 352/22 444 m ²
Lagebezeichnung	Bolligen	
Gebäude / Bauten	Gebäude/Bauten, 77 m ²	Flugbrunnenstrasse 10, 3065 Bolligen
	Turnhalle, 521 m ² Gesamtfläche 728 m ² (auf mehreren Grundstücken) Gebäude gehört nur zum Teil auf BR 6921	Flugbrunnenstrasse 12, 3065 Bolligen
	Wohnhaus, 71 m ²	Flugbrunnenstrasse 14, 3065 Bolligen
	Schulhaus, 452 m ²	Flugbrunnenstrasse 16, 3065 Bolligen
	Schulhaus, 885 m ²	Flugbrunnenstrasse 16a, 3065 Bolligen

Anmerkungen amtl. Vermessung
Bemerkungen

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF
4'997'900

Ertragswert gemäss BGGB CHF

Gültig ab Steuerjahr
2017

Eigentum

Alleineigentum

Frutiger AG Immobilien, Thun (UID: CHE-101.316.854),

31.01.2017 034-2017/1357/0 Baurechtsvertrag

Anmerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Vormerkungen

31.01.2017 034-2017/1357/0 Übertragung des Baurechts an einen Dritten, Einräumung von Unterbaurechten und Ausgestaltung des Baurechts zu Stockwerkeigentum zustimmungsbedürftig ID.034-2017/002995

Bemerkung: Betrifft Dienstbarkeit ID Nr. 034-2017/002994

31.01.2017 034-2017/1357/0 Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Bauberechtigten am Bodengrundstück ID.034-2017/002997

Bemerkung: Betrifft Dienstbarkeit ID Nr. 034-2017/002994

31.01.2017 034-2017/1357/0 Vereinbarungen zur Heimfallsentschädigung ID.034-2017/002998

Bemerkung: Betrifft Dienstbarkeit ID Nr. 034-2017/002994

31.01.2017 034-2017/1357/0 Vereinbarungen zur Bemessung, Anpassung und Bezahlung des Baurechtszinses ID.034-2017/002999

Bemerkung: Betrifft Dienstbarkeit ID Nr. 034-2017/002994

31.01.2017 034-2017/1357/0 Schiedsklausel ID.034-2017/003000

Bemerkung: Betrifft Dienstbarkeit ID Nr. 034-2017/002994

Pfandrechte

31.01.2017 034-2017/1357/0 Grundpfandverschreibung, Fr. 1'700'000.00, 1. Pfandstelle, MH, Einzelpfandrecht
Grundpfandgläubiger Einwohnergemeinde Bolligen (UID: CHE-114.891.263)

Bemerkung: Teilweise Baurechtszins-Sicherung

III. Löschung von Dienstbarkeiten

Das Grundbuchbuchamt Bern-Mittelland wird ersucht, folgende Dienstbarkeiten zu löschen:

a) auf dem Grundstück Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 43

Rechte:

- Wasserbezugsrecht für drei Maass per Minute zL SDR 352/2046 (Beleg 33/218 vom 01.10.1864)
- Wasserdurchleitungsrecht zL 352/57, 352/6738-6777, 352/6835-6841 (Beleg 33/218 vom 01.10.1864)
- Wasserdurchleitungsrecht zL 352/8 (Beleg 33/28 vom 01.10.1864)
- Wasserdurchleitungsrecht zL 352/5237 (Beleg 33/28 vom 01.10.1864)
- Wasserdurchleitungsrecht zL 352/3813 (Beleg 1912/8 vom 01.01.1912)
- Recht zur Erstellung eines Wasserreservoirs zL 352/57, 352/6738-6777, 352/6835-6841 (Beleg I/4032 vom 25.11.1919)
- Recht auf Erstellung eines Wasserreservoirs zL 352/5237 (Beleg I/4032 vom 25.11.1919)
- Grenzanbaurecht zL 352/30 (Beleg V/7051 vom 14.07.1964)
- Grenzanbaurecht zL 352/23 (Beleg V/7051 vom 14.07.1964)
- Grenzanbaurecht zL 352/2249 (Beleg 1967/3279 vom 24.10.1967)

Lasten:

- Grenzanbaurecht zG 352/30 (Beleg V/7051 vom 14.07.1964)
- Grenzanbaurecht zG 352/2249 (Beleg 1967/3279 vom 24.10.1967)

b) auf dem Grundstück Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 30

Recht:

- Grenzanbaurecht zL 352/43 (Beleg V/7051 vom 14.07.1964)

Last:

- Grenzanbaurecht zG 352/43 (Beleg V/7051 vom 14.07.1964)

In obligationenrechtlicher Weise vereinbaren die Parteien, dass die vorstehenden Dienstbarkeiten bis zum Wegfall der Nutzniessungen gemäss Ziffern IV. und V. hiernach weiter gelten.

IV. Errichtung Nutzniessungsrecht zulasten Bolligen/43

Die Grundeigentümerin behält sich am Grundstück Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 43 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. 43. 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 Geschäftshaus Hühnerbühlstrasse 1 mit der zugehörigen Umgebung während der Dauer der Nutzniessung ordentlich zu unterhalten. Am Geschäftshaus Hühnerbühlstrasse 1, welches dereinst abgebrochen werden soll, wird die Nutzniesserin während der Dauer der Nutzniessung nur die absolut notwendigen Unterhaltsarbeiten ausführen lassen. Sollten während der Dauer der Nutzniessung Bauschadstoffe an dem der Nutzniessung unterliegenden Gebäude beseitigt werden müssen, trägt die Nutzniesserin die daraus entstehenden Kosten.

Das der Nutzniessung unterliegende Geschäftshaus Hühnerbühlstrasse 1 ist per Wegfall der Nutzniessung von der Nutzniesserin der Baurechtsnehmerin geräumt zu übergeben.

Dieses Nutzniessungsrecht ist im Grundbuch einzutragen wie folgt:

- als **Last** auf dem Grundstück Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 43, zugunsten der Einwohnergemeinde Bolligen, bis 30. September 2019

V. Errichtung Nutzniessungsrecht zulasten Bolligen/30

Die Grundeigentümerin behält sich am Grundstück Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 30 zu ihren Gunsten ein unentgeltliches und bis zum 30. November 2028 befristetes Nutzniessungsrecht vor.

Die Nutzniesserin hat während der Dauer dieser Nutzniessung das Recht auf den Gebrauch und die Nutzung des Grundstücks Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 30. 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 die Verwaltungsgebäude Hühnerbühlstrasse 3 und 5 sowie die Einstellhalle Hühnerbühlstrasse 7 mit der zugehörigen Umgebung während der Dauer der Nutzniessung ordentlich zu unterhalten. An diesen Gebäuden, welche dereinst abgebrochen werden, wird die Nutzniesserin während der Dauer der Nutzniessung nur die absolut notwendigen Unterhaltsarbeiten ausführen lassen. Sollten während der Dauer der Nutzniessung Bauschadstoffe an dem der Nutzniessung unterliegenden Gebäude beseitigt werden müssen, trägt die Nutzniesserin die daraus entstehenden Kosten.

Die der Nutzniessung unterliegenden Gebäude Hühnerbühlstrasse 3, 5 und 7 sind per Wegfall der Nutzniessung von der Nutzniesserin der Baurechtsnehmerin geräumt zu übergeben.

Dieses Nutzniessungsrecht ist im Grundbuch einzutragen wie folgt:

- als **Last** auf dem Grundstück Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 30, zugunsten der Einwohnergemeinde Bolligen, bis 30. November 2028

Obligationenrechtliche Vereinbarungen zu dieser Nutzniessung

Die Einwohnergemeinde Bolligen behält sich das Recht vor, auf den Zeitpunkt des Umzugs der Gemeindeverwaltung ins Bahnhofareal vorzeitig auf die vorstehende Nutzniessung zu verzichten und auf diesen Zeitpunkt die Dienstbarkeit im Grundbuch löschen zu lassen. Ein vorzeitiger Verzicht auf die Nutzniessung ist der Bauberechtigten von der Einwohnergemeinde Bolligen im Voraus, unter Einhaltung einer Ankündigungsfrist von mindestens 12 Monaten, mit eingeschriebenem Brief anzuzeigen.

VI. Neufestsetzung der Dauer des Baurechts

Die Ziffern IV.4 lit. a und b des Baurechtsvertrags vom 2. November 2016 werden aufgehoben und durch folgende Wortlaute ersetzt:

a. Beginn und Dauer, Übergang von Nutzen und Gefahr

"Das Baurecht hat am 31. Januar 2017 begonnen und dauert bis zum 31. Juli 2099.

Nutzen und Gefahr am Baurecht gehen mit dem Wegfall der Nutzniessungsrechte an den Grundstücken Nrn. 22, 23, 30, 43 und 2249 auf die Bauberechtigte über. Vorbehalten bleibt das Nutzniessungsrecht am Grundstück Nr. 30 gemäss Ziffer V hiervor.

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 2099."

Das Grundbuchamt wird ersucht, diese Verlängerung des Baurechts im Grundbuch auf den betroffenen Grundstücken **einzutragen**.

VII. Vergrösserung des Baurechts Bolligen/6921

1. Vergrösserung des Baurechts Nr. 6921

Die Grundeigentümerin räumt der Bauberechtigten an ihren vorbeschriebenen Grundstücken **Bolligen-Grundbuchblätter Nrn. 30 und 43 ein selbständiges und dauerndes Baurecht** gemäss den Art. 675 und 779 ff. ZGB ein.

Gestützt auf die Messakten der bbp geomatik AG vom 19. September 2018 (Messurkunde der Gemeinde 352 Bolligen, Geschäft Nr. 2018/18, und Mutationsplan) ersuchen die Parteien das Grundbuchamt, die Fläche des selbständigen und dauernden Baurechts Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 6921 um die Flächen der beiden Grundstücke Nrn. 30 und 43, zusammen ausmachend 2'590 m², zu vergrössern.

Das selbständige und dauernde Baurecht Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 6921, welches künftig auf den fünf Grundstücken Bolligen-Grundbuchblatt Nrn. 22, 23, 30, 43 und 2249 lastet, weist damit neu eine Fläche von total 13'498 m² auf.

Auf den beiden Grundstücken Bolligen-Grundbuchblatt Nrn. 30 und 43 sind folgende Dienstbarkeitslasten neu einzuschreiben:

SDR Baurecht bis 31.07.2099 z.G. SDR Bolligen/6921

Auf den Grundstücken Bolligen-Grundbuchblätter Nrn. 22, 23 und 2249 ist unter den Dienstbarkeiten die neue Laufzeit des Baurechts zG SDR Bolligen/6921 bis 31.07.2099 einzuschreiben, unter Angabe der Belegstelle dieses Vertrags.

Der Mutationsplan vom 19. September 2018 bildet einen Bestandteil dieser Urkunde; er wird von den Parteien als richtig anerkannt und von den Parteien und dem Notar unterzeichnet. Ein Originalexemplar des Mutationsplans wird als Beilage Nr. 2 mit der Urschrift dieser Urkunde aufbewahrt.

2. Erwerb von weiteren Gebäuden mit zugehörigen Anlagen und Installationen

Mit der Vergrösserung des Baurechts Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 6921 erwirbt die Bauberechtigte von der Grundeigentümerin zusätzlich folgende Gebäude mit zugehörigen Anlagen und Installationen:

- a. das Geschäftshaus Hühnerbühlstrasse 1
- b. die Verwaltungsgebäude Hühnerbühlstrasse 3 und 5 sowie die Einstellhalle Hühnerbühlstrasse 7
- c. alle zu diesen Gebäuden gehörenden Erschliessungs- und Umgebungsanlagen (insbesondere Werkleitungen, Zäune und Abschränkungen) und
- d. alle übrigen, zu diesen Gebäuden gehörenden Bauwerke, soweit es sich dabei nicht um blosser Umgestaltungen des Bodens handelt.

VIII. Neufestsetzung Baurechtszins

1. Neufestsetzung der Basis des Baurechtszinses

Im Baurechtsvertrag vom 2. November 2016 wurde der Baurechtszins festgesetzt auf CHF 52.00 pro m² Baurechtsfläche. Für die neue Baurechtsfläche von total 13'498 m² ergibt sich damit ein Baurechtszins von CHF 701'896.00 (Schweizer Franken siebenhundertteintausendachthundertsechundneunzig). Neu soll der Baurechtszins aufgrund der Geschossflächen pro Baukörper festgesetzt werden.

Ziffer V.1.lit.b. des Baurechtsvertrags vom 2. November 2016 wird aufgehoben und durch folgenden Wortlaut ersetzt:

"Der Baurechtszins pro Baukörper wird festgesetzt wie folgt:

Gebäude	Geschossfläche in m ²	BR-Zins pro m ² Geschossfläche in CHF (gerundet)	Baurechtszins pro Baukörper in CHF (gerundet)
Schulhaus Flug- brunnenstrasse 16	1'500	62.78	94'172
Haus A	2'451	62.78	153'877
Haus B	1'932	62.78	121'294
Haus C	1'834	62.78	115'141
Haus D	1'757	62.78	110'307
Haus E	1'706	62.78	107'105
Total	11'180	62.78	701'896

Die örtliche Lage der Häuser A, B, C, D und E ist in einem Geometerplan, datiert vom 18. März 2019, eingezeichnet. Dieser Plan bildet einen Bestand dieser Urkunde; er wird von den Parteien als richtig anerkannt und von den Parteien und dem Notar unterzeichnet. Ein Originalexemplar dieses Geometerplans wird als Beilage Nr. 3 mit der Urschrift dieser Urkunde aufbewahrt.

Bei gleichzeitiger baulicher Realisierung von zwei oder mehr Baukörpern können die Baurechtszinse pro Baukörper in CHF von den vorstehend festgesetzten Sollwerten abweichen, sofern die Summe der Baurechtszinse aller gleichzeitig realisierten Baukörper insgesamt gleich bleibt.

Sollten die Häuser A, B, C, D und E sowie das weiterbestehende Gebäude Flugbrunnenstrasse 16 mit geringeren Geschossflächen als vorstehend festgehalten realisiert werden, bleibt der vorstehende pro Baukörper festgesetzte Baurechtszins in CHF unverändert.

Die **Teuerung** bemisst sich nach dem Landesindex der Konsumentenpreise vom Januar 2019 von 101,3 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. Zahlungsmodalitäten

Für die auf das Gebäude Flugbrunnenstrasse 16 und die neu zu erstellenden Häuser B, C, D und E entfallenden Baurechtszinse gelten unverändert die Zahlungsmodalitäten im Baurechtsvertrag vom 2. November 2016.

Für den in Ziffer VIII.1 hiavor für das Haus A festgesetzten Baurechtszins werden die Zahlungsmodalitäten wie folgt festgesetzt:

- für die ersten 12 Monate nach dem Wegfall der

- Nutzniessung gemäss Ziffer V. hiervor, sofern in diesem Zeitpunkt eine rechtskräftige Baubewilligung für das Haus A vorliegt, beträgt der jährliche Baurechtszins (fünfzig Prozent) des vereinbarten Baurechtszinses. 50%
- ab dem 13. Monat nach dem Wegfall der Nutzniessung gemäss Ziffer V. hiervor, sofern in diesem Zeitpunkt eine rechtskräftige Baubewilligung für das Haus A vorliegt, beträgt der jährliche Baurechtszins (hundert Prozent) des vereinbarten Baurechtszinses. 100%

Als Termin des Wegfalls der Nutzniessung im Sinne dieser Bestimmung gilt das Datum der Grundbuchanmeldung der vorzeitigen grundbuchlichen Löschung der Nutzniessung gemäss Ziffer V. hiervor, spätestens aber in jedem Fall der 30. November 2028.

3. Neufestsetzung der Sicherstellung des Baurechtszinses

Zur Sicherung des neuen Baurechtszinses verlangt die Grundeigentümerin die Erhöhung der im 1. Rang auf dem Grundstück Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 6921 eingeschriebenen Grundpfandverschreibung.

Die Parteien ersuchen das Grundbuchamt, die Pfandsumme der im 1. Rang auf dem Grundstück Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 6921 als Maximalhypothek eingeschriebenen Grundpfandverschreibung zugunsten der Einwohnergemeinde Bolligen von heute CHF 1'700'000.00 um CHF 450'000.00 auf neu **CHF 2'150'000.00** (in Worten: zwei Millionen hundertfünfzigtausend Schweizer Franken) zu erhöhen. Dieses vertragliche Grundpfandrecht umfasst das gesetzliche Grundpfandrecht gemäss Art. 779i ZGB mit.

IX. Weitere Vertragsbestimmungen des Erwerbs

1. Erwerbspreis für die handändernden Gebäude mit Anlagen und Installationen

Die Erwerbspreise für die auf die Bauberechtigte übergehenden Gebäude Hühnerbühlstrasse 1 sowie 3, 5 und 7 mit ihren Anlagen und Installationen haben die Parteien festgesetzt auf **CHF 1.00** (in Worten: ein Schweizer Franken).

2. Tilgung des Erwerbspreises

Der Kaufpreis von CHF 1.00 ist von der Bauberechtigten innert 20 Tagen seit Unterzeichnung dieses Baurechtsvertrags zahlbar und zur Zahlung fällig auf das Konto IBAN 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 Rückhalte zu vergüten. Die Verrechnung mit Gegenansprüchen der Bauberechtigten wird ausgeschlossen.

Die Kaufpreiszahlung ist bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr unverzinslich.

3. Nutzen und Gefahr

Nutzen und Gefahr an den handändernden Gebäuden mit Anlagen und Installationen gehen per Wegfall der hiervor vereinbarten Nutzniessungsrechte (Ziffern IV. und V.) auf die Bauberechtigte über.

4. Gewährleistung für die Gebäude, Anlagen und Installationen

a. Grundlagen

Die Bauberechtigte hat die handändernden Gebäude Hühnerbühlstrasse 1 sowie 3, 5 und 7 mit ihren Anlagen und Installationen besichtigt und geprüft.

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 weitergehende Sachgewährleistungspflicht der Grundeigentümerin bezüglich der handändernden Gebäude, Anlagen und Installationen, vollständig aus. Vorbehalten bleibt Ziffer IX.9 hiernach.

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.

5. 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 auszubehalten.

6. Mietverträge

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

7. Versicherungen

Rechte und Pflichten aus allen für das Vertragsobjekt, insbesondere für die Gebäude Hühnerbühlstrasse 1, 3, 5 und 7 abgeschlossenen 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.

8. Grundstückgewinnsteuern

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

9. Umweltrelevante Schadstoffe

a) *Kataster der belasteten Standorte*

Nach Einsichtnahme in einen die beiden Grundstücke Bolligen-Grundbuchblätter Nrn. 30 und 43 betreffenden Auszug aus dem Kataster der belasteten Standorte des Kantons Bern stellen die Parteien fest, dass sich auf den beiden Grundstücken Bolligen-Grundbuchblatt Nrn. 30 und 43 kein in diesem Kataster eingetragener Standort befindet. Dieses Rechtsgeschäft bedarf deshalb keiner Bewilligung gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 3 USG.

b) *umweltrelevante Schadstoffe*

Die Einwohnergemeinde Bolligen hat auf ihre Kosten für die Gebäude Hühnerbühlstrasse 1, 3, 5 und 7 Bauschadstoffuntersuchungen (Asbest, Blei, PCB und PAK) in Auftrag geben. Die Bauberechtigte ist in Kenntnis der Ergebnisse dieser Gutachten, alle datiert vom 29. Juni 2018.

c) *Mehrkosten aus der Entsorgung von umweltrelevanten Schadstoffen*

Alle ohnehin anfallenden Kosten für den Abbruch der Gebäude Hühnerbühlstrasse 1, 3, 5 und 7 sowie den anschliessenden Aushub für das Bauvorhaben der Bauberechtigten inkl. Deponiekosten für schadstofffreies Abbruch- und Aushubmaterial werden in jedem Fall durch die Bauberechtigte allein getragen.

Die aus der Entsorgung der umweltrelevanten Schadstoffe in/an Gebäuden Hühnerbühlstrasse 1, 3, 5 und 7 resultierenden Mehrkosten werden durch die Grundeigentümerin getragen. Die Bauberechtigte hat über diese Mehrkosten der Grundeigentümerin gegenüber offen abzurechnen.

Bezüglich Kostentragung im Bereich der Grundstücke Bolligen-Grundbuchblätter Nrn. 22, 23 und 2249 und der dort bestehenden Gebäude gelten unverändert die Bestimmungen des Baurechtsvertrags vom 2. November 2016.

X. Schiedsklausel

Alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag werden unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte durch das im Baurechtsvertrag vom 2. November 2016 festgesetzte Schiedsgericht entschieden. Die zwingende Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte bleibt vorbehalten.

XI. Aufhebung der vorvertraglichen Bestimmungen

Die Parteien heben hiermit die Vereinbarungen unter Ziffer VIII (Vorvertrag zum Abschluss von weiteren Baurechtsverträgen) des Baurechtsvertrag vom 2. November 2016 vollständig auf.

XII. Schlussbestimmungen

1. Handänderungssteuern

a. Bemessungsgrundlage

Die Parteien bestätigen, dass das Baurechtsgrundstück – mit Ausnahme der vorbeschriebenen Gebäude mit ihren Anlagen 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: zusätzlicher Baurechtszins für die Grundstücke Bolligen-Grundbuchblatt Nrn. 30 und 43 in den ersten 20 Jahren, davon 1,8%;
- Erwerb der Gebäude, Anlagen und Installationen zum Preis von CHF 1.00, davon 1,8 Prozent.

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 des Baurechtsvertrags vom 2. November 2016, welche auch für das erweiterte Baurecht Nr. 6921 unverändert gelten, sind im Grundbuch auf den Bodengrundstücken Bolligen-Grundbuchblatt Nrn. 30 und 43 **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 des Baurechtsvertrags vom 2. November 2016).
- «Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Bauberechtigten am Bodengrundstück» (Ziffer IV/3/c des Baurechtsvertrags vom 2. November 2016).
- «Vereinbarungen zur Heimfallsentschädigung» (Ziffer IV/4/c des Baurechtsvertrags vom 2. November 2016).
- «Vereinbarungen zur Bemessung, Anpassung und Bezahlung des Baurechtszinses» (Ziffern V/1 bis V/3 des Baurechtsvertrags vom 2. November 2016).
- Schiedsklausel (Ziffer IX des Baurechtsvertrags vom 2. November 2016).

4. Genehmigungen

Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Bolligen hat den Entwurf dieses Vertrags in seiner Sitzung vom 25. März 2019 genehmigt und die Gemeindepräsidentin und Gemeindeschreiber ermächtigt, diesen Vertrag zu unterzeichnen.

Dieser Vertrag bedarf zu seiner Gültigkeit der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Bolligen. Die Genehmigung des vorliegenden Vertrags wird für die Gemeindeversammlung vom 4. Juni 2019 traktandiert.

5. Einreichung des Baugesuchs

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, der Baubewilligungsbehörde das Baugesuch für Erstellung der Gebäude A, B, C, D und E bis spätestens 30 Tage nach Eintritt der Rechtskraft des Genehmigungsentscheids der Gemeindeversammlung zu diesem Vertrag (vgl. Ziffer XII.4 hiervor) einzureichen und das Baubewilligungsverfahren nach der Einreichung des Baugesuchs sowie allfällige Rechtsmittelverfahren beförderlich weiter zu behandeln. Dies im Bestreben, dass so rasch als möglich eine rechtskräftige Baubewilligung erteilt wird.

6. Eintragungsbewilligung

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

7. Kosten

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

8. 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 dreißigsten April zweitausendneunzehn.

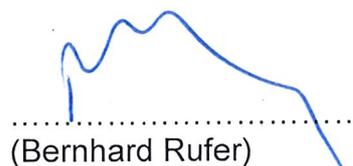
23. April 2019

Die Grundeigentümerin:

Einwohnergemeinde Bolligen



.....
(Katharina Zuber-Merki)



.....
(Bernhard Rufer)

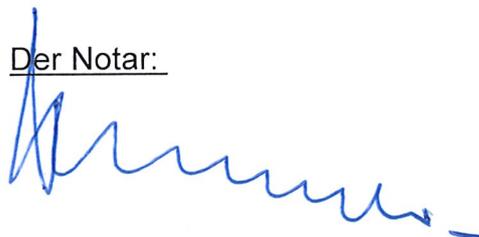
Die Bauberechtigte:

Für die **Frutiger AG Immobilien**, der Bevollmächtigte:



.....
(Nick Fankhauser)

Der Notar:



Spezialvollmacht

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, und Jürg Wanzenried, von Münsingen BE, in Oberdiessbach

- Vollmachtgeberin -

bevollmächtigt

1. Herrn **Matthias Hauswirth**, Leiter Immobilienentwicklung, c/o Frutiger AG, Frutigenstrasse 37, 3602 Thun, oder
2. Herrn **Nick Fankhauser**, dipl. Architekt BA/Projektleiter, c/o Frutiger AG, Frutigenstrasse 37, 3602 Thun

- Bevollmächtigte -

in ihrem Namen und Auftrag folgendes Rechtsgeschäft zu besorgen:

Erweiterung und Abänderung des Baurechts Bolligen-Grundbuchblatt Nr. 6921 (Eigentümerin: Frutiger AG Immobilien, Thun), Vergrösserung des Baurechts Nr. 6921 von heute 10'908 m² auf eine Fläche von neu 13'498 m², Verlängerung des Baurechts bis 31. Juli 2099, Neufestsetzung des Baurechtszinses auf total neu CHF 701'896.00. Festsetzung aller weiteren Vertragsbestimmungen.

Die Bevollmächtigten werden je einzeln beauftragt, alle diejenigen Vorkehren zu treffen und Rechtshandlungen vorzunehmen, die die richtige Durchführung des obgenannten Geschäftes mit sich bringt, damit zusammenhängt oder die sie als im Interesse der Vollmachtgeberin gelegen erachtet. Sie sind namentlich ermächtigt, Grundbucheinschreibungen, -änderungen oder -löschungen zu verlangen.

Die Vollmacht ist übertragbar.

Ort, Datum:

Die Vollmachtgeberin:
Frutiger AG Immobilien

Thun, 16.06.2019


.....
Thomas Frutiger


.....
Jürg Wanzenried

