



Eckwerte Baurechtsvertrag - Landabgabe im Baurecht

Die gemeindeeigene Parzelle Nr. 1074 (Tell) ist Teil des Areals Z1.1 «Tell» der in der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) vom 20. Juli 2021 festgesetzten Zentralen Baustelle 1 «Tell/Alpenrösli» (ZB1).

Die Gemeinde Ostermundigen will im Areal Tell nicht selbst als Bauherrin mitwirken. Darum beabsichtigt sie, die Parzelle im Baurecht an die Firma Halter AG abzugeben, welche im Auftrag der privaten Grundeigentümer die Arealentwicklung «Tell» durchführen wird.

Die in diesem Dokument festgehaltenen Eckwerte bezüglich der Abgabe eines selbstständigen und dauernden Baurechts, wurden 2020 zwischen den Parteien vereinbart und am 20. November 2020 vom Gemeinderat verabschiedet.

Eckwerte Baurechtsvertrag	
Dauer	<ul style="list-style-type: none"> 90 Jahre ab Grundbucheintrag 20 Jahre vor Ablauf des Baurechts: Start von Verhandlungen über Verlängerung / Heimfall
Beginn Baurecht	<ul style="list-style-type: none"> Das Baurecht geht über zum Zeitpunkt der Rechtsgültigkeit der Baubewilligung (bzw. einer allfälligen Abbruchbewilligung). Bis zu diesem Zeitpunkt bleiben Land und allfällige Gebäude im Eigentum der Gemeinde (= uneingeschränktes Nutzungsrecht durch die Gemeinde).
Baurechtszins	<ul style="list-style-type: none"> Beginn der Zinspflicht mit Schnurgerüstabnahme; die Halter AG entschädigt den Mietzinsausfall durch Entmietung ab Rechtskraft Baubewilligung bis zum Beginn der Zinspflicht. Fälligkeit Baurechtszins in halbjährlichen Raten, vorschüssig zu bezahlen Sicherstellung mittels Grundpfandrechts in Höhe 2-facher Jahres-Baurechtszins
Zinssatz (CHF/m2 * a)	<ul style="list-style-type: none"> Mindestens CHF 36.50 / m2 GFO und Jahr (Landpreis von CHF 1'217 / m2 GFO mit 3% kapitalisiert) - 36.50 CHF/m2 GFO und Jahr werden nicht unterschritten Total Baurechtszins in Abhängigkeit der «zinsrelevanten» GFO Die zinsrelevanten GFO werden wie folgt berechnet: zu 50% gem. dem Verhältnis des Landanteils (Anteil an Gesamtfläche) und zu 50% gem. dem Verhältnis der Anzahl GFO auf der Parzelle zu der Gesamtanzahl GFO Basis für die Berechnung der «zinsrelevanten» GFO ist das jeweilige Projekt zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs
Ordentliche Anpassung des Baurechtszinses (Teuerung)	<ul style="list-style-type: none"> alle 5 Jahre jeweils auf den 1. Januar Grundlage: 100% vom Index der Konsumentenpreise sowie der erstmalige Baurechtszins; d.h. u.a. erstmals festgesetzter Baurechtszins kann nicht unterschritten werden
Anpassung des Baurechtszinses an veränderte Verhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> Proportionale Baurechtszinsanpassung, wenn das Grundstück eine höhere Ausnutzung erfährt (neue Gebäude, wesentliche Umbauten, etc.) Der erstmalige Baurechtszins gilt dabei als Untergrenze und kann somit nicht unterschritten werden
Anpassung des Baurechtszinses auf Verlangen einer Partei (alle 20 Jahre möglich)	<ul style="list-style-type: none"> Alle 20 Jahre auf erstes Verlangen einer der Parteien Grundlage: Verkehrswertschätzung; die Parteien bestimmen den Schätzer einvernehmlich Die Kosten der Verkehrswertschätzung werden durch die Partei, welche die Anpassung verlangt, getragen Der erstmalige Baurechtszins gilt dabei als Untergrenze und kann somit nicht unterschritten werden
Mehrwertabschöpfung	<ul style="list-style-type: none"> Durch Baurechtsgeberin (Gemeinde) zu entrichten.
Übertragung / Heimfall	<ul style="list-style-type: none"> Das Baurecht ist grundsätzlich übertragbar und vererblich; Eine rechtsgültige Übertragung (wie auch Begründung von Unterbaurechten und Stockwerkeigentum) ist durch Baurechtsgeberin genehmigungspflichtig → Ausgenommen bei einer allfälligen Erstveräußerung der neu erstellten Gebäuden oder Teilen davon (z.B. Stockwerkeigentum) Sämtliche Rechte und Pflichten müssen dabei übertragen werden

	<ul style="list-style-type: none"> Für den Fall, dass das Eigentum zu Stockwerkeigentum ausgestaltet wird, verpflichtet sich der Baurechtsnehmer, bereits in den Gründungs-Stockwerkeigentümer-Reglementen zwei Klauseln aufzunehmen: <ul style="list-style-type: none"> Eine Verlängerung des Baurechtsvertrages benötigt nicht die Einstimmigkeit, sondern mindestens die Zustimmung einer Zweidrittel-Mehrheit. Das Inkasso der Baurechtszinse erfolgt pro Gebäude gesammelt durch den jeweiligen Verwalter Ordentlicher Heimfall: Entschädigung 95 % Verkehrswert Der vorzeitige Heimfall kann durch die Grundeigentümerin herbeigeführt werden, insbesondere bei grober Verletzung des dinglichen Rechts, bei Nichteinhaltung von Verpflichtungen und Fristen. Die Konditionen werden analog dem ordentlichen Heimfall angewandt.
Abschluss Baurechtsvertrag	<ul style="list-style-type: none"> Abschluss Baurechtsvertrag spätestens mit Einreichung des Baugesuchs Bevor das Verfahren für die Qualitätssicherung (Wettbewerb nach SIA 142) beginnt, soll der Baurechtsvertrag mit Ausnahme der definitiven «zinsrelevanten» GfO fertig verhandelt und als Vorvertrag unterzeichnet sein
Rückbau bestehende Bauten / Umweltrisiken	<ul style="list-style-type: none"> Gewährleistungspflicht für Rechts- und Sachmängel bei bestehenden Bauten und Anlagen wird, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich aufgehoben Altlasten- und Schadstoffrisiko bei Baurechtsgeberin Altlasten- und Schadstoffe im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung: Die Grundeigentümerin entscheidet über die Sanierungsvarianten (Minimalvariante, keine Totalsanierung) Grundeigentümerin trägt nur Mehrkosten für Sanierung Altlasten gegenüber ohnehin anfallenden Aushubarbeiten inkl. Abtransport und Anteil Deponie Beseitigung Bauherrenaltlasten (Bodenbelastungen, die keine Altlast im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung darstellen) und Gebäudeschadstoffe zu Lasten Baurechtsberechtigte Rückbau bestehende Gebäude, Vorbereitungsarbeiten etc. durch Baurechtsberechtigte auf ihre Kosten Entschädigung für best. Bauten und Anlagen, falls Rückbau geplant: CHF 0
Qualitätssicherung	<ul style="list-style-type: none"> Verpflichtung Projektwettbewerb nach SIA 142 (vgl. PV)
Wertausgleich zwischen Grundeigentümern und Parzellierung	<ul style="list-style-type: none"> Es ist wahrscheinlich, dass durch das Bestkonzept ungleiche Mehrwerte generiert werden; die Parteien sind sich einig, dass diesfalls ein Wertausgleich gemäss nachstehender Regelung vorgenommen werden soll; der Wertausgleich wird auf die Parzellen GB Nr. 1117, 1073 und 1074 angewandt Die Wertsteigerung über die vorgenannten drei Parzellen (sogeannter Mehrwert) wird unter den Grundeigentümern zu 50% entsprechend dem Anteil ihrer eingebrachten Grundstücksflächen und zu 50% entsprechend dem Anteil der gemäss Siegerprojekt auf ihrem Grundeigentum realisierbaren oberirdischen Geschossfläche (GFO) aufgeteilt; massgebend ist der Projektstand zum Zeitpunkt der Baueingabe Es ist davon auszugehen, dass das Siegerprojekt des qualitätssichernden Verfahrens die bestehenden Grundeigentumsverhältnisse und somit die Parzellengrenzen nicht berücksichtigen wird; aus diesem Grund werden die Grundstücke auf der Grundlage des Siegerprojektes neu parzelliert, damit die Gebäude eindeutig einem Grundstück zugewiesen werden können Für den Fall, dass der Landabtausch nicht ohne Veränderung der Nutzungsverteilung vorgenommen werden kann, wird in zweiter Priorität der Wertausgleich mittels einer einmaligen Entschädigungszahlung vorgenommen; die Höhe dieser Entschädigung entspricht dem entgangenen kapitalisierten Baurechtszins um die reduzierte Nutzungsverteilung (vor und nach Landabtausch)
Weitere Eckwerte und Vertragskosten	<ul style="list-style-type: none"> Schiedsklausel: Streitigkeiten werden durch Schiedsgericht mit Sitz in Bern entschieden Sämtliche Vertragskosten (inkl. Handänderungssteuer, Geometer, Grundbuch- und Notariatsgebühren, Staatsabgaben usw.) trägt die Baurechtsberechtigte