

## Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

### Mutachstrasse; Abgabe von Land im Baurecht

#### 1. Worum es geht

Auf dem Grundstück Gbbl-Nr. 3036/3 des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) soll im Bereich Hubertstrasse/Schlossstrasse/Mutachstrasse aufgrund der politischen Vorgaben und den dazu geschaffenen Planungsinstrumenten (Planung Holligen mit Zonenplan und Überbauungsordnung) neuer kostengünstiger Wohnungsbau und ein neuer Stadtteilpark entstehen. Für das Wohnbauareal soll ein Pilotprojekt für Niedrig-Standard-Wohnraum erarbeitet werden, das durch eine gemeinnützige Trägerschaft realisiert werden soll. Der Stadtrat befindet sich mit dem vorliegenden Antrag über die Abgabe des für die Wohnungen benötigten Grundstücksteils im Baurecht an eine noch zu bestimmende gemeinnützige Trägerschaft.

Der nächste Schritt der Planung sieht vor, ein qualitätssicherndes, selektives Vergabeverfahren mit offener Präqualifikation und anschliessendem kombinierten Wettbewerb für Planerinnen und Planer sowie Investorinnen und Investoren und einen Projektwettbewerb nach der SIA-Ordnung 142 durchzuführen. Der Siegerin oder dem Sieger des Wettbewerbs, welcher sich gemäss Beschluss der Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) vom 28./29. Mai 2015 ausschliesslich an gemeinnützige Wohnbauträgerinnen und Wohnbauträger richtet, soll die Abgabe eines Teils des Fondsgrundstücks im Baurecht in Aussicht gestellt werden.

Die Planung Holligen und das vorliegende Wettbewerbsprogramm schaffen die Voraussetzungen für den Neubau von rund 110 kostengünstigen Wohnungen und ermöglichen die Realisierung einer neuen Grünanlage im neuen Stadtteilpark Nord für das Quartier.

Der massgebliche Auslöser für die aktuelle Planung Holligen, ist die hängige Motion der Fraktion SP/JUSO (Margrith Beyeler-Graf/Raymond Anliker, SP) vom 14. August 2003, welche den „[...] Neubau von einfachem, sehr günstigem Wohnraum in der Stadt Bern“ verlangte. Diese wurde als Reaktion auf das im Juni 2003 zur Mitwirkung gegebene Planerlassverfahren (Umzonung in eine Wohnzone) eingereicht. Die kontroversen Stellungnahmen aus der Mitwirkung und die umstrittene Beratung in der zuständigen Kommission des Stadtrates veranlassten den Gemeinderat, die Planung im Frühjahr 2004 zurückzunehmen. Eine weitere Motion forderte 2007 die Wiederaufnahme der Wohnbauplanung. Infolge dieser Motion wurde mit Beat Jordi, ADP Architekten BSA SIA, Zürich in Zusammenarbeit mit der damaligen Liegenschaftsverwaltung (heutige Immobilien Stadt Bern) und städtischen Fachstellen im Jahr 2008 ein Grundlagenpapier zur Erarbeitung der Ausschreibung eines Wettbewerbes mit dem Thema *Neubau von einfachem, sehr günstigem Wohnraum in der Stadt Bern* erarbeitet.

Mit der Annahme der Planung Holligen, mit der Zonenplanänderung und der Überbauungsordnung Holligen durch die Stimmberechtigten am 15. Mai 2011 sind die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen worden, die Planung weiter voranzutreiben. Der Gemeinderat konnte diese nach langwierigen Einspracheverhandlungen am 20. März 2014 in Kraft setzen. Im Mai 2015 hat die Betriebskommission des Fonds das von Immobilien Stadt Bern mit internen und externen Fachleuten erarbeitete Wettbewerbsprogramm im Entwurf und die Juryzusammensetzung zur Kenntnis genommen sowie die Abgabe des fürs Wohnen vorgesehenen Teils des Lands im Baurecht genehmigt. Nach der ersten

Jurysitzung im November 2015 folgten noch Anpassungen und Ergänzungen am Programm, so dass dieses im Dezember 2015 dem Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA) zur Vorprüfung eingereicht werden konnte. Die nun vorliegende Fassung des Wettbewerbsprogramms, datiert vom 12. Januar 2016, ist vom SIA mit Schreiben vom 3. März 2016 als konform gutgeheissen worden.

## 2. Hängige Motion

Die Motion der Fraktion SP/JUSO (Margrith Beyeler-Graf/Raymond Anliker, SP) vom 14. August 2003 „Neubau von einfachem, sehr günstigem Wohnraum in der Stadt Bern“ fordert,

- dass dem Stadtrat eine Kreditvorlage für einen Wettbewerb unter Architektur-/ Sozial-/Immobilienfachleuten für ein Pilotprojekt „Niedrig Standard-Wohnraum“ vorzulegen ist (Punkt 1);
- dass der Wettbewerb zum Ziel haben soll, unter Einhaltung der Grundsätze des nachhaltigen Bauens und der Eigenwirtschaftlichkeit, Wohnraum für unter Fr. 200.00 pro Zimmer bereitzustellen (Punkt 2);
- dass den Gewinnern des Wettbewerbs zu ermöglichen ist, auf einem geeigneten Grundstück in der Stadt Bern ein Projekt „Niedrig-Standard-Wohnraum“ umzusetzen (Punkt 3).

Der Stadtrat hat die Punkte 2 und 3 der Motion als Postulat überwiesen; Punkt 1 wurde als erheblich erklärt (SRB 324, 14. Oktober 2004). Die Abschreibung von Punkt 1, welcher aufgrund der Finanzkompetenzen als Richtlinie einzuordnen ist, lehnte der Stadtrat mehrmals ab und stimmte letztmals einer Fristverlängerung bis zum 31. Dezember 2015 zu.

## 3. Abgabe im Baurecht

Die Strategie des Fonds, Grundstücke in der Regel nicht zu veräussern, sondern im Baurecht abzugeben, hat sich bewährt. Mit der Abgabe im Baurecht kann der Fonds über die Ausgestaltung des Baurechtsvertrags für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften in sozialer, architektonischer und städtebaulicher Hinsicht spezifisch Einfluss nehmen.

Mit Entscheid der Betriebskommission des Fonds vom 28. Mai 2015 ist der Baurechtszins auf tiefen Fr. 16.00 pro m<sup>2</sup> BGF festgelegt worden. Dies entspricht einem jährlichen Baurechtszins bei einer maximalen Ausnützung von 11 000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) von Fr. 176 000.00. Die Festlegung soll verhindern, dass in der Auslobung ein Bieterverfahren zur Baurechtszinshöhe entsteht. Vielmehr soll diejenige Bauträgerin oder derjenige Bauträger den Zuschlag erhalten, die oder der neben architektonischen oder konzeptionellen Qualitäten möglichst günstigen Wohnraum realisiert. Aus diesem Grund hat die Betriebskommission auch entschieden, den maximalen Nettomietzins im Verfahren bei höchstens Fr. 187.00 pro m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche (HNF) anzusetzen.

Die wichtigsten Eckwerte des Baurechtsvertrags sind die Folgenden:

### *Ziffer 2.4 Zweckbestimmung/gemeinnütziger Wohnungsbau*

- Die Baurechtsnehmerin respektive der Baurechtsnehmer erstellt, finanziert und betreibt die Bauten als gemeinnützige Wohnbauträgerschaft. Sie muss als solche vom Bundesamt für Wohnungswesen anerkannt sein und namentlich die Voraussetzungen von Artikel 37 der Verordnung vom 26. November 2003 über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung; WFV; SR 842.1) erfüllen. Sie hält sich an die Grundsätze des Dachverbands

Wohnbaugenossenschaften Schweiz.

- Die Anfangsmietzinse sind Immobilien Stadt Bern zur Genehmigung vorzulegen und ihr gegenüber alle fünf Jahre mittels Mieterspiegel und Jahresrechnung zu belegen.

#### Ziffer 2.6 Dauer

- Die Baurechtsdauer wird auf mindestens 80 Jahre festgelegt.

#### Ziffer 2.7 Heimfall

- Übernahmepreis beim Heimfall zu 90 % des dannzumaligen Verkehrswerts.
- Regelung des vorzeitigen Heimfalls, für die Festsetzung der Entschädigung gilt sinngemäss die Regelung des ordentlichen Heimfalls.

#### Ziffer 3 Baurechtszins

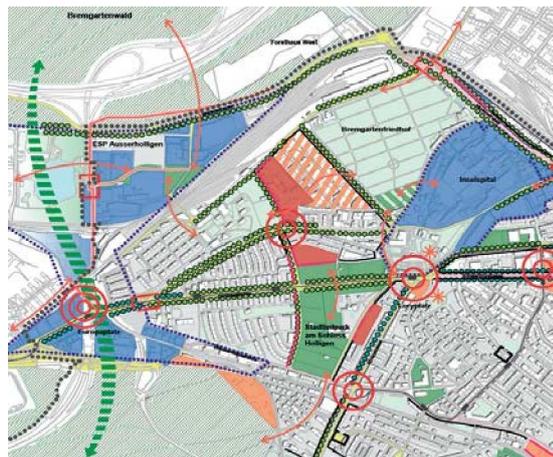
- Der jährliche Baurechtszins ist auf tiefen Fr. 16.00 pro m<sup>2</sup>/BGF festgelegt.
- Der Beginn der Zinspflicht ist durch die Wettbewerbsteilnehmenden zu offerieren.
- Die ordentliche Anpassung des Baurechtszinses ist an den Landesindex der Konsumentenpreise gekoppelt, wobei jeweils nur die Hälfte überwältzt wird.
- Die Anpassung des Baurechtszinses kann vorgenommen werden bei höherer Ausnutzung des Grundstücks und/oder bei einer Zweckänderung, beispielsweise bei Wegfall der Auflagen zum gemeinnützigen Wohnungsbau.

Im Übrigen sind die separat stipulierten „Grundsätze für gemeinnützige Wohnbauträger bei der Abgabe von Grundstücken im Baurecht“ integrierender Bestandteil des Baurechtvertrags (siehe Beilage).

## 4. Qualitätssicherndes Verfahren

### 4.1 Ausgangslage

Die Planung Holligen, mit der vom Volk angenommen Zonenplanänderung vom 15. Mai 2011 und der Überbauungsordnung vom 17. März 2011, wurde auf die Quartierplanung im Stadtkreis III abgestimmt und bildet nebst den politischen Vorgaben die Grundlage für den geplanten kombinierten Wettbewerb für gemeinnützige Bauträgerschaften (Wettbewerb für Planerinnen/Planer und Investorinnen/Investoren sowie Projektwettbewerb nach der SIA Ordnung 142).



— Gbbi-Nr. 3036/3 Mutachstrasse  
 — Wohnbauteil von Gbbi-Nr. 3036/3

Abbildung 1: Auszug Quartierplanung Stadtteil III

Abbildung 2: Gbbl-Nr. 3036/3 (Mutachstrasse)

Die Direktion für Finanzen, Personal und Informatik (Immobilien Stadt Bern) hat inzwischen nach den Vorgaben der Betriebskommission des Fonds und in Zusammenarbeit mit dem Preisgericht sowie internen und externen Fachleuten das Wettbewerbsprogramm ausgearbeitet. Im November 2012 hat die Betriebskommission die Arealstrategie und das Verfahren inklusive Kredit genehmigt. Mit Verfügung vom 20. Januar 2014 genehmigte das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Planung Holligen, bestehend aus dem Zonenplan Holligen und der Überbauungsordnung Holligen, und wies die zu diesem Zeitpunkt noch hängigen Einsprachen als öffentlich-rechtlich unbegründet ab, soweit es darauf eintreten konnte. Dem Entscheid vorangegangen waren langwierige Einspracheverhandlungen. Gegen die Verfügung des AGR wurde keine Beschwerde erhoben, so dass der Gemeinderat im März 2014 die Planung Holligen in Kraft setzen konnte.

Mit Verfügung vom 20. Januar 2014 hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung den am 15. Mai 2011 von den Stimmberechtigten der Stadt Bern beschlossenen Zonenplan Holligen (bestehend aus Zonenplan mit Zonenvorschriften) und die vom Stadtrat am 17. März 2011 beschlossene Überbauungsordnung Holligen (bestehend aus Überbauungsordnung mit Überbauungsvorschriften) in Anwendung von Artikel 61 BauG genehmigt (Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG).

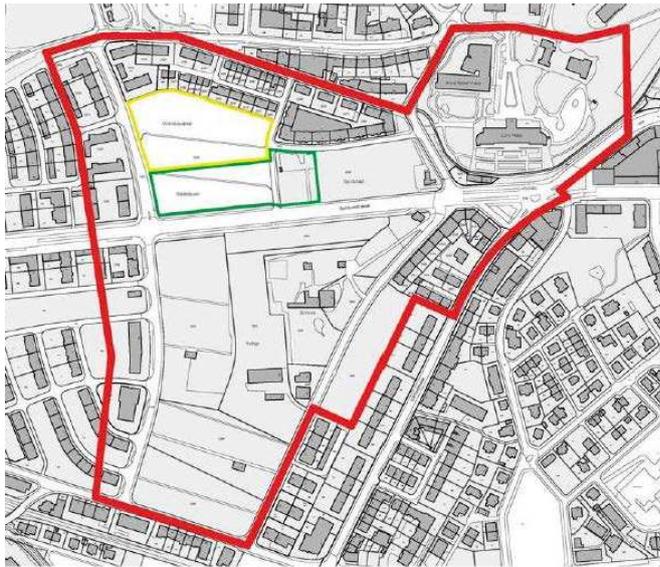
Im Mai 2015 schliesslich hat die Betriebskommission das Wettbewerbsprogramm zur Kenntnis genommen und die Juryzusammensetzung sowie die Abgabe im Baurecht beschlossen.

## 4.2 Wettbewerbsverfahren

### 4.2.1 Verfahrensart

Neben der Wohnüberbauung soll im gleichen Verfahren auch der neue Stadtteilpark ausgelobt werden. Aus diesem Grund soll ein kombinierter Wettbewerb durchgeführt werden, d.h. für den Wohnbauteil an der Mutachstrasse ein Wettbewerb für Planerinnen/Planer und Investorinnen/Investoren nach der SIA-Wegleitung 142 und für den Stadtteilpark Holligen Nord ein Projektwettbewerb nach der SIA-Ordnung 142. Die öffentliche Ausschreibung richtet sich gemäss Beschluss der Betriebskommission des Fonds vom Mai 2015 exklusiv an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften.

Mit dem Investoren- und Projektwettbewerb wird eine betreffend Ressourcen- und Flächenverbrauch nachhaltige, räumliche und städtebaulich überzeugende Gesamtlösung mit kostengünstigen Mieten für unterschiedliche Nutzerinnen und Nutzer gesucht. Das qualifizierte Verfahren soll aufgrund der vorgegebenen Anforderungen auf Basis des Baurechtsvertrags zur Realisierung empfohlen werden. Mit dem selektiven Investoren- und Projektwettbewerb soll ein umfassendes Projekt für die Arealgestaltung, die Planung und Realisierung der Wohnsiedlung, einschliesslich der erforderlichen Erschliessung und Aussenraumgestaltung sowie ein Bauprojekt für den Stadtteilpark Nord beschafft werden.



#### Legende Projektierungs- und Betrachtungsperimeter

- Projektierungsperimeter Wohnbauareal
- Projektierungsperimeter Stadtpark Holligen Nord
- Betrachtungsperimeter

Abbildung 3: Betrachtungs- und Projektierungsperimeter

#### 4.2.2 Ablauf des kombinierten Wettbewerbs

##### a) Präqualifikation (offen),

mit welcher aufgrund der definierten Eignungs- und Auswahlkriterien maximal zwölf interdisziplinäre Wettbewerbsteams für den kombinierten Investoren- und Projektwettbewerb qualifiziert werden.

##### b) Kombiniertes Investoren- und Projektwettbewerb (anonym)

Das Preisgericht juriert den Investoren- und Projektwettbewerb und empfiehlt der Veranstalterin ein Bearbeitungsteam (gemeinnützige Bau-trägerschaft/Investor[in]) für die Übernahme des Bau-rechts und die Realisierung der Wohnsiedlung sowie die Landschaftsarchitektin oder den Land-schaftsarchitekten zur Ausarbeitung und Ausführung des Bauprojekts für den Stadtpark Nord. Der abschliessende Entscheid liegt beim Gemeinderat.

Das Vergabeverfahren unterliegt dem Gesetz vom 11. Juni 2002 über das öffentliche Beschaffungswesen (ÖBG; BSG 731.2), der Verordnung vom 16. Oktober 2002 über das öffentliche Beschaffungswesen (ÖBV; BSG 731.21) sowie der Verordnung vom 4. Dezember 2002 über das Beschaffungswesen der Stadt Bern (VBW; SSSB 731.21). Für die Durchführung des anonymen Investoren- und Projektwettbewerbs gilt subsidiär die Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142. Das Verfahren wird durch die Fachstelle Beschaffungswesen der Stadt begleitet.

#### 3.3.3 Wichtigste Eckwerte (Auszug aus Wettbewerbsprogramm)

In den Bearbeitungsteams müssen mindestens folgende Fachbereiche vertreten sein:

- Gemeinnützige(r) Bau-träger/in/Investor/in
- Architektur
- Landschaftsarchitektur
- Sozialplanung

Zudem gelten folgende Vorgaben:

- 100 % Mietwohnungsbau
- Mindestens 45 % der Wohnungen müssen vier oder mehr Zimmer aufweisen.
- Der maximale Nettomietzins hat höchstens Fr. 187.00 pro m<sup>2</sup> HNF und Jahr zu betragen.
- Der Baurechtszins beträgt Fr. 16.00 pro m<sup>2</sup> BGF und Jahr.
- Room Sharing ist möglich und gewünscht (Räume zur gemeinsamen Nutzung wie Gemeinschaftsküchen, Leseräume, Aufenthaltsräume, evtl. sogar Nasszellen).
- Angestrebt wird eine Reduktion der Energiebezugsfläche (EBF) pro Mieter/in auf 40 m<sup>2</sup> (zur EBF gerechnet werden sämtliche beheizten Flächen, inklusive Korridore und Wände. Bei einem Bau nach 2000-Watt-Gesellschaft wird mit rund 60 m<sup>2</sup> EBF pro Person gerechnet, die hier angestrebte EBF bedeutet gegenüber dieser Vorgabe eine Reduktion um 1/3). Eine Reduktion der EBF führt zu kleineren Zimmern und höherer Wohnungsbelegung.
- Die SIA Norm SIA 112/1 Nachhaltiges Bauen - Hochbau und 500/2009 hindernisfreie Bauten sind verbindlich.
- Es ist ein innovatives Mobilitätskonzept für autoreduziertes Wohnen zu erstellen.

Weiter wird von den Teilnehmenden verlangt, den Baurechtsvertrag für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften sowie die Grundsätze für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften bei der Abgabe von Grundstücken im Baurecht als Bestandteil des Angebots zu akzeptieren. Letztere enthalten folgende Vorgaben für die dereinstige Wohnungsvermietung:

- Es ist auf eine gute soziale und demografische Durchmischung der Mieterschaft zu achten.
- Personen mit Betreuungsaufgaben und Personen mit Einschränkungen werden bevorzugt.
- Bei jeder Neu- und Weitervermietung ist hinsichtlich der Belegung darauf zu achten, dass die Personenzahl die Anzahl Zimmer um höchstens 1 unterschreitet. Bei 3-Zimmerwohnungen ist eine Vermietung an Einzelpersonen in Ausnahmefällen zulässig.
- Eine Vermietung ist nur an Personen erlaubt, die sich steuerrechtlich in der Stadt Bern niederlassen. Bei Personen in Ausbildung kann von dieser Bedingung abgewichen werden.

Zudem wird die Investorin oder der Investor aufgefordert, eine plausible und gut nachvollziehbare Mietzinskalkulation einzureichen, in welcher der genannte maximale Nettomietzins von Fr. 187.00 pro m<sup>2</sup> HNF und Jahr als verbindlich zu verstehen ist.

Gegenüber der Betriebskommission des Fonds hat die Jury eine wesentliche Änderung am Wettbewerbsprogramm vorgenommen: Im Energiebereich werden neu die Anforderungen nach den Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE) anstelle der MINERGIE-Anforderungen verlangt, da sonst gemäss Jury zu hohe Ansprüche gestellt werden. Der Energieträger ist in der Überbauungsordnung mit der Fernwärme festgelegt. Womöglich werden bei der Einreichung eines Baugesuchs im Jahr 2018 neue MuKE gelten, welche auf dem heutigen MINERGIE-Standard basieren könnten. Der Gemeinderat unterstützt die von der Jury vorgenommene Änderung, da oberstes Ziel ist, günstigen Wohnraum anzubieten.

Weitergehende Vorgaben, wie dieses Ziel zu erreichen ist, werden bewusst nicht gemacht. Es ist Aufgabe der Teilnehmenden am Wettbewerb, diesbezüglich Ideen zu entwickeln und die Jury von diesen zu überzeugen. Faktoren, die den günstigen Wohnungsbau ermöglichen, sind unter anderem:

- Anpassung der Wohnungsstandards;
- klare Konstruktion;
- möglichst viel nutzbare Fläche zur Gesamtfläche;
- optimaler Baukörper, d.h. möglichst wenig Aussenfläche im Vergleich zur Gebäudehülle

## 4. Investitionskosten

### 4.1 Erschliessungs- und Infrastrukturkosten Wohnbauteil

Das Grundstück wird im vollständig erschlossenen Zustand abgegeben. Erschliessungs- und Infrastrukturkosten im Wohnbauteil können erst nach Vorliegen der Wettbewerbsresultate verifiziert werden. Anfallende Infrastrukturkosten werden im Rahmen des noch abzuschliessenden Infrastrukturvertrags mit der Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün behandelt. Die Kosten der Detailerschliessung gehen zu Lasten der Bauberechtigten.

### 4.2 Altlasten

Die Kosten für eine allfällige - jedoch aufgrund der vorliegenden Bodenuntersuchungen nicht zu erwartende - Altlastensanierung, würden zu Lasten der Grundeigentümerin gehen.

Der mittlere Grundwasserspiegel liegt ca. 1,0 m bis 1,5 m unter dem heutigen Terrain und beeinträchtigt die Bauarbeiten in der Baugrube nicht wesentlich. Die Hochwasserkote liegt ebenfalls unter dem neuen Terrain. Das eventuelle Kellergeschoss muss mit üblichen Konstruktionen vom Grundwasser geschützt werden.

### 4.3 Verlegung Familiengärten

Die Kosten für die Verlegung der Familiengärten werden mit rund 1,5 Mio. Franken geschätzt und gemäss Ziffer 6 der Vereinbarung über den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen über die *Spezialfinanzierung Planungsmehrwertabschöpfung* finanziert.

### 4.4 Nutzungskonzepte

Im Juni 2012 wurde für die Durchführung von Nutzungskonzepten ein Kredit in der Höhe von Fr. 50 000.00 gesprochen. Davon wurden ca. Fr. 30 000.00 für das Nutzungskonzept Grünraum Holligen Nord und für die Erarbeitung von Grundlagen zum Billigstwohnbau ausgegeben. Der ursprüngliche Kredit von Fr. 50 000.00 ist im genehmigten Kredit für das Wettbewerbsverfahren von Fr. 640 000.00 enthalten.

### 4.5 Wettbewerbskosten

Für die Durchführung des Wettbewerbs wurde mit Beschluss der Betriebskommission vom 30. November 2012 ein Kredit von Fr. 640 000.00 genehmigt. Die Kosten des Wettbewerbs trägt der Fonds in Anrechnung von Fr. 100 000.00 an die geschuldete Planungsmehrwertabgeltung. Die Projektidee einer preisgünstigen Überbauung wurde zudem im Jahre 2009 als kantonaler Entwicklungsstandort Wohnen ausgezeichnet und mit Fr. 150 000.00 für das Wettbewerbsverfahren unterstützt. Zusätzlich unterstützt die Standortförderung des Kantons Bern den Wettbewerb mit Fr. 47 000.00.

### 4.6 Mehrwertabgeltung

Die durch den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik zu leistende Mehrwertabgeltung wurde auf Fr. 3 072 000.00 festgelegt und mit Beschluss der Betriebskommission vom 29. Oktober 2010 genehmigt.

### 4.7 Stadtteilpark

Der Perimeter des Stadtteilparks Holligen Nord soll nach Abschluss des Wettbewerbs ins Verwaltungsvermögen übertragen werden. Zu welchen Bedingungen die Übertragung erfolgt, ist noch offen. Üblicherweise erfolgt sie zum Buchwert. Die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses obliegt Stadtgrün Bern. Die Kosten für die Umsetzung des Stadtteilparks können gemäss der Vereinbarung über den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen über den Restbetrag der Mehrwertabgeltung in der Höhe von rund 1,5 Mio. Franken finanziert werden. Die Gesamtanlagekosten des Stadtteilparks Nord können nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses definiert werden.

Die Kosten des Stadtteilparks sollen mindestens zu 75 % über die *Spezialfinanzierung Planungsmehrwertabschöpfung* finanziert werden, sind dem zuständigen Organ für das Verwaltungsvermögen separat zu beantragen und belasten - sofern der Entnahme aus der *Spezialfinanzierung Planungsmehrwertabschöpfung* zugestimmt wird - den steuerfinanzierten Haushalt nicht. Der Gemeinderat strebt eine vollständige Finanzierung über die Spezialfinanzierung an. Die unmittelbaren Folgekosten umfassen den Unterhalt des Stadtteilparks und der öffentlichen Erschliessungs- und Infrastruktur, welche zulasten des steuerfinanzierten Haushalts gehen werden. Diese Kosten fallen nach der Realisierung bei Stadtgrün Bern und dem Tiefbauamt an und können nicht im Rahmen der vorhandenen Budgets abgedeckt werden. Sie sind demzufolge im integrierten Aufgaben- und Finanzplan (IAFP) zu berücksichtigen.

Es ist vorgesehen, die Finanzierung der Unterhaltskosten spätestens im Rahmen der Baukreditvorlage für den Stadtteilpark und die öffentliche Erschliessung im Detail zu klären und dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen.

Derjenige Teil der Grünfläche, der zur Baurechtsparzelle gehört, wird wie üblich von der Investorin respektive dem Investor und nicht von Stadtgrün Bern unterhalten.

#### 4.8 *Wirtschaftlichkeit*

Im Postulat des Stadtrats Neubau von einfachem, sehr günstigem Wohnraum in der Stadt Bern wird gefordert, es sei unter Einhaltung der Grundsätze des nachhaltigen Bauens und der Eigenwirtschaftlichkeit Wohnraum für unter Fr. 200.00 pro Zimmer bereitzustellen. Dieser Wert kann nicht erreicht werden. Um dennoch so tiefe Mietzinsen wie möglich zu erreichen, hat die Betriebskommission des Fonds zur Realisierung dieser preisgünstigen Wohnüberbauung den Baurechtszinssatz mit Fr. 16.00 pro m<sup>2</sup> BGF und Jahr tief und deutlich unter den Marktbedingungen angesetzt. Durch die gleichzeitige Festlegung des maximalen Nettomietzinses auf höchstens Fr. 187.00 pro Quadratmeter Wohnfläche soll die Miete gegenüber den Marktmieten deutlich tiefer zu liegen kommen. Eine 4-Zimmerwohnung mit ca. 100 m<sup>2</sup> HNF darf damit maximal Fr. 1 560.00 pro Monat Nettomiete kosten. Dieser Ansatz liegt weit unter der Kostenmiete des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO), die zwischen Fr. 1 900.00 und Fr. 2 100.00 pro Monat liegt, sowie noch deutlicher unter der Marktmiete für Wohnungen an vergleichbarer Lage, die bei über Fr. 2 500.00 liegt. Grundlage dieser Kalkulation sind die Anlagekostenlimiten des BWO, die für die Stadt Bern für eine 4-Zimmerwohnung auf Fr. 545 000.00 festgesetzt sind. Neben dem günstigen Baurechtszins bedarf es beim Projekt Mutachstrasse auch noch erhebliche Einsparungen beim baulichen Standard, denn bei dem hier vorgegebenen Mietzins dürfen die Anlagekosten für eine 4-Zimmerwohnung im Maximum Fr. 440 000.00 betragen.

Bei einer Erhöhung des Baurechtszinses auf Fr. 18.00 pro m<sup>2</sup> BGF und Jahr würden sich die Mieten im Schnitt um rund Fr. 20.00 pro Monat erhöhen. Der marktübliche Baurechtszins dürfte zwischen Fr. 30.00 bis Fr. 35.00 pro m<sup>2</sup> BGF und Jahr liegen. Mit einem Baurechtszins von Fr. 30.00 pro m<sup>2</sup> BGF würde sich die Miete für eine Wohnung gemäss obigem Beispiel nur aufgrund des höheren Baurechtszinses um rund Fr. 145.00 pro Monat erhöhen. Die Sicht der Investorin oder des Investors ist bei diesem Mietzins nicht berücksichtigt. Bei einem marktüblichen Baurechtszins würde die Investorin oder der Investor wohl auch einen marktüblichen Mietzins (s. oben) verlangen.

Mit dem Baurechtszinssatz von Fr. 16.00 pro m<sup>2</sup> BGF und Jahr betragen die jährlichen Erträge Fr. 176 000.00. Mit dem voraussichtlichen Buchwert und somit den Anlagekosten des Grundstücks von ca. 4,8 Mio. Franken nach dem Wettbewerb und der Abgabe im Baurecht ergibt sich eine Verzinsung von ca. 3,6 %. Damit kann die langfristige Zielrendite der Baurechtsliegenschaften im Finanzvermögen von rund 3 bis 3,5 % erfüllt werden. Zu bedenken ist vorliegend, dass der Buchwert nicht dem Marktwert entspricht. Vergleichswerte baureifer Grundstücke ohne Regulation der künftigen Miet-

erträge ergeben Baurechtszinse im Mietwohnungssegment von Fr. 30.00 bis Fr. 35.00 pro m<sup>2</sup> BGF und Jahr. Gegenüber einem maximalen Baurechtszins entgehen der Stadt jährlich rund Fr. 175 000.00 für 110 Wohnungen.

## **5. Weiteres Vorgehen bei Annahme des Antrags**

Mit der Durchführung der Präqualifikation für den Wettbewerb wurde bereits vor der Genehmigung des vorliegenden Stadtratsvortrags durch den Gemeinderat gestartet. Der Wettbewerb selber kann erst nach der Annahme der Vorlage durch den Stadtrat durchgeführt werden. Es ist vorgesehen, das Verfahren bis Mitte 2017 abzuschliessen und den fürs Wohnen vorgesehenen Grundstücksteil anschliessend im Baurecht an das Siegerteam zur Realisierung abzugeben. Es wird von einer Projektierungs- und Realisierungszeit von rund vier Jahren ausgegangen, so dass ab 2021 mit dem Bezug der Wohnungen gerechnet werden kann, sofern sich keine Erschwernisse im Bewilligungsverfahren des Bauprojekts ergeben.

## **6. Finanzkompetenzen**

Bei der Abgabe im Baurecht bestimmen sich gemäss Artikel 143 Buchstabe c der Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998 (GO; SSSB 101.1) bei beschränkten dinglichen Rechten wie beispielsweise der Baurechtsdienstbarkeit die Finanzkompetenzen nach dem kapitalisierten Wert der jährlich wiederkehrenden Leistung. Die Bestimmung des finanzkompetenten Organs zur Baurechtsabgabe richtet sich vorliegend nach Artikel 6 des Reglements vom 20. Mai 1984 über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; SSSB 854.1); ab 5 Mio. bis 10 Mio. Franken liegt die Zuständigkeit beim Stadtrat. Der kapitalisierte Wert beläuft sich vorliegend auf Fr. 5 028 570.00, womit das Geschäft in die Kompetenz des Stadtrats fällt.

## **Antrag**

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Bericht des Gemeinderats betreffend Mutachstrasse; Abgabe von Land im Baurecht.
2. Der Stadtrat stimmt der Abgabe des fürs Wohnen vorgesehenen Teils des Grundstücks Gbbl.-Nrn 3036/3 (Mutachstrasse) im Bereich Hubertstrasse/Schlossstrasse/Mutachstrasse an eine gemeinnützige Bauträgerschaft im Baurecht zu.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 6. April 2016

Der Gemeinderat

Beilagen:

- Entwurf Baurechtsvertrag für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften
- Grundsätze für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften bei der Abgabe von Grundstücken im Baurecht



Grundstück Gbbl-Nr. 3036/3 (Muttachstrasse)

# Baurechtsvertrag für gemeinnützige Wohnbauträger

XXX, Notar des Kantons Bern, eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern, mit Büro in Bern

*beurkundet:*

Die **Einwohnergemeinde Bern**, Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik, ZPV-Nr. ...., handelnd durch den Leiter der Immobilien Stadt Bern, Herrn Fernand Raval, geb. 1. Juli 1958, von Alle JU, in Herzogenbuchsee, hier vertreten durch *Mitarbeiter ISB*..... gemäss Spezialvollmacht vom ..... welche als Beilage Nr. xxx mit dieser Urschrift aufbewahrt wird,

**Grundeigentümerin**

und

xxx, .....

**Bauberechtigte**

*erklären:*

## 1. Beschreibung des Grundstücks

Die Einwohnergemeinde Bern ist Eigentümerin des nachfolgend beschriebenen Grundstücks:

**Bern-Grundbuchblatt Nr. xxxx, Kreis x**

*(folgt Grundstückbeschreibung)*

## 2. Begründung eines Baurechts

### 2.1 Einräumung des Baurechts / Grundbucheintrag

- 2.1.1 Die Grundeigentümerin räumt der Bauberechtigten an ihrem Grundstück **Bern-Grundbuchblatt Nr. xxxx Kreis x** ein **selbständiges und dauerndes Baurecht** gemäss den Art. 675 und 779 ff. ZGB ein.
- 2.1.2 Dieses Baurecht ist im Grundbuch als Dienstbarkeitslast auf dem Grundstück Bern-Grundbuchblatt Nr. xxxx, Kreis x, zugunsten **XXX** einzutragen. Das Grundbuchamt Bern - Mittelland wird ersucht, das Baurecht als Grundstück in das Grundbuch aufzunehmen und hiefür das neue Grundbuchblatt Nr. xxxx, Kreis x, zu eröffnen.
- 2.1.3 Mit der Einräumung des Baurechtes gehen die Gebäude an der **XXX** mit allen dazugehörenden baulichen Anlagen, jedoch ohne Grund und Boden, ins Eigentum der Bauberechtigten über. Es wird auf die Bestimmungen unter Ziffer IV (Handänderung / Kaufpreis) verwiesen.
- 2.1.4 Die Bereinigung der Grundstückbeschreibung erfolgt von Amtes wegen. Insbesondere wird das Gebäude Nr. **xx** auf dem Grundbuchblatt Bern Nr. **xxxx** Kreis **x** gelöscht und in die Beschreibung des Grundbuchblatts Bern Nr. **xxxx** Kreis **x** aufgenommen.
- 2.1.5 Das Grundstück Bern-Grundbuchblatt Nr. **xxxx** Kreis **x** ist aus der Pfandhaft des im 1. Rang lastenden Schuldbriefs von CHF **xxx** zu entlassen. Gleichzeitig ist die Pfandhaft dieses Schuldbriefs auf das neue Grundstück Bern-Grundbuchblatt Nr. **xxxx** Kreis **x** zu übertragen, lastend auf diesem Grundstück neu im 2. Rang, im Nachgang zum Sicherungspfandrecht gemäss Art. 3.6 hienach. Die Zustimmung der Grundpfandgläubigerin ist zugesichert und wird separat eingeholt.

### 2.2 Lage und Abgrenzung

- 2.2.1 Das Baurecht umfasst die ganze Fläche der hievor bezeichneten Parzelle. Lage und Abgrenzung des Baurechts sind aus den Messakten des Vermessungsamtes der Stadt Bern vom **xxx** ersichtlich (Messurkunde zur Planänderung Nr. **xxx** mit Situationsplan).
- 2.2.2 Die Messakten bilden einen Bestandteil dieses Vertrags. Sie werden von den Parteien als richtig anerkannt und unterzeichnet. Ein Originalexemplar des Situationsplans wird als Beilage Nr. **x** mit dieser Urschrift aufbewahrt.

### 2.3 Benutzung der Baurechtsfläche

- 2.3.1 Die Bauberechtigte ist befugt, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen über das Baurecht und den belasteten Boden zu verfügen, Bauten auf und unter dem Boden zu erstellen und diese als Sondereigentum im Grundbuch eintragen zu lassen.
- 2.3.2 Auf dem Baurecht dürfen nur Wohnbauten oder Bauten für stilles Gewerbe gemäss den Bestimmungen der bernischen Bauverordnung errichtet werden. Das Einrichten

oder der Betrieb eines lärmenden, übel riechenden oder sonst störenden Gewerbes ist untersagt.

2.3.3 Der Bauberechtigten werden die gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen gemäss Art. 667 - 680 ZGB zur Einhaltung überbunden.

2.3.4 Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Bauten, Einrichtungen und Anlagen 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, bzw. die von ihr bezeichneten Vertreter sind – nach Voranmeldung - berechtigt, die betreffenden Bauten, Einrichtungen und Anlagen zu Kontrollzwecken zu betreten.

## **2.4 Zweckbestimmung / Gemeinnütziger Wohnungsbau**

2.4.1 Die Parteien bezwecken mit diesem Vertrag Wohnraum zu schaffen und zu erhalten, deren Mietzinse unter den jeweiligen Marktverhältnissen liegen.

Die Bauberechtigte ihrerseits erstellt, finanziert und betreibt die Bauten als gemeinnützige Wohnbauträgerin. Sie muss als solche vom Bundesamt für Wohnungswesen anerkannt sein und namentlich die Voraussetzungen von Art. 37 der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung, WFV, SR 842.1) erfüllen. Sie hält sich an die Grundsätze des Dachverbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz (vgl. Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger).

- Infolge ihrer Zweckbestimmung und im Gegenzug zur Gewährung eines spezifischen Baurechtszinses gelten für die Überbauung die in einer separaten Vereinbarung aufgeführten, jedoch als integrierender Bestandteil des Baurechtsvertrages geltenden *Grundsätze für gemeinnützige Wohnbauträger*.

2.4.2 Die Anfangsmietzinse sind der Grundeigentümerin mit detaillierter Kalkulation zur Genehmigung vorzulegen. Für die spätere Überprüfung verpflichtet sich die Bauberechtigte, der Grundeigentümerin grundsätzlich alle fünf Jahre einen Mieterspiegel – in welchem sämtliche Mietzinsanpassungen ausgewiesen sind – sowie die Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung) vorzulegen.

2.4.3 Die Zweckbestimmung des Baurechts für die Schaffung und Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum durch eine gemeinnützige Wohnbauträgerin gemäss Art. 37 WFV ist im Grundbuch auf dem Baurechtsgrundstück vorzumerken.

## **2.5 Bauprojekt und Bauverpflichtung**

2.5.1 Als Basis für die Überbauung gelten nebst der bau- und planungsrechtlichen Grundordnung folgende Grundlagen:

- Überbauungsordnung
- Infrastrukturvertrag
- Ergebnis Studienauftrag
- Wettbewerbsprojekt
- Entwicklungsplan

- Erschliessungskonzept
- Aussenraumkonzept
- Nachhaltigkeitskonzept
- .....
- 

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, nach Massgabe der erwähnten Grundlagen ein baubewilligungsfähiges Projekt zu erarbeiten und zu realisieren.

- 2.5.2 Die Grundeigentümerin ist berechtigt, den vorzeitigen Heimfall des Baurechts herbeizuführen, wenn alternativ:
- a) die Bauberechtigte innert **xxx** Jahren nach Unterzeichnung des vorliegenden Baurechtsvertrages kein formell bewilligungsfähiges Baugesuch einreicht;
  - b) mit dem Bau nicht innert **xxx** Jahren nach rechtskräftig erteilter Baubewilligung begonnen wird.

Vorbehalten bleibt eine allfällige schriftliche Verlängerung der Fristen im gegenseitigen Einvernehmen.

Wird der vorzeitige Heimfall ausgelöst, trägt die Bauberechtigte alle ihr erwachsenen Kosten selber. Zudem hat sie die Rückführungskosten (Notariats-, Grundbuchkosten etc.) zu übernehmen.

Im **Fall a)** schuldet die Bauberechtigte der Grundeigentümerin zusätzlich eine Entschädigung in der Höhe des hälftigen Baurechtszinses gerechnet für die Dauer ab Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages bis zur Anmeldung des vorzeitigen Heimfalls im Grundbuch (gestützt auf Eintragungsbewilligung oder Gerichtsurteil).

Liegt im **Fall b)** bereits eine rechtskräftig erteilte Baubewilligung vor, ist die Grundeigentümerin berechtigt, das Projekt (Urheberrecht, sowie sämtliche Bauunterlagen und Baupläne) gegen Entschädigung von **xxx** % der aufgelaufenen Projektkosten zu erwerben.

- 2.5.3 Die Wohnungen müssen innert **xxx** Jahren nach Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung fertiggestellt und bezugsbereit sein. In begründeten Fällen kann die Grundeigentümerin diese Frist auf Gesuch hin angemessen erstrecken.

- 2.5.4 Spätere bauliche Erweiterungen und wesentliche Veränderungen, die baubewilligungspflichtig sind, eine Neugestaltung der Umgebungsflächen, sowie eine Änderung des Verwendungszweckes, dürfen ohne ausdrückliche Genehmigung der Grundeigentümerin nicht ausgeführt werden. Für die Neufestlegung der Mietzinse gelten die gleichen Bestimmungen wie für die Anfangsmieten. Die Anpassung des Baurechtszinses richtet sich nach Ziff. 3.5 hienach.

- 2.5.5 Die baupolizeilichen Vorschriften bleiben in jedem Fall vorbehalten.

## 2.6 Dauer / Übergang von Nutzen und Gefahr

- 2.6.1 Das Baurecht entsteht mit dem Grundbucheintrag und dauert bis zum **xxx**

- 2.6.2 Nutzen und Gefahr am Vertragsobjekt gehen am xxx auf die Bauberechtigte über.
- 2.6.3 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, so endet das Baurecht am xxx.

## 2.7 Heimfall

- 2.7.1 Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die auf dem Baurecht bestehenden Gebäude mit allen dazugehörigen Anlagen ins Eigentum der Grundeigentümerin über, und zwar zu einem Übernahmepreis von 90 % des dazumaligen Verkehrswertes.

Vorbehalten bleiben allfällige vor Vertragsabschluss zwischen den Parteien getroffene Abmachungen über eine Verlängerung der Baurechtsdauer bzw. über einen vorzeitigen Heimfall.

- 2.7.2 Können sich die Parteien über die Heimfallsentschädigung nicht einigen, so bestellen sie gemeinsam ein Schiedsgutachten bei zwei in der Sachfrage qualifizierten Sachverständigen. Diese legen die Heimfallsentschädigung in einem gemeinsam verfassten Gutachten endgültig fest. Die Bestellung erfolgt durch die Parteien mittels Abschluss eines Schiedsgutachtervertrages mit den Sachverständigen. Sämtliche daraus entstehenden Kosten tragen die Parteien je zur Hälfte. Kommt zwischen den Parteien keine Einigung betreffend die Sachverständigen oder das Verfahren zustande, so entscheidet darüber das Schiedsgericht gemäss Ziff. 7.1 hienach endgültig.
- 2.7.3 Wenn die Bauberechtigte in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder die auf diesem Vertrag beruhenden Verpflichtungen verletzt (insbesondere bei Zweckentfremdung oder Nichteinhalten der Auflagen bspw. bezüglich des gemeinnützigen Wohnungsbaus), kann die Grundeigentümerin gemäss Art. 779f bis 779h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen.
- 2.7.4 Bei der Festsetzung der Heimfallsentschädigung beim vorzeitigen Heimfall kann ein schuldhaftes Verhalten der Bauberechtigten im Sinne von Art. 779g ZGB als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden. Allfällige Schadenersatzforderungen der Grundeigentümerin bleiben in allen Fällen vorbehalten, auch wenn das Heimfallsrecht nicht geltend gemacht wird. Für die Festsetzung der Entschädigung gilt sinngemäss die Regelung des ordentlichen Heimfalls, ausser in den Fällen von Art. 2.5.3. hievor.
- 2.7.5 Die Bauberechtigte ist verpflichtet dafür zu sorgen, dass im Zeitpunkt des Ablaufes der Baurechtsdauer die Grundpfandrechte und die übrigen Belastungen des Baurechtes den Übernahmepreis nicht übersteigen. Um einer allfälligen Überbelastung des Baurechtes und Sondereigentums vorzubeugen, hat die Bauberechtigte für eine spätere Wiederbelehnung von amortisierten Beträgen und für die Neubegründung sowie Erhöhung von Hypotheken auf dem Baurecht die Genehmigung der zuständigen Behörde der Stadt Bern einzuholen. Diese Bestimmung ist obligatorischer Natur. Sie gilt nicht für die Erstfinanzierung nach Eintragung des Baurechts im Grundbuch.
- 2.7.6 Beim Heimfall hat die Bauberechtigte auf Verlangen der Grundeigentümerin auf eigene Kosten den Nachweis zu erbringen, dass das Baurechtsgrundstück nicht belastet, bzw. von diesem keine Belastung anderer Terrains ausgegangen ist.

Für Schäden wegen Verunreinigungen, die während der Dauer des Baurechts entstanden sind, haftet ausschliesslich die Bauberechtigte, auch nach Beendigung des Baurechts. Ebenso gehen die Entfernung und Entsorgung von allfällig während der Baurechtsdauer verwendetem schadstoffhaltigem Baumaterial auf Kosten der Bauberechtigten; auch nach Beendigung des Baurechts.

Die Grundeigentümerin ist befugt, die Heimfallentschädigungsforderung mit belegbaren Regressansprüchen gegen die Bauberechtigte zu verrechnen.

- 2.7.7 Diese von den gesetzlichen Bestimmungen abweichenden Vereinbarungen sind gestützt auf Art. 779b ZGB auf den Grundbuchblättern Bern Nrn. xxxx und xxxx, beide Kreis x, **vorzumerken**.
- 2.7.8 Im Übrigen wird auf die gesetzlichen Bestimmungen über die Folgen bei Ablauf der Baurechtsdauer und über den vorzeitigen Heimfall verwiesen (Art. 779c - h ZGB).

### **3. Baurechtszins**

#### **3.1 Baurechtszins**

- 3.1.1 Die Bauberechtigte verpflichtet sich, der Grundeigentümerin ab dem Zeitpunkt gemäss Ziff. 3.2 hienach einen jährlichen Baurechtszins zu bezahlen.
- 3.1.2 Der jährliche Baurechtszins wird von den Parteien vereinbart und festgesetzt auf CHF xxx je m<sup>2</sup> rechtskräftig baubewilligte Bruttogeschossfläche (BGF) im Minimum jedoch CHF xxx (Franken xxx).

Im Rahmen dieses Vertrages bestimmt sich die BGF gemäss der bis 25.05.2011 gültigen Definition von Art. 93 Abs. 2 der kantonalen Bauverordnung. Der Wortlaut wird als Beilage xxx dieser Urkunde beigelegt.

#### **3.2 Beginn der Zinspflicht**

Die Zinspflicht beginnt pro rata xxx, spätestens jedoch xxx Jahre ab Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung. In begründeten Ausnahmefällen kann die Grundeigentümerin auf Antrag der Bauberechtigten den Beginn der Zinspflicht für eine befristete Dauer ganz oder teilweise weiter hinausschieben.

#### **3.3 Zahlungsmodalitäten**

Der jährliche Baurechtszins ist mittelschüssig des Vertragsjahres, erstmals per xxx zu bezahlen (Verfalltag). Bei nicht rechtzeitiger Bezahlung schuldet die Bauberechtigte vom Verfalltag hinweg ohne weitere Mahnung zum Baurechtszins einen Verzugszins von xxx % p.a.

### 3.4 Ordentliche Anpassung des Baurechtszinses

- 3.4.1 Der erstmals festgesetzte Baurechtszins basiert auf dem Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise vom xxx (Indexbasis Dez 2005 = 100). Der Baurechtszins kann von jeder der Parteien in Zeitabständen von 5 zu 5 Jahren jeweils auf den 1. Januar, erstmals per xxx, unter Berücksichtigung von 50 % der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden. Dabei wird die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise vom xxx bis zum xxx berücksichtigt. Die Anpassung des ab xxx gültigen Baurechtszinses berücksichtigt wiederum die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise xxx bis zum xxx usw. Rückwirkende Geltendmachung ist möglich.
- 3.4.2 Der erstmals festgesetzte Baurechtszins gilt als Mindestbetrag, unter welchen der Baurechtszins nicht sinken darf

### 3.5 Anpassung des Baurechtszinses an veränderte Verhältnisse

- 3.5.1 Eine Anpassung kann ferner vorgenommen werden, wenn während der Baurechtsdauer neue Gebäude erstellt oder wesentliche Umbauten, welche das Bauvolumen vergrößern, vorgenommen werden, bzw. das Baurechtsgrundstück dadurch eine höhere Ausnutzung erfährt.
- 3.5.2 Bei einer Zweckänderung, insbesondere auch beim Wegfall der Auflagen zum gemeinnützigen Wohnungsbau, ist der Baurechtszins an die dannzumaligen massgebenden Marktverhältnisse anzupassen. In diesem Fall kann der Baurechtszins zudem anschliessend von 10 zu 10 Jahren auf erstes Verlangen von einem der beiden Vertragspartner – unabhängig von den vorgenannten übrigen Anpassungsmöglichkeiten – mittels Expertise überprüft und den jeweils dannzumaligen Marktverhältnissen angepasst werden. Die Kosten übernimmt derjenige Vertragspartner, welcher die Expertise verlangt hat. Kann keine Einigung gefunden werden, wird das Verfahren gemäss Ziff. 2.7.2 hievor zur Bestellung eines Schiedsgutachtens eingeleitet.
- 3.5.3 Der erstmals festgesetzte Baurechtszins gilt als Mindestbetrag, unter welchen der Baurechtszins nicht sinken darf.

### 3.6 Sicherstellung des Baurechtszinses

- 3.6.1 Zur Sicherung des Baurechtszinses im heutigen und künftigen Umfang ist auf dem Baurecht Nr. xxxx Kreis x, eine **Grundpfandverschreibung von CHF xxx** (Franken xxx 00/00) zugunsten der Einwohnergemeinde Bern, Liegenschaftsverwaltung, entsprechend dem gerundeten dreifachen Jahreszins, als Maximalhypothek ohne Zinsfusseintrag im konkurrenzlosen I. Rang im Grundbuch **einzutragen**.
- 3.6.2 Die Höhe der Sicherheit darf nicht unter den doppelten Betrag des Jahreszinses sinken; ist dies der Fall, hat die Bauberechtigte die Grundpfandsicherheit in eigenen Kosten wiederum auf den dreifachen Betrag des jährlichen Baurechtszinses zu erhöhen.
- 3.6.3 Diese Grundpfandverschreibung geht dem Vorkaufsrecht gemäss Ziff. 5.2. hienach im Rang vor.

## **4. Handänderung / Kaufpreis**

### **4.1 Erwerbspreis**

4.1.1 Den Erwerbspreis für die Gebäude haben die Parteien vereinbart und festgesetzt auf

**CHF xxx** (Franken **xxx**)

4.1.2 Dieser Kaufpreis ist spätestens valuta **xxx** auf die von der Einwohnergemeinde Bern bezeichnete Zahlstelle zu überweisen.

4.1.3 Der vereinbarte Zahlungstermin ist ein Verfalltag. Die Bauberechtigte hat ihre auf diesen Termin geschuldete Zahlung ohne weitere Aufforderung und ohne Rückbehalte für Gewährleistungsansprüche zu vergüten. Die Verrechnung mit Gegenansprüchen der Bauberechtigten wird ausgeschlossen.

### **4.2 Verzugszins**

Für verspätete Zahlungen ist ein Verzugszins von **xxx** % p.a. geschuldet. Alle weiteren Verzugsfolgen (Art. 102 bis 109 OR) bleiben vorbehalten.

### **4.3 Finanzierungsbestätigung**

Die Bauberechtigte bestätigt, dass die Finanzierung des Kaufpreises geregelt und sichergestellt ist (Finanzierungsnachweis vom **xxx** der Bank **xxx**).

### **4.4 Sicherstellung des Erwerbspreises**

Zur Sicherstellung des Erwerbspreises verlangt die Grundeigentümerin die Eintragung des gesetzlichen Verkäuferpfandrechts. Zu Gunsten der Grundeigentümerin ist hiefür im Grundbuch eine Grundpfandverschreibung von CHF **xxx**, mit einem Höchstzinsfuss von 6%, lastend im **x**. Rang auf dem Grundstück Bern-Grundbuchblatt Nr. **xxxx** Kreis **x** einzutragen.

Der Notar wird bevollmächtigt, für diese Grundpfandverschreibung den Nachgang zu erklären gegenüber neu zu errichtenden Grundpfandrechten, die der Finanzierung des Erwerbspreises dienen, und die Grundpfandverschreibung nach Bezahlung des Erwerbspreises im Grundbuch zu löschen.

### **4.5 Grundstückgewinnsteuern**

Der Notar hat die Parteien auf die von der Grundeigentümerin allfällig zu bezahlenden Steuern auf dem Grundstücksgewinn aufmerksam gemacht. Die Parteien verzichten ausdrücklich auf eine entsprechende Sicherstellung.

## 5. Uebertragung / Vorkaufsrecht / Vorhandrecht

### 5.1 Übertragung

- 5.1.1 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.
- 5.1.2 Die Bauberechtigte verpflichtet sich, die Rechte und Pflichten dieses Vertrages, soweit sie nicht schon von Gesetzes wegen übergehen, auf den jeweiligen Erwerber des Baurechtes, Unterbaurechtsnehmer oder Stockwerkeigentümer zu überbinden, mit der Verpflichtung, sie auch auf spätere Rechtsnachfolger zu übertragen.
- 5.1.3 Die rechtsgültige Übertragung von Baurecht und Sondereigentum durch die Bauberechtigte bedarf der Genehmigung der zuständigen Behörde der Einwohnergemeinde Bern.

Die Genehmigung darf verweigert werden:

- wenn es sich beim Erwerber nicht um einen gemeinnützigen Wohnbauträger handelt (Ziff. 2.4.);
- wenn sich der Erwerber nicht verpflichtet, preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen oder der gemeinnützige Zweck der Überbauung sonstwie nicht mehr gewährleistet ist (Ziff. 2.4.)
- wegen mangelnder Kreditwürdigkeit des Erwerbers oder aus anderen wichtigen Gründen in dessen Person;
- wenn der Erwerber nicht sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag übernimmt.

Bei einer Übertragung des Baurechts an einen Rechtsnachfolger ohne Zustimmung der Grundeigentümerin oder ohne vollständige Überbindung der obligatorischen Bestimmungen behält sich die Grundeigentümerin vor, wegen grober Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen.

Vorbehalten bleibt das Vorkaufsrecht gemäss Ziff. 5.2. hienach.

- 5.1.4 Für die Einräumung von Unterbaurechten und die Ausgestaltung des Baurechts zu Stockwerkeigentum hat die Bauberechtigte vorgängig die Zustimmung der zuständigen Behörde der Einwohnergemeinde Bern einzuholen.

### 5.2 Vorkaufsrecht

- 5.2.1 Das der Grundeigentümerin gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB am Baurecht Bern-GbbI.-Nr. xxxx Kreis x zustehende gesetzliche Vorkaufsrecht wird wie folgt näher umschrieben:

Das Vorkaufsrecht kann zu den ausgewiesenen Gestehungskosten ausgeübt werden, welche den Anlagewert sämtlicher Gebäude auf dem Baurechtsgrundstück inklusive die Umgebungskosten sowie die seit der Erstellung allfällig vorgenommenen ausgewiesenen wertvermehrenden Aufwendungen umfassen, zuzüglich der ausgewiesenen Vertragskosten des vorliegenden Vertrages. Bei der Festsetzung des Übernahmeprä-

ses ist der Altersentwertung angemessen Rechnung zu tragen. Die seit dem Erwerb allfällig eingetretene Steigerung des Schweiz. Landesindexes der Konsumentenpreise kann indessen nur für die ausgewiesenen eigenen Mittel als Erhöhung berücksichtigt werden.

Diese Preisfestsetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts der Grundeigentümerin gilt als Obergrenze. Sollte bei einem Verkauf an einen Dritten ein niedrigerer Verkaufspreis erzielt werden, kann die Vorkaufsberechtigte das Vorkaufsrecht zu diesem Preis ausüben.

Für die Ausübung des Vorkaufsrechtes wird der Grundeigentümerin eine Frist von xxx Monaten eingeräumt, gerechnet vom Empfang der nach Art. 681a ZGB zu erlassenden Mitteilung.

Können sich die Parteien über den Preis nicht einigen, wird das Verfahren analog Ziff. 2.7.2. zur Bestellung eines Schiedsgutachtens eingeleitet.

- 5.2.2 Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Bauberechtigten am Bodengrundstück Nr. xxxx, Kreis x, wird aufgehoben.
- 5.2.3 Diese Aufhebung des Vorkaufsrechtes der Bauberechtigten sowie die Modifikation des Vorkaufsrechtes der Grundeigentümerin sind auf Parzelle Nr. xxxx, Kreis x, sowie auf dem Baurecht Nr. xxxx, Kreis x, gestützt auf Art. 681b Abs. 1 ZGB, **vorzumerken**.
- 5.2.4 Bei einer Veräusserung des Baurechtes geht das Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin demjenigen eines allfälligen Unterbaurechtsnehmers, Stockwerkeigentümers oder Miteigentümers im Range vor.

### **5.3 Vorhandrecht**

- 5.3.1 Im Sinne eines Vorhandrechts gelten Tausch, Einbringen in eine Gesellschaft sowie Fusion, Spaltung und Vermögensübertragung ebenfalls als Vorkaufsfälle. Diese Optionsrechte sind im Grundbuch nicht vorzumerken. Diese Transaktionen stellen keine Vorkaufs-(resp. Vorhand-)fälle dar, sofern sie ausschliesslich zwischen gemeinnützigen Wohnbauträgern erfolgen.
- 5.3.2 Für die Festsetzung des Übernahmepreises gelten analog die Bestimmungen gemäss Ziff. 5.2.1 hievore.

## **6. Weitere Vertragsbestimmungen**

### **6.1 Gewährleistung**

- 6.1.1 Die Parteien schliessen, nachdem der Notar sie auf die Rechtswirkungen dieser Bestimmung hingewiesen hat, jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Grundeigentümerin (Art. 192 ff OR und Art. 197 ff OR) aus, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Die Grundeigentümerin sichert keine andern als die in diesem Vertrag enthaltenen Eigenschaften der Vertragssache zu. Sie garantiert darüber hinaus nur die

im Vertrag vereinbarten oder sonst der Bauberechtigten schriftlich abgegebenen Zusicherungen.

6.1.2 Die Aufhebung der Gewährleistung ist ungültig für Mängel, die die Grundeigentümerin der Bauberechtigten arglistig verschweigt und für Mängel, die gänzlich ausserhalb dessen liegen, womit die Bauberechtigte vernünftigerweise zu rechnen hat.

6.1.3 Die Grundeigentümerin bestätigt, dass ihr keine verdeckten Mängel betreffend die Gebäude und das Terrain (Absenkungen, Altlasten, belastetes Material, etc.) bekannt sind und die Grundstücke in keinem Kataster eingetragen sind.

Sollte sich entgegen den Erwartungen bei den Aushubarbeiten ergeben, dass belastetes Material speziell behandelt oder entsorgt werden muss, ist die Grundeigentümerin umgehend schriftlich zu benachrichtigen. Die Grundeigentümerin entscheidet über die optimale Sanierungsvariante, die den altlastenrechtlichen und/oder abfallrechtlichen massgebenden Mindestanforderungen zu entsprechen hat. Ein allfälliges Sanierungskonzept für den belasteten bzw. sanierungsbedürftigen Standort wird so gewählt, dass die geringstmöglichen Kosten daraus resultieren. Die Grundeigentümerin strebt nicht eine Totalsanierung an. Vielmehr ist die Sanierung so zu gestalten, dass lediglich die gesetzlichen Mindestvorgaben für das bewilligte Bauprojekt eingehalten werden. Dies schliesst mit ein, dass möglichst viel belastetes Material an Ort und Stelle belassen werden kann. Die Grundeigentümerin übernimmt nur die Kosten der kostengünstigsten Variante bzw. der von ihr gewählten Variante der Bereinigung des belasteten bzw. sanierungsbedürftigen Standortes. Die Grundeigentümerin übernimmt nur die Mehrkosten einer eventuellen Sanierung von Altlasten und belastetem Material. Die ohnehin anfallenden Aushubarbeiten inklusive Abtransport und Anteil Deponie ohne Altlasten gehen zu Lasten der Baurechtsberechtigten.

Der Bauberechtigten ist bekannt, dass sie öffentlich-rechtlich als Inhaber des Standorts bezeichnet ist. Sie verpflichtet sich, alle behördlichen Anordnungen im Zusammenhang mit belasteten Standorten zu befolgen. Die Ersatzansprüche bzw. das Recht, ein Gesuch um Erlass einer Kostenverteilungsverfügung nach Art. 32d Abs. 4 USG stellen zu können, werden an die Bauberechtigte abgetreten.

Während der durch die Behandlung oder Entsorgung von belastetem Material entstandenen Verzögerung ist kein Baurechtszins geschuldet. Sämtlicher weiterer im Zusammenhang mit der Behandlung oder Entsorgung von belastetem Material eintretender Verzögerungsschaden tragen die Bauberechtigten.

6.1.4 Im Übrigen übernimmt die Bauberechtigte das Vertragsobjekt im heutigen rechtlichen, wirtschaftlichen und tatsächlichen Zustand und wie bekannt. Namentlich bestätigt die Bauberechtigte, die Überbaubarkeit gemäss Zonenplan und Bauvorschriften von Kanton und Gemeinde sowie den Zustand, die Beschaffenheit und die Erschliessung der übernommenen Vertragssache zu kennen.

## **6.2 Dienstbarkeiten und Grundlasten**

6.2.1 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. Die Bauberechtigte ist befugt, die zu

Gunsten des baurechtsbelasteten Grundstücks bestehenden Dienstbarkeiten und Grundlasten auszuüben. Sie ist verpflichtet, die zu Lasten dieses Grundstücks im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten und Grundlasten einzuhalten.

- 6.2.2 Die Bauberechtigte nimmt zur Kenntnis, dass sie ohne Zustimmung der Grundeigentümerin das Baurecht nicht mit Dienstbarkeiten belasten darf.

### **6.3 Miet- und Pachtverträge**

Die Vertragssache wird frei von Miet- und Pachtverhältnissen übergeben.

### **6.4 Verhältnis gegenüber Dritten**

- 6.4.1 Die Bauberechtigte übernimmt -- an Stelle der Grundeigentümerin -- alle mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung der in ihrem Sondereigentum befindlichen Bauten, Einrichtungen und Anlagen zusammenhängenden Ansprüche Dritter irgendwelcher Art. Insbesondere hat die Bauberechtigte für die Grundeigentümerin gemäss den Bestimmungen der bernischen 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 das Bodengrundstück 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 die Grundeigentümerin ganz oder teilweise gutgeheissen, so verpflichtet sich die Bauberechtigte, alle diesbezüglichen Folgen zu tragen und die Grundeigentümerin schadlos zu halten, damit die Grundeigentümerin durch solche Prozesse oder Verfahren in keiner Weise beschwert wird.

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, sich gegen Risiken der Grund- und Werkeigentümerhaftung angemessen zu versichern und die Versicherungen während der Dauer des Baurechts aufrecht zu erhalten. Die Grundeigentümerin ist berechtigt, jederzeit einen Nachweis über das Bestehen der Versicherung zu verlangen.

- 6.4.2 Im Fall einer Enteignung ist die Grundeigentümerin zu keiner anderen Entschädigung für die vorzeitige Auflösung des Baurechtsvertrages verpflichtet als zum Erlass des Baurechtszinses pro rata temporis in dem Jahr, in welchem die Besitzeseinweisung des Enteigners erfolgt. Weitergehende Ansprüche hat die Bauberechtigte selbständig gegenüber dem Enteigner geltend zu machen.

Bei teilweiser Enteignung reduziert sich der Baurechtszins für das betreffende und die folgenden Jahre im Verhältnis des enteigneten Bauvolumens zum Gesamtbauvolumen – ohne Rücksicht auf die Grösse der enteigneten Landfläche.

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

## **6.5 Bauliche Ausnützung**

Eine allfällige künftige Ausnützungsreserve des Landes als Folge einer Änderung der Bau- und Zonenordnung gehört der Grundeigentümerin. Diese kann nach eigenem Ermessen darüber verfügen.

## **6.6 Erschliessung**

- 6.6.1 Für die Erstellung der öffentlichen Anlagen gelten bezüglich der Erstellung und Kostentragung die gesetzlichen Bestimmungen von Kanton und Gemeinde. Die von der Grundeigentümerin zu übernehmenden Kosten gehen dabei vollumfänglich zu Lasten der Bauberechtigten, insbesondere auch die Beitragspflicht für die Baurechtsgebäude an öffentliche Strassen sowie die Anschluss- und Einkaufspflicht in die Kanalisation und die Abwasserreinigungsanlagen.

Die Erstellungs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten der privaten Leitungen (Hausanschlüsse bis und mit Anschluss an Hauptkanal oder –leitung) trägt zu 100% die Bauberechtigte. Die Bauberechtigte hat zum Zeitpunkt der Neuüberbauung die entsprechenden Anschlussgebühren und Netzkostenbeiträge zu leisten. Je nach angemeldeter Bezugsleistung wird der ewb das Recht vorbehalten, Verteilkabinen oder eine Transformatorenstation auf dem zu überbauenden Grundstück aufzustellen. Die Erschliessung mit zusätzlichen Medien (Swisscom, Cablecom usw.) hat die Bauberechtigte zu übernehmen.

- 6.6.2 Die Bauberechtigte verpflichtet sich, zu gegebener Zeit die für die Erschliessung der Nachbarbauten allfällig erforderlichen Dienstbarkeiten unentgeltlich einzuräumen.

## **6.7 Leitungen**

Die Bauberechtigte hat bei Grabarbeiten zum Vorschein kommende Leitungen (wie Kanalisation und Leitungen für Wasser, Gas, elektrische Energie, Telefon, usw.) in eigenen Kosten zweckdienlich zu verlegen und der Vertragsache zufließendes Wasser zu fassen und abzuleiten.

## **6.8 Archäologische Funde**

Historisch wertvolle Funde sind dem Archäologischen Dienst des Kantons Bern unentgeltlich zu überlassen. Dieser ist in einem solchen Fall sofort zu benachrichtigen, damit er die Ausgrabungen und Sicherstellung der Funde veranlassen kann.

## **6.9 Steuern, Abgaben und Verpflichtungen**

Die Abgaben und Steuern für das Baurecht und alle darauf stehenden Gebäude und Anlagen gehen zu Lasten der Bauberechtigten. Zu Lasten der Grundeigentümerin gehen einzig die Liegenschaftssteuern für den Boden.

Die Bauberechtigte trägt alle übrigen, auf dem Grund und Boden und den Gebäuden

lastenden öffentlich-rechtlichen und die einem Liegenschaftseigentümer nach Obligationenrecht und Zivilgesetzbuch anfallenden privatrechtlichen Verpflichtungen.

## **6.10 Versicherungen**

Das mit der Gebäudeversicherung des Kantons Bern bestehende Versicherungsverhältnis für Feuer- und Elementarschäden (Grundversicherung, inkl. allfällige Zusatzversicherungen) geht von Gesetzes wegen auf die Bauberechtigte über.

Die Versicherung des Vertragsobjektes gegen die Risiken „Wasserschaden“ und „Grundeigentümerhaftpflicht“ ist ab dem Zeitpunkt des Eigentumsübergangs Sache der Bauberechtigten.

## **6.11 Marchzählige Abrechnung**

Die Parteien behalten sich vor, über Einnahmen und Ausgaben im Zusammenhang mit dem Vertragsobjekt auf den Tag des Übergangs von Nutzen und Gefahr ausserhalb dieses Vertrages eine marchzählige Abrechnung zu erstellen.

## **6.12 Solidarhaftung**

Mehrere Bauberechtigte haften der Grundeigentümerin gegenüber solidarisch für sämtliche Verbindlichkeiten dieses Vertrages.

## **6.13 Vormerkung Baurechtsvertrag**

Vorliegender Baurechtsvertrag ist auf dem Grundstück Bern ....., sowie auf dem Baurecht SDR Bern ..... gestützt auf Art. 779b Abs. 2 ZGB vorzumerken.

# **7. Schlussbestimmungen**

## **7.1 Schiedsklausel**

Die Parteien vereinbaren hiermit, dass sämtliche sich aus oder in Zusammenhang mit diesem Vertrag ergebenden Auseinandersetzungen, einschliesslich Streitigkeiten über die Gültigkeit, Rechtswirksamkeit, Abänderung oder Auflösung dieses Vertrags oder sich aus diesem Vertrag direkt oder indirekt ergebende Rechtsverhältnisse oder Rechtswirkungen durch ein Schiedsgericht mit Sitz in Bern entschieden werden. Dabei bestellt jede Partei einen Schiedsrichter, die einstimmig einen Juristen/eine Juristin als weiteren Schiedsrichter und Obmann wählen. Findet sich in der Wahl eines Obmannes keine Einigung, so ist dieser auf Antrag einer Partei durch das ordentliche Zivilgericht zu ernennen. Unter Vorbehalt zwingender Gesetzesbestimmungen - insbesondere denjenigen der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO) – legt das Schiedsgericht seine eigene Verfahrensordnung fest. Subsidiär gilt das Bundesgesetz über den Bundeszivilprozess. Ausgeschlossen ist hingegen die Anwendbarkeit des 12. Kapitels

über die Internationale Schiedsgerichtsbarkeit im Bundesgesetz über das Internationale Privatrecht vom 18. Dezember 1987 (IPRG; SR 291). Das Schiedsgericht entscheidet endgültig.

## 7.2 Genehmigung

Die Genehmigung dieses Vertrages durch die zuständige Behörde der Einwohnergemeinde Bern bleibt vorbehalten.

## 7.3 Bescheinigung bezüglich des Erwerbs von Grundstücken durch Personen im Ausland

Gestützt auf persönliche Kenntnis der Verhältnisse stellt der Notar fest, dass bei der Bauberechtigten keine beherrschende Beteiligung durch Personen im Ausland im Sinne der Vorschriften über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland besteht.

## 7.4 Eintragungsbewilligung

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

## 7.5 Kosten

Alle mit diesem Baurechtsvertrag verbundenen Notariats- und Grundbuchkosten werden von den Parteien je zur Hälfte bezahlt. Die Handänderungssteuern gehen vollumfänglich zulasten der Bauberechtigten.

## 7.6 Ausfertigungen

Diese Urschrift ist für das Grundbuchamt Bern - Mittelland, für die Grundeigentümerin und für die Bauberechtigte xxx auszufertigen.

\*\*\*\*\*

Der Notar liest diese Urkunde den ihm persönlich bekannten und handlungsfähigen Mitwirkenden vor und unterzeichnet die Urschrift mit den Parteien.

Beurkundet ohne Unterbrechung und in Anwesenheit aller mitwirkenden Personen im Büro des Notars in Bern am xxx

xxx

Die Grundeigentümerin:

Die Bauberechtigte:

**Der Notar:**

ENTWURF 16.01.2015

## Grundsätze für gemeinnützige Wohnbauträger bei der Abgabe von Grundstücken im Baurecht

---

Zur langfristigen Bereitstellung von Wohnraum zu tragbaren Bedingungen beschliessen die vorgenannten Parteien, sich während der gesamten Vertragsdauer für die Erstellung, den Betrieb und den Erhalt der xxx an folgende Grundsätze und Begriffsdefinitionen zu halten.

### 1. Gemeinnütziger Wohnungsbau

Als gemeinnützig gilt, nicht gewinnorientiert zu handeln und langfristig einen Beitrag zur Bereitstellung und zum Erhalt von preisgünstigem Wohnraum zu leisten. Als Wohnraum gelten alle ständig dem Wohnen dienenden Räume (Art. 4 WFG<sup>1</sup>).

Die Erstellung, der Betrieb und der Erhalt der Siedlung.../der Liegenschaft.... erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Grundlagen im Zusammenhang mit der Schaffung und der Förderung von preisgünstigem Wohnraum nach dem Prinzip der Kostermiete, namentlich dem Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigen Wohnraum (WFG; SR 842) und der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFV; SR 842.1).

Die Parteien verpflichten sich zu deren Einhaltung und Umsetzung und halten sich zudem an die Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger.

### 2. Preisgünstiger Wohnraum

Für die Beurteilung sind folgende Komponenten relevant:

- Anlagekosten für die Erstellung der Baute
- Preisbildung am Wohnungsmarkt in Bezug auf die Lage
- Tragbarkeit für die Mieterschaft im Rahmen des dem Haushalt zur Verfügung stehenden Einkommens<sup>2</sup>

#### 2.1. Anlagekosten

Als preisgünstiger Wohnraum gelten Wohnungen, welche nach der Verordnung vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) über die Gewährung von Bundeshilfe mit den maximal zulässigen Anlagekosten erstellt wurden. Die Anlagekostenlimiten sind verbindlich. Ausnahmen für Erhöhungen sind nur zulässig, sofern das BWO diese in ihrer Beurteilung auch akzeptiert.

#### 2.2. Mietzins

---

<sup>1</sup> WFG: Wohnraumförderungsgesetz WFG 842.

<sup>2</sup> Bruttohaushaltseinkommen abzüglich Zwangsausgaben (Sozialversicherungsprämien, Steuern, Krankenkassenprämien, Transferzahlungen) gemäss Studie BWO „Raumplanerische Instrumente für preisgünstigen Wohnraum: vom 11.12.2012.

Für die Wohnungsmieten gilt als Grundsatz die Kostenmiete, d.h. in die Mietzinskalkulation fliessen nur die effektiv anfallenden Kapital- und Betriebskosten inkl. der für den langfristig gesicherten Betrieb nötigen Amortisationen und Rückstellungen der Überbauung auf dem Baurechtsgrundstück ein.

- a. Die anrechenbaren Liegenschaftskosten bestimmen sich nach den mietrechtlichen Vorgaben und setzen sich in der Regel gemäss Art. 8 WFV zusammen.
- b. Gewerbeflächen müssen nicht nach Kostenmiete vermietet werden.
- c. Die Entschädigung der Verwaltung und Vergütungen an Dritte erfolgen im Rahmen der Praxisregelung der Richtlinien der vom Bund anerkannten Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus<sup>3</sup>.
- d. Die Berechnung der Anfangsmietzinse mit detaillierter Kalkulation muss der Baurechtsgeberin zur Genehmigung vorgelegt werden.
- e. Mietzinsanpassungen bei Wohnungsmieten erfolgen gemäss geltendem Mietrecht nach der relativen Methode. Möglich sind auch indexierte Verträge mit mindestens 5 jähriger Laufzeit.
- f. Die Baurechtsgeberin kann zu Kontrollzwecken die Mieterspiegel und die Liegenschaftsabrechnung von der Bauberechtigten einverlangen.

### 2.3. Tragbarkeit

Art. 1 WFG definiert preisgünstigen Wohnraum als „[...] Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen“. Es versteht sich, dass bei Neubauten auch bei Einhaltung der Anlagekostenlimiten und der Kostenmiete kein Wohnraum gemäss dieser Legaldefinition entsteht. Die in der Praxis für die Beurteilung der Tragbarkeit angewandte „Drittels-Regel“, wonach ein Haushalt nicht mehr als einen Drittel des Einkommens für die Miete ausgeben soll, greift demnach für die genannte Zielgruppe nicht. Dagegen bildet diese für Neubauten einen geeigneten Massstab, wobei keine starren Einkommens- und Vermögenslimiten Anwendung finden sollen.

### 3. Bestimmungen zur Vermietung und Belegung

- Für ein urbanes Stadtquartier mit einem sozial intakten Milieu wird bei der Vermietung auf eine gute soziale und demografische Durchmischung der Zielgruppe geachtet.
- Personen mit Betreuungsaufgaben eigener oder Dritter Kinder und Personen mit Einschränkungen werden bevorzugt.
- Bei jeder Neu- und Weitervermietung einer Wohnung ist hinsichtlich der Belegung darauf zu achten, dass die Personenzahl die Anzahl Zimmer um höchstens 1 unterschreitet. Bei 3-Zimmerwohnungen ist eine Vermietung an Einzelpersonen in Ausnahmefällen zulässig.
- Bei der Vergabe ist darauf zu achten, dass der Anteil an den Wohnkosten im Verhältnis zum zur Verfügung stehenden Einkommen in einem ausgewogenen Verhältnis liegt.
- Mit dem Abschluss des Mietvertrages verpflichtet sich die Mietpartei, auch steuerrechtlich den Wohnsitz in der Stadt Bern zu nehmen. Die Vermietung von Wohnungen als Zweitwohnsitz oder an Wochenaufenthalterinnen und Wochenaufenthalter ist ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Personen in Ausbildung.
- Muss aufgrund mangelnder Nachfrage von den obgenannten Bestimmungen abgewichen werden, ist der Nachweis einer genügenden vorgängigen Ausschreibungen mit den genannten Auflagen am Markt zu erbringen.

<sup>3</sup> Wohnbaugenossenschaften Schweiz (Verband gemeinnütziger Wohnbauträger) oder WOHNEN SCHWEIZ (Verband der Baugenossenschaften).