

Baurechtsvertrag zwischen der EG Biel und xxxx (gemeinnütziger Wohnbauträger)

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
2.	Grundstücksbeschreibung.....	4
3.	Einräumung eines Baurechts	6
4.	Inhalt des Baurechts.....	7
	4.1 Baurecht.....	7
	4.2 Übertragbarkeit des Baurechts.....	7
	4.3 Dauer des Baurechts	7
	4.4 Neuer Baurechtsvertrag -Verlängerung Baurecht.....	8
	4.5 Vorkaufsrechte (Art. 682 Abs. 2 ZGB).....	8
5.	Heimfall.....	8
	5.1 Ordentlicher Heimfall.	8
	5.2 Vorzeitiger Heimfall.....	9
	5.3 Heimfallentschädigung.....	9
6.	Baurechtszins	9
	6.1. Grundsatz.....	9
	6.2 Berechnung des Baurechtszinses	9
	6.3 Fälligkeit des Baurechtszinses	11
	6.4 Sicherstellung durch die Bauberechtigte	11
7.	Weitere Pflichten der Bauberechtigten.....	11
	7.1 Unterhalts- und Amortisationsverpflichtung.....	11
	7.2 Abbruch und Zerstörung durch höhere Gewalt.....	11
	7.3 Belastungsgrenze	12
	7.4 Interessenvertretung gegenüber Dritten	12
	7.5 Qualitätssichernde Verfahren	12
	7.6 Bereitstellung von Wohnraum im öffentlichen Interesse.....	12
	7.7 Wohnungsbelegung und Zweitwohnungsverbot.	12
8.	Weitere Vertragsbestimmungen.....	13
	8.1 Übergabe und Gewährleistungen.....	13
	8.2 Baugrund	13

8.3	Leitungen.....	13
8.4.	Belastungen des Bodens.....	13
8.5	Abgaben	13
8.6	Erschliessungskosten, Landabtretungen für Erschliessungsaufgaben	14
8.7	AGGW Arbeitsgruppe gemeinnütziger Wohnungsbau	14
9.	Schlussbestimmungen	14
9.1.	Genehmigung durch das zuständige Organ der Parteien	14
9.2	Mediations- und Schiedsklausel	14
9.3	Salvatorische Klausel	15
9.4	Grundstückserwerb durch Personen im Ausland	15
9.5	Vormerkungen	15
9.6	Eintragungsbewilligung	15
9.7	Vertragskosten	15
9.8	Ausfertigungen	16

Die **Einwohnergemeinde Biel**, handelnd durch den Gemeinderat, vertreten durch **xxxx**, gemäss Vollmacht vom **xxxx**, (Beilage 1)

Grundeigentümerin

und die

**Die/der (gemeinnütziger Wohnbauträger), CHE-xxxx, Adresse, handelnd durch
xxxx,**

Bauberechtigte/r

erklären:

1. Einleitung

- (1) Die Einwohnergemeinde Biel/Bienne ist Eigentümerin der Liegenschaft Biel/Bienne-Grundbuch **xxxx** mit einer Fläche von **xxxx** m².
- (2) Zwischen der Einwohnergemeinde Biel/Bienne und (**gemeinnütziger Wohnbauträger**) besteht eine Zielvereinbarung über die Realisierung eines Bauprojektes auf GB **xxxx**. Die Bauberechtigte beabsichtigt, das Projekt ohne Verzögerung zu realisieren.

- (3) Der/die (gemeinnütziger Wohnbauträger) widmet sich dem gemeinnützigen Wohnungsbau (Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums) und plant auf dem Baurecht eine Wohnüberbauung mit xx Einheiten zu erstellen. Sie wird die Überbauung im Sinne des Reglements über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus der Stadt Biel (RFGW; SGR 854.1, vom 29.6.2016), den Ausführungsbestimmungen zum RFGW sowie der Charta 2014 bis 2017 zwischen der Stadt Biel und gemeinnützigen Wohnbauträgern ihren Genossenschaftern zur Verfügung stellen.
- (4) Die Einwohnergemeinde Biel/Bienne räumt der Bauberechtigten zu diesem Zweck und im Rahmen des RFGW nach Massgabe dieses Vertrages und der Art. 675 sowie 779ff ZGB ein selbständiges und dauerndes Baurecht an ihrem Grundstück Biel/Bienne Nr. xx ein.
- (5) Die Bauberechtigte verpflichtet sich, ihre Statuten innert 24 Monaten nach Abschluss dieses Vertrages an die Anforderungen des Art. 3 Abs. 1 RFGW anzupassen und der Grundeigentümerin zuzustellen.
- (6) Der/die Bauberechtigte hat im Sinne von Art. 2 Abs. 2 RFGW die mittel- und langfristige Liegenschaftsstrategie festgelegt und eine Zielvereinbarung mit der Grundeigentümerin abgeschlossen. Diese berücksichtigt die Ziele des städtischen Konzeptes «Modellvorhaben». Die Zielvereinbarung bildet integralen Bestandteil dieses Baurechtsvertrages. Die Gestaltung des Aussenraums erfolgt in Absprache mit der Stadtplanung gesamthaft für die Baurechtsparzelle.
- (7) Die Bauberechtigte stellt der Grundeigentümerin jährlich unaufgefordert, jeweils innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres ihren Jahresabschluss, allfällige Statutenänderungen und bei Mitgliedergenossenschaften die Anzahl der nicht von Genossenschaftern genutzten Wohnungen zu.

2. Grundstücksbeschreibungen

- (8) (vollständiger Auszug aus GRUDIS)

3. Einräumung eines Baurechts

- (9) Die Grundeigentümerin räumt der Bauberechtigten am Grundstück Biel/Bienne Grundbuch Nr. xx ein selbständiges und dauerndes Baurecht nach Massgabe der Bestimmungen dieses Vertrages und Art. 675 und 779 ff. ZGB ein.
- (10) Die Bauberechtigte bestätigt, von den in der Grundstücksbeschreibung erwähnten dinglichen Belastungen Kenntnis zu haben.
- (11) Sie nimmt zur Kenntnis, dass sie ohne Zustimmung der Grundeigentümerin das Baurecht nicht mit Dienstbarkeiten belasten darf. Sie darf zudem zu Lasten des Baurechtes keine

freiwilligen Unterschutzstellungen oder baupolizeilichen Zugeständnisse wie beispielsweise Zustimmungen zur Unterschreitung von Bauabständen eingehen.

4. Inhalt des Baurechts

4.1 Baurecht

- (12) Die Bauberechtigte ist befugt und verpflichtet, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen Wohnbauten mit Nebennutzungen auf dem Baurechtsgrundstück zu realisieren, beizubehalten und zu erneuern.
- (13) Bauliche Massnahmen, die Charakter oder Umfang der ursprünglich erstellten Bauten ändern könnten, dürfen nur mit Zustimmung der Grundeigentümerin vorgenommen werden. Die Zustimmung kann nur verweigert werden, sofern mit dem Bauvorhaben Bestimmungen dieses Baurechtsvertrages verletzt werden. Diese Zustimmung wird ausserhalb des baupolizeilichen Bewilligungsverfahrens durch die städtische Finanzdirektion als zuständige Verwaltungsstelle erteilt.
- (14) Das Baurecht ist im Grundbuch als Sondereigentum der Bauberechtigten eingetragen, über das sie im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und vertraglichen Abmachungen frei verfügen kann.

4.2 Übertragbarkeit des Baurechts

- (15) Das Baurecht ist auf juristische Personen, welche sich dem RFGW unterziehen und deren Statuten die Vorgaben des Art. 3 Abs. 1 RFGW enthalten, übertragbar. Bei der Übertragung des Baurechts gehen alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf den Erwerber oder die Erwerberin über und sind von demselben zu übernehmen.
- (16) Die Bauberechtigte ist unter Schadenersatzfolge verpflichtet, sämtliche Vertragsbestimmungen auf den oder die Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung zu übertragen.
- (17) Die Übertragung des Baurechts bedarf der Genehmigung durch die Grundeigentümerin. Diese Genehmigung darf, sofern die Voraussetzungen gemäss Rz 15 erfüllt sind, nur wegen mangelnder Kreditwürdigkeit des Erwerbers resp. der Erwerberin, wegen fehlender Übernahme von Vertragsbestimmungen oder aus anderen wichtigen Gründen verweigert werden.
- (18) Die Einräumung von Unterbaurechten und die Begründung von Stockwerkeigentum bedürfen der Zustimmung der Grundeigentümerin und werden insbesondere davon abhängig gemacht, dass die Inhalte dieses Baurechtsvertrages durchgesetzt werden können.

4.3 Dauer des Baurechts

- (19) Die Bestimmungen dieses Vertrags beginnen dinglich mit dem

Grundbucheintrag, obligatorisch am xx und dauern 60 Jahre bis zum xx.

4.4 Neuer Baurechtsvertrag -Verlängerung Baurechtsdauer

- (20) Die Bauberechtigte hat Anspruch auf Verlängerung des Baurechts mit zwei echten Verlängerungsoptionen von jeweils zwanzig Jahren. Dies bedingt jedoch den Abschluss einer neuen Zielvereinbarung mit der Stadt Biel vor Ausübung der ersten Option. Die Konditionen des jeweils auslaufenden Vertrages werden für die Vertragsverlängerung übernommen.

4.5 Vorkaufsrechte (Art. 682 Abs. 2 ZGB).

- (21) Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Bauberechtigten wird für Fälle wegbedungen, in denen die Grundeigentümerin ihr Grundeigentum umstrukturiert, an eigenständige juristische Personen auslagert oder in interkommunale Gesellschaften einbringt.
- (22) Die Grundeigentümerin hat das Vorkaufsrecht zum Preis, welcher von dritter Seite geboten wird, auszuüben.
- (23) Im Falle einer Veräusserungsabsicht ist die Bauberechtigte verpflichtet, vorgängig das Baurecht der Grundeigentümerin selbst zum Kauf anzubieten. Dieser steht eine Frist von drei Monaten zur Annahme des Angebotes zu. Bei einer Annahme des Angebotes bleibt die Zustimmung des zuständigen Organs der Einwohnergemeinde Biel vorbehalten.
- (24) Wird das Baurecht jedoch an eine mit der Bauberechtigten verbundenen Gesellschaft (Mutter-, Tochter- oder Schwestergesellschaft oder infolge eines Vorgangs nach FusG) veräussert, welche sich ebenfalls dem Reglement RFGW unterstellt, kann das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden.
- (25) Wird das Vorkaufsrecht ausgeübt, ist der Grundeigentümerin die erforderliche zusätzliche Frist für die Genehmigung des Kaufs durch das zuständige Organ zu gewähren. Die Grundeigentümerin ist in diesem Falle verpflichtet, das Geschäft dem zuständigen Organ so rasch als möglich zu unterbreiten.

5. Heimfall

5.1 Ordentlicher Heimfall

- (26) Mit Ablauf der Baurechtsdauer fallen die auf dem Baurechtsgrundstück erstellten Bauwerke gemäss den gesetzlichen Bestimmungen in das Eigentum der Grundeigentümerin heim (Art. 779 c und d ZGB).
- (27) Wenn bei Ablauf des Baurechts Belastungen des Bodens nach den Bestimmungen des Umweltschutzgesetzes bestehen, die während der Dauer der Baurechte der Bauberechtigten (erster Eintrag Grundbuch: xx) entstanden und durch die Bauberechtigte nicht beseitigt worden sind oder nicht beseitigt werden konnten, werden die Parteien das

Baurecht bis zur Beseitigung der Belastung verlängern.

5.2 Vorzeitiger Heimfall

- (28) Wenn die Bauberechtigte in schwerer Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder ihre vertraglichen Pflichten verletzt, so kann die Grundeigentümerin gemäss Art. 779f bis h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen. Schadenersatzforderungen bleiben vorbehalten. Als schwere Verletzung der vertraglichen Pflichten gelten insbesondere klare und vorsätzliche Verstösse gegen die Bestimmungen über die Gemeinnützigkeit im Sinne von Art. 3 RFGW sowie das Nichteinhalten von Unterhaltspflichten.
- (29) Das Herbeiführen des vorzeitigen Heimfalls durch die Grundeigentümerin setzt eine förmliche Mahnung voraus, muss der Bauberechtigten ferner mittels eingeschriebenem Brief mindestens zwölf Monate vorher angedroht worden sein und ist nur zulässig, wenn die Bauberechtigte den vertragswidrigen Zustand innert dieser Zeit nicht behoben hat.

5.3 Heimfallsentschädigung

- (30) Die Grundeigentümerin schuldet der Bauberechtigten für die im Zeitpunkt des ordentlichen Heimfalls bestehenden Bauten eine angemessene Heimfallsentschädigung gemäss Art. 779d ZGB und den nachfolgenden Bestimmungen.
- (31) Die Heimfallsentschädigung wird am Tag des Erlöschens des Baurechts fällig.
- (32) Zur Berechnung der Heimfallsentschädigung ist der Verkehrswert der Bauten ohne Berücksichtigung des Landwerts zu ermitteln. Der Verkehrswert wird nach den allgemeinen Grundsätzen der Schätzungslehre ermittelt und entspricht dem unter normalen Verhältnissen auf dem Immobilienmarkt erzielbaren Preis.
- (33) Die Parteien treten zwei Jahre vor Ablauf des Baurechts in Verhandlungen und setzen den Verkehrswert im gegenseitigen Einvernehmen fest. Können sie sich innerhalb eines Jahres nicht einigen, ist der Verkehrswert durch ein Schiedsgericht (Ziff. 9.2) festzusetzen.
- (34) Die Heimfallsentschädigung entspricht 80% (achtzig Prozent) des Verkehrswerts.
- (35) Bei einem vorzeitigen Heimfall wird die Heimfallsentschädigung um den Schaden reduziert, welcher der Grundeigentümerin durch den vorzeitigen Heimfall entsteht.
- (36) Die von der gesetzlichen Regelung abweichenden Vereinbarungen über die Folge des Ablaufs des Baurechts sind gestützt auf Art. 779b ZGB im Grundbuch vorzumerken.

6. Baurechtszins

6.1. Grundsatz

- (37) Die Bauberechtigte leistet der Grundeigentümerin als Entschädigung für die Einräumung

des Baurechts einen jährlichen Baurechtszins.

- (38) Der Baurechtszins wird gemäss Art. 8 RFGW auf der Basis eines Landwertes berechnet, der periodisch der Teuerung angepasst und auf der Basis des durchschnittlichen Referenzzinssatzes der jeweils vorausgegangenen 5 Jahre mit einem Zuschlag verzinst wird.
- (39) Die Zahlungspflicht beginnt am xx.
- (40) Für verspätete Zahlungen ist ab Fälligkeitstag der Verzugszins von 5 % p.a. geschuldet. Einer besonderen Mahnung der Grundeigentümerin bedarf es nicht.

6.2 Berechnung des Baurechtszinses

- (41) Die Bemessungsgrundlage für die Berechnung des Baurechtszinses ist der Landwert gemäss Art. 8. Abs. 1 RFGW und den dazugehörigen Ausführungsbestimmungen in der VFGW. Der Landwert bemisst sich am Verkehrswert vergleichbarer Grundstücke unter Berücksichtigung der zulässigen Anlagekostenlimiten des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO), deren Einhaltung für die Bundesförderung von gemeinnützigen Wohnungen zwingend ist. Zudem werden die baurechtlich tatsächlich realisierbaren Nutzungsmöglichkeiten, die lagebedingten Vor- und Nachteile der einzelnen Grundstücke sowie die Wahrung eines angemessenen Verhältnisses zwischen Landwert und Gesamtbaukosten berücksichtigt. Bemessungsgrundlage für die Berechnung des Baurechtszinses bildet der Kapitalwert von derzeit CHF xx für die Fläche von xx m².
- (42) Der Landwert wird anschliessend an die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamts für Statistik im Umfang von 50 % angepasst, wobei der anfängliche Landwert nicht unterschritten werden kann. Die Anpassung des Landwerts an die Veränderungen des Index erfolgt alle 5 Jahre, erstmals auf den xx. Die Anpassung tritt ohne weiteres auf den vereinbarten Zeitpunkt ein. Sie bedarf keiner besonderen Anzeige durch die Grundeigentümerin.
- (43) Als Basis für Berechnung des Erhöhungsbetrags gilt der Index des Monats xx (Basis 100 = Dezember 2005) und als neuer Index der Indexstand des gleichen Monats im Jahr, der demjenigen der Anpassung vorangeht, erstmals somit der Stand per xx.
- (44) Der Zinssatz entspricht dem rollenden 5-jährigen Durchschnitt (Stichtag per 31.12. der letzten 5 Jahre) des Referenzzinssatzes des Bundesamtes für Wohnungswesen, erhöht um einen Prozentsatz von 0,25% für Wohnbauten (derzeit xx%). Der Zinssatz wird auf den Zahlungstermin hin jährlich neu ermittelt.
- (45) Der minimale Zinssatz beträgt 2.5% und der maximale Zinssatz 5.5%.
- (46) Der Anfangszins von CHF xx gilt als Mindestzins. Ist der minimale Zinssatz unter Ziffer 6.3 (45) von 2.5% einmal erreicht, kann dieser nicht mehr unterschritten werden.

6.3 Fälligkeit des Baurechtszinses

- (47) Der Baurechtszins für das laufende Kalenderjahr ist halbjährlich auf den 30. Juni und den 31. Dezember zur Zahlung fällig.
- (48) Nach dem Fälligkeitstermin schuldet die Bauberechtigte ohne Mahnung einen Verzugszins von 5% p.a. ab dem Fälligkeitstag; alle weiteren Verzugsfolgen bleiben vorbehalten.

6.4 Sicherstellung durch die Bauberechtigte

- (49) Zur Sicherstellung aller vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Grundeigentümerin und insbesondere zur Sicherung des Baurechtszinses errichtet die Bauberechtigte zulasten des Baurechts und zugunsten der Grundeigentümerin eine Grundpfandverschreibung mit einer Höchstsumme von CHF **x x (xx** Franken) als Maximalhypothek in der ersten Pfandstelle.
- (50) Der Grundeigentümerin steht das Recht zu, die Erhöhung der bestehenden oder die Eintragung einer zweiten Grundpfandverschreibung in der nächsten freistehenden Pfandstelle zu verlangen, sofern der Betrag der Grundpfandverschreibung tiefer als der zweifache Jahreszins sein sollte.

7. Weitere Pflichten der Bauberechtigten

7.1 Unterhalts- und Amortisationsverpflichtung

- (51) Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Baurechtsgrundstück vorhandenen Bauten zu unterhalten und periodisch zu erneuern. Verletzt sie ihre Pflichten in schwerwiegender Weise, so kann die Grundeigentümerin nach eigener Wahl nach entsprechender Abmahnung und Fristansetzung entweder den vorzeitigen Heimfall herbeiführen oder die nötigen und dringenden Unterhaltsmassnahmen auf Kosten der Bauberechtigten treffen.
- (52) Die Bauberechtigte ist ferner verpflichtet, die bestehenden Bauten bis zum Heimfall auf höchstens den mutmasslichen Wert der Heimfallentschädigung abzuschreiben. Grundpfandschulden sind auf 80% dieses Wertes zu amortisieren.

7.2 Abbruch und Zerstörung durch höhere Gewalt

- (53) Im Falle der Zerstörung sind die Bauwerke durch die Bauberechtigte wiederherstellen zu lassen. Die Versicherungsentschädigung ist ausschliesslich zu diesem Zwecke zu verwenden. Ein Abbruch von Gebäuden darf nur mit Zustimmung der Grundeigentümerin er-

folgen. Unterbleibt ein Wiederaufbau trotz Mahnung, kann die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall des Baurechts verlangen.

7.3 Belastungsgrenze

- (54) Die Bauberechtigte verpflichtet sich, das Baurechtsgrundstück um nicht mehr als zu achtzig Prozent des Gebäudeanlagewertes als Grundpfand einzusetzen, wobei Gesamtpfandrechte zulässig sind.
- (55) Eine höhere Belastung mit Grundpfandrechten darf nur mit schriftlicher Zustimmung der zuständigen Verwaltungsstelle der Grundeigentümerin (zurzeit Finanzdirektion) erfolgen.

7.4 Interessenvertretung gegenüber Dritten

- (56) Die Bauberechtigte hat die Grundeigentümerin von allen Ansprüchen Dritter am Grundstück freizuhalten. Sie hat die Grundeigentümerin von allen solchen Ansprüchen verzugslos in Kenntnis zu setzen und ihr Gelegenheit zu geben, nach den Regeln des öffentlichen oder privaten Prozessrechts an allfälligen Verfahren teilzunehmen.
- (57) Wird das Baurechtsgrundstück in ein Enteignungsverfahren einbezogen, so ist der Baurechtsvertrag rechtzeitig an die neuen Verhältnisse anzupassen.

7.5 Qualitätssichernde Verfahren

- (58) Die Grundeigentümerin kann bei Neubauten und bei Totalsanierungen mit wesentlicher Nutzungserhöhung die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens nach SIA 142/143 verlangen. Sie prüft in diesem Falle eine Kostenbeteiligung.

7.6 Bereitstellung von Wohnraum im öffentlichen Interesse

- (59) Die Bauberechtigte ist verpflichtet, ihre Wohnungen auf dem Baurechtsgrundstück nach dem Grundsatz der Kostenmiete anzubieten.

7.7 Wohnungsbelegung und Zweitwohnungsverbot

- (60) Die Bauberechtigte strebt den haushälterischen Umgang mit Wohnfläche und in der Regel eine Mindestbelegung bei der Erst- und Wiedervermietung an.
- (61) Die Bauberechtigte verpflichtet sich, die Wohnungen nicht als Zweitwohnungen zu vermieten. Zulässig ist eine Zweitwohnungsnutzung durch Auszubildende (Studentinnen und Studenten).
- (62) Ist die Bauberechtigte eine Mitgliedergenossenschaft, so verpflichtet sie sich, höchstens 10% aller Wohnungen an Nicht-Genossenschafter zu vermieten. Ausnahmen davon sind möglich im Hinblick auf Sanierungen und Umbauten, welche jeweils im unbewohnten Zustand erfolgen.

8. Weitere Vertragsbestimmungen

8.1 Übergabe und Gewährleistungen

- (63) Unter Vorbehalt der nachstehenden Ausnahmen wird das Grundstück der Bauberechtigten in seinem gegenwärtigen rechtlichen und tatsächlichen Zustand zur Verfügung gestellt.

8.2 Baugrund

- (64) Insbesondere wird jede Gewähr für die Baugrundbeschaffenheit ausgeschlossen.

8.3 Leitungen

- (65) Kommen im Baugrund Leitungen zum Vorschein, so sind diese von der Bauberechtigten auf eigene Kosten zu verlegen, sofern dazu die Grundeigentümerin verpflichtet ist.
- (66) Falls im Rahmen von Bautätigkeiten der Bauberechtigten Umlegungen von Werkleitungen (Strom, Gas, Wasser, etc.) notwendig sind, übernimmt die Bauberechtigte alle Kosten für die für die Leitungsumlegungen notwendigen Arbeiten und führt diese nach den Weisungen des Energie Service Siel-Bienne, der Abteilung Infrastruktur der Stadt Biel und den geltenden Gesetzesbestimmungen aus (GRB 161169).

8.4 Belastungen des Bodens

- (67) Das Grundstück ist im Kataster der belasteten Standorte (vormals Altlasten-Verdachtsflächenkataster) des Kantons Bern nicht verzeichnet und unterliegt keiner behördlich angeordneten Überwachungsmassnahme.
- (68) Die Baurechtsfläche und die Abbruchgebäude wurden der Bauberechtigten auf den Tag des erstmaligen Überganges von Nutzen und Schaden frei von Gewässerverschmutzungen, Boden und Gebäudebelastungen mit Schadstoffen von umweltschutzrechtlicher Relevanz, die auf Vorkommnisse vor der erstmaligen Einräumung eines Baurechts zurück- gehen, übergeben.
- (69) Sollten wider Erwarten im Zuge von späteren Neubauten dennoch Bodenbelastungen auftreten, erarbeiten die Parteien ein Massnahmenkonzept, die Kosten des Konzeptes gehen zu Lasten der Grundeigentümerin. Allfällige Sicherungs- und Sanierungskosten werden nach den Regeln des Umweltschutzrechts verteilt.

8.5 Abgaben

- (70) Die Bauberechtigte trägt die Steuern und Abgaben für das Baurechtsgrundstück.
- (71) Für die Aufteilung von Strassen-, Trottoir, Kanalisations-, Erschliessungs- und anderen Grundeigentümerbeiträgen auf die Grundeigentümerin und die Bauberechtigte gelten die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften.

8.5 Erschliessungskosten, Landabtretungen für Erschliessungsaufgaben

- (72) Sämtliche Kosten der Erschliessung der bisherigen wie auch der später realisierten Bauten gehen zulasten der Bauberechtigten. Die Erschliessung ist durch die Bauberechtigte zu erstellen, zu unterhalten und zu sanieren.
- (73) Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, die Erstellung und die Benützung der nötigen Zugänge und Werkleitungen zu dulden.
- (74) Die Bauberechtigte verpflichtet sich, für die Durchführung von neuen Werkleitungen und anderen Infrastrukturanlagen der Stadt Siel über das Baurechtsgrundstück die nötigen Dienstbarkeiten zu gewähren und das Terrain für die Bau- und Unterhaltsarbeiten zur Verfügung zu stellen.
- (75) Die Vertragsparteien werden sich gegenseitig alle zur Erschliessung der Baurechtsparzelle erforderlichen Dienstbarkeiten einräumen.
- (76) Im Falle einer Strassen- oder Trottoir-Korrektion hat die Bauberechtigte die Abtretung des unbebauten Teils des Grundstücks entschädigungslos zu dulden. Sie hat einzig Anspruch auf eine verhältnismässige Reduktion des Baurechtszinses und auf den Kostenersatz für allfällige Schäden und Anpassungsarbeiten.

9. Schlussbestimmungen

9.1. Genehmigung durch das zuständige Organ der Vertragsparteien

- (77) Die Genehmigung dieses Baurechtsvertrages durch das gemäss Stadtordnung zuständige Organ der Einwohnergemeinde Biel/Bienne sowie das zuständige Organ der Bauberechtigten bleibt vorbehalten.

9.2 Mediations- und Schiedsklausel

- (78) Im Falle von Meinungsverschiedenheiten versuchen die Parteien vorerst die gütliche Beilegung unter Beizug eines erfahrenen Streitvermittlers. Falls keine Einigung zustande kommt, entscheiden die ordentlichen Gerichte.
- (79) Bei Streitigkeiten um die Heimfallentschädigung entscheidet ein Schiedsgericht. Dieses besteht aus drei fachkundigen Mitgliedern, wovon einer/eine Jurist oder Juristin sein muss. Die Parteien einigen sich innert 3 Monaten auf dessen Zusammensetzung. Das Schiedsgericht bestimmt das Verfahren unter sinngemässer Anwendung der Regeln der schweizerischen Zivilprozessordnung. Einigen sich die Parteien nicht auf ein Schiedsgericht, so fällt die Streitigkeit in die Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte.

9.3 Salvatorische Klausel

- (80) Sollten einzelne Vertragsbestimmungen unwirksam oder unvollständig sein oder deren Erfüllung unmöglich werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht beeinträchtigt.
- (81) Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine zulässige Bestimmung zu ersetzen, die nach ihrem Inhalt der ursprünglichen Absicht am nächsten kommt.

9.4 Grundstückserwerb durch Personen im Ausland

- (82) 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.

9.5 Vormerkungen

- (83) Folgende Vormerkungen sind im Grundbuch auf der Boden- und der Baurechtsparzelle anzubringen (Art. 779b Abs. 2 ZGB):

xxxxx

9.6 Eintragungs- und Löschungsbewilligung

- (84) Die Parteien erteilen ihre Einwilligung, sämtliche sich aus diesem Vertrag ergebenden Einschreibungen im Grundbuch einzutragen. Die Einwohnergemeinde Biel erteilt zu Löschung der bisher auf xx eingetragenen Grundpfandrechte ihre Zustimmung.
- (85) Mit der Anmeldung dieses Vertrages gelten alle in dieser Urkunde enthaltenen Bedingungen und Auflagen als erfüllt, soweit sie nicht auf einen späteren Termin zu erfüllen sind.

9.7 Vertragskosten

- (86) Sämtliche im Zusammenhang mit diesem Vertrag entstehenden Kosten (Handänderungsabgabe, Gebühren und Auslagen des Grundbuchamts und des Notars, Geometerkosten) gehen zulasten der Bauberechtigten.

9.8 Ausfertigungen

xxx