

Liebefeld Park: Abgabe von Land im Baurecht für den Bau eines Restaurants
Beschluss; Direktion Umwelt und Betriebe und Direktion Sicherheit und Liegenschaften

Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament

1. Ausgangslage

Am nördlichen Ende des Liebefeldparks, unmittelbar beim Teich, ist ein Baufeld für ein Parkrestaurant vorgesehen. Dessen Erstellung war für die zweite Etappe des Ausbaus des Parks geplant. Unter anderem aus finanziellen Gründen musste die Gemeinde bis jetzt auf den Bau des Parkrestaurants verzichten. Sie hat sich mit provisorischen und saisonalen Lösungen beholfen. In den Saisons 2010 bis 2015 wurde das Bistro im Park in einem Provisorium mit Pavillon geführt. Die Infrastruktur wurde vom Betreiber erstellt und finanziert. Der Betrieb des Bistros wurde während den sechs Saisons auch durch ihn organisiert.

In dieser Zeit wurde die Direktion Umwelt und Betriebe regelmässig von Gastronomen aus Köniz und Umgebung mit der Forderung angegangen, den Betrieb des Parkrestaurants auszusprechen. Dieser Forderung ist die DUB im Herbst 2015 nachgekommen und hat den Betrieb des Parkrestaurants für fünf Jahre ausgeschrieben. Unter den eingegangenen Bewerbungen war keine von Könizer Gastronomen. Den Zuschlag für den Betrieb erhielt die Toscaberna GmbH. Der Betrieb wurde Anfang Mai 2016 eröffnet.

Kurz nach Abschluss der Ausschreibung ist die MLG Immobilien AG (MLG) gemeinsam mit dem Architekturbüro Matti Ragaz Hitz (MRH) mit dem Angebot an die Gemeinde herantreten im Liebefeld Park ein Restaurant für einen Ganzjahresbetrieb zu bauen und dieses zu betreiben. Trotz verschiedenen Anläufen und Gesprächen mit Könizer Gastronomen ist es bisher zu keinen konkreten Projekten gekommen. Die MLG ist somit der erste und bisher einzige Investor, der ein konkretes Angebot gemacht hat.

An einer ersten Besprechung der Direktion Umwelt und Betriebe mit der MLG sowie MRH anfangs Dezember 2015 wurde von Seiten MLG die Absicht noch einmal bekräftigt. MLG ist bereit, einen namhaften Betrag für den Bau eines Parkrestaurants zu investieren, damit dieses als Ganzjahresbetrieb genutzt werden kann.

An mehreren Besprechungen im Verlauf des ersten und zweiten Quartals 2016 wurde die Idee konkretisiert. Dabei wurden insbesondere auch die Konditionen für die Vergabe des Baurechts diskutiert und in einem Entwurf (Beilage 1) festgehalten.

Schon im ersten Gespräch wurden vom Investor die fehlenden Parkplätze erwähnt. Damit ein Parkrestaurant rentabel betrieben werden kann, braucht es gemäss Investor auch an diesem, vom ÖV bestens erschlossen Ort eine minimale Anzahl Parkplätze. Die Parteien einigten sich in der Folge auf eine minimale Anzahl von 10 bis 12 Parkplätzen. Die Parkplätze sollen nach Möglichkeit auf der Parkparzelle gebaut werden.

2. Der Baurechtsvertrag

Die wichtigsten Eckwerte des Baurechtsvertrags sind:

- Selbständiges und dauerndes Baurecht für 100 Jahre
- Baurechtsfläche ca. 500 m²:
 - o Gemäss angepasstem Wettbewerbsresultat darf die bebaute Grundfläche max. 300m² betragen. Dazu kommt eine noch zu bestimmende Fläche für die Aussenbereiche des Restaurants. Die Baurechtsfläche soll im Rahmen des Planungsverfahrens auf das notwendige Mass angepasst werden.
- Verpflichtung zum Betrieb
 - o Spätestens 5 Jahre nach Eintrag des Baurechts im Grundbuch muss das Restaurant in Betrieb genommen werden. Wenn nicht, tritt der vorzeitige Heimfall ein.
- Baurechtszins:
 - o Der Baurechtszins beträgt vom 1. bis und mit 5. Jahr ab Eröffnung des Parkrestaurants jährlich CHF 8'000.-- und ab dem 6. Jahr bis und mit 10. Jahr jährlich CHF 15'000.--.
 - o Beim Baurechtszins von CHF 15'000.-- wird davon ausgegangen, dass das Bisto einen Jahresumsatz von CHF 850'000.-- erzielt. Ab dem 11. Jahr wird der Baurechtszins dem tatsächlich erzielten Umsatz angepasst. Die Anpassung erfolgt gestützt auf eine Schätzung gemäss Ziffer 6 hienach.
 - o Zum Basisbaurechtszins kommt ab dem 11. Jahr folgende Umsatzbeteiligung hinzu:
 - Wenn der Umsatz zwischen CHF 850'000.-- und 1 Mio liegt, kommt für die Differenz ein Zuschlag von 1,5 % hinzu,
 - wenn der Umsatz zwischen 1,0 und 1,2 Mio liegt, kommt für die Differenz ein weiterer Zuschlag von 1,25 % hinzu,
 - wenn der Umsatz zwischen 1,2 Mio und 1,4 Mio liegt, kommt ein für die Differenz dritter Zuschlag von 1 % hinzu,
 - wenn der Umsatz über 1,4 Mio liegt, kommt für die Differenz bis zum tatsächlichen Umsatz ein vierter Zuschlag von 0.75 % hinzu.
- Ab dem 11. und danach alle 20 Jahre haben beide Vertragsparteien das Recht, den Baurechtszins aufgrund einer gemeinsam in Auftrag gegebenen Verkehrswertschätzung neu festlegen zu lassen.
- Beginn der Zinspflicht mit der Eröffnung des Parkrestaurants.
- Zahlungszeitpunkt: Jährlich auf den 1. Juli.
- Heimfallsentschädigung 70 % des Verkehrswerts im Zeitpunkt des Heimfalls.
- Die Anmeldung des Baurechts beim Grundbuchamt erfolgt erst, wenn die rechtskräftige Baubewilligung vorliegt.

3. Zu den Richtlinien für die Kompetenzregelung zwischen Parlament und Gemeinderat und zum vorliegend abzuschliessenden Baurechtsvertrag

Die Richtlinien sollen regeln, welche Behörde bei der Übertragung von Baurechten für die Genehmigung zuständig ist. Die Frage stellt sich vor dann, wenn das Baurecht nicht nur übertragen, sondern wenn der ursprüngliche Baurechtsvertrag im gleichen Zug auch noch abgeändert wird. Dies passiert in der Praxis meistens dann, wenn in den Baurechtsvertrag Bestimmungen aufgenommen wurden, die mit der Realisierung des Bauwerks in Verbindung stehen (z. B. die Bestimmung nur einheimische Baufirmen zu berücksichtigen). Nach der Fertigstellung der Bauten sind solche Bestimmungen meistens obsolet. Andere Bestimmungen wurden in Baurechtsverträgen aufgenommen, die mit der Funktion und der Person des Baurechtsnehmers zusammenhängen (z. B. die Bestimmung, kostengünstige Mietwohnungen anzubieten). Um in solchen Fällen in Zukunft mehr Klarheit zu haben, haben die GPK und der Gemeinderat Anfangs 2012 folgende Richtlinien in Kraft gesetzt:

1. *Die Notwendigkeit der Kompetenzdelegation ist im Bericht des Gemeinderats zu begründen.*

2. *Die Rahmenbedingungen / Konditionen, die für den Abschluss des Baurechtsvertrags gelten sollen, werden in der Parlamentsvorlage dargelegt. Es wird unterschieden zwischen:*
 - *Verbindliche Konditionen. Diese sind zwingend einzuhalten. Ist dies nicht möglich, wird die Vorlage dem Parlament erneut vorgelegt.*
 - *Konditionen mit Verhandlungsspielraum. Diese lassen dem Gemeinderat einen Spielraum für Verhandlungen offen. Der Gemeinderat muss sich innerhalb dieses Rahmens bewegen.*
3. *Im Antrag an das Parlament wird der Gemeinderat unter Hinweis auf die dargelegten Rahmenbedingungen mit dem Vollzug beauftragt.*
4. *Das Parlament kann zusätzliche Bedingungen in den Beschluss aufnehmen.*
5. *Im Auftrag des Parlaments überprüft die GPK die Einhaltung der Rahmenbedingungen wie folgt:*
 - *Beim Abschluss des Baurechtsvertrags wird die GPK über die Einhaltung der Rahmenbedingungen orientiert. Der zuständige Direktionsreferent erhält Einblick in den Vertrag.*
 - *Bei einer Änderung oder Übertragung des Baurechtsvertrags ist die GPK zu informieren. Wesentliche Änderungen sind dem Parlament rechtzeitig zu unterbreiten (Art. 14 kantonale Gemeindeverordnung).*

(Art. 14

Sachverhaltsänderung

Jede wesentliche Änderung des einem Beschluss zu Grunde liegenden Sachverhaltes muss dem zuständigen Organ erneut unterbreitet werden.)

Die Richtlinien finden auf bereits abgeschlossene Baurechtsverträge keine Anwendung.

Der vorliegend abzuschliessende Baurechtsvertrag hat weder vom Baurechtszins noch vom Bauvolumen her eine strategische Bedeutung.

Einzig die Klausel, welche den Parteien periodisch (zuerst nach 11 Jahren, dann alle 20) die Anpassung an veränderte wirtschaftliche Umstände erlaubt, hat das Potential für grössere Änderungen am laufenden Vertrag. Der Gemeinderat schlägt daher vor, dass solche Änderungen obligatorisch dem Parlament zur Genehmigung unterbreitet werden. Alle übrigen möglichen Übertragungen und Änderungen greifen nicht wesentlich in die Grundsubstanz des ursprünglichen Baurechtsvertrags ein. Es ist daher stufengerecht, wenn der Gemeinderat zuständig bleibt

4. Geplantes Vorgehen

Bau des Parkrestaurants

Im Anschluss an die Zustimmung zur Abgabe des Areals im Baurecht werden die Planungsarbeiten für den Bau des Parkrestaurants in Angriff genommen. Die Rahmenbedingungen für den Bau sind in der ZPP 4/4 Forschungsanstalt (Beilage 2) und im überarbeiteten Wettbewerbsergebnis von 2008 (Beilage 3) festgehalten. Dieses tritt an die Stelle einer Überbauungsordnung und bildet gemäss Art. 93 Abs. 1 lit. b Baugesetz die planungsrechtliche Grundlage. Darin ist zum Parkrestaurant Folgendes festgehalten:

Baubereich für Cafe, Kiosk, WC, Parkrestaurant

In diesem Bereich ist die Erstellung der aufgeführten Einrichtungen bis zu einer Gebäudegrundfläche von ca. 300 m² möglich. Als Grundlage dazu ist ein Wettbewerb oder ein anderes qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.

Der Gemeinderat hat entschieden dass als qualitätssicherndes Verfahren ein Workshop-Verfahren für die Erarbeitung des Bauprojekts angewendet werden soll. Dies wird von einer Jury begleitet, die vor allem aus Fachleuten zusammensetzt ist.

Die Interessen der Gemeinde sollen durch eine Doppelvertretung aus dem Gemeinderat und einer Vertretung der Abteilung Gemeindebauten eingebracht werden. Es werden weitere Experten (Planungsabteilung, Liebefeld Leist, weitere Fachabteilungen) beigezogen.

Eine weitere Aufgabe wird die Regelung der Fragen zu Betrieb und Infrastruktur sein. Es ist vorgesehen, die notwendigen Regelungen und Vereinbarungen in einem separaten Vertrag „Betrieb und Infrastruktur“ aufzunehmen.

Bau der Parkplätze

Die Eröffnung des Parkrestaurants ist auf den Frühling 2018 geplant. Damit das Restaurant und die Parkplätze auf der Parzelle des Parks realisiert werden können, muss voraussichtlich die planungsrechtliche Grundlage angepasst werden. Dies kann über den Erlass einer Teil-Überbauungsordnung durch den Gemeinderat geschehen.

Was geschieht mit dem aktuellen Bistro

Die Toscaberna GmbH hat im November 2015 den Zuschlag für den Betrieb des Bistros für fünf Jahre erhalten. Im Dezember 2015/Januar 2016 zeichnete sich ab, dass die fünf Jahre voraussichtlich nicht Bestand haben würden. Dieser Sachverhalt wurde in den noch abzuschliessenden Vertrag aufgenommen. Sollte der Vertrag wegen des oben aufgeführten Projekts vor Ablauf der 5 Jahre durch die Gemeinde gekündigt werden, verpflichtet sich diese zu einer einmaligen Zahlung an die Betreiberin im Sinne einer Abgeltung von nicht amortisierbaren Investitionen. Die Betreiberin hat zur Festlegung des effektiv geschuldeten Betrags ihre Buchhaltung, Erfolgsrechnung und Bilanz, offenzulegen. Folgende maximalen Beiträge:

- (1) Bei Auflösung nach zwei Jahren: CHF 30'000.-
- (2) Bei Auflösung nach drei Jahren: CHF 15'000.-
- (3) Bei Auflösung nach vier Jahren: CHF 7'500.-

Wenn der Bau des Restaurants wie geplant im Winter 2017/18 realisiert wird, ist die Gemeinde verpflichtet eine maximale Entschädigung von CHF 30'000.- zu bezahlen.

5. Kosten

Die Kosten für die Erstellung des Parkrestaurants inkl. der direkten Umgebung, rund 1.5 - 2 Mio gehen zu Lasten der MLG. Die Kosten der Verfahren, Workshop für den Bau sowie der Anpassung der planungsrechtlichen Grundlagen gehen zu Lasten der Gemeinde. Weiter trägt die Gemeinde die Kosten für den Bau der Parkplätze sowie für die vorzeitige Auflösung des Vertrags mit den aktuellen Betreibern des Bistros.

Aufgrund der aktuellen Kostenschätzungen liegt Kompetenz für die Bewilligung der dafür notwendigen Kredite beim Gemeinderat.

6. Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Abgabe eines Teils von ca. 500 m² ab Parzelle Köniz / 9906 an die MLG Immobilien AG wird zugestimmt. Der Baurechtszins beträgt vom 1. bis und mit 5. Jahr ab Eröffnung des Parkrestaurants jährlich CHF 8'000.-- und ab dem 6. Jahr jährlich CHF 15'000.--. Ab dem 11. Jahr ist der Baurechtszins aufgrund der gesamten wirtschaftlichen Umstände neu zu berechnen.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt. Er wird insbesondere ermächtigt, die definitive Fläche des Baurechts zu bestimmen, sowie kleinere Änderungen materieller und formeller Art in eigener Kompetenz vorzunehmen.
3. Das Parlament überträgt seine Befugnisse gemäss Ziffer 2 an den Gemeinderat, dies mit folgendem Vorbehalt:
Die Kompetenz zur Anpassung des Baurechtsvertrags an die wirtschaftlichen Verhältnisse verbleibt beim Parlament.

Köniz, 10. August 2016

Der Gemeinderat

Beilagen:

- 1) Entwurf des Baurechtsvertrags
- 2) ZPP 4/4 Forschungsanstalt
- 3) Wettbewerbsresultat: Park im Dreispitz (ESP Köniz/Liebefeld)
- 4) Plan Liebefeld Park

Urschrift Nr.

BAURECHTSVERTRAG

, im Notariatsregister des Kantons Bern

beurkundet:

Die **Einwohnergemeinde Köniz**, handelnd durch den Gemeinderat, hier vertreten durch den Liegenschaftsverwalter Herrn René Schaad, von Attiswil, wohnhaft in 4536 Attiswil, Solothurnstrasse 23

- als Grundeigentümerin -

und

die **MLG Immobilien AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Bern, diese vertreten durch Herrn René Lanz, Präsident des Verwaltungsrats, mit Einzelunterschrift

- als Baurechtsberechtigte -

erklären,

den folgenden Baurechtsvertrag abzuschliessen.

I.

Vorbemerkungen

Der Liebefeld Park ist das Resultat eines Landschaftsarchitekturwettbewerbs, den die Gemeinde durchgeführt hatte. Der Bau des Parks war in zwei Etappen vorgesehen. Die erste Etappe wurde 2006 / 2007 durch die Gemeinde realisiert. Das geplante Bistro gehört zur II. Etappe. Die Lage des Bistros ist im Überbauungsplan für den Park vorgesehen. Die Gemeinde will nun die für das Bistro notwendige Fläche im Baurecht abtreten.

Liegenschaftsbeschreibung

Die Einwohnergemeinde Köniz ist Eigentümerin folgender Liegenschaft im **Einwohnergemeindebezirk Köniz**, nämlich:

Köniz / 9906

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	355 Köniz	
Grundstück-Nr.	9906	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH 58704 63598 70	
Fläche	35'203 m ² , Aus Koordinaten berechnete Fläche, Definitiv anerkanntes Vermessungswerk	
Plan-Nr.	4351	
Belastete Teilflächen		
Lagebezeichnung	Liebefeld	
Bodenbedeckung	Gebäude, 6 m ² Strasse, Weg, 2'986 m ² Übrige befestigte Fläche, 777 m ² Gartenanlage, Hofraum, 28'752 m ² Übrige humusierte Fläche, 118 m ² Stehendes Gewässer, 2'564 m ²	
Gebäude / Bauten	Gebäude/Bauten, 6 m ²	Bündenackerstrasse 2, 3097 Liebefeld
Anmerkungen amtl. Vermessung	Unterstand	Liebefeld Park, 3097 Liebefeld
Bemerkungen		

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
0		2013

Eigentum

Alleineigentum	
Einwohnergemeinde Köniz	08.03.1950 003-III/3366 Tausch 28.12.2001 003-2001/10858/0 Uebertragung 07.06.2007 003-2007/4246/0 Kauf 26.02.2009 003-2009/1767/0 Handänderung 26.02.2009 003-2009/1768/0 Handänderung 23.08.2010 034-2010/11615/0 Handänderung 01.09.2010 034-2010/12018/0 Handänderung

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

01.01.1912 003-1912/12/0	(L) Wasserdurchleitungsrecht ID.003-1998/045776 z.G. SDR Köniz 355/2861	
23.08.1977 003-1977/6754/0	(L) Kabelleitung ID.003-1999/002707 z.G. Radio Kilchenmann AG, Köniz	
27.04.1989 003-1989/3594/0	(L) Fernsehkabeldurchleitungsrecht ID.003-1999/002721 z.G. Kilchenmann Kabelfernseh AG	
28.12.2001 003-2001/10858/0	(L) Nutzungsbeschränkung, bis 30.06.2026 ID.003-2002/010788 z.G. Schweiz. Eidgenossenschaft (BBL/Sektion Liegenschaften)	24.10.2002 003-2002/9262/0
21.09.2006 003-2006/7465/0	(L) Näherbaurecht ID.003-2007/000764 z.G. LIG Köniz 355/10275	24.10.2002 003-2002/9262/0
23.11.2006 003-2006/9133/0	(L) Elektrische Kabelleitung ID.003-2007/000918 z.G. BKW FMB Energie AG	
23.11.2006 003-2006/9134/0	(L) Elektr. Anlage ID.003-2007/000919 z.G. BKW FMB Energie AG	
28.02.2008 003-2008/1543/0	(L) Elektrische Kabelleitung ID.003-2009/001086 z.G. BKW FMB Energie AG	

- 08.06.2009 003-2009/4844/0 (L) Durchleitungsrechte für Hangwasser ID.003-2010/001705
z.G. LIG Köniz 355/792
z.G. LIG Köniz 355/4228
z.G. LIG Köniz 355/4229
z.G. LIG Köniz 355/4945
- 08.06.2009 003-2009/4844/0 (L) Mitbenützungsrechte an Durchleitung ID.003-2010/001706
z.G. LIG Köniz 355/792
z.G. LIG Köniz 355/4228
z.G. LIG Köniz 355/4229
- 08.06.2009 003-2009/4844/0 (L) Mitbenützungsrechte an Sickerschacht ID.003-2010/001707
z.G. LIG Köniz 355/792
z.G. LIG Köniz 355/4228
z.G. LIG Köniz 355/4229
- 29.07.2013 034-2013/10337/0 (L) Abwasserdurchleitungsrecht ID.034-2014/001155
z.G. Einwohnergemeinde Köniz
- 26.02.2015 034-2015/3255/0 (L) Durchleitungsrecht für Wärmeleitungen, übertragbar, mit Nebenleistungspflicht, bis 07.05.2113 ID.034-2015/002333
z.G. Energie Wasser Bern, Bern

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Gemäss Grundbuch

Pfandrechte

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 24.04.2016 Keine
Grundbuchgeschäfte bis 21.04.2016 Keine

Einräumung eines Baurechts

1. Die Grundeigentümerin räumt der Baurechtsberechtigten an einem Teil von ca. 500 m² ihres Grundstücks Köniz / 9906 ein selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 675 und 779 ff. ZGB ein.
2. Dieses Baurecht zugunsten der MLG Immobilien AG ist im Grundbuch als Dienstbarkeitslast auf Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9906 einzutragen. Das Kreisgrundbuchamt VIII Bern-Laupen wird ersucht, das Baurecht als Grundstück in das Grundbuch aufzunehmen und hiefür das neue **Grundbuchblatt Nr. xyz** der Gemeinde Köniz zu eröffnen.
3. Die genaue Abgrenzung des Baurechtes ist aus den Messakten des Geometerbüros bichsel bigler partner ag in Köniz vom ersichtlich (Messurkunde zur Planänderung Nr. mit Situationsplan). Diese Dokumente bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages und werden von den Parteien als richtig anerkannt und unterzeichnet. Ein Exemplar des Situationsplanes wird als Beilage Nr. ... mit dieser Urschrift aufbewahrt.
4. Die Baurechtsberechtigte beabsichtigt, auf der bisher unüberbauten Baurechtsparzelle Köniz-Gbl. Nr. ein Bistro zu erstellen. Sie ist verpflichtet, dieses innert 5 Jahren seit Abschluss des Vertrags

(Grundbucheintrag) in Betrieb zu nehmen. Wird diese Frist schuldhaft verletzt, tritt der vorzeitige Heimfall gemäss Ziff. VI, 4. hienach ein.

5. Während der ganzen Dauer des Baurechtes bedürfen die Erstellung weiterer Bauten und Anlagen sowie die Vornahme wesentlicher Änderungen (sei es bauliche oder Zweck- bzw. Nutzungsänderungen) der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Grundeigentümerin.

Ein Baugesuch wird von der Grundeigentümerin erst unterzeichnet, wenn sich die Baurechtsberechtigte gleichzeitig verpflichtet, die nach der baulichen Veränderung voraussichtlich geltenden, neuen wesentlichen wirtschaftlichen Bedingungen des Baurechtsverhältnisses zu akzeptieren. Die approximative Berechnung dieser Bedingungen erfolgt aufgrund der Baueingabepläne.

Wird die Bestimmung von Abs. 1 nicht eingehalten, stellt dies eine Verletzung des Vertrages im Sinne von Art. 779 f ZGB dar, was die Grundeigentümerin berechtigt, gemäss Art. 779 f bis 779 h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen (vgl. Ziff. VI.5 hienach).

6. Die Baurechtsberechtigte hat bei Neubauten der Grundeigentümerin einen Finanzierungsausweis für die geplanten Arbeiten vorzulegen.

Sie verpflichtet sich, dafür zu sorgen, dass das Baurecht Köniz-Gbl. Nr. nie höher als bis zu 70 % der Anlagekosten mit Grundpfandrechten oder anderen wertvermindernden Auflagen (Dienstbarkeiten, Grundlasten usw.) belastet wird, es sei denn, dies sei ihr ausdrücklich und vorübergehend von der Grundeigentümerin schriftlich bewilligt worden.

7. Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die Bauten und die nicht überbaute Fläche des Baurechtsareals mit ihren weiteren Anlagen während der ganzen Dauer des Baurechtes ordnungsgemäss und ihren Zwecken entsprechend zu unterhalten.

Die Grundeigentümerin hat das Recht zu kontrollieren, ob die Baurechtsberechtigte diese Verpflichtungen einhält.

8. Der Baurechtsberechtigten werden die gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen gemäss Art. 680 ff ZGB sowie die in der Liegenschaftsbeschreibung hievor erwähnten Dienstbarkeiten zur Ausübung übertragen und zur Einhaltung überbunden.

Die Baurechtsberechtigte bestätigt, den Inhalt und die Bedeutung der auf der baurechtsbelasteten Liegenschaft aufgeführten Dienstbarkeiten zu kennen. Auf eine wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag wird verzichtet.

Die Baurechtsberechtigte nimmt zur Kenntnis, dass sie ohne

Zustimmung der Grundeigentümerin das Baurecht nicht mit Dienstbarkeiten belasten darf, die nicht spätestens bei Ablauf der Baurechtsdauer entschädigungsfrei erlöschen. Ferner darf die Baurechtsberechtigte ohne Zustimmung der Grundeigentümerin keine baupolizeilichen Zugeständnisse machen.

9. Auf dem Baurechtsgrundstück ist nur der Bau und Betrieb eines Bistros samt dazugehörenden Einrichtungen erlaubt. Für Altlasten und Verunreinigungen des Baugrundes vgl. Ziff. VIII hienach.

III.

Dauer/Beginn von Nutzen und Schaden

1. Die Einräumung des Baurechts erfolgt auf 100 Jahre mit Wirkung ab 1. 20. Das Baurecht dauert somit bis zum 21.
2. In obligatorischer Weise wird der Beginn des Baurechts mit Zinspflicht festgesetzt auf den 1.20. An diesem Tag gehen Nutzen, Schaden und Gefahr am Baurecht auf die Baurechtsberechtigte über.
3. Zwei Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer treten die Parteien in Verhandlungen über eine Verlängerung des Baurechtes. Kommt eine Verlängerung vor Ablauf nicht zustande, geht das Baurecht am 31.1.21 unter (ZGB Art. 779 c).

IV.

Uebertragung / Vorkaufsrecht

1. Das Baurecht ist übertragbar und vererblich (Art. 779 Abs. 2 ZGB).
2. Bei jeder Übertragung des Baurechts sind die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, soweit sie nicht von Gesetzes wegen übergehen (ZGB Art. 779b), dem jeweiligen Rechtsnachfolger mit der Pflicht zur Weiterübertragung zu überbinden.
3. Die rechtsgeschäftliche Übertragung bedarf der Genehmigung durch die Grundeigentümerin. Die Genehmigung kann nur verweigert werden:
 - Wenn die Übernehmerin nicht alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag übernimmt;
 - Wegen fehlender Kreditwürdigkeit der Erwerberin oder
 - aus anderen wichtigen Gründen.

4. Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsberechtigten am belasteten Boden wird aufgehoben.
5. Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin wird wie folgt vertraglich modifiziert:

Für die ersten 10 Jahre dieses Baurechtsvertrages wird das Vorkaufsrecht limitiert, und zwar auf die ausgewiesenen Gestehungs- und Finanzierungskosten bis zur Bezugsbereitschaft des Objektes, höchstens aber auf den Preis, den der Dritte bietet. Für den Fall, dass das Baurecht vor dem Baubeginn verkauft wird, limitiert sich der Vorkaufspreis der Grundeigentümerin auf die unverzinsten Gestehungskosten, welche in Form einer Bauabrechnung nachgewiesen werden müssen, ohne Finanzierungskosten. Für die Geltendmachung des Vorkaufsrechtes wird der Grundeigentümerin eine Frist von 3 Monaten seit dem Tag, an dem sie von den wesentlichen Bedingungen des Verkaufs mindestens im Sinne von OR Art. 216d Kenntnis erhalten hat, eingeräumt.

V.

Baurechtszins

1. Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, der Grundeigentümerin einen Baurechtszins zu bezahlen.

Der Baurechtszins beträgt vom 1. bis und mit 5. Jahr ab Eröffnung des Bistros jährlich Fr. 8'000.(achttausend Franken) und ab dem 6. Jahr bis und mit 10. Jahr jährlich Fr. 15'000.--(fünfzehntausend Franken).

Beim Baurechtszins von Fr. 15'000.-- wird davon ausgegangen, dass das Bisto einen Jahresumsatz von Fr. 850'000.-- erzielt. Ab dem 11. Jahr wird der Baurechtszins dem tatsächlich erzielten Umsatz angepasst. Die Anpassung erfolgt gestützt auf eine Schätzung gemäss Ziffer 6 hienach.

Zum Basisbaurechtszins kommt ab dem 11. Jahr folgende Umsatzbeteiligung hinzu:

- Wenn der Umsatz zwischen Fr. 850'000.-- und 1 Mio liegt, kommt für die Differenz ein Zuschlag von 1,5 % hinzu,
- wenn der Umsatz zwischen 1,0 und 1,2 Mio liegt, kommt für die Differenz ein weiterer Zuschlag von 1,25 % hinzu,
- wenn der Umsatz zwischen 1,2 Mio und 1,4 Mio liegt, kommt ein für die Differenz dritter Zuschlag von 1 % hinzu,
- wenn der Umsatz über 1,4 Mio liegt, kommt für die Differenz bis zum tatsächlichen Umsatz ein vierter Zuschlag von 0.75 % hinzu.

2. Der Baurechtszins ist jeweils jährlich auf den 1. Juli zu bezahlen. Bei angebrochenen Kalenderjahren hat die Zahlung in der Mitte des angebrochenen Teils zu erfolgen (also z. B. auf den 1. Oktober, wenn die Zinspflicht am 1. Juli begonnen hat).
3. Bei nicht rechtzeitiger Bezahlung schuldet die Baurechtsberechtigte vom Verfalltag hinweg ohne weitere Mahnung zum Baurechtszins den gesetzlichen Verzugszins.
4. Unter Vorbehalt von Ziff. 2 hievor wird der Baurechtszins unter Berücksichtigung von 80 % der Veränderungen des Geldwertes alle 5 Jahre jeweils auf den 1. Februar den veränderten Verhältnissen angepasst. Grundlage bilden der Index der Konsumentenpreise Stand mit 1 Punkten (Basis Dez. 20 = 100 Punkte) sowie der erstmalige Baurechtszins gemäss Ziff. 1 hievor.

Die erstmalige Anpassung ist somit per 1. möglich. Sie ist der Baurechtsberechtigten unter Angabe des neuen Baurechtszinses mit eingeschriebenem Brief bis spätestens 90 Tage vor dem Anpassungstermin mitzuteilen. Als neuer Indexstand gilt der anlässlich des Versandes und im Brief festgehaltene Indexstand. Eine nach Ablauf dieser Frist angezeigte Anpassung entfaltet ihre Wirkung erst für die jeweils folgenden Kalenderjahre. Als neuer Indexstand gilt auch bei diesem Sachverhalt derjenige, der bei rechtzeitiger Anpassung angewendet worden wäre.

5. In folgenden Fällen kann der Baurechtszins auf Begehren der Grundeigentümerin auch ausserhalb der hievor festgelegten Termine mit mindestens einmonatiger Ankündigungsfrist mit eingeschriebenem Brief auf den nächsten 1. Februar den neuen Verhältnissen angepasst werden:
 - Wenn das Baurecht rechtsgeschäftlich übertragen wird und
 - wenn sich die in Ziff. II. / 9. beschriebene Nutzungs- und Betriebsart wesentlich ändert.
6. Ab dem 11. und danach alle 20 Jahre haben beide Vertragsparteien das Recht, den Baurechtszins aufgrund einer gemeinsam in Auftrag gegebenen Verkehrswertschätzung neu festlegen zu lassen. Der so ermittelte Baurechtszins gilt als Basiszins gemäss Ziffer 1. hievor. Die erste Verkehrswertschätzung gibt die Gemeinde im 9. Betriebsjahr des Bistros auf ihre Kosten in Auftrag. Die Kosten der späteren Verkehrswertschätzungen sind von der Partei zu bezahlen, welche die Verkehrswertschätzung verlangt hat.

Der neue Baurechtszins gilt jeweils ab dem 1. Januar der nachfolgenden Periode.

Unterbleiben die entsprechenden Begehren, können sie in den anschliessenden beiden Jahren mit Wirkung auf den nächsten 1. Januar nachgeholt werden. In diesem Fall beginnt die nächste 20-

jährige Intervallfrist für weitere solche Anpassungen mit diesem späteren Termin.

7. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, der Baurechtsgeberin unaufgefordert und jeweils per 31. März Jahresabschlüsse des Bistros zuzustellen und auf Verlangen Einsicht in die Buchhaltung zu gewähren.
8. Zur Sicherstellung des Baurechtszinses im heutigen und künftigen Umfang ist auf dem Baurechtsgrundstück Köniz-Gbl. Nr. zugunsten der Grundeigentümerin eine Grundpfandverschreibung im konkurrenzlosen 1. Rang, als Maximalhypothek ohne Zinsfusseintrag, in der Höhe von Fr..... (schreibe:), entsprechend dem dreifachen Jahresbaurechtszins, zu errichten und im Grundbuch einzutragen.

Sofern die Grundpfandverschreibung, zufolge Veränderung des Baurechtszinses, unter den doppelten Betrag des jährlich geschuldeten Baurechtszinses fällt, ist sie auf Begehren der Grundeigentümerin, aber auf Kosten der Baurechtsberechtigten wiederum auf den dreifachen Betrag zu erhöhen.

VI.

Heimfall

1. Mit Ablauf der Baurechtsdauer gehen die auf dem Baurechtsgrundstück erstellten Gebäude und Anlagen, in das Eigentum der Grundeigentümerin über und werden zu Bestandteilen ihres Grundstückes.
2. Die Grundeigentümerin hat der Baurechtsberechtigten für die heimfallenden Bauwerke eine Entschädigung zu leisten. Grundlage dafür ist der Verkehrswert.

Er wird nach den zum gegebenen Zeitpunkt geltenden Regeln festgelegt.

Die Heimfallsentschädigung beträgt 70 % des Verkehrswertes des Bistros.

3. Die vorliegende, vom Gesetz abweichende Regelung der Heimfallentschädigung ist auf den Grundstücken Köniz / 9906 und vorzumerken. Im Übrigen wird auf die gesetzlichen Bestimmungen über die Folgen beim Ablauf der Baurechtsdauer verwiesen (Art. 779 c bis 779 e ZGB).

4. Wenn die Baurechtsberechtigte in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder die auf diesem Vertrag beruhenden Verpflichtungen schuldhaft verletzt, kann die Grundeigentümerin gemäss Art. 779 f bis 779 h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen.
5. Bei schuldhaftem Verhalten der Baurechtsberechtigten bleiben allfällige Schadenersatzforderungen der Grundeigentümerin in allen Fällen vorbehalten.
6. Mit Ablauf des Baurechtes entfällt das Recht der Baurechtsberechtigten auf Nutzung und Anwesenheit auf dem Grundstück der Grundeigentümerin.

VII.

Verhältnis gegenüber Dritten

1. Die Baurechtsberechtigte hält die Grundeigentümerin frei von allen mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung der in ihrem Eigentum befindlichen Bauten und Anlagen zusammenhängenden Ansprüchen Dritter irgendwelcher Art, insbesondere auch gemäss ZGB Art. 679 und 684. Insbesondere hat sie für die Grundeigentümerin gemäss den Bestimmungen der bernischen Zivilprozessordnung über die Streitverkündung und Intervention sämtliche allfälligen Prozesse über derartige Ansprüche auf ihr Risiko und ihre Kosten durchzuführen und, sofern solche Ansprüche gegen die Grundeigentümerin ganz oder teilweise gutgeheissen werden, alle diesbezüglichen Folgen zu tragen, damit die Grundeigentümerin während der Vertragsdauer durch solche Prozesse in keiner Weise beschwert wird. Die Baurechtsberechtigte hat sämtliche Prozesse, Verwaltungsverfahren und dergleichen, die gegen sie angehoben werden oder die sie selber anhebt und die das Baurecht betreffen, der Grundeigentümerin anzuzeigen, damit diese gegebenenfalls intervenieren kann.
2. Allfällig bei Grabarbeiten zum Vorschein kommende Leitungen Dritter sind von der Baurechtsberechtigten auf eigene Kosten recht- und zweckmässig zu verlegen. In diesem Umfang stehen ihr auch allfällige Ansprüche gegen Dritte zu.
3. Kommen bei Grabarbeiten Funde von historischem oder naturhistorischem Wert zum Vorschein, so sind diese der Grundeigentümerin zuhanden der Museen unentgeltlich zu überlassen. Vorbehalten bleibt Art. 724 ZGB.

VIII.

Baugrund, Aushub und Altlasten

1. Die Grundeigentümerin übernimmt nach vorheriger Absprache die nicht voraussehbaren, zusätzlichen Kosten, soweit sie für die Entsorgung von Bodenverschmutzungen i.S. der Umweltschutzgesetzgebung anfallen. Dafür gelten die folgenden Rahmenbestimmungen:
 - a) Die Kostenbeteiligung der Grundeigentümerin ist ausgeschlossen, wenn die Baurechtsberechtigte die Verschmutzung verursacht hat oder sie ihr sonst wie zuzurechnen ist.
 - b) Die Kostenbeteiligung der Grundeigentümerin ist beschränkt auf fünf volle Jahres-Baurechtszinse.
 - c) Die Kostenbeteiligung der Grundeigentümerin gilt nur im Rahmen der Ausführung des bei Abschluss des Baurechtsvertrages vorgesehenen Bauvorhabens ohne seine späteren Erweiterungen oder Änderungen.

3. Die Bauberechtigte haftet der Grundeigentümerin direkt für Beeinträchtigung und Risiken im Zusammenhang mit
 - a) Verschmutzungen in Gebäuden und Anlagen, die zu Verteuerung bei einem späteren Unterhalt oder bei einer späteren Sanierung oder bei einem späteren Abbruch führen und
 - b) Altlasten oder anderen Einträgen im Boden, die zu Verteuerung bei einem späteren Aushub führen.

Diese Haftung bleibt auch nach Ablauf des Baurechtes bestehen.

IX.

Weitere Vertragsbestimmungen

1. Gewährleistung

Die Gewährleistungspflicht der Grundeigentümerin für rechtliche und körperliche Mängel des Vertragsgegenstandes wird, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich aufgehoben.

Vorbehalten bleiben alle im vorliegenden Vertrag enthaltenen oder sonst der Baurechtsberechtigten schriftlich abgegebenen Zusicherungen der Grundeigentümerin.

2. Steuern, Abgaben und Verpflichtungen

Die Steuern und Abgaben für das Baurecht und aller darauf stehender Gebäude und Anlagen gehen zulasten der Baurechtsberechtigten. Zulasten der Grundeigentümerin geht einzig die Liegenschaftssteuer für die baurechtsbelastete Liegenschaft.

Zulasten der Baurechtsberechtigten gehen ferner alle übrigen auf dem baurechtsbelasteten Grund und Boden sowie auf den Gebäuden haftenden öffentlichrechtlichen und die einem Liegenschaftseigentümer nach Obligationenrecht und Zivilgesetzbuch anfallenden privatrechtlichen Verpflichtungen.

3. Erschliessungsdienstbarkeiten

Die Parteien verpflichten sich gegenseitig, sich sämtliche zur Erschliessung der Bodenparzelle und des Baurechtes notwendigen Dienstbarkeiten einzuräumen und im Grundbuch eintragen zu lassen.

Streitigkeiten über Inhalt, Umfang, Notwendigkeit und Entschädigung solcher Dienstbarkeiten entscheidet endgültig das Gericht.

4. Grundstückgewinnsteuern

Der Notar stellt fest, dass die Grundeigentümerin gestützt auf Art. 127 lit. c StG keine Grundstückgewinnsteuern zu bezahlen hat.

X.

Streitigkeiten

1. Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag sind die ordentlichen Gerichte zuständig.
2. Gerichtsstand ist Bern.

XI.

Schlussbestimmungen

1. Das Parlament von Köniz hat dem vorliegenden Geschäft (Abgabe der Parzelle xy an die) an seiner Sitzung vom 20 zugestimmt.
2. Werden die gesetzlichen Bestimmungen über das Baurecht während der Dauer des Baurechtsvertrages abgeändert, ist der vorliegende Vertrag den neuen Vorschriften sinngemäss anzupassen.

3. Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, die Bestimmungen des vorliegenden Vertrages, soweit sie nicht schon von Gesetzes wegen für den Erwerber verbindlich sind, auf allfällige Nachbesitzer des Baurechts zu übertragen mit der Verpflichtung, sie auch späteren Erwerbern des Baurechtes zu überbinden.
4. Sämtliche Kosten des vorliegenden Baurechtsvertrages (Geometer, Grundbuch, Handänderungssteuer und Notar) sowie allfällige Kosten späterer Anpassungen desselben (z.B. Erhöhung des Sicherungspfandrechtes) werden von der Baurechtsberechtigten getragen.
5. Zur Eintragung des vorliegenden Baurechtsvertrages im Grundbuch, einschliesslich aller sich aus dieser Urkunde ergebenden Einschreibungen, wird die Einwilligung erteilt; der Notar ist mit der Anmeldung beauftragt.

Der Notar wird ferner bevollmächtigt, allfällig notwendig werdende, formelle grundbuchliche Bereinigungen zur Eintragung dieses Vertrages namens der Parteien vorzunehmen.
6. Dieser Vertrag ist als Rechtsgrundaussweis für das Kreisgrundbuchamt VIII Bern-Laupen, als Erwerbstitel für die Baurechtsberechtigte und als Beweismittel für die Grundeigentümerin dreifach auszufertigen.

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

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

D.d.

Die Grundeigentümerin:
Einwohnergemeinde Köniz bzw. der
Bevollmächtigte:

Die Baurechtsberechtigte:

.....

.....

.....

Der beurkundende Notar:

Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeits- stufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen	Beilage 2
-----------------------	---	----------------------------	---	------------------

4/4	Forschungsanstalt ⁷ ZPP 1 ES II/III	1	Schaffung eines neuen städtischen, die bestehenden Siedlungsteile verbindenden Quartiers mit Dienstleistungsbetrieben und Wohnnutzung. Zentrums-erweiterung im Bereich Dreispitz. Freihaltung eines Parkes mit Freizeitanlagen. Neue Verkehrslösungen, insbesondere hinsichtlich des öffentlichen Verkehrs. Angemessene Etappierung.	
		2.1	Insgesamt 112'000 m ² Bruttogeschossfläche mit folgender Aufteilung: – mindestens 33'600 m ² Wohnnutzung – höchstens 61'460 m ² öffentliche und private Dienstleistungen, Kleingewerbe – 16'940 m ² Zentrumsnutzung Es ist eine zusammenhängende Fläche von 36'000 m ² für öffentliche Park- und Freizeitanlagen auszuscheiden.	
		2.2	Südlich der Bündenackerstrasse gilt eine Gebäudehöhe von 18 m. Nördlich der Bündenackerstrasse gilt eine maximale Gebäudehöhenkote oberkant offene oder geschlossene Brüstung vom 582,0 m.ü.M.	
		3.1	Strukturierte Blockrandbebauung für Büros, Gewerbe und Dienstleistungen entlang der Schwarzenburgstrasse. Mit den Grünanlagen verzahnte Bauweise im Arealinnern.	
		3.2	Als Grundlage für die Überbauungsordnung wird ein Architekturwettbewerb nach SIA 142 durchgeführt.	
		3.3	Strassenräume im Quartier sind als verkehrsberuhigte Erschliessungsanlagen zu gestalten.	
		3.4	Das zusätzlich durch die Überbauung entstehende Verkehrsaufkommen ist mehrheitlich durch den öffentlichen Verkehr zu bewältigen. Der entsprechende Kapazitätsnachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Der Normbedarf an Parkplätzen ist dementsprechend zu reduzieren.	
		3.5	Für Fussgänger und Zweiräder sind durch das Areal mindestens zwei Querverbindungen Ost-West und eine Verbindung Nord-Süd zu schaffen.	
		4	Für strassenseitige Gebäudefronten gilt Empfindlichkeitsstufe III, im Innern der Überbauung Empfindlichkeitsstufe II.	

⁷ Ziffern 2.2 und 3.2 Fassung gemäss Beschluss des Gemeinderats vom 18. November 2009, genehmigt am 6. Januar 2010.



Planungsabteilung und Abteilung Umwelt und Landschaft

Wettbewerbsresultat:

Park im Dreispitz

(ESP Köniz/Liebefeld)

Das überarbeitete Wettbewerbsergebnis tritt an Stelle einer Überbauungsordnung (Art. 93, Abs. 1, lit. b BauG) und besteht aus:

- 1 Randbedingungen
- 2 Situationsplan "Überarbeitetes Wettbewerbsresultat" Nr. 50.01.03
- 3 Schnittplan "Überarbeitetes Wettbewerbsresultat" Nr. 50.02.02

Datum	20. Dezember 2007	Der Gemeindeplaner
-------	-------------------	--------------------

Vom Gemeinderat beschlossen am 9. Januar 2008

Inhaltsverzeichnis

Randbedingungen zum Park

- 1 Perimeter, Wirkungsbereich
- 2 Grundsätze
- 3 Parzelle 9906
 - 3.1 Grundelemente des Parklayouts
 - 3.2 Ausstattungen, Folgeetappen, Änderungen
 - 3.3 Betrieb
- 4 Begleitende Informationen zu Parzelle 5499

Anhang 1, Auszug aus dem Wettbewerbsprogramm vom 29.06.2005

Anhang 2, Auszug aus den Empfehlungen des Preisgerichtes, Nov. 2005



Randbedingungen zum Park

1 Perimeter, Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich ist im Plan 50.01.03 "Überarbeitetes Wettbewerbsresultat" mit einer strichpunktierten Linie dargestellt. Er beinhaltet die Parzelle 9906 sowie Teile der Parzellen 5499 und 6887.

2 Grundsätze

Im Projektwettbewerb von 2005 wurden die inhaltlichen und ideellen Grundsätze wie folgt zusammengefasst: " Behörden und Bevölkerung von Köniz wünschen sich einen eigentlichen „Volkspark“ mit hoher Akzeptanz". Für die detaillierte Fassung der Grundsätze siehe Anhang 1.

Ein weiteres wesentliches Merkmal ist der breite Einbezug und die Mitwirkungsmöglichkeit von Quartier, Bevölkerung und Organisationen, mit dem die Akzeptanz und die Identifikation mit dem Park in allen Phasen der Entstehung gefördert wurden.

Die obigen Grundsätze sollen sinngemäss bei allen Realisierungsetappen und dem Betrieb wegleitend sein.

3 Parzelle 9906

3.1 Grundelemente des Parklayouts

Wiesen- und Rasenflächen

Sie sollen für freie Benutzung und Spiel zur Verfügung stehen. Störende Einrichtungen oder Einbauten sind nicht erlaubt

Parkmauer und angrenzende Bereiche

(Multifunktionale Flächen für Wasserlauf, Versickerung, Kleinkinderspiel, Aufenthalt, Bepflanzung)

Die Parkmauer bildet die Grenze zur Wohnüberbauung und soll als solche auf Dauer erkennbar bleiben. Die Ausstattung der angrenzenden Bereiche nimmt Rücksicht auf das Nachtruhe-Bedürfnis der Wohnbauten.

Weiber

Der Weiher ist als ruhiger Parkweiher konzipiert. Die Sicherheitsanforderungen gemäss BfU sind zu berücksichtigen.

Baumpromenaden

Entsprechend der Etappe sind diese Bereiche mit Wiesen oder mit Weg- und Platzbelägen ausgestattet. Bepflanzung mit Allee- und Parkbäumen, hochstämmig. Entlang der Schwarzenburgstrasse Schnitthecken mit einheimischen Pflanzen.

Wege

Eine Längs- und eine Querverbindung sind obligatorisch zu erstellen. Ergänzende Wegverbindungen entsprechend der Bauetappen und Detailplanung sind möglich. Nicht motorisierter Zweiradverkehr in angemessenem Tempo ist erlaubt.

Beleuchtung

Im Rahmen eines Gesamtkonzeptes und entsprechend der Realisierungsetappe können Wege, Promenaden- und Platzflächen und Weiheroberfläche beleuchtet werden.

Baubereich für Spiel- und Sporteinrichtungen

Im definierten Bereich entlang der Schwarzenburgstrasse können Spiel- und Sporteinrichtungen erstellt werden. Die lärmintensiveren Einrichtungen sind obligatorisch auf dieser Seite des Parks zu erstellen.

Baubereich Skateranlage

Im definierten Bereich kann eine Anlage für Skater, BMX und ähnlichem erstellt werden. Eine eigene Baubewilligung und ein eigenes Benutzungsreglement sind Voraussetzungen dazu.

Baubereich für Cafe, Kiosk, WC, Parkrestaurant

In diesem Bereich ist die Erstellung der aufgeführten Einrichtungen bis zu einer Gebäudegrundfläche von ca. 300 m² möglich. Als Grundlage dazu ist ein Wettbewerb oder ein anderes qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.

Multifunktionaler Platz

Im Wettbewerbsprogramm und -ergebnis ist ein multifunktionaler Platz von ca. 2000 m² vorgesehen. Er kann in den Perimeter des Plans eingreifen, wird aber erst mit der Entwicklung der Parzelle 5499 situiert.

3.2 Ausstattungen, Folgeetappen, Änderungen

Im Situationsplan sind für Spiel, Sport etc. Bereiche (Ausbaureserven) gezeigt, wo später unabhängig voneinander weitere Einrichtungen und Einzelanlagen realisiert werden können. Er bildet damit auch den Rahmen für noch nicht bekannte Ausbauten.

Im Hintergrund steht die Erfahrung, dass - mehr als bei Gebäuden - ein Park nie ganz fertig gebaut sein wird, dass Bäume und Pflanzungen wachsen, und dass auch später Anpassungen und Ergänzungen an Ausstattungen, Grünanlagen und Bauten nach den zur jeweiligen Zeit aktuellen Bedürfnissen, Nutzungen und Wertvorstellungen möglich sein müssen.

Die Grösse und der Umfang dieser Etappen und Änderungen ist offen. Die Baubewilligungspflicht richtet sich nach den allgemein gültigen Grundlagen. Für die Skateranlage ist ein Baubewilligungsverfahren obligatorisch vorzusehen.

3.3 Betrieb

Betrieblicher Unterhalt

Für den Unterhalt und alle betrieblichen Aspekte des Parks ist die Gemeinde zuständig. Für bestimmte Anlagenteile (Bsp. Cafe / Restaurant, Skateranlage) können andere Trägerschaften in diese Rolle treten.

"Parkkommission"

Es ist vorgesehen, eine dauernde Kommission oder andere Gruppierung einzusetzen mit dem Auftrag, den Betrieb, die Nutzung und den Unterhalt des Parks zu begleiten, weitere Bauetappen, Änderungen, Erneuerungen zu initiieren, Anlässe zu beurteilen, Regeln und Parkordnung durchzusetzen, Änderungen der Parkordnung zu initiieren u.s.f.

Parkordnung

Auf den Zeitpunkt der Einweihung wird eine Parkordnung erarbeitet und in Kraft gesetzt. Sie soll Auskunft geben über erlaubte und nicht erlaubte Nutzungen und Handlungen, Betriebszeiten, Ansprechstelle für Fragen der Parkbenutzung, Durchsetzung der Ordnung, Konsequenzen bei Störungen u.dgl.

4 Begleitende Informationen zu Parzelle 5499

Die Parzelle bildet die Südspitze des Dreispitzareals und ist das eigentliche Schlüsselgrundstück im Übergang vom Brühlplatz in den Park. Die nutzbare Fläche ist mit 6'400 m² Bruttogeschossfläche definiert. Für die Arealentwicklung ist ein eigenes Verfahren vorgesehen um die baurechtlichen Grundlagen zu schaffen.

In diesem Verfahren werden aus dem Resultat des Projektwettbewerbs Park die folgenden Punkte in die Bearbeitung einbezogen:

- Zweckmässige Fortsetzung der Längsverbindung Park Richtung Brühlplatz;
- Multifunktionaler Platz, definieren von Grösse und Lage des Platzes;
- Parkanfang an der Spitze des Areals Richtung Brühlplatz, Öffentlichkeitscharakter.

Siehe dazu auch Anhang 2

Alternativ zum skizzierten Verfahren kann auch das Ergebnis der Wettbewerbsüberarbeitung 2003 (Wohnüberbauung) als Grundlage für eine Baubewilligung dienen (ohne Überbauungsordnung).

Anhang 1

(Auszug aus dem Wettbewerbsprogramm vom 29.06.2005, Kap. 9.2)

Behörden und Bevölkerung von Köniz wünschen sich einen eigentlichen „Volkspark“ mit hoher Akzeptanz.

Dies bedeutet:

- *Der Park soll ein wichtiger Ort im Zentrum von Köniz werden und imageprägend wirken. Die Bevölkerung soll sich mit dem Park identifizieren können.*
- *Der Park soll für unterschiedlichste Besuchergruppen ein Ort der Begegnung sein: für Kinder und Jugendliche, Erwachsene und Senioren, für Anwohnerinnen und Arbeitende, für Fussgängerinnen, Velofahrer und Skaterinnen, usw.*
- *Für die unterschiedlichen Nutzergruppen sollen entsprechende Orte zur Verfügung stehen: Ruhe- und Aktivitätszonen, schattige und sonnige Bereiche, offene und dichte Räume.*
- *Fliessendes und ruhiges Wasser soll ein wichtiges Gestaltungselement im Park sein.*
- *Der Park soll gut von Aussen wie Innen erschlossen sein und sichere Zu- und Ausgänge bieten. Besonderes Augenmerk ist auf die Längs- und Querverbindungen durch den Park hindurch und damit die Anbindung an die umliegenden Gebiete zu legen.*
- *Der Park soll in allen Jahreszeiten und zu allen Tageszeiten attraktiv und nutzbar und sicher durchquerbar sein.*
- *Die Parkanlagen sollen so konzipiert werden, dass die Sicherheit im öffentlichen Raum gewährleistet ist und Vandalenakte weitgehend vermieden oder gemindert werden. Besonders gefährdete Bereiche sind mittels geeigneter Massnahmen so zu gestalten, dass sie mit einfachen Mitteln abgeschlossen werden können. Es ist aufzuzeigen, dass das Projekt die in Unterlage 4.4 umschriebenen Grundsätze und Massnahmen berücksichtigt.*
- *Unterhalt und Pflege des Parks müssen wirtschaftlich und nach naturnahen Grundsätzen möglich sein.*
- *Die Gemeinde Köniz legt grossen Wert auf ökologische Aspekte bei der Gestaltung und dem Unterhalt von Aussenanlagen. Konzept und Detaillösungen des künftigen Parks sollen deshalb diese Kriterien neben den eigentlichen Gestaltungs- und Nutzungsqualitäten möglichst berücksichtigen.*

Anhang 2

(Auszug aus den Empfehlungen des Preisgerichtes zum Wettbewerbsergebnis, Nov. 2005)

Das Preisgericht empfiehlt der Gemeinde Köniz einstimmig, das Projekt „oxymoron“ weiter bearbeiten zu lassen.

In Bezug auf die 1. Etappe ist den folgenden Punkten besondere Beachtung zu schenken:

- Nachweis, dass der multifunktionale Platz innerhalb des Perimeters angeordnet werden kann.*
- (.....)*
- (.....) Im gleichen Zug ist auch die Mindestgrösse für den multifunktionellen Platz zu überprüfen.*
- (.....)*

Bei der weiteren Bearbeitung der Südspitze ist von grösster Wichtigkeit, dass das Konzept des Park – Anfangs ganz an der Spitze des Areals weiter verfolgt wird. Hier ist ein grosszügiger öffentlicher Zugang vorzusehen.

Ein Gebäude mit der im Richtplan vorgesehenen Grösse (BGF 6400 m²) muss weiterhin erstellt werden können. Die Gestaltung seiner Aussenräume soll Öffentlichkeit vermitteln, von hoher Qualität sein und in funktionellem und ästhetischem Zusammenhang mit dem Park stehen.

Die Projektverfasser von oxymoron sind zur Erarbeitung der konzeptionellen und gestalterischen Bausteine für das vorgesehene Gebäude beizuziehen (Wettbewerb oder Vorgaben zu einem anderen Planungsverfahren).

