

**Zukunft Schloss Köniz: Gründung der Stiftung Schloss Köniz; Kredit Einschuss in das Stiftungskapital; Abgabe Baurecht; Kredit Sanierung Ritterhuus**

Kredit und Botschaft; Direktion Präsidiales und Finanzen

**1. Ausgangslage**

Das Schloss Köniz ist das historische Zentrum von Köniz. Es prägt das Ortsbild und hat eine starke identitätsstiftende Wirkung für die gesamte Gemeinde. Aufgrund seiner geschichtlichen Bedeutung ist das Schloss Köniz im Bauinventar des Kantons Bern als schützenswert eingestuft (Kat. A) und ist im Schweizerischen Kulturgüterschutzinventar als Objekt mit nationaler Bedeutung aufgeführt (geschützt durch RRB 2730 vom 18.10.1995; Bund seit 1966).

**1.1. Geschichte und Erwerb des Schlossareals**

Erste Funde eines frühmittelalterlichen Gräberfelds im Bereich von Schloss und Kirche werden auf 8./9. Jahrhundert datiert. Im Verlaufe der Jahrhunderte wechselte das Gebäudeensemble mehrmals die Besitzer und wurde mehrfach erweitert, umgebaut und umgenutzt. Bis 1996 war das Schlossensemble im Eigentum des Kantons Bern, zuletzt genutzt als Mädchenheim Köniz. Am 1.12.1996 stimmte die Könizer Stimmbevölkerung einem Kauf des Schloss Köniz (Parzelle Köniz / 9574: Haberhuus, Chornhuus, Schür, Rosstall, Schlosshof) sowie einem Sanierungskredit zu. Die Ev.-ref. Kirchgemeinde Köniz erwarb gleichzeitig die Kirche, das Pfarrhaus mit Ritterhuus und das Waschhaus (Parzelle Köniz / 9568).

**1.2 Aufbau des Kultur- und Begegnungszentrums**

Als Legislaturziel formulierte die Gemeinde Köniz 1996 die "Realisierung eines Kultur- und Begegnungszentrums möglichst im Schloss Köniz". In der Folge wurde am 24. Juni 1997 der Verein "Kultur- und Begegnungszentrum HaberHuus" gegründet und die Gemeinde schloss mit dem Verein eine erste Leistungsvereinbarung für die Jahre 1998-1999 ab. Gleichzeitig wurde das Haberhuus umgebaut und es entstanden ein Bistro- und Kulturraum sowie Unterrichtsräume für die Musikschule Köniz. Die Gemeinde erhöhte die Subventionen für den Verein ab dem Jahr 2000 von 50'000 auf 90'000 Franken für die nächsten Jahre, ab 2004 abgesichert mit jeweils vierjährigen Leistungsverträgen.

Über die Jahre konnte sich der mittlerweile umgetaufte Verein "Kulturhof Schloss Köniz" als Kulturveranstalter und Vermieter der Räumlichkeiten etablieren. 2016 wurde der Verein Kulturhof Schloss Köniz als regional bedeutende Kulturinstitution anerkannt und profitierte in der Folge von der neuen tripartiten Förderung durch die Gemeinde Köniz, den Kanton Bern und die Regionalkonferenz Bern-Mittelland, ergänzt durch einen bilateralen Leistungsvertrag mit der Gemeinde Köniz.

2008 eröffnete die Stiftung Schulmuseum Bern in Köniz im Haberhuus das bekannte Schulmuseum Bern mit einem historischen Klassenzimmer und einem Ausstellungsraum.

**1.3 Erhalt des Rosstalls**

Auf der Grundlage der 2001 erlassenen Richtlinien für die Erhaltung, Wiederherstellung, Ergänzung und Nutzung der Schlossliegenschaft verabschiedete der Gemeinderat 2006 das "Konzept Schloss Köniz". Es beinhaltete verschiedene Optionen für die Weiterentwicklung der verschiedenen Gebäude, darunter auch den Rosstall. Da dieser in einem sehr schlechten baulichen Zustand war und nicht mehr betreten werden durfte, beschloss die Gemeinde den Abbruch des Rosstalls. Dieser Entschluss provozierte Widerstand aus der Bevölkerung und es formierte sich der Verein "Rosstall". Das Ziel war der Erhalt und die Nutzbarmachung des Rosstalls. Die private Initiative war erfolgreich und 2008 konnte der Verein den baufälligen Rosstall von der Gemeinde im Baurecht für einen symbolischen Baurechtszins übernehmen und baute ihn in der Folge mit privaten Geldern und viel Freiwilligenarbeit zum heute bekannten Zustand um und übergab ihn dem neuen Verein "Kulturhof Schloss Köniz" zur Bewirtschaftung. Die Abgabe des Rosstalls im Baurecht an eine private Trägerschaft ist ein positives und

erfolgreiches Beispiel für die Entwicklung und Nutzung von gemeindeeigenen Bauten durch Dritte.

#### 1.4 Initiierung Spezialzone "Schloss Köniz"

Ab 2006 wurde ein intensiver Prozess gestartet um die weitere Entwicklung des Schlossareals auch baurechtlich abzusichern. Die Ende 2011 vom Volk verabschiedete und 2012 in Kraft getretene überarbeitete Grundordnung enthält die Spezialzone "Schloss Köniz". Die Zone schaffte die Voraussetzung, damit sich das Schlossareal zu einem regionalen Begegnungs- und Kulturzentrum mit eigener Identität im beabsichtigten Rahmen entwickeln konnte. Dank der Schlosszone ist die notwendige Rechtssicherheit für die zukünftige Entwicklung vorhanden und lässt für die Realisierung vielfältige Möglichkeiten offen. Und sie bringt die gewünschte Flexibilität unter Berücksichtigung des behutsamen und qualitativ hochstehenden Umgangs mit dem Baudenkmal Schloss Köniz.

#### 1.5 Ritterhuus

2017 erwarb die Gemeinde Köniz das 1. OG, 2. OG und den Dachstock des Ritterhuus' (Köniz Gbbl. Nr. 9568-3) von der Ev.-ref. Kirchgemeinde Köniz (Parlamentsbeschluss vom 1. Mai 2017). Die Ev.-refl. Kirchgemeinde hatte bereits über 5 Mio CHF in die Sanierung von UG, EG und Teile des 1. OG investiert und hatte selber keine Verwendung für die weiteren Räumlichkeiten. Mit dem Erwerb dieser Räumlichkeiten plante die Gemeinde Köniz eine Sanierung und spätere Nutzung durch die Musikschule Köniz, was aber nicht umgesetzt wurde. Die unsanierten Räumlichkeiten im Ritterhuus sind in einem schlechten Zustand und es ist aktuell keine Nutzung möglich.

#### 1.6 Prozess Stiftung Schloss Köniz

Seit 1996 gab es mehrere Versuche der Gemeinde Köniz, das Schlossareal zu entwickeln und damit das grosse Potenzial zu nutzen, das die verschiedenen Gebäude und das Schloss-Ensemble als Ganzes bietet. So ist der bauliche Zustand der Gebäude mit Ausnahme des Rossstalls, Teile des Ritterhuus' und einzelner Räume im Chornhuus sanierungsbedürftig, einzelne Gebäudeteile im Chornhuus und Ritterhuus sind gar nicht nutzbar. Für eine Weiterentwicklung des Schlossensembles ist die Sanierung der Gebäude und Räumlichkeiten elementar.

Folgerichtig hat der Gemeinderat im Legislaturplan 2022-2025 das Ziel 1.3 "Das Schlossareal als Kultur- und Begegnungsort für die ganze Gemeinde stärken" verankert. Als Massnahme wird u.a. die Gründung einer Stiftung und Betriebsorganisation aufgeführt.

Auch das Parlament wurde aktiv: mit dem Postulat V2024 vom 3. Mai 2021 "Schlossentwicklung: Welche Finanzierungsmöglichkeiten gibt es?" wurde der Gemeinderat mit der Abklärung beauftragt, welche Finanzierungsmöglichkeiten für die Schlossentwicklung existieren. In der Beantwortung vom 5.12.2022 legte der Gemeinderat dar, dass eine gemeinnützige Stiftung die geeignetste Rechtsform für die Weiterentwicklung des Schlossareals ist und dass er die Abteilung Immobilien und die Fachstelle Kultur am 22.6.2022 beauftragt hat, die Vorbereitungsarbeiten zur Gründung einer Stiftung Schloss Köniz voranzutreiben. Das Postulat wurde in der Folge einstimmig abgeschrieben.

In Zusammenarbeit mit Stiftungszentrum.ch GmbH, Bern startete im Sommer 2022 ein mehrstufiger Prozess zur Evaluation der Machbarkeit der Gründung der Stiftung Schloss Köniz, in dem alle Stakeholder des Schlosses involviert waren.

Die Erkenntnisse aus der Befragung waren:

- Es wird eine gemischte Stiftung (öffentlich/gemeinnützig) favorisiert;
- Einzelne Stakeholder können sich eine Mitarbeit im Stiftungsrat vorstellen;
- 4 Organisationen sehen die Möglichkeit als Stifter:in zu agieren;
- die Gemeinde wird Stifterin und langfristige Kooperationspartnerin durch Errichtung eines Baurechts sowie ein Einschuss in das Stiftungskapital;
- die Gemeinde wird langfristige Partnerin im Rahmen des Baurechtsvertrages mit genau definierten Rechten und Pflichten mit der Stiftung als Baurechtsnehmerin.

Aufgrund der positiven Rückmeldungen erteilte der Gemeinderat der Fachstelle Kultur den Projektauftrag "Gründung Stiftung Schloss Köniz" und am 22.02.2023 beschloss der

Gemeinderat, eine gemeinnützige Stiftung Schloss Köniz zu gründen und beschloss, dem Parlament und der Stimmbevölkerung zu beantragen, die vier Gebäude Chornhuus, Haberhuus, Schlossschüür und Rossstall sowie den Schlosshof (Köniz Gbbl. Nr. 9574) im Baurecht an die neue Stiftung zu übertragen. In der Folge wurden die nötigen Abklärungen zu Eigentums- und Nutzungsverhältnissen getroffen und die Vertragsverhältnisse abgeklärt und wo nötig bereinigt. Am 5.7.2023 genehmigte der Gemeinderat die Unterlagen für das Vorprüfungsverfahren bei der Steuerverwaltung des Kantons Bern und der Stiftungsaufsicht (Stiftungsurkunde, Organisations- und Governancestruktur) und beschloss die Absicht einer Einschussfinanzierung in das Stiftungskapital in der Höhe von CHF 4.5 Mio. Nach erfolgreichen Gesprächen mit der Kirchgemeinde Köniz beschloss der Gemeinderat zudem, auch die Stockwerkeinheiten des Ritterhuus' (Köniz Gbbl. Nr. 9568-3) sowie den Schlosspark (Köniz Gbbl. Nr. 89) im Baurecht zu übertragen. Die Ev.-ref. Kirchgemeinde wird ihre Stockwerkeinheiten des Ritterhuus' (Köniz Gbbl. Nr. 9568-2 und Gbbl. Nr. 9568-4) – unter Vorbehalt der Genehmigung durch die finanzkompetenten Organe bzw. die Kirchgemeindeversammlung - ebenfalls im Baurecht an die Stiftung übertragen. Zusätzlich beschloss der Gemeinderat, dem Parlament und der Stimmbevölkerung zu beantragen, die Stockwerkeinheiten der Gemeinde im Ritterhuus zu sanieren, damit die Stiftung diese Räumlichkeiten anschliessend nutzen kann.

Im März 2024 schloss die kantonale Steuerverwaltung die Vorprüfung mit einer positiven Einschätzung ab und im April lag ein Vorentscheid der Stiftungsaufsichtsbehörde vor. Zudem liegen die Entwürfe für die Baurechtsverträge und Nutzungsvereinbarungen vor.

## **2. Stiftungsgründung**

Wie unter Ziffer 1.5 erwähnt, ist der bauliche Zustand einzelner Gebäude schlecht und sie sind zum Teil stark sanierungsbedürftig. Es existiert viel ungenutztes bauliches Potenzial. So sind beispielsweise eine vergrösserte Restauration, Ausstellungsräume, eine wintertaugliche Schüür oder Sitzungs- und Kongressräume denkbar. Der Finanzbedarf für eine entsprechende umfassende Sanierung ist enorm, Schätzungen gehen von CHF 15 bis 25 Mio aus. Dies wäre für die Gemeinde Köniz kaum finanzierbar, da die Gemeinde in den nächsten Jahren viele weitere Investitionen in die öffentliche Infrastruktur wie Schulen, Strassen, Wasserleitungen etc. tätigen muss. Private steuerbefreite Trägerschaften wie die vorgesehene gemeinnützige Stiftung Schloss Köniz sind in der Lage, private und öffentlichen Gelder zu akquirieren, die für eine Gemeinde nicht oder nur schwer zugänglich sind. Dazu zählen Spenden und Zuwendungen von Privaten und Stiftungen sowie Gelder aus dem Lotteriefonds des Kantons Bern. Ähnliche Projekte wie z.B. das Schloss Burgdorf zeigen, dass eine Stiftung als Trägerschaft erfolgreich zusätzliche private und staatliche Mittel für Renovationen und Werterhaltung generieren kann.

Neben Beiträge für Sanierungen von geschützten Objekten führt der Kanton Bern eine Liste für wiederkehrende Beiträge an schützenswerte K-Objekte wie z.B. das Schloss Burgdorf, Schloss Laupen oder Schloss Spiez. Objekte, die auf dieser Liste sind, erhalten jährliche Beiträge für Instandhaltung und Unterhalt. Voraussetzung für die Aufnahme auf die Liste ist eine private, steuerbefreite Trägerschaft. Zudem muss das jeweilige Kerngebäude (im Falle des Schloss Köniz das Ritterhuus) im Eigentum der Trägerschaft sein, welche Fördermittel beantragt. Aus diesem Grund übertragen die Kirchgemeinde und die Gemeinde Köniz auch das Ritterhuus im Baurecht an die zukünftige Stiftung. Nach einem vorgängigen Gesuchsprozess entscheidet der Regierungsrat des Kantons Bern im Vierjahresrhythmus über die Aufnahme und Entlassung von Objekten auf die Liste. 2028 entscheidet der Regierungsrat über die wiederkehrenden Beiträge für die Instandhaltung und einmaligen Beiträge für die Instandsetzung aus dem Lotteriefonds an die Baudenkmäler für die Jahre 2029-2032. Bis Ende 2027 muss dafür ein entsprechendes Gesuch eingereicht sein.

Für den Betrieb und Unterhalt aller Gebäude braucht es eine starke und stabile Trägerschaft. Eine Stiftung hat gegenüber anderen Rechtsformen den Vorteil, dass durch den Stiftungszweck der Handlungsspielraum dauerhaft bestimmt werden kann und die durch die Stifterinnen im Rahmen des Stiftungszweckes vorgesehene Nutzung auch durchgesetzt wird. Die im Schloss seit Jahren aktiven Organisationen sollen durch die Stiftung nicht ersetzt werden, sondern im Gegenteil eine zusätzliche starke Partnerin erhalten, die die baulichen und betrieblichen

Grundlagen bereitstellt, um ein attraktives, vielfältiges und lebendiges Kultur- und Begegnungszentrum zu ermöglichen.

#### 2.1 Stiftungsurkunde und Stifterinnen

Die Stiftungsurkunde ([Beilage 2](#)) wurde in Zusammenarbeit mit der Ev.-ref. Kirchgemeinde und auf der Grundlage des Evaluationsprozesses erstellt und im Herbst 2023 fertiggestellt. Stifterinnen der Stiftung sind neben der Gemeinde Köniz die Ev.-ref. Kirchgemeinde, der Verein Rosstall und die Stiftung Schulmuseum Bern in Köniz. Die vier Stifter:innen sind für das Schloss Köniz prägend. Die Gemeinde Köniz und die Ev.-ref. Kirchgemeinde tragen als Eigentümerinnen des Schlosses die Verantwortung für die Weiterentwicklung und Nutzung der Gebäude. Dem Verein Rosstall ist der Erhalt des Rosstalls zu verdanken und ist aus Sicht der Gemeinde ein erfolgreiches Vorbild für die Stiftung Schloss Köniz. Die Stiftung Schulmuseum Bern mit ihrer nationalen Ausrichtung gibt mit der Rolle als Stifterin ein starkes Bekenntnis zum Standort Schlossareal Köniz und zur Gemeinde Köniz ab.

#### 2.2 Stiftungszweck

Die Stiftung hat eine gemischt-öffentliche und gemeinnützige Zwecksetzung. Sie soll auf der Grundlage ihrer öffentlichen und gemeinnützigen Zweckausrichtung steuerbefreit sein und sie wird Vorhaben im Rahmen ihrer Stiftungstätigkeit verfolgen, die der breiten Öffentlichkeit zugutekommen und handelt nicht gewinnorientiert. So bezweckt sie unter anderem, das Schloss Köniz als schützenswertes Kulturgut von nationaler Bedeutung für zukünftige Generationen zu erhalten und der gesellschaftlichen, kulturellen sowie anderweitigen Nutzung durch die Öffentlichkeit und Private zugänglich zu machen.

#### 2.3 Vertretung der Gemeinde in der Stiftung

Die Gemeinde kann ihre Interessen am Schlossareal über Jahre hinweg wahrnehmen: durch das Baurecht, ihre Stellung als Baurechtsgeberin und eine von der Gemeinde Köniz in den Stiftungsrat delegierte Person.

Die Stiftungstätigkeit und der Stiftungszweck werden auf der Grundlage der Stiftungsurkunde von der Gemeinde Köniz und in Absprache mit der Ev.-ref. Kirchgemeinde Köniz als Stifterinnen definiert. Damit kann sichergestellt werden, dass die kulturellen, kirchlichen, soziokulturellen und gemeinnützigen Aktivitäten im Schlossareal langfristig zugunsten der Gemeindebevölkerung und der breiten Öffentlichkeit gesichert sind.

#### 2.4 Stiftungsrat

Der Gemeinderat hat in Zusammenarbeit mit der Ev.-ref. Kirchgemeinde Köniz die folgenden Personen als Stiftungsrätinnen und -räte für die neu zu gründende Stiftung Schloss Köniz ernannt:

Hans Traffelet, Präsident

Iris Widmer, Mitglied Stiftungsrat

Herbert Mössinger, Mitglied Stiftungsrat

Sandra Lagger als Delegierte der Gemeinde Köniz

Roland Röthlisberger als Delegierter der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Köniz

Nach der Gründung der Stiftung Schloss Köniz kann der Stiftungsrat weitere Mitglieder selbst bestimmen.

### 3. Baurechtsverträge

Die heutigen Eigentumsverhältnisse im Schloss Köniz sind wie folgt ([Beilage 3](#)):

Gemeinde Köniz, alleiniges Eigentum:

- Parzelle 9574 mit Haberhuus, Chornhuus, Schüür, Rosstall, Schlosshof, Schafsstall und Schreinerei
- Parzelle 89 mit Schlosspark und ehem. Leichenhalle (Gebäude Nr. 21)
- Stockwerkeinheit 9568-3 mit 1. OG bis Dachgeschoss Ritterhuus

Ev.-ref. Kirchgemeinde Köniz, alleiniges Eigentum:

- Stockwerkeinheit 9568-1, Waschhaus
- Stockwerkeinheit 9568-2 mit Erdgeschoss, Nebenräume Ritterhuus



- Stockwerkeinheit 9568-4, Ritterkeller
- Stockwerkeinheit 9568-5, Erdgeschoss Pfarrhaus
- Stockwerkeinheit 9568-6, 1. OG Pfarrhaus
- Stockwerkeinheit 9568-7, 2. OG und Dachgeschoss Pfarrhaus
- Kirche

Die Gemeinde Köniz beabsichtigt folgende im alleinigen Eigentum befindlichen Parzellen und Gebäude auf dem Schlossareal im Baurecht an die zu gründende, gemeinnützige Stiftung Schloss Köniz übertragen ([Beilage 3](#)):

- Parzelle 9574 mit Haberhuus, Chornhuus, Schüür, Rossstall, Schlosshof, Schafsstall und Schreinerei
- Parzelle 89 mit Schlosspark und ehem. Leichenhalle
- Stockwerkeinheit 9568-3 mit 1. OG bis Dachgeschoss Ritterhuus

Die Ev.-ref. Kirchgemeinde beabsichtigt folgende im alleinigen Eigentum befindlichen Stockwerkeinheiten im Baurecht an die zu gründende Stiftung Schloss Köniz übertragen:

- Stockwerkeinheit 9568-2 mit Erdgeschoss, Nebenräume Ritterhuus
- Stockwerkeinheit 9568-4, Ritterkeller

Im alleinigen Eigentum der Ev.-ref. Kirchgemeinde verbleiben die Kirche, das Pfarrhaus und das Waschhaus.

Die im Baurecht zu übertragenden Parzellen und Gebäude bilden eine bauliche Einheit und werden schon heute, wo möglich, vom Verein Kulturhof Schloss Köniz bewirtschaftet.

3.1 Baurechtsvertrag Nr. 1 ([Beilage 4](#)) betreffend Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9574 Schlossareal und Köniz-Grundbuchblatt Nr. 89 Schlosspark

Folgende Gebäude und Sachanlagen werden im Baurecht übertragen:

Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9574 (Restwerte sind per 31.12.2023 ausgewiesen)

Gebäude:

Chornhuus: Restwert 226 895.10 CHF

Haberhuus: Restwert 0 CHF

Schlossschüür: Restwert 0 CHF

Rossstall/Baurecht: Restwert 2 000 CHF

Sachanlagen:

Erwerb und Sanierung Schloss Köniz: Restwert 500 000 CHF

Parkplätze Schloss: 100 000 CHF

Köniz-Grundbuchblatt Nr. 89

Schlosspark: Restwert 0 CHF

Leichenhaus: Restwert 0 CHF

Gesamthaft beträgt der Restwert der Gebäude und Sachanlagen 828 895.10 CHF. Dieser Betrag wird per Ende 2025 abgeschrieben und der Erfolgsrechnung der Gemeinde Köniz 2025 belastet.

Der Baurechtszins ist mit CHF 1 Franken pro Jahr symbolisch. Der Gemeinde ist als Baurechtsgeberin ein Vorrecht für eine limitierte Anzahl Nutzungen vorbehalten. Diese werden in einer separaten Nutzungsvereinbarung geregelt. Die Laufzeit des Baurechtsvertrages beträgt 99 Jahre. Die Grundlage für den Heimfall betragen 50% des Verkehrswerts, wobei bei der Bewertung der bauliche Zustand der einzelnen Gebäude, das Alter, die weitere Verwendungsmöglichkeit, die bauliche Gesamtkonzeption sowie schwergewichtig der Ertragswert der einzelnen Gebäude angemessen zu berücksichtigen sind. Das Baurecht soll nach der Gründung der Stiftung frühestens per 1.1.2025 errichtet werden.

Der Verein Rossstall ist im Moment Baurechtsnehmer des Gebäude Rossstall. Der Verein Rossstall ist Stifter der Stiftung Schloss Köniz und stiftet das zu seinen Gunsten errichtete Baurecht gegen Übernahme der darauf lastenden Grundpfandschulden bzw. Hypothek. Im Rahmen einer Aufhebungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Köniz und dem Verein Rossstall ([Beilage 5](#)) und unmittelbarer Neuerrichtung eines umfassenden selbständigen

dauernden Baurechts zwischen der Gemeinde Köniz und der Stiftung wird das Gebäude Rosstall nach der Gründung in die Stiftung eingebracht werden. Da die Neuerrichtung des Baurechts zeitlich unmittelbar mit der Aufhebung des vorbestehenden Baurechts des Rosstalls zusammenfällt, entstehen für die Gemeinde Köniz in Bezug auf den Rosstall mit Ausnahme der Aufhebungs- und Errichtungskosten keine weiteren Kosten.

3.2 Baurechtsvertrag Nr. 2 ([Beilage 6](#)) betreffend Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9568  
Folgende Gebäude und Sachwerte der Gemeinde Köniz werden im Baurecht übergeben:  
Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9568-3 Obergeschoss bis Dachgeschoss im Ritterhuus  
Stockwerkeinheiten Ritterhuus: Restwert 983 000 CHF

Der Restwert wird per Ende 2025 abgeschrieben und der Erfolgsrechnung 2025 belastet. Die Gemeinde Köniz hat als Baurechtsgeberin ein Vorrecht für eine limitierte Anzahl Nutzungen von Räumen im Gebäude Nr. 9568. Diese werden in einer separaten Nutzungsvereinbarung geregelt. Der Baurechtszins ist mit CHF 1 Franken pro Jahr symbolisch. Die Laufzeit beträgt 99 Jahre. Die Grundlage für den Heimfall betragen 50% des Verkehrswerts, wobei bei der Bewertung der bauliche Zustand der einzelnen Gebäude, das Alter, die weitere Verwendungsmöglichkeit, die bauliche Gesamtkonzeption sowie schwergewichtig der Ertragswert der einzelnen Gebäude angemessen zu berücksichtigen sind. Das Baurecht soll per 1.1.2025 errichtet werden

Die Ev.-ref. Kirchgemeinde beabsichtigt ihrerseits zwei Stockwerkeigentumseinheiten Köniz Grundbuchblatt Nr. 9568-2, Erdgeschoss im Ritterhuus und Nebenräumen im Erdgeschoss und Untergeschoss und Nr. 9568-4, Ritterkeller im Untergeschoss im Ritterhuus, einzubringen.

Die Einbringung der Gebäudeeinheiten erfolgt grundbuchtechnisch durch Aufhebung der heutigen Stockwerkeinheiten (Köniz-Grundbuchblatt Nrn. 9568-1 bis 9568-7), Umwandlung in gewöhnliches Miteigentum, Parzellierung (Abtrennen von Pfarrhaus/Wöschhuus und Überführen in Alleineigentum der Ev.-ref. Kirchgemeinde Köniz). So umfasst das Grundstück 9568 nur noch das Ritterhuus samt Umland, und dieses Grundstück wird im Baurecht an die Stiftung abgegeben ([Beilage 7](#)).

#### **4. Einschuss in das Stiftungskapital**

Die Stiftung Schloss Köniz steht vor grossen Herausforderungen. Einerseits gilt es den laufenden Betrieb aufrechtzuerhalten und das kulturelle und soziokulturelle Angebot zu stärken und zu erweitern. Andererseits ist der Sanierungsbedarf der Gebäude Chornhuus, Haberhuus und Schlossschür zum Teil sehr hoch. Diese bedeutende Finanzierung wird die Stiftung über Einnahmen, Spenden, grössere Donationen und öffentliche Mittel wie z. B. Beiträge aus dem Lotteriefonds des Kantons Bern tätigen müssen.

Die Stiftung muss aufgebaut werden und die Finanzierung für den Betrieb und Unterhalt der sanierungsbedürftigen Gebäude soll langfristig im Rahmen einer umsichtigen Finanzplanung gesichert werden. Diese Aufbauarbeit benötigt organisatorische und personelle Ressourcen und damit auch finanzielle Mittel. Zudem muss der laufende Betrieb sichergestellt werden und es fallen im Rahmen des ordentlichen Unterhalts der Gebäude umfassende Unterhaltsarbeiten an. Im Moment rechnet man mit einer Übergangszeit von drei bis vier Jahren, bis sich die Stiftung vollständig selbst finanzieren kann. Der Einschuss der Gemeinde Köniz in das Stiftungskapital in der Höhe von 4.5 Millionen Franken wird für die Finanzierung dieser Übergangszeit als Anschubfinanzierung benötigt.

#### **5. Kredit Sanierung Ritterhuus**

Die Gemeinde hat die Stockwerkeinheiten im Ritterhuus 2017 mit der Absicht erworben, die Räumlichkeiten zu sanieren und anschliessend zu nutzen. Die Sanierung wurde aber aus finanziellen Gründen nicht umgesetzt. Auch in die anderen Gebäude des Schlosses wurde lange nur wenig durch die Gemeinde investiert, mit dem Resultat, dass viele nicht nutzbare Raumflächen vorhanden sind. So steht das Chornhuus grösstenteils leer. Mit der Sanierung der drei Geschosse im Ritterhuus kann die Gemeinde die ursprüngliche Absicht von 2017 realisieren und damit ihre Verantwortung als Eigentümerin wahrnehmen. Das Ritterhuus

geniesst zudem als Kernobjekt des Schloss Köniz besondere Aufmerksamkeit. Sollte es gelingen, dass das Schloss Köniz auf die Liste der wiederkehrenden Beiträge des Lotteriefonds aufgenommen würde, käme dem Ritterhuus ein Grossteil der öffentlichen Mittel zugute. Auch wird das Ritterhuus im Rahmen der gemeinnützigen Zweckausrichtung eine hauptsächlich öffentliche Zugänglichkeit und Nutzung durch einen offenen Begünstigtenkreis aufweisen. Aufgrund dieser Ausgangslage wurden die Vorgaben für die ausführenden Architekten, Althaus Architekten +, im Verlauf des Prozesses konkretisiert. Zwei Vorgaben erachtet der Gemeinderat als zentral:

- Die sanierten Räume müssen für unterschiedliche, möglichst öffentliche Nutzungen nutzbar sein, z.B. Ausstellungen, Versammlungen, Sitzungen, Workshops, Arbeitsplätze, etc.
- Die Sanierung darf die kommende Nutzung der Stiftung Schloss Köniz nicht einschränken.

### 5.1 Bauprojekt

Das Bauprojekt ([Beilage 8](#)) sieht Sanierungsarbeiten der sich im Rohbau befindlichen Räume im 1. OG und 2. OG und ein Ausbau des Dachstocks mit Sanierung der Terrasse vor.

Die Räume im 1. OG und 2. OG werden mit einem minimalen Innenausbau zu multifunktionalen Räumen umgestaltet, die eine hohe Flexibilität der Nutzungen ermöglichen. Der Dachstock wird zu einem attraktiven Veranstaltungsraum mit direktem Zugang zur bestehenden Dachterrasse ausgebaut. Die baulichen Grundrisse werden nicht verändert, um zukünftige Ausbauten der Grundflächen zu ermöglichen.

Um die Zugänglichkeit für Menschen mit Beeinträchtigungen zu ermöglichen, wird der bestehende Lift bis ins Dachgeschoss verlängert.

Der Stiftung Schloss Köniz stehen nach der Sanierung 837m<sup>2</sup> zusätzliche Fläche zur Verfügung. Die Einnahmen aus den verschiedenen Nutzungen werden eine wichtige Einnahmequelle für die Stiftung Schloss Köniz sein, um ihre gemeinnützige Zweckausrichtung umzusetzen. Mit den sanierten Stockwerken im Ritterhuus wird die Stiftung Schloss Köniz über attraktive und vielfältig nutzbare Räume verfügen, die sie Vereinen und Privaten zur Verfügung stellen kann. Diese finanzielle Absicherung der Stiftung Schloss Köniz ist auch im Interesse der Gemeinde Köniz.

Nicht im Projekt enthalten sind die Sanierung der Gebäudehülle und des Dachs. Diese Arbeiten wird die Stiftung zu einem späteren Zeitpunkt in Angriff nehmen.

### 5.2 Kosten

Die Sanierungskosten belaufen sich gemäss Schätzung der Architekten auf ca. 3.5 Millionen Franken. Diese Kosten werden nach Abschluss der Arbeiten einmalig im 2026 als «Abschreibung / Wertberichtigung» belastet.

### 5.3 Termine

- Parlamentsabstimmung	September	2024
- Volksabstimmung	November	2024
- Baugesuch	Dezember	2024
- Realisierung voraussichtlich	Juni	2025

## 6. Zusammenarbeit der beteiligten Organisationen

Der designierte Stiftungsrat nahm bereits im Frühling 2023 erste Arbeiten in Angriff. Im Herbst 2023 wurde der Förderverein Schloss Köniz gegründet. Der Verein ist bis zur Gründung der Stiftung Schloss Köniz die rechtliche Trägerschaft für alle finanziellen Geschäfte des designierten Stiftungsrat. Da alle designierten Stiftungsrät:innen ehrenamtlich arbeiten, sind sie auf professionelle Hilfe angewiesen, insbesondere für bereits anfallende Sekretariatsarbeiten und für Vorarbeiten für die vorgesehene Geschäftsstelle der Stiftung. Der Gemeinderat hat deshalb im Februar 2024 einen einmaligen Beitrag an den Förderverein Schloss Köniz in der Höhe von CHF 150'000 genehmigt.

Wie in der Ausgangslage beschrieben werden neben dem designierten Stiftungsrat auch alle weiteren Stakeholder des Schloss Köniz in den Gründungsprozess der Stiftung Schloss Köniz einbezogen. Die Stiftung Schloss Köniz wird ihre Rolle als Baurechtsnehmerin der Parzellen

und Gebäude von der Gemeinde Köniz übernehmen und die Verantwortung für den baulichen und betrieblichen Unterhalt und die Weiterentwicklung des Schlossensembles wahrnehmen. Gleichzeitig wird sie mit den im Schloss tätigen Organisationen den laufenden Betrieb sicherstellen und diesen laufend weiterentwickeln.

Die Gemeinde Köniz unterstützt wie bis anhin die im Schloss tätigen Vereine (VKSK, Schulmuseum Bern, Musikschule Köniz) u.a. mit Leistungsverträgen.

## **7. Weiteres Vorgehen und Koordination**

Die Genehmigungsprozesse der Gemeinde Köniz und der Ev.-ref. Kirchgemeinde Köniz des vorliegenden Geschäfts sind aufeinander abgestimmt. An der ausserordentlichen Kirchgemeindeversammlung vom August 2024 wird über die Vorlage der Ev.-ref. Kirchgemeinde abgestimmt.

Bei Annahme des vorliegenden Geschäfts durch das Parlament wird die Vorlage der Gemeinde Köniz im November 2024 der Könizer Stimmbevölkerung zur Abstimmung vorgelegt. Wird beiden Vorlagen zugestimmt, kann anschliessend die Stiftung noch im 2024 gegründet werden und der Einschuss in das Stiftungskapital der Gemeinde Köniz in die Stiftung Schloss Köniz in der Höhe von 4.5 Mio Franken Anfang 2025 getätigt werden. Voraussichtlich per 1.1.2025 werden die Baurechte an die Stiftung Schloss Köniz übertragen. Damit übernimmt die Stiftung Schloss Köniz auch sämtliche laufenden Miet- und Nutzungsverträge unverändert. Die Kontinuität der bestehenden Aktivitäten ist damit gesichert.

Der Baustart der Sanierung Teile des Ritterhuus' wird im 2025 sein. Da das Ritterhuus zu dem Zeitpunkt im Baurecht der Stiftung Schloss Köniz sein wird, wird die Gemeinde Köniz im Mandatsverhältnis der Stiftung die Bauherrschaft und die Finanzierung übernehmen.

## **8. Finanzen**

Die Gemeinde investiert insgesamt 8 Mio Franken für die Zukunft des Schloss Köniz, 4.5 Mio Franken als Einschuss in das Stiftungskapital und 3.5 Mio Franken für die Sanierung des Ritterhuus. Aufgrund der zeitlichen und inhaltlichen Nähe der beiden Geschäfte werden diese gemeinsam zur Genehmigung vorgelegt. Aufgrund der Finanzkompetenz wird die Vorlage den Könizer Stimmberechtigten zur Genehmigung vorgelegt. Diese Ausgaben müssen vollumfänglich fremdfinanziert werden. Dies entspricht etwa jährlichen Zinskosten von CHF 120'000.

Die Entwidmung und der Vermögenstransfer der im Baurecht übertragenen Gebäude und Sachwerte führt zur einmaligen und zusätzlichen Belastung der Erfolgsrechnung 2025 in der Höhe von 1 811 895.10 Franken.

Die Stiftung wird weitere Gelder generieren und in die Sanierung und Weiterentwicklung des Schloss Köniz investieren. Eine Gesamtanierung des Schossareals wäre für die Gemeinde Köniz sehr teuer und kaum finanzierbar, da die Gemeinde in den nächsten Jahren viele weitere Investitionen in die öffentliche Infrastruktur wie Schulen, Strassen, Wasserleitungen etc. tätigen muss. Die detaillierte Kostenfolge in der [Beilage 9](#) (Kostenfolge Zukunft Schloss Köniz).

Folgende Ausgaben entfallen der Gemeinde Köniz ab dem 1.1.2025:

Unterhaltskosten Schloss Köniz (Jahresabschluss 2023):

- baulicher Unterhalt: CHF 70 000
- Dienstleistungen Dritter: CHF 10 750
- Nebenkosten: CHF 55 000

Abschreibungen:

- Reduktion Abschreibungsaufwand HRM1/HRM2: CHF 75 000
- Reduktion Abschreibungsaufwand Trauzimmer/Stirnfasse Chornhuus: CHF 8 500

Total wegfallende Kosten: CHF 219 250

Folgende Einnahmen entgehen der Gemeinde Köniz ab dem 1.1.2025:

- Mieteinnahmen: CHF 205'000

## Fazit

Das Schloss Köniz hat schon heute eine Bekanntheit in der Region Bern. Mit dem Verein "Kulturhof Schloss Köniz", dem "Schulmuseum Bern" und der Musikschule sind drei regional wichtige Institutionen auf dem Schlossareal erfolgreich tätig. Als eine der älteste bekannte Siedlung in der Region hat das Schloss Köniz auch eine historisch grosse Bedeutung. Auch wenn die Gemeinde Köniz kein eigentliches Zentrum ausweist, kann das Schloss Köniz deshalb mit Stolz als historisches Zentrum und gesellschaftliches Herzstück der Gemeinde Köniz bezeichnet werden. Mit der Gründung der Stiftung Schloss Köniz und der Übergabe der Gebäude im Baurecht bietet sich die einmalige Chance, dem Schloss Köniz mit einem generationenübergreifenden Projekt neuen Schub zu geben für eine erfolgreiche Weiterentwicklung. Ziel ist ein gesellschaftlicher Treffpunkt mit einem reichen kulturellen, soziokulturellen, kirchlichen und gastronomischen Angebot für die breite Öffentlichkeit und die Etablierung des Schloss Köniz als regionaler Leuchtturm mit nationaler Ausstrahlung.

## Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Mit x zu y Stimmen bei z Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgende Beschlüsse zu fassen:
  - 1.1. Der Gründung der Stiftung Schloss Köniz wird zugestimmt.
  - 1.2. Dem vorbereitenden Landgeschäft Rossstall wird zugestimmt (Grundstück Köniz/9574, Aufhebung des Baurechts Köniz/10391)
  - 1.3. Dem vorbereitenden Landgeschäft Ritterhuus wird zugestimmt (Grundstück Köniz/9568, Aufhebung von Stockwerkeigentum, Bildung von Miteigentum und Alleineigentum).
  - 1.4. Der Überführung der Schlossliegenschaften im Gemeindeeigentum (Grdst. 9568, 9574, 89) ins Finanzvermögen per 1. Januar 2025 wird zugestimmt.
  - 1.5. Der Abgabe der Grundstücke Köniz/9574, Köniz/89 und Köniz/9568 (Anteil der Gemeinde) im Baurecht zu einem Baurechtszins von total CHF 2 pro Jahr wird zugestimmt.
  - 1.6. Der Kredit für den Einschuss in die Stiftung Schloss Köniz von CHF 4,5 Mio. zu Lasten der Erfolgsrechnung Konto Nr. 4680.3636.01 «Beiträge an private Organisationen ohne Erwerbszweck (Stiftung Schloss Köniz)» wird beschlossen
  - 1.7. Der Kredit für die Sanierung der gemeindeeigenen Stockwerkeinheiten des Ritterhuus' von CHF 3,5 Mio. zu Lasten Konto Nr. 4680.5040.0223 «Ritterhuus Sanierung und Ausbau Dachstock» wird beschlossen.
  - 1.8. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt. Er wird insbesondere ermächtigt, alle Folgegeschäfte abzuschliessen (z.B. Gründung der Stiftung, Abschluss der definitiven Baurechtsverträge). Er kann zudem kleinere Änderungen materieller und formeller Natur in eigener Kompetenz vornehmen. Die Befugnis zur Vertragsunterzeichnung kann der Gemeinderat weiterdelegieren.
2. Die Botschaft an die Stimmberechtigten und der Wortlaut der Abstimmungsfrage werden genehmigt.

Köniz, 26. Juni 2024

Der Gemeinderat

## **Beilagen**

- 1) Abstimmungsbotschaft Zukunft Schloss Köniz
- 2) Stiftungsurkunde Stiftung Schloss Köniz Version 29.05.2024
- 3) Situationsplan Schloss Köniz
- 4) Baurechtsvertrag Nr. 1
- 5) Aufhebung Baurecht Rossstall
- 6) Baurechtsvertrag Nr. 2
- 7) Aufhebung Stockwerkeigentum und Parzellierung Ritterhuus
- 8) Bauprojekt Sanierung Ritterhuus und Ausbau Dachstock
- 9) Folgekosten Investitionen PARA Zukunft Schloss Köniz

## STIFTUNGSSURKUNDE

# **STIFTUNG SCHLOSS KÖNIZ FONDATION CHATEAU KÖNIZ FOUNDATION CASTLE KÖNIZ**

ENTWURF NACH VORPRÜFUNGSVERFAHREN  
STEUERVERWALTUNG KANTON BERN UND BBSA  
SOWIE GEOMETERDATEN  
**VERSION VOM 29.05.2024**

URSCHRIFT Nr.

Notar ..... beurkundet:

## STIFTUNGSRURKUNDE

1. **Die Einwohnergemeinde Köniz**, handelnd durch den Gemeinderat und v.d. Frau Tanja Bauer, Gemeindepräsidentin, geb\_\_\_\_ whft\_\_\_\_gemäss Ermächtigung vom \_\_\_\_\_, welche als **Beilage Nr. 1** dieser Urschrift aufbewahrt wird

- nachgenannt Gemeinde Köniz, Stifterin -

und

2. **Verein Rossstall**, mit Sitz in Köniz, handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Organe \_\_\_\_\_

- nachgenannt Verein Rossstall, Stifter -

3. **Ev.-ref. Kirchgemeinde Köniz**, handelnd durch die zeichnungsberechtigten Organe \_\_\_\_\_

- nachgenannt Ev.-ref. Kirchgemeinde, Stifterin -

4. **Stiftung Schulmuseum Bern in Köniz**, handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Organe Ernst Jörg, Präsident und \_\_\_\_\_

- nachgenannt Stiftung Schulmuseum Bern in Köniz, Stifterin -

5. **Privatperson X.Y.**

und erklären:

Wir errichten eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches unter Widmung von Vermögenswerten zu einem besonderen Zweck gemäss nachfolgender Stiftungsurkunde.



## Inhaltsverzeichnis

I.	Name, Sitz, Zweck und Vermögen der Stiftung .....	3
Art. 1	Name und Sitz .....	3
Art. 2	Zweck .....	3
Art. 3	Vermögenswidmung.....	4
Art. 4	Vermögensverwaltung .....	6
II.	Organisation der Stiftung .....	6
Art. 5	Organe der Stiftung.....	6
Art. 6	Stiftungsrat und Zusammensetzung.....	6
Art. 7	Konstituierung und Ergänzung .....	7
Art. 8	Amtsdauer, Altersbeschränkung und Abberufung .....	7
Art. 9	Kompetenzen & Vertretung .....	8
Art. 10	Beschlussfassung .....	8
Art. 11	Verantwortlichkeit der Stiftungsorgane .....	9
Art. 12	Reglemente .....	9
Art. 13	Revisionsstelle .....	9
Art. 14	Geschäftsjahr .....	9
Art. 15	Aufsicht.....	10
III.	Änderung der Stiftungsurkunde und Aufhebung der Stiftung .....	10
Art. 16	Änderung der Stiftungsurkunde.....	10
Art. 17	Aufhebung der Stiftung .....	10
IV.	Handelsregister .....	11
Art. 18	Handelsregistereintrag .....	11

# **I. Name, Sitz, Zweck und Vermögen der Stiftung**

## **Art. 1 Name und Sitz**

<sup>1</sup> Unter dem Namen

**STIFTUNG SCHLOSS KÖNIZ**  
**FONDATION CHATEAU KÖNIZ**  
**FOUNDATION CASTLE KÖNIZ**

wird eine selbständige Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches mit Sitz in Köniz errichtet.

<sup>2</sup> Allfällige Sitzverlegungen an einem anderen Ort in der Schweiz bedürfen der Zustimmung der Aufsichtsbehörde.

## **Art. 2 Zweck**

<sup>1</sup> Die Stiftung bezweckt, das Schloss Köniz als schützenswertes Kulturgut von nationaler Bedeutung für zukünftige Generationen zu erhalten und der gesellschaftlichen, kulturellen sowie anderweitigen Nutzung durch die Öffentlichkeit und Private zugänglich zu machen.

<sup>2</sup> Die Stiftung wird das Schlossareal in Köniz unter Wahrung der geschichtlichen Bausubstanz als Kulturgut und Begegnungsort für Jung und Alt erhalten und weiterentwickeln.

<sup>3</sup> Die Gebäude, Garten- und Außenanlagen des Schloss Köniz sollen nachhaltig bewirtschaftet werden und der Gemeindebevölkerung wie auch der Öffentlichkeit als Begegnungs-, Kultur- und Naherholungsort dienen. Das Schlossareal als Gesamtheit soll mit den dazugehörigen Gebäuden und Außenanlagen zu kulturellen, repräsentativen, musealen, Bildungs-, Forschungs- und sozio-kulturellen Zwecken nutzbar gemacht werden;

<sup>4</sup> Die Stiftung kann zur Erreichung des Stiftungszweckes andere juristische Personen gründen und sich daran beteiligen. Sie kann Grundstücke erwerben, überbauen und allenfalls wieder veräußern.

<sup>5</sup> Die Stiftung hat eine gemischt öffentliche und gemeinnützige Zwecksetzung.

<sup>6</sup> Gewinn und Kapital der Stiftung sind ausschließlich den vorstehend genannten Zwecken gewidmet. Erwerbszwecke sind ausgeschlossen.

## Art. 3 Vermögenswidmung

<sup>1</sup> Die **nachfolgenden Stifter:innen** widmen der Stiftung bei der Errichtung bzw. unmittelbar nach deren Errichtung :

### 1. Gemeinde Köniz:

1.1. Die Gemeinde Köniz widmet der Stiftung bei Errichtung ein **Barvermögen von CHF 4'500'000.00 als Stiftungskapital.**

1.2. Die Gemeinde Köniz wird der Stiftung zudem nach deren Errichtung unentgeltlich und unverzinslich ein selbständiges und dauerndes Baurecht an der Liegenschaft **Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9574** mit einer Fläche von 11'295 m<sup>2</sup> sowie an **Köniz-Grundbuchblatt Nr. 89** mit einer Teilfläche (ohne Strassenabschnitt an der Muhlernstrasse) von 9'253 m<sup>2</sup>, **neu Köniz-Grundbuchblatt Nr. 10806 mit einer Fläche von total 20'221 m<sup>2</sup>** gemäss Gemeindeabstimmung vom 24.11.2024 (Entwurf Baurechtsvertrag Nr. 1 / Schlossareal zwischen Gemeinde Köniz und Stiftung, **Beilage 2 A mit integrierten Beilagen Messurkunde und Situationsplan Nrn. 1 und 2**) einräumen.

1.3. Die Gemeinde Köniz wird der Stiftung zudem nach deren Errichtung unentgeltlich und unverzinslich ein selbständiges und dauerndes Baurecht an **Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9568 bzw. STOWE-Einheiten Köniz Nr. 9568-3, Quote 385/1000), Ritterhaus, neu Köniz-Grundbuchblatt Nr. 10809 mit einer Fläche von total 1'409 m<sup>2</sup>** gemäss Gemeindeabstimmung vom 24.11.2024 (Entwurf Baurechtsvertrag Nr. 2 / Ritterhaus zwischen der Gemeinde Köniz, der Ev.reg. Kirchgemeinde und der Stiftung, **Beilage 2 B mit integrierten Beilagen Messurkunde und Situationsplan Nrn. 1 und 2**).

### 2. Verein Rossstall:

Der Verein Rossstall wird der Stiftung folgendes einräumen:

Aufhebung des selbständigen und dauernden Baurechts an **Grundstück Köniz-Grundbuchblatt Nr. 10391 / Rossstall** mit einer Fläche von 305 m<sup>2</sup> zwischen dem Verein Rossstall und der Gemeinde Köniz (Entwurf Aufhebung eines Baurechts Nr. 10391 / **Rossstall, Beilage 3 A** und Mutationsplan zu Messurkunde **Beilage 3 B**) und Neuerrichtung eines umfassenden selbständigen dauernden Baurechts zwischen der Gemeinde Köniz und der Stiftung (**neu Köniz-Grundbuchblatt Nr. 10806**) Beilage 2 A vorgeannt).

### 3. Ev.-ref. Kirchgemeinde Köniz:

Die Ev.-ref. Kirchgemeinde Köniz wird der Stiftung nach deren Errichtung unentgeltlich und unverzinslich ein selbständiges und dauerndes Baurecht an **Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9568 bzw. STOWE-Einheiten Köniz Nr. 9568-2 und 9569-4, Quote 615/1000), Ritterhaus, neu Köniz-Grundbuchblatt Nr. 10809 mit einer Fläche von neu total 1'409 m2 gemäss Kirchgemeindeabstimmung vom .....** (**Entwurf Baurechtsvertrag Nr. 2 / Ritterhaus** zwischen der Gemeinde Köniz, der Ev.reg. Kirchgemeinde und der Stiftung, **Beilage 2 B mit integrierten Beilagen Messurkunde und Situationsplan Nrn. 1 und 2**).

### 4. Stiftung Schulmuseum Bern in Köniz

Die Stiftung Schulmuseum Bern in Köniz widmet der Stiftung:

Ein zeitlich beschränktes, unentgeltliches Nutzungsrechts nach jährlich wiederkehrender Absprache mit dem Stiftungsrat an den öffentlich zugänglichen Ausstellungsräumen für besondere Schlossanlässe (max. 1 x monatlich).

### 5. *Privatperson X.Y.*

- Barvermögen im Umfang von CHF \_\_\_\_\_

<sup>2</sup> Das Stiftungsvermögen kann jederzeit durch weitere Zuwendungen der Stifter:innen oder Dritter, die Errichtung unselbständiger Stiftungen und zweckgebundener Fonds weiterer Donator:innen und Spender:innen sowie Erträge des Stiftungsvermögens geäufnet werden. Es obliegt dem Stiftungsrat über die Annahme von Zuwendungen, Sammlungen und Konvoluten sowie die Voraussetzungen von sogenannten Zustiftungen zu entscheiden.

<sup>3</sup> Der Rückfall von Stiftungsvermögen und Zuwendungen an die Stifter:innen, Donator:innen und Zustifter:innen ist ausgeschlossen. Vorbehalten bleibt der Heimfall der Grundstücke an den gemäss Baurechtsverträgen errichteten Bauten und Anlagen, siehe Art. 3 Absatz 1 Ziffer 1 – 3 (Entwurf Situationsplan aller im Baurecht übertragenen Gebäude und Anlagen, **Beilage 4**) hievor.

## **Art. 4 Vermögensverwaltung**

- <sup>1</sup> Das Stiftungsvermögen ist nach anerkannten kaufmännischen Grundsätzen zu verwalten.
- <sup>2</sup> Der Stiftungsrat kann zur Erfüllung des Stiftungszweckes die Erträge des Stiftungsvermögens wie auch das Stiftungskapital nach Ermessen in Anspruch nehmen.
- <sup>3</sup> Die Stiftung kann zur Erfüllung ihres Zweckes Verpflichtungen eingehen, insbesondere Darlehen aufnehmen.
- <sup>4</sup> Allfällige Gewinne der Stiftung müssen in die gemeinnützige Tätigkeit reinvestiert werden.

## **II. Organisation der Stiftung**

### **Art. 5 Organe der Stiftung**

- <sup>1</sup> Die Organe der Stiftung sind:
  - der Stiftungsrat;
  - die Geschäftsführung, soweit eine solche vom Stiftungsrat eingesetzt wird;
  - die Revisionsstelle, soweit nicht durch die Aufsichtsbehörde eine Befreiung von der Revisionsstellenpflicht verfügt wurde;
  - der Beirat, soweit vom Stiftungsrat eingesetzt;
  - Ausschüsse, soweit vom Stiftungsrat eingesetzt.
- <sup>2</sup> Weitere Organe können in einem Reglement vorgesehen werden.

### **Art. 6 Stiftungsrat und Zusammensetzung**

- <sup>1</sup> Die Verwaltung der Stiftung obliegt einem Stiftungsrat von mindestens drei bis maximal 7 natürlichen Personen oder Vertreterinnen/Vertretern von juristischen Personen sowie von der Einwohnergemeinde Köniz und der Ev. ref. Kirchgemeinde ernannten Vertreter:innen bzw. Delegierten.
- <sup>2</sup> Der Stiftungsrat ist grundsätzlich ehrenamtlich tätig. Er entscheidet über die Ausrichtung von Sitzungsgeldern und Entschädigungen an Mitglieder oder Personen, denen besondere Befugnisse übertragen sind, im Rahmen eines Vergütungsreglements, das der Aufsichtsbehörde zur Prüfung vorzulegen ist.

<sup>3</sup> Der erste Stiftungsrat ist bei der Gründung der Stiftung bestimmt. Anschliessend werden die Stiftungsratsmitglieder durch Kooptation bestellt, wobei folgende Stifterrechte vorbehalten werden:

Die Stifter:innen Gemeinde Köniz und Ev. ref. Kirchgemeinde bzw. deren Delegierte verfügen je einzeln über ein Vorschlagsrecht für die Wahl von einer Delegierten / einem Delegierten als Stiftungsrätin/Stiftungsrat sowie über ein Berufungsrecht für die Wahl je eines einer Stiftungsrätin/eines Stiftungsrates als Delegierte:n.

<sup>4</sup> Bei Nichtausübung der Stifterrechte, insbesondere der Berufungsrechte durch schriftliche Verzichtserklärung, werden die Stiftungsratsmitglieder direkt durch Kooptation bestellt.

<sup>5</sup> Der erste Stiftungsrat besteht aus:

- **Hans Traffelet**, Präsident
- **Herbert Mössinger**, Mitglied Stiftungsrat
- **Sandra Lagger**, Delegierte Gemeinde Köniz, Mitglied Stiftungsrat
- **Iris Widmer**, Mitglied Stiftungsrat
- **Roland Röthlisberger**, Delegierter Ev. ref. Kirchgemeinde, Mitglied Stiftungsrat

## **Art. 7   Konstituierung und Ergänzung**

Der Stiftungsrat konstituiert und ergänzt sich selbst, vorbehaltlich der Stifterrechte gemäss Art. 6 der Stiftungsurkunde. Für das Amt des Stiftungsrates kommen nur Persönlichkeiten in Frage, die durch ihre Einstellung und ihr bisheriges Engagement dem Stiftungszweck verbunden sind.

## **Art. 8   Amtsdauer, Altersbeschränkung und Abberufung**

<sup>1</sup> Die Amtsdauer von Mitgliedern des Stiftungsrates beträgt zwei Jahre. Wiederwahl ist möglich. Stiftungsrätinnen/Stiftungsräte scheiden mit Vollendung des 75. Altersjahres aus dem Stiftungsrat aus, davon ausgenommen sind die Mitglieder des namentlich genannten ersten Stiftungsrates sowie die von der Gemeinde Köniz und der Ev. ref. Kirchgemeinde als Stifter:innen ernannten Delegierten bzw. deren Vertreter.

<sup>2</sup> Der Stiftungsrat wird für jede Amtsperiode von den bisherigen Mitgliedern durch Kooptation neu bestellt, vorbehalten bleiben die in Artikel 6 vorgesehenen Stifterrechte.

<sup>3</sup> Abberufung aus dem Stiftungsrat aus wichtigen Gründen ist jederzeit möglich, wobei ein wichtiger Grund insbesondere dann gegeben ist, wenn das betreffende Mitglied die ihm obliegenden Verpflichtungen gegenüber der Stiftung verletzt oder zur ordnungsgemässen Ausübung seines Amtes nicht mehr in der Lage ist.

<sup>4</sup> Der Stiftungsrat beschliesst mit 2/3-Mehrheit aller Stiftungsratsmitglieder über die Abberufung von Stiftungsratsmitgliedern.

## **Art. 9 Kompetenzen & Vertretung**

<sup>1</sup> Dem Stiftungsrat als oberstem Organ der Stiftung stehen alle Befugnisse zu, die nicht ausdrücklich durch die Stiftungsstatuten, ein Reglement des Stiftungsrates oder einen protokollierten formellen Beschluss des Stiftungsrates an eines oder mehrere seiner Mitglieder, ein anderes Organ oder einen Dritten übertragen sind.

<sup>2</sup> Der Stiftungsrat hat insbesondere die folgenden unentziehbaren Aufgaben:

- Regelung der Unterschrifts- und Vertretungsberechtigung für die Stiftung;
- Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Stiftungsrates, der Revisionsstelle und der Mitglieder von allfälligen weiteren Stiftungsorganen;
- Genehmigung des Budgets und der Jahresrechnung der Stiftung;
- Antragstellung an die Aufsichtsbehörde (Statutenänderungen, Aufhebung, weitere)
- alle weiteren Aufgaben im Zusammenhang mit der Ausübung der Oberleitung der Stiftung.

<sup>3</sup> Der Stiftungsrat vertritt die Stiftung nach aussen und bezeichnet diejenigen Personen, welche die Stiftung rechtsverbindlich vertreten und bestimmt die Art und Weise der Zeichnung.

<sup>4</sup> Der Stiftungsrat erlässt über die Einzelheiten der Organisation, der Aufgaben der Geschäftsführung sowie weiterer Organe ein oder mehrere Reglemente (vgl. Art. 12). Ein Reglement kann jederzeit im Rahmen der Zweckbestimmung durch den Stiftungsrat geändert werden.

<sup>5</sup> Der Stiftungsrat ist berechtigt, einzelne seiner Befugnisse an eines oder mehrere seiner Mitglieder oder an Dritte zu übertragen.

## **Art. 10 Beschlussfassung**

<sup>1</sup> Der Stiftungsrat ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit der Stiftungsräte anwesend ist. Die Beschlüsse werden mit einfachem Mehr gefasst, sofern in der Stiftungsurkunde oder in einem Reglement nicht eine qualifizierte Mehrheit vorgesehen ist. Bei Stimmengleichheit entscheidet die Präsidentin/der Präsident. Über Sitzung und Beschlüsse wird ein Protokoll geführt.

<sup>2</sup> Beschlüsse und Wahlen können auch auf dem Zirkulationsweg (auf elektronischem Weg) mit einfachem Mehr aller Stiftungsratsmitglieder gefasst werden bzw. stattfinden, sofern kein Mitglied die mündliche Beratung verlangt.

<sup>3</sup> Der Stiftungsrat trifft sich so oft es die Geschäfte erfordern, aber mindestens vier Mal jährlich.

<sup>4</sup> Der Präsident kann den Stiftungsrat jederzeit nach eigenem Ermessen oder auf schriftlichen Antrag von Ratsmitgliedern einberufen. Die Frist für die Einberufung beträgt 20 Tage. Mit der schriftlichen Zustimmung aller Mitglieder kann der Stiftungsrat auch ohne Einhaltung der Vorankündigungsfrist zusammentreten.

<sup>5</sup> Bei Interessenkonflikten tritt das betreffende Mitglied des Stiftungsrates in den Ausstand. Das Mitglied nimmt weder an der Beratung, noch an der Beschlussfassung teil, muss aber die Möglichkeit haben, vorab angehört zu werden. Der Ausstand ist zu protokollieren.

## **Art. 11 Verantwortlichkeit der Stiftungsorgane**

<sup>1</sup> Alle mit der Verwaltung, Geschäftsführung oder Revision der Stiftung befassten Personen sind für den Schaden verantwortlich, den sie ihr durch absichtliche oder fahrlässige Verletzung ihrer Pflichten verursachen.

<sup>2</sup> Sind für einen Schaden mehrere Personen ersatzpflichtig, so ist jede von ihnen insoweit mit den anderen solidarisch haftbar, als ihr der Schaden aufgrund ihres eigenen Verschuldens und der Umstände persönlich zurechenbar ist.

## **Art. 12 Reglemente**

<sup>1</sup> Der Stiftungsrat kann über die Einzelheiten der Organisation und/oder der Aktivitäten der Stiftung ein oder mehrere Reglemente erlassen.

<sup>2</sup> Reglemente und deren Änderungen sind der Aufsichtsbehörde zur Prüfung vorzulegen. Der Stiftungsrat kann über die Einzelheiten der Organisation und/oder der Aktivitäten der Stiftung ein oder mehrere Reglemente erlassen.

## **Art. 13 Revisionsstelle**

<sup>1</sup> Der Stiftungsrat bezeichnet nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen eine unabhängige und externe Revisionsstelle, welche die Jahresrechnung der Stiftung prüft.

<sup>2</sup> Sofern die Voraussetzungen gegeben sind, kann der Stiftungsrat nach Art. 83b ZGB bei der Aufsichtsbehörde eine Befreiung von der Revisionspflicht beantragen. Erteilt die Aufsichtsbehörde die Revisionsbefreiung, so muss auch diese im Handelsregister aufgeführt sein.

<sup>3</sup> Die Revisionsstelle übermittelt der Aufsichtsbehörde eine Kopie des Revisionsberichts sowie aller wichtigen Mitteilungen an die Stiftung (Art. 83c ZGB).

## **Art. 14 Geschäftsjahr**

<sup>1</sup> Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr endet am 31. Dezember 2025.

<sup>2</sup> Der Stiftungsrat erstellt am Ende des Geschäftsjahres die Jahresrechnung und unterbreitet sie der Revisionsstelle, sofern die Aufsichtsbehörde nicht die Revisionsbefreiung verfügt hat.



<sup>3</sup> Der Stiftungsrat genehmigt die revidierte Jahresrechnung und den Jahresbericht /Tätigkeitsbericht und reicht diese der Aufsichtsbehörde innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres ein.

## **Art. 15 Aufsicht**

Die Stiftung steht unter der Aufsicht der BBSA.

# **III. Änderung der Stiftungsurkunde und Aufhebung der Stiftung**

## **Art. 16 Änderung der Stiftungsurkunde**

Dem Stiftungsrat steht das Recht zu, durch einstimmigen Beschluss aller Stiftungsratsmitglieder Änderungen der Urkunde der Stiftung der zuständigen Aufsichtsbehörde im Sinne von Art. 85, 86 , 86b ZGB zu beantragen.

## **Art. 17 Aufhebung der Stiftung**

<sup>1</sup> Die Dauer der Stiftung ist unbegrenzt.

<sup>2</sup> Eine vorzeitige Aufhebung der Stiftung darf nur aus den im Gesetz vorgesehenen Gründen (Art. 88 ZGB) und nur mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde durch einstimmigen Beschluss aller Stiftungsratsmitglieder erfolgen.

<sup>3</sup> Im Falle der Auflösung der Stiftung überweist der Stiftungsrat ein allfälliges Restvermögen an eine steuerbefreite Institution mit gleicher oder ähnlicher Zwecksetzung. Die juristischen Personen mit gleichem oder ähnlichem Zweck, welche im Hinblick auf ihre öffentlichen oder gemeinnützigen Zwecke von der Steuerpflicht befreit sind, müssen ihren Sitz im Kanton Bern haben. Ein Rückfall von Stiftungsvermögen an die Stifter:innen oder deren Rechtsnachfolger:innen ist ausgeschlossen. Vorbehalten bleibt der Heimfall an den errichteten Bauten und Anlagen gemäss den Baurechtsverträgen (siehe Art. 3 Absatz 1 Ziffer 1 hievor), welche nach Errichtung der Stiftung abgeschlossen werden.

## **IV. Handelsregister**

### **Art. 18 Handelsregistereintrag**

Diese Stiftung wird im Handelsregister des Kantons Bern eingetragen.

**Ort/Datum**

---

**Stifterin:**

---

**Einwohnergemeinde Köniz**

**Stifter:**

---

**Verein Rossstall**

**Stifterin:**

---

**Ev. ref. Kirchgemeinde Köniz**

**Stifterin:**

---

**Stiftung Schulmuseum Bern in Köniz**

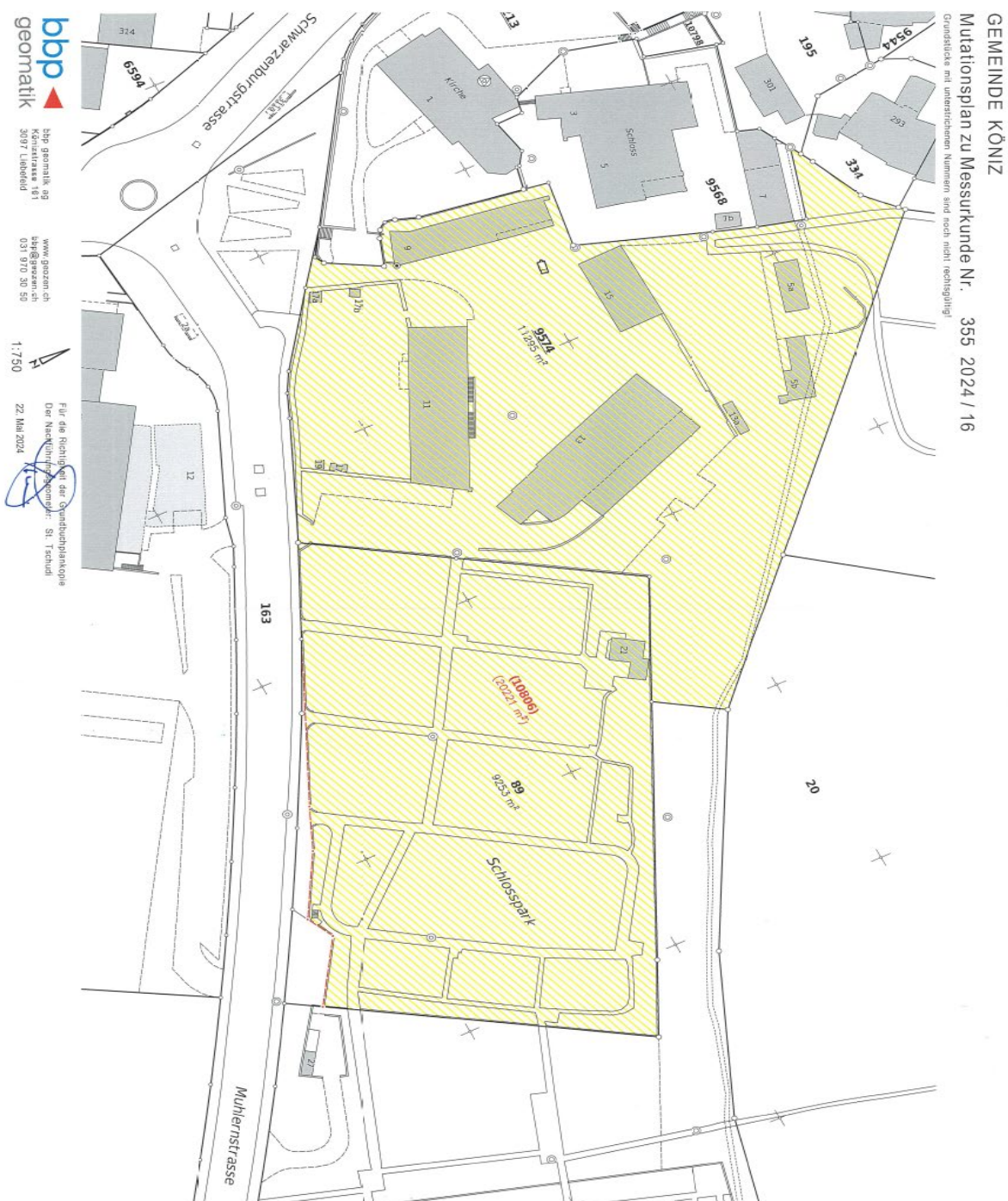
**Stifter:**

---

**Beilagen:**

1. Ermächtigung gemäss GRA vom \_\_\_\_\_ und Gemeindeabstimmung vom 24.11.2024, **Beilage Nr. 1**
2. Entwurf **Baurechtsvertrag Nr. 1 / Schlossareal** zwischen Gemeinde Köniz und Stiftung, **Beilage 2 A mit integrierten Beilagen Messurkunde und Situationsplan Nrn. 1 und 2)**
3. Entwurf **Baurechtsvertrag Nr. 2 / Ritterhaus zwischen der Gemeinde Köniz, der Ev.reg. Kirchgemeinde und der Stiftung, Beilage 2 B mit integrierten Beilagen Messurkunde und Situationsplan Nrn. 1 und 2).**
4. Entwurf Aufhebung eines Baurechts Nr. 10391 / **Rossstall, Beilage 3 A** und Mutationsplan zu Messurkunde **Beilage 3 B)**
5. (Entwurf Situationsplan aller im Baurecht übertragenen Gebäude und Anlagen, **Beilage 4 ) (*wird noch aktualisiert*)**

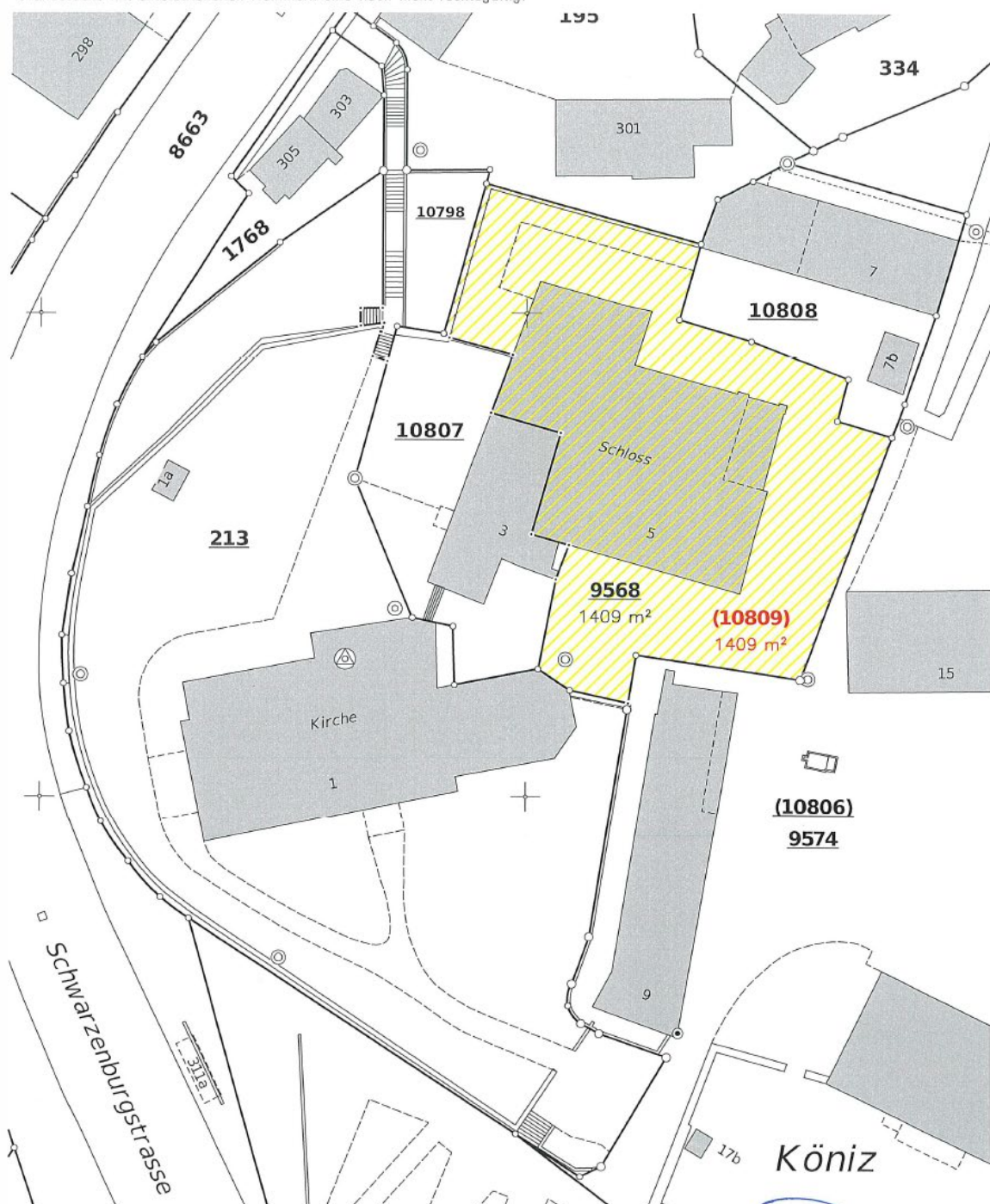
## SITUATIONSPLAN



# GEMEINDE KÖNIZ

## Mutationsplan zu Messurkunde Nr. 355 2024 / 18

Grundstücke mit unterstrichenen Nummern sind noch nicht rechtsgültig!



**bbp**   
geomatik

bbp geomatik ag  
Könizstrasse 161  
3097 Liebefeld

www.geozen.ch  
bbp@geozen.ch  
031 970 30 50

N  
1:500

Für die Richtigkeit der Grundbuchplankopie  
Der Nachtragsgeometer: St. Tschudi

22. Mai 2024

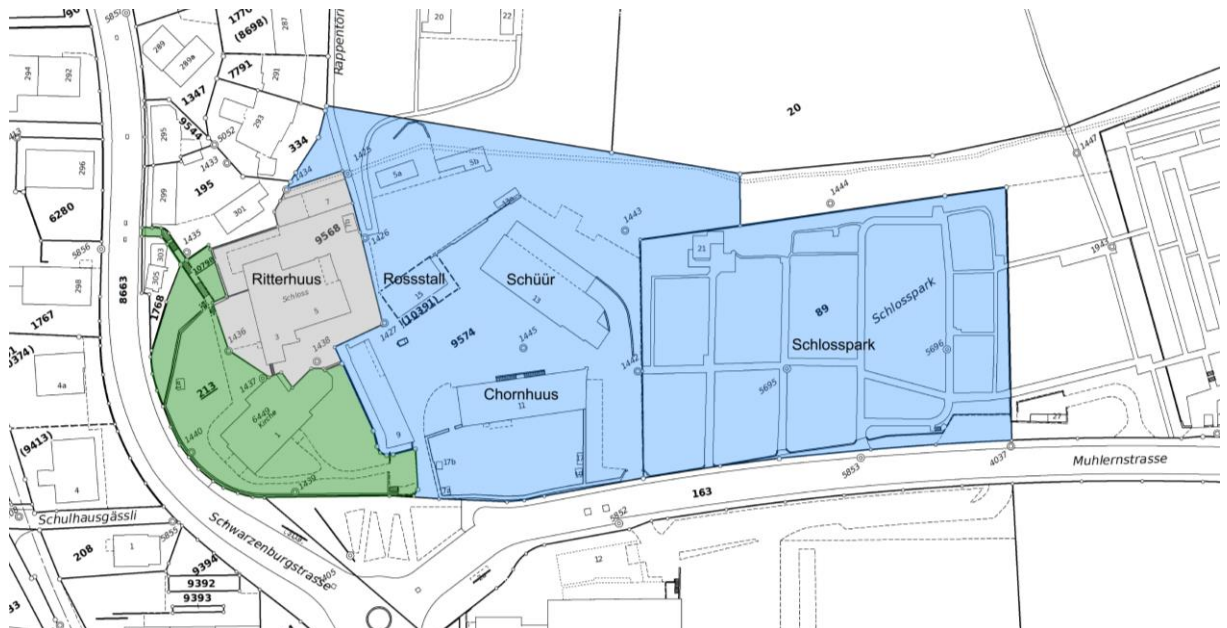




## Situationsplan Schloss Köniz

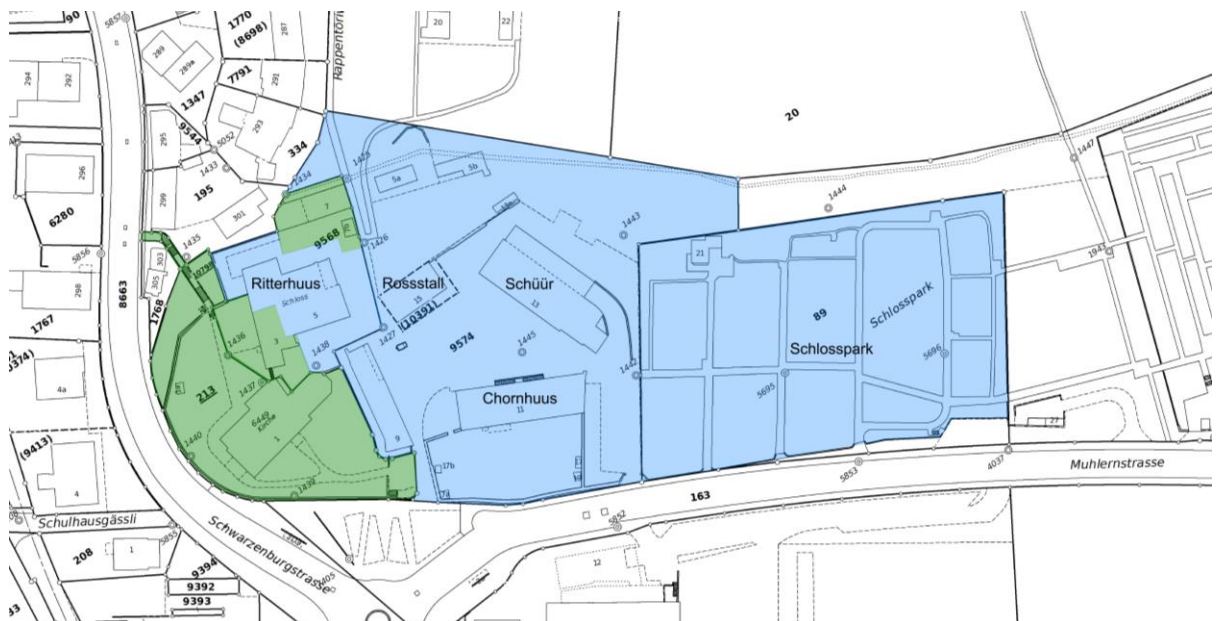
Heutige Eigentumsverhältnisse:

- grün: Ev.-ref. Kirchgemeinde Köniz
- blau: Gemeinde Köniz
- grau: Stockwerkeinheiten im Ritterhaus:  
Ev.-ref. Kirchgemeinde: Ritterkeller, EG  
Gemeinde Köniz: 1. und 2. OG, Dachgeschoss



zukünftige Eigentumsverhältnisse:

- grün: Ev.-ref. Kirchgemeinde Köniz
- blau: Baurecht an Stiftung Schloss Köniz



*Urschrift Nr.*

# **B A U R E C H T S V E R T R A G**

## **Nr. 1 / Schlossareal**


**Daniela Byland**, Notarin, eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern, mit Büro in Zollikofen, Märitgasse 1 und in Bern, Bundesgasse 26,

**beurkundet:**

Die

**Einwohnergemeinde Köniz**

handelnd durch den Gemeinderat,

vertreten durch 


- Grundeigentümerin / Baurechtsgeberin-

und

die

**Stiftung Schloss Köniz**

Stiftung mit Sitz in Köniz

handelnd durch 

- Baurechtsberechtigte -

**erklären:**



## **Präambel**

Die Parteien sind bestrebt das gesamte Schlossareal sowie den Schlosspark als schützenswertes Kulturgut von nationaler Bedeutung (KGS-Inventar Nr. 16534) für zukünftige Generationen zu erhalten und dieses unter Berücksichtigung der Zweckbestimmung der gesellschaftlichen, kulturellen sowie anderweitigen Nutzung durch die Öffentlichkeit und Private zugänglich zu machen. Zu diesem Zweck wird ein Baurecht zugunsten der Stiftung Schloss Köniz errichtet.

## **I. Grundstückbeschreibungen**

Die **Einwohnergemeinde Köniz** ist Eigentümerin der folgenden in der Einwohnergemeinde **Köniz** gelegenen Grundstücke:

### **1. Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9574**

enthaltend:

Gemeinde	355 Köniz
Grundstück-Nr.	9574
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH784746358158
Fläche	11'295 m <sup>2</sup> , AV93
Plan-Nr.	4411 4430 4431
Lagebezeichnung	Rappentöriweg Köniz
Bodenbedeckung	Gebäude, 1982 m <sup>2</sup> Strasse, Weg, 178 m <sup>2</sup> Trottoir, 27 m <sup>2</sup> Übrige befestigte Fläche, 3'799 m <sup>2</sup> Acker, Wiese, Weide, 3'163 m <sup>2</sup> Gartenanlage, 2'146 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	Kornhaus, 531 m <sup>2</sup> Muhlernstrasse 11, 3098 Köniz Garage/Autounterstand, 769 m <sup>2</sup> Muhlernstrasse 13, 3098 Köniz Futterschöpfle, 19 m <sup>2</sup> Muhlernstrasse 13a, 3098 Köniz Begegnungszentrum für Kultur Muhlernstrasse 15, 3098 Köniz Gesamtfläche 207 m <sup>2</sup> Scherer, 7 m <sup>2</sup> Muhlernstrasse 17, 3098 Köniz Gartenhaus, 7 m <sup>2</sup> Muhlernstrasse 17a, 3098 Köniz Gebäude/Bauten, 5 m <sup>2</sup> Muhlernstrasse 17b, 3098 Köniz

	Schopf, 4 m <sup>2</sup> Muhlernstrasse 19, 3098 Köniz Schreinerei, 67 m <sup>2</sup> Muhlernstrasse 5a, 3098 Köniz Schafstall, 84 m <sup>2</sup> Muhlernstrasse 5b, 3098 Köniz Haberhaus, 282 m <sup>2</sup> Muhlernstrasse 9, 3098 Köniz ab Gst. 20
Bemerkungen Grundbuch	
<b>Dominierte Grundstücke</b>	
Keine	
<b>Amtlicher Wert</b>	
CHF 2'053'700.00	ab Steuerjahr 2020
<b>Eigentum</b>	
Alleineigentum	
Einwohnergemeinde Köniz	31.10.1997 003-1997/8981/0, Kauf
<b>Anmerkungen</b>	
Keine	
<b>Dienstbarkeiten</b>	
07.11.1874 003-57/117	(L) Wasserdurchleitungsrecht z.G. SDR Köniz 355/2049
15.11.1879 003-63/398	(L) Wasserdurchleitungsrecht z.G. SDR Niedermuhlen 877/601
01.01.1912 003-1912/1/0	(L) Wasserdurchleitungsrecht z.G. SDR Köniz 355/7, 194, 2861
24.02.1915 003-I/1413	(L) Wasserleitungsrecht und Pflicht zur Duldung eines Hydranten z.G. Einwohnergemeinde Köniz
06.10.1961 003-V/1910	(L) Kabeldurchleitungsrecht z.G. Swisscom (Schweiz) AG, Ittigen
18.11.1974 003-1974/7523/0	(L) Kabelleitung, bis 18.11.2024 z.G. Swisscom (Schweiz) AG, Ittigen
15.04.1991 003-1991/2701/0	(L) Fernwärmeleitung z.G. BKW FMB Energie AG
28.03.2002 003-2002/2557/0	(L) Autoabstellplatz z.G. LIG Köniz 355/213, 9568
<b>Grundlasten</b>	
Keine	
<b>Vormerkungen</b>	
Keine	
<b>Pfandrechte</b>	
Keine	

Die vorstehende Grundstückbeschreibung ergibt sich aus der antragsgemässen grundbuchlichen Behandlung der Aufhebung eines Baurechts vom 2024 (Urschrift Nr. von Notarin Daniela Byland). Sollten sich im Zuge der Grundbucheintragung der Aufhebung des Baurechts Änderungen an der hievor dargestellten Grundstück-

beschreibung ergeben, so haben diese keinen Einfluss auf die Gültigkeit dieses Vertrages.

1. Die Parteien stellen fest, dass es sich beim Grundstück Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9574 um einen Gebäudekomplex gemäss Art. 46 des Baureglements Köniz in der Sonderzone Schloss handelt.
2. Die Parteien haben Kenntnis davon, dass das Grundstück Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9574 Bestandteil des Eintrags im Nationalen Kulturgüterregister darstellt und im Bauinventar des Kantons Bern als schützenswert gemäss RRB 2730 vom 18.10.1995 und im Bund seit 1966 unter Köniz Nr. 9574 erfasst ist.
3. Die Parteien haben Kenntnis davon, dass es sich beim Schlosspark Köniz-Grundbuchblatt Nr. 89 um einen öffentlich zugänglichen Park handelt, dessen Benützung und Betrieb in der Verordnung über den Schlosspark Nr. 731.803, zudem im Rahmen verschiedener Nutzungsvereinbarungen mit Trägerorganisationen auf dem Schlossareal sowie verschiedener Vereinbarungen mit der Abteilung Umwelt und Landschaft (AUL) über den Unterhalt, geregelt ist.

## 2. **Köniz-Grundbuchblatt Nr. 89**

enthaltend:

Gemeinde	355 Köniz
Grundstück-Nr.	89
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH569746359093
Fläche	9'253 m <sup>2</sup>
Plan-Nr.	4431
Lagebezeichnung	Mülimatt
Bodenbedeckung	Gebäude, 59 m <sup>2</sup> Strasse, Weg, 1'355 m <sup>2</sup> Trottoir, 64 m <sup>2</sup> Übrige befestigte Fläche, 187 m <sup>2</sup> Gartenanlage, 7'588 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	Leichenhalle, 59 m <sup>2</sup> Muhlernstrasse 21, 3098 Köniz

### **Dominierte Grundstücke**

Keine

### **Amtlicher Wert**

CHF 65'800.00

ab Steuerjahr 2020

### **Eigentum**

Alleineigentum

Einwohnergemeinde Köniz

31.08.1865 003-46/544, Zufertigung  
16.03.1871 003-53/149, Kauf  
26.11.1884 003-69/190, Kauf  
19.08.1902 003-84/109, Tausch  
13.12.1958 003-IV/6379, Kauf  
03.11.1989 003-1989/10336/0, Handänderung  
09.12.2013 034-2013/16309/0, Namensänderung

**Anmerkungen**

Keine

**Dienstbarkeiten**

Keine

**Grundlasten**

Keine

**Vormerkungen**

Keine

**Pfandrechte**

Keine

## **II. Errichtung eines selbständigen und dauernden Baurechtes**

1. Die **Einwohnergemeinde Köniz** als Grundeigentümerin räumt der **Stiftung Schloss Köniz** als Baurechtsberechtigte an den Liegenschaften Köniz-Grundbuchblatt Nrn. 9574 und 89 mit einer Fläche von 11'295 m<sup>2</sup> resp. an der Teilfläche (ohne Strassenabschnitt entlang der Muhlernstrasse) von 8'926 m<sup>2</sup>, ausmachend total 20'221 m<sup>2</sup> ein **selbständiges und dauerndes Baurecht** im Sinne von Art. 675 und 779 ff des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) ein.
2. Dieses Baurecht zugunsten der Baurechtsberechtigten ist im Grundbuch als Dienstbarkeitslast auf den belasteten Liegenschaften Köniz-Grundbuchblatt Nrn. 9574 und 89 (Bodenparzellen) einzutragen. Das Grundbuchamt Bern-Mittelland wird ersucht, das selbständige und dauernde Baurecht als Grundstück in das Grundbuch aufzunehmen und hierfür das **neue Grundbuchblatt Nr. 10806** der Einwohnergemeinde Köniz zu eröffnen.
3. Die Einräumung des Baurechtes stützt sich auf die Messurkunde zur Planänderung Nr. 2024/16 und den Situationsplan im Massstab 1:750, welche am 22. Mai 2024 durch den Nachführungsgeometer, Herrn St. Tschudi, Könizstrasse 161, 3097 Liebefeld, ausgearbeitet worden sind. Die genaue Abgrenzung des Baurechtes ist aus dem Situationsplan ersichtlich. Die Messurkunde und der Situationsplan werden von den Parteien als richtig anerkannt und unterzeichnet. Eine Kopie der Messurkunde sowie der Situationsplan werden als **Beilagen Nrn. 1 und 2** mit der Urschrift dieser Urkunde aufbewahrt.
4. Die Baurechtsberechtigte ist auf dem Schlossareal im Rahmen ihrer gemeinnützigen und öffentlichen Zwecksetzung tätig. Zur Umsetzung dieses ideellen Zwecks darf die Baurechtsberechtigte auch untergeordnete Nebenzwecke verfolgen.
5. Die Baurechtsberechtigte ist befugt, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen über das Baurecht und die örtliche Bauordnung sowie nach Massgabe dieses Vertrages über das ihr eingeräumte Baurecht und den damit belasteten Boden zu verfügen und darauf Bauwerke zu erstellen, welche in ihrem Sondereigentum stehen.
6. Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die in ihrem Sondereigentum stehenden Bauwerke sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain während der ganzen Baurechtdauer gut zu unterhalten, d.h. insbesondere Erdverunreinigungen zu vermeiden.
7. Der Baurechtsberechtigten werden die gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen gemäss Art. 680 ff ZGB sowie die hievor in der Grundstückbeschreibung erwähnten Dienstbarkeiten in Rechten zur Ausübung übertragen und in Pflichten zur Einhaltung überbunden.

Die Baurechtsberechtigte bestätigt, den Inhalt und die Bedeutung der auf der baurechtsbelasteten Liegenschaft aufgeführten Dienstbarkeiten sowie die geltenden Gesetze und Verordnungen (Gemeindeordnung, Verordnung über den Schlosspark, Baureglement, Klimaschutzreglement etc.) zu kennen. Auf eine wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag wird verzichtet.

Die Baurechtsberechtigte hat Kenntnis von der Weisung Gebäudestandard 2015 der Gemeinde Köniz vom 01.05.2016. Sie bemüht sich diese trotz des Alters der Bauten und deren Schutzstatus soweit möglich anzuwenden.

Die Baurechtsberechtigte nimmt zur Kenntnis, dass sie ohne die Zustimmung der Grundeigentümerin das Baurecht nicht mit Dienstbarkeiten belasten bzw. keine Miet- und Pachtverträge abschliessen darf, die nicht spätestens beim Ablauf der Baurechtsdauer entschädigungsfrei erlöschen bzw. aufgelöst sind. Ferner darf die Baurechtsberechtigte ohne die Zustimmung der Grundeigentümerin keine baupolizeilichen Zugeständnisse machen.

8. Die Erstellung von Bauten und Anlagen bedürfen während der gesamten Baurechtsdauer der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Grundeigentümerin. Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, sämtliche denkmalpflegerischen Aspekte zu berücksichtigen.
9. Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Bauten, Einfriedungen und Anlagen sowie das nichtüberbaute Terrain während der gesamten Baurechtsdauer gut zu unterhalten. Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die Bauten und Anlagen zu Kontrollzwecken zu betreten.

### **III. Dauer des Baurechtes**

1. Das Baurecht beginnt mit dem Grundbucheintrag und dauert bis am 31. Dezember des 99. Jahres des Baurechtsverhältnisses, d.h. bis am **31. Dezember**.
2. Nutzen und Gefahr am Baurecht gehen mit der Anmeldung des vorliegenden Vertrages beim Grundbuchamt auf die Baurechtsberechtigte über.
3. Spätestens 10 Jahre vor dem 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. Dezember unter (Art. 779c ZGB).

### **IV. Übertragung / Vorkaufsrecht**

1. Das Baurecht ist übertragbar. (Art. 779 Abs. 2 ZGB).
2. Bei jeder Übertragung des Baurechtes sind alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, soweit sie nicht von Gesetzes wegen übergehen (Art. 779b ZGB), dem jeweiligen Rechtsnachfolger mit der Pflicht zur Weiterübertragung zu überbinden.

3. Die rechtsgeschäftliche Übertragung des Baurechtes bedarf zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung durch die Grundeigentümerin. Diese darf ihre Zustimmung nur verweigern, wenn die Erfüllung der Verpflichtungen der Baurechtsberechtigten ernsthaft gefährdet ist.
4. Für die Einräumung von Unterbaurechten und die Ausgestaltung des Baurechts zu Stockwerkeigentum hat die Baurechtsberechtigte vorgängig die schriftliche Zustimmung der Grundeigentümerin einzuholen; diese kann mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden.
5. Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsberechtigten am belasteten Boden wird aufgehoben, was im Grundbuch gemäss Art. 681b ZGB auf den Grundstücken Köniz-Grundbuchblatt Nrn. 9574 und Nr. 89 vorzumerken ist.

## **V. Baurechtszins**

1. Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, der Grundeigentümerin für die Einräumung des Baurechtes einen Baurechtszins zu bezahlen, wobei die sich auf dem Bodengrundstück befindlichen Gebäude unentgeltlich an die Baurechtsberechtigte übergeben werden.

Der Baurechtszins beträgt pro Jahr

**CHF 1.00**

schreibe Schweizer Franken eins 00/00.

2. Dieser erstmalig vereinbarte Baurechtszins stellt unabhängig von der effektiven Nutzung eine Minimalentschädigung dar, welche nicht angepasst werden kann.
3. Der Baurechtszins ist jeweils jährlich zum Voraus auf den 1. Januar zu bezahlen, erstmals per .
4. Die Einwohnergemeinde Köniz verzichtet auf die Eintragung eines Grundpfandrechtes zur Sicherung des Baurechtszinses.

## **VI. Heimfall**

1. Mit dem 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. Als Verkehrswert gilt der Wert, den die Gebäude und Anlagen beim Heimfall insgesamt (ohne Boden) aufweisen, wobei bei der Bewertung der bauliche Zustand der einzelnen Gebäude, das Alter, die weitere Verwendungsmöglichkeit, die bauliche Gesamtkonzeption sowie schergewichtig der Ertragswert der einzelnen Gebäude angemessen zu berücksichtigen sind. Die Heimfallentschädigung beträgt 50% des Verkehrswertes.

3. Können sich die Parteien über die Heimfallsentschädigung nicht einigen, so ist sie durch die Gültsschatzungskommission des Kantons Bern verbindlich festzulegen.
4. Im Übrigen wird auf die gesetzlichen Bestimmungen über die Folgen beim Ablauf der Baurechtsdauer verwiesen (Art. 779c bis 779e ZGB).
5. Wenn die Baurechtsberechtigte in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder die auf diesem Vertrag beruhenden Verpflichtungen schuldhaft verletzt, können die Grundeigentümerinnen gemäss Art. 779f bis 779h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen.

Die Parteien vereinbaren hiermit vertraglich, dass ein Grund für die Anrufung eines vorzeitigen Heimfalls durch die Grundeigentümerin auch bei Konkurs der Baurechtsberechtigten oder drohender Zwangsverwertung des Baurechtes sowie im Falle eines Nachlassvertrages mit Vermögensabtretung vorliegt.

6. Bei schuldhaftem Verhalten der Baurechtsberechtigten bleiben allfällige Schadenersatzforderungen der Grundeigentümerin in allen Fällen vorbehalten.
7. 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 Art. 679 und 684 ZGB. Insbesondere hat sie für die Grundeigentümerin gemäss den Bestimmungen der Schweizerischen 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, welche gegen sie angehoben werden oder welche sie selber anhebt und das Baurecht betreffen, der Grundeigentümerin anzuzeigen, damit diese gegebenenfalls intervenieren kann.



2. Im Falle der Enteignung ist die Grundeigentümerin zu keiner anderen Entschädigung für die vorzeitige Auflösung des Baurechtsvertrages verpflichtet, als zum Erlass des Baurechtszinses pro rata temporis in demjenigen Jahr, in welchem die Besitzeseinweisung des Enteigners erfolgt. Weitergehende Ansprüche hat die Baurechtsberechtigte selbständig gegenüber dem Enteigner geltend zu machen.

Sollte durch teilweise Enteignung die baurechtsbelastete Fläche verkleinert werden, so reduziert sich der Baurechtszins für das betreffende und die folgenden Jahre entsprechend der exproprierten Nutzung.

3. Allfällig bei Grabarbeiten zum Vorschein kommende Leitungen Dritter sind von der Baurechtsberechtigten auf eigene Kosten rechts- und zweckmässig zu verlegen. In diesem Umfang stehen ihr auch allfällige Ansprüche gegen Dritte zu.
4. Kommen bei den 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. 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. Miet- und Pachtverträge***

Der baurechtsbelastete Boden wird der Baurechtsberechtigten mit sämtlichen bestehenden Miet- und Pachtverträgen sowie weiteren Nutzungsverträgen überlassen (**Beilage Nr. 3**, Liste der Miet-/ Nutzungsverträge).

### ***3. Steuern, Abgaben und Verpflichtungen***

Die Steuern und Abgaben für das Baurecht und alle darauf stehenden Gebäude und Anlagen gehen zulasten der Baurechtsberechtigten. Zulasten der Grundeigentümerin geht einzig die Liegenschaftssteuer für das baurechtsbelastete Bodengrundstück.

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

#### 4. Vorbehalt von limitierten Nutzungsrechten der Grundeigentümerin

Die Grundeigentümerin/Baurechtsgeberin behält sich vor, die mit dem Baurecht belasteten Gebäude gemäss einer separaten Nutzungsvereinbarung (**Beilage Nr. 4**) zu nutzen.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, bei der Ausübung ihres Baurechts die Bedürfnisse der Grundeigentümerin/Baurechtsgeberin zu beachten.

### IX. Vormerkungen

1. Es sind der Baurechtsvertrag als gesamtes und einzelne seiner vertraglichen Bestimmungen wie folgt im Grundbuch gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB vorzumerken:
  - Baurechtsvertrag vom 2024
  - Bestimmungen des Baurechtsvertrages vom zum/zur
    - o Weiterüberbindungspflicht von Rechten und Pflichten (Ziffer IV/2);
    - o Genehmigungspflicht bei rechtsgeschäftlichen Übertragungen (Ziffer IV/3);
    - o Vereinbarter Baurechtszins und Baurechtszinspflicht (Ziffer V);
    - o Heimfall und vorzeitiger Heimfall (Ziffer VI);
2. Die Vormerkungen sind auf den Grundstücken Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9574 (Bodengrundstück) und Nr. 10806 (Baurechtsgrundstück) vorzunehmen.

### X. Grundpfandvertrag

1. Die Stiftung Schloss Köniz ersucht das Grundbuchamt Bern-Mittelland um die Eintragung eines auf den Namen Stiftung Schloss Köniz als Schuldnerin und auf den Namen der **Bank EEK AG** (Firmennummer CHE-101.641.320) als Grundpfandgläubigerin lautenden **Register-Schuldbriefes** im Betrage von **CHF 1'350'000.00**  
 schreibe Schweizer Franken eine Million dreihundertfünfzigtausend 00/00,  
 lastend in der 1. Pfandstelle und ohne Konkurrenz auf der Liegenschaft **Köniz-Grundbuchblatt Nr. 10806**.
2. Für diesen Register-Schuldbrief gelten die folgenden Zins- und Abzahlungsbestimmungen:

*„Diese Schuld ist auf Grund einer separaten Vereinbarung zwischen Schuldner und Gläubiger zu verzinsen, abzuzahlen und zu kündigen. Sofern diese Vereinbarung nichts anderes vorsieht, ist die Schuld vom Entstehungstag an vierteljährlich auf den 31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember zum durch den Gläubiger jeweils festgesetzten Satz zu verzinsen und unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jederzeit kündbar.“*

Im Grundbuch ist ein Maximalzinsfuss von **10%** einzutragen.

3. Zur Eintragung des hievor begründeten Register-Schuldbriefes zugunsten der Bank EEK AG von CHF 1'350'000.00 wird die Einwilligung erteilt.

## **XI. Schlussbestimmungen**

### **1. Genehmigung**

Die Genehmigung des vorliegenden Baurechtsvertrages durch die zuständigen Organe der Einwohnergemeinde Köniz bleibt vorbehalten.

### **2. Bescheinigung betreffend den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland**

Die Notarin stellt fest, dass bei der Stiftung Schloss Köniz keine beherrschende Beteiligung durch Personen im Ausland im Sinne der Vorschriften über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland besteht.

### **3. Kosten**

Die Kosten des vorliegenden Baurechtsvertrages (Geometer, Handänderungssteuer, Grundbuchamt, Notarin inkl. MWSt) werden durch die Baurechtsberechtigte getragen. Diese bestätigt, von der Notarin auf die Grundzüge der Gebührenordnung gemäss der Verordnung über die Notariatsgebühren sowie die voraussichtliche Höhe der Notariatsgebühren aufmerksam gemacht worden zu sein.

Die Notarin hat die Vertragsparteien auch auf die mit diesem Vertrag anfallende Handänderungssteuer, welche grundsätzlich mit dem Ansatz von 1.8% vom 20-fachen Baurechtszins bezogen wird, hingewiesen. Angesichts des Baurechtszinses von CHF 1.00 erreicht die Handänderungssteuer den Minimalbetrag gemäss Art. 11 Abs. 3 HStG nicht.

### **4. Eintragungsbewilligung**

Die Parteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung zur Vornahme sämtlicher sich aus diesem Baurechtsvertrag ergebenden Eintragungen und Vormerkungen im Grundbuch.

## **5. Vollmacht**

Notarin Daniela Byland, Bundesgasse 26, 3001 Bern, und in deren Verhinderungsfall Notar Andreas Byland, Bundesgasse 26, 3001 Bern, oder Notar Micael Schweizer, Bundesgasse 26, 3001 Bern, wird ermächtigt, diesen Baurechtsvertrag beim Grundbuchamt Bern-Mittelland zur grundbuchlichen Behandlung anzumelden und sämtliche Akten nach dem erfolgten Vollzug vom Grundbuchamt zuhanden der Vertragsparteien in Empfang zu nehmen.

## **6. Ausfertigungen**

Dieser Baurechtsvertrag ist für die Stiftung Schloss Köniz, für die Einwohnergemeinde Köniz sowie für das Grundbuchamt Bern-Mittelland in Papierform **dreifach** auszufertigen.

## **Schlussverbal**

## **Nutzungsvereinbarung** zu Baurechtsvertrag Nr. 1 **Urschrift Nr.**

*Die*

**1.     *Einwohnergemeinde Köniz***

*handelnd durch den Gemeinderat,  
vertreten durch*

**- nachgenannt Nutzungsberechtigte (Grundeigentümerin) -**

*und*

*Die*

***Stiftung Schloss Köniz***

*Stiftung mit Sitz in Köniz  
handelnd durch*

**– nachgenannt Nutzungsbelastete (Baurechtsberechtigte) -**

---

### **Präambel**

Die Parteien sind bestrebt, das Schlossareal sowie den Schlosspark als schützenswertes Kulturgut von nationaler Bedeutung (KGS-Inventar Nr. 16534) für zukünftige Generationen zu erhalten und dieses unter Berücksichtigung der Zweckbestimmung der gesellschaftlichen, kulturellen sowie anderweitigen Nutzung durch die Öffentlichkeit und Private zugänglich zu machen. Die Einwohnergemeinde Köniz hat ihrerseits ein Interesse, dass die Gebäude und Räume auf dem Schlossareal u.a. weiterhin für bestimmte Nutzungsarten durch Gemeindevertreter und Mitarbeiter sowie die Mitglieder des Parlaments von Köniz etc. genutzt werden können. Zur Wahrung ihrer Interessen auf dem Schlossareal und zur Regelung ihrer eigenen Nutzungsrechte an Gebäuden auf dem Schlossareal sowie an Flächen im Schlosspark schliessen die Parteien vorliegende Nutzungsvereinbarung ab.

## 1. Zweck

1.1. Die Bestimmungen dieser Nutzungsvereinbarung stellen eine Konkretisierung von Art. VIII Ziffer 4 des Baurechtsvertrag Nr. 1, Urschrift Nr. ....dar. Im Kollisionsfall gehen sämtliche Bestimmungen des Baurechtsvertrag Nr. 1 der vorliegenden Nutzungsvereinbarung vor.

1.2. Ziel der vorliegenden Nutzungsvereinbarung ist es, die Interessen der Parteien im Rahmen ihrer Zweckbestimmung langfristig zu wahren und die gegenseitigen räumlichen und finanziellen Bedürfnisse partnerschaftlich zu regeln.

## 2. Geltungsbereich

Die vorliegende Nutzungsvereinbarung enthält die nachfolgenden Rechte im Zusammenhang mit der Festlegung eines nicht übertragbaren, frei widerruflichen, zeitlich beschränkten und ausschliesslichen Rechts auf einen Zugang und eine zweckgebundene Nutzung der im Baurecht abgegebenen Liegenschaft auf **Köniz-Grundbuchblatt Nr. 10806** (vormals Köniz Nr. 9574 und Nr. 89).

Das limitierte Nutzungsrecht ist räumlich auf die **Liegenschaft Köniz-Grundbuchblatt Nr. 10806** (vormals Köniz-Gbbl Nr. 9574) sowie den Schlossparkt Köniz (vormals Köniz-Gbbl Nr. 89) gemäss beiliegendem Situationsplan begrenzt (Situationsplan, **Anhang 1**) begrenzt.

## 3. Umfang des Nutzungsrechts

### 3.1. Exklusive Nutzungen für Büro-/Lager- und Ausstellungsflächen/Parkplätze etc.

Ein generelles **Vorrecht auf Abschluss eines Mietvertrages an Räumen/Geschossen** (Büro-, Lager-, Ausstellungsflächen etc.) in den Gebäuden auf dem neu errichteten Köniz-Grundbuchblatt Nr. 10806 (vormals Nr. 9574) gemäss jeweiligem Situationsplan (**Anhang 1**), in jedem Fall begrenzt auf die Nutzungen gemäss **Anhang 2**.

Das Vorrecht umfasst das Prioritätsrecht (gegenüber Dritten) auf Abschluss eines Mietvertrages.

### 3.2. ad hoc Nutzungen von Räumen, Flächen und Gebäude Nr. 21 (ehem. Leichenhalle) für Sitzungen, Ausstellungen, Events etc.

**Ein limitiertes Nutzungsrecht** an Räumen in den Gebäuden auf dem neu errichteten **Köniz-Gbbl Nr. 10806** (vormals Gbbl. Nr. 9574) sowie den Räumen und Flächen im Schlosspark Gbbl Nr. (vormals Gbbl. Nr. 89) für die vorbehaltenen Nutzungen (Übersicht vorbehaltene Nutzungen Anhang 2) im Rahmen eines Mietvertrages.

## 4. Übertragung von Nutzungsrechten / Drittnutzung

Eine Übertragung der vorbehaltenen Nutzungsrechte auf Dritte (Drittnutzung analog Untermiete) ist ausdrücklich ausgeschlossen.

## **5. Einhaltung von Bau- & sicherheitsrechtlichen Vorgaben**

Die Einhaltung von bau- und sicherheitsrechtlichen Vorgaben wird im Rahmen der vorbehaltenen Nutzungen jederzeit durch die Grundeigentümerinnen als Nutzungsberechtigte gewährleistet. Ausdrücklich vorbehalten bleiben mietvertragsrechtliche Bestimmungen.

## **6. Grundlagen der Abgeltung für vorbehaltene Nutzungen**

Die Abgeltung von Art und Umfang der vorbehaltenen Nutzungen der durch das Baurecht belasteten Gebäude resp. Gebäudeteile werden hiermit ausdrücklich im Rahmen entsprechender Mietverträge vorbehalten. Dabei werden nachfolgende Grundlagen berücksichtigt:

6.1. Für die im Zeitpunkt der Errichtung vorbehaltenen Nutzungen (**Anhang 2**) wird – unabhängig von der Vereinnahmung von öffentlichen und privaten Fördermitteln für Unterhalt und Erneuerung (zBsp. Lotteriefonds etc.) durch die Nutzungsbelastete - eine Kostenmiete vereinbart. Für weitergehende, Anhang 2 überschreitende Nutzungen gelten Marktkonditionen.

6.3. Die aus den vorbehaltenen Nutzungsflächen resultierenden Nebenkosten werden im Rahmen von Mietvertragsverhältnissen stets anteilmässig und effektiv zulasten der Nutzungsberechtigten abgerechnet.

## **7. Dauer**

7.1. Die vorliegende Vereinbarung wird auf eine Dauer von 10 Jahren vereinbart. Vorbehalten bleibt der Ablauf des Baurechtsvertrages bzw. der ordentliche oder vorzeitige Heimfall (siehe Ziffer 8 nachfolgend).

7.2. Der Umfang der vorbehaltenen Nutzungen gemäss Anhang 2 wird grundsätzlich alle 10 Jahre, beginnend mit Verurkundung des Baurechtsvertrages Nr. 1, neu zwischen den Parteien einvernehmlich festgelegt. Die Parteien sind frei, jederzeit eine Anpassung des Anhangs 2 A vor Ablauf der 10-Jahresfrist einvernehmlich vorzunehmen

7.3. Ein Jahr vor Ablauf der 10-Jahresfrist nehmen die Parteien Verhandlungen zum Abschluss einer neuen Nutzungsvereinbarung auf.

7.4. Die Nutzungsberechtigte kann jederzeit einzeln auf die vorbehaltenen Nutzungsrechte an Räumen/Geschossen bzw. Gebäudeteilen ganz oder teilweise durch Erklärung mit eingeschriebenem Schreiben an die Nutzungsbelastete verzichten.

## **8. Inkrafttreten**

Die vorliegende Nutzungsvereinbarung tritt mit der Verurkundung des Baurechtsvertrags Nr. 1 zwischen den Parteien in Kraft. Bei Ablauf des Baurechtsvertrags Nr. 1, Urschrift Nr. .... bzw. ordentlichem oder vorzeitigem Heimfall fällt die vorliegende Nutzungsvereinbarung ersatzlos dahin.

## **9. Anwendbares Recht**

Auf die vorliegende Vereinbarung ist schweizerisches Recht anwendbar.

## **10. Gerichtsstand**

Gerichtsstand ist Bern.



**Ort / Datum**

---

**Für die Nutzungsberechtigte / Grundeigentümerin**

---

**Für die Nutzungsbelastete / Baurechtsberechtigte**

---

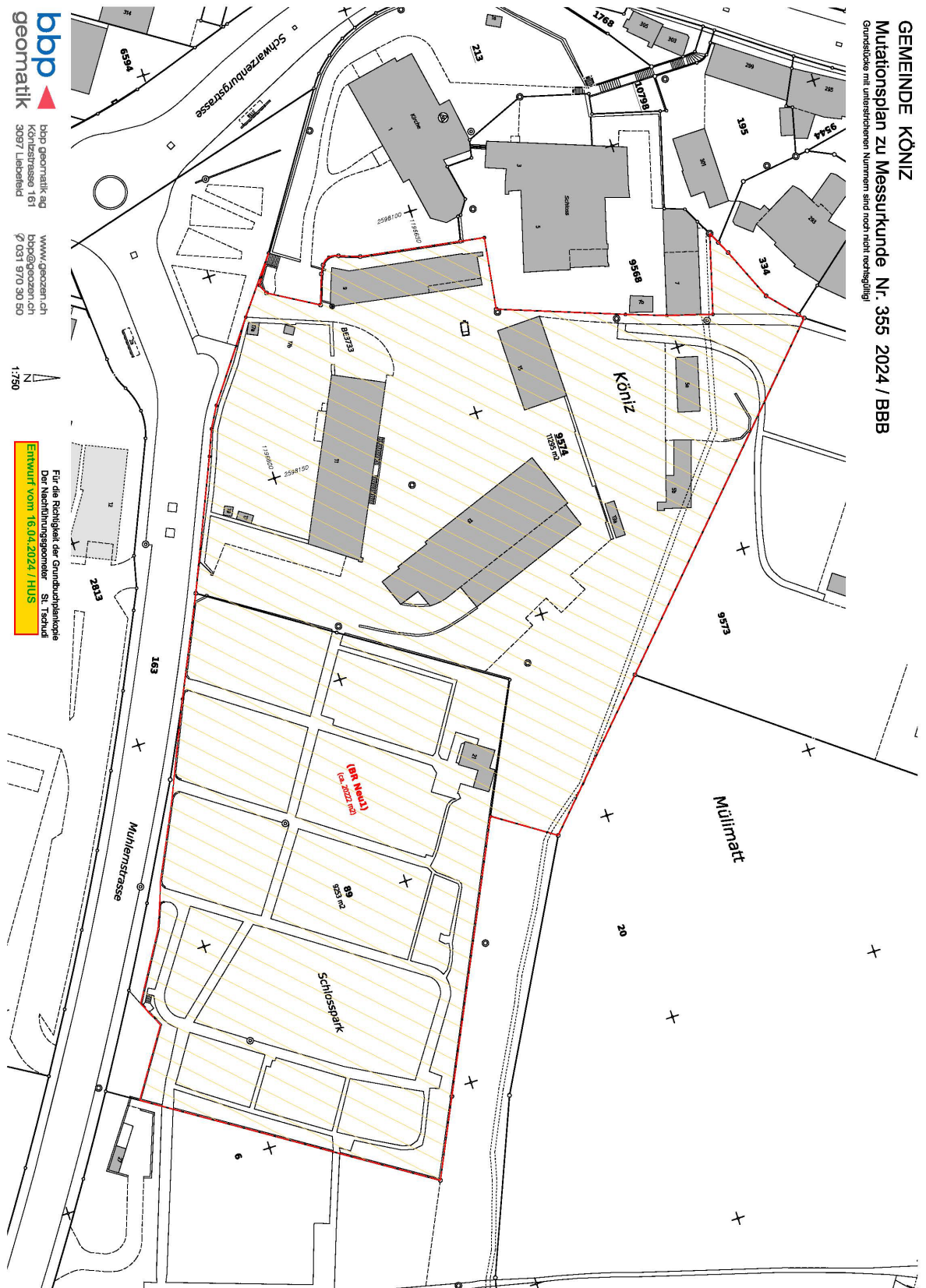
**Anhänge:**

- Situationsplan Schlossareal (vormals Köniz Gbbl. Nr. 9574, **Anhang 1**)
- Übersicht vorbehaltene Nutzungen, **Anhang 2**

**Ausfertigung:**

Zweifach

## Anhang 1 Situationsplan



## Anhang 2

### Übersicht vorbehaltene Nutzungen Einwohnergemeinde Köniz

Die Einwohnergemeinde behält sich in Zukunft folgende Nutzungen vor:

- Sitzungen Parlament Köniz sowie Ersatzdaten pro Jahr  
(ab 18:00 Uhr, aktuell Gebäude Rosstall)
- Sitzungen Gemeindebehörden, Gemeinderat
- Sonstige behördliche Sitzungen & Veranstaltungen
- Sonstige Nutzungen mit Anwesenheit von Gemeindevertretern
- Benutzung Trauzimmer (aktuell Chornhaus)
- 1. Augustfeier
- Nutzung von Büroflächen, Ausstellungsräumen durch Stiftung Schulmuseum Bern in Köniz, Musikschule und Könizer Bibliotheken

### Schlosspark:

- Benutzung Schlossparkareal für Aktivitäten
- Nutzung Gebäude Nr. 21 (ehem. Leichenhalle)

Sämtliche vorbehaltenen Nutzungen sind zweckgebunden im Zusammenhang mit Tätigkeiten der Einwohnergemeinde Köniz oder der vorgenannten Dritten eingeräumt.

Dieses Geschäft der Informationsebene "Liegenschaften" ist innerhalb eines Jahres seit Erstellung der Mutationsakten zur grundbuchlichen Behandlung anzumelden (siehe Kantonale Verordnung über die amtliche Vermessung (KVAV), Artikel 12a). Für das vorliegende Geschäft läuft diese Frist bis zum 22.05.2025.

Gde.-Nr.

Gemeinde-Name

Geschäft

355

Köniz

2024 / 16

Geschäftstyp:

AV-Mutation / Standard

Beschrieb Auftrag:

Schloss Köniz, Muhlernstrasse, Grst.-Nr. 89 und 9574, Errichtung Baurecht

Bemerkungen:

Geschäft

355

2024 / 15

geht vor

AV-Mutation / Standard

Perimeter

Gemeinde 355 Köniz

Grundstücke

89

CH569746359093

9574

CH784746358158

10806 BR

CH653364853658

neu

Verzeichnis der Veränderungen

Liegenschaften

Gemeinde 355 Köniz

Gemeinde	Gst.-Nr.	Gemeinde	Gst.-Nr.	Fläche m²	Fläche m²
355	89			alte Totalfläche	9'253
355	89			neue Totalfläche	9'253

355	9574			alte Totalfläche	11'295
355	9574			neue Totalfläche	11'295

Selbständige und dauernde Rechte, Konzessionen, Bergwerke

Gemeinde 355 Köniz

Gemeinde	Art des Rechts	Gst.-Nr.	alter Zustand Fläche m²	Gst.-Nr.	neuer Zustand Fläche m²
355	Baurecht				
	Grundstück neu eröffnet			10806 BR	20'221

# Verzeichnis der Grundstücke im neuen Zustand

355 Köniz Grundstück 89

CH569746359093

Totalfläche m² 9'253

rt zu  
ähr)

## Lagebezeichnung

Hinweise:

Flurname: Mülimatt

Plan-Nr. 4431

## 355 / 89 Gebäude

EGID	BE-GID	Gebäudeart / Adresse	Teilfläche m²	Gesamtfläche m²	Gehört zu (o. Gewähr)
502111487	189368	Leichenhalle	59	59	
00	00	Muhlernstrasse 21, 3098 Köniz			
		Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (10806)			

## 355 / 89 Bodenbedeckung

Art	Fläche m²
Gebäude	59
Strasse, Weg	1'364
Trottoir	139
Übrige befestigte Fläche	190
Gartenanlage	7'501

## 355 / 89 Eigentum

(Rechtsverbindlich ist der Eigentumseintrag im Grundbuch)

### Alleineigentum

Einwohnergemeinde Köniz, Köniz

## 355 / 89 Belastet mit selbst. u. dauernden Rechten, Konzessionen

Art	Gemeinde	Gst.-Nr.	Fläche m²	
Baurecht	355 Köniz	10806 BR	8'926	Teil

## 355 Köniz

Grundstück 9574

CH784746358158

Totalfläche m² 11'295

## Lagebezeichnung

Hinweise:

Strasse: Rappentöriweg

Flurname: Köniz

Plan-Nr. 4411, 4430, 4431

355 / 9574 **Bodenbedeckung**

Art	Fläche m²
Gebäude	1'982
Strasse, Weg	178
Trottoir	27
Übrige befestigte Fläche	3'799
Acker, Wiese, Weide	3'163
Gartenanlage	2'146

355 / 9574 **Eigentum** (Rechtsverbindlich ist der Eigentumseintrag im Grundbuch)

Alleineigentum  
Einwohnergemeinde Köniz, Köniz

355 / 9574 **Belastet mit selbst. u. dauernden Rechten, Konzessionen**

Art	Gemeinde	Gst.-Nr.	Fläche m²	
Baurecht	355 Köniz	10806 BR	11'295	Teil



**355 Köniz**

**Grundstück 10806 BR** CH653364853658 **Totalfläche m² 20'221**

Lagebezeichnung Hinweise:

Strasse: Rappentöriweg  
Flurname: Köniz, Mülimatt  
  
Plan-Nr. 4411, 4430, 4431

355 / 10806 BR **Lastend auf**

Gemeinde	Gst.-Nr.	Fläche m²
355 Köniz	89	8'926
355 Köniz	9574	11'295

355 / 10806 BR **Gebäude**

EGID	BE-GID	Gebäudeart / Adresse	Teilfläche m²	Gesamtfläche m²	Gehört zu (o. Gewähr)
1277292 00	189385 00	Kornhaus Muhlernstrasse 11, 3098 Köniz Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (10806)	531	531	
502111495 00	189382 00	Garage/Autounterstand Muhlernstrasse 13, 3098 Köniz Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (10806)	769	769	

502111494 00	521648 00	Futterschöpfle Muhlernstrasse 13a, 3098 Köniz Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (10806)	19	19
502111493 00	189377 00	Begegnungszentrum für Kultur Muhlernstrasse 15, 3098 Köniz Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (10806)	207	207
502111492 00	189389 00	Scherm Muhlernstrasse 17, 3098 Köniz Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (10806)	7	7
502111491 00	189387 00	Gartenhaus Muhlernstrasse 17a, 3098 Köniz Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (10806)	7	7
502111490 00	189386 00	Gebäude/Bauten Muhlernstrasse 17b, 3098 Köniz Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (10806)	5	5
502111489 00	189388 00	Schopf Muhlernstrasse 19, 3098 Köniz Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (10806)	4	4
502111487 00	189368 00	Leichenhalle Muhlernstrasse 21, 3098 Köniz Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (10806)	59	59
502111483 00	189376 00	Schreinerei Muhlernstrasse 5a, 3098 Köniz Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (10806)	67	67
502111482 00	189375 00	Schafstall Muhlernstrasse 5b, 3098 Köniz Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (10806)	84	84
1275056 00	189383 00	Haberhaus Muhlernstrasse 9, 3098 Köniz Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (10806)	282	282



Die Richtigkeit bescheinigt:  
Ort

Datum

Der/Die Nachführungsgeometer/-in  
St. Tschudi  
Nachführungsgeometer  
Könizstrasse 161  
3097 Liebefeld

Liebefeld

22. Mai 2024

Erklärung: Die Unterzeichneten erklären, dass die Messurkunde und der Mutationsplan ihren Vereinbarungen entsprechen, und anerkennen die Richtigkeit der Planänderung.

Die Parteien

....., den .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

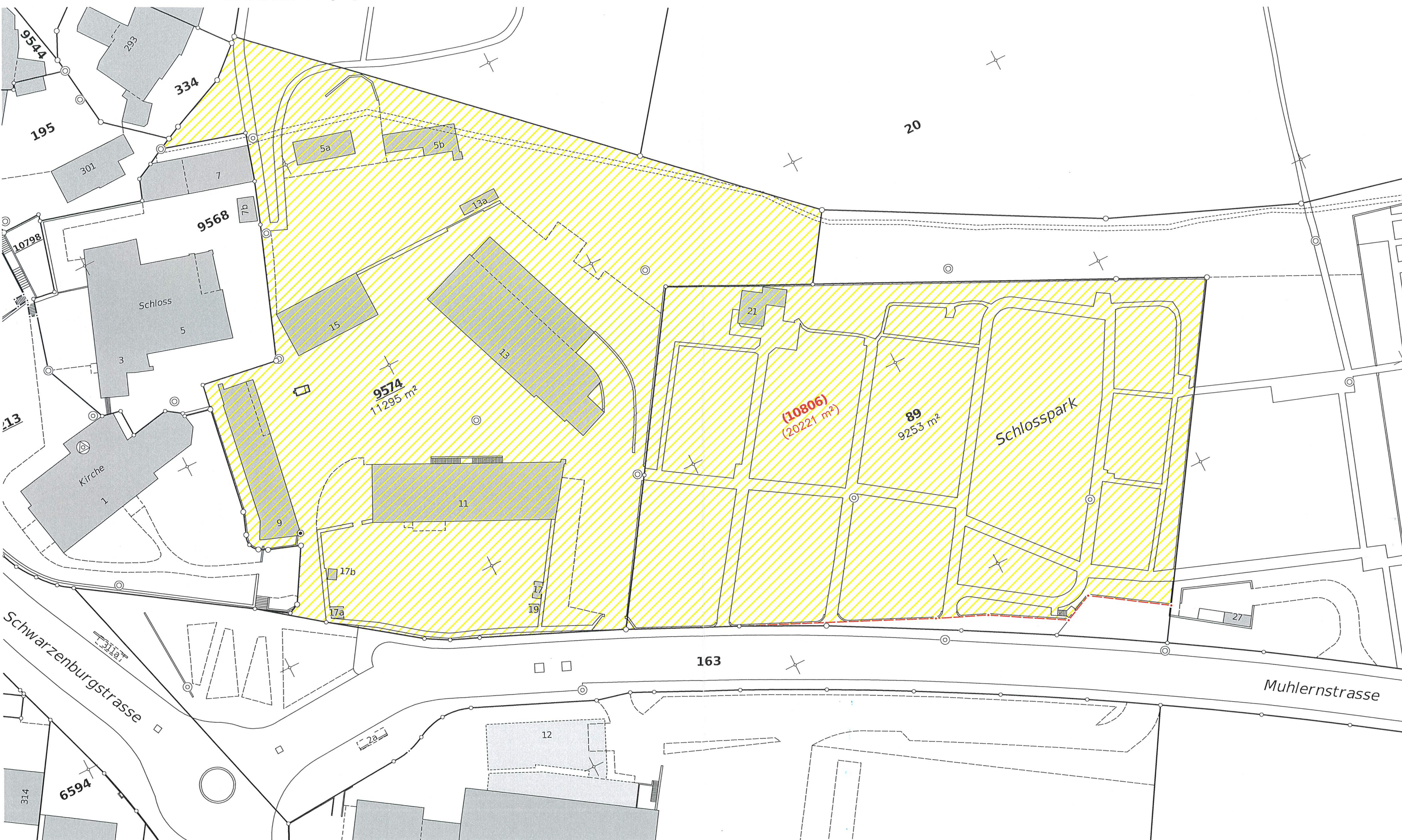
.....

.....

.....



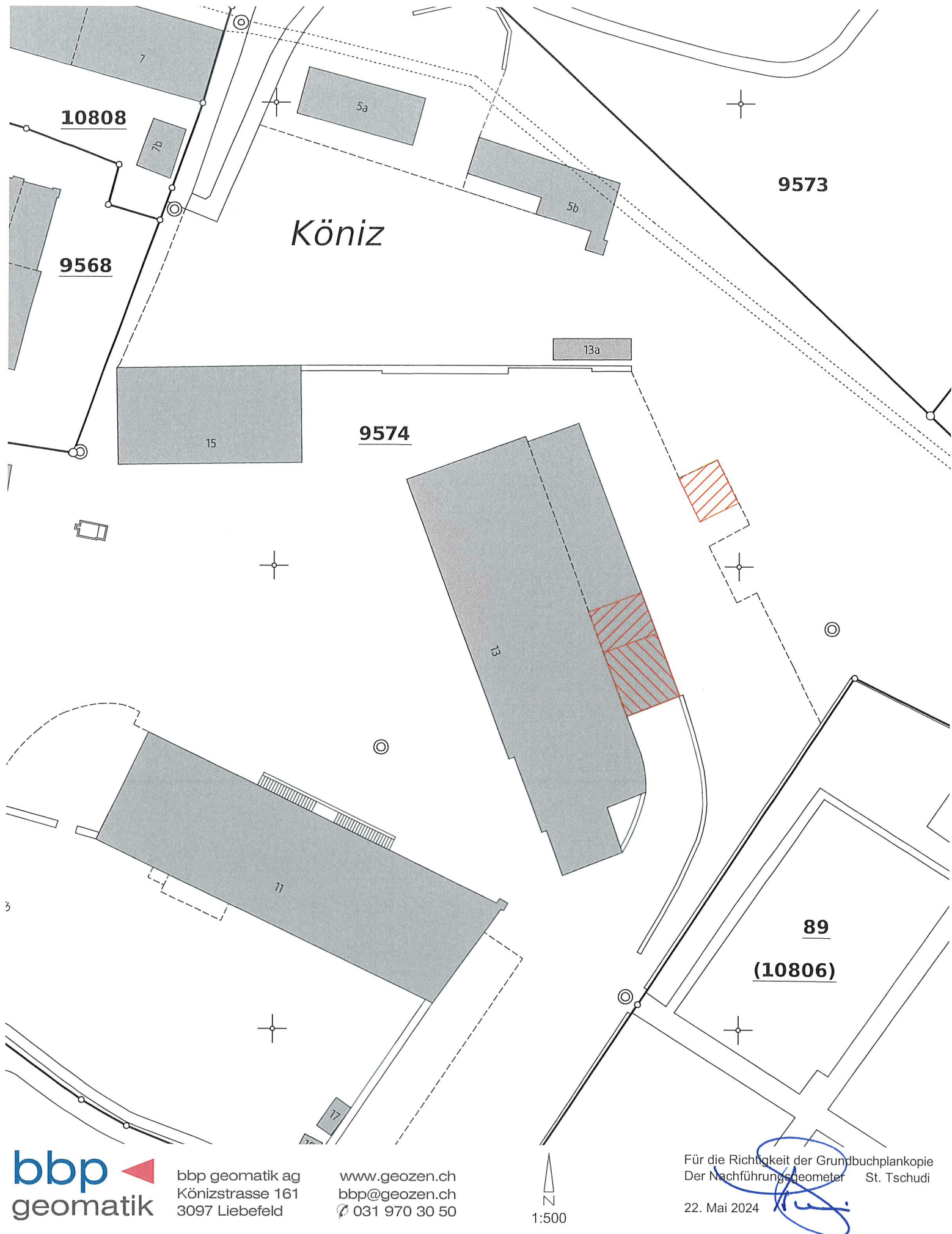






## Dienstbarkeitsplan

Eintrag der Dienstbarkeiten nach Angabe  
der Parteien ohne Gewähr für richtige Lage.  
Dienstbarkeiten sind nicht vermarktet und  
werden im Grundbuchplan nicht eingetragen.



*Urschrift Nr.*

# **AUFHEBUNG EINES BAURECHTES**

***Baurecht Nr. 10391 / Rossstall***

***Daniela Byland***, Notarin, eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern, mit Büro in Zollikofen, Märitgasse 1 und in Bern, Bundesgasse 26,

***beurkundet:***

Der

***Verein Rossstall***

Verein mit Sitz in Köniz

handelnd durch die folgenden kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Personen:




*und*

die

***Einwohnergemeinde Köniz***

handelnd durch den Gemeinderat,

vertreten durch 

***erklären:***

## I. Grundstückbeschreibung

- Der **Verein Rossstall** ist Eigentümer des folgenden Baurechtes in der Einwohnergemeinde **Köniz**:

### **Köniz-Grundbuchblatt Nr. 10391**

enthaltend:

Gemeinde	355 Köniz
Grundstück-Nr.	10391
Grundstückart	Selbständiges und dauerndes Recht (Baurecht)
E-GRID	CH294693413570
28.02.2008 003-2008/1563/0	(R) SDR Baurecht, bis 31.12.2038 z.L. LIG Köniz 355/9574
Fläche	305 m <sup>2</sup>
Plan-Nr.	4431
Belastete Teilflächen	Lastend auf Köniz 355/9574 305 m <sup>2</sup>
Lagebezeichnung	Köniz
Gebäude / Bauten	Begegnungszentrum für Kultur Muhlenstrasse 15, 3098 Köniz Gesamtfläche 207 m <sup>2</sup>

### **Dominierte Grundstücke**

Keine

### **Amtlicher Wert**

CHF 1'092'100.00 ab Steuerjahr 2020

### **Eigentum**

Alleineigentum  
Verein Rossstall, Köniz 28.02.2008 003-2008/1563/0, Baurechtsvertrag

### **Anmerkungen**

keine

### **Dienstbarkeiten**

16.08.2012 034-2012/11832/0 (R) Fusswegrecht  
z.L. LIG Köniz 355/9574  
16.08.2012 034-2012/11832/0 (R) Fahr- und Fusswegrecht  
z.L. LIG Köniz 355/9574

### **Grundlasten**

Keine

### **Vormerkungen**

28.02.2008 003-2008/1563/0 Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Baurecht)  
28.02.2008 003-2008/1563/0 Vereinbarungen betreffend den Heimfall

### **Pfandrechte**

27.02.2009 003-2009/1844/0 Namen-Papier-Schuldbrief, **CHF 1'200'000.00**, 1. Pfand-  
stelle, Max. 10%  
Grundpfandgläubiger Bank EEK AG, Bern  
02.12.2010 034-2010/16266/0 Namen-Papier-Schuldbrief, **CHF 150'000.00**, 2. Pfand-  
stelle, Max. 10%  
Grundpfandgläubiger Bank EEK AG, Bern

2. Die **Einwohnergemeinde Köniz** ist Eigentümerin des mit dem Baurecht des Vereins Rossstall belasteten Grundstücks:

**Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9574**

enthaltend:

Gemeinde	355 Köniz
Grundstück-Nr.	9574
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH784746358158
Fläche	11'295 m <sup>2</sup> , AV93
Plan-Nr.	4411 4430 4431
Lagebezeichnung	Rappentöriweg Köniz
Bodenbedeckung	Gebäude, 1982 m <sup>2</sup> Strasse, Weg, 178 m <sup>2</sup> Trottoir, 27 m <sup>2</sup> Übrige befestigte Fläche, 3'799 m <sup>2</sup> Acker, Wiese, Weide, 3'163 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	Gartenanlage, 2'146 m <sup>2</sup> Kornhaus, 531 m <sup>2</sup> Muhlernstrasse 11, 3098 Köniz Garage/Autounterstand, 769 m <sup>2</sup> Muhlernstrasse 13, 3098 Köniz Futterschöpfe, 19 m <sup>2</sup> Muhlernstrasse 13a, 3098 Köniz Begegnungszentrum für Kultur Muhlernstrasse 15, 3098 Köniz Gesamtfläche 207 m <sup>2</sup> Scher, 7 m <sup>2</sup> Muhlernstrasse 17, 3098 Köniz Gartenhaus, 7 m <sup>2</sup> Muhlernstrasse 17a, 3098 Köniz Gebäude/Bauten, 5 m <sup>2</sup> Muhlernstrasse 17b, 3098 Köniz Schopf, 4 m <sup>2</sup> Muhlernstrasse 19, 3098 Köniz Schreinerei, 67 m <sup>2</sup> Muhlernstrasse 5a, 3098 Köniz Schafstall, 84 m <sup>2</sup> Muhlernstrasse 5b, 3098 Köniz Haberhaus, 282 m <sup>2</sup> Muhlernstrasse 9, 3098 Köniz
Bemerkungen Grundbuch	ab Gst. 20

**Dominierte Grundstücke**

Keine

**Amtlicher Wert**

CHF 2'053'700.00

ab Steuerjahr 2020

**Eigentum**

Alleineigentum

Einwohnergemeinde Köniz

31.10.1997 003-1997/8981/0, Kauf

**Anmerkungen**

Keine

**Dienstbarkeiten**

07.11.1874 003-57/117	(L) Wasserdurchleitungsrecht z.G. SDR Köniz 355/2049
15.11.1879 003-63/398	(L) Wasserdurchleitungsrecht z.G. SDR Niedermuhlern 877/601
01.01.1912 003-1912/1/0	(L) Wasserdurchleitungsrecht z.G. SDR Köniz 355/7, 194, 2861
24.02.1915 003-I/1413	(L) Wasserleitungsrecht und Pflicht zur Duldung eines Hydranten z.G. Einwohnergemeinde Köniz
06.10.1961 003-V/1910	(L) Kabeldurchleitungsrecht z.G. Swisscom (Schweiz) AG, Ittigen
18.11.1974 003-1974/7523/0	(L) Kabelleitung, bis 18.11.2024 z.G. Swisscom (Schweiz) AG, Ittigen
15.04.1991 003-1991/2701/0	(L) Fernwärmeleitung z.G. BKW FMB Energie AG
28.03.2002 003-2002/2557/0	(L) Autoabstellplatz z.G. LIG Köniz 355/213, 9568
28.02.2008 003-2008/1563/0	(L) SDR Baurecht, bis 31.12.2038 z.G. SDR Köniz 355/10391
16.08.2012 034-2012/11832/0	(L) Fusswegrecht z.G. SDR Köniz 355/10391
16.08.2012 034-2012/11832/0	(L) Fahr- und Fusswegrecht z.G. SDR Köniz 355/10391

**Grundlasten**

Keine

**Vormerkungen**

28.02.2008 003-2008/1563/0	Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Baurecht)
28.02.2008 003-2008/1563/0	Vereinbarungen betreffend den Heimfall

**Pfandrechte**

Keine

## **II. Ausgangslage**

1. Mit dem Baurechtsvertrag vom 12. Februar 2008, im Grundbuch eingetragen am 28. Februar 2008 unter Beleg 1563, hat die Einwohnergemeinde Köniz dem Verein Rossstall auf seinem Bodengrundstück Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9574 das selbständige und dauernde Baurecht Köniz-Grundbuchblatt Nr. 10391 eingeräumt. Dieses Baurecht weist eine Laufzeit bis 31. Dezember 2038 auf. Der Baurechtszins beträgt CHF 100.00/Jahr.
2. Der Verein Rossstall und die Einwohnergemeinde Köniz sind übereingekommen, dass das Baurecht Köniz-Grundbuchblatt Nr. 10391 mit den darauf stehenden Gebäuden von der Einwohnergemeinde Köniz übernommen wird und das Baurecht mithin dahinfällt.

## **III. Aufhebung des Baurechtes Köniz-Grundbuchblatt Nr. 10391**

### **1. Handänderung**

- 1.1 Der **Verein Rossstall**, in Köniz, überträgt der **Einwohnergemeinde Köniz** das Baurecht **Köniz-Grundbuchblatt Nr. 10391** zu Alleineigentum.

Die Einwohnergemeinde Köniz übernimmt das Baurecht Köniz-Grundbuchblatt Nr. 10391 mit dem darauf bestehenden Gebäude und der dazugehörigen technischen Infrastruktur.

- 1.2 Die Übertragung des Baurechtes Köniz-Grundbuchblatt Nr. 10391 an die Einwohnergemeinde Köniz erfolgt gegen die Übernahme der Schuld- und Zinspflicht bezüglich der Hypothek IBAN CH [REDACTED] bei der Bank EEK AG mit einem Schuldkapital von CHF 970'000.00. Die Bank EEK AG stimmt dieser Schuldübernahme mittels separater Erklärung zu.
- 1.3 Nutzen und Gefahr am Baurecht Köniz-Grundbuchblatt Nr. 10391 beginnen der Einwohnergemeinde Köniz am Termin der Verkündung des vorliegenden Vertrages.
- 1.4 Die Einwohnergemeinde Köniz als Übernehmerin des Baurechtes Nr. 10391 anerkennt, die örtliche Lage und den baulichen Zustand des Vertragsobjektes zu kennen. Sie übernimmt es im heutigen Zustand. Jede Gewährspflicht für rechtliche und bauliche Mängel wird ausgeschlossen, soweit dies gesetzlich zulässig ist.
- 1.5 Die Einwohnergemeinde Köniz hat Kenntnis von den um das Vertragsobjekt bestehenden Miet- und Nutzungsverträgen, welche gestützt auf Art. 261 Abs. 1 OR per [REDACTED] 2024 in Rechten und Pflichten und unter Entlastung des Vereins Rossstall an sie übergehen. Es handelt sich um die Vereinbarung Kulturhof zur Nutzung des Betriebs Rossstall.

- 1.6 Mit der Handänderung des Baurechtes Nr. 10391 gehen Rechte und Pflichten aus dem bei der Gebäudeversicherung des Kantons Bern (GVB) bestehenden Versicherungsverhältnis für Elementarschaden mit Wirkung ab der Vertragsverurkundung an die Einwohnergemeinde Köniz über. Allfällige Zusatzversicherungen gehen auf die Einwohnergemeinde Köniz über, welche diese innert dreissig Tagen ab dem Eigentumsübergang kündigen kann.
- 1.7 Sämtliche öffentliche und private Abgaben betreffend das Baurecht Nr. 10391 fallen ab dem Termin der Vertragsverurkundung zulasten der Einwohnergemeinde Köniz.

## **2. Aufhebung**

Aufgrund der Übertragung gemäss Ziffer III/1 hievor ist die Einwohnergemeinde Köniz Eigentümerin des selbständigen und dauernden Baurechtes Köniz-Grundbuchblatt Nr. 10391 geworden. Sie ist ausserdem Eigentümerin des mit diesem Baurecht belasteten Bodengrundstückes Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9574.

Gestützt auf die Messurkunde zur Planänderung Nr. 2024/15 des Nachführungsgeometers, Herrn St. Tschudi, und den Situationsplan vom 22. Mai 2024 wird das Grundbuchamt Bern-Mittelland ersucht, das Baurecht Köniz-Grundbuchblatt Nr. 10391 mit dem Bodengrundstück Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9574 zu vereinigen und demzufolge das Baurecht Nr. 10391 aufzuheben. Das Grundbuchblatt Nr. 10391 ist zu schliessen. Eine Kopie der Messurkunde sowie der Situationsplan werden mit der Urschrift dieser Urkunde als **Beilagen Nrn. 1 und 2** aufbewahrt.

Infolge der Aufhebung des Baurechtes werden die sich darauf befindlichen ober- und unterirdischen Gebäude zum Bestandteil der Liegenschaft Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9574. Der Baurechtsvertrag vom 12. Februar 2008 äussert damit mit Wirkung ab der Vertragsverurkundung keine Rechtswirkungen mehr.

## **3. Bereinigungen**

### **3.1 Dienstbarkeiten**

Die auf dem Baurecht Köniz-Grundbuchblatt Nr. 10391 eingetragenen Dienstbarkeitsrechte „Fusswegrecht zL 9574“ und „Fahr- und Fusswegrecht zL 9574“ gehen infolge der Aufhebung des Baurechtes unter. Auf dem Bodengrundstück Nr. 9574 sind die Gegeneinträge als Dienstbarkeitslasten „Fusswegrecht zG 10391“ und „Fahr- und Fusswegrecht zG 10391“ ebenfalls zu löschen.

Die Dienstbarkeitslast „Baurecht bis 31. Dezember 2038 zG 10391“ auf dem Grundstück Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9574 ist aufgrund der Vereinigung des Baurechtes mit dem Bodengrundstück zu löschen.



### **3.2 Vormerkungen**

Die Vormerkungen „Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes (Baurecht)“ und „Vereinbarung betreffend den Heimfall“ auf dem Grundstück Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9574 sind aufgrund der Vereinigung des Baurechtes mit dem Bodengrundstück zu löschen.

### **3.3 Pfandrechte**

Die Namen-Papier-Schuldbriefe in der 1. und 2. Pfandstelle von total CHF 1'350'000.00 sind aufgrund der Vereinigung des Baurechtes mit dem Bodengrundstück zu löschen. Die beiden Schuldbriefe werden dem Grundbuchamt zur Entkräftung vorgelegt.

Im Zuge der direkt im Anschluss erfolgenden Errichtung des Baurechts Nr. 1 / Schlossareal wird die notwendige Pfandsicherheit errichtet.

## **IV. Schlussbestimmungen**

### **1. Genehmigung**

Zur Rechtsverbindlichkeit dieses Vertrages bleibt die Genehmigung durch die zuständigen Organe der Einwohnergemeinde Köniz vorbehalten.

### **2. Kosten**

Die Kosten dieses Vertrages (Geometer, Grundbuchamt, Notarin inkl. MWSt) werden durch die Einwohnergemeinde Köniz getragen.

### **3. Eintragungsbewilligung**

Die Parteien erteilen ihre Einwilligung zur Vornahme sämtlicher sich aus dieser Urkunde ergebenden Änderungen im Grundbuch und im Vermessungswerk; sie ersuchen den Grundbuchverwalter und den Nachführungsgeometer um den Vollzug aller erforderlichen Eintragungen.

### **4. Vollmacht**

Notarin Daniela Byland, Bundesgasse 26, 3001 Bern, in deren Verhinderungsfall Notar Andreas Byland, Bundesgasse 26, 3001 Bern, oder Notar Micael Schweizer, Bundesgasse 26, 3011 Bern, wird ermächtigt, diese Aufhebung eines Baurechtes dem Grundbuchamt Bern-Mittelland zur Behandlung anzumelden, die

Akten nach dem erfolgten Vollzug vom Grundbuchamt in Empfang zu nehmen und den Parteien auszuhändigen.

#### **5.   *Ausfertigungen***

Diese Urkunde ist für das Grundbuchamt Bern-Mittelland **elektronisch** und für die Parteien in Papierform **zweifach** auszufertigen.

#### ***Schlussverbal***

Dieses Geschäft der Informationsebene "Liegenschaften" ist innerhalb eines Jahres seit Erstellung der Mutationsakten zur grundbuchlichen Behandlung anzumelden (siehe Kantonale Verordnung über die amtliche Vermessung (KVAV), Artikel 12a). Für das vorliegende Geschäft läuft diese Frist bis zum 22.05.2025.

Gde.-Nr.

Gemeinde-Name

Geschäft

355

Köniz

2024 / 15

Geschäftstyp:

AV-Mutation / Standard

Beschrieb Auftrag:

Schloss Köniz - Rossstall, Muhlernstrasse 15, Grst.-Nr. 957, Aufhebung BR10391

Perimeter

Gemeinde 355 Köniz

Grundstücke

9574

CH784746358158

10391 BR

CH294693413570

geschl.

Verzeichnis der Veränderungen

Liegenschaften

Gemeinde 355 Köniz

Gemeinde	Gst.-Nr.	Gemeinde	Gst.-Nr.	Fläche m²	Fläche m²
355	9574			alte Totalfläche	11'295
355	9574			neue Totalfläche	11'295



Selbständige und dauernde Rechte, Konzessionen, Bergwerke

Gemeinde 355 Köniz

Gemeinde	Art des Rechts	Gst.-Nr.	alter Zustand Fläche m²	Gst.-Nr.	neuer Zustand Fläche m²
355	Baurecht Grundstück geschlossen	10391 BR	305		

## Verzeichnis der Grundstücke im neuen Zustand

355 Köniz

Grundstück 9574

CH784746358158

Totalfläche m<sup>2</sup> 11'295

Lagebezeichnung

Hinweise:

Strasse: Rappentöriweg

Flurname: Köniz

Plan-Nr. 4411, 4430, 4431

## 355 / 9574 Gebäude

EGID	BE-GID	Gebäudeart / Adresse	Teilfläche m <sup>2</sup>	Gesamtfläche m <sup>2</sup>	Gehört zu (o. Gewähr)
1277292 00	189385 00	Kornhaus Muhlernstrasse 11, 3098 Köniz Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	531	531	
502111495 00	189382 00	Garage/Autounterstand Muhlernstrasse 13, 3098 Köniz Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	769	769	
502111494 00	521648 00	Futterschöpfle Muhlernstrasse 13a, 3098 Köniz Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	19	19	
502111493 00	189377 00	Begegnungszentrum für Kultur Muhlernstrasse 15, 3098 Köniz Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	207	207	
502111492 00	189389 00	Scherm Muhlernstrasse 17, 3098 Köniz Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	7	7	
502111491 00	189387 00	Gartenhaus Muhlernstrasse 17a, 3098 Köniz Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	7	7	
502111490 00	189386 00	Gebäude/Bauten Muhlernstrasse 17b, 3098 Köniz Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	5	5	
502111489 00	189388 00	Schopf Muhlernstrasse 19, 3098 Köniz Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	4	4	
502111483 00	189376 00	Schreinerei Muhlernstrasse 5a, 3098 Köniz Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	67	67	

502111482	189375	Schafstall	84	84
00	00	Muhlernstrasse 5b, 3098 Köniz		
		Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR		
1275056	189383	Haberhaus	282	282
00	00	Muhlernstrasse 9, 3098 Köniz		
		Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR		

355 / 9574 Bodenbedeckung

Art	Fläche m²
Gebäude	1'982
Strasse, Weg	178
Trottoir	27
Übrige befestigte Fläche	3'799
Acker, Wiese, Weide	3'163
Gartenanlage	2'146

355 / 9574 Eigentum (Rechtsverbindlich ist der Eigentumseintrag im Grundbuch)

Alleineigentum  
Einwohnergemeinde Köniz, Köniz



355 Köniz

Grundstück 10391 BR

CH294693413570

Grundstück geschlossen

Die Richtigkeit bescheinigt:

Ort

Datum

Der/Die Nachführungsgeometer/-in

St. Tschudi  
Nachführungsgeometer  
Könizstrasse 161  
3097 Liebefeld

Liebefeld

22. Mai 2024

Erklärung: Die Unterzeichneten erklären, dass die Messurkunde und der Mutationsplan ihren Vereinbarungen entsprechen, und anerkennen die Richtigkeit der Planänderung.

Die Parteien

....., den .....

.....

.....

.....

.....

.....

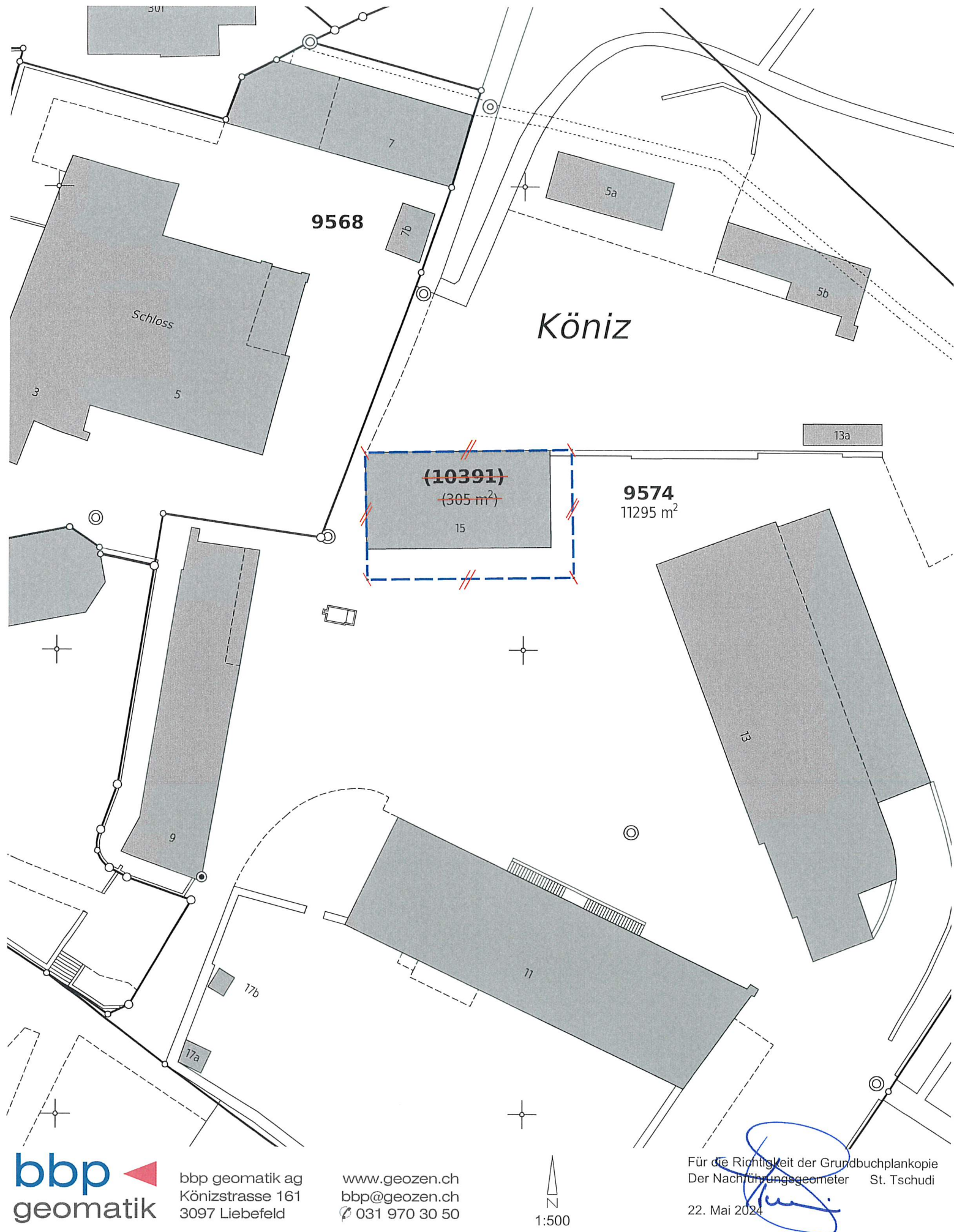
.....

.....

.....

.....





Urschrift Nr. [REDACTED]

# **B A U R E C H T S V E R T R A G**

## **Nr. 2 / Ritterhaus**

**Daniela Byland**, Notarin, eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern, mit Büro in Zollikofen, Märitgasse 1 und in Bern, Bundesgasse 26,

**beurkundet:**

1. Die

**Einwohnergemeinde Köniz**

handelnd durch den Gemeinderat,

vertreten durch [REDACTED]

2. Die

**Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Köniz**

handelnd durch den Kirchgemeinderat,

vertreten durch [REDACTED]

- Grundeigentümerinnen / Baurechtsgeberinnen -

und

die

**Stiftung Schloss Köniz**

Stiftung mit Sitz in Köniz

handelnd durch [REDACTED]

- Baurechtsberechtigte -

**erklären:**



## **Präambel**

Die Parteien sind bestrebt, das Ritterhaus des Schlosses Köniz als schützenswertes Kulturgut von nationaler Bedeutung (KGS-Inventar Nr. 16534) für zukünftige Generationen zu erhalten und dieses, unter Berücksichtigung der Zweckbestimmung aller Vertragsparteien, der gesellschaftlichen, kulturellen sowie anderweitigen Nutzung durch die Öffentlichkeit und Private zugänglich zu machen.

## **I. Grundstückbeschreibungen**

Die **Einwohnergemeinde Köniz** und die Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Köniz sind Miteigentümer des folgenden in der Einwohnergemeinde **Köniz** gelegenen Grundstückes:

### **Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9568**

enthaltend:

Gemeinde	355 Köniz
Grundstück-Nr.	9568
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH413554467678
Fläche	1'409 m <sup>2</sup>
Plan-Nr.	4410 4411 4430 4431
Lagebezeichnung	Köniz
Bodenbedeckung	Gebäude, 940 m <sup>2</sup> Übrige befestigte Fläche, 1'091 m <sup>2</sup> Gartenanlage, 400 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	Mehrzweckgebäude, 721 m <sup>2</sup> Muhlernstrasse 5, 3098 Köniz

### **Dominierte Grundstücke**

Keine

### **Eigentum**

Miteigentum 620/1000	
Einwohnergemeinde Köniz	30.08.2017 034-2017/12102/0 Kauf
Miteigentum 380/1000	
Evangelisch-Reformierte	16.12.1996 003-1996/12017/0 Kauf
Kirchgemeinde Köniz	30.08.2017 034-2017/12101/0 Namensänderung

### **Anmerkungen**

30.11.1995 003-1995/11393/0 Kunstaltertum

**Dienstbarkeiten**

22.01.1846 003-31/146	(R) Zu- und Vongangsrecht z.L. LIG Köniz 355/1768
07.11.1874 003-57/117	(L) Wasserdurchleitungsrecht z.G. SDR Köniz 355/2049
15.11.1879 003-63/398	(L) Wasserdurchleitungsrecht z.G. SDR Niedermuhlern 877/601
01.01.1912 003-1912/1/0	(L) Wasserleitung z.G. SDR Köniz 355/7, 194, 2861
01.01.1912 003-1912/12/0	(L) Wasserleitung z.G. SDR Köniz 355/7, 194, 2861
01.01.1912 003-1912/19/0	(L) Allgemeiner Fussweg z.G. Einwohnergemeinde Köniz
01.01.1912 003-1912/20/0	(L) Allgemeiner Fussweg z.G. Einwohnergemeinde Köniz
01.01.1912 003-1912/21/0	(L) Allgemeiner Fussweg z.G. Einwohnergemeinde Köniz
24.02.1915 003-I/1413	(L) Wasserleitungsrecht und Pflicht zur Duldung eines Hydranten z.G. Einwohnergemeinde Köniz
28.12.1983 003-1983/10638/0	(L) Alarmanlage z.G. Einwohnergemeinde Köniz
28.03.2002 003-2002/2557/0	(R) Autoabstellplatz z.L. LIG Köniz 355/9574

**Grundlasten / Vormerkungen / Pfandrechte**

Keine

Die vorstehende Grundstückbeschreibung ergibt sich aus der antragsgemässen grundbuchlichen Behandlung der Aufhebung von Stockwerkeigentum vom [REDACTED] 2024 (Urschrift Nr. [REDACTED] von Notarin Daniela Byland). Sollten sich im Zuge der Grundbucheintragung der Aufhebung des Stockwerkeigentums Änderungen an der hievor dargestellten Grundstückbeschreibung ergeben, so haben diese keinen Einfluss auf die Gültigkeit dieses Vertrages.

## **II. Errichtung eines selbständigen und dauernden Baurechtes**

1. Die **Einwohnergemeinde Köniz** und **die Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Köniz** als Grundeigentümerinnen räumen der **Stiftung Schloss Köniz** als Baurechtsberechtigte an der Liegenschaft Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9568 mit einer Fläche von 1'409 m<sup>2</sup> ein **selbständiges und dauerndes Baurecht** im Sinne von Art. 675 und 779 ff des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) ein.
2. Dieses Baurecht zugunsten der Baurechtsberechtigten ist im Grundbuch als Dienstbarkeitslast auf der belasteten Liegenschaft Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9568 (Bodengrundstück) einzutragen. Das Grundbuchamt Bern-Mittelland wird ersucht, das selbständige und dauernde Baurecht als Grundstück in das Grundbuch aufzunehmen und hierfür das **neue Grundbuchblatt Nr. 10809** der Einwohnergemeinde Köniz zu eröffnen.
3. Die Einräumung des Baurechtes stützt sich auf die Messurkunde zur Planänderung Nr. 2024/18 und den Situationsplan im Massstab 1:500, welche am 22. Mai 2024 durch den Nachführungsgeometer, Herrn St. Tschudi, Könizstrasse 161, 3097 Liebfeld, ausgearbeitet worden sind. Die genaue Abgrenzung des Baurechtes ist aus dem Situationsplan ersichtlich. Die Messurkunde und der Situationsplan werden von den Parteien als richtig anerkannt und unterzeichnet. Eine Kopie der Messurkunde sowie der Situationsplan werden als **Beilagen Nrn. 1 und 2** mit der Urschrift dieser Urkunde aufbewahrt.
4. Die Baurechtsberechtigte ist auf dem Schlossareal im Rahmen ihrer gemeinnützigen und öffentlichen Zwecksetzung tätig. Zur Umsetzung dieses ideellen Zwecks darf die Baurechtsberechtigte auch untergeordnete Nebenzwecke verfolgen.
5. Die Baurechtsberechtigte ist befugt, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen über das Baurecht und die örtliche Bauordnung sowie nach Massgabe dieses Vertrages über das ihr eingeräumte Baurecht und den damit belasteten Boden zu verfügen und darauf Bauwerke zu erstellen, welche in ihrem Sondereigentum stehen.
6. Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die in ihrem Sondereigentum stehenden Bauwerke sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain während der ganzen Baurechtsdauer gut zu unterhalten, d.h. insbesondere Erdverunreinigungen zu vermeiden.
7. Der Baurechtsberechtigten werden die gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen gemäss Art. 680 ff ZGB sowie die hievor in der Grundstückbeschreibung erwähnten Dienstbarkeiten in Rechten zur Ausübung übertragen und in Pflichten zur Einhaltung überbunden.

Die Baurechtsberechtigte bestätigt, den Inhalt und die Bedeutung der auf der baurechtsbelasteten Liegenschaft aufgeführten Dienstbarkeiten sowie die geltenden Gesetze und Verordnungen (Gemeindeordnung, Verordnung über den Schlosspark, Baureglement, Klimaschutzreglement etc.) zu kennen. Auf eine wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag wird verzichtet.

Die Baurechtsberechtigte hat Kenntnis von der Weisung Gebäudestandard 2015 der Gemeinde Köniz vom 01.05.2016. Sie bemüht sich diese trotz des Alters der Bauten und deren Schutzstatus soweit möglich anzuwenden.

Die Baurechtsberechtigte nimmt zur Kenntnis, dass sie ohne die Zustimmung der Grundeigentümerinnen das Baurecht nicht mit Dienstbarkeiten belasten bzw. keine Miet- und Pachtverträge abschliessen darf, die nicht spätestens beim Ablauf der Baurechtsdauer entschädigungsfrei erlöschen bzw. aufgelöst sind. Ferner darf die Baurechtsberechtigte ohne die Zustimmung der Grundeigentümerinnen keine bauliche Zugeständnisse machen.

8. Die Erstellung von Bauten und Anlagen bedürfen während der gesamten Baurechtsdauer der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Grundeigentümerinnen. Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, sämtliche denkmalpflegerischen Aspekte zu berücksichtigen.
9. Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Bauten, Einfriedungen und Anlagen sowie das nichtüberbaute Terrain während der gesamten Baurechtsdauer gut zu unterhalten. Die Grundeigentümerinnen sind berechtigt, die Bauten und Anlagen zu Kontrollzwecken zu betreten.

### **III. Dauer des Baurechtes**

1. Das Baurecht beginnt mit dem Grundbucheintrag und dauert bis am 31. Dezember des 99. Jahres des Baurechtsverhältnisses, d.h. bis am **31. Dezember 2123**.
2. Nutzen und Gefahr am Baurecht gehen mit der Anmeldung des vorliegenden Vertrages beim Grundbuchamt auf die Baurechtsberechtigte über.
3. Spätestens 10 Jahre vor dem 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. Dezember 2123 unter (Art. 779c ZGB).

### **IV. Übertragung / Vorkaufsrecht**

1. Das Baurecht ist übertragbar (Art. 779 Abs. 2 ZGB).
2. Bei jeder Übertragung des Baurechtes sind alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, soweit sie nicht von Gesetzes wegen übergehen (Art. 779b ZGB), dem jeweiligen Rechtsnachfolger mit der Pflicht zur Weiterübertragung zu überbinden.

3. Die rechtsgeschäftliche Übertragung des Baurechtes bedarf der Genehmigung durch die Grundeigentümerinnen. Die Genehmigung kann nur verweigert werden:
  - Wenn der Übernehmer nicht alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag übernimmt, mit der Pflicht zur Weiterübertragung;
  - Wegen fehlender Kreditwürdigkeit des Erwerbers oder
  - Aus anderen wichtigen Gründen (beispielsweise Ziffer VIII/4 Abs. 2 hienach).
4. Für die Einräumung von Unterbaurechten und die Ausgestaltung des Baurechtes zu Stockwerkeigentum hat die Baurechtsberechtigte vorgängig die schriftliche Zustimmung der Grundeigentümerinnen einzuholen; diese kann mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden.
5. Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsberechtigten am belasteten Boden wird aufgehoben, was im Grundbuch gemäss Art. 681b ZGB auf den Grundstücken Köniz-Grundbuchblatt Nrn. 9568 und 10809 vorzumerken ist.

## **V. Baurechtszins**

1. Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, den Grundeigentümerinnen für die Einräumung des Baurechtes einen Baurechtszins zu bezahlen, wobei die sich auf dem Bodengrundstück befindlichen Gebäude unentgeltlich an die Baurechtsberechtigte übergeben werden. Der Baurechtszins beträgt pro Jahr

**CHF 1.00**

schreibe Schweizer Franken eins 00/00.

2. Dieser erstmalig vereinbarte Baurechtszins stellt unabhängig von der effektiven Nutzung eine Minimalentschädigung dar, welche nicht angepasst werden kann.
3. Der Baurechtszins ist jeweils jährlich zum Voraus auf den 1. Januar zu bezahlen, erstmals per   2025.
4. Die Einwohnergemeinde Köniz und die Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Köniz verzichten auf die Eintragung eines Grundpfandrechtes zur Sicherung des Baurechtszinses.

## **VI. Heimfall**

1. Mit dem Ablauf der Baurechtsdauer gehen die auf dem Baurechtsgrundstück erstellten Gebäude und Anlagen in das Eigentum der Grundeigentümerinnen über und werden zu Bestandteilen ihres Grundstückes.

2. Die Grundeigentümerinnen haben der Baurechtsberechtigten für die heimfallenden Bauwerke eine Entschädigung zu leisten.

Grundlage dafür ist der Verkehrswert. Als Verkehrswert gilt der Wert, den die Gebäude und Anlagen beim Heimfall insgesamt (ohne Boden) aufweisen, wobei bei der Bewertung der bauliche Zustand der einzelnen Gebäude, das Alter, die weitere Verwendungsmöglichkeit, die bauliche Gesamtkonzeption sowie schwergewichtig der Ertragswert der einzelnen Gebäude angemessen zu berücksichtigen sind. Die Heimfallentschädigung beträgt 50 % des Verkehrswertes.

3. Im Übrigen wird auf die gesetzlichen Bestimmungen über die Folgen beim Ablauf der Baurechtsdauer verwiesen (Art. 779c bis 779e ZGB).
4. Wenn die Baurechtsberechtigte in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder die auf diesem Vertrag beruhenden Verpflichtungen schuldhaft verletzt, können die Grundeigentümerinnen gemäss Art. 779f bis 779h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen.

Die Parteien vereinbaren hiermit vertraglich, dass ein Grund für die Anrufung eines vorzeitigen Heimfalls durch die Grundeigentümerinnen auch bei Konkurs der Baurechtsberechtigten oder drohender Zwangsverwertung des Baurechtes sowie im Falle eines Nachlassvertrages mit Vermögensabtretung vorliegt.

5. Bei schuldhaftem Verhalten der Baurechtsberechtigten bleiben allfällige Schadenersatzforderungen der Grundeigentümerinnen in allen Fällen vorbehalten.
6. Mit Ablauf des Baurechtes entfällt das Recht der Baurechtsberechtigten auf Nutzung und Anwesenheit auf dem Grundstück der Grundeigentümerinnen.

## ***VII. Verhältnis gegenüber Dritten***

1. Die Baurechtsberechtigte hält die Grundeigentümerinnen 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 Art. 679 und 684 ZGB. Insbesondere hat sie für die Grundeigentümerinnen gemäss den Bestimmungen der Schweizerischen 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 Grundeigentümerinnen ganz oder teilweise gutgeheissen werden, alle diesbezüglichen Folgen zu tragen, damit die Grundeigentümerinnen während der Vertragsdauer durch solche Prozesse in keiner Weise beschwert werden. Die Baurechtsberechtigte hat sämtliche Prozesse, Verwaltungsverfahren und dergleichen, welche gegen sie angehoben werden oder welche sie selber anhebt und das Baurecht betreffen, den Grundeigentümerinnen anzuzeigen, damit diese gegebenenfalls intervenieren können.

2. Im Falle der Enteignung sind die Grundeigentümerinnen zu keiner anderen Entschädigung für die vorzeitige Auflösung des Baurechtsvertrages verpflichtet, als zum Erlass des Baurechtszinses pro rata temporis in demjenigen Jahr, in welchem die Besitzeseinweisung des Enteigners erfolgt. Weitergehende Ansprüche hat die Baurechtsberechtigte selbständig gegenüber dem Enteigner geltend zu machen.

Sollte durch teilweise Enteignung die baurechtsbelastete Fläche verkleinert werden, so reduziert sich der Baurechtszins für das betreffende und die folgenden Jahre entsprechend der exproprierten Nutzung.

3. Allfällig bei Grabarbeiten zum Vorschein kommende Leitungen Dritter sind von der Baurechtsberechtigten auf eigene Kosten rechts- und zweckmässig zu verlegen. In diesem Umfang stehen ihr auch allfällige Ansprüche gegen Dritte zu.
4. Kommen bei den Grabarbeiten Funde von historischem oder naturhistorischem Wert zum Vorschein, so sind diese den Grundeigentümerinnen zuhanden der Museen unentgeltlich zu überlassen. Vorbehalten bleibt Art. 724 ZGB.

## ***VIII. Weitere Vertragsbestimmungen***

### ***1. Gewährleistung***

Die Gewährleistungspflicht der Grundeigentümerinnen 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 Grundeigentümerinnen.

### ***2. Miet- und Pachtverträge***

Der baurechtsbelastete Boden wird der Baurechtsberechtigten mit sämtlichen bestehenden Miet- und Pachtverträgen sowie weiteren Nutzungsverträgen überlassen (***Beilage Nr. 3***, Liste der Miet-/ Nutzungsverträge).

### ***3. Steuern, Abgaben und Verpflichtungen***

Die Steuern und Abgaben für das Baurecht und alle darauf stehenden Gebäude und Anlagen gehen zulasten der Baurechtsberechtigten. Zulasten der Grundeigentümerinnen gehen einzig die Liegenschaftssteuer für das baurechtsbelastete Bodengrundstück.

Zulasten der Baurechtsberechtigten gehen ferner alle übrigen auf dem baurechtsbelasteten Grund und Boden sowie auf den Gebäuden haftenden

öffentlich-rechtlichen und die den Grundeigentümerinnen nach Obligationenrecht und Zivilgesetzbuch anfallenden privatrechtlichen Verpflichtungen.

#### **4. Nutzungsrechte der Grundeigentümerinnen**

Die Grundeigentümerinnen behalten sich vor, die mit dem Baurecht belasteten Gebäude gemäss einer separaten Nutzungsvereinbarung (**Beilage Nr. 4**) zu nutzen.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, bei der Ausübung ihres Baurechtes die Bedürfnisse der Baurechtsgeberinnen zu beachten.

#### **5. Sanierungsaufwand 1. und 2. OG sowie DG Ritterhaus**

Die Einwohnergemeinde Köniz beschloss am 24. November 2024 einen Kredit in der Höhe von CHF 3,5 Mio. für die Sanierung der Räume im 1. und 2. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss des Ritterhauses (vormals Stockwerkeinheit Köniz-Grundbuchblatt Nr 9568-3).

### **IX. Vormerkungen**

1. Es sind der Baurechtsvertrag als gesamtes und einzelne seiner vertraglichen Bestimmungen wie folgt im Grundbuch gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB vorzu-merken:

- Baurechtsvertrag vom 2024
- Bestimmungen des Baurechtsvertrages vom 2024 zum/zur
  - o Weiterüberbindungspflicht von Rechten und Pflichten (Ziffer IV/2);
  - o Genehmigungspflicht bei rechtsgeschäftlichen Übertragungen (Ziffer IV/3);
  - o Vereinbarter Baurechtszins und Baurechtszinspflicht (Ziffer V);
  - o Heimfall und vorzeitiger Heimfall (Ziffer VI);

2. Die Vormerkungen sind auf den Grundstücken Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9568 (Bodengrundstück) und Nr. 10809 (Baurechtsgrundstück) vorzunehmen.



## **X. Schlussbestimmungen**

### **1. Genehmigung**

Die Genehmigung des vorliegenden Baurechtsvertrages durch die zuständigen Organe der Einwohnergemeinde Köniz und der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Köniz bleibt vorbehalten.

### **2. Bescheinigung betreffend den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland**

Die Notarin stellt fest, dass bei der Stiftung Schloss Köniz keine beherrschende Beteiligung durch Personen im Ausland im Sinne der Vorschriften über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland besteht.

### **3. Kosten**

Die Kosten des vorliegenden Baurechtsvertrages (Geometer, Handänderungssteuer, Grundbuchamt, Notarin inkl. MWSt) werden durch die Einwohnergemeinde Köniz und die Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Köniz unter solidarischer Haftung im Verhältnis ihrer Wertquoten getragen. Diese bestätigt, von der Notarin auf die Grundzüge der Gebührenordnung gemäss der Verordnung über die Notariatsgebühren sowie die voraussichtliche Höhe der Notariatsgebühren aufmerksam gemacht worden zu sein.

Die Notarin hat die Vertragsparteien auch auf die mit diesem Vertrag anfallende Handänderungssteuer, welche grundsätzlich mit dem Ansatz von 1.8% vom 20-fachen Baurechtszins bezogen wird, hingewiesen. Angesichts des Baurechtszinses von CHF 1.00 erreicht die Handänderungssteuer den Minimalbetrag gemäss Art. 11 Abs. 3 HStG nicht.

### **4. Eintragungsbewilligung**

Die Parteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung zur Vornahme sämtlicher sich aus diesem Baurechtsvertrag ergebenden Eintragungen und Vormerkungen im Grundbuch.

### **5. Vollmacht**

Notarin Daniela Byland, Bundesgasse 26, 3001 Bern, und in deren Verhinderungsfall Notar Andreas Byland, Bundesgasse 26, 3001 Bern, oder Notar Micael Schweizer, Bundesgasse 26, 3001 Bern, wird ermächtigt, diesen Baurechtsvertrag beim Grundbuchamt Bern-Mittelland zur grundbuchlichen Behandlung anzumelden und sämtliche Akten nach dem erfolgten Vollzug vom Grundbuchamt zuhanden der Vertragsparteien in Empfang zu nehmen.

## **6.   *Ausfertigungen***

Dieser Baurechtsvertrag ist für die Stiftung Schloss Köniz, für die Einwohnergemeinde Köniz und die Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Köniz sowie für das Grundbuchamt Bern-Mittelland in Papierform ***vierfach*** auszufertigen.

## ***Schlussverbal***

## **Nutzungsvereinbarung** zu Baurechtsvertrag Nr. 2 **Urschrift Nr.....**

Die

**1.     *Einwohnergemeinde Köniz***

handelnd durch den Gemeinderat,  
vertreten durch

**- nachgenannt Nutzungsberechtigte Nr. 1 (Grundeigentümerin) -**

**2.     *Die Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Köniz***

handelnd durch den Kirchgemeinderat,  
vertreten durch

**- nachgenannt Nutzungsberechtigte Nr. 2 (Grundeigentümerin) -**

und

Die

***Stiftung Schloss Köniz***

Stiftung mit Sitz in Köniz  
handelnd durch

**– nachgenannt Nutzungsbelastete (Baurechtsberechtigte) -**

---

### **Präambel**

Die Parteien sind bestrebt, das Ritterhaus des Schlosses Köniz als schützenswertes Kulturgut von nationaler Bedeutung (KGS-Inventar Nr. 16534) für zukünftige Generationen zu erhalten und dieses unter Berücksichtigung der Zweckbestimmung aller Vertragsparteien der gesellschaftlichen, kulturellen sowie anderweitigen Nutzung durch die Öffentlichkeit und Private zugänglich zu machen. Zur Wahrung ihrer Interessen auf dem Schlossareal und zur Regelung ihrer eigenen Nutzungsrechte am Ritterhaus schliessen die Parteien vorliegende Nutzungsvereinbarung ab.

## 1. Zweck

1.1. Die Bestimmungen dieser Nutzungsvereinbarung stellen eine Konkretisierung von Art. VIII Ziffer 4 des Baurechtsvertrag Nr. 2, **Urschrift Nr. ....** dar. Im Kollisionsfall gehen sämtliche Bestimmungen des Baurechtsvertrag Nr. 2 der vorliegenden Nutzungsvereinbarung vor.

1.2. Ziel der vorliegenden Nutzungsvereinbarung ist es, die Interessen der Parteien im Rahmen ihrer Zweckbestimmung langfristig zu wahren und die gegenseitigen räumlichen und finanziellen Bedürfnisse partnerschaftlich zu regeln.

## 2. Geltungsbereich

Die vorliegende Nutzungsvereinbarung enthält die nachfolgenden Rechte im Zusammenhang mit der Festlegung eines nicht übertragbaren, frei widerruflichen, zeitlich beschränkten und ausschliesslichen Rechts auf einen Zugang und eine zweckgebundene Nutzung der im Baurecht abgegebenen Liegenschaft auf Köniz-Grundbuchblatt Nr 10809 (vormals Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9568 /Ritterhaus). **Das limitierte Nutzungsrecht ist räumlich auf die Liegenschaft Köniz-Grundbuchblatt Nr. 10809** (vormals Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9568/Ritterhaus) gemäss beiliegenden 2 Situationsplänen begrenzt (Situationspläne Nutzungsberechtigte Nr. 1, **Anhang 1 A** und Situationspläne Nutzungsberechtigte Nr. 2, **Anhang 1 B**).

## 3. Umfang des Nutzungsrechts

Das Nutzungsrecht wird auf der Grundlage des Status quo der Nutzungen der Nutzungsberechtigten Nr. 1 und 2 im Zeitpunkt der Errichtung des selbständigen und dauernden Baurechts und der Rechtsverbindlichkeit der vorliegenden Nutzungsvereinbarung zweckgebunden wie folgt vereinbart:

### 3.1. Exklusive Nutzungen für Büro-/Lager- und Ausstellungsflächen/Parkplätze etc.

Ein generelles **Vorrecht auf Abschluss von Mietverträgen je Nutzungsberechtigte an Räumen/Geschossen** (Büro-, Lager-, Ausstellungsflächen etc.) in den Gebäuden auf dem neu errichteten Köniz-Grundbuchblatt Nr. 10809 (vormals Köniz Nr. 9568) gemäss jeweiligen Situationsplänen (**Anhang 1 A und Anhang 1 B**), in jedem Fall begrenzt auf die Nutzungen gemäss **Anhang 2 A und 2 B**.

Das Vorrecht umfasst das Prioritätsrecht (gegenüber Dritten) auf Abschluss eines Mietvertrages.

### 3.2. ad hoc Nutzungen von Räumen für Sitzungen, Ausstellungen, Events etc.

**Ein limitiertes Nutzungsrecht** an Räumen in den Gebäuden auf dem neu errichteten Gbbl Köniz-Grundbuchblatt Nr. 10809 (vormals Köniz Nr. 9568) für die vorbehaltenen Nutzungen (Übersicht vorbehaltene Nutzungen, Nutzungsberechtigte Nr. 1, **Anhang 2 A** und Nutzungsberechtigte Nr. 2, **Anhang 2 B**) im Rahmen eines Mietvertrages.

#### **4. Übertragung von Nutzungsrechten / Drittnutzung**

Eine Übertragung der vorbehaltenen Nutzungsrechte auf Dritte (Drittnutzung analog Untermiete) ist ausdrücklich ausgeschlossen.

#### **5. Einhaltung von Bau- & sicherheitsrechtlichen Vorgaben**

Die Einhaltung von bau- und sicherheitsrechtlichen Vorgaben wird im Rahmen der vorbehaltenen Nutzungen jederzeit durch die Grundeigentümerinnen als Nutzungsberechtigte Nr. 1 und Nr. 2 gewährleistet. Ausdrücklich vorbehalten bleiben mietvertragsrechtliche Bestimmungen.

#### **6. Grundlagen der Abgeltung für vorbehaltene Nutzungen**

Die Abgeltung von Art und Umfang der vorbehaltenen Nutzungen der durch das Baurecht belasteten Gebäude resp. Gebäudeteile durch die Nutzungsberechtigten Nr. 1 und Nr. 2 werden hiermit ausdrücklich im Rahmen entsprechender Mietverträge vorbehalten. Dabei werden nachfolgende Grundlagen berücksichtigt:

6.1. Für die im Zeitpunkt der Errichtung vorbehaltenen Nutzungen der Nutzungsberechtigten Nr. 1 (**Anhang 2 A**) wird – unabhängig von der Vereinnahmung von öffentlichen und privaten Fördermitteln für Unterhalt und Erneuerung (zBsp. Lotteriefonds etc.) durch die Nutzungsbelastete - eine Kostenmiete vereinbart. Für weitergehende, Anhang 2 A überschreitende Nutzungen gelten Marktkonditionen.

6.2. Für die im Zeitpunkt der Errichtung vorbehaltenen Nutzungen der Nutzungsberechtigten Nr. 2 (**Anhang 2 B**) wird – unabhängig von der Vereinnahmung von öffentlichen und privaten Fördermitteln für Unterhalt und Erneuerung (zBsp. Lotteriefonds etc.) durch die Nutzungsbelastete - eine Kostenmiete vereinbart. Für weitergehende, Anhang 2 B überschreitende Nutzungen gelten Marktkonditionen.

6.3. Die aus den vorbehaltenen Nutzungsflächen resultierenden Nebenkosten werden im Rahmen von Mietvertragsverhältnissen stets anteilmässig und effektiv zulasten der Nutzungsberechtigten Nr. 1 und 2 abgerechnet.

#### **7. Dauer**

7.1. Die vorliegende Vereinbarung wird auf eine Dauer von 10 Jahren vereinbart. Vorbehalten bleibt der Ablauf des Baurechtsvertrages bzw. der ordentliche oder vorzeitige Heimfall (siehe Ziffer 8 nachfolgend).

7.2. Der Umfang der vorbehaltenen Nutzungen gemäss Anhang 2 A und 2 B wird grundsätzlich alle 10 Jahre, beginnend mit Verurkundung des Baurechtsvertrages Nr. 2, neu zwischen den Parteien einvernehmlich festgelegt. Die Parteien sind frei, jederzeit eine Anpassung der Anhänge 2 A und 2 B vor Ablauf der 10 -Jahresfrist einvernehmlich vorzunehmen

7.3. Ein Jahr vor Ablauf der 10-Jahresfrist nehmen die Parteien Verhandlungen zum Abschluss einer neuen Nutzungsvereinbarung auf.

7.4. Die Nutzungsberechtigten Nr. 1 und Nr. 2 können jederzeit einzeln auf die vorbehaltenen Nutzungsrechte an Räumen/Geschossen bzw. Gebäudeteilen ganz oder teilweise durch Erklärung mit eingeschriebenem Schreiben an die Nutzungsbelastete verzichten.

## **8. Inkrafttreten**

Die vorliegende Nutzungsvereinbarung tritt mit der Verurkundung des Baurechtsvertrags Nr. 2 zwischen den Parteien in Kraft. Bei Ablauf des Baurechtsvertrags Nr. 2, **Urschrift .....** bzw. ordentlichem oder vorzeitigem Heimfall fällt die vorliegende Nutzungsvereinbarung ersatzlos dahin.

## **9. Anwendbares Recht**

Auf die vorliegende Vereinbarung ist schweizerisches Recht anwendbar.

## **10. Gerichtsstand**

Gerichtsstand ist Bern.

**Ort / Datum**

---

**Für die Nutzungsberechtigte Nr. 1 / Grundeigentümerin**

---

**Einwohnergemeinde Köniz**

**Für die Nutzungsberechtigte Nr. 2 / Grundeigentümerin**

---

**Ev. ref. Kirchgemeinde**

**Für die Nutzungsbelastete / Baurechtsberechtigte**

---

**Stiftung Schloss Köniz**

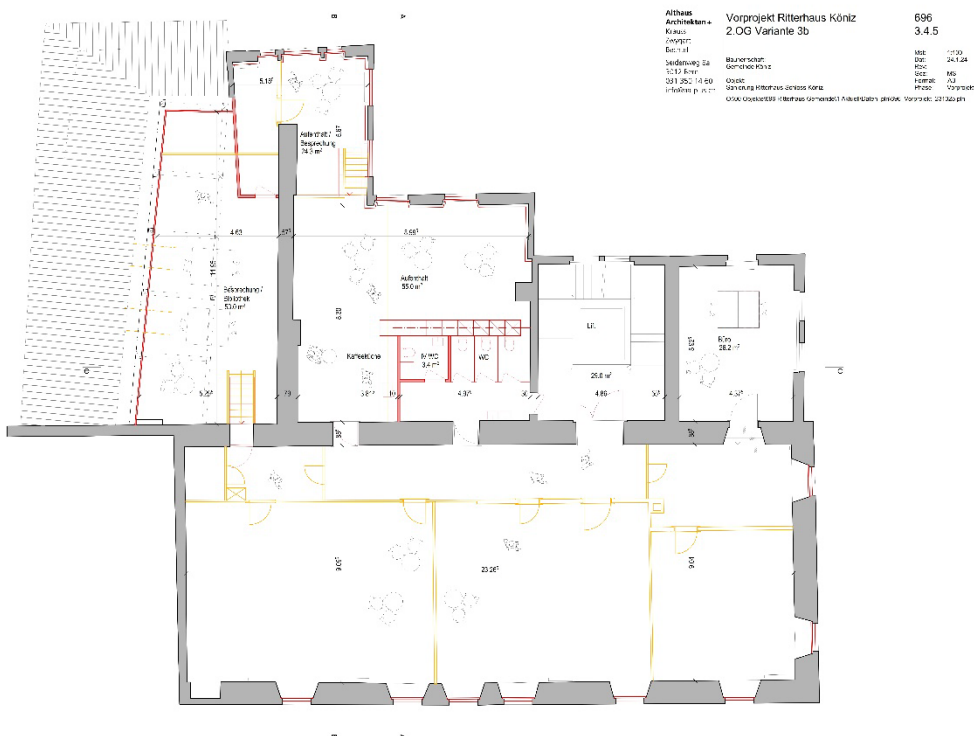
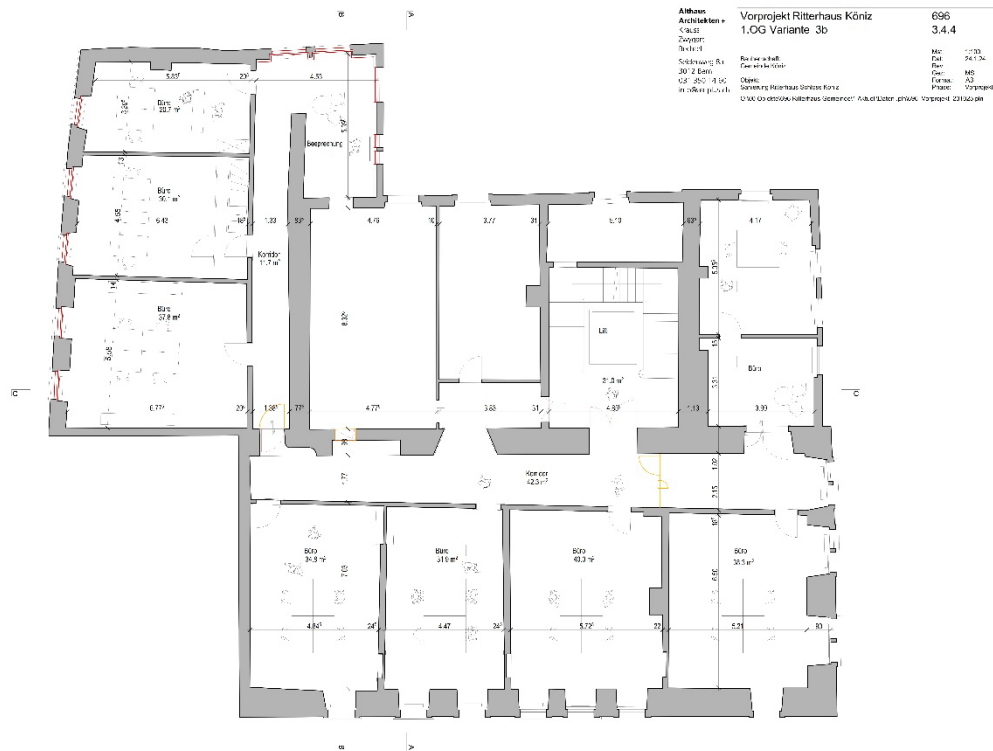
**Anhänge:**

- Situationsplan Einwohnergemeinde Köniz, Gebäude Ritterhaus, **Anhang 1 A**
- Situationsplan ev.-ref. Kirchgemeinde, Gebäude Ritterhaus, **Anhang 1 B**
- Übersicht vorbehaltene Nutzungen Einwohnergemeinde Köniz, **Anhang 2 A**
- Übersicht vorbehaltene Nutzungen Ev.ref. Kirchgemeinde, **Anhang 2 B**

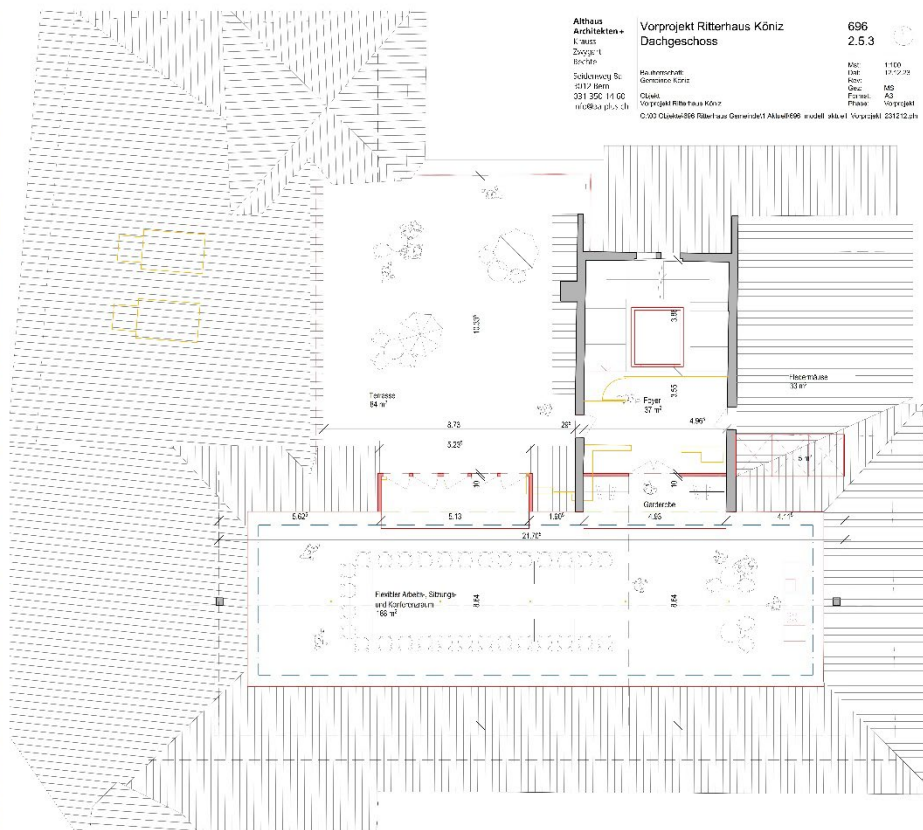
**Ausfertigung:** Dreifach

## Anhang 1 A

### Situationspläne Einwohnergemeinde Köniz





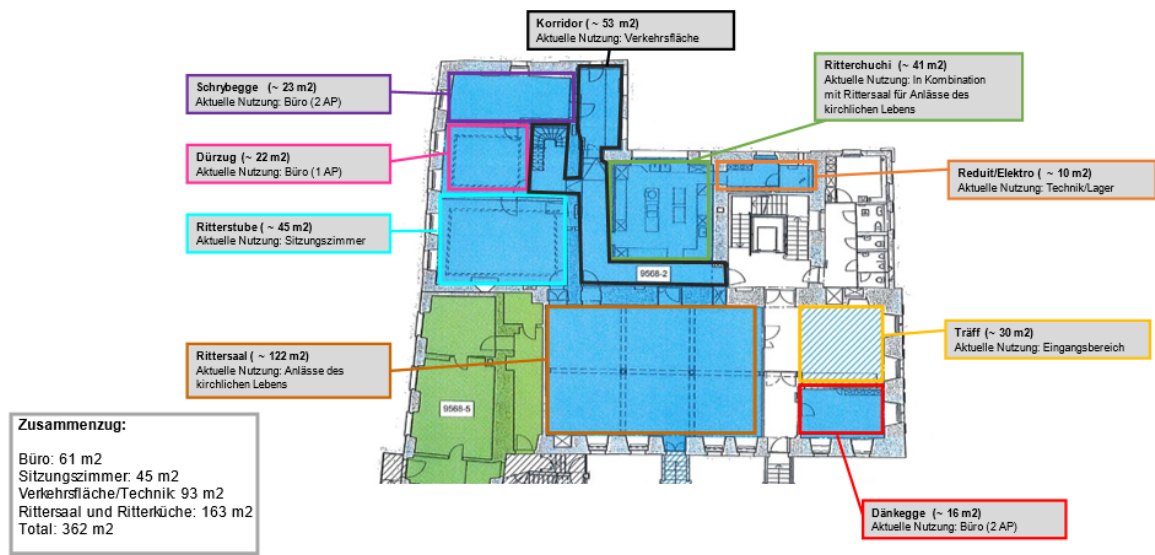


## Anhang 1 B

### Situationspläne Ev. ref. Kirchgemeinde

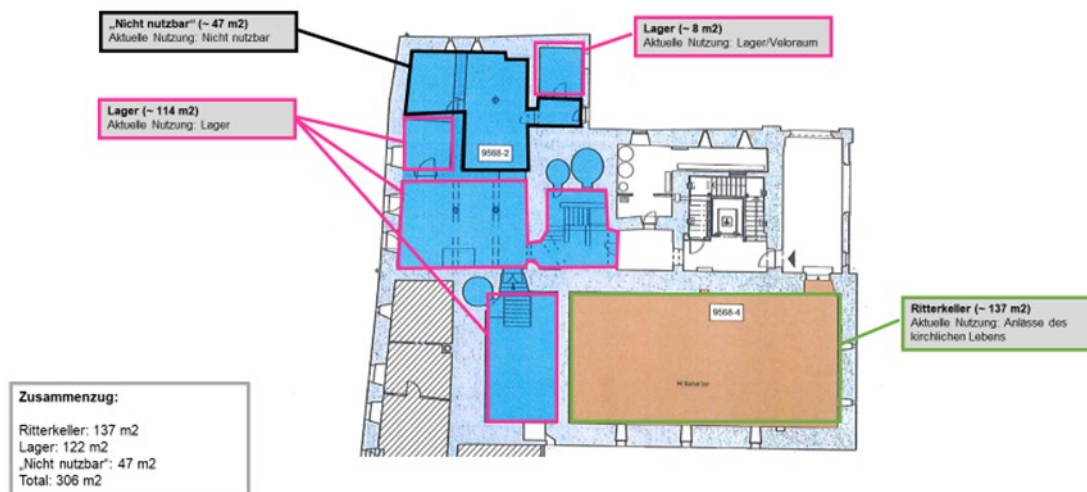


#### Ausgangslage Erdgeschoss





## Ausgangslage Untergeschoss



## Anhang 2 A

### Übersicht vorbehaltene Nutzungen der Einwohnergemeinde Köniz

Die Gemeinde behält sich in Zukunft folgende Nutzungen vor:

- **Räumlichkeiten für Sitzungen Gemeinde**, sonstige Sitzungen, Anlässe, Ausstellungen (gesamtes Ritterhaus): max. **100 Nutzungen pro Jahr**
- **Büroflächen, Ausstellungsräume** etc. 1. OG/2. OG: max. **220 m2**

Sämtliche vorbehaltenen Nutzungen sind zweckgebunden im Zusammenhang mit Tätigkeiten der Einwohnergemeinde Köniz eingeräumt.

## Anhang 2 B

### Übersicht vorbehaltene Nutzungen Ev.-ref. Kirchgemeinde

Die Ev.ref. Kirchgemeinde behält sich in Zukunft folgende Nutzungen vor:

- **Räumlichkeiten für das kirchliche Leben** (Rittersaal, Ritterküche, Ritterstube, Ritterkeller): **Maximal 180 Nutzungen pro Jahr** mit Vorrecht für Reservationen bis 30. Juni im Vorjahr
- **Büroflächen** (aktuell Erdgeschoss Ritterhuus): **Maximal 120 m2**
- **Lagerflächen** (aktuell Untergeschoss Ritterhuus): **Maximal 125 m2**
- **Parkplätze:** Maximal 5 Parkplätze auf dem Schlossareal, 1 Garage sowie 1 Parkplatz gedeckt.

Sämtliche vorbehaltenen Nutzungen sind zweckgebunden im Zusammenhang mit Tätigkeiten der Ev.-ref. Kirchgemeinde eingeräumt.

Dieses Geschäft der Informationsebene "Liegenschaften" ist innerhalb eines Jahres seit Erstellung der Mutationsakten zur grundbuchlichen Behandlung anzumelden (siehe Kantonale Verordnung über die amtliche Vermessung (KVAV), Artikel 12a). Für das vorliegende Geschäft läuft diese Frist bis zum 22.05.2025.

Gde.-Nr.

Gemeinde-Name

Geschäft

355

Köniz

2024 / 18

Geschäftstyp:

AV-Mutation / Standard

Beschrieb Auftrag:

Schloss Köniz, Muhlernstrasse 5, Grst.-Nr. 9568, Errichtung Baurecht

Bemerkungen:

Geschäft

355

2024 / 17

geht vor

AV-Mutation / Standard

Perimeter

Gemeinde 355 Köniz

Grundstücke

9568

CH413554467678


10809 BR

CH773685356405

neu

Verzeichnis der Veränderungen

Liegenschaften



Gemeinde 355 Köniz					
Gemeinde	Gst.-Nr.	Gemeinde	Gst.-Nr.	Fläche m²	Fläche m²
355	9568			alte Totalfläche	1'409
355	9568			neue Totalfläche	1'409

Selbständige und dauernde Rechte, Konzessionen, Bergwerke

Gemeinde 355 Köniz			alter Zustand	neuer Zustand	
Gemeinde	Art des Rechts	Gst.-Nr.	Fläche m²	Gst.-Nr.	Fläche m²
355	Baurecht				
	Grundstück neu eröffnet			10809 BR	1'409

Verzeichnis der Grundstücke im neuen Zustand

355 Köniz

Grundstück 9568

CH413554467678

Totalfläche m² 1'409

Lagebezeichnung

Hinweise:

Flurname: Köniz

Plan-Nr. 4410, 4430, 4431

355 / 9568 Gebäude

EGID	BE-GID	Gebäudeart / Adresse	Teilfläche m²	Gesamtfläche m²	Gehört zu (o. Gewähr)
1275055	319047	Pfarrhaus, Mehrzweckgebäude	565	721	
00	00	Muhlernstrasse 3, 3098 Köniz			
01	01	Muhlernstrasse 5, 3098 Köniz			
		Geometrisch auf 2 LIG / 1 SDR (10809)			

355 / 9568 Bodenbedeckung

Art	Fläche m²
Gebäude	565
Übrige befestigte Fläche	699
Gartenanlage	145

355 / 9568 Eigentum

(Rechtsverbindlich ist der Eigentumseintrag im Grundbuch)

Stockwerkeigentum

Die jeweilige(n) Eigentümer/innen von:					
355	9568-1	355	9568-2	355	9568-3
355	9568-4	355	9568-5	355	9568-6
355	9568-7				

355 / 9568 Belastet mit selbst. u. dauernden Rechten, Konzessionen

Art	Gemeinde	Gst.-Nr.	Fläche m²
Baurecht	355 Köniz	10809 BR	1'409

355 Köniz

Grundstück 10809 BR

CH773685356405

Totalfläche m² 1'409

Lagebezeichnung

Hinweise:

Flurname: Köniz

Plan-Nr. 4410, 4430, 4431

355 / 10809 BR Lastend auf

Gemeinde	Gst.-Nr.	Fläche m²
355 Köniz	9568	1'409

355 / 10809 BR Gebäude

EGID	BE-GID	Gebäudeart / Adresse	Teilfläche m²	Gesamtfläche m²	Gehört zu (o. Gewähr)
1275055	319047	Pfarrhaus, Mehrzweckgebäude	565	721	
00	00	Muhlernstrasse 3, 3098 Köniz			
01	01	Muhlernstrasse 5, 3098 Köniz			
		Geometrisch auf 2 LIG / 1 SDR (10809)			





Die Richtigkeit bescheinigt:  
Ort

Datum

Der/Die Nachführungsgeometer/-in  
St. Tschudi /  
Nachführungsgeometer  
Könizstrasse 161  
3097 Liebefeld

Liebefeld  
.....

22. Mai 2024  
.....

.....

Erklärung: Die Unterzeichneten erklären, dass die Messurkunde und der Mutationsplan  
ihren Vereinbarungen entsprechen, und anerkennen die Richtigkeit der Planänderung.

Die Parteien

....., den .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

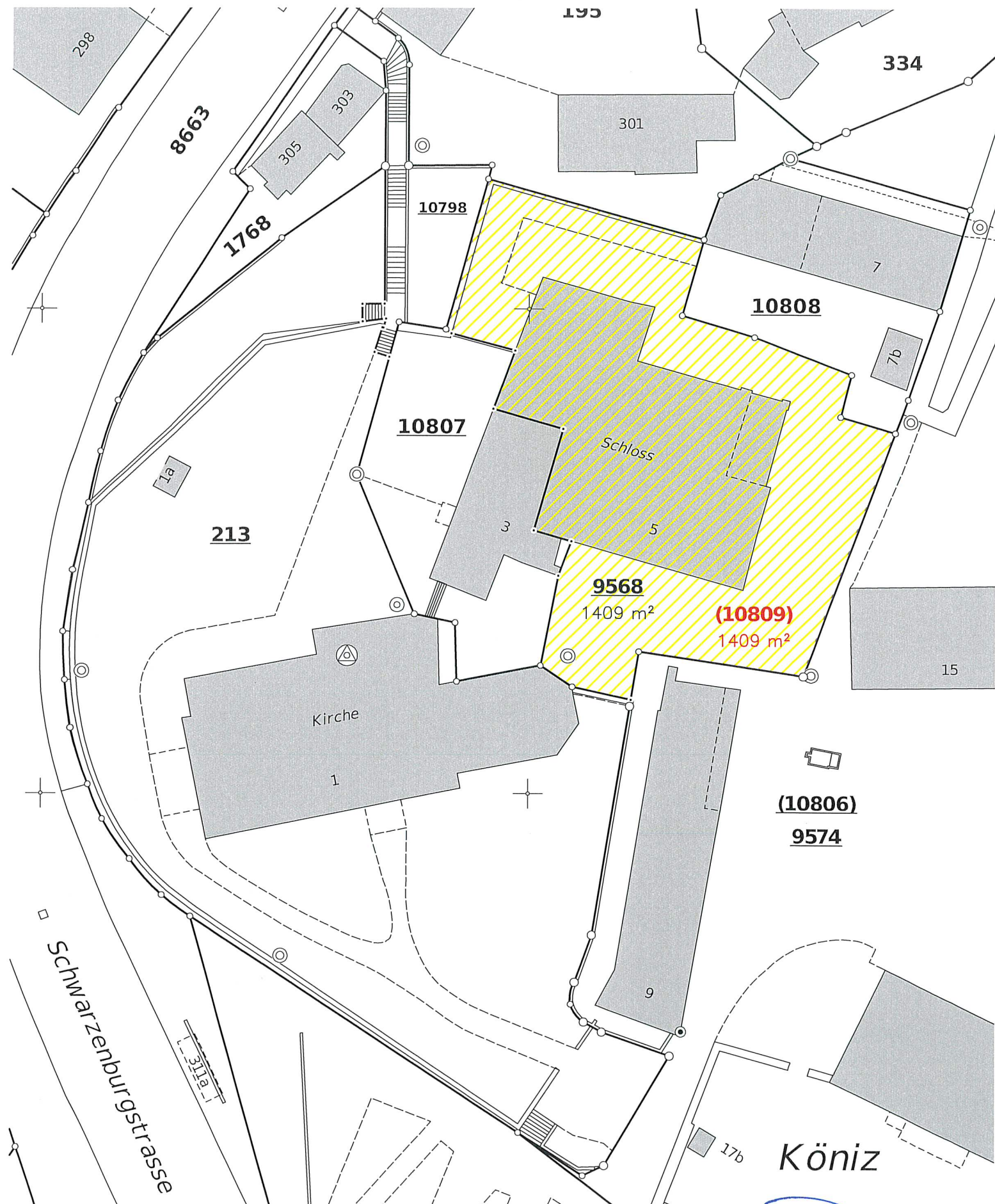
.....

.....

.....



Grundstücke mit unterstrichenen Nummern sind noch nicht rechtsgültig!



*Urschrift Nr.*

**AUFHEBUNG VON  
STOCKWERKEIGENTUM,  
PARZELLIERUNG,  
REALTEILUNG UND  
DIENSTBARKEITS-  
ERRICHTUNG**


**Daniela Byland**, Notarin, eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern, mit Büro in Zollikofen, Märitgasse 1, und in Bern, Bundesgasse 26,

**beurkundet:**

1. Die

**Einwohnergemeinde Köniz**


handelnd durch den Gemeinderat,

vertreten durch 

2. Die

**Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Köniz**

handelnd durch den Kirchgemeinderat,

vertreten durch 

**erklären:**

## **I. Grundstückbeschreibung**

1. Die Einwohnergemeinde Köniz ist Alleineigentümerin der folgenden Stockwerkeinheit:

### **Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9568-3**

enthaltend:

Gemeinde	355 Köniz
Grundstück-Nr.	9568-3
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH896476643645
Stammgrundstück	LIG Köniz 355/9568
Wertquote	385/1'000
Sonderrecht	1. Obergeschoss bis Dachgeschoss im Mehrzweckgebäude Muhlernstrasse 5

### **Dominierte Grundstücke**

Keine

### **Amtlicher Wert**

CHF 1'278'680.00                      Ab Steuerjahr 2020

### **Eigentum**

Alleineigentum  
Einwohnergemeinde Köniz              30.08.2017 034-2017/12102/0, Kauf

### **Anmerkungen**

30.08.2017 034-2017/12101/0    Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft

### **Dienstbarkeiten / Grundlasten / Pfandrechte**

Keine

### **Vormerkungen**

30.08.2017 034-2017/12101/0    Vorkaufsrecht der Stockwerkeigentümer

2. Die Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Köniz ist Alleineigentümerin der folgenden Grundstücke:

### **2.1 Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9568-1**

enthaltend:

Gemeinde	355 Köniz
Grundstück-Nr.	9568-1
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH873676646462
Stammgrundstück	LIG Köniz 355/9568
Wertquote	150/1'000
Sonderrecht	Mehrzweckgebäude Muhlernstrasse 7

**Dominierte Grundstücke**

Keine

**Amtlicher Wert**

CHF 670'030.00

Ab Steuerjahr 2020

**Eigentum**

Alleineigentum

Evangelisch-Reformierte

Kirchgemeinde Köniz, Köniz

16.12.1996 003-1996/12017/0, Kauf

30.08.2017 034-2017/12101/0, Namensänderung

**Anmerkungen**

30.08.2017 034-2017/12101/0 Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft

**Dienstbarkeiten / Grundlasten / Pfandrechte**

Keine

**Vormerkungen**

30.08.2017 034-2017/12101/0 Vorkaufsrecht der Stockwerkeigentümer

**2.2 Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9568-2**

enthaltend:

Gemeinde

355 Köniz

Grundstück-Nr.

9568-2

Grundstückart

Stockwerkeigentum

E-GRID

CH886464367684

Stammgrundstück

LIG Köniz 355/9568

Wertquote

185/1'000

Sonderrecht

Erdgeschoss im Mehrzweckgebäude Muhlenstrasse 5  
und Nebenräumen im Erdgeschoss und Untergeschoss**Dominierte Grundstücke**

Keine

**Amtlicher Wert**

CHF 698'000.00

Ab Steuerjahr 2020

**Eigentum**

Alleineigentum

Evangelisch-Reformierte

Kirchgemeinde Köniz, Köniz

16.12.1996 003-1996/12017/0, Kauf

30.08.2017 034-2017/12101/0, Namensänderung

**Anmerkungen**

30.08.2017 034-2017/12101/0 Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft

**Dienstbarkeiten / Grundlasten / Pfandrechte**

Keine

**Vormerkungen**

30.08.2017 034-2017/12101/0 Vorkaufsrecht der Stockwerkeigentümer

**2.3 Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9568-4**

enthaltend:

Gemeinde	355 Köniz
Grundstück-Nr.	9568-4
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH807636646406
Stammgrundstück	LIG Köniz 355/9568
Wertquote	50/1'000
Sonderrecht	"Ritterkeller" im Untergeschoss im Mehrzweckgebäude Muhlnenstrasse 5

**Dominierte Grundstücke**

Keine

**Amtlicher Wert**

CHF 168'140.00

Ab Steuerjahr 2020

**Eigentum**

Alleineigentum

Evangelisch-Reformierte

Kirchgemeinde Köniz, Köniz

16.12.1996 003-1996/12017/0, Kauf

30.08.2017 034-2017/12101/0, Namensänderung

**Anmerkungen**

30.08.2017 034-2017/12101/0 Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft

**Dienstbarkeiten / Grundlasten / Pfandrechte**

Keine

**Vormerkungen**

30.08.2017 034-2017/12101/0 Vorkaufsrecht der Stockwerkeigentümer

**2.4 Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9568-5**

enthaltend:

Gemeinde	355 Köniz
Grundstück-Nr.	9568-5
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH813664647662
Stammgrundstück	LIG Köniz 355/9568
Wertquote	85/1'000
Sonderrecht	Wohnung im Erdgeschoss im Pfarrhaus Muhlnenstrasse 3

**Dominierte Grundstücke**

Keine

**Amtlicher Wert**

CHF 235'310.00

Ab Steuerjahr 2020

**Eigentum**

Alleineigentum

Evangelisch-Reformierte

Kirchgemeinde Köniz, Köniz

16.12.1996 003-1996/12017/0, Kauf

30.08.2017 034-2017/12101/0, Namensänderung

**Anmerkungen**

30.08.2017 034-2017/12101/0 Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft

**Dienstbarkeiten / Grundlasten / Pfandrechte**

Keine

**Vormerkungen**

30.08.2017 034-2017/12101/0 Vorkaufsrecht der Stockwerkeigentümer

**2.5 Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9568-6**

enthaltend:

Gemeinde

355 Köniz

Grundstück-Nr.

9568-6

Grundstückart

Stockwerkeigentum

E-GRID

CH827664643608

Stammgrundstück

LIG Köniz 355/9568

Wertquote

70/1'000

Sonderrecht

Wohnung im 1. Obergeschoss im Pfarrhaus

Muhlenstrasse 3

**Dominierte Grundstücke**

Keine

**Amtlicher Wert**

CHF 265'440.00

Ab Steuerjahr 2020

**Eigentum**

Alleineigentum

Evangelisch-Reformierte

Kirchgemeinde Köniz, Köniz

16.12.1996 003-1996/12017/0, Kauf

30.08.2017 034-2017/12101/0, Namensänderung

**Anmerkungen**

30.08.2017 034-2017/12101/0 Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft

**Dienstbarkeiten / Grundlasten / Pfandrechte**

Keine

**Vormerkungen**

30.08.2017 034-2017/12101/0 Vorkaufsrecht der Stockwerkeigentümer

**2.6 Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9568-7**

enthaltend:

Gemeinde	355 Köniz
Grundstück-Nr.	9568-7
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH836476366405
Stammgrundstück	LIG Köniz 355/9568
Wertquote	75/1'000
Sonderrecht	Wohnung im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss im Pfarrhaus Muhlernstrasse 3

**Dominierte Grundstücke**

Keine

**Amtlicher Wert**

CHF 294'860.00

Ab Steuerjahr 2020

**Eigentum**

Alleineigentum

Evangelisch-Reformierte

Kirchgemeinde Köniz, Köniz

16.12.1996 003-1996/12017/0, Kauf

30.08.2017 034-2017/12101/0, Namensänderung

**Anmerkungen**

30.08.2017 034-2017/12101/0 Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft

**Dienstbarkeiten / Grundlasten / Pfandrechte**

Keine

**Vormerkungen**

30.08.2017 034-2017/12101/0 Vorkaufsrecht der Stockwerkeigentümer

**Beschreibung des Stammgrundstückes****Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9568**

enthaltend:

Gemeinde	355 Köniz
Grundstück-Nr.	9568
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH413554467678
Fläche	2'431 m <sup>2</sup>
Plan-Nr.	4410
	4411
	4430
	4431
Lagebezeichnung	Köniz
Bodenbedeckung	Gebäude, 940 m <sup>2</sup>
	Übrige befestigte Fläche, 1'091 m <sup>2</sup>
	Gartenanlage, 400 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	Pfarrhaus, 721 m <sup>2</sup>
	Muhlernstrasse 3, 3098 Köniz
	Mehrzweckgebäude, 721 m <sup>2</sup>
	Muhlernstrasse 5, 3098 Köniz



Mehrzweckgebäude, 198 m<sup>2</sup>  
 Muhlernstrasse 7, 3098 Köniz  
 Brunnenschem, 21 m<sup>2</sup>  
 Muhlernstrasse 7b, 3098 Köniz

#### **Dominierte Grundstücke**

Keine

#### **Eigentum**

STW Köniz 355/9568-1 bis  
 9568-7

30.08.2017 034-2017/12101/0, Begründung STWE

#### **Anmerkungen**

30.11.1995 003-1995/11393/0 Kunstaltertum

#### **Dienstbarkeiten**

22.01.1846 003-31/146	(R) Zu- und Vongangsrecht z.L. LIG Köniz 355/1768
07.11.1874 003-57/117	(L) Wasserdurchleitungsrecht z.G. SDR Köniz 355/2049
15.11.1879 003-63/398	(L) Wasserdurchleitungsrecht z.G. SDR Niedermuhlern 877/601
01.01.1912 003-1912/1/0	(L) Wasserleitung z.G. SDR Köniz 355/7, 194, 2861
01.01.1912 003-1912/12/0	(L) Wasserleitung z.G. SDR Köniz 355/7, 194, 2861
01.01.1912 003-1912/19/0	(L) Allgemeiner Fussweg z.G. Einwohnergemeinde Köniz
01.01.1912 003-1912/20/0	(L) Allgemeiner Fussweg z.G. Einwohnergemeinde Köniz
01.01.1912 003-1912/21/0	(L) Allgemeiner Fussweg z.G. Einwohnergemeinde Köniz
24.02.1915 003-I/1413	(L) Wasserleitungsrecht und Pflicht zur Duldung eines Hydranten z.G. Einwohnergemeinde Köniz
15.02.1966 003-1966/555/0	(L) Bauveränderungsverbot mit Besichtigungsrecht z.G. Schweizerische Eidgenossenschaft
21.10.1968 003-1968/3324/0	(L) Näherbaurecht z.G. LIG Köniz 355/195
28.12.1983 003-1983/10638/0	(L) Alarmanlage z.G. Einwohnergemeinde Köniz
28.03.2002 003-2002/2557/0	(R) Autoabstellplatz z.L. LIG Köniz 355/9574

#### **Grundlasten / Vormerkungen / Pfandrechte**

Keine

#### **Köniz-Grundbuchblatt Nr. 213**

enthaltend:

Gemeinde	355 Köniz
Grundstück-Nr.	213
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH407635544605

Fläche	3'388 m <sup>2</sup>
Plan-Nr.	4410 4430
Lagebezeichnung	Köniz
Bodenbedeckung	Gebäude, 592 m <sup>2</sup> Trottoir, 3 m <sup>2</sup> Übrige befestigte Fläche, 656 m <sup>2</sup> Gartenanlage, 2'137 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	Kirche, 583 m <sup>2</sup> Muhlernstrasse 1, 3098 Köniz Gartenhaus, 9 m <sup>2</sup> Muhlernstrasse 1a, 3098 Köniz

#### **Dominierte Grundstücke**

Keine

#### **Amtlicher Wert**

CHF 2'389'800

#### **Eigentum**

Alleineigentum

Reformierte Kirchgemeinde

Köniz

31.08.1865 003-46/544, Zufertigung  
15.09.1931 003-II/871, Abtretung  
29.08.1951 003-III/4843, Kauf  
16.05.1968 003-1968/1554/0, Handänderung  
16.12.1996 003-1996/12017/0, Kauf

#### **Anmerkungen**

23.02.1983 003-1983/1529/0 Kunstaltertum  
16.11.2009 003-2009/14062/0 Eigentumsbeschränkung gemäss NHG

#### **Dienstbarkeiten**

29.08.1951 003-III/4843 (L) Duldung eines Wasserreservoirs  
z.G. LIG Köniz 355/1768  
29.08.1951 003-III/4843 (L) Wasserdurchleitungsrecht  
z.G. LIG Köniz 355/1768  
28.03.2002 003-2002/2557/0 (R) Autoabstellplatz  
z.L. LIG Köniz 355/9574  
09.05.2006 003-2006/3726/0 (L) Wegrecht  
z.G. LIG Köniz 355/8663

#### **Grundlasten / Vormerkungen / Pfandrechte**

Keine

## **II. Ausgangslage**

Am Grundstück Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9568 wurde im Jahr 2017 Stockwerkeigentum begründet und dieses Grundstück wurde in sieben Stockwerkeinheiten aufgeteilt.

Die Einwohnergemeinde Köniz ist Eigentümerin der Stockwerkeinheit Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9568-3 und die Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Köniz ist Eigentümerin der Stockwerkeinheiten Köniz-Grundbuchblatt Nrn. 9568-1 und 9568-2 sowie 9568-4 bis 9568-7.

## **III. Aufhebungsvereinbarung**

### **1. Beschluss**

Die Parteien beschliessen **übereinstimmend**, die Stockwerkeinheiten Köniz-Grundbuchblatt Nrn. 9568-1 bis 9568-7 im Sinne von Art. 712f Abs. 2 ZGB aufzuheben und in gewöhnliches Miteigentum mit identischen Anteilen umzuwandeln.

Das Grundbuchamt Bern-Mittelland wird ersucht, die Grundbuchblätter Köniz-Grundbuchblatt Nrn. 9568-1 bis 9568-7 nach der Vornahme der Bereinigungen zu schliessen.

### **2. Miteigentumsquoten**

Die Quoten der Miteigentümer richten sich nach den bisherigen Wertquoten des Stockwerkeigentums. Die Parteien sind demnach wie folgt an der Liegenschaft Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9568 beteiligt:

<b>Eigentümer</b>	<b>Miteigentumsanteil</b>
Einwohnergemeinde Köniz	385/1'000
Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Köniz	<u>615/1'000</u>
	1'000/1'000

### **3. Bereinigungen betreffend Köniz-Grundbuchblatt Nrn. 9568-1 bis 9568-7**

#### **a. Anmerkungen**

Die Anmerkung "Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft" vom 30. August 2017, Beleg 12101, ist infolge Aufhebung des Stockwerkeigentums zu löschen.

## b. Vormerkungen

Die Vormerkung "Vorkaufsrecht der Stockwerkeigentümer" vom 30. August 2017, Beleg 12101, ist aufgrund der Aufhebung des Stockwerkeigentums zu löschen.

## IV. Parzellierung

### 1. Planänderung

Das Grundbuchamt Bern-Mittelland wird ersucht, gestützt auf die Messurkunde zur Planänderung Nr. 2024/17 und den Situationsplan des Nachführungsgeometers, Herrn St. Tschudi, Könizstrasse 161, 3097 Liebefeld, vom 22. Mai 2024 das Grundstück Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9568 zu parzellieren und die sich aus den Messakten ergebenden Grenz- und Flächenmutationen vorzunehmen.

Vom Grundstück **Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9568** mit der bisherigen Fläche von 2'431 m<sup>2</sup>  
sind die folgenden Flächen abzutrennen:

An das **Grundstück Köniz-Grundbuchblatt Nr. 213** 4 m<sup>2</sup>

Bisherige Fläche	3'189 m <sup>2</sup>	
Zugang von Nr. 9568	4 m <sup>2</sup>	
Neue Fläche	3'193 m <sup>2</sup>	

Das **neue Grundstück Nr. 10808** mit 492 m<sup>2</sup>

Das **neue Grundstück Nr. 10807** mit 526 m<sup>2</sup>

Somit verbleibt das **Stammgrundstück Nr. 9568** mit der Restfläche von 1'409 m<sup>2</sup>

Das Grundbuchamt Bern-Mittelland wird ersucht, für die neu entstandenen Grundstücke Nrn. 10808 und 10807 je ein neues Grundbuchblatt zu eröffnen.

Die Messurkunde und der Situationsplan (vierfach) werden durch die Grundeigentümer unterzeichnet und der Grundbuchausfertigung beigelegt. Mit der Urschrift dieser Urkunde werden eine Kopie der Messurkunde sowie ein Situationsplan als **Beilagen Nrn. 1 und 2** aufbewahrt.

### 2. Bereinigung

#### 2.1 Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9568

- a. Das Dienstbarkeitsrecht "Zu- und Vongangsrecht" zL Köniz-Grundbuchblatt Nr. 1768 vom 22. Januar 1846, Beleg 31/146, betrifft sowohl das Stammgrundstück Nr. 9568 als auch die neuen Grundstücke Nrn. 10808 und

10807 und sind je auf den Flächenabgang zu übertragen. Der Flächenabgang an Nr. 213 ist nicht betroffen, weshalb das Dienstbarkeitsrecht nicht zu übertragen ist.

b. Die Dienstbarkeitslasten

- "Wasserdurchleitungsrecht" zG SDR Köniz-Grundbuchblatt Nr. 2049 vom 7. November 1874, Beleg 57/117,
- "Wasserdurchleitungsrecht" zG SDR Niedermuhlern-Grundbuchblatt Nr. 601 vom 15. November 1879, Beleg 63/398,
- "Wasserleitung" zG SDR Köniz-Grundbuchblatt Nrn. 7, 194, 2861 vom 1. Januar 1912, Beleg 1912/1,
- "Wasserleitung" zG SDR Köniz-Grundbuchblatt Nrn. 7, 194, 2861 vom 1. Januar 1912, Beleg 1912/12,
- "Allgemeiner Fussweg" zG Einwohnergemeinde Köniz vom 1. Januar 1912, Beleg 1912/19,
- "Allgemeiner Fussweg" zG Einwohnergemeinde Köniz vom 1. Januar 1912, Beleg 1912/20,
- "Allgemeiner Fussweg" zG Einwohnergemeinde Köniz vom 1. Januar 1912, Beleg 1912/21,
- "Wasserleitungsrecht und Pflicht zur Duldung eines Hydranten" zG Einwohnergemeinde Köniz vom 24. Februar 1915, Beleg I/1413,

sind örtlich nicht lokalisierbar. Diese Dienstbarkeitslasten bleiben auf dem Grundstück Nr. 9568 bestehen und sind je auf den Flächenabgang an Nrn. 10808 und 10807 sowie an Nr. 213 zu übertragen.

- c. Die Dienstbarkeitslast "Bauveränderungsverbot mit Besichtigungsrecht" zG Schweizerische Eidgenossenschaft vom 15. Februar 1966, Beleg 1966/555, ist örtlich lokalisierbar. Diese Dienstbarkeitslast betrifft das Stammgrundstück Nr. 9568 nicht und ist darauf zu löschen und an den Flächenabgang an Nr. 10808 und Nr. 213 nicht zu übertragen. Sie ist auf den Flächenabgang an Nr. 10807 zu übertragen.
- d. Die Dienstbarkeitslast "Näherbaurecht" zG Köniz Nr. 195 vom 21. Oktober 1968, Beleg 1968/3324, ist örtlich lokalisierbar. Diese Dienstbarkeitslast betrifft das Stammgrundstück Nr. 9568. Sie ist auf den Flächenabgang an Nrn. 10808 und 10807 sowie an Nr. 213 nicht zu übertragen.
- e. Die Dienstbarkeitslast "Alarmanlage" zG Einwohnergemeinde Köniz vom 28. Dezember 1983, Beleg 1983/10638, betrifft örtlich nur das Stammgrundstück Nr. 9568 und verbleibt auf dem Stammgrundstück. Sie ist auf dem Flächenabgang an Nrn. 10808 und 10807 sowie an Nr. 213 zu löschen.
- f. Die Miteigentümergeinschaft bestehend aus der Einwohnergemeinde Köniz und der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Köniz als Eigentümerin des Grundstücks Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9568 verzichtet auf das auf dem Grundstück Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9568 als Dienstbarkeitsrecht eingetragene Recht "Autoabstellplatz zL 9547" gemäss dem Beleg 2002/2557 vom 28. März 2002. Das Grundbuchamt Bern-Mittelland wird um die Löschung der Dienstbarkeit "Autoabstellplatz zG 9568" auf dem Grundstück Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9574 ersucht, wozu die Einwohnergemeinde Köniz und die

Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Köniz als Eigentümerinnen des berechtigten Grundstücks durch die Unterzeichnung dieses Vertrages die Einwilligung erteilen.

- g. Die Anmerkung "Kunstaltertum", Beleg 1995/11393 betrifft sowohl das Grundstück Nr. 9568 als auch die Grundstücke Nrn. 10808 und 10807 sowie den Flächenabgang an Nr. 213. Die Anmerkung ist daher auf Köniz-Grundbuchblatt Nrn. 9568, 10808, 10807 und 213 einzutragen.

## 2.2 Köniz-Grundbuchblatt Nr. 213

Die bisher auf Köniz-Grundbuchblatt Nr. 213 eingetragenen Anmerkungen sowie die Dienstbarkeiten sind formell auf den Zugang von 4 m<sup>2</sup> (von Grundstück Nr. 9568 auszudehnen).

## V. Realteilung

1. Die aus der Parzellierung resultierenden Liegenschaften werden den bisherigen Miteigentümern mit Wirkung per Datum der Grundbuchanmeldung im Sinne einer Realteilung im Verhältnis ihrer Miteigentumsquoten gemäss Ziff. III/2 hievor zugewiesen, und zwar wie folgt:
  - 1.1 Der **Einwohnergemeinde Köniz (385/1000) und der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Köniz (615/1000) als Miteigentümer**

Die <b>Liegenschaft Nr. 9568</b> im Halt von	<b>1'409 m<sup>2</sup></b>	<b>620/1'000</b>
----------------------------------------------	----------------------------	------------------
  - 1.2 Der **Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Köniz (Alleineigentum)**

a. Die <b>Liegenschaft Nr. 10808</b> im Halt von	<b>492 m<sup>2</sup></b>	<b>183/1'000</b>
b. Die <b>Liegenschaft Nr. 10807</b> im Halt von	<b><u>526 m<sup>2</sup></u></b>	<b><u>197/1'000</u></b>
<b>Zusammen</b>	<b>2'431 m<sup>2</sup></b>	<b><u>1'000/1'000</u></b>
2. Die Einwohnergemeinde Köniz und die Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Köniz erklären sich mit der Zuweisung der Liegenschaften Nrn. 9568 zu Miteigentum und von Nrn. 10808 und 10807 zu Alleineigentum für ihre Ansprüche aus dem Gemeinschaftsverhältnis als vollständig abgefunden.

## **VI. Begründung von Grunddienstbarkeiten**

### **1. Autoabstellplätze**

- 1.1 Die zu nutzende Parkplatzfläche für die Grundstücke Köniz-Grundbuchblatt Nrn. 9568, 10808 und 10807 befindet sich auf dem Grundstück Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9574 sowie auf dem Grundstück Köniz-Grundbuchblatt Nr. (Baurecht Nr. 1).
- 1.2 Die Einwohnergemeinde Köniz als Eigentümerin des Grundstücks Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9574 und die Stiftung Schloss Köniz als Eigentümerin von Köniz-Grundbuchblatt Nr. (Baurecht Nr. 1) räumen der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Köniz als Eigentümerin von Köniz-Grundbuchblatt Nrn. 10808 und 10807 an diesen Parkflächen, enthaltend zwei ungedeckte Parkplätze, zwei gedeckte Parkplätze einschliesslich der Garage ein ausschliessliches Benützungsrecht ein. Die Parkfläche darf ausschliesslich zum Parkieren von Fahrzeugen benützt werden.
- 1.3 Der bauliche und betriebliche Unterhalt mitsamt Winterdienst und die Erneuerungskosten der Parkflächen sowie der Gebäulichkeit der Garage wird durch die Eigentümerin von Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9574 getragen.
- 1.4 Die Lage der Parkflächen ist im Plan des Nachführungsgeometers, Herrn St. Tschudi, ausgestellt am 22. Mai 2024, in **roter Farbe schraffiert** eingezeichnet.
- 1.5 Der Plan wird von den Parteien genehmigt und er bildet einen Bestandteil dieses Vertrags.

Die Parteien und die Notarin unterzeichnen vier identische Dienstbarkeitspläne. Ein Original-Exemplar dieses Dienstbarkeitsplans wird als **Beilage Nr. 3** mit dieser Urschrift aufbewahrt. Die weiteren Original-Exemplare sind für die Papier-Ausfertigungen bestimmt.

- 1.6 Das Grundbuchamt Bern-Mittelland wird ersucht, diese Grunddienstbarkeit unter dem Stichwort **Autoabstellplatz** wie folgt im Grundbuch einzutragen:

#### **Auf Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9574 und 10806**

Als Last zG Köniz-Grundbuchblatt Nrn. 10808 und 10807

### **2. Obligatorische Vereinbarung zu Wegrechten / Benutzung Aussenanlage**

- 2.1 Auf den Grundstücken Köniz-Grundbuchblatt Nrn. 9568, 10808 und 10807 befinden sich verschiedene Weganlagen sowie Aussenflächen.
- 2.2 Die jeweiligen Eigentümer von Köniz-Grundbuchblatt Nrn. 9568, 10808 und 10807 räumen sich je gegenseitig in obligatorischer Weise das Recht und die Pflicht ein, diese Weganlagen und Aussenflächen zu belassen und sie verpflichten sich, diese zu dulden und diese als Fusswege sowie als Fahrwege für den Notfall (Blaulicht) oder zur Anlieferung benutzen zu können.

- 2.3 Die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung der gemeinsam benutzten Anlagen werden von den Parteien in einer separaten Vereinbarung festgehalten.
- 2.4 Die Parteien verpflichten sich für den Fall der Weiterveräusserung auf erste Aufforderung hin zur Errichtung der entsprechenden Dienstbarkeiten Hand zu bieten.

## **VII. Schlussbestimmungen**

### **1. Kosten**

Die Kosten dieses Vertrages (Grundbuchamt, Geometer, Notarin inkl. MWSt) werden von den Parteien unter solidarischer Haftbarkeit entsprechend ihren Miteigentumsquoten getragen.

### **2. Eintragungsbewilligung**

Die Parteien erteilen zur Vornahme sämtlicher sich aus dieser Urkunde ergebenden Eintragungen, Änderungen und Löschungen die ausdrückliche Einwilligung.

### **3. Vollmacht**

Notarin Daniela Byland, Bundesgasse 26, 3001 Bern, und in deren Verhinderungsfälle Notar Andreas Byland, Bundesgasse 26, 3001 Bern, oder Notar Micael Schweizer, Bundesgasse 26, 3001 Bern, wird ermächtigt, diese Urkunde dem Grundbuchamt Bern-Mittelland, zur Behandlung anzumelden, sämtliche Akten nach dem erfolgten Vollzug von dieser Amtsstelle in Empfang zu nehmen und allfällig vom Grundbuchamt verlangte Änderungen formeller Natur an dieser Urkunde und den Beilagen vorzunehmen.

### **4. Ausfertigungen**

Diese Urkunde ist für das Grundbuchamt Bern-Mittelland und die Parteien in Papierform **dreifach** auszufertigen.

## **Schlussverbal**



Dieses Geschäft der Informationsebene "Liegenschaften" ist innerhalb eines Jahres seit Erstellung der Mutationsakten zur grundbuchlichen Behandlung anzumelden (siehe Kantonale Verordnung über die amtliche Vermessung (KVAV), Artikel 12a). Für das vorliegende Geschäft läuft diese Frist bis zum 22.05.2025.

Gde.-Nr.

Gemeinde-Name

Geschäft

355

Köniz

2024 / 17

Geschäftstyp:

AV-Mutation / Standard

Beschrieb Auftrag:

Schloss Köniz, Muhlernstrasse 5, Grst.-Nr. 9568, Aufteilung Grundstück

Bemerkungen:

Geschäft

355

2024 / 3

geht vor

AV-Mutation / Standard

Perimeter

Gemeinde 355 Köniz

Grundstücke

213

CH407635544605

9568

CH413554467678

10807

CH668564363381

neu


10808

CH773685346408

neu

Verzeichnis der Veränderungen

Liegenschaften



Gemeinde 355 Köniz					
Gemeinde	Gst.-Nr.	Gemeinde	Gst.-Nr.	Fläche m²	Fläche m²
355	213	355	9568	alte Totalfläche	3'189
	Zugang von			4	+4
355	213			neue Totalfläche	3'193
355	9568	355	213	alte Totalfläche	2'431
	Abgang an			4	
	Abgang an			526	
	Abgang an			492	-1'022
355	9568			neue Totalfläche	1'409
355	10807	355	9568	alte Totalfläche	
	Zugang von			526	+526
	Grundstück neu eröffnet			neue Totalfläche	526
355	10808	355	9568	alte Totalfläche	
	Zugang von			492	+492
	Grundstück neu eröffnet			neue Totalfläche	492

## Verzeichnis der Grundstücke im neuen Zustand

355 Köniz Grundstück 213

CH407635544605

Totalfläche m<sup>2</sup> 3'193

## Lagebezeichnung

Hinweise:

Flurname: Köniz

Plan-Nr. 4410, 4430

## 355 / 213 Gebäude

EGID	BE-GID	Gebäudeart / Adresse	Teilfläche m <sup>2</sup>	Gesamtfläche m <sup>2</sup>	Gehört zu (o. Gewähr)
502111502 00	189384 00	Kirche Muhlernstrasse 1, 3098 Köniz Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	583	583	
502111488 00	189362 00	Gartenhaus Muhlernstrasse 1a, 3098 Köniz Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	9	9	

## 355 / 213 Bodenbedeckung

Art	Fläche m <sup>2</sup>
Gebäude	592
Übrige befestigte Fläche	572
Gartenanlage	2'029

## 355 / 213 Eigentum (Rechtsverbindlich ist der Eigentumseintrag im Grundbuch)

## Alleineigentum

Reformierte Kirchgemeinde Köniz, Köniz

355 Köniz

Grundstück 9568

CH413554467678

Totalfläche m<sup>2</sup> 1'409

## Lagebezeichnung

Hinweise:

Flurname: Köniz

Plan-Nr. 4410, 4430, 4431

355 / 9568 Gebäude

EGID	BE-GID	Gebäudeart / Adresse	Teilfläche m²	Gesamtfläche m²	Gehört zu (o. Gewähr)
1275055	319047	Pfarrhaus, Mehrzweckgebäude	565	721	
00	00	Muhlernstrasse 3, 3098 Köniz			
01	01	Muhlernstrasse 5, 3098 Köniz			
		Geometrisch auf 2 LIG / 0 SDR			

355 / 9568 Bodenbedeckung

Art	Fläche m²
Gebäude	565
Übrige befestigte Fläche	699
Gartenanlage	145

355 / 9568 Eigentum (Rechtsverbindlich ist der Eigentumseintrag im Grundbuch)

Stockwerkeigentum

Die jeweilige(n) Eigentümer/innen von:

355	9568-1	355	9568-2	355	9568-3
355	9568-4	355	9568-5	355	9568-6
355	9568-7				

355 Köniz

Grundstück 10807

CH668564363381

Totalfläche m² 526

Lagebezeichnung

Hinweise:

Flurname: Köniz

Plan-Nr. 4430

355 / 10807 Gebäude

EGID	BE-GID	Gebäudeart / Adresse	Teilfläche m²	Gesamtfläche m²	Gehört zu (o. Gewähr)
1275055	319047	Pfarrhaus, Mehrzweckgebäude	156	721	
00	00	Muhlernstrasse 3, 3098 Köniz			
01	01	Muhlernstrasse 5, 3098 Köniz			
		Geometrisch auf 2 LIG / 0 SDR			

355 / 10807 Bodenbedeckung

Art	Fläche m²
Gebäude	156
Übrige befestigte Fläche	175
Gartenanlage	195

355 Köniz

Grundstück 10808

CH773685346408

Totalfläche m² 492

Lagebezeichnung

Hinweise:

Flurname: Köniz

Plan-Nr. 4410, 4411, 4430, 4431

355 / 10808 Gebäude

EGID	BE-GID	Gebäudeart / Adresse	Teilfläche m²	Gesamtfläche m²	Gehört zu (o. Gewähr)
502111480 00	319049 00	Mehrzweckgebäude Muhlernstrasse 7, 3098 Köniz Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	198	198	
502111479 00	319050 00	Brunnenscherm Muhlernstrasse 7b, 3098 Köniz Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	21	21	

355 / 10808 Bodenbedeckung

Art	Fläche m²
Gebäude	219
Übrige befestigte Fläche	215
Gartenanlage	58

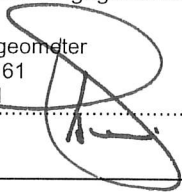
Die Richtigkeit bescheinigt:  
Ort

Datum

Der/Die Nachführungsgeometer/-in  
St. Tschudi  
Nachführungsgeometer  
Könizstrasse 161  
3097 Liebfeld

Liebfeld

22. Mai 2024



Erklärung: Die Unterzeichneten erklären, dass die Messurkunde und der Mutationsplan  
ihren Vereinbarungen entsprechen, und anerkennen die Richtigkeit der Planänderung.

Die Parteien

....., den .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

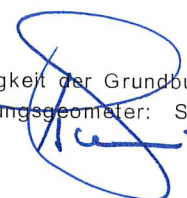
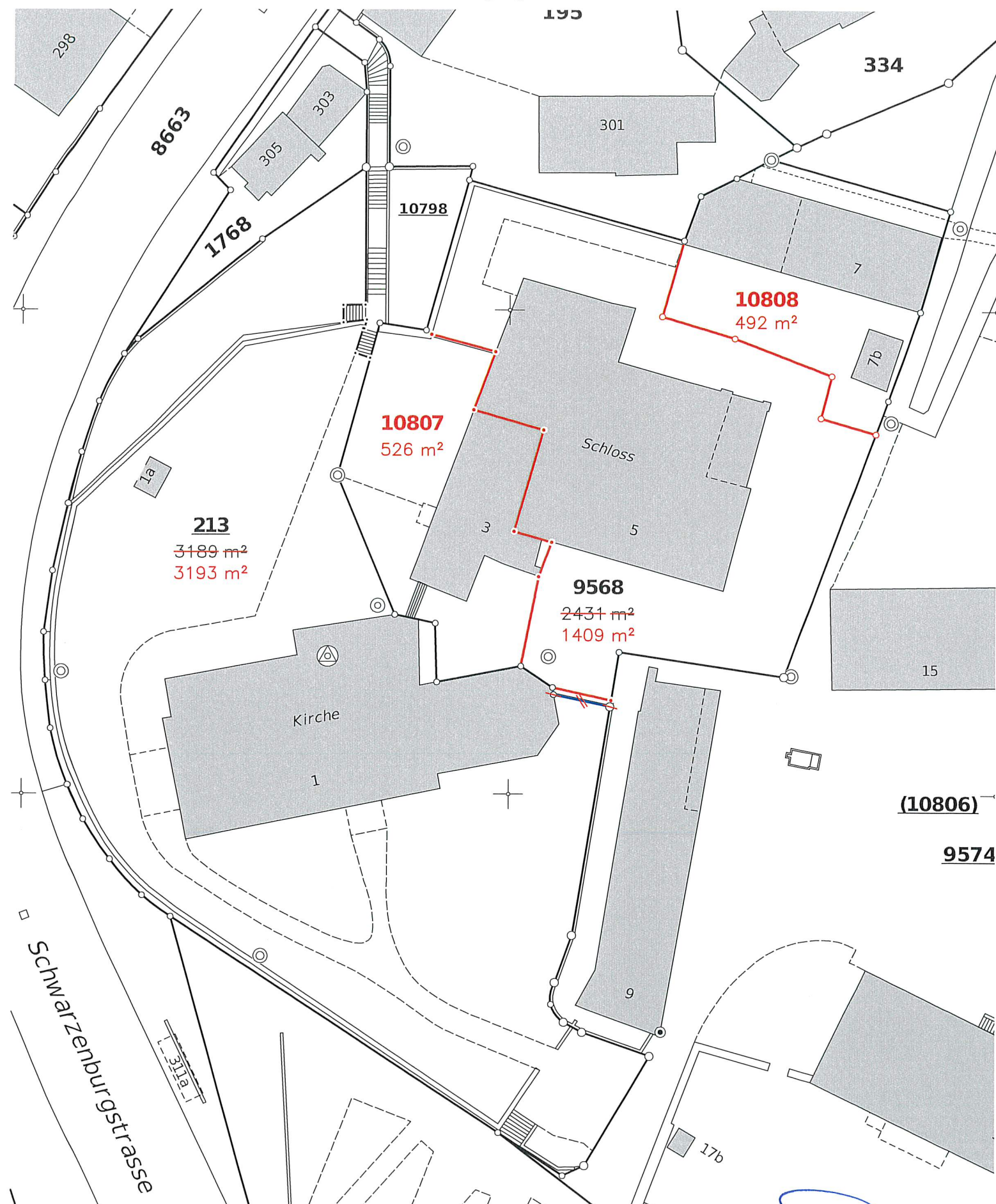
.....

.....

.....



Grundstücke mit unterstrichenen Nummern sind noch nicht rechtsgültig!



Vorprojekt  
**Ritterhaus Schlossareal, Köniz**  
12.12.2023



# Inhalt

## **1. Historischer Hintergrund**

1.1 Historische Nutzung und Bauetappen

## **2. Vorprojekt**

2.1 Projektbeschreibung

2.2 Denkmalpflege und Archäologischer Dienst Kanton Bern

2.3 Gebäudehülle (Fassade und Dach)

2.4 Flächenzusammenzug

2.5 Pläne

2.6 Varianten

2.7 Fotos

## **3. Kosten**

3.1 Kostenschätzung

3.2 Kurzbeschreibung Ausbau 1.OG, 2.OG, DG

3.3 Optionen Ausbau 1.OG, 2.OG

3.4 Kostenschätzung zu Ausbau 1.OG, 2.OG, DG

3.5 Kurzbeschreibung Gebäudehülle

3.6 Optionen Gebäudehülle

3.7 Kostenschätzung zu Gebäudehülle

## **4. Anhänge**

4.1 Schadstoff Bericht

4.2 Bericht Bauphysik

4.3 Statik und GVB

4.4 Aktennotiz Kantonalen Fledermausschutz

4.5 Aktennotizen Denkmalpflege

4.6 Analyse Gebäudehülle

Begutachtung der Fassaden, M. Fischer & Partner Restauratoren 2016

Beurteilung Grund- und Deckputze Fassade, W. Britschgi vom 13.01.22

4.7 Datenblatt Bauinventar Denkmalpflege Kanton Bern





# 1 Historischer Hintergrund

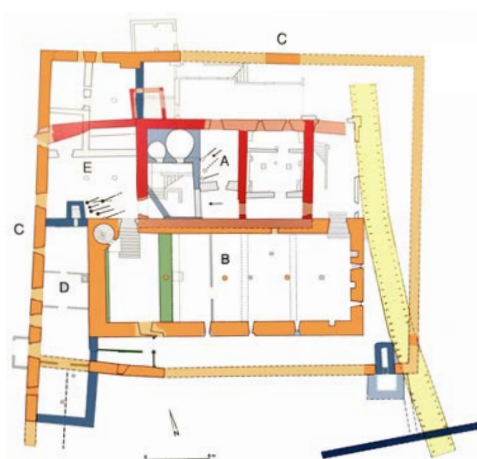
Das Ritterhaus bzw. Schloss Köniz wird im Bauinventar als schützenswert eingestuft und ist als K-Objekt Teil einer national schützenswerten Baugruppe.

## 1.1 Historische Nutzung und Bauetappen

### Früh- und Hochmittelalter

Die ältesten archäologischen Funde zeugen von einem frühmittelalterlichen Gräberfeld (8./9.Jh.) im Bereich von Schloss und Kirche. Eine zugehörige frühmittelalterliche Kirche ist vorderhand nicht nachgewiesen, aber aufgrund der Bestattungen anzunehmen.

Im 11. oder 12. Jh wird vom Augustiner-Chorherren-Stift eine neue Kirche errichtet. Die Lage und das Aussehen der Stiftsgebäude sind nicht bekannt.



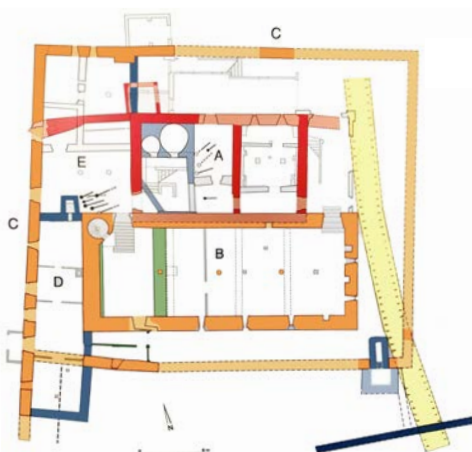
- Bestattungen 11./12. Jh.
- um 1100

*Schema Kellergeschoss basierend auf die Studie von A. Baerisnyl  
Archäologischer Dienst des Kantons Bern*

### Die Deutschordens-Kommende 1226-1528

1226 schenkt König Heinrich VII das Stift (die Kirche mit einem ersten Steinhaus und dazugehöriger Ringmauer) dem Deutschen Orden. 1261/1265 entsteht ein mehrgeschossiges Saalgeschosshaus. Ob ein neuer Aborturm erstellt wird oder schon bestand, geht nicht aus der Studie hervor. Gebaut wird der Wirtschaftshof mit Scheunen und Ställen, die Ringmauer und das Turmtor.

Im 14. Jh entsteht das jetzige Pfarrhaus mit Verbindungsgang zur Kirche.  
1520 wird das Saalgeschosshaus aufgestockt. Die Schlossküche wird aufgehoben.

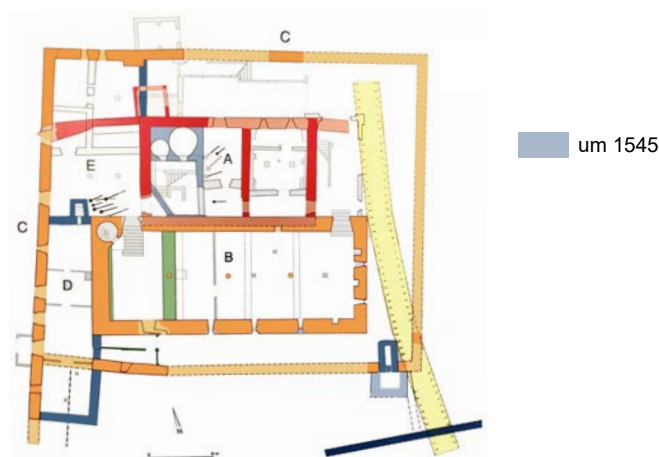


- um 1226/38 A Erstes Steinhaus um 1226/38 mit Ansätzen der zugeh. Ringmauer
- um 1261/65 B,C Ritterhaus von 1265 mit zugehöriger Ringmauer
- 14 Jh. D Pfarrhaus des 14. Jh.
- E Nordwesttrakt von 1395



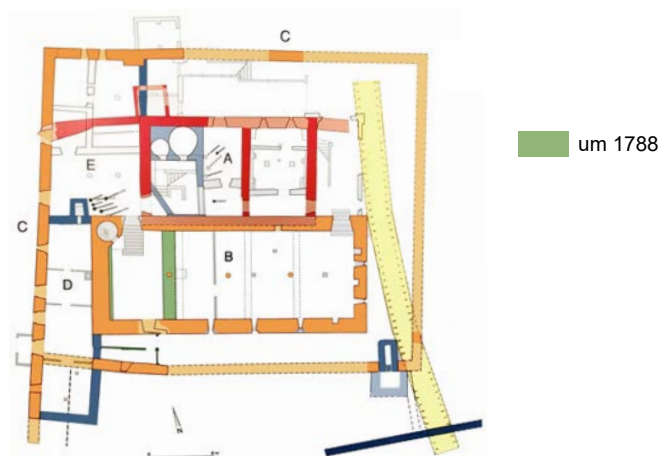
### Die Deutschordens-Schaffnerei 1528-1729

Aus der Komturei des Deutschen Ordens wird nach der Reformation eine Deutschordens-Schaffnerei mit Nutzung als Gutsbetrieb. Im Hinblick auf den geplanten Verkauf an Bern wird das Saalgeschosshaus teilweise ausgekernt und mit einem neuen Dachstuhl versehen. Das grosse Kornhaus wird gebaut.



### Die bernische Landvogtei 1729-1798

Mit dem Verkauf an Bern wird der Komplex zu einer bernischen Landvogtei. Das Saalgeschosshaus wird 1785-88 innen umgebaut: der tonnengewölbte Keller entsteht, die Befensterung wird regularisiert, die Ringmauer abgebrochen. 1798 wird die Landvogtei aufgehoben.



### Im Besitz des Kantons Bern 19. und 20. Jahrhunderts

Das Schloss hat keine eigentliche Bestimmung mehr und wird zu einer Armenanstalt für "Landsassenknaben" (1837-63). Das Pfarrhaus wird renoviert, das barocke Treppenhaus vom Saalgeschoss abgetrennt. Ab 1875 werden die Räumlichkeiten zeitgleich als Dependenz der Strafanstalt Stadt Bern (bis 1881) und "Mädchenrettungsanstalt" (bis 1889) genutzt. 1875/76 werden umfassende Umbauten unternommen und das heutige Treppenhaus erbaut.

Ab 1890 dient der Komplex einer Privatblindenanstalt (bis 1921). Der Nordanbau wird ausgekernt und aufgestockt, der Erdgeschosssaal und Korridor werden umgebaut. Das Waschhaus entsteht 1903, 1906 wird der Abortanbau erneuert.



Von 1925-95 dient das Haus einem "Arbeitsheim für schwachsinnige Mädchen", später "Mädchenheim Köniz". In der Nordostecke entsteht ein dreigeschossiger Anbau. 1965 wird das Pfarrhaus renoviert, der Verbindungsgang zu der Kirche abgebrochen.

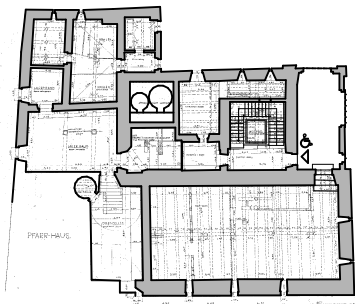
In den Jahren 2003/04 wird das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss umfänglich saniert, ein Lift vom UG zum 2. Obergeschoss wird eingebaut.

Im nördlichen Teil des Gebäudekomplexes wird die Garage mit der Terrasse und deren Zugangstreppe abgebrochen.

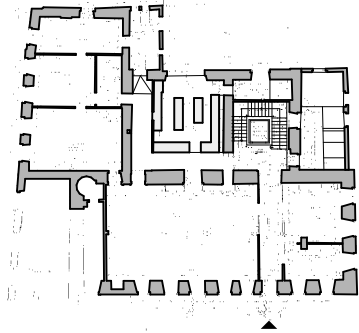
Das Gebäude ist aktuell im Stockwerkeigentum zwischen der politischen Gemeinde Köniz und der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Köniz aufgeteilt.

Der Ritterkeller, der Rittersaal mit der Ritterküche und die Ritterstube können über den Kulturhof für kulturelle Anlässe gemietet werden.

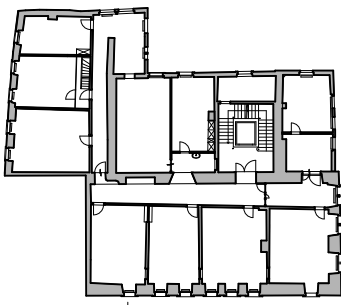
#### heutiger Bestand



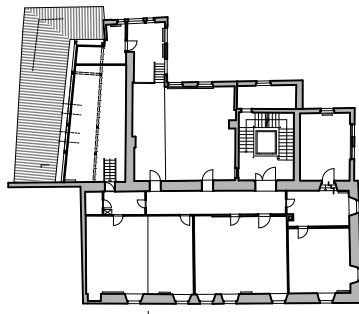
Kellergeschoss



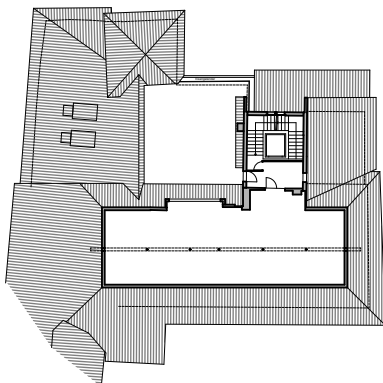
Erdgeschoss



1. OG



2. OG



DG



## 2 Projekt

### 2.1 Projektbeschreibung

Basierend auf der fundierten Analyse der Bestandesvolumen und der geführten Diskussionen mit allen involvierten Akteuren wurden folgende Projektleitwerte definiert:

- Der wertvolle Bestand soll bestmöglich erhalten und in Wert gesetzt werden.
- Die Bausubstanz ist national geschützt.  
Entsprechend sind die Denkmalpflege und der Archäologische Dienst beizuziehen und deren Empfehlungen zu beachten.
- Die Räume der Obergeschosse werden zu flexibel nutzbaren Büroarbeitsplätzen ausgebaut.
- Der Dachausbau ermöglicht die Realisierung eines grosszügigen Saales mit multifunktionaler Nutzung. Die Belichtung erfolgt über zwei Binderfelder im Norden, Fenstertüren führen direkt auf die Terrasse. Zusätzliche Dachflächenfenster oder Lukarnen sind aus denkmalpflegerischer Sicht nicht möglich.
- Die Terrasse bildet einen gemeinsamen Aussenraum für alle Nutzer des Gebäudes.
- Tee - oder Kaffeeküchen befinden sich an strategischen Knotenpunkten von individuell vermietbaren Flächen.
- Neue Toilettenanlagen werden angrenzend an das Treppenhaus angeordnet.
- Hindernisfreie Zugänge und Einhaltung der einschlägigen Normen werden wo immer möglich realisiert.
- Die neuen Raumeinteilungen werden mittels nicht raumhohen Schrankeinbauten erstellt und erlauben so das Wahrnehmen der historischen Dimensionen der Räume.
- Der Ausbau der oberen Geschosse erfolgt in einem einfachen und sorgfältigen Standard, welcher den historischen Kontext berücksichtigt.

### 2.2 Denkmalpflege und Archäologischer Dienst Kanton Bern

Im November 2021 fand eine Begehung mit P. Ernst, M. Thome von der Kantonalen Denkmalpflege und A. Baeriswyl vom Archäologischen Dienst des Kantons Bern zusammen mit AA+ statt. Herr Baeriswyl ist Autor der bauhistorischen Studie aus dem Jahre 2000 und hat fundierte Kenntnisse über den archäologischen Bestand des Gebäudekomplexes. Er weist darauf hin, dass für die sich aktuell im Rohbau befindenden Gebäudeteile noch bauhistorische Unklarheiten (Lage ursprüngliches Bodenniveau / ein grosser Saal pro Stockwerk) bestehen, weil genaue Untersuchungen fehlen. Diese können seitens Archäologischem Dienstes erst nach der Schadstoffsanierung durchgeführt werden.

Die Stuben im ersten Obergeschoss des Nordwesttraktes werden restauratorisch anhand von Stratigrafien und Sondagen untersucht, um ursprüngliche Wand,- Boden- und Deckenverkleidungen, Malereien etc. zu ermitteln.



## 2.3 Gebäudehülle

2016 erstellten die Fischer & Partner Restauratoren einen Bericht zum Zustand der Fassaden.

Im Dezember 2021 fand eine Begehung mit der Denkmalpflege statt.

Der aktuelle Zustand von Fassade und Dach wurde im Herbst 2023 mit den Firmen Walo Britschgi GmbH und Gebr. Wenger AG nochmals überprüft.

Generell ist die Fassade in einem guten Zustand. Der bestehende Mörtel und der vorhandene Farbanstrich sind sehr diffusionsoffen. Deshalb gab es bei den Rissen während der Betrachtungszeit auch keine weiteren Schäden, da anfallendes Wasser sehr gut verdunsten kann.

Die Risse können in einem einfachen Verfahren saniert werden.

Einzig im Nordturm sollten die Risse und schadhaften Stellen überprüft und abgeklärt werden, ob allenfalls eine Rückverankerung im Eckbereich des ehemaligen Aborturmes erfolgen muss.

Im Sockelbereich sind Salzausblühungen und Abplatzungen erkennbar.

Diese Bereiche werden saniert und ein weicher, porenoffener Sockelputz erstellt, damit keine weiteren Schäden entstehen und der obere Teil Fassade vor aufsteigender Feuchtigkeit geschützt ist.

Die schadhaften Sandsteingewände werden saniert.

Die Fenster werden durch denkmalpflegerische Holzfenster ersetzt und dem heutigen Energiestandard angepasst.

Die Nordfassaden weisen starke Verfärbungen und zahlreiche Flickstellen auf und es wird vorgeschlagen, diese neu zu streichen.










Die Dächer sind in einem guten Zustand, es bedarf lediglich kleinere Unterhaltsarbeiten sowie Anpassungen der Spenglerarbeiten.











Der grundsätzlich gute Zustand der Dächer mit Unterdach ermöglicht es, die Dämmung zwischen den Sparren ohne ein Abdecken der ganzen Dächer anzubringen, um die Dachräume nutzbar zu machen.

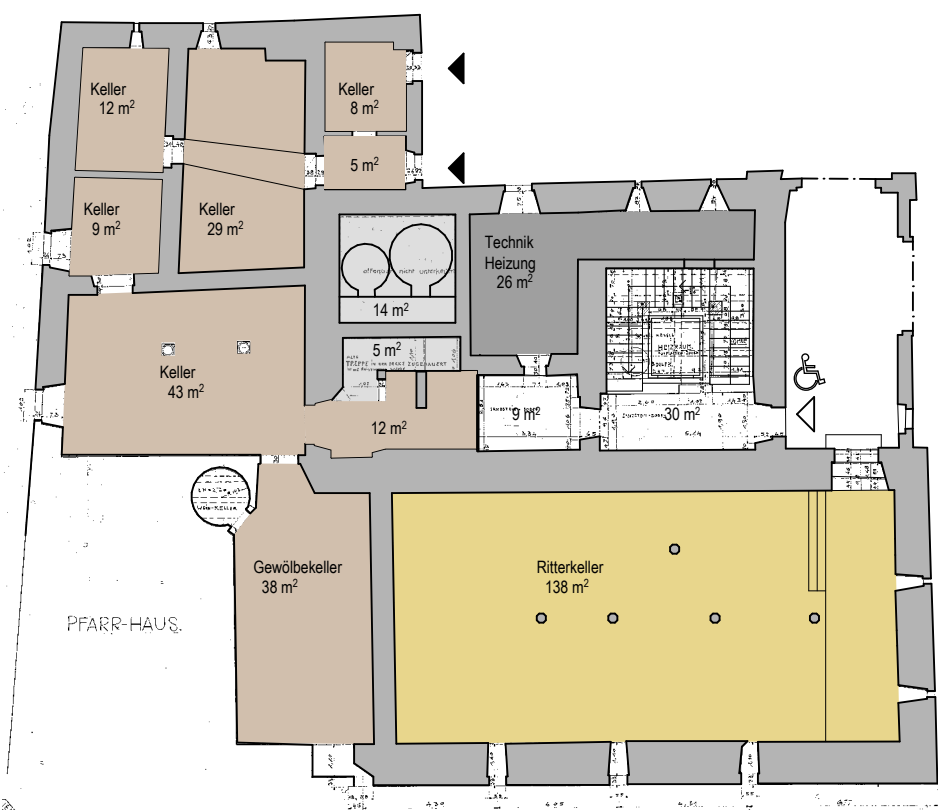
Die Dachterrasse wird gedämmt, abgedichtet, die Anschlüsse saniert sowie die bestehende Absturzsicherung an die neuen Vorschriften angepasst.



## 2.4 Flächenzusammenstellung

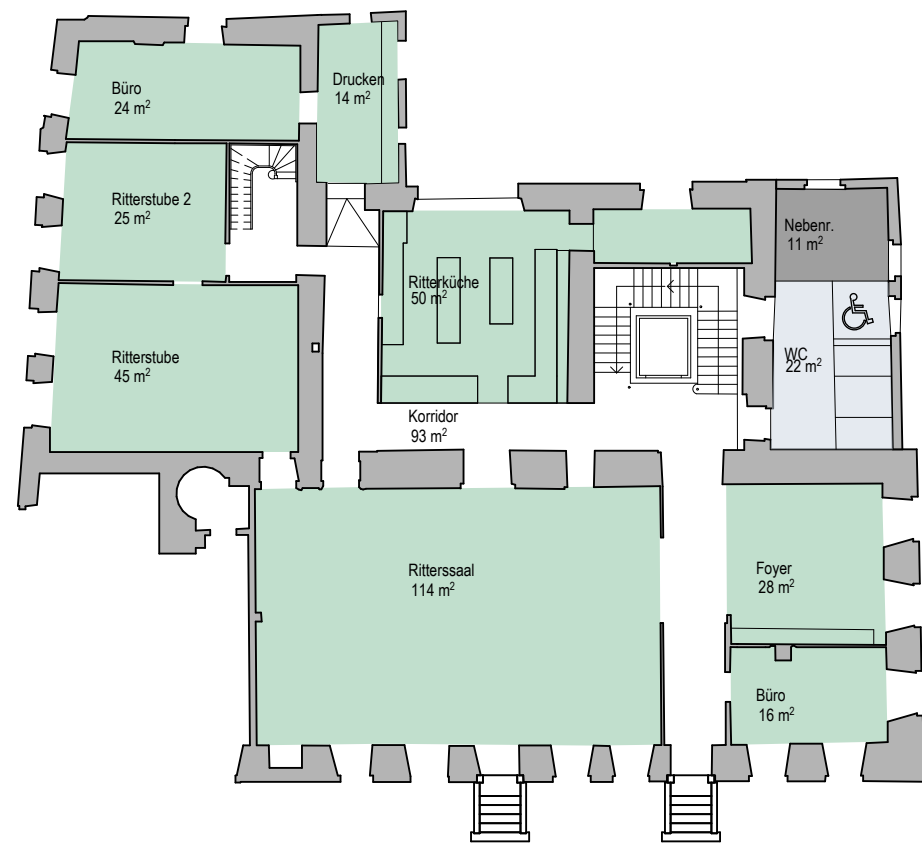
Flächen Bestand	
 Ritterkeller	138m2
 Kellerräume	156m2
 ausgebaute Flächen	518m2
 unausgebaute Fläche	661m2
 WC-Anlage	22m2
 Technik- Nebenräume	80m2
 Erschliessung	344m2
 nicht nutzbar (Historische Bauten)	19m2
<hr/>	
<b>Total</b>	<b>1938m2</b>
davon ausgebaut (inkl. Ritterkeller)	932m2
davon ungenutzt	799m2
davon ungenutz (Keller/Estrich)	207m2
 Dachterrasse	75m2

Flächen Vorprojekt	
 Ritterkeller	138m2
 Kellerräume	156m2
 ausgebaute Flächen	1173m2
 davon gemeinsame Fläche	206m2
 WC-Anlagen	54m2
 Technik- Nebenräume	80m2
 Erschliessung	344m2
 nicht nutzbar (Historische Bauten)	19m2
<hr/>	
<b>Total</b>	<b>1938m2</b>
 Raum für Fledermäuse	33m2
 Dachterrasse	80m2



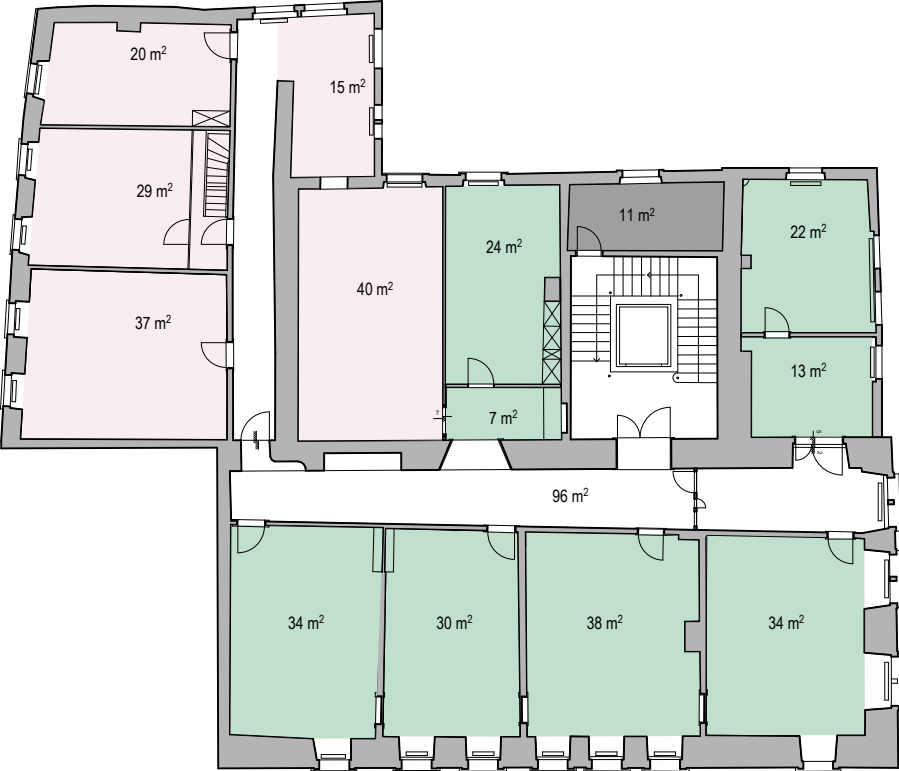
Kellergeschoss

- Ritterkeller 138m2
- Kellerräume 156 m2
- Technik- Nebenräume 26m2
- Erschliessung 39m2
- nicht nutzbar (Historische Bauten) 19m2



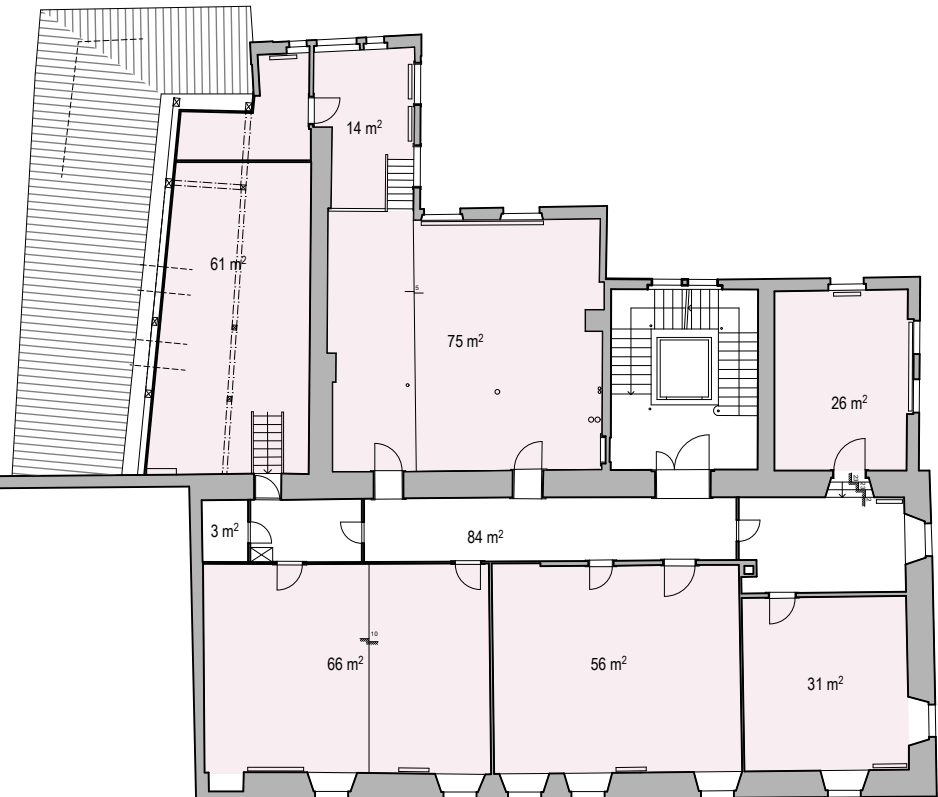
Erdgeschoss

- ausgebaute Flächen 316m2
- WC-Anlage 22m2
- Technik- Nebenräume 11m2
- Erschliessung 93m2



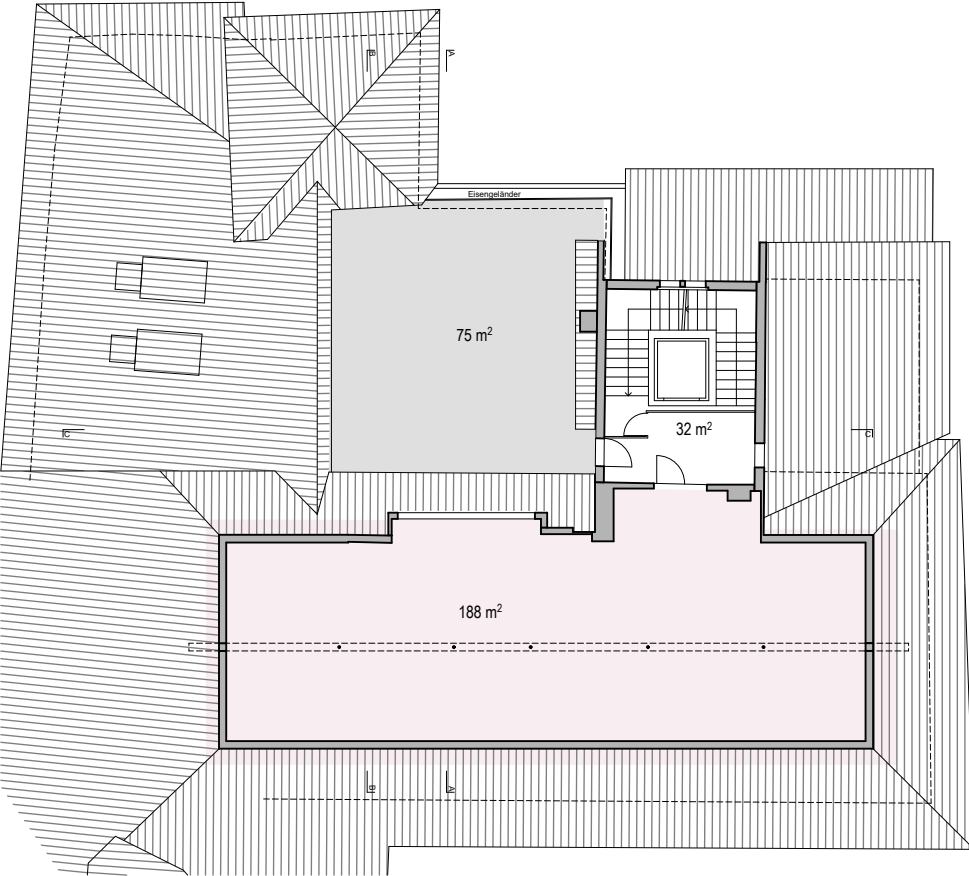
1. Obergeschoss

- ausgebaute Flächen 202m2
- unausgebaute Fläche 141m2
- Technik- Nebenräume 11m2
- Erschliessung 96m2



2. Obergeschoss

- unausgebaute Fläche 332m2
- Erschliessung 84m2



Dachgeschoss

- unausgebaute Fläche 152m2
- Dachterrasse 75m2
- Erschliessung 32m2

**Althaus  
Architekten +**  
Krauss  
Zwygart  
Bechtel  
Seidenweg 8a  
3012 Bern  
031 350 14 60  
info@aa-plus.ch

Vorprojekt Ritterhaus Köniz		696
Bestandesaufnahme Nutzung		2.4.1
Bauherrschaft: Gemeinde Köniz		Mst: 1:250 Dat: 12.12.23 Rev: MS Gez: A3 Format: Vorprojekt Phase: Vorprojekt
Objekt: Vorprojekt Ritterhaus Köniz		
O:\00 Objekte\696 Ritterhaus Gemeinde\1 Aktuell\696_modell_aktuell_Vorprojekt_231212.pln		



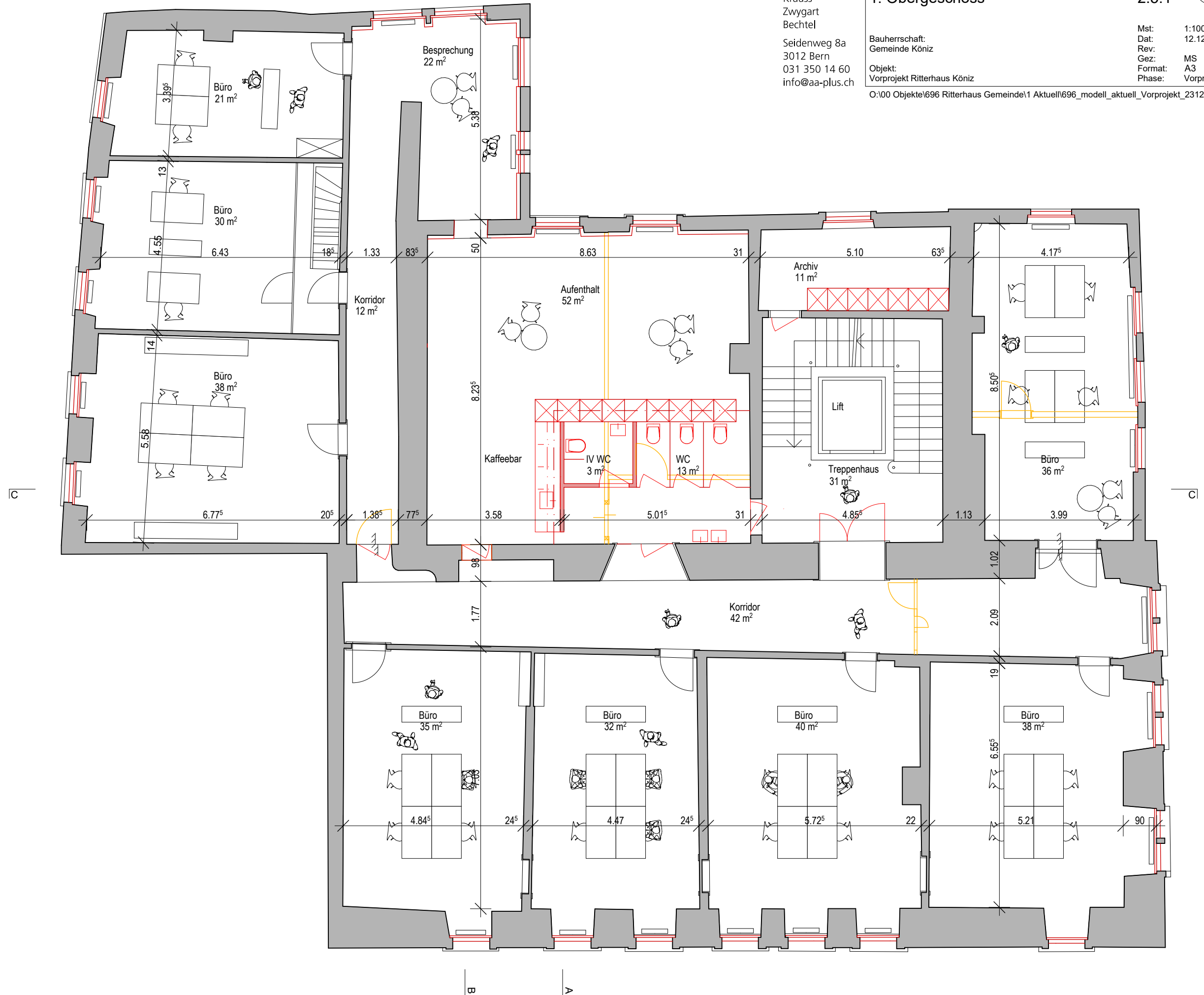


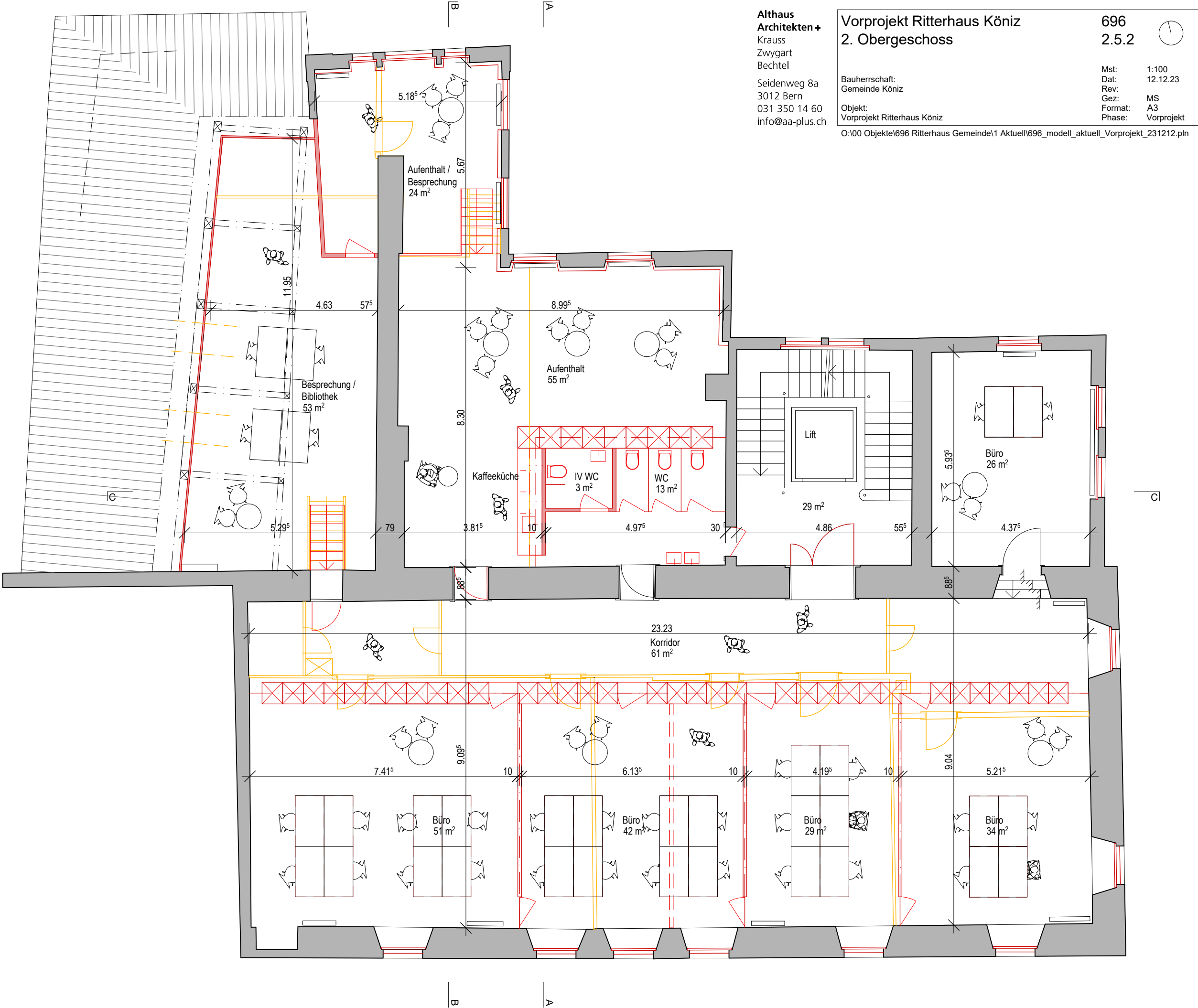


## **2.5 Pläne**

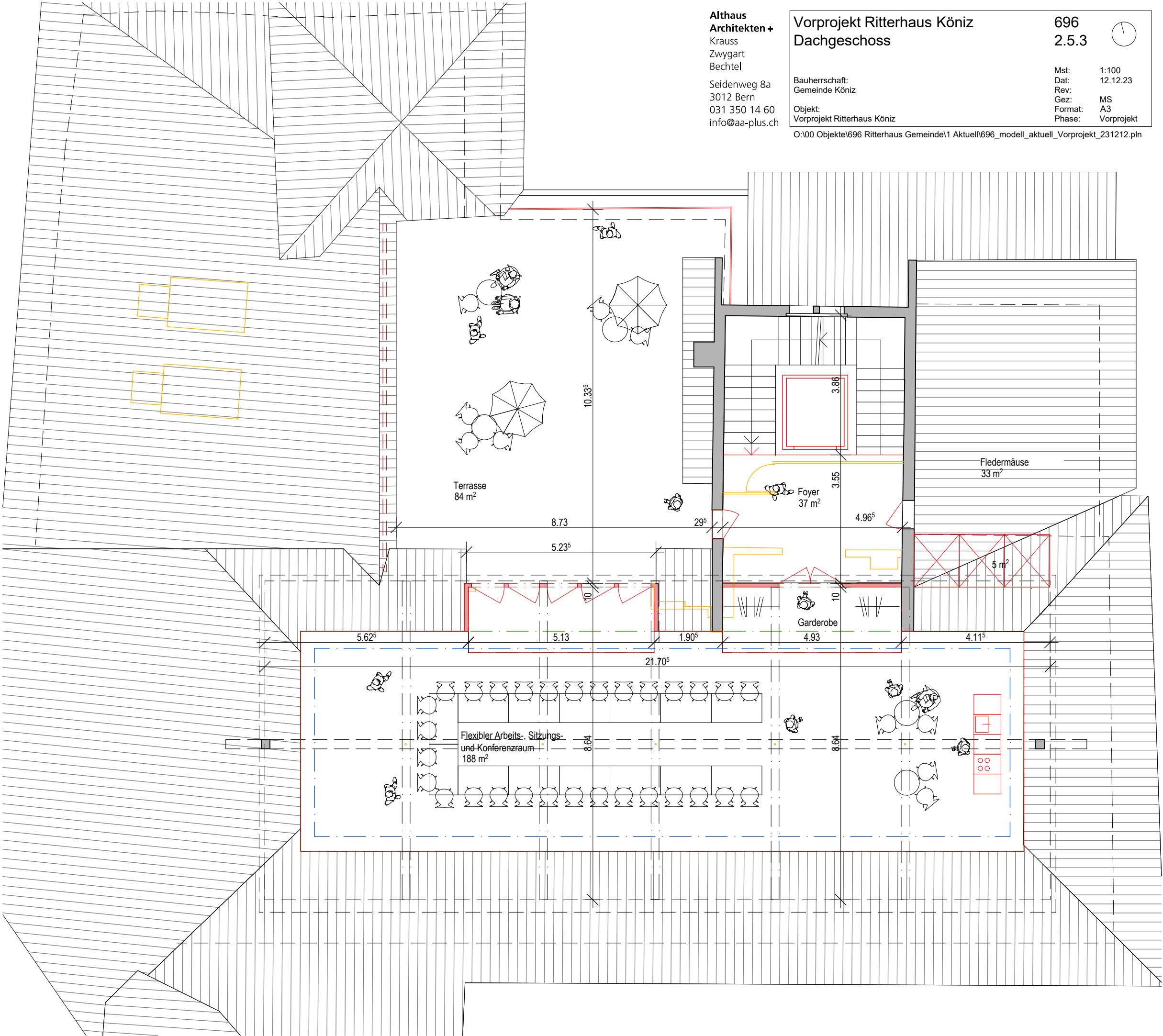
- 2.5.1 Obergeschoss 1
- 2.5.2 Obergeschoss 2
- 2.5.3 Dachgeschoss
- 2.5.4 Schnitt A A
- 2.5.5 Schnitt B B
- 2.5.6 Schnitt C C

Die Pläne der Studie basieren auf Bestandesplänen und Kontrollaufnahmen. Für weitere Planungsphasen müssen genaue Aufnahmen gemacht werden.









Althaus  
Architekten +  
Krauss  
Zwygart  
Bechtel  
Seidenweg 8a  
3012 Bern  
031 350 14 60  
info@aa-plus.ch

Vorprojekt Ritterhaus Köniz  
Schnitt A A

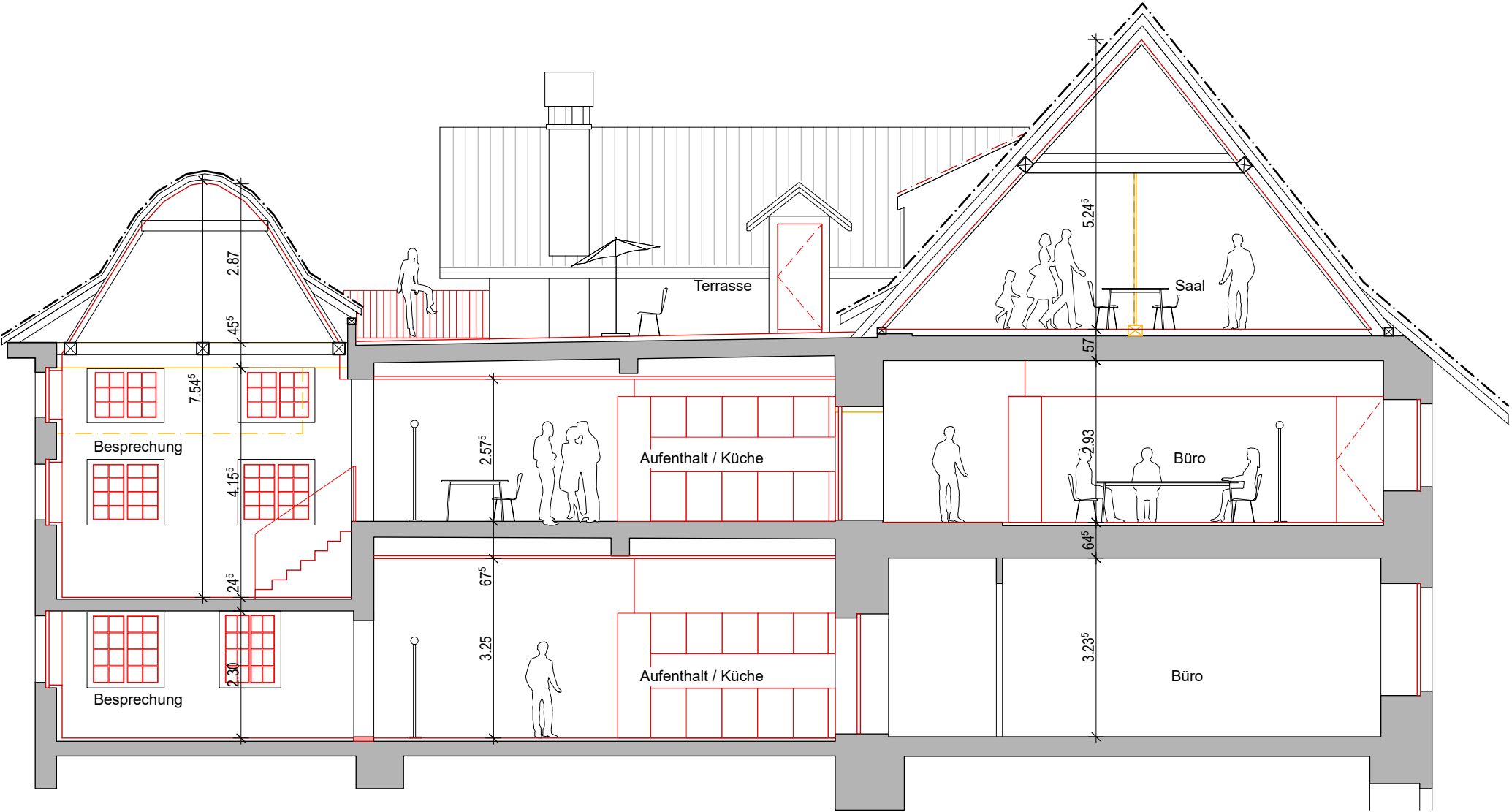
696  
2.5.4

Bauherrschaft:  
Gemeinde Köniz

Objekt:  
Vorprojekt Ritterhaus Köniz

Mst: 1:100  
Dat: 12.12.23  
Rev:  
Gez: MS  
Format: A3  
Phase: Vorprojekt

O:\100 Objekte\696 Ritterhaus Gemeinde\1 Aktuell\696\_modell\_aktuell\_Vorprojekt\_231212.pln



Dachgeschoss

2.Obergeschoss

1.Obergeschoss

Althaus  
Architekten +  
Krauss  
Zwygart  
Bechtel  
  
Seidenweg 8a  
3012 Bern  
031 350 14 60  
info@aa-plus.ch

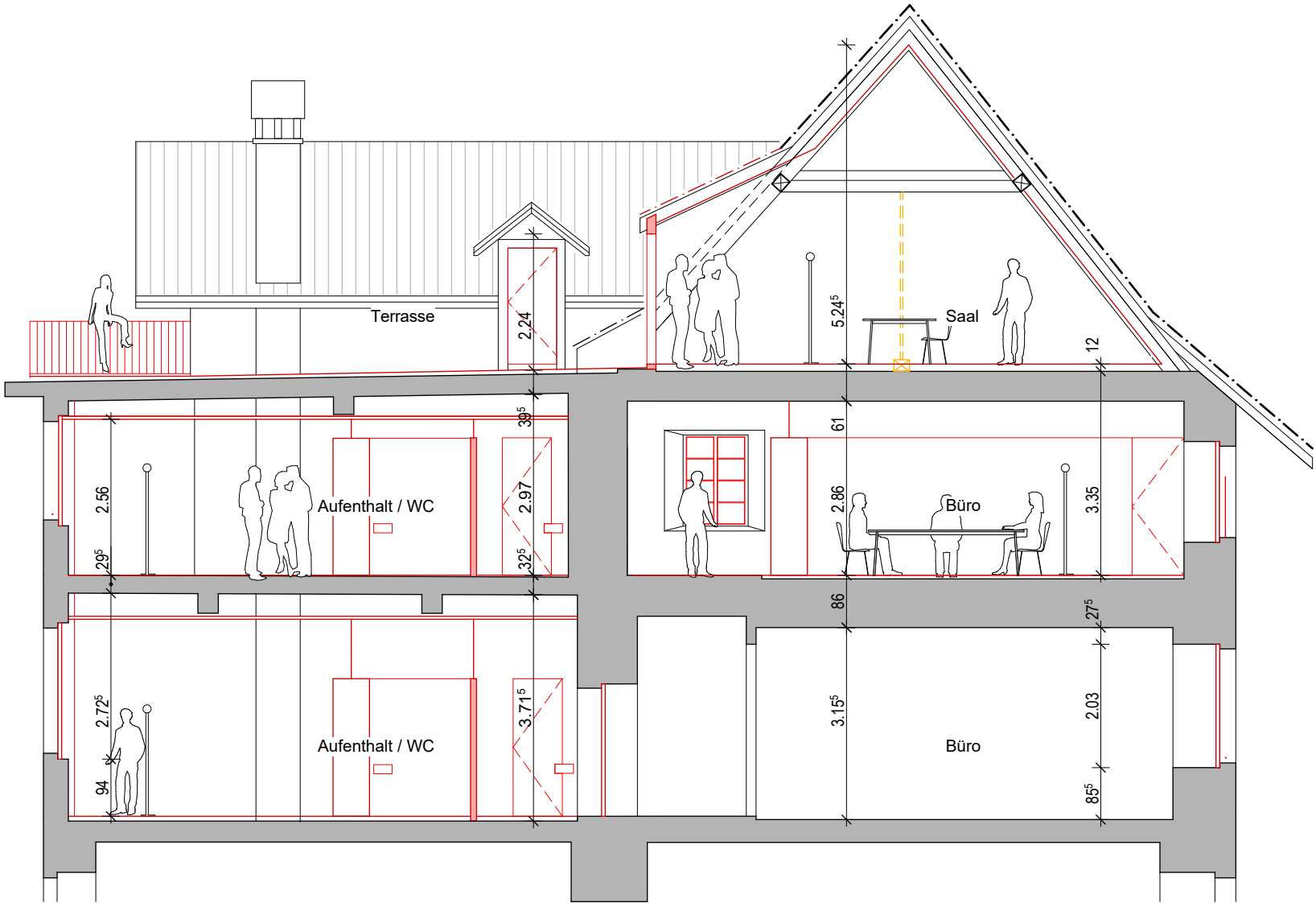
Vorprojekt Ritterhaus Köniz  
Schnitt B B

696  
2.5.5

Bauherrschaft:  
Gemeinde Köniz

Mst: 1:100  
Dat: 12.12.23  
Rev:  
Gez: MS  
Format: A3  
Phase: Vorprojekt

O:\00 Objekte\696 Ritterhaus Gemeinde\1 Aktuell\696\_modell\_aktuell\_Vorprojekt\_231212.pln



Dachgeschoss

2.Obergeschoss

1.Obergeschoss



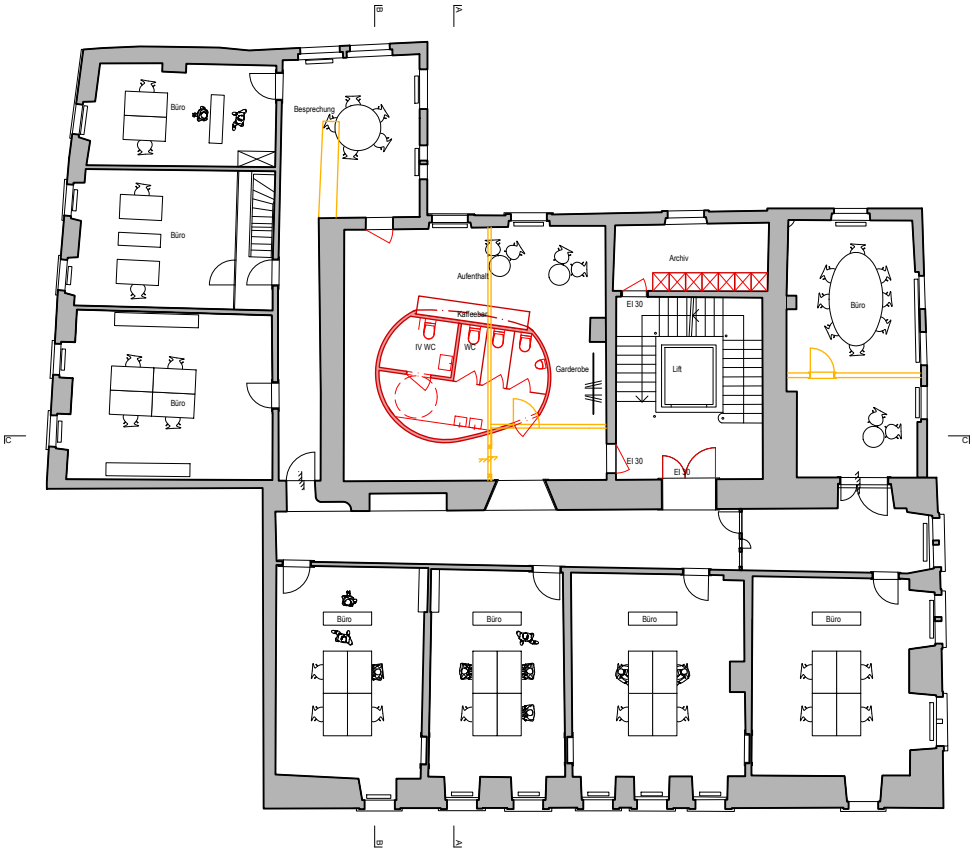


Variante freie Formen:

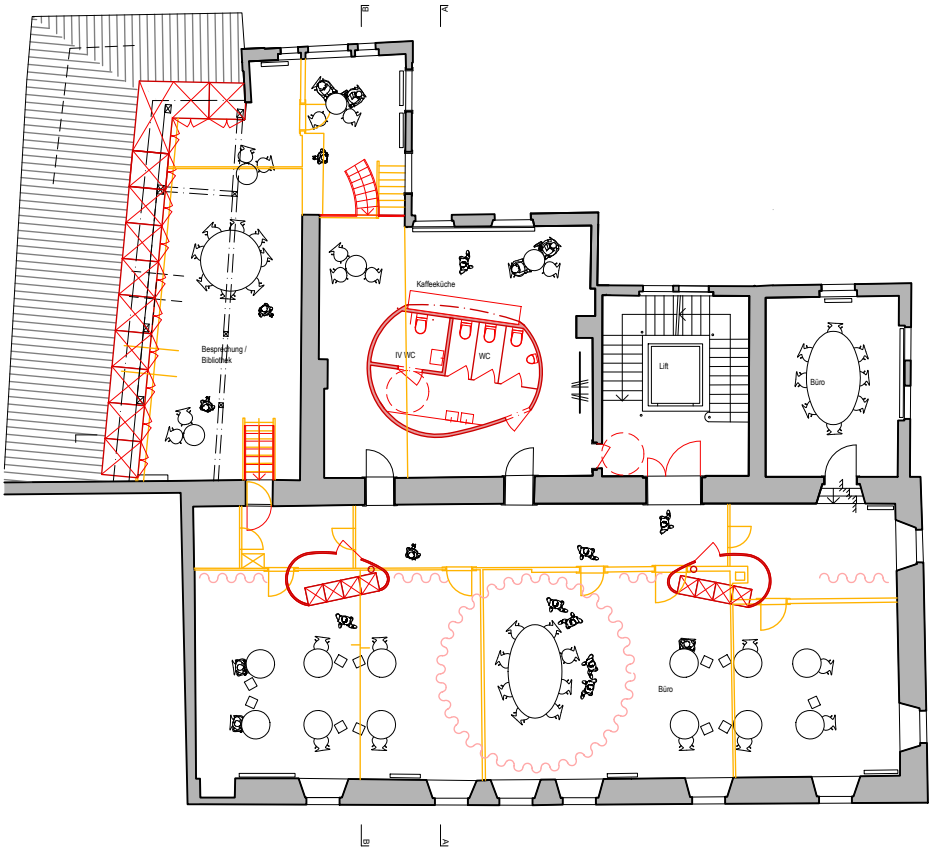
Die Einbauten sind allesamt von der historischen Bausubstanz losgelöst und heben sich auch durch die organische Sprache deutlich vom Bestand ab.  
Die Variante lässt eine freie und variable Nutzung der Räume zu.

Im 2. Obergeschoss ermöglichen blickdichte und Schallabsorbierende textile Vorhänge ein rasches und unkompliziertes Einteilen des Saales.  
Es entstehen Arbeitsnischen für Teamarbeiten oder Rückzugsorte für Telefonate etc, oder aber bei parkierten Vorhängen, ein grosszügiges Grossraumbüro.

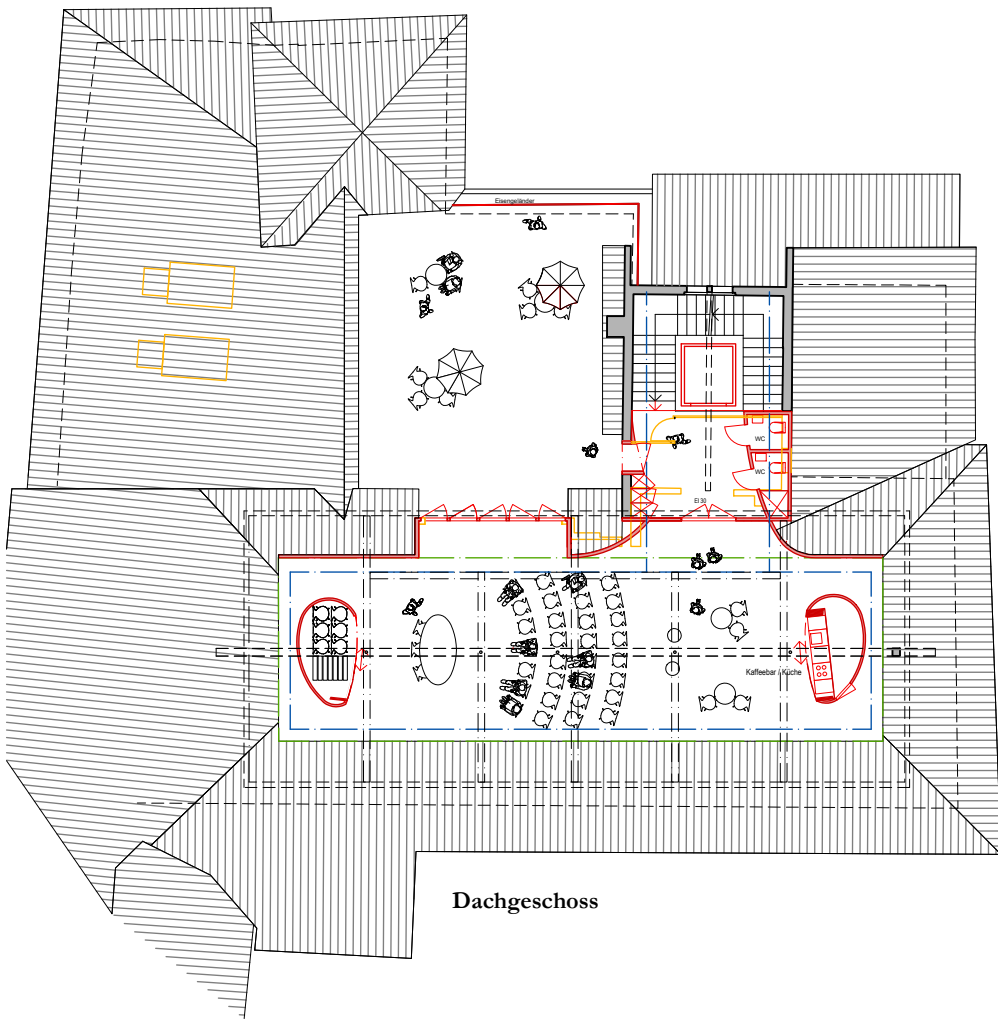
Die nicht raumhohen Inseln dienen als Materiallager im Dachgeschoss.  
In der ostseitigen Insel ist eine kleine Küche für Apéros, Kaffee oder dergleichen angeordnet.  
Die Inseln können alle flächig geschlossen werden und dienen so als Projektionsfläche für Präsentationen.



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachgeschoss

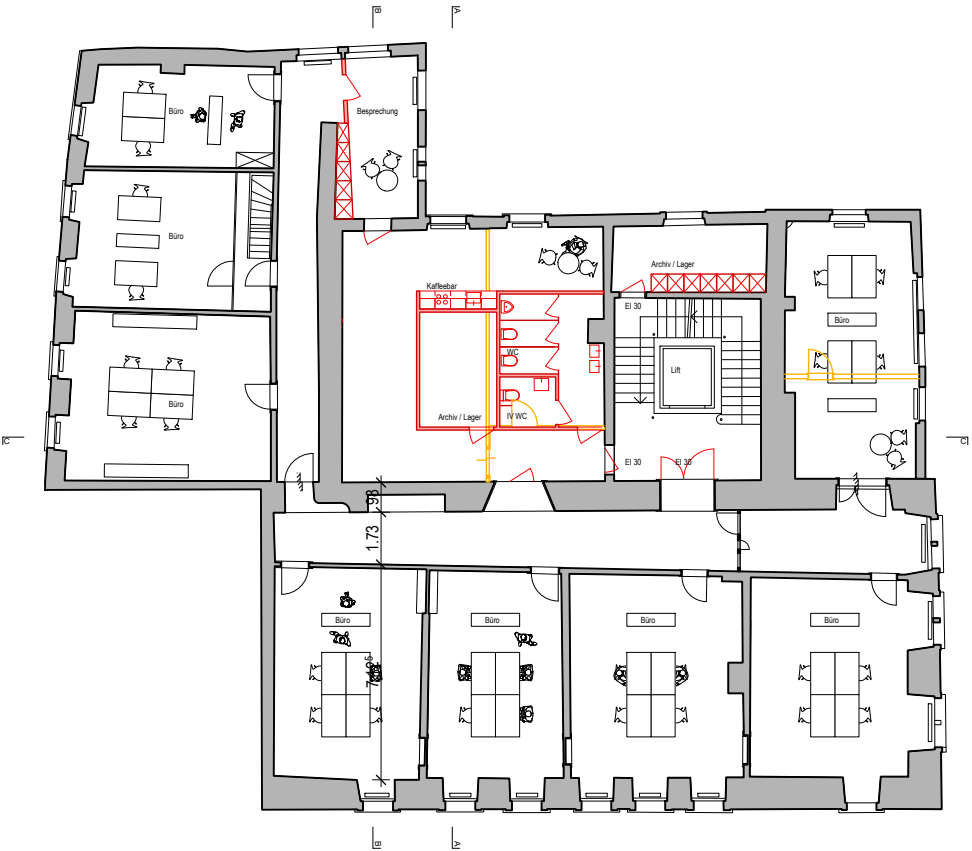


Variante mit Staufläche:

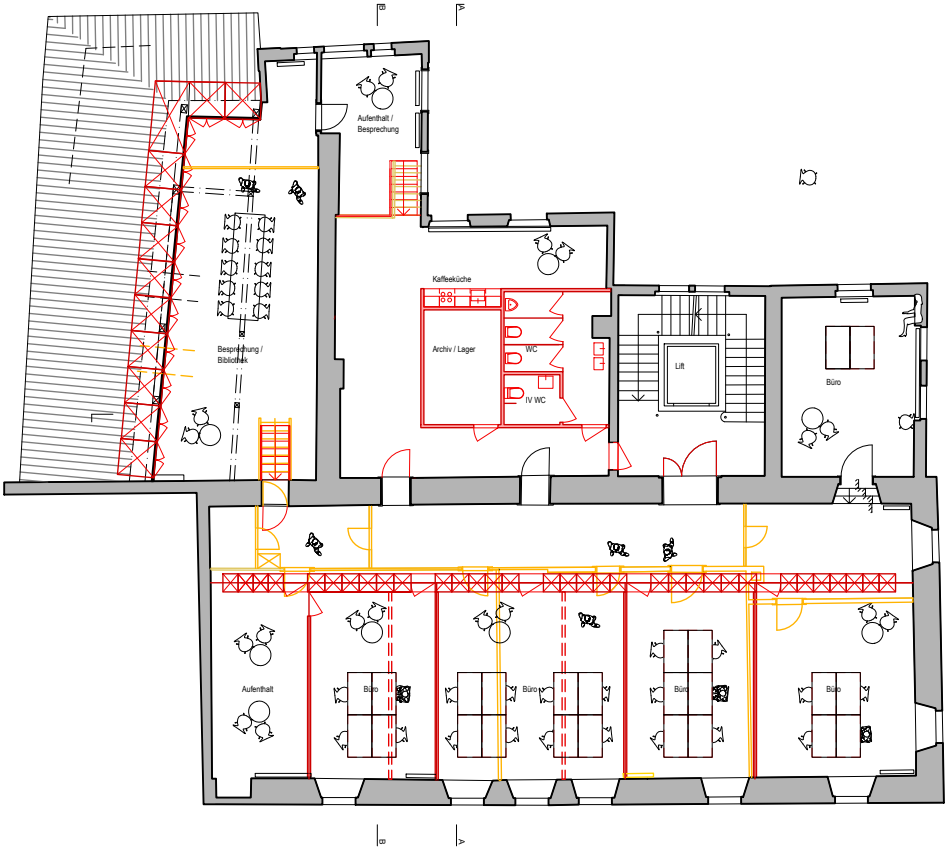
Die zweckmässige und klare Struktur der Einbauten ermöglicht viel Platz für Lager und Archivierung.  
Minimale Anpassungen lösen die Vorgaben der kantonalen Gebäudeversicherung im Bezug der Fluchtwege und Brandabschnitte.

Die wohl nachträglich erstellte und neu zu datierende Wand im Korridor im 2. Obergeschoss weicht einer sich über die ganze Länge streckende Schrankwand. Diese schliesst mittels einer Glasmembrane an die historische Bausubstanz an Wände und Decke.  
Dadurch entsteht ein grosszügiges Raumgefühl und ein ganzheitliches Wahrnehmen des Saales, welcher sich über die ganze Grundrissfläche erstreckt.  
Die Unterteilung der Büros ergibt sich durch die Gliederung der Fenster der Südfassade.

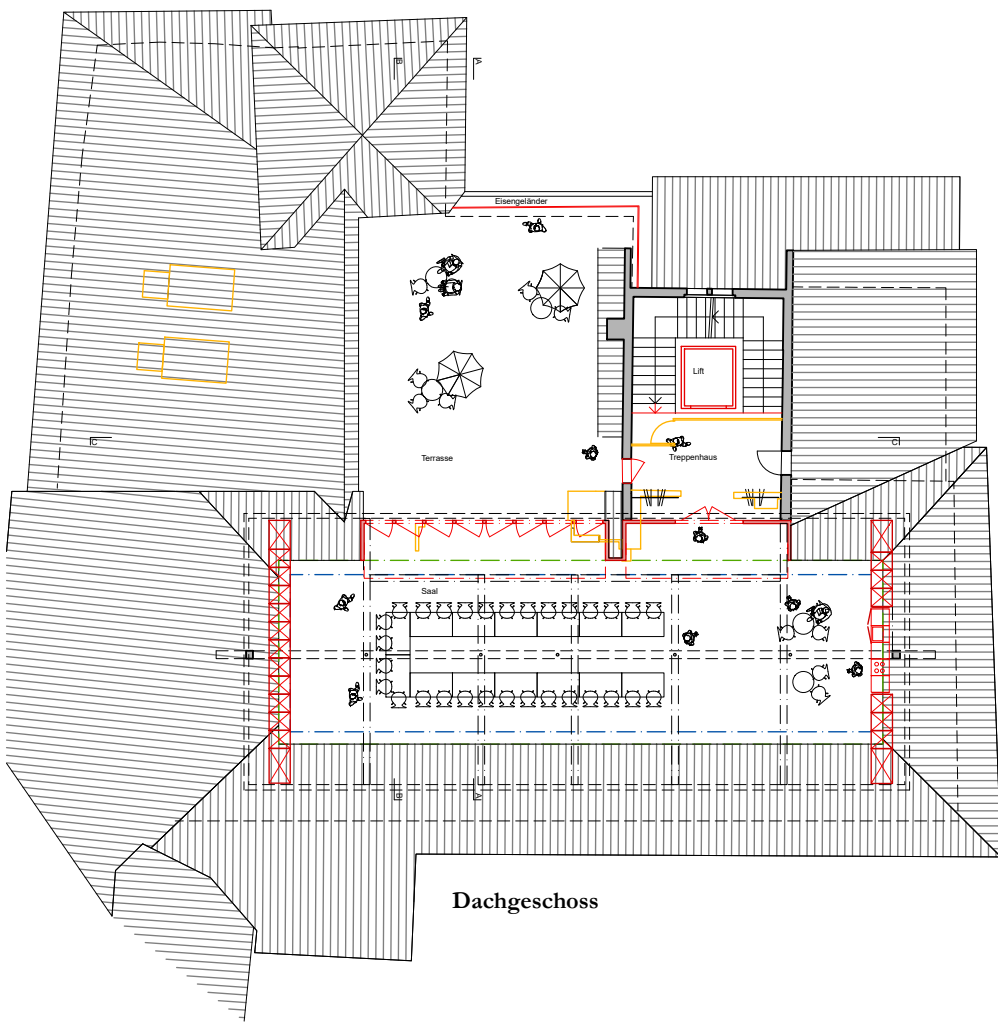
Im Dachgeschoss wird die Schräge der Dachform für die Lagerung des Mobiliars oder dergleichen genutzt.  
Eine Küche befindet sich in der Schrankfront im Osten.  
  
Der Zugang zur Terrasse erfolgt über einen grosszügigen Lukarneneinbau mit raumhohen Fenstertüren.



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachgeschoss



## **2.7 Fotos**

2.7.1 Fassade

2.7.2 Obergeschoss 1

2.7.3 Obergeschoss 2

2.7.4 Dachgeschoss



**Althaus  
Architekten+**  
Krauss  
Zwygart  
Bechtel

Seidenweg 8a  
3012 Bern  
031 350 14 60  
info@aa-plus.ch

## Vorprojekt Ritterhaus Köniz Fotos Fassade

696  
2.7.1

Bauherrschaft:  
Gemeinde Köniz

Objekt:  
Vorprojekt Ritterhaus Köniz

Mst:  
Dat: 12.12.23  
Rev:  
Gez: MS  
Format: A4  
Phase: Vorprojekt

O:\00 Objekte\696 Ritterhaus Gemeinde\1 Aktuell\696\_modell\_aktuell\_Vorprojekt\_231212.pln





Kammern im westlichen Teil



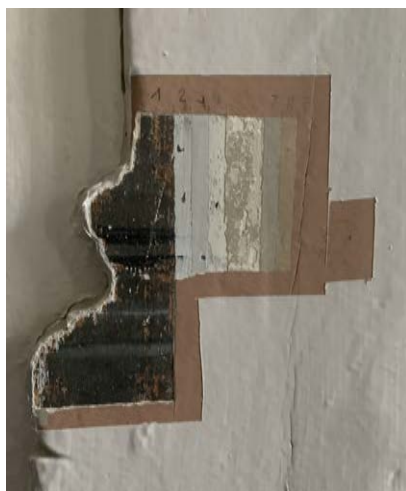
Kammern im westlichen Teil



ausgebauter Teil



Sitzungszimmer



Stratigrafie Sitzungsraum



Lager ausgebauter Teil



Gang

**Althaus  
Architekten +**  
Krauss  
Zwygart  
Bechtel

Seidenweg 8a  
3012 Bern  
031 350 14 60  
info@aa-plus.ch

**Vorprojekt Ritterhaus Köniz  
Fotos 1.OG**

**696  
2.7.2**

Bauherrschaft:  
Gemeinde Köniz

Objekt:  
Vorprojekt Ritterhaus Köniz

Mst:  
Dat: 12.12.23  
Rev:  
Gez: MS  
Format: A4  
Phase: Vorprojekt

O:\00 Objekte\696 Ritterhaus Gemeinde\1 Aktuell\696\_modell\_aktuell\_Vorprojekt\_231212.pln



Südliche Räume



Südliche Räume



Nördliche Räume



Nördliche Räume



Nördliche Räume



Westlicher Dachraum mit zwei Lukarnen



Nördliche Räume

**Althaus  
Architekten +**  
Krauss  
Zwygart  
Bechtel

Seidenweg 8a  
3012 Bern  
031 350 14 60  
info@aa-plus.ch

**Vorprojekt Ritterhaus Köniz  
Fotos 2.OG**

**696  
2.7.3**

Bauherrschaft:  
Gemeinde Köniz

Objekt:  
Vorprojekt Ritterhaus Köniz

Mst:  
Dat: 12.12.23  
Rev:  
Gez: MS  
Format: A4  
Phase: Vorprojekt

O:\00 Objekte\696 Ritterhaus Gemeinde\1 Aktuell\696\_modell\_aktuell\_Vorprojekt\_231212.pln





**Althaus  
Architekten+**  
Krauss  
Zwygart  
Bechtel

Seidenweg 8a  
3012 Bern  
031 350 14 60  
info@aa-plus.ch

## Vorprojekt Ritterhaus Köniz Fotos Dachgeschoss

696  
2.7.4

Bauherrschaft:  
Gemeinde Köniz

Objekt:  
Vorprojekt Ritterhaus Köniz

Mst:  
Dat: 12.12.23  
Rev:  
Gez: MS  
Format: A4  
Phase: Vorprojekt

O:\100 Objekte\696 Ritterhaus Gemeinde\1 Aktuell\696\_modell\_aktuell\_Vorprojekt\_231212.pln



## 3 Kostenschätzung

### 3.1 Kostenschätzung

Grundlage der Kostenschätzung bilden die Vorprojektpläne. Die Kosten wurden mittels Richtpreisofferten der grösseren Gewerke sowie Erfahrungswerten für die weiteren Bauelemente ermittelt.

Basis Baukostenindex Espace Mittelland, Stand April 2023, 112.8 Umbau und Renovation.

Inklusive Honoraren, Nebenkosten, MwSt., Reserven für Unvorhergesehenes.

Die Genauigkeit der Kostenangaben beträgt +/- 15%.

Mögliche Ergänzungen oder Varianten sind als Optionen ausgewiesen.

Die Kosten für den Ausbau der Teilfläche 1. OG / ganzes 2. OG / Dach betragen 3'060'000.-

Für die Gebäudehülle wurde ein separates Vorprojekt mit Kostenschätzung erarbeitet. Die Kosten für die Instandstellung der Gebäudehülle betragen 960'000.-

Einzelnen Bauteile wurden als Optionen separat berechnet. Dies erlaubt, die Kostenberechnung verschiedener Varianten entsprechend anzupassen.

Für eine schlüssige Etappierung Ausbau 1. OG Teilbereich und Ausbau ganzes 2. OG (inkl. Ersatz Fenster im Ausbaubereich, ohne Lifterweiterung) ergibt dies Baukosten von 2'150'000.-.

Bei Ausbau der beiden Obergeschosse inkl. Dachausbau betragen die Baukosten ergänzt mit den sinnvollen Optionen (inkl. Ersatz Fenster im Ausbaubereich, inkl. Lifterweiterung und -modernisierung, inkl. Dachterrassensanierung, excl. Lüftung im Dachgeschoss) 3'235'000.-.



### 3.2 Kurzbeschrieb Ausbau 1. OG, 2. OG, DG

Ausbau Teilfläche 1. OG Nord und West zu Büroräumlichkeiten mit Toilettenanlage und Teeküche  
Notwendige Anpassungen in den bereits ausgebauten Flächen im südlichen Gebäudeteil  
Ausbau 2. OG zu Büroräumlichkeiten mit Toilettenanlage und Teeküche, Teil West als Besprechungsraum mit Oblicht und Dämmung Dach  
Einbau im Dachstock eines multifunktional nutzbaren Raumes inkl. kleiner Teeküchenkombination, Lagerfläche, Dämmung Dach, Einbau neuer Lukarne mit Fensterfront und Zugang zur Dachterrasse  
Renovation Treppenhaus ab 1. OG bis Dach  
Verlängerung Lift 2. OG bis Dach, inkl. Modernisierung der ganzen Anlage  
einfache Installationen Elektro, Anpassung Brandmeldeanlage, inkl. Grundbeleuchtung  
Anpassungsarbeiten Sanitärinstallationen  
Wärmeerzeugung durch Anschluss an best. Fernwärmanlage, Anpassungsarbeiten Leitungen und Heizkörper auf Geschoss, Dachgeschoss mit Fussbodenheizung  
Materialisierung der neuen Räume ähnlich der wertigen Raumgestaltung im EG  
inkl. neuen Bodenaufbauten zwischen den Geschossen (Brandschutz / Trittschall)  
Schrankeinbauten als raumtrennende Elemente  
Innenliegende Dämmung Nordseite im 1. und 2. OG  
Absturzsicherungen Fenster gemäss heutigen Normen  
Baustellenzugang / Baustelleninstallation / Vorbereitungsarbeiten (Gebäudeaufnahmen, Schadstoffsanierung, Abbrucharbeiten) / Baureinigung  
inkl. Honorare, inkl. MwSt., inkl. Reserve für Unvorhergesehenes

Angestrebt und geplant sind einfache und sinnvolle Lösungen, welche einerseits Rücksicht auf die denkmal- und archäologisch geschützte Bausubstanz nehmen und andererseits den neuen Bedürfnissen und Nutzungsansprüchen gerecht werden. Bezüglich Gebäudehülle / Raumakustik / Haustechnik / ... werden wo nötig Kompromisse zu den maximalen gemäss aktuell gültigen Normen aufgezeigt, um den vielseitigen Ansprüchen gerecht zu werden.

### 3.3 Optionen Ausbau 1. OG, 2. OG, DG

Fensterersatz im Ausbaubereich 1. OG / 2. OG  
einfache Lüftungsanlage (Komfortlüftung) im Dachgeschoss  
Sanierung Dachterrasse





### **3.5 Kurzbeschrieb Gebäudehülle**

Instandstellung Fassade: lokale Reparaturen Beschädigungen Putz, Grundsanierung Sandsteinelemente und Sockel  
Malerarbeiten: Retouchen bei Reparaturstellen, Neuanstrich Teil Nord und Dachuntersicht  
Sanierung Dachterrasse (Abdichtung / Wärmedämmung / Belag) inkl. Anpassung Absturzsicherung  
Instandstellung Dächer inkl. Spenglerarbeiten  
Ersatz / Auffrischen Fenster gemäss Vorgaben Denkmalpflege mit Holzfenstern  
Fensterläden: Demontage, da Ritterhaus historisch ohne Fensterläden  
Gerüst ganzes Gebäude / Baustellenzugang / Baustelleninstallation / Vorbereitungsarbeiten (Gebäudeaufnahmen)  
Umgebung: Garten West für Fassadenschutz zurückschneiden / roden  
Inklusive Honorare, inkl. MwSt., inkl. Reserve für Unvorhergesehenes

### **3.6 Optionen Gebäudehülle**

Ausführung Fenster / Dachterrasse zusammen mit dem Ausbau der jeweiligen Teilprojekte



## 4 Anhänge

4.1 Schadstoff Bericht

4.2 Bericht Bauphysik

4.3 Statik und GVB

4.4 Aktennotiz Kantonaler Fledermausschutz

4.5 Aktennotizen Denkmalpflege

4.6 Analyse Gebäudehülle

Begutachtung der Fassaden, M. Fischer & Partner Restauratoren 2016

4.7 Datenblatt Bauinventar Denkmalpflege Kanton Bern



#### 4.1 Schadstoff Bericht

Gebäudecheck - Diagnose Schadstoffe in der Bausubstanz (Asbest, PAK, PCB/CP, Blei)  
Version 1.0

## Köniz, Ritterhaus

2326-B

Ritterhaus  
Muhlerstrasse 5  
3098 Köniz



Version	Änderung	Datum	Visum
1.0	Initial	28.06.2023	us

**2326-B Köniz, Ritterhaus**

Gebäudecheck - Diagnose Schadstoffe in der Bausubstanz (Asbest, PAK, PCB/CP, Blei)  
Bericht Version 1.0

---

**Auftrag und Adressen**

Bauherrschaft	<b>Gemeinde Köniz</b> Landorfstrasse 1 3098 Köniz
Projektleiter	Herr Marlon Marti
Architektur, Planung	<b>Althaus Architekten +</b> Seidenweg 8A 3012 Bern
Projektleiter	Herr Michael Zwygart E-Mail: zwygart@aa-plus.ch
Expertise	<b>BauTox GmbH</b> Gebäudeschadstoffe & Raumlufthqualität Alpenstrasse 50 3052 Zollikofen
Projektleiter	Herr Urs Schürmann Tel.: 031 511 25 24 E-Mail: us@bautox.ch
Auftrag	Gebäudecheck - Schadstoffdiagnose (partiell, vor Sanierung oder Rückbau) - Erfassen, Prüfen und Beurteilen von Gebäudeschadstoffen in der Bausubstanz (Asbest, PAK, PCB/CP, Blei).
Umfang	Perimeter gemäss Schadstoffplänen im Anhang - 1. OG partiell - 2. OG - DG
Laboranalytik	Analysis Lab AG, CH-2504 Biel/Bienne GIU GmbH, D-79331 Teningen
Durchführung	08.06.2023
Verteiler	Der vorliegende Bericht wird durch BauTox ausschliesslich dem Auftraggeber zugestellt. Der Auftraggeber verfügt über die weitere Verwendung.



## 4.2 Bericht Bauphysik

Nr. 7967 | Version 01

## **Köniz Ritterhaus**

### **Konzept Phase 31**

### **Bauteile mit möglicher Sanierung Wärmeschutz und Schallschutz**

Bauherrschaft: Gemeinde Köniz Abteilung Immobilien Landorfstrasse 1 3098 Köniz

Architektin: Althaus Architekten Seidenweg 8 3012 Bern / Michael Zwygart und Michael Sturm

Verfasser: Bolz Adrian Weber Bauphysik Gutenbergstrasse 14 3011 Bern

## Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
2	Bestehende Steildachkonstruktion	3
2.1	<i>Ausgangslage Steildach</i>	3
2.2	<i>Sanierungskonzept Steildach</i>	3
3	Bestehende Terrasse	4
3.1	<i>Ausgangslage Terrasse</i>	4
3.2	<i>Sanierungskonzept Terrasse</i>	4
4	Bestehende Aussenwände	5
4.1	<i>Ausgangslage Aussenwände</i>	5
4.2	<i>Sanierungskonzept Aussenwände / Innendämmung</i>	5
5	Bestehende Fenster	6
5.1	<i>Ausgangslage Fenster</i>	6
5.2	<i>Sanierungskonzept der Fenster</i>	6
6	Bestehende Geschossdecken 1.OG	7
6.1	<i>Ausgangslage Geschossdecke 1.OG</i>	7
6.2	<i>Sanierungskonzept der Decke 1.OG</i>	7
7	Bestehende Geschossdecken 2.OG	8
7.1	<i>Ausgangslage Geschossdecke 2.OG</i>	8
7.2	<i>Sanierungskonzept der Decke 2.OG</i>	8
8	Bestehende Geschossdecken Dachgeschoss	9
8.1	<i>Ausgangslage Geschossdecke Dachgeschoss</i>	9
8.2	<i>Sanierungskonzept Boden gemäss Vorschlag Indermühle Ingenieure</i>	9
9	Raumakustische Massnahmen	10
9.1	<i>Ausgangslage Arbeitsräume:</i>	10
9.2	<i>Ausgangslage Mehrzweckräume:</i>	10
9.3	<i>Massnahmen Raumakustik</i>	10
10	Raumtrennende Wände mit Schallschutzanforderungen	11
10.1	<i>Ausgangslage:</i>	11
10.2	<i>Massnahmen</i>	11

---

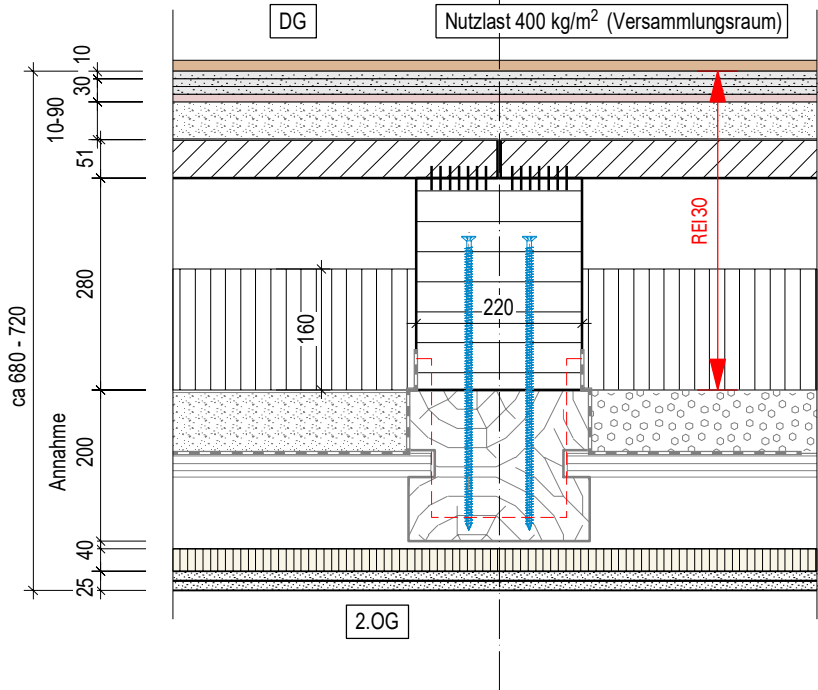




#### 4.3 Statik und GVB

DE1.1: Decke über 2.OG - Versammlungsraum (Variante 1)

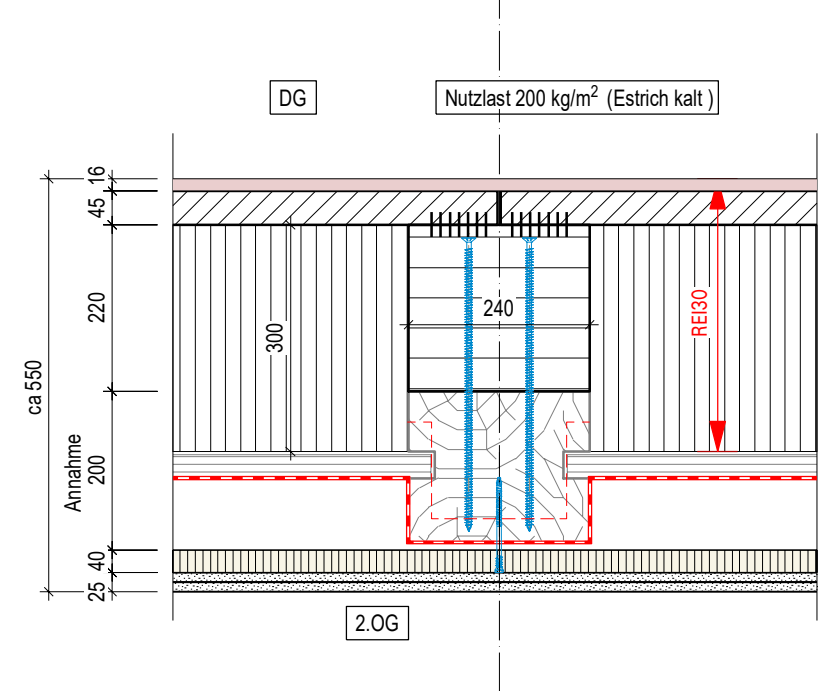
Mst:1:10



DE1.1 - Decke über 2.OG, Versammlungsraum			
STATIK	BRAND	Tragwerk	Brandabschnitt
tragend / aussteifend		R30	EI30
AUFBAU			
- Parkett geklebt			
- Fermacell-Verteilplatte d=10mm			
- Fermacell-Estrichelement d=30mm, mit Weichfaserplatte d=10mm			
- Fermacell gebundene Schüttung T, als Ausgleichsschüttung ca. 10-90mm			
- Furnierschichtholzplatte Kerto-Q d=51mm, Spannrichtung parallel zu Balkenlage, aufgeleimt auf Balkenverstärkung			
- Balkenverstärkung 220/280mm, GL24h, statisch verschraubt mit bestehenden Balken (Vollgewindeschrauben 9x500mm, ca. 16 Stk./m)			
- Bestehende Balken, Abmessung geschätzt, dazwischen:			
- Steinwolle d=160mm			
- Kalksplittschüttung 80kg/m²			
- Rieselschutzvlies			
- bestehender Schiebboden			
- Lattung d=40mm, abgehängt mit Federbügel, dazwischen Steinwolle d=40mm			
- Fermacell GFP 2x d=12.5mm			
BEMERKUNGEN			
- Bestehende Balkendimension nicht bekannt			
- Annahme bestehender Schiebboden aus vergleichbaren Bauten			

DE1.2: Decke über 2.OG - Estrich kalt (Variante 2)

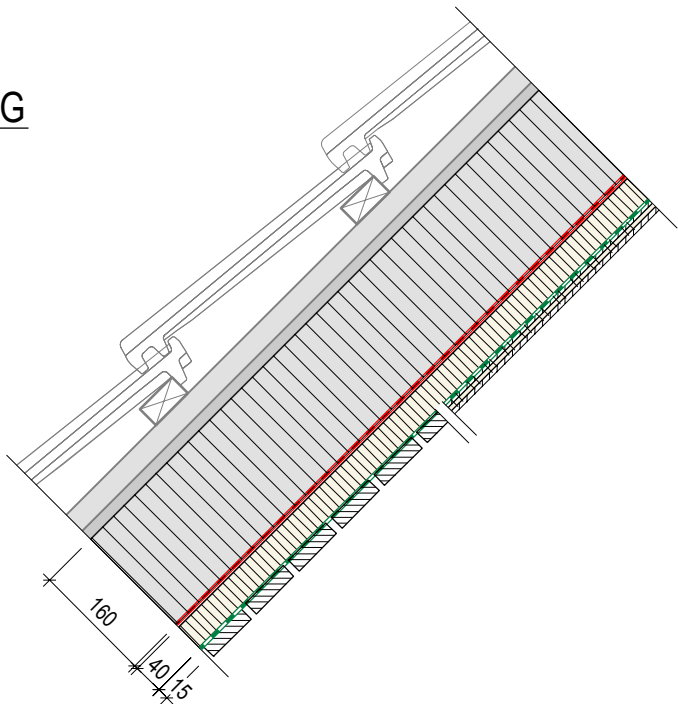
Mst:1:10



DE1.2 - Decke über 2.OG - Estrich kalt			
STATIK	BRAND	Tragwerk	Brandabschnitt
tragend / aussteifend		R30	EI30
AUFBAU			
- DWD-Platte N+K d=16mm, als Schutzschicht Tragplatte			
- Furnierschichtholzplatte Kerto-Q d=45mm, Spannrichtung parallel zu Balkenlage, aufgeleimt auf Balkenverstärkung			
- Balkenverstärkung 240/220mm, GL24h, statisch verschraubt mit bestehenden Balken (Vollgewindeschrauben 9x500mm, ca. 12 Stk./m)			
- Bestehende Balken, Abmessung geschätzt, dazwischen:			
- Steinwolle d=300mm			
- bestehender Schiebboden			
- Feuchtevariable Dampfbremse			
- Lattung d=40mm, mit Distanzschrauben			
- Fermacell GFP 2x d=12.5mm			
BEMERKUNGEN			
- Bestehende Balkendimension nicht bekannt			
- Annahme bestehender Schiebboden aus vergleichbaren Bauten			

Dachaufbau 2.OG

Mst:1:10



DA1 - Dachaufbau mit Dämmung			
STATIK	BRAND	Tragwerk	Brandabschnitt
tragend / aussteifend		-	-
AUFBAU			
- Dacheindeckung Ziegel			
- Ziegellattung			
- Konterlattung			
- Unterdach divers: Hartfaserplatte, Eternit, Schindeln auf Querlattung			
- Sparren ca. 140/160mm, dazwischen:			
- Zellulosedämmung ausgeblasen, d= ca. 160mm, lambda <= 0.038W/mK, zB. Isofloc			
- Feuchtevariable Dampfbremse, geeignet zum Ausblasen			
- Längslattung unter Sparren d=40mm, dazwischen			
- Mineralfaserdämmung d=40mm, lambda <= 0.035 W/mK zB. Flumroc DP1			
- Akustikvlies Schwarz, zB. Contraphon			
- Bekleidung Dachuntersicht mit Massnahmen Raumakustik:			
Variante 1: Variante 2:			
- Bretter ca. 20/70mm , - Dreischichtplatte d=19mm, auf Lücke ca. 10mm mit Akustikbohrungen			
BEMERKUNGEN			
- Dachaufbau über Unterdach nicht bekannt, Annahme Bauphysiker			

grau und kursiv = bauseits

Bauherr: Gemeinde Köniz  
Objekt: Ritterhaus Schloss Köniz

Plan-Nr. 23.033 - 11 Datum/ Erstellt: 01.12.2023 / hub

Vorprojekt mit Grobkostenschätzung

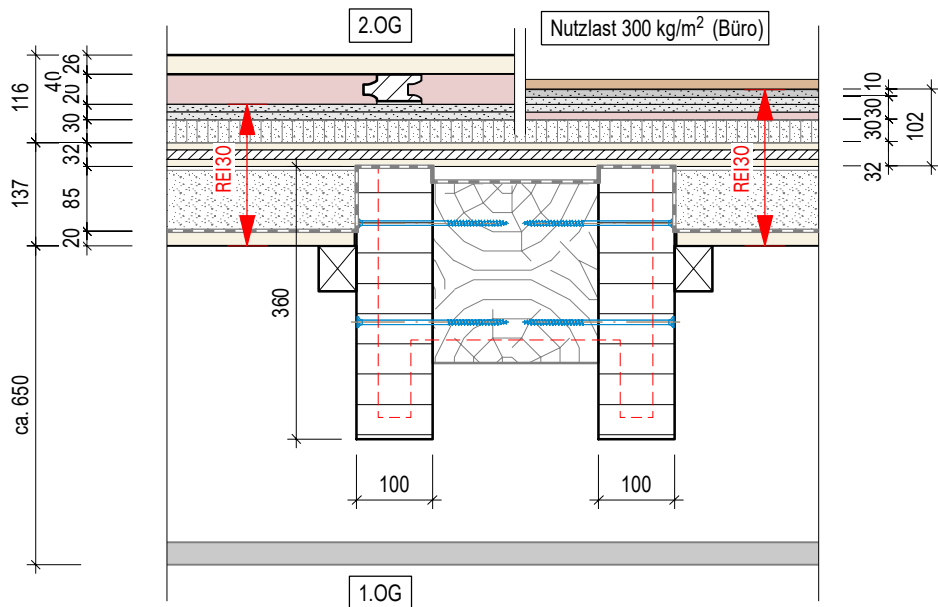
Aufbauten (1)

Änderungen: A: - B: - C: -

In Bearbeitung

DE2: Decke über 1.OG

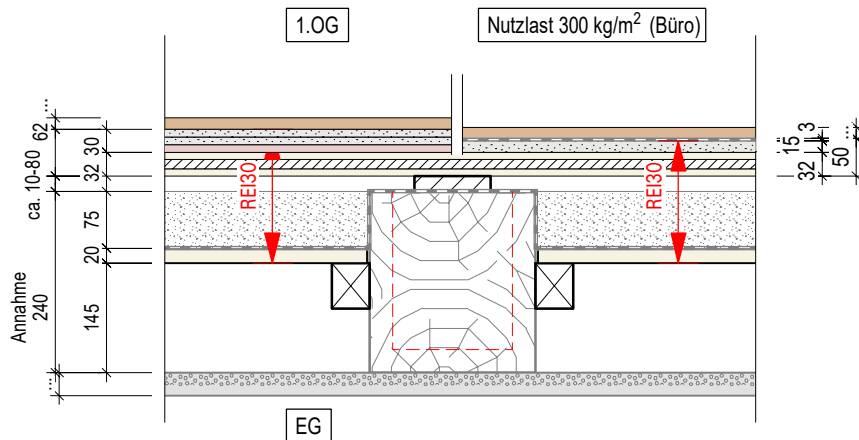
Mst: 1:10



DE2 - Decke über 1.OG			
STATIK	BRAND	Tragwerk	Brandabschnitt
tragend / aussteifend		R30	EI30
<b>AUFBAU</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Variante 1:<ul style="list-style-type: none"><li>- Bodenriemen N+K, d=26mm</li><li>- Weichfaser d=40mm, mit integrierter Tragplatte, zB. Gutex Thermosafe-nd</li><li>- Fermacell Estrichelement d=20mm</li><li>- Fermacell Wabenschüttung d=30mm = 45kg/m²</li><li>- Dreischichtplatte d=32mm, Stösse und Anschlüsse abgeklebt</li><li>- Bestehende Balken, Abmessung geschätzt</li><li>- Verstärkungen: Beidseitig je GL24h, 100/360mm, verschraubt, dazwischen:</li><li>- Kalksplittschüttung 80kg/m²</li><li>- Rieselschutzvlies</li><li>- Schiebboden Schalung N+K, d=20mm, auf Traglatten 50x60mm</li></ul></li><li>- Variante 2:<ul style="list-style-type: none"><li>- Parkett geklebt</li><li>- Fermacell-Verteilplatte d=10mm</li><li>- Fermacell-Estrichelement d=30mm, mit Weichfaserplatte d=10mm</li></ul></li></ul>			
<b>BEMERKUNGEN</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bestehende Balkendimension nicht bekannt</li><li>- Aufbau Deckenuntersicht nicht bekannt</li></ul>			

DE3: Decke über EG

Mst: 1:10



DE3 - Decke über EG			
STATIK	BRAND	Tragwerk	Brandabschnitt
tragend / aussteifend		R30	EI30
<b>AUFBAU</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Parkett geklebt</li><li>- Entkopplungsplatte, zB. UZIN Multimoll Softsonic d= 3mm</li><li>- Variante 1:<ul style="list-style-type: none"><li>- Fermacell Estrichelement d=30mm mit Weichfaserplatte d=10mm</li></ul></li><li>- Variante 2:<ul style="list-style-type: none"><li>- Fermacell GFP d=15mm</li></ul></li><li>- Dreischichtplatte d=32mm, Stösse und Anschlüsse abgeklebt</li><li>- Schifflattung b=100mm auf Balken, Höhe ca. 10 - 80mm</li><li>- Bestehende Balken, Abmessung geschätzt, dazwischen:</li><li>- Kalksplittschüttung 80kg/m²</li><li>- Rieselschutzvlies</li><li>- Schiebboden Schalung N+K, d=20mm, auf Traglatten 50x60mm</li></ul>			
<b>BEMERKUNGEN</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bestehende Balkendimension nicht bekannt</li><li>- Trittschall mach SIA 181 nicht eingehalten</li></ul>			

grau und kursiv = bauseits

Bauherr:	Gemeinde Köniz		
Objekt:	Ritterhaus Schloss Köniz		
Plan-Nr.	23.033 - 12	Datum/ Erstellt:	01.12.2023 / hub
Vorprojekt mit Grobkostenschätzung			
Aufbauten (2)			
Änderungen:	A: -	B: -	C: -

## Brandschutz in Baudenkmälern

### Mindestanforderungen Brandschutz beim Umbau / Schutzziele Brandschutz

#### Hinweise zu der nachstehenden Tabelle

- Die in der Tabelle aufgelisteten Massnahmen gelten für normale Brandgefährdungen. Bei erhöhter oder geringer Brandgefährdung oder bei speziellen Verhältnissen können die Anforderungen verschärft oder reduziert werden.
- Sind aufgrund spezieller Verhältnisse oder spezieller Objekte Massnahmen gemäss Varianten 1 - 4 nicht möglich, sind in Absprache mit der Brandschutzbehörde organisatorische Massnahmen wie Nutzungseinschränkungen usw. zu treffen.
- Zur besseren Lesbarkeit wurde in der nachfolgenden Tabelle auf eine Unterscheidung der Bezeichnung zertifizierter Systeme und Einzelanwendungen verzichtet.

	Variante <b>Baulich</b> (keine techn. Massn.)		Variante <b>Brandmeldeanlage</b> Teilüberwachung		Variante <b>Brandmeldeanlage</b> Vollüberwachung		Variante <b>Sprinklerschutz</b>	
	Wand/Decke	Fenster/Türen	Wand/Decke	Fenster/Türen	Wand/Decke	Fenster/Türen	Wand/Decke	Fenster/Türen
<b>Tragkonstruktionen</b>								
- 1-geschossige Bauten sowie oberste Geschosse	<b>best.</b>		<b>best.</b>		<b>best.</b>		<b>best.</b>	
- Bauten geringer Höhe od. Abmessung	<b>best.</b>		<b>best.</b>		<b>best.</b>		<b>best.</b>	
- Bauten mittlerer Höhe	<b>R 30</b>		<b>R 30</b>		<b>best.</b>		<b>best.</b>	
- Hochhäuser	<b>R 90</b>		<b>R 60 / R 60</b>		<b>R 60 / R 60</b>		<b>best.</b>	
- Beherbergungsbetriebe [a] und [b] bis und mit mittlerer Höhe	<b>R 30</b>		<b>R 30 / R 30</b>		<b>R 30 / R 30</b>		<b>best.</b>	
<b>Brandmauern *</b>	ausbessern od. ergänzen mit <b>REI 60</b> Verkl.	<b>EI 30</b> - allf. Fenster fest verglast	ausbessern od. ergänzen mit <b>REI 30</b> Verkl.	<b>EI 30</b> - allf. Fenster fest verglast	ausbessern od. ergänzen mit <b>REI 30</b> Verkl.	<b>EI 30</b> - allf. Fenster fest verglast	ausbessern od. ergänzen mit <b>REI 30</b> Verkl.	<b>EI 30</b> - allf. Fenster fest verglast
<b>Vogeldielen</b>	<b>EI 30</b>		<b>EI 30</b>		<b>EI 30</b>		<b>EI 30</b>	

	Variante <b>Baulich</b> (keine techn. Massn.)		Variante <b>Brandmeldeanlage</b> Teilüberwachung		Variante <b>Brandmeldeanlage</b> Vollüberwachung		Variante <b>Sprinklerschutz</b>	
	Wand/Decke	Fenster/Türen	Wand/Decke	Fenster/Türen	Wand/Decke	Fenster/Türen	Wand/Decke	Fenster/Türen
<b>Brandabschnitte innerhalb der Gebäude</b> unterschiedliche Nutzungen in: - Bauten geringer Höhe od. Abmessung - Bauten mittlerer Höhe - Hochhäuser Festverglasungen Technische Räume Räume mit erhöhter Brandgefahr	EI 30 EI 30 EI 90 EI od. E 30 EI 60 EI 60/EI 30	E 30 EI od. E 30 EI od. E 30  EI 30 EI 30	EI 30/best. EI 30/EI 30 EI 60/EI 60 EI od. E 30 EI 30 EI 60/EI 30	E 30/best. EI od. E 30 EI od. E 30  EI 30 EI od. E 30	EI 30/best. EI 30/best. EI 60/EI 60 E 30 EI 30 EI 60/EI 30	best. E 30 E 30  EI 30 EI od. E 30	best. best. EI 30/EI 30 E 30/best. EI 30 EI 30	best. best. E 30  E 30 E 30
<b>Treppenhäuser (Fluchtwege)</b> - ab Hochhaus oder grosse Personenbelegung	EI 30 EI 60	EI 30 EI 30	EI 30 EI 60/EI 30	EI 30 EI 30	EI 30 EI 30	EI 30 EI 30	Ausbesserung EI 30 verkl. EI 30	best. EI 30 EI 30
<b>Treppenläufe</b>	RF1 od. EI 30 verkl.		RF2 od. RF3 Massivholz		RF2 od. RF3 Massivholz		best.	
<b>Installationsschächte</b>	EI 60	EI 30	EI 30	EI 30	EI 30	E 30	RF 1	RF 1
<b>Aussenwände / Fassaden**</b> - je nach Wandaufbau	Gem. BSV oder in Absprache <sup>1</sup>		Gem. BSV oder in Absprache <sup>1</sup>		m. BSV oder in Absprache <sup>1</sup>		best.	best.
<b>Dächer / Bedachungen</b> - je nach Dachaufbau	Gem. BSV oder in Absprache <sup>1</sup>		Gem. BSV oder in Absprache <sup>1</sup>		Gem. BSV oder in Absprache <sup>1</sup>		Gem. BSV oder in Absprache <sup>1</sup>	
<b>Innenhof (ohne Überdachung)</b>	best.	best.	best.	best.	best.	best.	best.	best.
<b>Innenhof überdeckt, Atrium (gedeckt)***</b>	Spezifischer Nachweis		Spezifischer Nachweis		Spezifischer Nachweis		Spezifischer Nachweis	

<sup>1</sup> Brandschutzbehörde: GVB oder Feueraufseher der Gemeinde

- \* Bauart und Zustand von Brandmauern sind sehr unterschiedlich. Die Sanierungsmassnahmen sind auf die vorhandenen Gegebenheiten abzustimmen. Massnahmen können sein: Ausmauerungen, Abdeckungen, Bekleidungen. Mindestanforderungen sind Wandkonstruktionen mit EI 30 Bekleidung.
  - \*\* An Aussenwände werden keine Anforderungen gestellt für Gebäude geringer Höhe od. geringer Abmessung. Riegkonstruktionen können belassen werden, je nach Zustand sind sie auszubessern.
  - \*\*\* Für Atrien und gedeckte Innenhöfe sind spezielle Massnahmen wie wirksamer Rauch- und Wärmeabzug, feuerwiderstandsfähige Konstruktionen innerhalb des Atriums / Innenhofes, automatische Löschanlagen usw. erforderlich. Zur Festlegung der Massnahmen können spezielle rechnerische Nachweise verlangt werden.
- 

#### **Weitere generelle Brandschutzmassnahmen sind:**

- Löscheinrichtungen (Wasserlöschposten, Handfeuerlöscher) gemäss Brandschutzmerkblatt der GVB «Löscheinrichtungen richtig wählen und installieren»
  - Rauch- und Wärmeabzugsanlage (RWA) in Treppenhäusern ohne Tageslicht (keine Fenster)
    - bei grosser Personengefährdung in Gebäuden ab geringer Höhe
    - bei normaler Gefährdung in Gebäuden ab mittlerer Höhe
  - Die freie geometrische Fläche der RWA beträgt mind.  $0.5 \text{ m}^2$
  - Blitzschutz: gemäss Brandschutzrichtlinie VKF und Merkblatt «Blitzschutzsysteme» der GVB
  - Vorschriftenkonforme Installationen der haustechnischen Anlagen
  - In Gebäuden / Räumen mit grosser Personenbelegung:
    - auf Personenbelegung abgestimmte Fluchtwege
    - Kennzeichnung der Fluchtwege (nachleuchtend oder sicherheitsbeleuchtet) und Sicherheitsbeleuchtung.
- 

#### **Legende:**

best.: bestehende Konstruktionen / Abtrennungen / Türen usw. am betreffenden Objekt ohne Massnahmen belassen, sofern in gutem Zustand und „dicht“.

RF1: ohne Brandbeitrag (nicht brennbar)

BA: Brandabschnitt

Gebäude geringer Höhe: bis 11m Gesamthöhe

Gebäude mittlerer Höhe: bis 30m Gesamthöhe

Hochhäuser: mehr als 30m Gesamthöhe

Beherbergungsbetriebe [a]: Spitäler, Alters- und Pflegeheime etc., in denen dauernd oder vorübergehend 20 oder mehr Personen aufgenommen werden, die auf fremde Hilfe angewiesen sind

Beherbergungsbetriebe [b]: Hotels, Pensionen und Ferienheime etc., in denen dauernd oder vorübergehend 20 oder mehr Personen aufgenommen werden, die nicht auf fremde Hilfe angewiesen sind



#### 4.4 Aktennotiz Kantonaler Fledermausschutz

# Aktennotiz Fledermäuse

Vorprojekt Ritterhaus, Schlossareal, Gemeinde Köniz

12.12.2023

## Aktennotiz

Bei den im Ritterhaus entdeckten Fledermäuse handelt es sich um die seltenen und geschützten kleinen Hufeisennasen ( *Rhinolophus hipposideros* ) Fledermäuse.

Die Tiere haben sich im Umbauperimeter vom 2. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss eingenistet.

Das Bauvorhaben beinhaltet das Dämmen der Dachflächen sowie den Einbau von Sitzungsräumen und Sanitäranlagen für die Gemeinde Köniz.

Damit die Fledermäuse ihren Nist- und Rückzugs Ort nicht verlieren, muss bei der Planung für genügend Platz und «Einflugs Öffnungen» für die Tiere geschaffen werden.

Der verbleibende Rückzugsort sollte möglichst im bereits genutzten Dachgeschoss vorgesehen werden. Am besten in einem Dachteil, der nicht gedämmt wird.

Da die heutigen Einflugstellen nicht bekannt sind, wäre es sinnvoll, diese im Sommer zu eruieren.

Bei so wenigen Tieren wird das aber sehr schwierig sein.

Zudem ist davon auszugehen, dass der Einflug über Öffnungen («Löcher» aufgrund Umbau) erfolgt, die nicht erhalten bleiben können.

Falls man die Ein/Ausflüge nicht kennt resp. erhalten kann, müsste man neue Möglichkeiten in den «Fledermausteil» vorsehen.

Im Stil einer Mini-Lukarne, wie sie auch bei einem der Nebengebäude schon bestehen.

Idealerweise sollten die Umbauarbeiten im Winter und mit Vorsicht gegenüber den Fledermäuse erfolgen.

Im geplanten Projekt fliessen diese Vorbehalte ein, indem der Estrichbereich neben dem Treppenhaus nicht ausgebaut und den Tieren als Lebensraum dienen kann.

Bei den umliegenden Gebäuden, speziell über dem benachbarten Kirchenschiff, wären zudem für die Fledermäuse Ausweichmöglichkeiten unter den Dächern vorhanden.

Im Idealfall weichen die Tiere in die freien Dachgeschosse aus.





## 4.5 Aktennotizen Denkmalpflege

# Aktennotiz

## Begehung Denkmalpflege

Projekt	Machbarkeitsstudie Ritterhaus Schlossareal, Köniz		
Datum	17.11.21		
Ort	Ritterhaus		
Anwesend	Peter Ernst (PE)	Kant. Denkmalpflege	
	Michael Zwygart (ZM)	Architekt, Mitinhaber AA+	
	Christine Poffet (CP)	Architektin, PL AA+	
Entschuldigt	-		
Verteiler	Anwesende		
Beilagen	Anhänge Email vom 11.11.21 (Vorabzug Studie, Fassadenansichten 1941)		

### Aktennotiz

#### 1. Fassade

Die Fassade weist nur punktuell Sanierungsbedarf auf. Erkennbar sind Schäden in der Sockelzone, Abplatzungen bei den Sandsteingewänden und offene Risse im Mörtel bzw. den verputzten Flächen.

Aktuelle Annahme:

- reparieren so wenig wie möglich, so viel wie es braucht um Schäden zu verhindern

Weiteres Vorgehen:

Sanierungsempfehlung ausarbeiten. Offerte bei Fischer & Partner für Sondagen einholen, um den historischen Aufbau zu klären.

zuständig Termin

CP

#### 2. Keller

Ein kompletter Ausbau ist denkbar. Umnutzen möglich, beheizen auch.

#### 3. Räume im Rohbau in den oberen Geschossen

1.OG

Sondagen an Boden, Decke und den Wänden im Teil West (Kammern und Gang) bei Fischer & Partner einholen.

CP

2.OG

Sondagen an Boden, Decke und den Wänden im Turmzimmer und im südlichen Teil bei Fischer & Partner einholen.

CP/PE



<b>3.Dach</b>	Der Vorschlag, den Saal des Ritterhauses wieder herzustellen und den Gang mit den Einzelzellen aufzuheben, soll historisch geprüft werden.	
	Dachgeschoss: Öffnung von zwei Binderfeldern und Zugang zur Dachterrasse denkbar. Der Dachraum könnte seitlich (östlich oder westlich) für Nebenräume abgetrennt werden.	
	Ein zusätzlicher Schlepper im westlichen Anbau könnte südlich möglich sein, müsste aber vom Nutzen her unterlegt werden.	
<b>4.Weiteres Vorgehen</b>	Einholung einer Offerte für oben benannte Sondagen bei Fischer & Partner.	CP
	Abklärung bei der kant. Denkmalpflege, ob eine Aufarbeitung des historischen Materials intern aufgearbeitet werden kann.	PE
	AA+ erhalten Einsicht in das Archiv der kantonalen Denkmalpflege. Termin vereinbaren.	PE/CP
	Der Planungs- und Bauprozess wird durch die Kantonale Denkmalpflege begleitet.	
Aktennotiz	19.11.21, CP	

# Aktennotiz 02

## Denkmalpflege / Archäologie

Projekt Vorprojekt, Ausbau obere Geschosse zu Büronutzung  
Ritterhaus Schlossareal, Köniz

Datum 30.05.23

Ort Vor Ort

Anwesend Armand Baeriswyl (AB) Archäolog. Dienst  
Daniel Rohrer (DR) Archäolog. Dienst  
Peter Ernst (PE) Kant. Denkmalpflege  
Markus Thome (MT) Kant. Denkmalpflege  
Marlon Marti (MM) Abt. Immo. Köniz  
Michael Zwygart (ZM) Althaus Architekten

Entschuldigt

Verteiler Anwesende

Beilagen

### 1. Ausgangslage

Die Gemeinde Köniz als Stockwerkeigentümer möchte die sich im Rohbau befindenden Räume im 1.OG (Teil West) das 2. OG sowie das Dach ausbauen und als Büros / Sitzungsräume / Co-Working Space nutzen. Weiter soll die Fassade / Dach / Terrasse einfach in Stand gestellt werden; Bauherrschaft sind für diese Elemente die Stockwerkeigentümer Gemeinde Köniz sowie Kirchgemeinde Köniz.

Althaus Architekten + hat den Auftrag erhalten, basierend auf der Machbarkeitsstudie von Januar 2022, bei der die grundsätzliche Realisierbarkeit der Nutzungen und Nutzungsanordnung überprüft und allseitig abgesprochen wurde, ein Vorprojekt zu erarbeiten.

Ziel der Begehung sind die Definition der Projektpunkte, Sondagen, Schnittstellen und das weitere Vorgehen, aufbauend auf der letzten gemeinsamen Begehung (siehe Aktennotiz November 2021).

Der Stand Ausbau / Layout Grundrisse / Massnahmen Fassade bezieht sich auf die heute bekannten Bedürfnisse, Stand Machbarkeitsstudie. Je nach Resultat der Arbeiten im Vorprojekt werden die besprochenen Massnahmen bei Bedarf angepasst.

Die Offerte für die Sondagen durch Fischer & Partner liegt vor.

Die Auswertung der bereits zahlreich vorhandenen Materials sowie die Fertigstellung des Berichtes zum Ritterhaus wird durch AB bis 2026 fertig gestellt.

zuständig Termin

**Althaus  
Architekten +**  
Krauss  
Zwygart  
Bechtel  
Seidenweg 8a  
3012 Bern  
031 350 14 60  
info@aa-plus.ch  
aa-plus.ch



- 2. Fassade** Durch den nur punktuell vorhandenen Sanierungsbedarf (Schäden in der Sockelzone, Abplatzungen bei den Sandsteingewänden und offene Risse im Verputz) wird nur so viel repariert, wie es braucht um weitere Schäden zu verhindern.
- Sondagen:  
Sondagen, um Sockelhöhe / Lage Terrain zu bestimmen, 2 Stk. beim Haupthaus durch Archäologischen Dienst.
- Fensterläden:  
Im Anbau 1952 die Fensterläden belassen / wieder anbringen. Alle übrigen Fenster ohne Fensterläden. Fensterladenbeschläge können belassen werden.
- Fenster:  
Je nach Situation Ersatz oder aufrüsten (Oberfläche / Verglasung / Vorfenster).
- 3. Obergeschoss** 1. OG, Teil West:  
Die drei Räume bleiben in der Grundanordnung.  
Der Gang, der Bereich ehemaliger Abort sowie der Teil Mitte Nord werden neu ausgebaut.
- Sondagen:  
2 bis 3 Sondagen im Gangbereich durch Denkmalpflege.
2. OG:  
Teil Süd: Variante als ein grosser Raum oder Variante mit einer kleinteiligeren Einteilung; mit oder ohne Gang.  
Estrichbereich West: Wenn möglich Rückbau oder Reduktion der Lukarnen, die Nutzung eher entsprechend anpassen als Raum mit geringem notwendigen Tageslichtanteil (Bibliothek / Kopieren / ...).  
Teil Mitte Nord: frei beplanbar.  
Reduit Ende Gang West: Bereich der ehemaligen Erschliessung des ganzen Ritterhauses (Wendeltreppe über alle Geschosse) – in Vorprojekt einbeziehen, um z.B. eine spätere Wiederherstellung des Zustandes der Treppenanlage zu ermöglichen.
- Sondagen:  
Ganzer Teil Süd: Bestehende Wände durch Archäologischen Dienst.
- 4. Dach** Ausbau Dachgeschoss mit Dämmung zwischen / unter Sparren denkbar, oder auch der Ausbau als eingestellter Raumkörper ausformulierbar.  
Belichtung über neuen verglasten Zugang auf Terrasse.  
Lift Erweiterung bis Dachgeschoss mit reduzierter Überfahrt (keine Dachdurchdringung).
- 5. Termine / weiteres Vorgehen** Termine:  
Sondagen Archäologische Dienst: voraussichtlich im September; wenn möglich die Sondagen im 2. OG schon vorziehen (möglicher provisorischer Ausbau Raum mit Zwischennutzung als Sitzungszimmer).  
Anschliessend Sondagen Denkmalpflege aufgrund der Erkenntnisse Archäologischen Dienst.



Parallel Erarbeitung Grundrisslayouts und technische Abklärungen durch Architekten.

Nach Vorlegen der Resultate einarbeiten und Fertigstellung Vorprojekt – Ziel Herbst 2023.

Massaufnahme inkl. Kotten durch Archäologischer Dienst, Juli 2023.

#### **5. Diverses**

Diverses:

Sondagen: Organisation Zugang über Marlon Marti.

Schlüssel beim Hauswart.

Sondagen: es ist mit Lärm und Staubemissionen zu rechnen – im Bereich der genutzten Räume im 2. OG sind entsprechende Massnahmen zu treffen.

Planzustellung vorhandene Aufnahmepläne ZM an DR.

Kostenübernahme jeweilige Sondagen durch Archäologischer Dienst beziehungsweise Denkmalpflege.

Provisorische Ausbau Sitzungszimmer 2.OG: nach Sondagen kann Zimmer zur provisorischen Nutzung ausgebaut werden (AP Installation, Aufdoppelung Wand zu Büro (Schall) und aufgesetzte Tür zu Gang (Schall) sowie auffrischen der Oberflächen.



#### 4.6 Analyse Gebäudehülle

Begutachtung der Fassaden, M. Fischer & Partner Restauratoren 2016

# Köniz Schloss, Ritterhuus

Begutachtung der Fassaden für Unterhalts und Restaurierungsmassnahmen

August 2016

Michael Fischer



Aufnahme aus: Wikipedia, Gemeinde Köniz



AG RESTAURATOREN

Denkmalpflege

Bauuntersuchung

Mattenenge 10, 3011 Bern

info@fischer-restauratoren.ch

Tel.: +41 31 311 68 20

Fax: +41 31 311 68 47

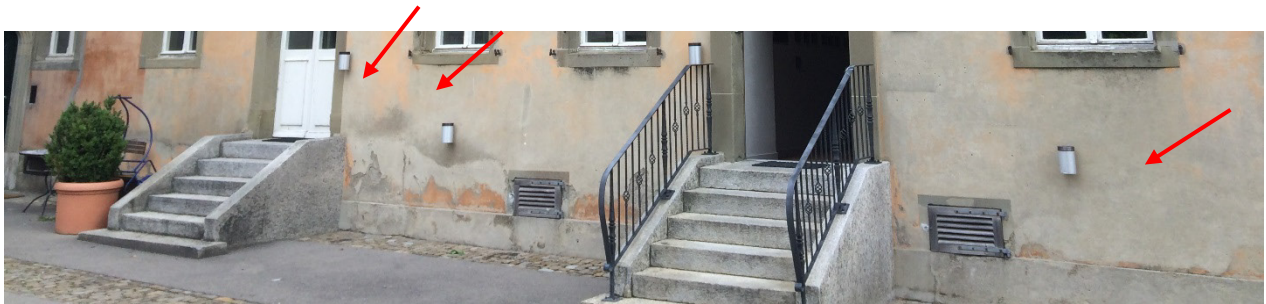


## Inhalt

Zusammenfassung und Interpretation der Befunde .....	3
Überlegungen zu Unterhalt und oder Restaurierungskonzept .....	6
Bericht und Kostenerfassung Rolf Spillmann, Keim Farben.....	7

## Zusammenfassung und Interpretation der Befunde

Der heutige Zustand der Fassaden des Ritterhauses ist unterschiedlich, im Grossen und Ganzen aber relativ gut. Der älteste erhaltene Mörtel ist nicht mehr bauzeitlich und stammt aus einer grossen Bauphase. Die Beschaffenheit und Konsistenz des Mörtels deutet frühestens auf das 19. Jh (1825) hin. Verschiedene jüngere Flickmörtel die bis in die jüngste Zeit reichen dokumentieren eindrücklich, dass an diesen Fassaden nur das notwendige an Reparaturen vorgenommen wurde. So blieben denn die baulichen Veränderungen noch sichtbar und die Baugeschichte zumindest partiell ablesbar. Auch bauphysikalisch wurden soweit von uns gesehen keine schlechten Änderungen des Farbsystems vorgenommen. Die Farbbeschichtung konnte recht homogen von der Witterung abgebaut werden, ohne dass dieser Alterungsprozess als ungepflegt empfunden wird. Schäden sind vor allem in der Sockelzone festzustellen. Aufsteigende Feuchte wird kapillar durch die Fundamente nach oben geleitet, wo sich oberhalb des Terrains eine Verdunstungszone bildete. Normale Bodensalze und die durch den Winterdienst eingebrachten Streusalze führen im Verlaufe der Zeit zu Absprengungen des Mörtels, welche durch die Kristallisation der Salze verursacht werden. Bei alten Gebäuden ist dies ein durchaus normales Schadenbild, das über einen korrekten Unterhalt in Grenzen gehalten werden kann. Die nachstehenden beiden Aufnahmen dokumentieren diesen Sachverhalt sehr schön.





Die Fassaden Süd und Ost zeigen in den oberen drei Vierteln keine signifikanten Schäden, die eine rasche Intervention notwendig machen würden. Die meisten Risse gehen von den Schwachstellen der Fenster aus und sind statischer Natur.



Die obenstehende Aufnahme zeigt sehr schön, dass sich die durch den Vordach und die Jalousien geschützten Bereiche besser erhalten haben.





Auch westseitig haben sich die Fassaden gut erhalten. Es sind keine grösseren Schäden vorhanden, so dass auch hier keine sofortigen Massnahmen notwendig sind. Die Farbigkeit der Fassaden aber muss bei allfälligen Restaurierungsmassnahmen erneut diskutiert werden.



Die obenstehende Vedute (Aufnahme aus: Wikipedia, Gemeinde Köniz) zeigt Schloss und Kirche weiss vermutlich mit Kalkfarbe getünchten Fassaden. Das neu restaurierte Pfarrhaus gibt bei den weiteren Arbeiten sicherlich bereits die Richtung an.

## Überlegungen zu Unterhalt und oder Restaurierungskonzept

Die Schlossfassaden befinden sich heute in einem unterschiedlich stark abgewitterten Zustand. Der Farbanstrich welcher nebst der Farbigkeit auch eine Schutzfunktion für den Mörtel hat, ist stark abgebaut und kann diese Funktion nur noch eingeschränkt übernehmen. Soll dieser Mörtel weiterhin erhalten werden und davon gehen wir aus, muss er in den nächsten ca. 5 – 8 Jahren durch einen Anstrich erneut geschützt werden. Wie bereits oben erwähnt wird dann die Farbigkeit der verschiedenen Fassaden ein Thema werden.

Heute fällt vor allem der Zustand der Nordfassaden auf. Verschiedene bauliche Eingriffe und zum Teil grossflächige farblich nicht integrierte Putzergänzungen und noch offene Risse prägen das Erscheinungsbild. An diesen Fassaden ist kurzfristig Handlungsbedarf angezeigt. Die offenen Risse sollten um direkte Wassereinträge zu verhindern möglichst geschlossen werden. Es sind dies Arbeiten, die auch von einer Hebebühne aus durchgeführt werden können. Sollen aber auch die Dachuntersichten welche von uns nur von unten besehen wurden und kosmetische Arbeiten wie ein farbliches integrieren der verschiedenen Flickflächen vorgenommen werden, sind leichte Gerüste auch bei Unterhaltsarbeiten der sicherere und letztlich ökonomischere Weg.

Die bereits kurzfristig notwendigen Arbeiten sowie die weiteren Aussichten sind zusammen mit einer Technischen Empfehlung und den entsprechenden Kosten im Folgenden grob erfasst und aufgeführt.

Die restauratorischen Arbeiten werden sich auf die stratigraphischen und baugeschichtlichen Untersuchungen beschränken und können je nach Befund mit einem Aufwand zwischen Fr. 6- 8'000.—beziffert werden



#### 4.7 Datenblatt Bauinventar Denkmalpflege Kanton Bern



Bildungs- und Kulturdirektion  
Amt für Kultur  
Denkmalpflege  
www.be.ch/denkmalpflege

Muhlernstrasse 5

Grundstück 9568  
Koordinaten 2598112 / 1196676

## Bauinventar

2014 rechtswirksam

Einstufung schützenswert  
Baugruppe A (Köniz, Kirche u. Schlossareal)

K-Objekt ✓

Geschützt durch RRB 2730 vom 18.10.1995  
Bund seit 1966



## Beschreibung

Schloss, erb. in mehreren Bauphasen (13., 14., 16. und 17. Jh., Umbauten 1724/25, 1785-88 und 19./20. Jh.) Aus ehem. Augustiner Chorherrenstift u. Komturei des Deutschen Ordens hervorgegangener Komplex: N-seitig ältester erhaltener Kern von 1226/38. S-seitig um 1261/65 Anbau eines Saalgebäudes (Ritterhaus) mit steilem Walmdach. Östl. Schmalseite mit erneuerten gotischen Zwillingfenstern. Bei der SO-Ecke wurde das Wappenrelief (dat. 1610) vom 1884 abgebrochenen Haupttor eingefügt. An der NO-Ecke Anbau 20. Jh. mit Laube im EG, in der die Rundbogentür zum Keller des Ritterhauses sichtbar ist. Daneben Tür mit Tuffsteingewände zum älteren Kern mit Backöfen des 16. Jh. Im Erneuerung der Gesamtanlage im 18. Jh.: S-seitig barockes Treppenhaus mit befensterter Laube, Korbbogen und Balusterbrüstungen 1. H. 18. Jh. Es erschliesst auch den Riegbau auf der W-Seite, der seit 1825 Pfarrhaus ist (siehe Nr. 3). N- und O-Front im 19./20. Jh. verändert. Baudenkmal von nationaler Bedeutung.

Eingabefelder

Investitionsobjekt (Kto-Nr. / Bezeichnung):

Kontonr.

Bezeichnung

Allg. Steuerhaushalt?

freiwillige Leistung?

Im BU 2024 enthalten?

	Errichtung der Baurechte Schloss Köniz	ja	Ja	Nein
4680.5550.xxxx	Einschuss in Stiftungskapital Stiftung Schloss Köniz	ja	ja	ja

Allgemeine Bemerkungen (Kurzbeschreibung der Investition)  
Die gemeindeeigenen Gebäude des Schloss Köniz werden im Baurecht an die Stiftung Schloss Köniz übertragen. Einschuss in das Stiftungskapital der neu zu gründenden Stiftung Schloss Köniz

			Investitionsausgaben vor Inbetriebnahme												
			Eingabe Bruttoinvestitionen pro Jahr in CHF												Total
Anlageart	Bezeichnungen / Bemerkungen	Jahr	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2032 übrige Jahre		
1404 Hochbauten inkl.Boden Kulturbauten/Denkmäler	Errichtung der Baurechte													0	
1429 übrige immat. Anlagen	Einschuss in Stiftungskapital Stiftung Schloss Köniz													0	
														0	
														0	
														0	
Summe Bruttoinvestitionen in CHF			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Summe aller Investitionsbeiträge in CHF														0	
Nettoinvestitionen in CHF			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
			Finanzierungskosten in CHF												Total
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2032 übrige Jahre		
Selbstfinanzierungsgrad Investitionen		59.80%													
Finanzierungskosten in %		1.40%													
Finanzierungskosten in CHF (durchschnittl. Verschuldungskosten pro Jahr)			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

			Folgekosten ab der Inbetriebnahme (ab Projektabschluss)													
			Finanzierungskosten ab der Inbetriebnahme in CHF													
Inbetriebnahme des Objektes (Jahr): 2025			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	übrige Jahre	Total	
Finanzierungskosten ab Jahr der Inbetriebnahme			0	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	
			Abschreibungen ab der Inbetriebnahme in CHF													
Durchschnittl. Abschreibungsjahre: #DIV/0! Durchschnittliche Abschreibung in %: #DIV/0!			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	übrige Jahre	Total	
Anlageart	Bezeichnung / Bemerkungen	Abschreibung in %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1404 Hochbauten inkl.Boden Kulturbauten/Denkmäler	Errichtung der Baurechte	3.00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1429 übrige immat. Anlagen	Einschuss in Stiftungskapital Stiftung Schloss Köniz	20.00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		11.50%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Abschreibungen ab Jahr der Inbetriebnahme			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
			zusätzliche Personalkosten ab der Inbetriebnahme in CHF													
Kontonummer Lohn	Bezeichnung / Bemerkung		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	übrige Jahre	Total	
															0	
															0	
															0	
															0	
	Sozialversicherungskosten (23% des Bruttolohns)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Sozialversicherungskosten (23% des Bruttolohns)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Sozialversicherungskosten (23% des Bruttolohns)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Sozialversicherungskosten (23% des Bruttolohns)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Sozialversicherungskosten (23% des Bruttolohns)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
zusätzliche Lohnkosten inkl. Arbeitgeberbeiträge / Sozialabgaben			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
			zusätzliche einmalige Sachaufwände ab der Inbetriebnahme in CHF													
Kontonummer Sachaufwand	Bezeichnung / Bemerkung		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	übrige Jahre	Total	
	Abschreibung der Restwerte der im Baurecht abgegebene Gebäude und Sachanlagen		1'811'895												1'811'895	
	Einschuss in Stiftungskapital Stiftung Schloss Köniz		4'500'000												4'500'000	
	Sanierung Ritterhaus und Ausbau Dachstock			3'500'000											3'500'000	
															0	
															0	
zusätzlicher Sachaufwand (z. B. Unterhalt, Miete etc.)			6'311'895	3'500'000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9'811'895	
			zusätzliche wiederkehrende Sachaufwände ab der Inbetriebnahme in CHF													
Kontonummer Sachaufwand	Bezeichnung / Bemerkung		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	übrige Jahre	Total	
															0	
															0	
															0	
															0	
															0	
zusätzlicher Sachaufwand (z. B. Unterhalt, Miete etc.)			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
			zusätzliche Folgeerträge ab der Inbetriebnahme in CHF (negative Zahl eingeben)													
Kontonummer Folgeerträge, z. B. zusätzlicher Mietertrag,	Bezeichnung / Bemerkung		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	übrige Jahre	Total	
															0	
															0	
															0	
															0	
Folgeerträge			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
			wegfallende Kosten ab der Inbetriebnahme in CHF (negative Zahl eingeben)													
Kontonummer der wegfallende Kosten, z. B. Mietaufwand	Bezeichnung / Bemerkung		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	übrige Jahre	Total	
4680.3101.12	Verbrauchs- und Reinigungsmaterial		-4'500	-4'500	-4'500	-4'500	-4'500	-4'500	-4'500	-4'500	-4'500	-4'500	-4'500	0	-49'500	
4680.3120.11	Elektrizität, Wasser		-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	0	-220'000	
4680.3120.20	Heizmaterial		-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	0	-220'000	
4680.3130.70	Dienstleistungen Dritter		-750	-750	-750	-750	-750	-750	-750	-750	-750	-750	-750	0	-8'250	
4680.3130.95	Übrige Dienstleistungen + Honorare		-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	0	-110'000	
4680.3144.70	baulicher Unterhalt		-50'000	-50'000	-50'000	-50'000	-50'000	-50'000	-50'000	-50'000	-50'000	-50'000	-50'000	0	-550'000	
4680.3144.72	Betriebs- und Nebenkosten z.L. LV		-1'500	-1'500	-1'500	-1'500	-1'500	-1'500	-1'500	-1'500	-1'500	-1'500	-1'500	0	-16'500	
4680.3151.70	Service- und Wartungsverträge		-4'000	-4'000	-4'000	-4'000	-4'000	-4'000	-4'000	-4'000	-4'000	-4'000	-4'000	0	-44'000	
4680.4240.70	Benützungsgebühren Trauzimmer		5'000	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000	0	55'000	
4680.4390.70	Übriger Ertrag		20'000	20'000	20'000	20'000	20'000	20'000	20'000	20'000	20'000	20'000	20'000	0	220'000	
4680.4470.11	Mietzinserträge		200'000	200'000	200'000	200'000	200'000	200'000	200'000	200'000	200'000	200'000	200'000	0	2'200'000	
	Abschreibungsaufwand HRM1/HRM2		-75'000	-75'000	-75'000	-75'000	-75'000	-75'000	-75'000	-75'000	-75'000	-75'000	-75'000	0	-825'000	
	Abschreibungsaufwand Trauzimmer/Stirnfassade Chornhuus		-8'500	-8'500	-8'500	-8'500	-8'500	-8'500	-8'500	-8'500	-8'500	-8'500	-8'500	0	-93'500	
4680.3120.70	Nebenkosten Stockwerkeigentum Ritterhuus und allg. Anlagen		-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	0	-55'000	
4680.3144.71	Baulicher Unterhalt Stockwerkeigentum Ritterhuus und allg. Anlagen		-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	0	-220'000	
	Zinszahlungen		120'000	120'000	120'000	120'000	120'000	120'000	120'000	120'000	120'000	120'000	120'000	0	1'440'000	
														0	0	
														0	0	
wegfallende Kosten			125'750	125'750	125'750	125'750	125'750	125'750	125'750	125'750	125'750	125'750	125'750	120'000	1'503'250	
Auswirkung auf Ergebnis pro Jahr ab in Betriebnahme (mit Abschreibungen)			6'437'645	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	

Rechtliche Grundlage:  
Bei Beschlüssen, die unmittelbar oder zu einem späteren Zeitpunkt mit Aufwendungen oder Erträgen für die Gemeinde verbunden sind, ist das beschlussfassende Organ vorgängig über die Kosten, die Folgekosten, die Finanzierung und die Auswirkungen auf das Finanzhaushaltgleichgewicht zu orientieren (Art. 58 GV (Finanzielle Transparenz bei Beschlüssen))