

INFRASTRUKTURVERTRAG ÜBER DIE ABGELTUNG DES PLANUNGSMEHRWERTES

zwischen

der **Einwohnergemeinde Münsingen**, handelnd durch den Gemeinderat, Postfach 1330,
3110 Münsingen

Gemeinde

und

Kanton Bern, handelnd durch das Amt für Grundstücke und Gebäude, Reiterstrasse 11,
3011 Bern (Grundeigentümer von Münsingen-Gbbl. Nr. 643)

Grundeigentümer

und

SARASIN ANLAGESTIFTUNG, handelnd durch Nunzio Lo Chiatto (mit Vollmacht). (neue
Grundeigentümerin der in diesem Vertrag betreffenden Teilfläche von Münsingen-Gbbl. Nr.
643, welche abparzelliert und neu das Grundbuchblatt Münsingen-Gbbl. Nr. 3867 trägt)

Käuferin

über

die Abgeltung des Planungsmehrwertes gemäss:

- Art. 5 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)
- Art. 142 Baugesetz des Kantons Bern (BauG)
- Gemeindebaureglement 1978 (nicht mehr in Rechtskraft)
- Art. 52 und Art. 53 Abs. 8 Gemeindebaureglement 1993 (nicht mehr in Rechtskraft)
- Art. 23 und 69 Gemeindebaureglement 2010 mit Änderung gemäss Beschluss des Gemeindeparlamentes vom 20.06.2011
- Reglement der Gemeinde Münsingen über die Spezialfinanzierung der Mehrwertabschöpfungen vom 11. Juni 2001
- Richtlinien des Gemeinderates zur Abgeltung des Planungsmehrwerts vom 10.08.2011

**infolge Erhöhung/Zusicherung der Ausnützungsziffer gemäss Art. 23 Abs. 3 GBR 2010
innerhalb der ZPP I „Loryheim“ im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens Überbauung
Lorymatte Münsingen**

1. Ausgangslage

- 1 Der Kanton Bern ist Eigentümer der Parzelle Münsingen-GbbL Nr. 643. Die Parzelle wurde 1993 im Rahmen der Ortsplanungsrevision in die Zone mit Planungspflicht ZPP I „Loryheim“ umgezont (Art. 53 Abs. 8). Vor 1993 lag die Parzelle in der WG3 Wohn- und Gewerbezone 3 geschossig (Baureglement 1978). Die Zone liess bei Wohnbauten eine maximale AZ von 0.5 und bei Gewerbebauten eine maximale AZ von 0.7 zu, wobei in diesem Fall mindestens 30 % der BGF für das Gewerbe verwendet werden müssen.
- 2 Zwischen der Ortsplanungsrevision 1993 und der Revision von 2010 hat der Grundeigentümer für die ZPP I nie ein Gesuch um den Erlass einer Überbauungsordnung gestellt.
- 3 Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2010 wurde das Mass der Nutzung wie folgt präzisiert: AZ minimal 0.5. Der Gemeinderat kann eine AZ von maximal 0.7 zulassen. Bei einer Überbauung auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens nach den Regeln des SIA kann der Gemeinderat die maximale AZ zusätzlich um 0.05 erhöhen. Bei einer Gesamtüberbauung mit dem MINERGIE-P Standard erhöht sich die maximal zulässige AZ um weitere zusätzliche 0.1.
Der Gemeinderat hat in einer 4. Auflage der Ortsplanungsrevision die min. AZ von 0.65 auf 0.5 herabgesetzt. Gleichzeitig wurde dem Gemeinderat die Kompetenz übertragen, dass er eine AZ von maximal 0.7 zulassen kann. Die dagegen erhobene Beschwerde des Kantons Bern ist letztinstanzlich von der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern mit Beschwerdeentscheid vom 29. Oktober 2012 abgewiesen worden.
- 4 Das bereits vor der Ortsplanungsrevision 1993 zulässige maximale Nutzungsmass von 0.5 bei Wohnbauten bzw. 0.7 bei Gewerbebauten ist nicht mehrwertabschöpfungspflichtig.
- 5 Der Nutzungsbonus bei Planungen im Rahmen von Wettbewerbsverfahren sowie der Nutzungsbonus bei der Erstellung einer MINERGIE-P Überbauung sind gestützt auf Art. 69 Abs. 3 und 4 GBR 2010 nicht mehrwertabschöpfungspflichtig.
- 6 Das in der Kompetenz des Gemeinderats liegende zusätzliche Nutzungsmass von bis zu 0.2 stellt ein planungsbedingter Mehrwert dar und ist somit mehrwertabschöpfungspflichtig.
- 7 Für die im Rahmen der Ortsplanungsrevision von der ZöN in die ZPP I „Loryheim“ umgezonte Fläche von 4'700 m² wurde ein Infrastrukturvertrag (Datum 11.11.2009) über die Abschöpfung des Planungsmehrwertes bis zu einer AZ von 0.65 abgeschlossen. Damit für die ganze Fläche der ZPP I „Loryheim“ die selbe maximale AZ zugesichert ist, wird den Bereich der Umzonung die Erhöhung der AZ von 0.65 auf 0.70 in diesem Vertrag miteingeschlossen. Der Vertrag vom 11.11.2009 bleibt weiterhin in Kraft. Der Mehrwertausgleichsbetrag gemäss Vertrag vom 11.11.2009 beträgt CHF 279'000.00.
- 8 Gemäss Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und Art. 142 des kantonalen Baugesetzes (BauG) sowie dem Reglement über die Spezialfinanzierung der Mehrwertabschöpfungen der Gemeinde Münsingen vom 11. Juni 2001 kann die Einwohnergemeinde Münsingen mit Grundeigentümern die Abschöpfung von Planungsmehrwerten für bestimmte öffentliche Zwecke vereinbaren. Zur Anwendung gelangen die Richtlinien zur Abgeltung des Planungsmehrwertes des Gemeinderates Münsingen vom 10.08.2011.
- 9 Vorbehalten bleiben die gesetzlich vorgesehenen Erschliessungsbeiträge und Abgaben des Grundeigentümers (Beiträge an allfällige Detailerschliessungs-

strassen innerhalb des zu bebauenden Areals, Anschluss- und wiederkehrende Gebühren für Wasser, Abwasser, Fernwärme und Elektrizität).

2. Leistungen der Einwohnergemeinde Münsingen

- ¹ Die Einwohnergemeinde Münsingen verpflichtet sich gemäss GBR Art. 23 Abs 3 Alinea 1, ZPP I „Loryheim“ die maximale AZ von 0.70 zuzulassen. Vorbehalten bleibt die Genehmigung des Wettbewerbsprogramms durch den Gemeinderat.
- ² Die Einwohnergemeinde Münsingen wird auf die Forderungen in diesem Vertrag verzichten, falls die Überbauungsordnung oder die Wettbewerbsbedingungen eine gewerbliche Nutzung von mindestens 30 % vorschreiben. In diesem Fall hätte die seinerzeitige Grundnutzung gemäss Ortsplanung 1978 maximal eine AZ von 0.7 zugelassen. In diesem Fall wird die Einwohnergemeinde Münsingen den zu viel erhaltenen Mehrwertbetrag dem Kanton Bern respektive der SARASIN ANLAGESTIFTUNG zinslos zurückerstatten. Der Rückerstattungsanspruch erlischt definitiv ein Jahr nach Inkrafttreten der Überbauungsordnung respektive der Gesamtbaubewilligung.
- ³ Die Gemeinde Münsingen stimmt der Aufhebung der Dienstbarkeit „Baubeschränkung“ z.G. Münsingen Parzelle Gbbl.-Nr. 84, aus dem Jahre 1916 (Beleg I / 1874) zu. Die schriftliche Einwilligung erfolgt nach Eingang des vom Kanton Bern zugesicherten Kostenbeitrages von CHF 40'000.00 an die Verlegung des Spielplatzes.
- ⁴ Die Gemeinde übernimmt gemäss Art. 109 Abs. 2 BauG unentgeltlich allfällig fertig erstellte öffentliche Anlagen der Erschliessung - soweit sie nicht im Eigentum des Grundeigentümers verbleiben - zu Eigentum und Unterhalt.

3. Ausgleich des Planungsvorteils

- ¹ Als Planungsvorteil gilt der Mehrwert, welcher der Differenz der Landwerte gemäss Grundnutzung einerseits und entsprechend der durch die Planungsmassnahmen neu zugestandenen Nutzungsmöglichkeit andererseits entspricht. Die Grundnutzung wird durch die Grundlagen der Ortsplanung 1978 maximal zulässige Nutzung bestimmt.
- ² Das neu zugestandene Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen des neuen Baureglements 2010. Für die Parzelle Münsingen-Gbbl. Nr. 643 beträgt die minimal zulässige AZ 0.5. Der Gemeinderat lässt eine Erhöhung der AZ auf 0.7 zu. Kein Planungsmehrwert wird verrechnet für Nutzungserhöhungen, bei welchen die Anforderungen von Art. 69 Abs. 3 (Minergie-P) und Abs. 4 (Wettbewerbsverfahren nach SIA) GBR Münsingen (2010) eingehalten werden.
- ³ Aufgrund der Berechnung im Anhang ergibt sich aufgrund der Erhöhung der zulässigen AZ um 0.2 (bzw. 0.05 für den umgezonten Teil) eine zusätzliche BGF von 4'541 m² was einen Mehrwert von CHF 2'968'984.60 darstellt.
- ⁴ Als Ausgleich des Planungsvorteils beansprucht die Gemeinde 40 % des Mehrwertes. Nach Abzug der Freibeträge macht dies CHF 1'167'593.85. Soweit die definitive Vermessung eine Veränderung von mehr als 5% der geschätzten Landflächen ergibt, wird die Berechnung entsprechend angepasst.

4. Leistungen des Grundeigentümers

- ¹ Der Grundeigentümer bzw. bei einem Verkauf die Käuferin trägt alle Kosten für das von ihm in Auftrag gegebene Wettbewerbsverfahren.

k f h 7

- ² Der Grundeigentümer verpflichtet sich, der Einwohnergemeinde Münsingen als Mehrwertausgleich den Betrag von CHF 1'167'593.85 zu bezahlen.

5. Zahlungsfristen und Verzinsung

- ¹ Der Mehrwertausgleichsbetrag ist wie folgt zu bezahlen:

Bei Baubewilligung oder Auflage UeO:

Der Betrag von CHF 63.60 pro m² bewilligte BGF innerhalb der ZPP I „Loryheim“ an die Gemeinde hat vor Erteilung der jeweiligen Baubewilligung (Wettbewerbsverfahren) oder vor der öffentlichen Auflage einer Überbauungsordnung zu erfolgen.

Bei Verkauf: Die Zahlung des gesamten Betrages von CHF 1'167'593.85 an die Gemeinde hat innert 60 Tagen nach Genehmigung des Verkaufsgeschäftes durch das finanzkompetente Organ des Kantons Bern, Einräumung eines Baurechts oder des verkaufsähnlichen Geschäftes zu erfolgen.

Spätestens: Die Zahlung von 100 % oder Rest des Betrages gemäss Ziffer 4 Absatz 2 an die Gemeinde hat spätestens 31.01.2020 zu erfolgen. Der Gemeinderat kann diese Zahlungsfrist aus wichtigen Gründen (öffentliches Interesse, Konjunktorentwicklung etc.) verlängern.

Ist insgesamt ein Betrag von CHF 1'167'593.85 entrichtet, sind die Forderungen zu Ziffer 4 Absatz 2 erfüllt.

- ² Die Grundeigentümerin hat der Gemeinde unaufgefordert folgende Angaben und Unterlagen zur Kenntnis zu bringen:
- Zustandekommen des Kaufvertrages mit Datum
 - Angabe der Käuferschaft
 - Fläche und Lage der Kauffläche (z.B. Messurkunde)

- ³ Nach Ablauf der Fristen gemäss Absatz 2 oben ist ein Verzugszins von 5 % pro Jahr geschuldet.

6. Sicherung der Leistung des Grundeigentümers

- ¹ Für den ersten Teil, zusätzliche AZ von 0.50 bis 0.65, zahlt der Kanton Bern den Mehrwertabschöpfungsbetrag von CHF 824'599.25. Für den zweiten Teil, zusätzliche AZ von 0.65 bis 0.70, zahlt die zukünftige Käuferin SARASIN ANLAGESTIFTUNG den Mehrwertabschöpfungsbetrag von CHF 342'994.60.

- ² Die SARASIN ANLAGESTIFTUNG hinterlegt bei der Gemeinde Münsingen vor der Unterzeichnung dieses Vertrages über den Betrag von CHF 342'994.60 eine Bank-/Versicherungsgarantie in der Form einer Erfüllungsgarantie auf erste Aufforderung.

7. Weitere Vereinbarungen

- ¹ Die Ausarbeitung einer allfälligen Überbauungsordnung innerhalb der ZPP I "Loryheim" ist Sache des Grundeigentümers.
- ² Die ZPP I "Loryheim" ist basiserschlossen. Die Gemeinde wird die ZPP I "Loryheim" in enger Zusammenarbeit mit dem Grundeigentümer gemäss den gesetzlichen Vorgaben detailliert mit Strasse, Wasser, Abwasser, Fernwärme und Elektrizität erschliessen. Allfällige Detailerschliessungsstrassen gehen gemäss Art.

k f h P

112 BauG zu 100% zu Lasten des Grundeigentümers. Die Gemeinde ist jedoch bereit, dem Grundeigentümer die Planung und Erstellung der Erschliessungsanlagen mittels eines separaten Infrastrukturvertrages zu übertragen.

8. Zweck der Mehrwertabgabe

Die Gemeinde Münsingen verpflichtet sich, den Barbetrag gemäss Ziff. 4 zweckgebunden für die öffentliche Aufgaben gemäss Auflistung in Art. 3 des Reglements über die Spezialfinanzierung der Mehrwertabschöpfung Münsingen vom 11. Juni 2001 zu verwenden.

9. Rechtsnachfolger

Der Grundeigentümer verpflichtet sich, Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag mit der Pflicht zur Weiterüberbindung auf jede Art von Rechtsnachfolgern zu übertragen, unter Schadenersatzfolge im Unterlassungsfall.

10. Rechtspflege

Streitigkeiten aus diesem Vertrag richten sich nach dem Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989.

11. Genehmigung und Gültigkeit

¹ Diese Vereinbarung wird rechtskräftig mit der Genehmigung durch den Gemeinderat der Einwohnergemeinde Münsingen und der Zustimmung des finanzkompetenten Organs des Kantons Bern.

12. Vertragsexemplare


Der vorliegende Vertrag wird in drei Exemplaren ausgefertigt und unterzeichnet. Je ein Exemplar ist für jede Vertragspartei bestimmt.

Gemeinde

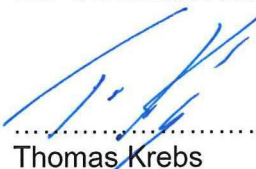
Münsingen, den 15. 4. 2013

GEMEINDERAT MÜNSINGEN

Der Präsident


.....
Erich Feller

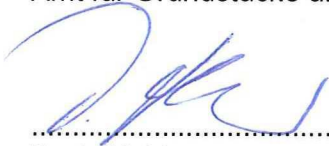
Der Gemeindeschreiber


.....
Thomas Krebs

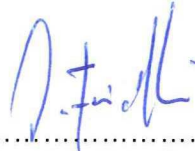
Grundeigentümer

Bern, den 2. April 2013

KANTON BERN
Amt für Grundstücke und Gebäude



.....
Doris Haldner




.....
Dominik Friedli

Käuferin

Bern, den 5. April 2013

SARASIN ANLAGESTIFTUNG



.....
Nunzio Lo Chiatto

Anhänge:

- Berechnung des Mehrwertes
- Darstellungen Zonenplan und betroffene Fläche
- Vollmacht Herr Lo Chiatto

k f h #

Anhang 1

Berechnung Mehrwertausgleich Erhöhung/Zusicherung der Ausnutzungsziffer gemäss Art. 23 Abs. 3 GBR 2010 innerhalb der ZPP I „Loryheim“ im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens Überbauung Lorymatte Münsingen

Grundlagen

Seit 1978:	Die Parzelle Nr. 643 im Umfang von 40'198 m ² liegt in der Zone für öffentliche Nutzung ZöN und in der Wohn- und Gewerbezone WG mit Ausnutzung von AZ 0.5 bei Wohnnutzung.
Neue Zonierung 1993:	Umzonung von der WG3 in die ZPP I „Loryheim“ mit einer AZ von min. 0.7 und max. 0.9.
Neue Zonierung 2010:	Anpassung des minimalen Nutzungsmasses in der ZPP I auf AZ min. 0.50.
Wert Bauland:	Der Wert des Baulandes bei einer AZ von 0.65 beträgt CHF 425.00 pro m ² . Dieser Wert stammt aus dem Infrastrukturvertrag über die Abgeltung des Planungsmehrwertes zwischen der Gemeinde Münsingen und dem Kanton Bern (AGG) von 2009.
Mehrnutzung: auf Teil ZPP I (1993)	Parzellenfläche Nr. 643= 40'198 m ² Massgebliche Landfläche = 21'529 m ² (40'198 m ² – Anteil ZöN) Bruttogeschossfläche bei AZ von 0.50 = 10'766 m ² Bruttogeschossfläche bei AZ von 0.70 = 15'070 m ² Differenz = Mehrnutzung = 4'306 m ² BGF
Mehrnutzung: auf Teil Umzonung (Vertrag 11.11.2009)	Parzellenteilfläche Umzonung = 4'700 m ² Bruttogeschossfläche bei AZ von 0.65 = 3'055 m ² Bruttogeschossfläche bei AZ von 0.70 = 3'290 m ² Differenz = Mehrnutzung = 235 m ² BGF
Freie Mehrnutzung	Nach Art. 3 Abs. 2 Richtlinien können CHF 50'000.00 vom entstehenden Mehrwert abgezogen werden.

Berechnung Mehrwertabschöpfungsbetrag insgesamt

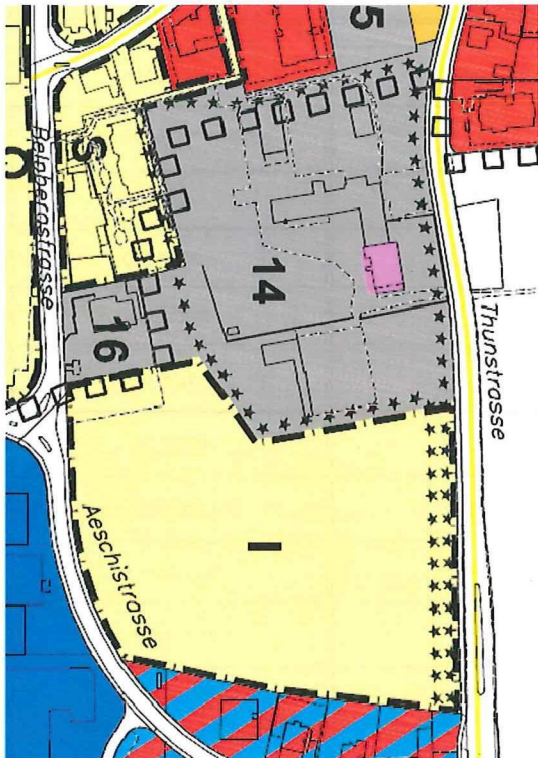
	Ausgangs- lage	neu
a) ZPP I (Perimeter 1993)		
Betroffene Landfläche in m ²	21'529	21'529
Zone	WG Zone bis 1993 (Wohnen)	ZPP I "Loryheim"
AZ	0.5	0.7
Realisierbare BGF (LF x AZ) in m ²	10'764.5	15'070.3
Differenz BGF (Mehrnutzung) in m ²		4'305.8
b) ZPP I (Perimeter Umzonung 2010)		
Betroffene Landfläche in m ²	4'700	4'700
Zone	ZPP I "Loryheim (Vertrag 11.11.2009)	ZPP I "Loryheim" (Vertrag 2013)
AZ	0.65	0.7
Realisierbare BGF (LF x AZ) in m ²	3'055.0	3'290.0
Differenz BGF (Mehrnutzung) in m ²		235.0
Total BGF (Mehrnutzung) in m ²		4'540.8
Wert pro m ² Land in CHF bei einer AZ von 0.65		425.0
Wert pro m ² BGF in CHF (Wert Land / AZ)		653.85
Mehrwert Prz. 643 (zusätzl. BGF x Wert)		2'968'984.62
Freibetrag gemäss Richtlinien		50'000.00
Relevanter Mehrwert (Mehrwert - Freibetrag)		2'918'984.62
Mehrwertausgleich 40%		1'167'593.85
Geschuldeter Mehrwertausgleich		1'167'593.85
Mehrwertausgleich pro m ² BGF (Betrag Ausgleich/Gesamtnutzung bei AZ 0.7)		63.60

Berechnung Mehrwertabschöpfungsbetrag mit Aufteilung gemäss Ziffer 6 des Vertrages (Sicherungsleistungen)

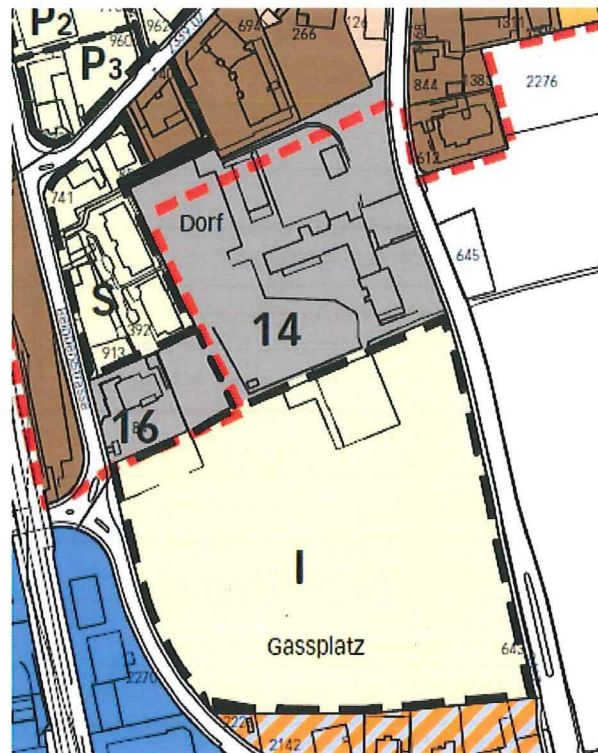
	Ausgangs- lage	neu
a) ZPP I (Perimeter 1993)		
Betroffene Landfläche in m ²	21'529	21'529
Zone	WG Zone bis 1993 (Wohnen)	ZPP I "Loryheim"
AZ	0.5	0.65
Realisierbare BGF (LF x AZ) in m ²	10'764.5	13'993.9
Differenz BGF (Mehrnutzung) in m ²		3'229.4
Wert pro m ² Land in CHF bei einer AZ von 0.65		425.0
Wert pro m ² BGF in CHF (Wert Land / AZ)		653.85
Mehrwert Prz. 643 (zusätzl. BGF x Wert)		2'111'498.08
Freibetrag gemäss Richtlinien		50'000.00
Relevanter Mehrwert (Mehrwert - Freibetrag)		2'061'498.08
Mehrwertausgleich 40%		824'599.23
Geschuldeter Mehrwertausgleich bei AZ 0.65 für ganze Parzelle		824'599.23
b) ZPP I (Perimeter Umzonung 2010)		
Betroffene Landfläche in m ²	26'229	26'229
Zone	ZPP I "Loryheim"	ZPP I "Loryheim"
AZ	0.65	0.7
Realisierbare BGF (LF x AZ) in m ²	17'048.9	18'360.3
Differenz BGF (Mehrnutzung) in m ²		1'311.5
Wert pro m ² Land in CHF bei einer AZ von 0.65		425.0
Wert pro m ² BGF in CHF (Wert Land / AZ)		653.85
Mehrwert Prz. 643 (zusätzl. BGF x Wert)		857'486.54
Geschuldeter Mehrwertausgleich 40% für AZ-Erhöhung auf 0.7 für ganze Parzelle		342'994.62
Total geschuldeter Mehrwertausgleich an Gemeinde		1'167'593.85
Mehrwertausgleich pro m ² BGF (Betrag Ausgleich/Gesamtnutzung bei AZ 0.7)		63.59

Anhang 2

Zonenplan 1993



Zonenplan 2010



Von der Erhöhung der AZ in diesem Vertrag betroffene Flächen

