

Planungsvertrag

zwischen der

Einwohnergemeinde Thun, handelnd durch den Gemeinderat, Rathaus, 3602 Thun

und

Invisio AG, handelnd durch Beat Wenger, Verwaltungsratspräsident, sowie Thomas Wenger, Verwaltungsrat, von May-Strasse 37, 3604 Thun

betreffend

Zonenplanänderung bezüglich eines Teils der Zone mit Planungspflicht ZPP AF Buchholzstrasse

1. Ausgangslage und Zweck des Vertrages

Mit diesem Vertrag regeln die Vertragsparteien das gemeinsame Planungsvorgehen und die Kostenbeteiligung der Parteien bei der Zonenplanänderung bezüglich eines Teils der Zone mit Planungspflicht ZPP AF Buchholzstrasse in eine Zone für öffentliche Nutzung ZöN für ein verdichtetes Alters- und Pflegeheim der Wenger Betriebs AG, als Erweiterung ihres bestehenden Standorts Schärmehof.

2. Planungsziele

- 2.1. Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens in Form eines Gutachterverfahrens (vgl. Ziff. 5) zur Sicherstellung der städtebaulichen Verträglichkeit und Sicherung der Qualität hinsichtlich Städtebau, Überbauung, Aussenraumgestaltung und Erschliessung.
- 2.2. Planungsrechtliche Sicherstellung der baulichen Entwicklung und des Resultats des qualitätssichernden Verfahrens mittels Erlass einer Zonenplanänderung im ordentlichen Verfahren gemäss Artikel 58 ff. Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) mit öffentlicher Mitwirkung als Voraussetzung für eine Baubewilligung.

3. Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter

- 3.1. Der Bearbeitungsperimeter umfasst Teile der im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens noch zu definierenden Fläche der bestehenden Zone mit Planungspflicht ZPP AF, ausgeschlossen die im Baurecht abgegebenen Parzelle Nr. 399. (siehe Plan im Anhang).
- 3.2. Der Betrachtungsperimeter umfasst zusätzlich die städtebaulich relevanten Parzellen des unmittelbaren Umfelds, welche durch das Begleitgremium im Verfahren festgelegt werden.

4. Planungsgrundlagen

Grundsätzlich sind die übergeordnete Gesetzgebung sowie alle relevanten, aktuellen planerischen Grundlagen für die Entwicklung der Stadt Thun zu beachten; dazu gehören insbesondere

- die Bauordnung (Baureglement und Zonenplan) vom 2. Juni 2002 (BR; SSG 72.01) und
- die Strategie Stadtentwicklung des Gemeinderats 2015.

5. Qualitätssicherung

- 5.1. Die Parteien verpflichten sich zu einer hohen Qualität der Bau- und Aussenraumgestaltung künftiger Bebauung. Die Qualitätssicherung wird mittels eines von einem Architekturbüro zu erarbeitenden Gutachterverfahrens unter Einbezug eines Beurteilungsgremiums aus den zuständigen städtischen Stellen und mehreren Fachexperten (Architektur/Städtebau, Landschaftsarchitektur, Verkehr) sichergestellt.

- 5.2. Die Qualitätssicherung erfolgt in der ersten Phase des Planungsverfahrens mittels moderierter Workshops. Die zu beurteilenden Inhalte werden durch externe Fachexperten gemäss Punkt 5.1., erarbeitet.
- 5.3. Das Ergebnis der Qualitätssicherung dient in der zweiten Phase als Grundlage für die Zonenplanänderung mit der Zweckbestimmung und den Grundzügen der Überbauung der neuen Zone für öffentliche Nutzung.
- 5.4. Zwecks Sicherstellung der Qualität begleitet der Beauftragte für Städtebau der Stadt Thun das Projekt bis zu seiner Realisierung.

6. Rechtsinstrument

Die Zonenplanänderung erfolgt im ordentlichen Verfahren gemäss Artikel 58 ff. Baugesetz.

7. Projektorganisation

- 7.1. Der Gemeinderat als Planungsbehörde, vertreten durch die Direktion Stadtentwicklung, trägt die Gesamtverantwortung für das Nutzungsplanungsverfahren, die Federführung liegt beim Planungsamt.
- 7.2. Für das qualitätssichernde Verfahren wird durch die Parteien gemeinsam ein anerkanntes Begleitemium gemäss Punkt 5.1. eingesetzt.

8. Finanzierung

- 8.1. Die Invisio AG übernimmt die Planungskosten für
 - das Gutachterverfahren gemäss Ziffer 5,
 - die externen Experten und Bearbeiter sowie
 - die Erstellung der Zonenplanänderungsdokumente (Änderung Zonenplan I und II, Plan, Vorschriften, Erläuterungsbericht) durch ein gemeinsam zu bestimmendes Planungsbüro.
- 8.2. Die Stadt Thun übernimmt die Kosten der Eigenleistungen der städtischen Fachleute im Rahmen
 - des Gutachterverfahren gemäss Ziffer 5,
 - der Begleitung der Erarbeitung der Zonenplanänderung sowie
 - der Durchführung des ordentlichen Planerlassverfahrens (Mitwirkung, Planaufgabe, Einspracheverhandlungen, Genehmigungsverfahren).

9. Infrastrukturvertrag

Die Parteien verpflichten sich, vor der öffentlichen Auflage der Umzonung einen Infrastrukturvertrag abzuschliessen, welcher die Voraussetzungen zur Verwirklichung von Erschliessung, Aussenraumgestaltung und Erstellung der vorgesehenen Bauten und Anlagen sicherstellt.

10. Termine

Die Parteien verpflichten sich, die Planung beförderlich durchzuführen. Ein detaillierter Zeitplan wird vom Planungsamt in Absprache mit der Invisio AG festgelegt. Wegleitend ist folgender provisorischer Grobterminplan (vorbehältlich Beschlussfassung durch den Gemeinderat (GRB), Einsprachen und Beschwerden im Rahmen des Planänderungsverfahrens):

Meilenstein	Termin
Vorbereitungsarbeiten	
Abschluss Planungsvertrag (GRB)	bis Ende April 2017
Definition qualitätssicherndes Verfahren / Zusammenstellung Beteiligte, Kick-off	Juni 2017
Städtebauliche Studie	
1.W Analyse, erste Lösungsvorschläge	August 2017
2.W Machbarkeitsstudie, Verkehrslösungen	September 2017
3.W Vertiefung Machbarkeitsstudie, Verkehrslösungen	Oktober 2017
4.W Verabschiedung der Ergebnisse	November 2017
Entwurf Zonenplanänderung	
Weiterbearbeitung Projekt zum Richtprojekt Entwurf Zonenplanänderung / Genehmigung (GRB)	Bis April 2018

Planänderungsverfahren	
Mitwirkung, Auswertung, evtl. potentiellen Einsprechern, Vorbereitung Vorprüfungsdossier, GRB	bis August 2018
kantonale Vorprüfung / Bearbeitung / GRB	bis Januar 2019
öffentliche Auflage / Infrastrukturvertrag, GRB Genehmigung AGR / Bekanntmachung	bis September 2019
Baueingabe und -bewilligung	bis Dezember 2019

11. Kündigung

- 11.1. Beide Parteien sind berechtigt, den Vertrag jederzeit mit einer Kündigungsfrist von 1 Monat zu kündigen, wenn vertragliche Pflichten nicht eingehalten werden (vertragswidrigem Verhalten) oder wenn die Planung durch Entscheide übergeordneter Behörden im Planungsverfahren nicht im beabsichtigten Sinne durchgeführt werden kann.
- 11.2. Liegt der Grund der beabsichtigten Kündigung im vertragswidrigen Verhalten einer Partei, ist zunächst die Frist anzusetzen, innert der der vertragsmässige Zustand wiederherzustellen ist.
- 11.3. Die bis zu einem allfälligen Abbruch aufgelaufenen Kosten werden von den Parteien gemäss Ziff. 8 getragen.

12. Konfliktregelung

- 12.1. Entstehen aus der Handhabung des Vertrags Konflikte, sind die Parteien zum Verhandeln verpflichtet.
- 12.2. Kann keine Einigung erzielt werden, können die Vertragsparteien nach dem kantonalen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; 155.21) Klage einreichen.
- 12.3. Vom Konflikt nicht betroffene Leistungen dürfen nicht verweigert werden.

13. Inkrafttreten

Der Vertrag tritt mit der Unterzeichnung durch die Parteien in Kraft.

Thun, 11.7.2017.....

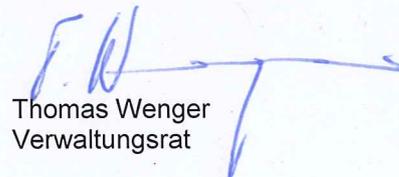
Namens der Invisio AG



Beat Wenger
Verwaltungspräsident

Thun, 11.7.2017.....

Namens der Invisio AG



Thomas Wenger
Verwaltungsrat

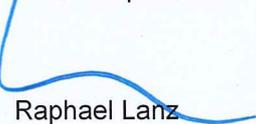
Genehmigung:

Thun, 28. Juni 2017

Namens des Gemeinderates

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:



Raphael Lanz



Bruno Huwyler Müller

ABSICHTSERKLÄRUNG

17741 / 19.4.2017

zwischen

Invisio AG

handelnd durch die beiden kollektiv zeichnungsberechtigten
-Beat Wenger, von Thun in Spiez
-Thomas Wenger, von Thun in Einigen (Spiez)
Von May-Strasse 37, 3604 Thun

und

Einwohnergemeinde Thun

handelnd durch den Gemeinderat
Rathaus, 3600 Thun

1. Einleitung

Gemäss der Planung der Gesundheits- und Fürsorgedirektion des Kantons Bern (GEF) ist das aktuelle kantonale Kontingent an Alters- und Pflegeheimplätzen erschöpft. Durch den Umbau des Alters- und Pflegeheims Allmendguet (ehemals Philadelphia) wurden im Rahmen des aktuellen Kontingents 25 Pflegeplätze „frei“. Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 18. März 2016 seinen Willen bekundet, diese 25 Plätze in Thun behalten zu wollen und demnach festgelegt, dass die Verhandlungen für den Abschluss eines Baurechtsvertrages exklusiv mit der Wenger Betriebs AG resp. deren Immobiliengesellschaft, Invisio AG, aufzunehmen sind. Für die Umsetzung sind Teile der Parzellen Thun-Strättligen Gbbl. Nr. 135 + 111 vorgesehen. Die dafür benötigte Fläche ist im beiliegenden Situationsplan des Tiefbauamts vom 16. Februar 2017 rot schraffiert im Umfang von ca. 4'980 m² dargestellt (der Rückbau der bestehenden Gebäude geht zu Lasten des zukünftigen Baurechtsnehmers). Zur Festlegung der Rahmenbedingungen wird die vorliegende Absichtserklärung zwischen den Parteien abgeschlossen.

2. Eigentumsverhältnisse

Thun-Strättligen Gbbl. Nr. 135 + 111: Einwohnergemeinde Thun

3. Planunterlagen

Der Plan Nr. 1000 vom 16. Februar 2017, Mst. 1:1000, des Tiefbauamt Stadt Thun bildet Bestandteil der vorliegenden Absichtserklärung und wird von den Parteien unterzeichnet.

4. Rahmenbedingungen

Die Stadt Thun schliesst mit der Wenger Betriebs AG resp. deren Immobiliengesellschaft, Invisio AG, einen Baurechtsvertrag mit der in der Einleitung grob umschriebenen Absicht ab. Nebst den 25 Pflegeplätzen wird, in Anlehnung an das „Zentrum Breitenfeld, Täuffelen“, nach Möglichkeit ein sogenanntes Medizentrum eingerichtet. Ferner sollen ca. 40 Alterswohnungen entstehen. Die Realisierung der Pflegeplätze, des Medizentrums und der Alterswohnungen hat gleichzeitig zu erfolgen. Für die Pflegeplätze und Alterswohnungen sind marktkonforme und für den Thuner Mittelstand erschwingliche Preise anzustreben. Parallel laufen Bestrebungen, die betroffene Fläche in eine Zone für öffentliche Nutzung ZÖN zu überführen. Sollte die Planung eine andere Parzellenform im Rahmen der heute vorgesehenen Fläche von ca. 4'980 m² ergeben, muss das Bedürfnis der Stadt Thun nach einer Abgabe von bebauungsfähigem Land an einen weiteren Nutzer gewährleistet bleiben.

Angestrebt wird eine Ausnutzungsziffer (AZ) von 1.0 bis 1.2, auf der Basis einer Grundfläche gemäss Situationsplan von ca. 4'980 m². Der für die Berechnung des Baurechtszinses massgebende Landwert von CHF 700.00 pro m² gilt als Mindestwert bei einer AZ von 1.0. Sollte die Planung eine höhere AZ ergeben, beträgt der Landwert CHF 770.00 bei einer AZ von 1.1 und CHF 840.00 bei einer AZ von 1.2 etc. (Bei einer AZ unter 1.0 gilt der Mindestlandwert von CHF 700.00.) Als Zinssatz gilt der hypothekarische Referenzzinssatz des Bundesamts für Wohnungswesen (aktuell 1,75%). Der Landwert wird alle 5 Jahre dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst, erstmals 10 Jahre nach Abschluss des Baurechtsvertrages.

Der Baurechtsvertrag wird für eine Dauer von mindestens 50 Jahren und höchstens 60 Jahren abgeschlossen. Die Heimfallentschädigung entspricht dem dannzumaligen Verkehrswert. Als Energiestadt verlangt die Stadt Thun die Realisierung der Bauvorhaben auf städtischem Grund unter Berücksichtigung der im Zeitpunkt der Realisierung geltenden Gebäudeenergie-Strategie der Stadt Thun. Der Baurechtsvertrag ist spätestens mit der Einreichung des Baugesuches abzuschliessen mit dem Vorbehalt einer Rückübertragung, sollte keine Baubewilligung erteilt werden können. Die im Zusammenhang mit dem Baurechtsvertrag anfallenden Kosten gehen zu Lasten der Invisio AG.

Die in Ziff. 4 genannten Rahmenbedingungen sind nicht abschliessend. Sie können im Baurechtsvertrag ergänzt und/oder verfeinert werden.

5. Inkrafttreten/Dauer/Kündigung

Die Absichtserklärung erlangt ihre Wirkung mit der Unterzeichnung und ist grundsätzlich während 24 Monaten gültig. Danach wird, sofern ein Bedürfnis vorhanden ist, eine Neuverhandlung fällig. Die Absichtserklärungen kann von beiden Parteien jederzeit mit einer Frist von 30 Tagen gekündigt werden. Sie verliert ihre Rechtswirkungen ohne weiteres, wenn die Zonenänderung nicht zustande kommt, der Planungsvertrag nicht unterzeichnet wird resp. die darin getroffenen Vereinbarungen nicht erfüllt werden.

6. Entschädigung

Aus der vorliegenden Absichtserklärung resultiert für keine der Parteien eine Entschädigungspflicht.

7. Verpflichtung

Im Falle einer zwischenzeitlichen Handänderung verpflichten sich die Parteien, sämtliche Bestimmungen dieser Absichtserklärung auf einen allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung auf allfällige Rechtsnachfolger, unter Androhung der Schadenersatzfolge im Unterlassungsfalle. Mieter/Pächter werden durch den/die VerkäuferIn rechtzeitig orientiert.

8. Exemplare

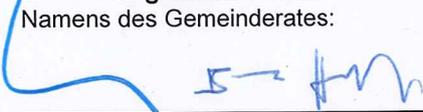
Diese Vereinbarung wird in zwei Exemplaren unterzeichnet. Je ein Exemplar geht an beide Parteien.

9. Genehmigung

Die vorliegende Absichtserklärung fällt gemäss Art. 43 StV in die Kompetenz des Gemeinderates. Für den Beschluss über die Landabgabe im Baurecht wird der Stadtrat zuständig sein (Art. 40 lit. a i.V.m. Art. 69 lit. b StV)

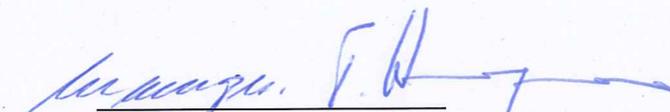
Thun, 28. Juni 2017

Einwohnergemeinde Thun
Namens des Gemeinderates:


Raphael Lanz Bruno Huwyler Müller
Stadtpräsident Stadtschreiber

Thun, *11.7.2017*

Invisio AG


Beat Wenger Thomas Wenger

Beilage: Situationsplan, Organigramm