

Urschrift Nr. ...

ÖFFENTLICHE URKUNDE

(Baurechts- und Dienstbarkeitsvertrag)

Renatus Eltz, Notar des Kantons Bern, mit Büro in Thun, eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern,

beurkundet:

1. Die **Schweizerische Eidgenossenschaft**

vertreten durch das Eidgenössische Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS), handelnd durch armasuisse Immobilien, Guisanplatz 1, 3003 Bern, hier vertreten durch Werner Bangerter, laut Vollmacht vom 05.01.2015 welche in beglaubigter Kopie als Beilage 1 mit dieser Urschrift aufbewahrt wird

- als **Grundeigentümerin** -

und

2. Die **Stadt Thun**

vertreten durch das **Amt für Stadtliegenschaften**, Industriestrasse 2, Postfach, 3602 Thun, hier vertreten durch ... laut Vollmacht vom ..., welche im Original / in beglaubigter Kopie als Beilage 2 mit dieser Urschrift aufbewahrt wird

- als **Baurechtsberechtigte** -

erklären:

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Ausgangslage | 3 |
| 2 | Grundstückbeschreibung | 3 |
| 3 | Begründung eines Baurechts | 7 |
| 3.1 | Einräumung des Baurechts / Lage und Abgrenzung | 7 |
| 3.2 | Inhalt des Baurechts | 7 |
| 3.3 | Bereinigung von Dienstbarkeiten | 9 |
| 3.4 | Dauer / Übergang von Nutzen und Gefahr | 9 |
| 3.5 | Ordentlicher Heimfall | 9 |
| 3.6 | Vorzeitiger Heimfall und Entschädigung | 9 |
| 4 | Finanzielle Bestimmungen | 10 |
| 4.1 | Baurechtszins und Fälligkeit | 10 |
| 4.2 | Verzugszins | 11 |
| 4.3 | Indexierung und Anpassung des Baurechtszinses an veränderte Verhältnisse | 11 |
| 4.4 | Sicherstellung des Baurechtszinses / vertragliche Grundpfandverschreibung | 11 |
| 5 | Übertragung / Erwerbsrechte | 12 |
| 5.1 | Übertragung | 12 |
| 5.2 | Vorkaufsrecht | 12 |
| 6 | Weitere Vertragsbestimmungen | 13 |
| 6.1 | Aufhebung der Gewährleistung | 13 |
| 6.2 | Umweltrisiken | 13 |
| 6.3 | Leitungen | 14 |
| 6.4 | Verhältnis gegenüber Dritten | 14 |
| 6.5 | Abgaben und Steuern | 15 |
| 6.6 | Marchzählige Abrechnung | 15 |
| 7 | Errichtung von Dienstbarkeiten | 15 |
| 8 | Verschiedenes / Schlussbestimmungen | 17 |
| 8.1 | Änderung der gesetzlichen Bestimmungen | 17 |
| 8.2 | Vertragsanpassungen | 18 |
| 8.3 | Bewilligungen | 18 |
| 8.4 | Übertragung von obligatorischen Verpflichtungen | 18 |
| 8.5 | Salvatorische Klausel | 18 |
| 8.6 | Schiedsklausel | 18 |
| 8.7 | Mitteilungen | 18 |
| 8.8 | Kosten | 19 |
| 8.9 | Genehmigungsvorbehalt | 19 |
| 8.10 | Aufhebung Vereinbarung vom 29. August 2012 | 19 |
| 8.11 | Eintragungsbewilligung | 19 |
| 8.12 | Ausfertigung | 19 |

1 Ausgangslage

Die Grundeigentümerin und die Stadt Thun haben am 29.08.2012 eine Vereinbarung über den Entwicklungsprozess des Areals Baufeld B5 abgeschlossen. Gestützt auf diese Vereinbarung wurde eine städtebauliche Studie (Massprojekt) erstellt, die mögliche Bebauungsvarianten aufzeigt und Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung definiert. Gestützt auf diese Studie sowie im Rahmen der bestehenden baurechtlichen Bestimmung im ESP Thun Nord (u.a. ZPP R, Richtplanung, UeO Erschliessung und Aussenraum) beabsichtigt die Stadt Thun, das Baufeld B5 zu vermarkten und passende Nutzungen anzusiedeln, Dazu erarbeitet sie, entgegen den Bestimmungen im Massprojekt und der Planungsvereinbarung, eine Überbauungsordnung (UeO) anstelle eines Projektwettbewerbs nach SIA 142. In diesem Zusammenhang räumt armasuisse Immobilien der Stadt Thun ein selbständiges und dauerndes Baurecht für 80 Jahre ein. Die Bestimmungen des Baurechts sind nachstehend aufgeführt.

2 Grundstückbeschreibung

Die Schweizerische Eidgenossenschaft ist Eigentümerin des folgenden Grundstücks:

Parzelle Thun-Gbbl. Nr. 158

| | | |
|-----------------------|---|---|
| Gemeinde | 942.1 Thun 1 (Thun) | |
| Grundstück-Nr | 158 | |
| Grundstückart | Liegenschaft | |
| E-GRID | CH 37359 58446 46 | |
| Fläche | 230'174 m ² (Projektmutation), Aus Koordinaten berechnete Fläche, Definitiv anerkanntes Vermessungswerk | |
| Plan-Nr. | 2364 2365 2383 2384 2385 2403 2404 2405 | |
| Belastete Teilflächen | Belastet mit | Thun 1 (Thun) 942.1/4916, 234 m ² Thun 1 (Thun) 942.1/5088, 3127 m ² Thun 1 (Thun) 942.1/4581, 18156 m ² |
| Lagebezeichnung | Allmendstrasse Feuerwerkerstrasse Feuerwerker Kleine Allmend Konstruktionswerkstatt Lerchenfeld Thun Zeughäuser | |
| Bodenbedeckung | Gebäude, 58394 m ² Strasse, Weg, 34'007 m ² Trottoir, 3'209 m ² Verkehrsinsel, 127 m ² Bahn, 7'626 m ² Wasserbecken, 953 m ² Übrige befestigte Fläche, 95'602 m ² Gartenanlage, 27'277 m ² Übrige humusierte Fläche, 2'979 m ² | |
| Gebäude / Bauten | Gebäude/Bauten, 9 m ² Gebäude/Bauten, 94 m ² Gebäude gehört zu BR 4581 Gebäude/Bauten, 18 m ² Gebäude gehört zu BR 4581 Gebäude/Bauten, 264 m ² | Allmendstrasse, 3600 Thun Allmendstrasse, 3600 Thun Allmendstrasse, 3600 Thun Allmendstrasse 132, 3600 Thun |

| | |
|---|----------------------------------|
| Malerei SW 612, 965 m ² | Allmendstrasse 140, 3600 Thun |
| Werkstatt SW 615, 665 m ² | Allmendstrasse 140a, 3600 Thun |
| Lager SW 612a, 20 m ² | Allmendstrasse 140b, 3600 Thun |
| Veloständer SW 622, 101 m ² | Allmendstrasse 140e, 3600 Thun |
| Trafo SW 626, 18 m ² | Allmendstrasse 156c, 3600 Thun |
| Gebäude/Bauten, 65 m ² | Allmendstrasse 160, 3600 Thun |
| Gebäude/Bauten, 55 m ² | Allmendstrasse 164s, 3603 Thun |
| Gebäude/Bauten, 1368 m ² | Allmendstrasse 164t, 3603 Thun |
| Gesamtfläche 1'369 m ² (auf mehreren Grundstücken) | |
| Gebäude/Bauten, 5806 m ² | Allmendstrasse 166d, 3600 Thun |
| Gebäude gehört zu BR 4581 | |
| Gebäude/Bauten, 4001 m ² | Allmendstrasse 508, 3600 Thun |
| Gebäude/Bauten, 3379 m ² | Allmendstrasse 621, 3600 Thun |
| Gebäude/Bauten, 882 m ² | Allmendstrasse 624, 3600 Thun |
| Gebäude/Bauten, 1616 m ² | Allmendstrasse 640, 3600 Thun |
| Gebäude/Bauten, 1625 m ² | Allmendstrasse 96, 3600 Thun |
| Gebäude/Bauten, 6 m ² | Feuerwerker, 3603 Thun |
| Gebäude/Bauten, 607 m ² | Feuerwerker 861, 3603 Thun |
| Gebäude/Bauten, 169 m ² | Feuerwerker 862, 3603 Thun |
| Gebäude/Bauten, 1313 m ² | Feuerwerkerstrasse 39, 3603 Thun |
| Gebäude/Bauten, 36 m ² | Kleine Allmend, 3600 Thun |
| Gebäude/Bauten, 11 m ² | Kleine Allmend, 3600 Thun |
| Gebäude/Bauten, 32 m ² | Kleine Allmend, 3600 Thun |
| Gebäude/Bauten, 4 m ² | Kleine Allmend, 3600 Thun |
| Gebäude/Bauten, 76 m ² | Kleine Allmend, 3600 Thun |
| Gebäude gehört zu BR 5088 | |
| Gebäude/Bauten, 8 m ² | Kleine Allmend, 3600 Thun |
| Gebäude gehört zu BR 5088 | |
| Gebäude/Bauten, 51 m ² | Kleine Allmend, 3600 Thun |
| Gebäude/Bauten, 29 m ² | Kleine Allmend, 3603 Thun |
| Gebäude/Bauten, 26 m ² | Kleine Allmend, 3603 Thun |
| Gebäude/Bauten, 31 m ² | Kleine Allmend, 3603 Thun |
| Gebäude/Bauten, 2541 m ² | Kleine Allmend 617, 3600 Thun |
| Gebäude/Bauten, 223 m ² | Kleine Allmend 623, 3600 Thun |
| Gebäude/Bauten, 230 m ² | Kleine Allmend 625, 3600 Thun |
| Gebäude/Bauten, 245 m ² | Kleine Allmend 635, 3600 Thun |
| Gebäude/Bauten, 1036 m ² | Kleine Allmend 637, 3600 Thun |
| Gebäude/Bauten, 2676 m ² | Kleine Allmend 641, 3600 Thun |
| Gebäude/Bauten, 900 m ² | Kleine Allmend 642, 3600 Thun |
| Gebäude/Bauten, 19 m ² | Kleine Allmend 645, 3600 Thun |
| Gebäude/Bauten, 8 m ² | Kleine Allmend 660a, 3600 Thun |
| Gebäude/Bauten, 3751 m ² | Kleine Allmend 670, 3600 Thun |
| Gebäude/Bauten, 57 m ² | Kleine Allmend 670a, 3600 Thun |
| Pumpenhaus, 72 m ² | Kleine Allmend 675, 3600 Thun |
| Gebäude gehört zu BR 4916 | |
| Heizzentrale, 1446 m ² | Kleine Allmend 676, 3600 Thun |
| Gebäude gehört zu BR 5088 | |
| Silo, 76 m ² | Kleine Allmend 676a, 3600 Thun |
| Gebäude gehört zu BR 5088 | |
| Gebäude/Bauten, 4906 m ² | Kleine Allmend 686, 3603 Thun |
| Gebäude/Bauten, 2509 m ² | Kleine Allmend 687, 3603 Thun |
| Gebäude/Bauten, 836 m ² | Kleine Allmend 864, 3603 Thun |
| Gebäude/Bauten, 1513 m ² | Kleine Allmend 865, 3603 Thun |
| Gebäude/Bauten, 5 m ² | Zeughäuser, 3600 Thun |
| Gebäude/Bauten, 24 m ² | Zeughäuser, 3600 Thun |
| Gebäude/Bauten, 4 m ² | Zeughäuser, 3600 Thun |
| Gebäude/Bauten, 2111 m ² | Zeughäuser 413, 3600 Thun |
| Gebäude/Bauten, 1368 m ² | Zeughäuser 417, 3600 Thun |
| Gebäude/Bauten, 1094 m ² | Zeughäuser 502, 3600 Thun |
| Gebäude/Bauten, 57 m ² | Zeughäuser 502b, 3600 Thun |
| Gebäude/Bauten, 1598 m ² | Zeughäuser 503, 3600 Thun |
| Gebäude/Bauten, 699 m ² | Zeughäuser 505, 3600 Thun |
| Gebäude/Bauten, 799 m ² | Zeughäuser 506, 3600 Thun |
| Gebäude/Bauten, 1249 m ² | Zeughäuser 507, 3600 Thun |
| Gebäude/Bauten, 9 m ² | Zeughäuser 509, 3600 Thun |
| Gebäude/Bauten, 1624 m ² | Zeughäuser 512, 3600 Thun |
| Gebäude/Bauten, 1359 m ² | Zeughäuser 608, 3600 Thun |

Anmerkungen aml. Vermessung
Bemerkungen

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

* Amtlicher Wert CHF
4'767'110

Ertragswert gemäss BGGB CHF

Gültig ab Steuerjahr
2015

* mit Ertragswertkomponenten

Eigentum

Alleineigentum

Schweizerische Eidgenossenschaft EMD

01.12.1841 025-18/57 Kauf
08.03.1884 025-52/68 Vertrag
04.09.1902 025-59/665 Tausch
21.09.1938 025-III/8884 Kauf
15.11.1973 025-1973/4389/0 Kauf (344 m2)
20.06.2001 025-2001/3497/0 Tausch
17.12.2014 035-2014/5908/0 Kauf
11.12.2015 035-2015/13244/0 Kauf

Anmerkungen

01.06.1912 025-B 190

(L) Revers betr. Kohlenschuppen ID.025-2000/003429
z.G. Einwohnergemeinde Thun

Dienstbarkeiten

12.06.1986 025-1986/2854/0 (L) Durchleitungsrecht für eine Gasleitung ID.025-2000/003402
z.G. Einwohnergemeinde Thun

23.07.1990 025-1990/3023/0 (L) Fahrleitungsmasten und Verankerungen ID.025-2000/003405
z.G. SBB

30.12.1994 025-1994/8326/0 (L) Wegrecht ID.025-1999/024490
z.G. LIG Thun 1 (Thun) 942.1/4367
z.G. LIG Thun 1 (Thun) 942.1/4384
z.G. LIG Thun 1 (Thun) 942.1/4385
z.G. LIG Thun 1 (Thun) 942.1/4386
z.G. LIG Thun 1 (Thun) 942.1/4387
z.G. LIG Thun 1 (Thun) 942.1/4388

07.11.1997 025-1997/6047/0 (L) SDR Baurecht, bis 31.12.2028 ID.025-2000/003418
z.G. SDR Thun 1 (Thun) 942.1/4581
03.05.2001 025-2001/2478/0
Abänderung
17.11.2005 025-2005/5522/0
Abänderung

07.11.1997 025-1997/6048/0 (L) Zufahrtsrecht ID.025-2000/003421
z.G. SDR Thun 1 (Thun) 942.1/4581

07.11.1997 025-1997/6048/0 (L) Werkleitungskanal ID.025-2000/003423
z.G. SDR Thun 1 (Thun) 942.1/4581
10.07.2001 025-2001/3842/0

07.11.1997 025-1997/6048/0 (L) Fahrwegrecht für Betriebsfahrzeuge der Anlage zur Abfallbehandlung ID.025-2000/003424
z.G. SDR Thun 1 (Thun) 942.1/4581

07.11.1997 025-1997/6048/0 (L) Fuss- und Fahrwegrecht KVA - Wehrdienstgebäude ID.025-2000/003425
z.G. SDR Thun 1 (Thun) 942.1/4581
10.07.2001 025-2001/3842/0

07.11.1997 025-1997/6049/0 (L) Fahrwegrecht für Kehrlichfahrzeuge ID.025-2000/003426
z.G. SDR Thun 1 (Thun) 942.1/4581

09.01.1998 025-1998/181/0 (L) Fuss- und Fahrwegrecht ID.025-1999/045827
z.G. LIG Thun 1 (Thun) 942.1/454

09.01.1998 025-1998/181/0 (L) Fuss- und Fahrwegrecht ID.025-1999/045831
z.G. SDR Thun 1 (Thun) 942.1/4580

28.01.1999 025-1999/487/0 (R) Fuss- und Fahrwegrecht ID.025-2000/003427
z.L. LIG Thun 1 (Thun) 942.1/4642

10.07.2001 025-2001/3842/0 (L) Geleisemitbenützungs- und Geleisebaurecht / Containerumschlagplatz ID.025-2002/003018
z.G. SDR Thun 1 (Thun) 942.1/4581

10.07.2001 025-2001/3842/0 (L) Fuss- und Fahrwegrecht ID.025-2002/003019
z.G. SDR Thun 1 (Thun) 942.1/4581

10.07.2001 025-2001/3842/0 (L) Platzbenutzungsrecht ID.025-2002/003020
z.G. SDR Thun 1 (Thun) 942.1/4581

23.01.2004 025-2004/552/0 (L) SDR Baurecht, bis 31.12.2035 ID.025-2004/000155
z.G. SDR Thun 1 (Thun) 942.1/4916

23.01.2004 025-2004/552/0 (L) Fuss- und Fahrwegrecht ID.025-2004/000157
z.G. SDR Thun 1 (Thun) 942.1/4916

23.01.2004 025-2004/552/0 (L) Werkleitungskanal ID.025-2004/000158
z.G. SDR Thun 1 (Thun) 942.1/4916

23.01.2004 025-2004/552/0 (L) Infrastrukturbauten für Geleiseanlage ID.025-

| | | |
|------------|---|---|
| | 2004/000159 | |
| | z.G. SDR Thun 1 (Thun) 942.1/4916 | |
| 22.05.2006 | 025-2006/2623/0 | (L) Nutzungsrecht für Bau und Betrieb einer Verteilkabine inkl. Kabeldurchleitungsrechte ID.025-2006/000716 |
| | z.G. Swisscom (Schweiz) AG, in Ittigen (UID: CHE-101.654.423) | 01.10.2008 025-2008/4878/5 |
| 19.07.2007 | 025-2007/3468/0 | (L) Näherbaurecht ID.025-2007/000918 |
| | z.G. LIG Thun 1 (Thun) 942.1/4648 | |
| | z.G. LIG Thun 1 (Thun) 942.1/5001 | |
| 19.07.2007 | 025-2007/3468/0 | (L) Grenzbaurecht für Lärm- und Sichtschutzbauwerke ID.025-2007/000919 |
| | z.G. LIG Thun 1 (Thun) 942.1/4648 | |
| | z.G. LIG Thun 1 (Thun) 942.1/5001 | |
| 28.03.2008 | 025-2008/1490/0 | (L) Durchleitungsrecht ID.025-2008/000495 |
| | z.G. Energie Thun AG, in Thun (UID: CHE-102.720.608) | |
| 27.06.2008 | 025-2008/3222/0 | (L) Grenzbau ID.025-2008/000972 |
| | z.G. LIG Thun 1 (Thun) 942.1/4653 | |
| 27.06.2008 | 025-2008/3222/0 | (R) Grenzbau ID.025-2008/000973 |
| | z.L. LIG Thun 1 (Thun) 942.1/4653 | |
| 27.06.2008 | 025-2008/3222/0 | (L) Näherbau ID.025-2008/000974 |
| | z.G. LIG Thun 1 (Thun) 942.1/4653 | |
| 27.06.2008 | 025-2008/3222/0 | (R) Näherbau ID.025-2008/000975 |
| | z.L. LIG Thun 1 (Thun) 942.1/4653 | |
| 27.06.2008 | 025-2008/3222/0 | (R) Näher- und Grenzbau ID.025-2008/000987 |
| | z.L. LIG Thun 1 (Thun) 942.1/4647 | |
| 27.06.2008 | 025-2008/3222/0 | (L) Näher- und Grenzbau ID.025-2008/000988 |
| | z.G. LIG Thun 1 (Thun) 942.1/4647 | |
| 27.06.2008 | 025-2008/3222/0 | (R) Fuss- und Fahrwegrecht ID.025-2008/000989 |
| | z.L. LIG Thun 1 (Thun) 942.1/4639 | |
| 27.06.2008 | 025-2008/3222/0 | (L) Grenz- und Näherbau ID.025-2008/000990 |
| | z.G. LIG Thun 1 (Thun) 942.1/4647 | |
| 27.06.2008 | 025-2008/3222/0 | (R) Grenzbau ID.025-2008/000991 |
| | z.L. LIG Thun 1 (Thun) 942.1/4651 | |
| 27.06.2008 | 025-2008/3222/0 | (L) Grenzbau ID.025-2008/000992 |
| | z.G. LIG Thun 1 (Thun) 942.1/4651 | |
| 02.02.2010 | 035-2010/660/0 | (L) SDR Baurecht, bis 31.12.2040 ID.035-2010/001176 |
| | z.G. SDR Thun 1 (Thun) 942.1/5088 | |
| 02.02.2010 | 035-2010/660/0 | (R) Transformatorenstation ID.035-2010/001177 |
| | z.L. SDR Thun 1 (Thun) 942.1/5088 | |
| 02.02.2010 | 035-2010/660/0 | (R) Werkleitungskanal ID.035-2010/001178 |
| | z.L. SDR Thun 1 (Thun) 942.1/5088 | |
| 17.12.2012 | 035-2012/6667/0 | (L) Duldung Alarmanlage Sirene, bis 31.12.2036 ID.035-2012/002019 |
| | z.G. Einwohnergemeinde Thun | |
| 18.12.2012 | 035-2012/6734/0 | (L) Durchleitungsrecht ID.035-2012/002047 |
| | z.G. AG für Abfallverwertung AVAG, Thun | |
| 18.12.2012 | 035-2012/6735/0 | (L) Verbindungskanal ID.035-2012/002050 |
| | z.G. AG für Abfallverwertung AVAG, Thun | |
| 17.09.2013 | 035-2013/4767/0 | (L) Leitungsrecht (unterirdisch), bis 24.07.2038 ID.035-2013/001472 |
| | z.G. Schweizerische Bundesbahnen SBB, Bern (UID: CHE-102.909.703) | |
| 17.10.2014 | 035-2014/4982/0 | (L) Wegrecht ID.035-2014/001478 |
| | z.G. LIG Thun 1 (Thun) 942.1/2637 | |

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

| | | |
|------------|-----------------|---|
| 07.11.1997 | 025-1997/6047/0 | Vereinbarungen betr. Heimfall ID.025-2000/003428 |
| 23.01.2004 | 025-2004/552/0 | Vereinbarung betreffend Heimfall ID.025-2004/000156 |
| 17.12.2014 | 035-2014/5908/0 | (L) Vorkaufsrecht, bis 09.12.2039 ID.035-2015/000089 |
| | | z.G. RUAG Real Estate AG, Bern (UID: CHE-104.527.198) |

Pfandrechte

Keine

Hängige Geschäfte

| | |
|-----------------------------------|-------|
| Geometergeschäfte bis 11.09.2017 | Keine |
| Grundbuchgeschäfte bis 10.09.2017 | Keine |

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kataster der belasteten Standorte

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Projektierungszonen Nationalstrassen

Projektierungszonen Eisenbahnanlagen

Baulinien Eisenbahnanlagen

Projektierungszonen Flughafenanlagen

Baulinien Flughafenanlagen

Sicherheitszonenplan bei Flughäfen

Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze

Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs

Grundwasserschutzzonen

Grundwasserschutzareale

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Kommunale Nutzungsplanung

Regionale Nutzungsplanung

Kantonale Nutzungsplanung

Baulinien Kantonsstrassen

Baulinien Nationalstrassen

Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Waldgrenzen (in Bauzonen)

Kommunale Wald-Baulinien

Regionale Wald-Baulinien

Kantonale Wald-Baulinien

3 Begründung eines Baurechts

3.1 Einräumung des Baurechts / Lage und Abgrenzung

3.1.1 Die Schweizerische Eidgenossenschaft räumt der Baurechtsberechtigten an einem Teil ihres Grundstücks Nr. 158 ein selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 675 und 779 ff. ZGB ein.

3.1.2 Das Baurecht umfasst einen Teil des Grundstücks Nr. 158 mit einer Fläche von 18'276 m² (Entwurf vom 29.9.2017).

3.1.3 Die genaue Abgrenzung des Baurechts ist aus den amtlichen Vermessungsakten vom ??? ersichtlich. Diese werden von den Parteien als richtig anerkannt und unterzeichnet und bilden Bestandteil dieses Vertrags. Ein Exemplar des Situationsplans wird im Original als Beilage 3 mit dieser Urschrift aufbewahrt.

3.1.4 Dieses Baurecht zu Gunsten der Baurechtsberechtigten ist im Grundbuch als Dienstbarkeitslast auf dem Grundstück Nr. 158 einzutragen. Das Grundbuchamt wird ersucht, das Baurecht als Grundstück ins Grundbuch aufzunehmen und hierfür das neue Grundbuchblatt Nr. ??? zu eröffnen.

3.2 Inhalt des Baurechts

Die Baurechtsberechtigte ist befugt, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen (Art. 675 und 779 ff ZGB) über das Baurecht und den belasteten Boden zu verfügen, Bauten auf und unter dem Boden zu erstellen und diese als Sondereigentum im Grundbuch eintragen zu lassen.

3.2.1 Die Baurechtsberechtigte beabsichtigt, das Baufeld B5 mit den Baubereichen B5.1, B5.2 und B5.3 (vgl. Beilage 4) zu vermarkten und geeigneten Nutzern als Ganzes oder in Teilen im Unterbaurecht abzutreten. Das Baufeld B5 soll gestützt auf die

städtebauliche Studie (Massprojekt) vom 10. August 2015 sowie die bestehenden bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen im ESP Thun Nord (u.a. ZPP R, Richtplanung, UeO Erschliessung und Aussenraum) überbaut werden. Anstelle eines Projektwettbewerbs nach SIA 142 wird, entgegen den Bestimmungen im Massprojekt und der Planungsvereinbarung, eine Überbauungsordnung (UeO) erarbeitet.

- 3.2.2 Mit der Einräumung des Baurechts gehen die vorhandenen Gebäude und Anlagen (insbesondere Parkplatz, Tankstelle, Restaurantpavillon und Park) ins Eigentum der Baurechtsberechtigten über. Diese Anlagen sind auf dem Grundstück Nr. 158 zu streichen und in die Beschreibung des Baurechtsgrundstücks aufzunehmen.
- 3.2.3 Der Bund trägt die anfallenden Rückbaukosten (Mehrkosten) für den Rückbau der Tankstelle und des Restaurantpavillons. Die Verrechnung erfolgt über den künftigen Baurechtszins; vorgängig stellt die Baurechtsnehmerin dem Bund eine Abrechnung dieser Rückbaukosten zu.
- 3.2.4 Der Parkplatz wird auch nach Übergang von Nutzen und Gefahr am Baurecht (01.01.2020) durch die Grundeigentümerin weiter genutzt bzw. unterhalten und verbleibt in obligatorischer Weise und unentgeltlich (unselbständiges Baurecht) in deren Eigentum. Somit verbleiben für dieselbe Dauer auch die Haftung und der Unterhalt bei der Grundeigentümerin. Die Baurechtsnehmerin duldet diese Weiternutzung; das unselbständige Baurecht endet mit Vorliegen der rechtskräftigen Bewilligung.
Die Grundeigentümerin und die Baurechtsnehmerin regeln in gegenseitiger Absprache die zeitliche Ausserbetriebnahme des Parkplatzes.
Die auf der Baurechtsparzelle stehende Tankstelle wurde am 01.07.2019 stillgelegt und kann rückgebaut werden. Der Pachtvertrag für den Restaurantpavillon endete am 31.12.2019; der Pavillon kann rückgebaut werden.
- 3.2.5 Der Baurechtsberechtigten werden die gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen gemäss Art. 667 - 680 ZGB zur Einhaltung überbunden.

Im westlichen und südlichen Bereich des Baurechts verläuft ein Teil des bestehenden, begehbaren Medienkanals. Dieser wird eigentumsrechtlich im Rahmen einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Schweiz. Eidgenossenschaft (Departement VBS) gesichert.

Bei einer Überbauung des Baufeldes B5.3 wird der Medienkanal im westlichen Bereich gemäss Bericht der Diggelmann + Partner AG vom 09.03.2018 (Beilage Nr. 3.3) verlegt oder im Rahmen einer Lastabtragung verstärkt. Die Parteien vereinbaren, dass je nach geplante Bauvorhaben die Variante A (optimiert) mit Kosten von rund CHF 2.0 Mio. oder die Variante B (Lastabtragung) mit Kosten von rund CHF 0.5 Mio. zum Tragen kommt. Was die Variante B mit Integration in ein neues Bauwerk betrifft, so können zum Zeitpunkt des Baurechtsvertragsabschlusses noch keine Aussagen gemacht werden. Die Verlegung inkl. der anfallenden Kosten erfolgt bauseits durch den Investor. Im Umfang dieser Kosten wird der jährliche Baurechtszins bis zur vollständigen Abzahlung sistiert.

- 3.2.6 Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Bauten, Einfriedungen und Anlagen sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain bis zum Heimfall gut zu unterhalten. Die Grundeigentümerin bzw. die von ihr bezeichneten Vertreter sind - nach Voranmeldung - berechtigt, die betreffenden Bauten und Anlagen zu Kontrollzwecken zu betreten.
- 3.2.7 Für den Fall, dass die definitive Absteckung und Versicherung der Grenzpunkte erst nach Bauvollendung vorgenommen werden und sich aufgrund der definitiven

Vermarchung eine Zweitmutation ergeben sollte, verpflichtet sich die Baurechtsberechtigte zum Abschluss der in diesem Zusammenhang notwendig werdenden öffentlichen Urkunde und bevollmächtigt die Grundeigentümerin mit Substitutionsrecht, die Vermessungsakten sowie die entsprechende notarielle Urkunde zu unterzeichnen und im Grundbuch anzumelden. Doppelvertretung und Selbstkontrahieren werden ausdrücklich erlaubt. Die Kosten (Geometer, Grundbuch, Notar) übernimmt die Baurechtsnehmerin. Allfällige damit zusammenhängende Bodenflächenänderungen haben keinen Einfluss auf den Baurechtszins.

3.3 Bereinigung von Dienstbarkeiten

Die Baurechtsberechtigte übernimmt die auf dem Grundstück Nr. 158 eingetragenen Dienstbarkeiten, soweit das Baurecht betreffend, mit Rechten und Pflichten zur Erfüllung. Auf dem 230'000 m² grossen Grundstück Nr. 158 befinden sich 41 Dienstbarkeiten. Die Grundeigentümerin wirkt bei allfälligen Bereinigungen von Dienstbarkeiten mit, so dass das Baufeld B5 im Rahmen des Massprojekts realisiert werden kann.

3.4 Dauer / Übergang von Nutzen und Gefahr

- 3.4.1 Die Einräumung des selbständigen und dauernden Baurechts erfolgt für **80 Jahre**, mit Wirkung ab Grundbucheintrag.
- 3.4.2 In obligatorischer Weise wird der Beginn des Baurechts und somit der Übergang von Nutzen und Gefahr **rückwirkend auf den 1. Januar 2020** festgesetzt.
- 3.4.3 Die Parteien treten **5 Jahre** vor Ablauf der Baurechtsdauer in Verhandlungen über die Bedingungen einer Verlängerung derselben. Können sich die Parteien über eine Vertragsverlängerung nicht einigen, so endet das Baurecht nach 80 Jahren ab Grundbucheintrag.

3.5 Ordentlicher Heimfall

- 3.5.1 Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die Baurechtsbauten mit allen dazugehörigen Anlagen zum Verkehrswert ins Eigentum der Grundeigentümerin über. Können sich die Parteien über die Heimfallsentschädigung nicht einigen, so entscheidet darüber das Schiedsgericht (Ziffer 8.6) endgültig.
- 3.5.2 Alle auf dem Baurechtsgrundstück lastenden beschränkten dinglichen Rechte (Grundpfandrechte, Grundlasten und Dienstbarkeiten) sind durch die Baurechtsberechtigte auf Ablauf der Baurechtsdauer abzulösen. Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, das Baurecht sowie allfällige weitere im Zusammenhang damit zu ihren Gunsten bestehende Dienstbarkeiten nach Ablauf der Baurechtsdauer auf ihre Kosten sofort im Grundbuch löschen zu lassen. Das gleiche gilt für alle beim Heimfall bestehenden Unterbaurechte.

3.6 Vorzeitiger Heimfall und Entschädigung

- 3.6.1 Die Grundeigentümerin kann den vorzeitigen Heimfall des Baurechts herbeiführen, wenn alternativ:
- die Baurechtsnehmerin trotz Vermarktungsbemühungen bis am 31.12.2022 keine Nutzer findet, welche bereit sind, im Rahmen der bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen das Baufeld B5 oder Teile davon im Unterbaurecht zu überbauen;

- bis am 31.12.2024 keine rechtskräftige Baubewilligung erteilt wurde. Wird die Baubewilligung ohne Verschulden der Baurechtsberechtigten bis dahin nicht rechtskräftig, so verlängert sich diese Frist um höchstens zwei Jahre;
- mit dem Bau nicht innert eines Jahres nach Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung begonnen wird.

Wenn innerhalb der Fristen gemäss Ziffer 3.6.1 keine Vermarktung zustande kommt, bezahlt die Grundeigentümerin der Stadt Thun eine pauschale Einmalentschädigung von CHF 30'000.00.

- 3.6.2 Wenn die Baurechtsberechtigte in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder die auf diesem Vertrag beruhenden Verpflichtungen verletzt, kann die Grundeigentümerin gemäss Art. 779f - 779h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen. Bevor die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall erklärt, hat sie der Baurechtsberechtigten mit eingeschriebenem Brief eine angemessene Frist, mindestens jedoch 90 Kalendertage, zur Behebung des vertragswidrigen Zustands anzusetzen. Können sich die Parteien über die Heimfallsentschädigung nicht einigen, so entscheidet darüber das Schiedsgericht (Ziffer 8.6) endgültig.
- 3.6.3 Bei der Festsetzung der Heimfallsentschädigung beim vorzeitigen Heimfall kann ein schuldhaftes Verhalten der Baurechtsberechtigten im Sinne von Art. 779g ZGB als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden. Allfällige Schadenersatzforderungen der Grundeigentümerin bleiben in allen Fällen vorbehalten, auch wenn das Heimfallsrecht nicht geltend gemacht wird.
- 3.6.4 Diese von den gesetzlichen Bestimmungen abweichenden Vereinbarungen sind gestützt auf Art. 779e ZGB auf dem Grundstück Nr. 158 sowie dem Baurechtsgrundstück Nr. ??? **vorzumerken**. Im Übrigen wird auf die gesetzlichen Bestimmungen über die Folgen bei Ablauf der Baurechtsdauer und über den vorzeitigen Heimfall verwiesen (Art. 779c - h ZGB).
- 3.6.5 Auf den Zeitpunkt des Heimfalls hat die Baurechtsberechtigte das Baurechtsareal unverzüglich zu verlassen, auch wenn die Frage einer allfälligen Entschädigung noch nicht entschieden ist.
- 3.6.6 Sämtliche Einrichtungen und Mobilien, welche nicht Bestandteil der Baurechtsbauten sind, verbleiben im Eigentum der Baurechtsberechtigten. Sie ist verpflichtet, diese auf den Zeitpunkt des Heimfalls auf eigene Kosten zu entfernen.

Die Grundeigentümerin ist befugt, die Heimfallentschädigungsforderung im Zusammenhang mit dem Baurechtsverhältnis stehenden Ansprüchen gegen die Baurechtsberechtigte zu verrechnen.

4 Finanzielle Bestimmungen

4.1 Baurechtszins und Fälligkeit

- 4.1.1 Der Baurechtszins berechnet sich aufgrund der tatsächlich realisierten Geschossflächen sowie des Nutzungsmixes. Dabei kommen die folgenden Ansätze zur Anwendung:
- a) Büro, Dienstleistung: CHF 11.00 / m² Geschossfläche (SIA 416)
 - b) Produktion, Forschung: CHF 8.00 / m² Geschossfläche (SIA 416)

c) Lager, Parkflächen: CHF 5.00 / m² Geschossfläche (SIA 416)

Diese Werte basieren auf einer Verzinsung von 3.25 %.

- 4.1.2 Nach Vorliegen der ansiedlungswilligen Nutzer sowie des Bebauungs- und Nutzungskonzepts, werden zwischen den Vertragsparteien der jährliche Baurechtszins gemäss Ziffer 4.1.1 sowie der Beginn der Baurechtszinszahlung definitiv festgelegt und in einem Nachtrag zu diesem Vertrag festgehalten. Können zu einem späteren Zeitpunkt weitere Nutzer für das Baufeld gewonnen werden, wird der Nachtrag angepasst.
- 4.1.3 Während der in Ziff. 3.6.1 definierten Phase ist kein Baurechtszins geschuldet.
- 4.1.4 Nach Überbauung des Baufeldes B5 beträgt der Baurechtszins mindestens CHF 350'000 pro Jahr.
- 4.1.5 Sofern eine Vermarktung zustande kommt, erhält die Stadt Thun während der gesamten Baurechtsdauer eine jährliche Entschädigung von 5 % des jeweiligen Baurechtszinses auf dem Baufeld B5. Die Baurechtsnehmerin erstellt jährlich im Januar eine Abrechnung über die eingegangenen Baurechtszinse des Vorjahres unter Berücksichtigung der ihr zustehenden Entschädigung von 5 %. Gestützt auf diese Abrechnung stellt die Grundeigentümerin zuhanden der Baurechtsnehmerin Rechnung. Diese ist innert 30 Tagen seit Rechnungsstellung zu begleichen.

4.2 Verzugszins

Wird eine Zahlung gemäss diesem Vertrag nicht innerhalb von 30 Kalendertagen seit Eintritt der Fälligkeit auf ein vom Gläubiger bezeichnetes Konto geleistet, so ist ohne vorangehende Mahnung ab dem Fälligkeitstag einen Verzugszins von 5 % p.a. geschuldet.

4.3 Indexierung und Anpassung des Baurechtszinses an veränderte Verhältnisse

- 4.3.1 Der erstmals festgesetzte Baurechtszins basiert auf dem Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise mit Stand vom Dezember 2019 (Basis Dez. 2015 = 100).
- 4.3.2 Der Baurechtszins kann von jeder Partei in Zeitabständen von 5 Jahren unter Berücksichtigung der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden (Kaufkraftsicherung).
- 4.3.3 Die Parteien vereinbaren zudem, dass der Baurechtszins nach 20, 40 und 60 Jahren ab Grundbucheintrag auf erstes Verlangen einer der Parteien überprüft und den dannzumaligen Marktverhältnissen (Verkehrswert) angepasst werden kann. Der Verkehrswert wird durch zwei, je von einer Partei zu bestimmenden, Schätzungsexperten in einem gemeinsamen Gutachten festgelegt. Können sich die Parteien über den Verkehrswert nicht einigen, so entscheidet darüber das Schiedsgericht (Ziffer 7.6) endgültig. Die Parteien verpflichten sich mit Abschluss dieses Vertrags, den durch das Schiedsgericht festgesetzten neuen Baurechtszins als verbindlich anzuerkennen.

4.4 Sicherstellung des Baurechtszinses / vertragliche Grundpfandverschreibung

- 4.4.1 Zur Sicherung des Baurechtszinses im heutigen und künftigen Umfang ist auf dem Baurechtsgrundstück Nr. ??? eine Grundpfandverschreibung zugunsten der

Schweizerischen Eidgenossenschaft, als Maximalhypothek ohne Zinsfusseintragung im konkurrenzlosen 1. Rang im Grundbuch einzutragen. In Anlehnung an das gesetzliche Pfandrecht entspricht der Pfandbetrag dem gerundeten dreifachen jährlichen Baurechtszins. Der definitive Betrag wird im Nachtrag gemäss Ziffer 4.1.2 festgelegt und in allfällig späteren Nachträgen entsprechend angepasst.

- 4.4.2 Die Höhe der Sicherheit darf nicht unter den doppelten Betrag des jährlichen Baurechtszinses sinken; ist dies der Fall, hat die Baurechtsberechtigte die Grundpfandsicherheit auf eigene Kosten wiederum auf den dreifachen Betrag des jährlichen Baurechtszinses zu erhöhen.
- 4.4.3 Diese Grundpfandverschreibung geht dem Vorkaufsrecht gemäss Ziffer 5.2 hiernach im Rang vor.
- 4.4.4 Die Stadt Thun wird die Bestimmungen von Ziffer 4.4. auch bei der Einräumung von Unterbaurechten stipulieren.

5 Übertragung / Erwerbsrechte

5.1 Übertragung

- 5.1.1 Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Bei der Übertragung gehen sämtliche dinglichen und realobligationenrechtlichen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag (mit allfälligen späteren Änderungen oder Ergänzungen) auf den Erwerber über.
- 5.1.2 Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, die Rechte und Pflichten dieses Vertrags, soweit sie nicht schon von Gesetzes wegen übergehen, auf den jeweiligen Erwerber des Baurechts, Unterbaurechtsnehmer oder Stockwerkeigentümer zu überbinden, mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung, unter Schadenersatzfolge im Unterlassungsfall.
- 5.1.3 In obligatorischer Weise wird festgelegt, dass die Übertragung des Baurechts durch die Baurechtsberechtigte der Genehmigung der Grundeigentümerin bedarf. Die Genehmigung darf nur wegen mangelnder Kreditwürdigkeit des Erwerbers oder aus anderen wichtigen Gründen in dessen Person verweigert werden; ferner auch, wenn der Erwerber nicht sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag übernimmt. Vorbehalten bleibt das Vorkaufsrecht gemäss Ziffer 5.2 hiernach.
- 5.1.4 Über die Einräumung von Unterbaurechten und die Ausgestaltung des Baurechts zu Stockwerkeigentum wird die Grundeigentümerin jeweils bei der Errichtung schriftlich orientiert. Diese Regelung gilt solange, als die Stadt Thun Baurechtsnehmerin ist, andernfalls ist die schriftliche Zustimmung der Grundeigentümerin erforderlich.
- 5.1.5 Der Grundeigentümerin ist bekannt, dass die Stadt Thun das Baufeld B5 an geeignete Nutzer im Unterbaurecht abtreten wird.

5.2 Vorkaufsrecht

- 5.2.1 Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsbelasteten kann zum mit dem Dritten vereinbarten Preis ausgeübt werden.
- 5.2.2 Keinen Vorkaufsfall stellen Übertragungen dar, die als steuerprivilegierte Umstrukturierungen qualifiziert werden.

- 5.2.3 Für die Geltendmachung des Vorkaufsrechts wird der Grundeigentümerin eine Frist von 3 Monaten seit dem Tag, an dem sie von den wesentlichen Bedingungen des Verkaufs offiziell Kenntnis erhalten hat, eingeräumt. Eine teilweise Ausübung des Vorkaufsrechts ist nicht möglich.
- 5.2.4 Bei einer Veräusserung des Baurechts geht das Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin demjenigen eines allfälligen Unterbaurechtsnehmers, Stockwerkeigentümers oder Miteigentümers im Range vor.

6 Weitere Vertragsbestimmungen

6.1 Aufhebung der Gewährleistung

- 6.1.1 Die Parteien schliessen, nachdem der Notar sie auf die Rechtswirkungen dieser Bestimmung hingewiesen hat, jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Grundeigentümerin (Art. 192 ff OR und Art. 197 ff OR) aus, soweit dies gesetzlich zulässig ist.
- 6.1.2 Die Grundeigentümerin sichert keine anderen Eigenschaften zu als die in diesem Vertrag vereinbarten oder sonst der Baurechtsberechtigten schriftlich abgegebenen Zusicherungen.
- 6.1.3 Die Grundeigentümerin sichert zu, dass ihr keine verdeckten Mängel betreffend das Vertragsobjekt bekannt sind (siehe dazu auch Ziffer 6.2)
- 6.1.4 Die Aufhebung der Gewährleistung ist ungültig für Mängel, die die Grundeigentümerin der Baurechtsberechtigten arglistig verschweigt und für Mängel, die gänzlich ausserhalb dessen liegen, womit die Baurechtsberechtigte vernünftigerweise zu rechnen hat.
- 6.1.5 Die handändernden Infrastrukturanlagen werden im heutigen rechtlichen, wirtschaftlichen und tatsächlichen Zustand und wie besichtigt übernommen. Die Baurechtsnehmerin bzw. die künftigen Nutzer als Unterbaurechtsnehmer sind für die nötigen Rückbauten innerhalb der Baufelder zuständig. Die Kostentragung erfolgt gemäss Ziffer 3.2.3 hiavor.
- 6.1.6 Die Beendigung der bestehenden Mietverträge sowie die Nutzung der Tankstelle und des Parkplatzes (befestigte Fläche) sind in Ziffer 3.2.4 geregelt.
- 6.1.7 Der Baurechtsberechtigten ist bekannt, dass das Vertragsobjekt nicht haftpflichtversichert ist. Eine Aushändigung von privatrechtlichen Versicherungspolice an die Baurechtsberechtigte fällt deshalb weg. Der Abschluss von Schaden- und Haftpflichtversicherungen ab Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Gefahr hat durch die Baurechtsberechtigte zu erfolgen (ausgenommen für die Zeit gemäss Ziffer 3.2.4; obligatorisches Baurecht).

6.2 Umweltrisiken

6.2.1 Altlasten

- Der Baurechtsperimeter Baufeld B5 ist im Kataster der belasteten Standorte (KbS VBS) des Bundes als belasteter, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftiger Standort (Art. 8 Abs. 2 Bst. c AltIV) eingetragen (Beilage 4).

- Es liegt ein Bericht "Bilanzen belastetes Material und Entsorgungsnachweis des Projektes Bypass Thun Nord, Los 3; Projekt-Nr. 33.0530.009" vom 12. Juni 2018 vor, welcher den Parteien bekannt ist.

Sollten wider Erwarten Altlasten im Sinne der Altlastenverordnung (SR 814.680) aufgefunden werden, so verpflichtet sich die Grundeigentümerin zur Übernahme der Mehrkosten für die notwendigen Sanierungsmassnahmen, soweit sie nachweisbar die Verursacherin ist.

Die Baurechtsnehmerin bzw. ihre Rechtsnachfolger haben nach der Entdeckung von allfälligen Altlasten umgehend die Verkäuferschaft zu informieren. Entsorgungs- und Sanierungsarbeiten sind soweit nicht wegen Dringlichkeit anders geboten, erst nach dem Einverständnis der Verkäuferschaft vorzunehmen.

6.2.2 Abfälle

Mehrkosten für die Deponierung oder Behandlung von allfällig belastetem Rückbau- oder Aushubmaterial werden gemäss Ziffer 3.2.3 hiervor mit dem künftigen Baurechtszins verrechnet. Diese Regelung gilt nur für Material, welches speziell gelagert, deponiert oder behandelt werden muss, daher für Material, welches die Vorgaben der VVEA (SR 814.600) Anhang 5 Absatz 1,2, oder 3 nicht einhält. Die Baurechtsnehmerin lässt eine schriftliche Aufstellung der Art, der Mengen sowie der Kosten für die spezielle Lagerung oder Behandlung des belasteten Materials erstellen und lässt diese der Grundeigentümerin zukommen.

Für Schäden und Wertminderungen wegen Verunreinigungen jeglicher Art, die während der Dauer des Baurechts entstanden sind, haftet im internen Verhältnis ausschliesslich die Baurechtsberechtigte, auch nach Beendigung des Baurechts.

6.3 **Leitungen**

Allfällig bei Grabarbeiten zum Vorschein kommende Leitungen Dritter und des Grundeigentümers sind von der Baurechtsberechtigten nach Rücksprache mit dem jeweiligen Leitungseigentümer auf Kosten der Baurechtsberechtigten zweckdienlich zu verlegen.

6.4 **Verhältnis gegenüber Dritten**

- 6.4.1 Die Baurechtsberechtigte übernimmt mit Übergang von Nutzen und Gefahr in Vertretung der Grundeigentümerin alle mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung zusammenhängenden Ansprüche Dritter irgendwelcher Art. Insbesondere hat sie für die Grundeigentümerin gemäss den Bestimmungen der eidgenössischen 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 durch solche Prozesse in keiner Weise beschwert wird.

Beide Parteien haben sämtliche Prozesse, Administrativverfahren und dergleichen, die gegen sie angehoben werden oder die sie selber anheben und die das Baurecht oder das Bodengrundstück betreffen, der anderen Partei anzuzeigen. Diese Anzeige soll der Grundeigentümerin die Möglichkeit zur Intervention, der Baurechtsberechtigten die Möglichkeit zur Übernahme des Prozesses bzw. Verfahrens verschaffen.

- 6.4.2 Im Falle einer Expropriation ist die Grundeigentümerin zu keiner anderen Entschädigung für die vorzeitige Auflösung des Baurechtsvertrags verpflichtet, als zum Erlass des Baurechtszinses für dasjenige Jahr, in welchem die Besitzeseinweisung des Exproprianten erfolgt. Weitergehende Ansprüche hat die Baurechtsberechtigte selbständig gegenüber dem Exproprianten geltend zu machen. Bei teilweiser Expropriation wird der Baurechtszins im Verhältnis der exproprierten Bodenfläche reduziert.
- 6.4.3 Die Baurechtsberechtigte nimmt zur Kenntnis, dass sie ohne Zustimmung der Grundeigentümerin das Baurecht nicht mit Dienstbarkeiten belasten darf, die nicht spätestens bei Ablauf der Baurechtsdauer entschädigungsfrei erlöschen.
- 6.4.4 Ferner darf die Baurechtsberechtigte ohne Zustimmung der Grundeigentümerin keine baupolizeilichen Zugeständnisse machen.

6.5 Abgaben und Steuern

- 6.5.1 Die Baurechtsberechtigte trägt alle mit dem Baurecht und den Baurechtsbauten sowie mit deren Betrieb verbundenen Abgaben, Steuern sowie übrigen öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Verpflichtungen.
- 6.5.2 Die Beitragspflicht für die Baurechtsbauten an öffentliche Strassen sowie die Anschluss- und Einkaufspflicht in die Kanalisation und die Abwasserreinigungsanlagen werden von der Baurechtsberechtigten bezahlt.
- 6.5.3 Steuern und Abgaben, die sich allein auf den mit dem Baurecht belasteten Boden beziehen, trägt die Grundeigentümerin.

6.6 Marchzählige Abrechnung

Die Parteien behalten sich vor, über Einnahmen und Ausgaben im Zusammenhang mit dem Vertragsobjekt auf den Tag des Übergangs von Nutzen und Gefahr ausserhalb dieses Vertrags eine marchzählige Abrechnung zu erstellen. Die Abrechnung ist der Baurechtsberechtigten zur Prüfung vorzulegen und gilt als anerkannt, wenn sie nicht innert 30 Tagen nach Zugang schriftlich bestritten wird. Der Saldo der Abrechnung ist innert 10 Tagen nach erfolgter Anerkennung zur Zahlung fällig.

7 Errichtung von Dienstbarkeiten

7.1 Warteraum für Fahrzeuge

7.1.1 Einräumung

Zulasten von SDR Baurecht Thun-Grundbuchblatt Nr. <neue Baurechtsparzelle> wird der Schweizerischen Eidgenossenschaft (VBS) das Recht eingeräumt, die im Dienstbarkeitsplan hellblau eingezeichnete Fläche als Warteraum für Fahrzeuge zu erstellen, zu belassen und zu betreiben.

Dieser Warteraum ist Bestandteil des Zugangs zum Areal der Schweizerischen Eidgenossenschaft (VBS).

7.1.2 Grundbucheintrag

Diese Dienstbarkeit ist im Grundbuch als "Warteraum für Fahrzeuge" einzutragen wie folgt:

als Last auf SDR Baurecht Thun-Grundbuchblatt Nr. <neue Baurechtsparzelle> zugunsten der Schweizerischen Eidgenossenschaft (VBS).

7.1.3 Erstellung, Unterhalt, Erneuerung und Rückbau

Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt, die Erneuerung und eines allfälligen Rückbaus des Warteraums für Fahrzeuge gehen zulasten der Schweizerischen Eidgenossenschaft (VBS).

7.1.4 Verpflichtung

Wird der Warteraum für Fahrzeuge nicht mehr benützt oder ist der mit Schiebeter gesicherte Zugang zum Areal der Schweizerischen Eidgenossenschaft (VBS) aufgehoben, so verpflichtet sich diese zur Löschung der vorstehend eingeräumten Dienstbarkeit Hand zu bieten.

7.2 **Schiebeter**

7.2.1 Einräumung

Zulasten von SDR Baurecht Thun-Grundbuchblatt Nr. <neue Baurechtsparzelle> wird der Schweizerischen Eidgenossenschaft (VBS) das Recht eingeräumt, die im Dienstbarkeitsplan blau eingezeichneten, dem Schiebeter zum Areal der Schweizerischen Eidgenossenschaft (VBS) zudienenden Anlagen und Einrichtungen zu erstellen, zu belassen und zu betreiben.

Eingeschlossen in dieser Dienstbarkeit ist das Zutrittsrecht der Berechtigten zur Durchführung von Unterhalts- und Wartungsarbeiten an den Anlagen und Einrichtungen des Schiebetors.

Das Schiebeter ist Bestandteil des Zugangs zum Areal der Schweizerischen Eidgenossenschaft.

7.2.2 Grundbucheintrag

Diese Dienstbarkeit ist im Grundbuch als "Schiebeter" einzutragen wie folgt:

als Last auf SDR Baurecht Thun-Grundbuchblatt Nr. <neue Baurechtsparzelle> zugunsten der Schweizerischen Eidgenossenschaft (VBS).

7.2.3 Erstellung, Unterhalt, Erneuerung und Rückbau

Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt, die Erneuerung und eines allfälligen Rückbaus der Anlagen und Einrichtungen des Schiebetors gehen zulasten der Schweizerischen Eidgenossenschaft (VBS).

7.2.4 Verpflichtung

Wird das Schiebeter aufgehoben, so verpflichtet sich die Schweizerische Eidgenossenschaft (VBS) zur Löschung der vorstehend eingeräumten Dienstbarkeit Hand zu bieten.

7.3 **Medienkanal**

7.3.1 Einräumung

Zulasten von SDR Baurecht Thun-Grundbuchblatt Nr. *<neue Baurechtsparzelle>* wird der Schweizerischen Eidgenossenschaft das Recht eingeräumt, den bestehenden, im Dienstbarkeitsplan grün eingezeichneten begehbaren unterirdischen Medienkanal samt zudienenden Anlagen und Einrichtungen zu belassen und zu betreiben.

Eingeschlossen in dieser Dienstbarkeit ist das Zutrittsrecht der Berechtigten zur Durchführung von Unterhalts- und Wartungsarbeiten an den Anlagen und Einrichtungen des Medienkanals.

Der Bericht der Diggelmann + Partner AG, Bauingenieure, Bern, vom 9. März 2018 bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages und wird als Beilage Nr. 3.3 mit dieser Urschrift aufbewahrt.

7.3.2 Grundbucheintrag

Diese Dienstbarkeit ist im Grundbuch als "Medienkanal" einzutragen wie folgt:

als Last auf SDR Baurecht Thun-Grundbuchblatt Nr. *<neue Baurechtsparzelle>* zugunsten der Schweizerischen Eidgenossenschaft (VBS).

7.3.4 Unterhalt und Erneuerung

Die Kosten für Unterhalt und Erneuerung am Medienkanal und seinen zudienenden Anlagen und Einrichtungen gehen zulasten der Schweizerischen Eidgenossenschaft (VBS).

7.4 **Entschädigung**

Die Einräumung der Dienstbarkeiten Ziffern 7.1., 7.2. und 7.3. vorstehend erfolgt unentgeltlich.

7.5 **Dienstbarkeitsplan und Bericht zum Medienkanal**

Der vorliegende Dienstbarkeitsplan und der Bericht der Diggelmann + Partner AG vom 9. März 2018 werden von den Parteien und dem Notar unterzeichnet und als integrierende Vertragsbestandteile anerkannt. Ein Exemplar des Berichts der Diggelmann + Partner AG zum Medienkanal wird als Beilage Nr. 6 mit dieser Urschrift aufbewahrt. Ein Exemplar des Dienstbarkeitsplans wird als Beilage Nr. 3.3 mit dieser Urschrift aufbewahrt.

8 **Verschiedenes / Schlussbestimmungen**

8.1 **Änderung der gesetzlichen Bestimmungen**

Werden die gesetzlichen Bestimmungen über das Baurecht während der Dauer des Baurechtsvertrags abgeändert, ist dieser Vertrag den neuen Vorschriften sinngemäss anzupassen.

8.2 Vertragsanpassungen

Die Parteien verpflichten sich, nach Fertigstellung des Bauprojekts zu einer Bereinigung von geringfügig abweichenden Dienstbarkeitsflächen Hand zu bieten.

8.3 Bewilligungen

Die Grundeigentümerin bietet Hand, die Baurechtsberechtigte zu unterstützen, soweit diese bezüglich den gemäss diesem Vertrag zu realisierenden Einrichtungen Bewilligungen benötigt und keine Ausnahmegewilligungen erforderlich sind.

8.4 Übertragung von obligatorischen Verpflichtungen

Die Parteien verpflichten sich, sämtliche obligatorischen Verpflichtungen gemäss vorliegendem Vertrag auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden, unter Schadenersatzfolge im Unterlassungsfalle.

8.5 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit dieses Vertrags im Übrigen davon nicht berührt. Die Vertragsparteien werden in einem solchen Fall eine Vereinbarung treffen, welche die betreffenden Bestimmungen durch eine wirksame, wirtschaftlich möglichst gleichwertige Bestimmung ersetzt. Dies gilt sinngemäss, wenn der Vertrag eine Lücke enthält.

8.6 Schiedsklausel

8.6.1 Die Parteien vereinbaren hiermit, dass sämtliche sich aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ergebenden Auseinandersetzungen, einschliesslich Streitigkeiten über die Gültigkeit, Rechtswirksamkeit, Abänderung oder Auflösung dieses Vertrags oder sich aus diesem Vertrag direkt oder indirekt ergebenden Rechtsverhältnissen oder Rechtswirkungen durch das Schiedsgericht der Schweizer Immobilienwirtschaft.

8.6.2 Unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte wendet das Schiedsgericht zur Beurteilung der Auseinandersetzung die Schiedsgerichtsordnung der Schweizer Immobilienwirtschaft (SVIT-Schiedsgericht) an (Beilage 5). Diese bildet Bestandteil dieses Vertrags.

8.6.3 Bis zu einem Streitwert von CHF 100'000.00 ist ein Einerschiedsgericht, bei höherem Streitwert ein Dreierschiedsgericht zuständig. Das Schiedsgericht entscheidet endgültig.

8.7 Mitteilungen

8.7.1 Mitteilungen, welche diesen Vertrag betreffen, sind schriftlich per Post oder E-Mail an die nachstehenden Adressen zu richten:

Grundeigentümerin:

armasuisse Immobilien
Guisanplatz 1
3003 Bern

Baurechtsberechtigte:

Amt für Stadtliegenschaften
Industriestrasse 2
Postfach 145
3602 Thun

8.7.2 Im Falle einer Adressänderung erfolgen Mitteilungen an die bisherige Adresse solange gültig, bis der anderen Partei die neue Adresse schriftlich per Post oder E-Mail mitgeteilt worden ist.

8.8 Kosten

Die Kosten dieses Vertrages (Grundbuchamt, Handänderungssteuer, Geometer und Notar) sowie allfälliger Änderungen und Ergänzungen desselben gehen zulasten der Baurechtsberechtigten.

8.9 Genehmigungsvorbehalt

Dieser Vertrag wird unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die zuständigen Stellen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und der Stadt Thun abgeschlossen.

8.10 Aufhebung Vereinbarung vom 29. August 2012

Die zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft, armasuisse Immobilien, und der Stadt Thun abgeschlossene Vereinbarung vom 29. August 2012, wird mit dem Abschluss des vorliegenden Baurechtsvertrages aufgehoben.

8.11 Eintragungsbewilligung

Die Parteien erteilen ihre Einwilligung, sämtliche sich aus dieser Urkunde ergebenden Einschreibungen im Grundbuch vorzunehmen.

Sämtliche in diesem Vertrag enthaltenen Bedingungen gelten mit dessen Abgabe beim Grundbuchamt als erfüllt.

8.12 Ausfertigung

Diese Urschrift ist für das Grundbuchamt und die Parteien **dreifach** auszufertigen.

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

Beurkundet ohne Unterbrechung und in Anwesenheit aller mitwirkenden Personen im Büro des Notars, Scheibenstrasse 3, in Thun, am ...

- D.d. ... -

- D.d. ... -

Die **Schweizerische Eidgenossenschaft**:

Die **Einwohnergemeinde Thun**:

Der **Notar**:

Beilagenverzeichnis

Beilage 1: Vollmacht Schweizerische Eidgenossenschaft

Beilage 2: Vollmacht Stadt Thun

Beilage 3: Situationsplan vom

Beilage 3.1: Baufeld B5 mit Baubereichen

Beilage 3.2: Leitungsplan

Beilage 3.3: Bericht der Diggelmann + Partner AG zum Medienkanal vom 9. März 2018

Beilage 4: Auszug Kataster der belasteten Standorte VBS vom

Beilage 5: Schiedsgerichtsordnung SVIT vom 1. Januar 2011

Beilage 6: Dienstbarkeitsplan