

Vereinbarung über die Vermeidung von Parkplatzbedarf für die Wohnsiedlung Burgunderstrasse

1. Die **npg (AG für nachhaltiges Bauen)**, Morgenstrasse 70, 3018 Bern, handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Günther Ketterer und Hans Stucki

nachstehend **npg / Gesellschaft**

2. Die **wok Burgunder AG**, Weyermannsstrasse 28, 3008 Bern, vertreten durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Moritz Göldi und Martin Zulauf

nachstehend **wok / Gesellschaft**

und

die **Stadt Bern**, handelnd durch den Gemeinderat, vertreten durch die Präsidialdirektion, Erlacherhof, Junkerngasse 47, 3000 Bern 8

nachstehend **Stadt Bern**

erklären und vereinbaren:

1. Vorbericht und Zweck

Die npg und die wok sind Aktiengesellschaften nach Schweizerischem Recht. Beide Gesellschaften bezwecken die Entwicklung, Planung, Realisierung und Betreuung von Gebäuden sowie den Erwerb und die Veräusserung von Liegenschaften.

Die npg ist Eigentümerin der Baurechte Bern-GbbI. Nr. 06/4898 und Bern-GbbI. Nr. 06/4950 an der Burgunderstrasse. Die wok ist Eigentümerin des Baurechts Bern-GbbI. Nr. 06/4954 an der Burgunderstrasse. Die Gesellschaften planen die koordinierte Erstellung einer autofreien Wohnsiedlung auf den vorgenannten Grundstücken. Dementsprechend sollen die Wohnbauten mit einer geringeren Anzahl Abstellplätze für Motorwagen¹ erstellt werden, als das kantonale Recht dies vorgibt.

Gemäss Artikel 54 BauV² sind besondere Verhältnisse, die zum Abweichen von der Bandbreite oder vom Grundbedarf für Abstellplätze führen können, dann gegeben, wenn das Vorhaben deutlich über- oder unterdurchschnittlich ist. Die Baubewilligungsbehörde verfügt die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze und legt die Grundsätze für die nachträgliche Erstellung der nach Bauverordnung erforderlichen Abstellplätze fest, sofern die Voraussetzungen für den unterdurchschnittlichen Parkplatzbedarf entfallen.

¹i. S. von Artikel 10 Verordnung vom 19. Juni 1955 über die techn. Anforderungen an Strassenfahrzeuge; SR 741.41

²Bauverordnung vom 6. März 1985; BSG 721.1

Die Wohnsiedlung Burgunderstrasse umfasst die nachstehend aufgeführten Bauprojekte:

- Haus A: Baugesuch 2008-0064 vom 8. Februar 2008 (Ausführungsbewilligung am 18.8.2008) Projektänderung 2008-0064/3 vom 25. September 2008 betreffend Verschiebung Attikageschoss und Aufhebung von 7 Abstellplätzen (BR 06/4898)
- Haus B: Baugesuch 2008-0064/C vom 25. September 2008 (BR 06/4950)
- Haus C: Baugesuch 2008-0481 vom 21. Oktober 2008 (BR 06/4954)

Zwischen der npg und der Stadt Bern wurde am 12. September 2007 eine Vereinbarung abgeschlossen, welche für die Erstellung der Wohnhäuser A und B auf dem Baurechtsgrundstück Bern-Gbbl. Nr. 06/4898 die Sicherstellung der erforderlichen Abstellplätze für Motorwagen regelt (Art. 50 ff BauV) und das Vorgehen für die nachträgliche Erstellung von Abstellplätzen festlegt (Konventionenbuch der Stadt Bern 1/23). Aufgrund der Projekterweiterung bzw. -änderung wird diese Vereinbarung samt den dazugehörigen Plänen hinfällig und durch die vorliegende Vereinbarung ersetzt.

Die vorliegende Vereinbarung bezweckt die Sicherstellung der Voraussetzungen von Artikel 54 BauV, d.h. der Bedingungen, welche das Abweichen von der Bandbreite für Abstellplätze rechtfertigen. Im Weiteren regelt sie das Vorgehen für den Fall, dass die Voraussetzungen von Artikel 54 BauV für die npg oder für die wok nicht mehr gegeben sind oder dass die Benutzungsvorschriften gemäss Ziffer 4 nicht eingehalten werden.

2. Projektierung der Abstellplätze für Motorwagen

Nach der Vorgabe des kantonalen Rechts (Art. 49 ff BauV) müsste die npg 33 und die wok 35 Abstellplätze für Motorwagen erstellen (Grundlage: Parkplatznachweis Baugesuche). Die dafür benötigte Fläche ist durch das Einstellhallenprojekt (Etappen 1 + 2) gemäss Detailplan 1 nachgewiesen (Beilage 1 zu dieser Vereinbarung).

Die npg und die wok verpflichten sich, je einzeln eine der im Detailplan 1 nachgewiesenen Bauetappen der Einstellhalle auf eigene Kosten zu realisieren, falls betreffend die jeweilige Gesellschaft eine nachträgliche Erstellungspflicht gemäss Ziffer 7 eintritt und im Zeitpunkt der Erstellungspflicht nicht eine andere, den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Abstellplatzlösung möglich ist.

3. Vorgesehene Zahl von Abstellplätzen

Abweichend von den kantonalen Vorgaben und in Anwendung von Artikel 54 BauV erstellt die npg statt der vorgeschriebenen 33 lediglich 6 und die wok statt 35 lediglich 8 Abstellplätze gemäss Verfügung der Baubewilligungsbehörde am Standort, welcher im Detailplan 2 ausgewiesen ist (Beilage 2 zu dieser Vereinbarung).

4. Benutzungsvorschriften

- 4.1 Die 14 Abstellplätze dürfen grundsätzlich nur als Besuchendenparkplätze genutzt werden (4 davon als Carsharing-Standplätze gemäss Ziffer 5). Das heisst, dass die 14 Abstellplätze nicht von den Bewohnerinnen und Bewohnern der Wohnsiedlung Burgunderstrasse benutzt werden dürfen.

- 4.2 Die npg und die wok können je für ihre Bewohnenden in folgenden Situationen Ausnahmen von den Benutzungsvorschriften gewähren: Sofern einzelne Bewohnerinnen und Bewohner aus gesundheitlichen oder beruflichen Gründen auf den Gebrauch eines Motorwagens angewiesen sind, wird die npg bzw. die wok ihnen die ausschliessliche Nutzung eines Abstellplatzes bewilligen, solange die gesundheitlichen bzw. die beruflichen Gründe dies rechtfertigen. Die npg und die wok sind befugt, zeitgleich je bis zu 3 Abstellplätze für die ausschliessliche Nutzung durch eine Bewohnerin oder einen Bewohner zur Verfügung zu stellen. Die Benutzung des Parkplatzes im Rahmen der Bewilligung gilt nicht als Verstoss gegen die Benutzungsvorschriften für die Besuchendenparkplätze. Wok und npg verpflichten sich, die Kriterien bezüglich der Nutzung aus beruflichen Gründen im Mietvertrag näher zu definieren sowie Anordnungen zu treffen, welche sicherstellen, dass die ausschliessliche Nutzung auf 3 Abstellplätze beschränkt bleibt.
- 4.3 Die npg und die wok sind je für ihre Wohnbauten verpflichtet, für die Einhaltung der Parkplatzbenutzung im Sinne von Ziffer 4.1 und 4.2 zu sorgen. Zu diesem Zweck erlassen sie entsprechende Benutzungsvorschriften und Verhaltensregeln für die Bewohnerinnen und Bewohner. Die Gesellschaften verpflichten sich zudem, den Mieterinnen und Mietern, welche die Vorschriften nicht einhalten, den Mietvertrag innert 3 Monaten zu kündigen.
- 4.4 Die npg und die wok sind verpflichtet, jährlich einen Bericht über das Einhalten der Benutzungsvorschriften zu verfassen und diesen der Baupolizeibehörde der Stadt Bern sowie der zuständigen Quartierorganisation (Südquartierleist) zuzustellen. Es steht npg und wok frei, einen gemeinsamen Bericht zu verfassen.

5. Antrag für einen Carsharing-Fahrzeugstandplatz

Die npg und die wok verpflichten sich, bei einem Anbietenden von Carsharing-Fahrzeugen (z.B. Mobility) auf Dauer je zwei Fahrzeugstandplätze zu beantragen. Die Antwortschreiben der Anbietenden, insbesondere bei Ablehnung des Antrags, sind der Baupolizeibehörde der Stadt Bern vorzulegen.

6. Sicherstellung der Benutzungsvorschriften

Die Stadt Bern verlangt folgende Sicherstellungen:

- 6.1 Errichtung einer Bauverbotsdienstbarkeit: Zwischen der Stadt Bern und der npg bzw. der wok wird je ein Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen, in welchem die npg ihr Grundstück Bern-Gbbf. Nr. 06/4898 und die wok ihr Grundstück Bern-Gbbf. Nr. 06/4954 zu Gunsten der Stadt mit einer Bauverbotsdienstbarkeit belastet. Der Umfang der Bauverbotsdienstbarkeit entspricht der Dimension des Einstellhallenprojekts gemäss Detailplan 1.
- 6.2 Errichtung eines Schuldbriefs: Die npg und die wok hinterlegen bei der Stadt Bern (Wertschriftendienst der Direktion für Finanzen, Personal und Informatik) je einen unbelehnten Schuldbrief pro Grundstück im zweiten Rang, im Nachgang zu den Sicherstellungen der Baurechtszinse. Die Schuldbriefe lasten betreffend npg auf dem Grundstück Bern-Gbbf. Nr. 06/4898 (Fr. 130'500.00) sowie auf dem Grundstück Bern-Gbbf. Nr. 06/4950 (Fr. 104'400.00) und betreffend wok auf dem Grundstück Bern-Gbbf. Nr. 06/4954 (Fr. 234'900.00). Sie dienen der Sicherung der nachträglichen Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge (Fr. 8'700.00 pro fehlender Abstellplatz).

Die Schuldbriefe werden als Faustpfand verpfändet und dienen ausschliesslich zur Sicherstellung von Forderungen aus dem vorliegenden Vertrag. Eine Verwertung der Schuldbriefe für anderweitige Ansprüche der Stadt Bern an die übrigen Vertragsschliessenden ist ausdrücklich ausgeschlossen. Die Stadt Bern verpflichtet sich, sofern die Einstellhallen erstellt werden – zur Finanzierung derselben - die bei ihr hinterlegten Schuldbriefe der den Bau finanzierenden Gläubigerin auszuhändigen, insoweit eine Ersatzvornahme durch die Stadt vollständig ausgeschlossen werden kann.

6.3 Anmerkung im Grundbuch: Die mit der Baubewilligung verfügte Auflage, dass zusätzliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden müssen, wenn die Voraussetzungen für das Abweichen von der normalerweise notwendigen Anzahl Abstellplätze nicht mehr gegeben sind, ist als Anmerkung auf den Grundstücken Bern-GbbL Nr. 06/4898, 06/4950 sowie Nr. 06/4954 im Grundbuch einzutragen. Die Baubewilligungsbehörde wird diesen Revers zur Eintragung ins Grundbuch anmelden.

6.4 Der Baubeginn der Wohnhäuser darf erst erfolgen, wenn der Schuldbrief und die Dienstbarkeit zur Eintragung ins Grundbuch angemeldet sind. Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Erstellung dieser Dokumente gehen zu Lasten der npg und der wok.

7. Pflicht zur nachträglichen Erstellung der Abstellplätze durch die npg und/oder die wok

7.1 Sofern Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnsiedlung Burgunderstrasse wiederholt Motorwagen im Perimeter gemäss Detailplan 3 (Beilage 3 zu dieser Vereinbarung) abstellen, ohne dass sie über eine Bewilligung gemäss Ziffer 4.2 verfügen, gilt dies als missbräuchlich. Wird der Baupolizeibehörde ein Missbrauch angezeigt, so muss npg bzw. wok beweisen, dass die Motorwagen nicht von ihren Bewohnerinnen und Bewohnern abgestellt worden sind. Beide Gesellschaften haben je ein Protokoll über die eingegangenen Anzeigen und Beanstandungen zu führen und nehmen zu jeder Anzeige oder Beanstandung zu Händen der Baukontrolle unter Angabe der allfällig getroffenen Massnahmen innert 30 Tagen Stellung. Ist die Anzeige begründet, d.h. gelingt der Beweis nicht, ist die betroffene Gesellschaft verpflichtet, den rechtmässigen Zustand durch Kündigung oder anderweitig innert 4 Monaten wieder herzustellen.

7.2 Wird der rechtmässige Zustand durch die betroffene Gesellschaft nicht innert 4 Monaten wieder hergestellt oder häufen sich die Verstösse (pro Gesellschaft mehr als 6 Kündigungen in zwei aufeinanderfolgenden Kalenderjahren wegen Widerhandlung gegen die Parkplatzvorschriften), kann die Baupolizeibehörde der Stadt Bern verfügen, dass die betroffene Gesellschaft, gemäss Artikel 46 Absatz 2 BauG eine genügende Anzahl von Abstellplätzen gemäss Detailplan 1 auf eigene Kosten zu erstellen hat. In zeitlicher Hinsicht berücksichtigt die Stadt Bern allfällige Verzögerungen, die sich aus mietrechtlichen Behelfen der Mieterschaft ergeben, welchen die betroffene Gesellschaft gekündigt hat. Die betroffene Gesellschaft hat daraufhin innerhalb von 6 Monaten ein Baugesuch einzureichen und nach rechtskräftiger Baubewilligung die erforderliche Anzahl Abstellplätze innerhalb von 2 Jahren zu erstellen. Das Baugesuch hat den Anforderungen von Ziffer 2 zu genügen. Kommt die betroffene Gesellschaft dieser Verpflichtung nicht nach, kann die Stadt Bern in Anwendung von Artikel 47 BauG (Ersatzvornahme) die Abstellplätze durch Dritte erstellen lassen und vorab die dafür vorgesehenen Sicherheiten gemäss Ziffer 6 beanspruchen. Erstellen die npg bzw. die wok die Abstellplätze auf eigene Kosten, verpflichtet sich die Stadt, den betreffenden Schuldbrief 30 Tage nach Bauabnahme der Abstellplätze herauszugeben.

7.3 Sobald eine Gesellschaft die gesetzlich erforderliche Zahl Abstellplätze erstellt hat, wird die Baupolizeibehörde der Stadt Bern die Löschung der Grundbucheintragung auf dem betreffenden Grundstück beantragen und die Rückgabe des Schuldbriefs veranlassen. Nach der Erstellung wird die Gesellschaft von der Verpflichtung befreit, die Parkplatzbenützung i.S. von Ziffer 4.1 und 4.2 sowie die weiteren Benutzungsvorschriften gegenüber den Bewohnerinnen und Bewohnern ihres Grundstücks durchzusetzen. Sie kann überdies der anderen Gesellschaft das Recht einräumen, Bewilligungen für Abstellplätze i.S. von Ziffer 4.2 zu erteilen.

8. Schlussbestimmungen

Die Detailpläne 1 und 2 vom 17.09.2008 sowie Detailplan 3 bilden integrierende Bestandteile dieser Vereinbarung.

Diese Vereinbarung steht unter dem Vorbehalt, dass die zuständigen Behörden die Baubewilligung für das erweiterte Bauvorhaben Wohnsiedlung Burgunderstrasse unter Anwendung von Artikel 54 BauV erteilen.

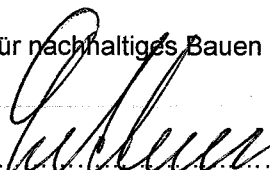
Das Abweichen von den Parkplatzvorschriften gemäss Artikel 16 BauG und Artikel 49-56 BauV ist durch die Baubewilligungsbehörde zu verfügen. Vorliegende Vereinbarung sowie die Detailpläne 1 und 2 dienen – soweit erforderlich – als Grundlagen für die Auflagen in den Baubewilligungen oder können durch die zuständige Baubewilligungsbehörde als integrierender Bestandteil der Baubewilligung erklärt werden.

Die npg und wok sind verpflichtet und berechtigt, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag soweit sie diese noch nicht selbst erfüllt haben, auf Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger zu übertragen. In diesem Fall ist der Stadt Bern eine schriftliche, rechtsgültig unterzeichnete Erklärung der Rechtsnachfolgerinnen oder der Rechtsnachfolger zu unterbreiten, worin sie oder er erklärt, dass sie oder er die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag vollumfänglich übernehmen wird. Die Übertragung bedarf der Genehmigung durch den Gemeinderat der Stadt Bern. Lehnt der Gemeinderat die Übertragung ab, bleiben npg und wok verpflichtet, den Vertrag selbst zu erfüllen.

Es werden 7 Vertragsoriginale ausgestellt. Dieser Vertrag wird erst mit der Genehmigung durch den Gemeinderat der Stadt Bern rechtsgültig. Dieser Vertrag ist öffentlich-rechtlich. Streitigkeiten daraus entscheiden die nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz zuständigen richterlichen Behörden.

Bern, 29. JUNI 2009

npg
AG für nachhaltiges Bauen

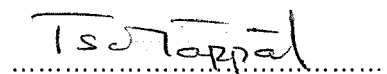


Günther Ketterer



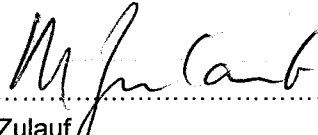
Hans Stucki

Stadt Bern
Präsidialdirektion



Alexander Tschäppät
Stadtpräsident

wok Burgunder AG


.....
Martin Zulauf


.....
Moritz Göldi

Die nachfolgenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben von der vorliegenden Vereinbarung Kenntnis genommen und stimmen den Abmachungen zu:

Parzellen Bern-GbbL Nr. 06/680, Nr. 06/681, Nr. 06/372

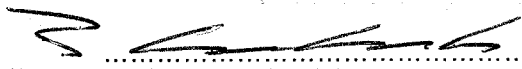
Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern

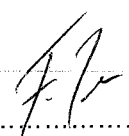

..... 29.6.09
Fernand Raval, Liegenschaftsverwalter

Parzellen Bern-GbbL Nr. 06/451 und Nr. 06/275

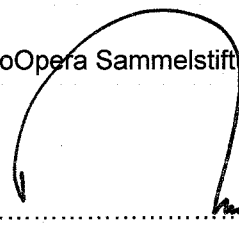
Je zu 1/2 Miteigentum

Gepabu Personalvorsorgestiftung, Tavelweg 23, Bern


.....
Rudolf Ursenbacher

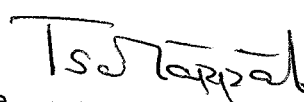

.....
Friedrich Konrad Jenni

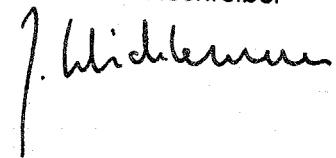
CoOpera Sammelstiftung PUK, Talweg 17, 3063 Ittigen


.....
Mr. Wegemüller

Genehmigt vom Gemeinderat der Stadt Bern
am 01. JULI 2009

Namens des Gemeinderates
Der Stadtpräsident Der Stadtschreiber





Beilage 1: Detailplan 1, Einstellhallenprojekt
Beilage 2: Detailplan 2 betr. 14 oberirdische Abstellplätze
Beilage 3: Plan Verbotssperimeter