

Autofrei wohnen in der Siedlung Burgunder in Bern Bümpliz - Süd

„Rechtliche Hürden“

Tagung „Wohnen und Mobilität“, 4. Oktober 2012 HSR Hochschule für Technik Rapperswil

Der übliche Stolperstein - Das Kantonale Baugesetz:

Art. 16

7. Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder
7.1 Regeln

¹ Wird durch die Erstellung, die Erweiterung, den Umbau oder die Zweckänderung von Bauten und Anlagen ein Parkplatzbedarf verursacht, so ist dafür auf dem Grundstück oder in seiner Nähe eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder zu errichten.

Tagung „Wohnen und Mobilität“, 4. Oktober 2012 HSR Hochschule für Technik Rapperswil

Die unübliche Lösung - Die Kantonale Bauverordnung:

Art. 54 [Fassung vom 22. 12. 1999]

2.5 Besondere Verhältnisse

Besondere Verhältnisse, die zum Abweichen von der Bandbreite oder vom Grundbedarf führen können, sind gegeben, wenn das Vorhaben deutlich über- oder unterdurchschnittlich ist, beispielsweise

- a im Anteil des motorisierten Individualverkehrs bei Schichtbetrieb,
- b in der Anzahl Arbeitsplätze im Verhältnis zur Geschossfläche (GF) [Fassung vom 25. 5. 2011] bei industriellen Produktionsbetrieben oder bei Lagerhallen oder
- c in der Eignung des öffentlichen Verkehrs für seine Erschliessung.

Tagung „Wohnen und Mobilität“, 4. Oktober 2012 HSR Hochschule für Technik Rapperswil

Der Vertrag mit der Stadt Bern:

Vereinbarung über eine Ausnahme von den Parkplatzvorschriften
für die Wohnsiedlung Burgunderstrasse

Die **npg, AG für nachhaltiges Bauen**, Morgenstrasse 70, 3018 Bern, handelnd durch die kollektiv zu
zwei zeichnungsberechtigten Herren Günther Ketterer und Martin Zulauf

nachstehend npg

und

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

nachstehend Stadt Bern

Tagung „Wohnen und Mobilität“, 4. Oktober 2012 HSR Hochschule für Technik Rapperswil

Die wesentlichen Punkte:

- gesetzliche Pflichtparkplätze 33
- effektiv erstelle Parkplätze 6
- davon 5 Besucherparkplätze
- und 1 Standplatz für Mobility Fahrzeug
- keine Parkplatzersatzabgabe
- nachträgliche Erstellungspflicht bei Vertragsverletzung

Tagung „Wohnen und Mobilität“, 4. Oktober 2012 HSR Hochschule für Technik Rapperswil

Die Rückfallebene:

Eine Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen entsteht, wenn mehr als 6 Kündigungen in 2 aufeinanderfolgenden Kalenderjahren wegen Verstössen gegen die Autofreiheit ausgesprochen werden müssen. Es musste für diesen Fall bereits eine Bauverbotsdienstbarkeit sowie ein Schuldbrief über CHF 130'500.- errichtet werden.

Tagung „Wohnen und Mobilität“, 4. Oktober 2012 HSR Hochschule für Technik Rapperswil

Die Verträge mit den MieterInnen:

1. Mietvertrag
2. Besondere Vereinbarung betreffend „autofreies Wohnen“

Tagung „Wohnen und Mobilität“, 4. Oktober 2012 HSR Hochschule für Technik Rapperswil

MIETVERTRAG für Wohnräume
Minergie-P-eco Haus und autofreie Siedlung Burgunder

VermieterIn: Eigentümern
NPG AG
vertreten durch:
Treuhandschaft TIS GmbH
Morgenstr. 70, 3018 Bern
Tel. 031 991 22 44

MieterIn, Mieter: (Anschrift) (Mietverhältnis)
(Mehrere Personen haften solidarisch)

Liegenschaft: «LIEGADRESS»
Mietobjekt: «OBJEKT_BEZ» / «FLÄCHE» m² (Liegenschaft-Obj. Nr. «OBJEKT_Nr»)
Nebenräume, Mitbenützung: Keller, Waschküche und Gemeinschaftsräumlichkeiten im Rieghaus

1. Mietdauer und Kündigung
Das Mietverhältnis beginnt am «BEGINN» mit einer festen Vertragsdauer bis «ENDE». Das Mietverhältnis verlängert sich automatisch um weitere 5 Jahre wenn es nicht 3 Monate vor Ablauf gekündigt wird. Dem Mieter, der Mieterin wird das einseitige Kündigungsrecht eingeräumt. Das heisst, dass Mietverhältnis kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von «FRIST» Monaten auf ein Monatsende gekündigt werden. **erstmalig auf den «MINDESTDAUER».** Eine Kündigung auf Ende Dezember ist nicht gestattet.
Der Mieter, die Mieterin hat schriftlich, die Vermieterin mit dem amtlichen Formular, zu kündigen. Bei Familienwohnungen ist die Kündigung durch beide Ehegatten zu unterzeichnen. Kündigt die Vermieterin, ist das Kündigungsformular gesondert an den Mieter, die Mieterin und seine Ehegatten, ihren Ehegatten zu richten. Die Kündigung gilt als rechtzeitig zugestellt, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitz der Gegenpartei ist oder bei der Post abgabefähig vorliegt.

2. Miete
«KOMponenten»
Gesamter Mietzins «ZAHLBAR», zahlbar im Voraus CHF «BRUTTO»
Berechnungsgrundlagen bei Vertragsabschluss
«BERECHNUNG»: Der Mietzins ist indexiert.

3. Es werden folgende Nebenkosten abgerechnet:
Heizungs- und Warmwasserkosten, Betriebs der Lüftung, Contracting mit EWB*, Wasserzins, Gebühren für Kanalisation (ARA), Regenabwasser, Kehrrecht und Fensterein- inkl. Unterbrechte, Strom allgemein, Hauswartung und Treppenhausreinigung**, Serviceabonnement LfT, Gartenpflege**, Waschküchenbetrieb.
* nicht zurechenbares einreichen
** falls nicht durch Hausverein geführt wird
* Werden Heizenergie und/oder Warmwasser aus einer nicht zur Liegenschaft gehörenden Zentrale, die nicht Teil der Anlagekosten ist, bezogen (sogenanntes Energie-Contracting), kann die Vermieterin die tatsächlich anfallenden Kosten in Rechnung stellen, die ihm vom Energieelektanten belastet werden. Die Kosten umfassen in einem solchen Fall nicht nur den Energiebezug, sondern auch die Aufwendungen für den Unterhalt, die Verzinsung und die Amortisation der Anlage. (Art. 6a VMWG)

4. Autofreies Wohnen
Die Mietpartei nimmt zur Kenntnis, dass sich das Mietobjekt in einer autofreien Siedlung befindet und verpflichtet sich deshalb, die besondere Vereinbarung betreffend „autofreies Wohnen“, die integraler Bestandteil dieses Mietvertrages ist, zu unterzeichnen. Verstösse gegen diese Vereinbarung gehen als wichtiger Grund für eine ausserordentliche Kündigung i.S. von Art. 266g des Schweizerischen Obligationenrechts.

5. Hausverein
Die Mietpartei nimmt zur Kenntnis, dass sie und ihre MitbewohnerInnen ab dem 16. Altersjahr ab dem Bezug des Mietobjektes Mitglieder des Hausvereins werden. Der Hausverein vertritt die Interessen der Bewohner und Bewohnerinnen und ist das Instrument der Selbstverwaltung i.S. des Selbstverwaltungsvertrags Siedlung Burgunder. Allenfalls vom Hausverein erhobene Mitgliederbeiträge dürfen die Höhe von Fr. 20.00 pro Mitglied nicht überschreiten.

Visum Günther Kettler: _____ **Visum Mieter, Mieterin:** _____

1. Das Mietobjekt befindet sich in einer autofreien Siedlung. Die Mietpartei schliesst deshalb mit der Vermieterin die folgende Vereinbarung ab und verpflichtet sich keine Motorwagen
 - a. auf den Abstellplätzen der Liegenschaft oder
 - b. innerhalb des auf dem beiliegenden Plan gekennzeichneten Perimeters zu parkieren.
 2. Dieses Abstellverbot gilt auch für sämtliche MitbewohnerInnen der Mietpartei und für ihre BesucherInnen, die sich länger als 10 Tage ununterbrochen oder mehr als 30 Tage pro Kalenderjahr in den Mieträumen aufhalten.
 3. Die Mietpartei räumt zur Kenntnis, dass die Vermieterin und die Stadt Bern vereinbart haben, dass die Wohnsiedlung „Burgunderstrasse“ als autofreie Wohnsiedlung erstellt wird. Die Vermieterin ist deshalb von der Einsetzung der gesetzlich vorgeschriebenen Parkplätze befreit, hat sich aber im Gegenzug verpflichtet, ein geringes Verkehrsaufkommen aus der Siedlung durch geeignete Massnahmen zu gewährleisten. Die Vermieterin hat sich verpflichtet, Mietparteien, welche die nachfolgenden Benutzungsanforderungen verletzen, nach schriftlicher Abmahnung zu kündigen.

Der Vertrag vom 1. Juli 2009, der Plan mit den 6 Abstellplätzen sowie der Plan des Verbotperimeters liegen der vorliegenden Vereinbarung als integrierende Bestandteile bei.
 4. Die Mietpartei räumt zur Kenntnis, dass sich die Vermieterin der Stadt gegenüber verpflichtet musste, bei wiederholten Verstössen gegen das Parkierungsverbot, die fehlenden Abstellplätze nachträglich zu erstellen.
- Verletzen die Mietpartei, ihre MitbewohnerInnen oder BesucherInnen das Verbot und handelt sie ihm trotz schriftlicher Abmahnung zuwider, so gilt dies als wichtiger Kündigungsgrund i.S. von Art. 266f des Schweizerischen Obligationenrechts und die Vermieterin kann das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten auf jedes Monatsende kündigen.
- Die Vermieterin behält sich die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen gegenüber der fehlbaren Mietpartei ausdrücklich vor.
5. Das Verbot bleibt auch während laufender Kündigungsfrist bestehen.
 6. Die Siedlung Burgunder verfügt insgesamt über 2 Standplätze für Carsharing- Fahrzeuge.
 7. In Nötfällen kann die Verwaltung befristete Ausnahmebewilligungen erteilen. Die Mietpartei hat jedoch keinen Anspruch auf eine Ausnahmebewilligung. Das Verbot bleibt in jedem Fall bis zur Erteilung der Ausnahmebewilligung in Kraft.

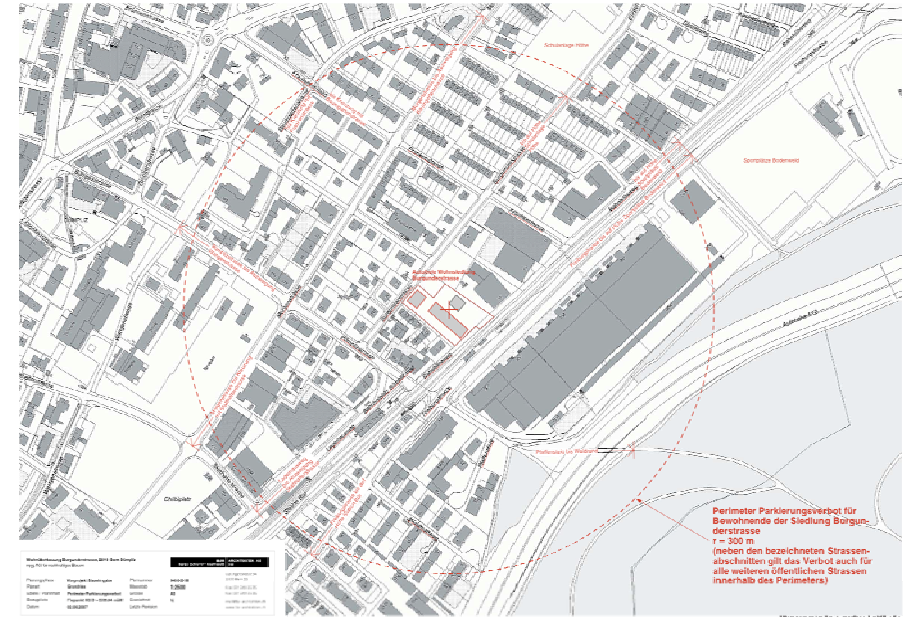
Bern, 16. Februar 2012

Die Vermieterin:
Treuhandbüro TIS GmbH

Die Mieterin, der Mieter

Günther Kettner

<UNTERSCHRIFT>



**Herzlichen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**