

# Vereinbarung

ak

## Sicherung eines minimalen Mietwohnungsanteils und Sicherung von Mietzinsobergrenzen

Die **Frutiger AG Immobilien**, mit Sitz in Thun, c/o Frutiger AG, Frutigenstrasse 37, 3601 Thun (CHE-101.316.854),

handelnd durch Herrn **Thomas Frutiger**, von und in Oberhofen am Thunersee, und Herrn **Luc Frutiger**, von und in Oberhofen am Thunersee, beide Mitglieder des Verwaltungsrats, beide mit Kollektivunterschrift zu zweien,

**Eigentümerin des Grundstücks  
Oberhofen am Thunersee / 497,**

und

die **Einwohnergemeinde Oberhofen am Thunersee**, Gemeindehaus, Schoren 1, Schlössli, 3653 Oberhofen am Thunersee BE (CHE-115.096.564), handelnd durch den Gemeinderat,

vertreten durch Herrn **Philippe Tobler**, von Lutzenberg AR, in Oberhofen am Thunersee BE, Gemeindepräsident, und Frau **Rahel Friedli**, von Wynigen BE und Sigriswil BE, in Spiez, Gemeindeschreiberin, beide mit Kollektivunterschrift zu zweien,

**Planungs- und Baubewilligungsbehörde,**

**schliessen folgende Vereinbarung ab:**

### I. Vorbericht

Mit Kaufvertrag vom 25. August 2015, im Grundbuch eingetragen am 31. August 2015 (Urschrift Nr. 5207 von Notar Stephan Spycher, Steffisburg), hat die Frutiger AG Immobilien von Herrn Christoph Holder, Herrn Nathaniel Patrick Brewster und Frau Colette Maria Katherine Neuhoff-Brewster (nachfolgend auch: Verkäufer), das Grundstück Oberhofen am Thunersee / 497 mit einer Fläche von 6'454 m<sup>2</sup> Land gekauft.

Mitwirkende bei diesem Kaufvertrag war auch die Einwohnergemeinde Oberhofen am Thunersee, wobei sich diese Mitwirkung nicht auf alle Vertragsteile bezogen hat. Im Kaufvertrag wurde jeweils klar differenziert, welche Parteien welche Erklärungen abgegeben bzw. gemeinsam Vereinbarungen getroffen haben.

Gemäss den Ziffern VII und VIII dieses Kaufvertrags hat sich die Frutiger AG Immobilien auch gegenüber der Einwohnergemeinde Oberhofen am Thunersee zu einem klar definierten, auf die Bebauung des Grundstücks Oberhofen am Thuner-

see / 497 hinwirkenden Planungsprozess und zu Massnahmen zur Verhinderung der Spekulation verpflichtet.

Gemäss Ziffer V dieses Kaufvertrags ist die Frutiger AG Immobilien ausschliesslich gegenüber den Verkäufern insbesondere Verpflichtungen bezüglich des Verhältnisses von Mietobjekten und Eigentumsobjekten und bezüglich der Obergrenze der für die Mietobjekte realisierbaren Mietzinse eingegangen.

Die Einwohnergemeinde Oberhofen am Thunersee sieht ein öffentliches Interesse an diesen nur privat, zwischen der Frutiger AG Immobilien und den Verkäufern bestehenden Vereinbarungen. Sie will sich deshalb dieselben Rechte, wie diese den Verkäufern zustehen, ebenfalls sichern. Da diese Sicherung weder durch einen Grundbucheintrag noch durch Auflagen in der Überbauungsordnung möglich ist, soll die Sicherung durch den Abschluss der vorliegenden Vereinbarung erfolgen.

Die Frutiger AG Immobilien ist bereit, gegenüber der Einwohnergemeinde Oberhofen am Thunersee dieselben Verpflichtungen ein, wie sie diese auch gegenüber den Verkäufern, in Ziffer V/2/b des Kaufvertrags vom 25. August 2015, eingegangen ist. Diese Verpflichtungen gelten im Rahmen der Überbauungsordnung Barell-Gut (vgl. Beilage), welche von der Einwohnergemeinde Oberhofen vom 19. Oktober 2018 bis am 19. November 2018 öffentlich aufgelegt wurde.

Wird die Überbauungsordnung Barell-Gut von den Planungsbehörden und/oder von den politischen Behörden – insbesondere der Gemeindeversammlung – nicht genehmigt, verfällt die vorliegende Vereinbarung und verliert damit ihre Gültigkeit.

## **II. Absichten der Verkäufer und der Einwohnergemeinde Oberhofen am Thunersee, Absichten und Verpflichtungen der Frutiger AG Immobilien**

### **1. Ausgangslage, im Kaufvertrag geäusserte Absichten der Verkäufer**

Die Verkäufer Christoph Holder, Nathaniel Patrick Brewster und Colette Maria Katherine Neuhoff-Brewster haben ihre hinter dem damaligen Verkauf stehenden Absichten wie folgt zusammengefasst (nachfolgend Zitat aus dem Kaufvertrag, Ziffer V/2/a):

*„Die Verkäufer sehen sich bei diesem Verkauf (auch) in einer gewissen Verantwortung zur Öffentlichkeit, dies gemäss dem „Credo“ der Verkäufer: „we want to give something back to the community“.*

*Aus diesem Grund waren die Verkäufer mit dem Abschluss des Kaufvertrags und Kaufrechtsvertrags mit der Verkäufer bereit, Hand zu einem massvollen und nicht gewinnmaximierten Verkauf zu bieten, um damit die Voraussetzungen zu schaffen, dass auf dem Vertragsobjekt (Bemerkung: gemeint ist das Grundstück Oberhofen am Thunersee / 497) Wohnraum für Personen aus dem Mittelstand bereitgestellt werden kann.*

*Nachdem die Gemeinde den definitiven Erwerb nicht realisieren kann, erfolgt dieser Verkauf im gleichen Sinn an die Frutiger AG Immobilien, welche aus diesem Grund die nachfolgenden Absichts- und Verpflichtungserklärungen abgibt.“*

Die Einwohnergemeinde Oberhofen am Thunersee hat, wie die Verkäufer, das Interesse und die Zielsetzung, dafür besorgt zu sein, dass für das

Grundstück Oberhofen am Thunersee / 497 – sowohl von der Frutiger AG Immobilien als Eigentümerin/Erstellerin der Überbauung wie auch von der Einwohnergemeinde Oberhofen am Thunersee als Planungs- und Baubewilligungsbehörde – die Voraussetzungen geschaffen werden, Wohnraum für Personen aus dem Mittelstand bereitzustellen.

## **2. Absichten und Verpflichtungen der Frutiger AG Immobilien gegenüber der Einwohnergemeinde Oberhofen am Thunersee**

Entsprechend diesen (den Vorstellungen der Verkäufer entsprechenden) Zielsetzungen der Einwohnergemeinde Oberhofen am Thunersee beabsichtigt die Frutiger AG Immobilien, auf dem Grundstück Oberhofen am Thunersee / 497 eine sozial durchmischte Wohnüberbauung für den Mittelstand zu entwickeln und zu realisieren.

Als Zielgruppe angesprochen werden Familien, Paare und Singles aller Altersgruppen. Um dieses Ziel zu erreichen, beabsichtigt die Frutiger AG Immobilien, die Mietzinse zwischen dem 50%- und dem 80%-Quantil der UBS-Marktdaten für Angebotsmieten (basierend auf den Daten von Wüest & Partner) festzulegen. Die Frutiger AG Immobilien ist bestrebt, die Mietzinse passend zur Zielgruppe und entsprechend den jeweiligen Qualitäten der Wohnungen auszugestalten.

In diesem Sinn verpflichtet sich die Frutiger AG Immobilien hiermit auch gegenüber der Einwohnergemeinde Oberhofen am Thunersee, auf dem Grundstück Oberhofen am Thunersee / 497 eine Wohnüberbauung zu realisieren, welche ganz oder in wesentlichen Teilen von einem institutionellen Anleger, als langfristiges Anlageobjekt zur Vermietung an Dritte, übernommen wird.

Dabei verpflichtet sich die Frutiger AG Immobilien ferner, auf dem Grundstück Oberhofen am Thunersee / 497

- im Umfang von maximal 30 Prozent der zulässigen Bruttogeschossfläche Wohneinheiten zu erstellen, welche in Stockwerkeigentum ausgestaltet und direkt an Dritte verkauft werden, und
- im Umfang von mindestens 70 Prozent der zulässigen Bruttogeschossfläche Wohneinheiten zu erstellen, welche zur Vermietung geeignet sind und im vorerwähnten Sinn „en bloc“ an einen institutionellen Anleger weiter veräussert werden.

In diesem Zusammenhang hat die Frutiger AG Immobilien die feste (und konzernintern rückversicherte) Absicht, die zur Vermietung bestimmten Wohneinheiten als langfristiges Anlageobjekt an die konzerneigene Pensionskasse, die Pensionskasse Frutiger, Stiftung mit Sitz in Thun, weiter zu veräussern. Der Einwohnergemeinde Oberhofen am Thunersee ist bekannt, dass die Pensionskasse Frutiger den Verkäufern des Grundstücks bereits am 7. August 2015 eine entsprechende schriftliche Erklärung abgegeben hat.

Sollte sich diese Absicht – wider Erwarten – nicht verwirklichen lassen, verpflichtet sich die Frutiger AG Immobilien, mit der Veräussderung dieser (zur Vermietung bestimmten) Wohneinheiten an einen konzernfremden Dritten alle geeigneten Massnahmen zu treffen, damit auch dieser konzernfremde Dritte die hier formulierten Absichten und eingegangenen Verpflichtungen der Frutiger AG Immobilien real umsetzt.

### III. Schlussbestimmungen

#### 1. Genehmigung durch den Gemeinderat von Oberhofen am Thunersee

Der Gemeinderat von Oberhofen am Thunersee

- hat den Gemeindepräsidenten und die Gemeindegemeinschafterin anlässlich seiner Sitzung vom 8. August 2018 zur Unterzeichnung dieser Vereinbarung ermächtigt und
- hat diese Vereinbarung anlässlich seiner Sitzungen vom 31. Oktober 2018 und vom 3. April 2019 genehmigt.

Je ein Protokollauszug zu diesen drei Sitzungen, enthaltend den jeweiligen Beschluss des Gemeinderats, ist jedem Exemplar dieser Vereinbarung beigeheftet.

#### 2. Kosten

Die gesamten Kosten dieses Vertrags trägt die Einwohnergemeinde Oberhofen.

#### 3. Exemplare der Vereinbarung

Diese Vereinbarung wird von den Parteien in **zwei Exemplaren** unterzeichnet.

\* \* \* \* \*

Thun, den 11.06.2019  
**Frutiger AG Immobilien**

Oberhofen, den 19.6.2019  
**Einwohnergemeinde Oberhofen  
am Thunersee**

Gemeinderat Oberhofen  
Präsident/in Sekretär/in

T. Fuhrer

[Signature] [Signature]

#### Beilagen

- Überbauungsplan, Überbauungsordnung «Barell-Gut», 8. August 2018
- Protokollauszug Sitzung Gemeinderat Oberhofen a.T. vom 8. August 2018
- Protokollauszug Sitzung Gemeinderat Oberhofen a.T. vom 31. Oktober 2018
- Protokollauszug Sitzung Gemeinderat Oberhofen a.T. vom 3. April 2019