

Vereinbarung

zwischen

Stadt Nidau, handelnd durch den Gemeinderat, Schulgasse 2, Postfach 240, 2560 Nidau

Nidau

und

Stadt Biel, handelnd durch den Gemeinderat, Mühlebrücke, 2502 Biel

Biel

und

Mobimo AG, Seestrasse 59, 8700 Küsnacht, vertreten durch Mobimo Management AG, Seestrasse 59, 8700 Küsnacht

Mobimo

betreffend

AGGLOlac (Werte- und Risikoausgleich zwischen den Grundeigentümern; Modalitäten für die Bereitstellung des Baulandes)

Inhaltsverzeichnis

I.	Ausgangslage	3
	1. Projekt / Eigentumsverhältnisse	3
	2. Auftrag	3
	3. Vertragsgegenstand	3
	4. Rolle von Nidau	3
	5. Vertragsgrundlagen	3
II.	Werte- und Risikoausgleich	4
	6. Grundsatz	4
	7. Erhebung der Kosten	4
	8. Gegenstand der Verpflichtungen	5
	9. Modalitäten der Erfüllung	5
	10. öffentliche Erschliessungsstrassen	6
	11. öffentliche Leitungen	6
	12. Reserve / Rückfallebene	6
	13. Gewinn	7
	14. Verlust	7
	15. Mehrwertabgabe	7
III.	Ergänzende Bestimmungen	8
	16. Steuerliche Belastungen	8
	17. Inkrafttreten / Salvatorische Klausel	8

I. Ausgangslage

1. Projekt / Eigentumsverhältnisse

¹ Nidau und Biel verfolgen zusammen mit dem privaten Partner Mobimo (Projektentwickler/Investor) mit dem Projekt AGGLOlac eine städtebauliche Vision. Innerhalb des Projektperimeters (ca. 162'700 m²) stehen eine Fläche von ca. 83'800 m² im Eigentum von Biel und eine Fläche von ca. 70'050 m² im Eigentum von Nidau.

² Der auf dem Hoheitsgebiet von Nidau liegende Projektperimeter umfasst auch noch eine im Eigentum Dritter stehende Fläche von insgesamt ca. 8'850 m².

2. Auftrag

Gestützt auf den «Bericht an die Stadträte» vom 27./31. August 2010 haben die beiden Parlamente die Gemeinderäte von Nidau und Biel beauftragt, die noch erforderlichen weiteren Zusatzabklärungen zu treffen und den Stadträten zusammen mit den Kreditanträgen für die nächste Planungsphase «je den Vertrag über den Werte- und Risikoausgleich» zwischen Nidau und Biel sowie den Planungsvertrag für die Zusammenarbeit mit einem privaten Partner zu unterbreiten.

3. Vertragsgegenstand

¹ Dieser Vertrag regelt – unter dem Vorbehalt seiner Genehmigung durch die jeweils finanzkompetenten Gemeindeorgane – im Rahmen des Projektes AGGLOlac den Werte- und Risikoausgleich zwischen Nidau, als hoheitlich handelndem Gemeinwesen und als Grundeigentümerin, und Biel als Grundeigentümerin.

² Im Hinblick darauf legt er zudem in Ergänzung der Planungsvereinbarung die Modalitäten für die Ermittlung und Verwendung der zur Bereitstellung des Baulandes zur Verfügung stehenden Mittel fest.

4. Rolle von Nidau

Nidau handelt im Rahmen dieses Vertrags einerseits als hoheitlich handelnde, für die Nutzungsplanung und die öffentliche Erschliessung zuständige Gemeinde und andererseits als beteiligte Grundeigentümerin.

5. Vertragsgrundlagen

Grundlagen dieses Vertrages bilden:

- Bericht der Gemeinderäte von Nidau und Biel an die Stadträte von Nidau und Biel vom 27./31. August 2010 (inkl. alle Anhänge und dazu gehörenden Grundlagen),

- Beschluss AGGLOlac des Stadtrates von Nidau vom 16. September 2010,
- Beschluss AGGLOlac des Stadtrates von Biel vom 21. Oktober 2010,
- Bericht der Gemeinderäte von Nidau und Biel an die Stadträte von Nidau und Biel vom 8. / 21. Mai 2013
- Entwurf der Planungsvereinbarung zwischen Nidau und Biel, handelnd durch die Gemeinderäte, und der Mobimo AG 12. April 2013 und 8. / 21. Mai 2013
- Vereinbarung zwischen den Städten Nidau und Biel für die Weiterentwicklung der Vision AGGLOlac (Phase „Zusatzabklärungen“) vom 29.11.2010 / 23.12.2010,
- Konzept Projektträgerschaft der Einwohnergemeinden Nidau und Biel für die Vision AGGLOlac vom 9.Mai 2011 (Anhang 2),
- Ausschreibungsdossier zur Wahl eines Investors und Projektentwicklers (privater Partner) für die Vison AGGLOlac vom 9.5.2011,
- Bewerbungsdossier der Mobimo Mangement AG vom 25.August 2011,
- Schreiben der Mobimo Mangement AG vom 24. Februar 2012.

II. Werte- und Risikoausgleich

6. Grundsatz

¹ Nidau und Biel erfüllen die sich aus der Planungsvereinbarung ergebende Verpflichtung zum Verkauf des für private Bauten nutzbaren «AGGLOlac-Landes» an Mobimo gesamthaft und gemeinsam.

² Nidau und Biel verzichten damit ausdrücklich darauf, die sich aus dem Verkauf des «AGGLOlac-Landes» ergebenden Verpflichtungen einzelnen Grundstücken zuzuordnen.

7. Erhebung der Kosten

¹ Grundlage für die Bereitstellung des Baulandes durch Nidau und Biel für Mobimo bildet vorerst die im Bericht der Gemeinderäte an die Stadträte enthaltene Kosten- und Ertragsschätzung (Seite 33).

² Diese Kosten- und Ertragsschätzung ist zu aktualisieren und veränderten Verhältnissen anzupassen, sobald dafür Anhaltspunkte bestehen.

³ Grundlage für die Erfüllung der Verpflichtungen von Nidau und Biel für die Bereitstellung des Baulandes bildet stets die aufgrund der voranschreitenden Abklärungen aktualisierte Kostenschätzung.

8. Gegenstand der Verpflichtungen

¹ Nidau und Biel sind aufgrund der Planungsvereinbarung verpflichtet, die nach den zu erlassenden Nutzungsvorschriften zu überbauenden oder baulich nutzbaren Flächen auf ihre Kosten im Rahmen der Bauarbeiten so von Altlasten oder Bauherren-Altlasten zu befreien, dass eine bestimmungsgemässe Nutzung der in Frage stehenden Areale möglich ist und die gemäss der zu erlassenden Nutzungsplanung auszuscheidenden Baufelder aus dem Altlastenkataster entlassen sind. Zudem tragen die Städte Nidau und Biel sämtliche Mehrkosten für archäologische Ausgrabungsarbeiten, die für die Bereitstellung des benötigten Baulands erforderlich werden. Die Kosten für die Pfählung des Baugrundes oder für Bodenplatten trägt aber in jedem Falle Mobimo.

² Im Hinblick darauf bemühen sich Nidau und Biel um möglichst hohe Beiträge der öffentlichen Hand für die in den Bereichen Archäologie, Altlasten und Bauherren-Altlasten zu treffenden Vorkehren.

³ Nidau ist beim Erlass der Nutzungsvorschriften im Einvernehmen mit Biel und Mobimo dafür besorgt, die Nutzungsplanung möglichst auf die Bedürfnisse der Archäologie, der Altlastensanierung und der Bereinigung der Bauherren-Altlasten sowie auf die Erhaltung des bestehenden öffentlichen Leitungsnetzes und insbesondere auf die zur Bereitstellung des Baulandes zur Verfügung stehenden Mittel (vgl. dazu Ziffer 9) auszurichten.

⁴ Die Stabilisierung oder Verbesserung der Baugrundqualität bildet nicht Gegenstand der Verpflichtungen von Nidau und Biel zur Bereitstellung des Baulandes.

9. Modalitäten der Erfüllung

¹ Die Verpflichtungen zur Bereitstellung des Baulandes gemäss der Planungsvereinbarung und gemäss Ziffer 8 dieser Vereinbarung sind so zu erfüllen, dass die dafür aus dem Verkauf des «AGGLOlac-Landes» zur Verfügung stehenden Mittel ausreichen und ein angemessener, der zu realisierenden Nutzung Rechnung tragender Landwert übrig bleibt (vgl. Ziff. 12 und Ziff. 11.1 des Entwurfs der Planungsvereinbarung zwischen Nidau, Biel und Mobimo).

² Die für archäologische Schutzvorkehren und eine optimierte Bearbeitung der Altlasten und Bauherren-Altlasten und die Verlegung öffentlicher Leitungen zur Verfügung stehenden Mittel sind deshalb unter gleichzeitiger Abstimmung auf die zu erlassenden

Nutzungsvorschriften (vgl. dazu Ziffer 8 Abs. 3) unter Einhaltung einer engen, etappenweisen Kostenkontrolle optimiert einzusetzen.

³ Mobimo ist in diese Arbeiten einzubeziehen und verpflichtet sich, im Rahmen der Projektentwicklung zur Erreichung dieser Zielsetzungen beizutragen.

10. öffentliche Erschliessungsstrassen

¹ Nidau und Biel sind als Grundeigentümerinnen verpflichtet, sämtliche benötigten öffentlichen Detailerschliessungsstrassen im Rahmen der Bereitstellung des Baulandes vollständig aus dem Verkaufspreis des «AGGLOlac-Landes» zu bezahlen.

² Soweit im Perimeter AGGLOlac Basiserschliessungsstrassen zu erstellen sein sollten, sind auch die dafür nach Art. 112 f BauG zu entrichtenden Gemeindeanteile durch die Grundeigentümerinnen aus dem Verkaufspreis des «AGGLOlac-Landes» zu finanzieren.

11. öffentliche Leitungen

¹ Die Kosten für die Erschliessung des Gebiets mit öffentlichen Leitungen (Abwasser, Elektrizität) sind von der betroffenen Spezialfinanzierung von Nidau oder über die Finanzierungssysteme der jeweiligen besonderen Erschliessungsträger (Wasser, Telekommunikation, etc.) zu decken und über die jeweiligen Gebührensysteme (Anschlussgebühren, wiederkehrende Gebühren oder Preise) zu refinanzieren.

² Die Kosten für die aufgrund des Projektes AGGLOlac erforderlich werdenden Verlegungen bestehender öffentlicher Leitungen sind aus dem Verkaufspreis des „AGGLOlac-Landes“ zu bezahlen, soweit dafür infolge des für das Leitungsnetz dadurch entstehenden Mehrwertes nicht die Spezialfinanzierung der jeweiligen Infrastruktureinrichtung in Anspruch genommen werden kann.

12. Reserve / Rückfallebene

¹ Von der von Mobimo geschuldeten Entschädigung für die Abtretung und Bereitstellung des für private Nutzungen zur Verfügung stehenden Baulandes sind 20% als Reserve auszuscheiden und nicht in den Kostenvoranschlag für die Erfüllung der Verpflichtungen der Städte Biel und Nidau zur Bereitstellung des Baulandes (vgl. Ziff. 8-11) einzubeziehen.

² Diese Reserve dient den Städten Nidau und Biel zur Abdeckung der trotz den getroffenen und noch zu treffenden Abklärungen verbleibenden Risiken (Altlasten, Archäologie) und eines angemessenen Gewinns (vgl. Ziff. 13) sowie zur Sicherung einer allenfalls bundesrechtlich geschuldeten Mehrwertabgabe (vgl. Ziff. 15 Abs. 2),

³ Sollte sich im Verlaufe der weitem Projektierungs- und Realisierungsarbeiten zeigen, dass die Reserven gemäss Ziff. 12 Abs. 1 nicht ausreichen, verpflichten sich die Parteien dazu, die Infrastrukturkosten für die Bereitstellung des Baulandes nach Möglichkeit weiter zu reduzieren und dabei nötigenfalls auch eine Umgestaltung / Redimensionierung des Projektes zu prüfen, soweit sich dies angesichts eines deswegen allenfalls reduzierten Verkaufserlöses und unter Berücksichtigung der deswegen allenfalls unnütz gewordenen Planungsaufwendungen als wirtschaftlich angezeigt erweist.

13. Gewinn

¹ Soweit den Gemeinden aus dem Verkauf des Landes im AGGLOlac-Perimeter nach der vollständigen Deckung der den Grundeigentümerinnen daraus für die Bereitstellung des Baulandes erwachsenden Verpflichtungen ein Ertrag verbleiben sollte, ist daraus bis zu einem Betrag von CHF 7 Mio. vorab die Stadt Biel für ihre eingebrachten Grundstücke zu entschädigen.

² Soweit ein weitergehender Überschuss verbleiben sollte, ist dieser hälftig zwischen Nidau und Biel aufzuteilen.

³ Nidau verzichtet gegenüber Biel darauf, für das von Nidau einzubringende und zu verkaufende Land aus einem verbleibenden Ertrag eine besondere (Vorab)Entschädigung zu beanspruchen.

14. Verlust

Soweit Nidau und Biel als Grundeigentümerinnen aus dem Verkauf des Landes im AGGLOlac-Perimeter und den damit verbundenen Verpflichtungen zur Bereitstellung des Baulandes ein Verlust oder soweit Nidau und Biel aus dem Verkauf dieses Landes eine gemeinderechtliche (Ausfall)Haftung erwachsen sollte, trägt Biel diese Verbindlichkeiten durch (teilweisen) Verzicht auf den Ertrag gemäss Ziff. 12 Abs. 1 bis zum Betrag von CHF 7 Mio. zu gleichen Teilen wie Nidau. Für weitergehende Verbindlichkeiten haftet ausschliesslich Nidau.

15. Mehrwertabgabe

¹ Nidau verzichtet als hoheitlich handelnde Gemeinde gegenüber den Grundeigentümerinnen Nidau und Biel (und gegenüber Mobimo) darauf, für die zu erlassenden, neuen Nutzungsvorschriften in Anwendung von Art. 142 BauG eine Mehrwertabgabe zu verlangen.

² Soweit im dafür massgebenden Zeitpunkt aufgrund einer Änderung des Bundesgesetzes über die Raumplanung oder aus andern Gründen zwingend eine Mehrwertabgabe erhoben werden muss, ist diese aus dem Verkaufserlös des «AGGLOlac-

Landes» zu begleichen. Dabei sind die Aufwendungen der Parteien für die Bereitstellung des «AGGLOlac-Landes» soweit als möglich in Abzug zu bringen.

III. Ergänzende Bestimmungen

16. Steuerliche Belastungen

¹ Steuerliche Fragen (Grundstücksgewinn- und Handänderungssteuern, andere Abgaben) sind grundsätzlich ausserhalb des Werte- und Risikoausgleichs auf technischer Ebene zu regeln.

² Nidau und Biel verpflichten sich aber als Grundeigentümerinnen dazu, im Rahmen der wirtschaftlichen Vorgaben der Planungsvereinbarung und dieses Vertrags zu dafür geeigneten Massnahmen Hand zu bieten.

³ Mobimo ist – soweit erforderlich – in solche Vorkehren einzubeziehen.

17. Inkrafttreten / Salvatorische Klausel

¹ Die Parteien haben diese Vereinbarung abgeschlossen, um zwischen Nidau als hoheitlich handelnder Gemeinde und als Grundeigentümerin und Biel als Grundeigentümerin den Rahmen für die gemeinsame Weiterverfolgung des Projektes AGGLOlac abzustecken.

² Diese Vereinbarung tritt in Kraft, wenn sie zusammen mit dem Verkauf des «AGGLOlac-Landes» durch die dafür finanzkompetenten Organe von Nidau und Biel genehmigt worden ist und wenn gleichzeitig die für den AGGLOlac-Perimeter von Nidau zu erlassenden neuen Nutzungsvorschriften beschlossen worden sind.

³ Die Parteien verpflichten sich, diese Vereinbarung vor der Genehmigung gemäss Abs. 2 veränderten Verhältnissen anzupassen, soweit dies erforderlich werden sollte. Wegleitend dafür bleiben die materiellen Vorgaben dieser Vereinbarung und der Planungsvereinbarung.

Nidau, 21.5.13 Biel, 02.05.2013 Küssnacht, 12.4.2013

Stadt Nidau:
Für den Gemeinderat

Stadt Biel:
Für den Gemeinderat

Mobimo AG:
Mobimo Management AG

  