

A U S Z U G

**aus der öffentlichen Urkunde
enthaltend Vereinbarungen betreffend
das Projekt AGGLOlac in Nidau**

**vom 30. April 2020
(Urschrift Nr. 3980 des Notars Franz Müller, Bern)**

zu Handen der Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Biel/Bienne

Hinweis:

Dieser Auszug enthält nach dem einleitenden Vorbericht (Ziff. 1.1.) mit einem Übersichtsplan die Regelungen der öffentlichen Urkunde betreffend die Arrondierung bestehender Grundstücke, die Übertragung von Grundstücken an den Gemeindeverband Seeufer Nidau-Biel/Bienne oder an die Mobimo AG und die Einräumung von Baurechten zugunsten der Mobimo AG, soweit diese Geschäfte die Einwohnergemeinde Biel/Bienne oder den Gemeindeverband betreffen.

Die vollständige öffentliche Urkunde kann auf www.biel-bienne.ch/agglolac und www.agglolac.ch eingesehen werden.

Urschrift Nr. 3980

ÖFFENTLICHE URKUNDE

enthaltend Vereinbarungen betreffend
das Projekt AGGLOlac in Nidau

Franz Müller, Notar des Kantons Bern mit Büro in Bern, eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern unter der Nummer 260,

beurkundet:

1. Die **Einwohnergemeinde Nidau**, Schulgasse 2, Postfach 240, 2560 Nidau, handelnd durch den Gemeinderat und dieser vorliegend vertreten durch die Stadtpräsidentin, Frau Sandra Hess, von Heimiswil BE und Wald ZH, in Nidau, und den Stadtverwalter, Herrn Stephan Ochsenbein, von Fahrni BE, in Evillard

und

2. die **Einwohnergemeinde Biel/Bienne**, Neuengasse 28, 2502 Biel/Bienne, handelnd durch den Gemeinderat und dieser vorliegend vertreten durch den Stadtpräsidenten, Herrn Erich Fehr, von und in Biel/Bienne BE, und die Stadtschreiberin, Frau Anna Barbara Labbé, von Rüegsau BE und Langnau i. E. BE, in La Neuveville

sowie

3. die **Mobimo AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Küsnacht (UID: CHE-103.612.281), Seestrasse 59, 8700 Küsnacht, vorliegend handelnd durch den mit Kollektivunterschrift zu zweien zeichnungsberechtigten Präsidenten des Verwaltungsrates, Herrn Daniel Ducrey, von Alterswil FR, in Zürich, sowie durch den bevollmächtigten Herrn Jürg Mosimann, geb. 5. August 1973, von Arni BE, in Rapperswil, gemäss Spezialvollmacht vom 22. April 2020, unterzeichnet durch den mit Kollektivunterschrift zu zweien zeichnungsberechtigten Präsident des Verwaltungsrates, Herrn Daniel Ducrey, vgt., und den mit Kollektivunterschrift zu zweien mit Daniel Ducrey oder Manuel Itten Zeichnungsberechtigten Herrn Marco Tondel, von Zürich ZH, in Maur. Die Spezialvollmacht wird im Original als Beilage Nr. 1 mit dieser Urschrift aufbewahrt.

erklären:

1. VERTRAGSGRUNDLAGEN

1.1. Vorbericht

Das Projekt AGGLOlac in Nidau bezeichnet die Gestaltung des Seeufers Nidau-Biel/Bienne am Bielersee und die angrenzende Überbauung im Gemeindegebiet der Einwohnergemeinde Nidau mit dem Ziel, das Gebiet als Lebens- und Wohnraum aufzuwerten und für die Bevölkerung attraktiv zu gestalten und zu erhalten.

Die Parteien treffen mit dem vorliegenden Vertrag betreffend die Realisierung des Projektes AGGLOlac in Nidau gegenseitig bindende und verpflichtende, jedoch nach Ziff. 1.3. hienach aufschiebend bedingte Vereinbarungen.

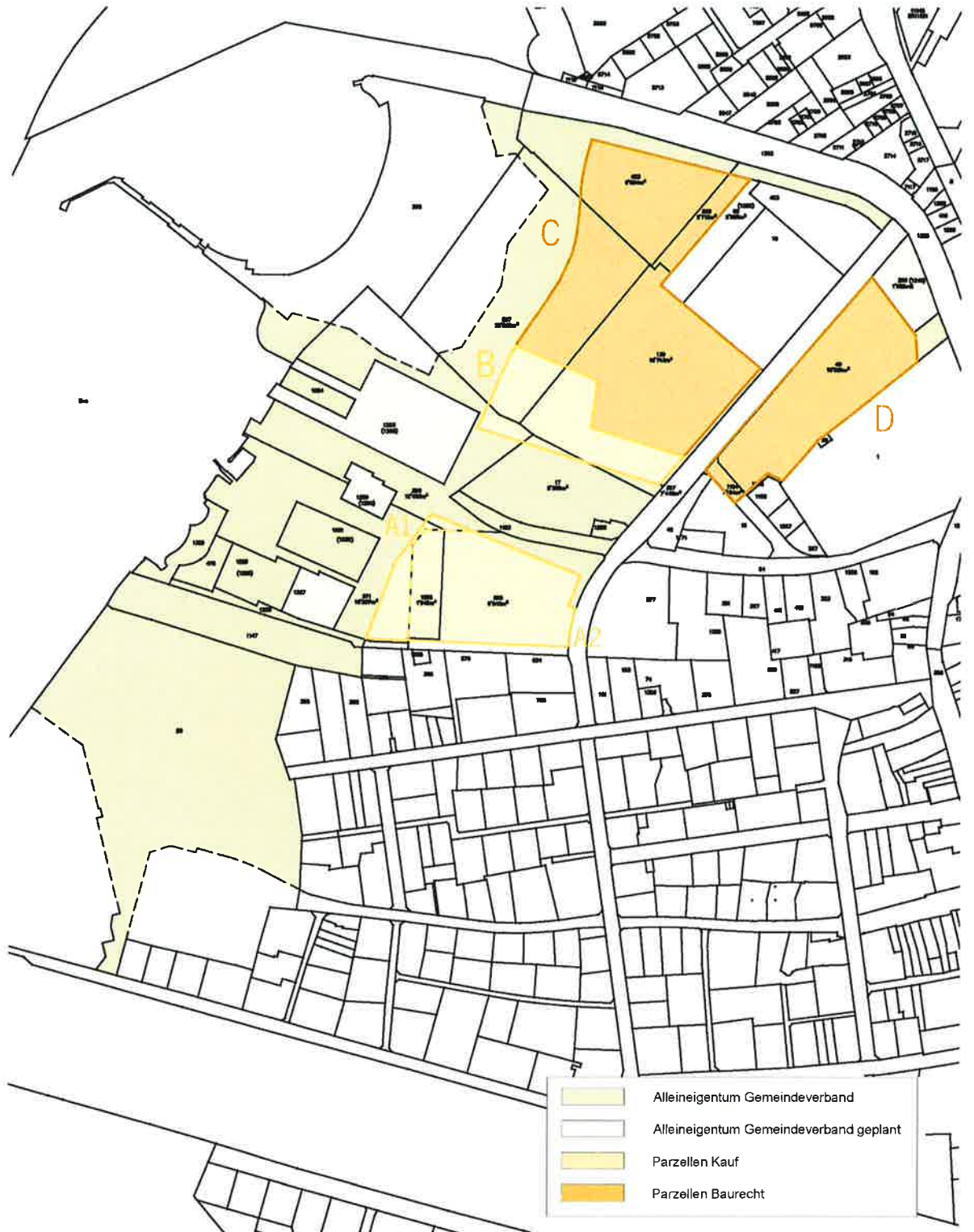
Die Mobimo AG verpflichtet sich mit dem vorliegenden Vertrag insbesondere zum Erwerb von Grundstücken und zur Übernahme von Baurechten zu einem bestimmten Preis sowie zur Realisierung der Bauten des Projektes AGGLOlac.

Die Einwohnergemeinden Nidau und Biel/Bienne verpflichten sich mit dem vorliegenden Vertrag insbesondere:

- unter dem Namen „Verband Seeufer Nidau-Biel/Bienne“ einen Gemeindeverband nach Art. 130 ff. des Gemeindegesetzes vom 16. März 1998 (GG) zu gründen mit dem Zweck, die Verpflichtungen des vorliegenden Vertrages zu erfüllen (namentlich die Arrondierung von Grundstücken, die Veräusserung von Grundstücken und die Einräumung von Baurechten, die Erstellung von öffentlichen Infrastrukturen und Anlagen, die Schadloshaltung der Mobimo AG für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Altlastensanierung sowie mit den Abbrucharbeiten, die Umsetzung der Archäologievereinbarung mit dem Kanton Bern und weitere besondere Massnahmen);
- diverse sich derzeit im Alleineigentum der Einwohnergemeinde Nidau oder Biel/Bienne befindliche Grundstücke oder Grundstücksabschnitte in den Gemeindeverband einzubringen.

Überdies verpflichtet sich die Einwohnergemeinde Nidau zur Arrondierung und anschliessenden direkten Veräusserung von Grundstücken.

(...)



[Abbildung 1: Übersicht über den Perimeter des Projektes AGGLOlac in Nidau; Auszug aus der Situationsdokumentation (Beilage Nr. 2)]

3. ABWICKLUNG DER GRUNDSTÜCKSGESCHÄFTE ÜBER DEN GEMEINDEVERBAND SEEUFER NIDAU-BIEL/BIENNE

3.1. Gründung eines Gemeindeverbands

Die Einwohnergemeinden Nidau und Biel/Bienne gründen für die Abwicklung der mit dem vorliegenden Vertrag vereinbarten Grundstücksgeschäfte einen Gemeindeverband nach Art. 130 ff. Gemeindegesetz. Sie verpflichten den Gemeindeverband durch entsprechende reglementarische Zweckbestimmung, die mit diesem Vertrag eingegangenen Verpflichtungen nach Massgabe der folgenden Bestimmungen an Stelle der Einwohnergemeinden zu erfüllen. Ein Entwurf des Dokumentes „Organisationsreglement Verband Seeufer Nidau-Biel/Bienne“ vom 13. Februar 2020 wird von den Parteien unterzeichnet und als Beilage Nr. 5 mit der vorliegenden Urschrift aufbewahrt.

3.2. Verpflichtung zur Teilung von Grundstücken

Die Einwohnergemeinden Nidau und Biel/Bienne verpflichten sich im Hinblick auf die Einbringung von Grundstücksabschnitten gemäss Ziff. 3.3. sogleich, vorgängig die entsprechenden Grundstücksabschnitte durch Teilung ihrer Grundstücke zu bilden. Betreffend die Grundstücksabschnitte, welche letztlich an die Mobimo AG verkauft oder im Baurecht abgegeben werden, erfolgt die Teilung nach den Vorgaben gemäss Ziff. 4.3. hienach.

3.3. Verpflichtung zur Einbringung von Grundstücken und Grundstücksabschnitten in den Gemeindeverband

(...)

(...)

3.3.2. Verpflichtung der Einwohnergemeinde Biel/Bienne

Die Einwohnergemeinde Biel/Bienne verpflichtet sich, die nachfolgenden, in der Situationsdokumentation (Beilage Nr. 2 zur vorliegenden Urschrift) jeweils farblich markierten Grundstücke und Grundstücksabschnitte unentgeltlich in den Gemeindeverband einzubringen:

a) Grundstücksabschnitte, welche letztlich an die Mobimo AG verkauft oder im Baurecht abgegeben werden

- 1'575 m² von Nidau / 371 (entspricht dem Grundstück Nidau / 371.1 in der Situationsdokumentation)
- 194 m² von Nidau / 390 (entspricht dem Grundstück Nidau / 390.1 in der Situationsdokumentation)
- 545 m² von Nidau / 390 (entspricht dem Grundstück Nidau / 390.2 in der Situationsdokumentation)
- 4'295 m² von Nidau / 139 (entspricht dem Grundstück Nidau / 139.1 in der Situationsdokumentation)
- 11'775 m² von Nidau / 139 (entspricht dem Grundstück Nidau / 139.2 in der Situationsdokumentation)
- 1'906 m² von Nidau / 897 (entspricht dem Grundstück Nidau / 897.1 in der Situationsdokumentation)
- 5'489 m² von Nidau / 897 (entspricht dem Grundstück Nidau / 897.2 in der Situationsdokumentation)
- 6'055 m² von Nidau / 483 (entspricht dem Grundstück Nidau / 483.1 in der Situationsdokumentation)
- 1'377 m² von Nidau / 500 (entspricht dem Grundstück Nidau / 500.1 in der Situationsdokumentation)

Das Total der Flächen dieser Grundstücksabschnitte, welche letztlich an die Mobimo AG verkauft oder im Baurecht abgegeben werden, beträgt 33'211 m² (Quadratmeter dreiunddreissigtausendzweihundertelf).

Die abgetrennten Flächen bilden jeweils neue Grundstücke. Die Teilung der Grundstücke hat nach den Vorgaben unter Ziff. 4.3. hienach zu erfolgen.

b) Grundstücke und Grundstücksabschnitte, welche im Alleineigentum des Gemeindeverbands verbleiben werden

- 8'566 m² von Nidau / 371 (entspricht dem Grundstück Nidau / 371 im neuen Halt in der Situationsdokumentation)
- 9'417 m² von Nidau / 390 (entspricht dem Grundstück Nidau / 390 im neuen Halt in der Situationsdokumentation)
- 307 m² von Nidau / 139 (entspricht dem Grundstück Nidau / 139.3 in der Situationsdokumentation)

- 6'996 m² von Nidau / 897 (entspricht dem Grundstück Nidau / 897 im neuen Halt in der Situationsdokumentation)
- 3'639 m² von Nidau / 483 (entspricht dem Grundstück Nidau / 483 im neuen Halt in der Situationsdokumentation)
- 1'335 m² von Nidau / 500 (entspricht dem Grundstück Nidau / 500 im neuen Halt in der Situationsdokumentation)
- 936 m² von Nidau / 360 (entspricht dem Grundstück Nidau / 360.1 in der Situationsdokumentation)
- 1'403 m² von Nidau / 360 (entspricht dem Grundstück Nidau / 360.2 in der Situationsdokumentation)
- das Grundstück Nidau / 1228 im Gesamthalt von 2'052 m² mit dem darauf lastenden Baurecht Nidau / 1229
- das Grundstück Nidau / 1231 im Gesamthalt von 2'543 m² mit dem darauf lastenden Baurecht Nidau / 1232
- das Grundstück Nidau / 1254 im Gesamthalt von 896 m²
- das Grundstück Nidau / 475 im Gesamthalt von 909 m²

Das Total der Flächen dieser Grundstücke und Grundstücksabschnitte, welche im Gemeindeverband verbleiben werden, beträgt 38'999 m² (Quadratmeter achtunddreissigtausendneunhundertneunundneunzig). Im Alleineigentum des Gemeindeverbands bleiben im Weiteren die Bodengrundstücke, auf welchen Baurechte zugunsten der Mobimo AG errichtet werden.

(...)

4. VERTRAGSGRUNDSTÜCKE

4.1. Definition der Vertragsgrundstücke

Bei den in der unter Ziff. 1.2. hievor erwähnten Situationsdokumentation (Beilage Nr. 2 zur vorliegenden Urschrift) mit A1, B, C und D bezeichneten (arrondierten) Grundstücken handelt es sich um diejenigen Grundstücke bzw. Grundstücksabschnitte, welche nach erfolgter Einbringung in den Gemeindeverband durch die Mobimo AG vom Gemeindeverband gekauft (A1 und B) bzw. im Baurecht übernommen (C und D) und bebaut werden sollen (Gesamthalt: 43'872 m²).

Bei dem in der Situationsdokumentation mit A2 bezeichneten (arrondierten) Grundstück handelt es sich um diejenigen Grundstücke bzw. Grundstücksabschnitte, welche durch die Mobimo AG direkt von der Einwohnergemeinde Nidau gekauft werden (Gesamthalt: 9'607 m²).

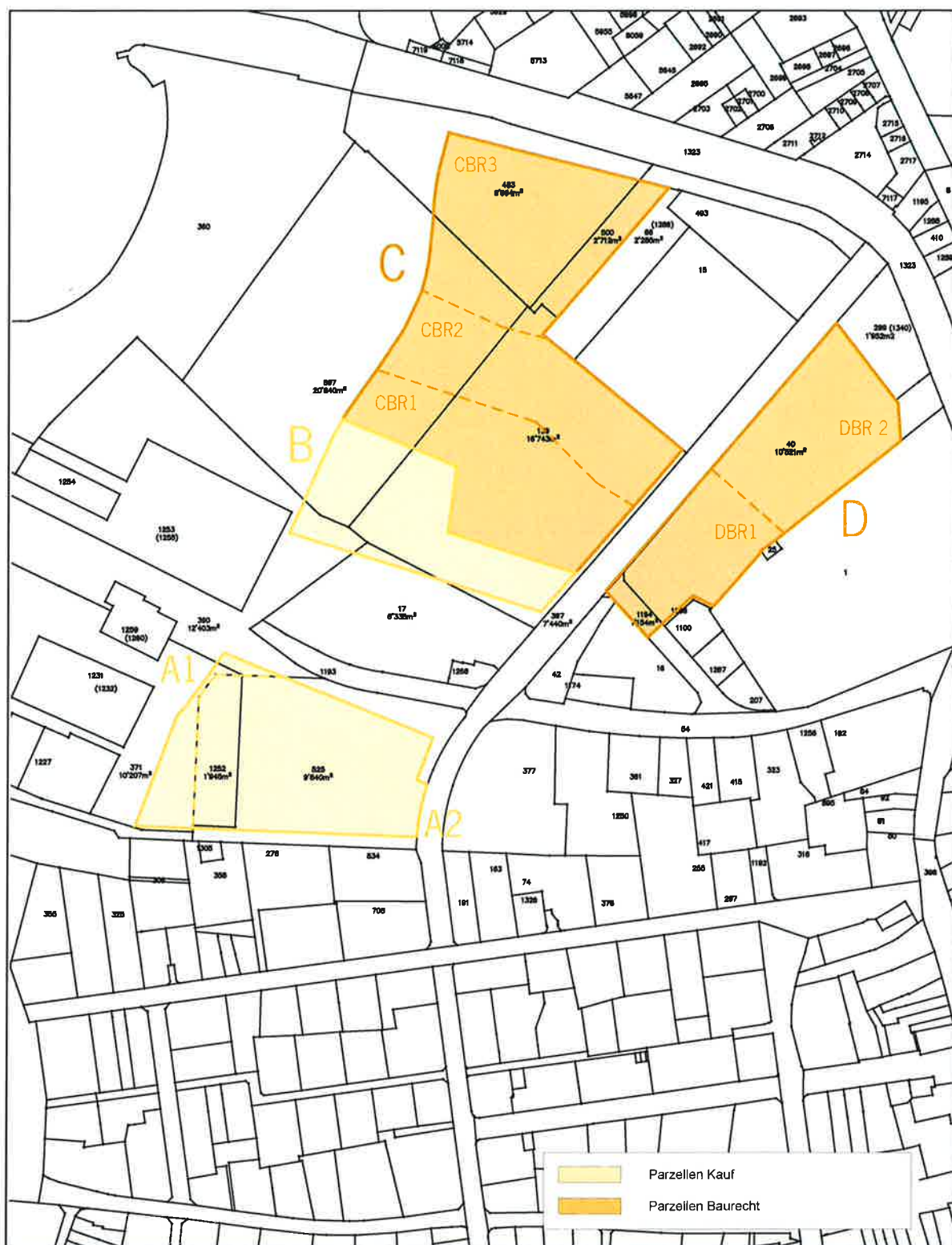
Die sogenannten Vertragsgrundstücke, welche schliesslich von der Mobimo AG gekauft bzw. im Baurecht übernommen werden, umfassen somit insgesamt folgende Grundstücke:

- Das Grundstück A1, bestehend aus 1'575 m² des Grundstücks Nidau / 371 und 194 m² des Grundstücks Nidau / 390;
- Das Grundstück B, bestehend aus 545 m² des Grundstücks Nidau / 390, 197 m² des Grundstücks Nidau / 17, 4'295 m² des Grundstücks Nidau / 139¹ und 1'906 m² des Grundstücks Nidau / 897;
- Die auf dem Grundstück C (bestehend aus 11'775 m² des Grundstücks Nidau / 139², 5'489 m² des Grundstücks Nidau / 897, 6'055 m² des Grundstücks Nidau / 483 und 1'377 m² des Grundstücks Nidau / 500) flächendeckend zu errichtenden Baurechtsgrundstücke CBR1, CBR2 und CBR3;
- Die auf dem Grundstück D (bestehend aus 392 m² des Grundstücks Nidau / 1194, 70 m² des Grundstücks Nidau / 397 und 10'002 m² des Grundstücks Nidau / 40) flächendeckend zu errichtenden Baurechtsgrundstücke DBR1 und DBR2;
- Das Grundstück A2, bestehend aus dem Grundstück Nidau / 1252 (im Halt von total 1'945 m²) sowie 7'662 m² des Grundstücks Nidau / 525.

Die Lage und Ausdehnung der Vertragsgrundstücke werden durch Unterzeichnung der Situationsdokumentation (Beilage Nr. 2 zur vorliegenden Urschrift) von den Parteien ausdrücklich anerkannt (vgl. Ziff. 1.2. hievor).

¹ Vom Grundstück Nidau / 139 (Expopark) verbleiben 366 m² vorerst im Alleineigentum der Einwohnergemeinde Biel/Bienne und werden später durch unentgeltliche Übertragung an die Einwohnergemeinde Nidau zur Arrondierung der Dr.-Schneider-Strasse verwendet.

² Vgl. Fn 1.



[Abbildung 2: Übersicht über die Vertragsgrundstücke]

6. BESTIMMUNGEN BETREFFEND DIE DEREINSTIGEN KAUF- UND BAURECHTSVERTRÄGE

6.1. Vorbericht

Bei den Vereinbarungen in der vorliegenden öffentlichen Urkunde handelt es sich um vertragliche Vereinbarungen zwischen den Einwohnergemeinden Nidau und Biel/Bienne betreffend den zu gründenden Gemeindeverband einerseits, sowie zwischen den Einwohnergemeinden Nidau und Biel/Bienne (bzw. inskünftig dem Gemeindeverband) sowie der Mobimo AG anderseits. Der Vollzug erfolgt etappenweise (vgl. Ziff. 4.9. hievor) gestützt auf die vorstehenden und nachfolgenden Vereinbarungen nach Eintritt der Bedingung gemäss Ziff. 1.3. hievor mittels Vollzugsverträgen.

6.2. Gegenseitige Verpflichtungen

Der Gemeindeverband und die Mobimo AG sind verpflichtet, entsprechend den nachfolgenden Vereinbarungen definitive Kauf- und Baurechtsverträge abzuschliessen und im Grundbuch eintragen zu lassen.

6.2.1. Verkaufsverpflichtung und Verpflichtung zur Einräumung von Baurechten betreffend die Vertragsgrundstücke

Der Gemeindeverband als Verkäuferschaft und Baurechtsgeber ist verpflichtet, der Mobimo AG als Käuferschaft bzw. Baurechtsnehmerin die folgenden entsprechend der Ziff. 4. hievor zu bildenden Grundstücke zu verkaufen bzw. die folgenden Baurechte auf den Grundstücken entsprechend dem Muster-Baurechtsvertrag gemäss Ziff. 4.6. hievor zugunsten der Mobimo AG zu begründen:

- Das Grundstück A1 im Halt von 1'769 m²;
- Das Grundstück B im Halt von 6'943 m²;
- Die drei auf dem Grundstück C zu errichtenden Baurechte CBR 1, CBR 2 und CBR 3 im Gesamthalt von 24'696 m²;
- Die zwei auf dem Grundstück D zu errichtenden Baurechte DBR 1 und DBR 2 im Gesamthalt von 10'464 m².

(...)

6.2.2. Kaufverpflichtung und Verpflichtung zur Übernahme im Baurecht

Die Mobimo AG als Käuferschaft bzw. Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die unter Ziff. 6.2.1. soeben genannten Grundstücke zu kaufen bzw. im Baurecht zu übernehmen.

6.3. Gesamtpreis (Total Kaufpreise und Baurechtszinsen als Einmalleistung)

6.3.1. Gesamtpreis gemäss Kaufangebot vom 23. Februar 2012

Die Mobimo AG hat gemäss Kaufangebot vom 23. Februar 2012 für die zu diesem Zeitpunkt definierten Vertragsgrundstücke ein Kaufangebot in der Höhe von CHF 110'000'000.00 (Schweizer Franken einhundertzehn Millionen 00/00), basierend auf einer baurechtlichen Ausnutzung von insgesamt 120'000 m² anrechenbare Geschossfläche (GfO) und einem differenzierten und durchschnittlichen Preis von rund CHF 917.00 pro m² GfO unterbreitet.

6.3.2. Bereinigung des Gesamtpreises aufgrund geänderter Verhältnisse

Zwischenzeitlich haben sich betreffend die Vertragsgrundstücke folgende Änderungen ergeben:

- Zum Zeitpunkt der Abgabe des Kaufangebotes vom 23. Februar 2012 umfassten die damals definierten Vertragsgrundstücke zusätzlich das Grundstück Nidau / 299 mit dem darauf lastenden Baurecht Nidau / 1340 („Delli-Wash-Grundstück“), das Grundstück Nidau / 42 sowie den gesamten Bereich der ZPP 7.4 (Hafenbereich) inklusive Péniche. Die genannten Grundstücke und Bereiche können nun nicht wie ursprünglich geplant an die Mobimo AG verkauft oder im Baurecht abgegeben werden.
- Zum Zeitpunkt der Abgabe des Kaufangebotes vom 23. Februar 2012 war die Teilfläche von 7'662 m² des Grundstücks Nidau / 525 nicht als Vertragsgrundstück vorgesehen.
- Zum Zeitpunkt der Abgabe des Kaufangebotes vom 23. Februar 2012 war geplant, dass sämtliche damals definierten Vertragsgrundstücke an die Mobimo AG verkauft werden. Zwischenzeitlich haben sich die Parteien darauf geeinigt, dass die Grundstücke C und D der Mobimo AG lediglich im Baurecht für die Maximaldauer übertragen werden. Die diesbezüglichen Bodengrundstücke verbleiben folglich im Eigentum der Einwohnergemeinden Nidau und Biel/Bienne.
- Die Parteien sind ursprünglich davon ausgegangen, dass die Mobimo AG als Vertragsgrundstücke lediglich die zu überbauenden „Footprints“ erwerben wird. Bei den Vertragsgrundstücken handelt es sich nun um Grundstücke mit erheblichen Mehrhalten, welche für die Mobimo AG sowohl in Bezug auf die Ersterstellung von Umgebungsanlagen, als auch in Bezug auf den künftigen Unterhalt zu Mehrkosten führen werden.

Die Ausnutzung hat sich aufgrund der obgenannten Faktoren sowie überdies aufgrund der Reduktion der maximalen Dichte im Baureglement insgesamt auf neu 109'345 m² GfO reduziert.

Der Gesamtpreis für die Vertragsgrundstücke gemäss Ziff. 4.1. hievor, enthaltend den Gesamtpreis und den Gesamtbaurechtszins (als Einmalleistung), wurde aufgrund der Reduktion der Ausnutzung sowie auch aufgrund der überwiegenden Abgabe der Vertragsgrundstücke im Baurecht von den Parteien einvernehmlich auf insgesamt neu **CHF 89'422'714.00 (Schweizer Franken neunundachtzig Millionen vierhundertzwei- undzwanzigtausendsiebenhundertvierzehn 00/00)** festgesetzt. Vorbehalten bleibt die Verpflichtung zur Schadloshaltung der Mobimo AG gemäss Ziff. 10.1., Ziff. 10.3.4. und Ziff. 10.4. hienach.

Basierend auf einer baurechtlichen Ausnutzung von neu insgesamt 109'345 m² GFo ergibt sich ein differenzierter und durchschnittlicher Preis von rund CHF 923.00 pro m² GFo betreffend die Vertragsgrundstücke, welche an die Mobimo AG verkauft werden (total 47'300 m² GFo), sowie ein differenzierter und durchschnittlicher Preis von rund CHF 738.00 pro m² GFo betreffend die Vertragsgrundstücke, welche der Mobimo AG im Baurecht abgegeben werden (total 62'045 m² GFo).

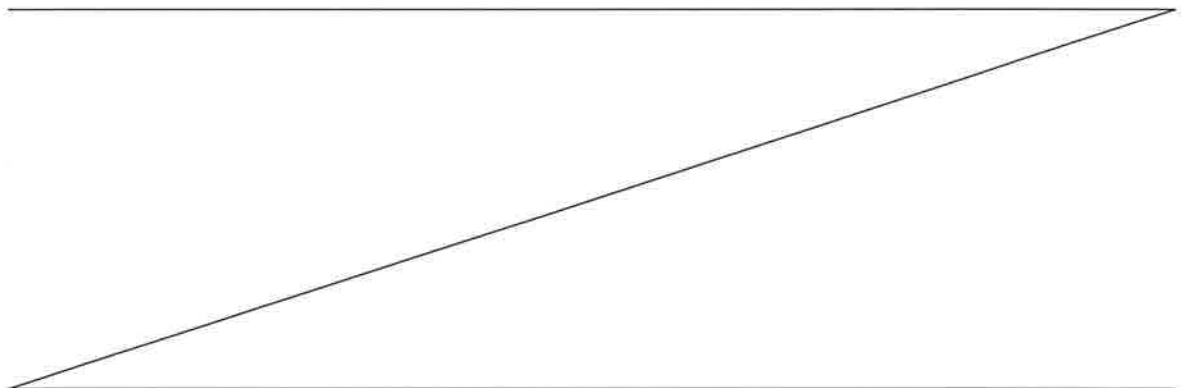
Eine Gesamtübersicht über die Kaufpreise und die Einmalleistungen inklusive Aufteilung des Gesamtpreises vom 5. Februar 2020 wird von den Parteien als richtig anerkannt und zusammen mit dem Notar gleichzeitig mit der vorliegenden Urkunde unterzeichnet. Diese Gesamtübersicht bildet integrierenden Bestandteil des vorliegenden Vertrages und wird als Beilage Nr. 8 mit dieser Urschrift aufbewahrt.

6.4. Finanzielle Bestimmungen zu den Vertragsgrundstücken (ohne Vertragsgrundstück A2)

6.4.1. Auf das Vertragsgrundstück A2 entfallender Preis

Gemäss Ziff. 4.1. hievor umfassen die Vertragsgrundstücke und damit der unter Ziff. 6.3.2. soeben definierte Gesamtpreis auch das Vertragsgrundstück A2 (und damit das Grundstück Nidau / 1252 und eine Teilfläche von 7'662 m² des Grundstücks Nidau / 525), welches die Mobimo AG gemäss Ziff. 6.2.1. direkt von der Einwohnergemeinde Nidau als derzeitige Alleineigentümerin erwerben wird.

Auf das Vertragsgrundstück A2 entfällt gemäss Ziff. 6.5.1. hienach ein Kaufpreis in der Höhe von total CHF 6'200'000.00 (Schweizer Franken sechs Millionen zweihunderttausend 00/00).



6.4.2. Total Preis für die übrigen Vertragsgrundstücke (ohne Vertragsgrundstück A2)

Gestützt auf die in Ziff. 6.3.2. hievor erwähnten Faktoren vereinbaren die Parteien einen definitiven Preis (Kaufpreise und Baurechtszinsen als Einmalleistungen) für die Vertragsgrundstücke A1 und B sowie für die auf den Grundstücken C und D zu errichtenden Baurechtsgrundstücke CBR1, CBR2, CBR3, DBR1 und DBR2 im Gesamthalt von 43'872 m² wie folgt:

Gesamtpreis für die Vertragsgrundstücke (Ziff. 6.3.2.)	CHF	89'422'714.00
- auf das Vertragsgrundstück A2 entfallender Kaufpreis	- CHF	<u>6'200'000.00</u>

Total Preis für die übrigen Vertragsgrundstücke (ohne Vertragsgrundstück A2) **CHF 83'222'714.00**

(Schweizer Franken dreiundachtzig Millionen zweihundertzweiundzwanzigtausend-siebenhundertvierzehn 00/00).

6.4.3. Aufteilung des Totals des Preises für die Vertragsgrundstücke (ohne Vertragsgrundstück A2)

Zwischen den Parteien gilt als vereinbart, dass das Total des Preises für die übrigen Vertragsgrundstücke (ohne Vertragsgrundstück A2) gemäss Ziff. 6.4.2. soeben wie folgt auf die einzelnen Vertragsgrundstücke entfällt:

- Auf das Grundstück A1 im Halt von 1'769 m ²	CHF	22'458'743.00
- Auf das Grundstück B im Halt von 6'943 m ²	CHF	14'989'117.00
- Auf die drei auf dem Grundstück C zu errichtenden Baurechte CBR 1, CBR 2 und CBR 3 im Gesamthalt von 24'696 m ² (total der Einmalleistungen)	CHF	35'442'854.00
- Auf die zwei auf dem Grundstück D zu errichtenden Baurechte DBR 1 und DBR 2 im Gesamthalt von 10'464 m ² (total der Einmalleistungen)	CHF	<u>10'332'000.00</u>

Total Preis für die übrigen Vertragsgrundstücke (ohne Vertragsgrundstück A2) wie oben unter Ziff. 6.4.2. **CHF 83'222'714.00**

Die Mobimo AG ist berechtigt, den Einwohnergemeinden Nidau und Biel/Bienne bzw. inskünftig dem Gemeindeverband jeweils bis zur Unterzeichnung des entsprechenden Vollzugsvertrages eine neue Aufteilung des Gesamt(rest-)preises betreffend die übrigen Vertragsgrundstücke (ohne Vertragsgrundstück A2) vorzuschlagen (z. B. infolge der konkreten Marktverhältnisse) und letztere werden diesem Vorschlag zustimmen, soweit nicht objektive Gründe gegen eine solche Veränderung sprechen.

Es gilt unter den Parteien als vereinbart, dass solche Aufteilungen nach Vorgaben von der Mobimo AG seitens der Einwohnergemeinden Nidau und Biel/Bienne bzw. inskünftig seitens des Gemeindeverbands zu akzeptieren sind, wobei vorausgesetzt wird, dass die Aufteilung vernunftgemäss unter Berücksichtigung von Lage, Nutzung und Nutzungsart der Vertragsgrundstücke zu erfolgen hat.

Falls die Einwohnergemeinden Nidau und Biel/Bienne bzw. inskünftig der Gemeindeverband mit der von der Mobimo AG vorgeschlagenen Kaufpreisaufteilung nicht einverstanden sind, sind sie verpflichtet, begründete Gegenargumente anzubringen und einen Gegenvorschlag zu unterbreiten. Falls sich die Einwohnergemeinden Nidau und Biel/Bienne bzw. inskünftig der Gemeindeverband einerseits und die Mobimo AG andererseits über die Kaufpreisaufteilung nicht einigen können, werden die Parteien einen gemeinsamen Schiedsgutachter bestimmen und mit der Kaufpreisaufteilung beauftragen. Falls sie sich über diesen Schiedsgutachter nicht einigen können, wird er durch den jeweiligen Präsidenten des Bernischen Obergerichtes bestimmt.

Die Kaufpreisaufteilung für das Vertragsgrundstück A2 und damit für das Grundstück Nidau / 1252 und eine Teilfläche von 7'662 m² des Grundstücks Nidau / 525 ergeben sich aus Ziff. 6.5.1. hienach und können nicht abgeändert werden.

6.4.4. Fälligkeit

Zwischen den Parteien gilt als vereinbart, dass die auf die Vertragsgrundstücke entfallenden Preise (Kaufpreise oder Einmalleistungen) jeweils 30 Tage nach erfolgter Verurkundung des entsprechenden definitiven Vollzugsvertrages (und somit gleichzeitig mit dem Übergang von Nutzen und Gefahr für das entsprechende Vertragsgrundstück gemäss Ziff. 8.2. hienach) fällig werden. Die entsprechenden Vollzugsfristen und Vollzugsberechtigungen bzw. -verpflichtungen ergeben sich aus Ziff. 6.6. hienach.

(...)

(...)

6.4.6. Preisverwendung

Die jeweiligen Preise für die Vertragsgrundstücke fliessen an den jeweiligen Veräusserer.

Betreffend das Vertragsgrundstück A2, welches direkt von der Einwohnergemeinde Nidau verkauft wird, fliesst der Kaufpreis somit zur ausschliesslichen Verwendung an die Einwohnergemeinde Nidau (vgl. dazu Ziff. 6.5. hienach).

Betreffend die übrigen Vertragsgrundstücke, welche nach erfolgter Einbringung in den Gemeindeverband vom Gemeindeverband veräussert werden, fliessen die entsprechenden Preise (Kaufpreise und Einmalleistungen) an den Gemeindeverband. Die Preise sind dabei vorab ausschliesslich für die Erfüllung des Zwecks des Gemeindeverbands und damit ohne Verzug für die Erfüllung der Erschliessungspflicht der Einwohnergemeinde Nidau aus Art. 7 BauG BE sowie zur Erfüllung der den Einwohnergemeinden bzw. dem Gemeindeverband aus dem vorliegenden Vertrag und den entsprechenden Vollzugsverträgen erwachsenden Verpflichtungen gegenüber der Mobimo AG zu verwenden.

Soweit nach vollständiger Deckung aller dem Gemeindeverband bzw. den Einwohnergemeinden Nidau und Biel/Bienne aus dem vorliegenden Vertrag und den entsprechenden Vollzugsverträgen gegenüber der Mobimo AG erwachsenden Verpflichtungen ein Gewinn verbleibt, steht dieser dem Gemeindeverband oder, wenn der Verband nicht mehr bestehen sollte, je hälftig den Einwohnergemeinden Nidau und Biel/Bienne zu.

6.4.7. Mehrwertabgeltung

Die Einwohnergemeinde Nidau garantiert im Sinne eines selbständigen Garantieversprechens, dass die Mobimo AG bzw. bei einem Direkteintritt deren Rechtsnachfolger im Zusammenhang mit dem Erwerb, der künftigen Überbauung und Weiterveräußerung der Vertragsgrundstücke bzw. der Einräumung von Baurechten auf der Grundlage der diesem Vertrag zugrundeliegenden baurechtlichen Teilgrundordnung AGGLOlac nicht zur Entrichtung einer Mehrwertabgeltung in Bezug auf die Vertragsgrundstücke verpflichtet werden wird. Die Einwohnergemeinden Nidau und Biel/Bienne stellen fest und garantieren, dass Schuldner einer allfällig wider Erwarten erhobenen Mehrwertabgeltung der jeweilige Grundeigentümer zum Zeitpunkt der Rechtskraft einer Umzonung ist. Schuldner wären somit die Einwohnergemeinden Nidau und Biel/Bienne.

(...)

(...)

6.6. Vertragsvollzug (Put und Call Optionen)

6.6.1. Grundsatz

Der Vollzug der vorstehenden Vereinbarungen erfolgt in vier einzelnen, zeitlich gestaffelten Vollzugsetappen (Vollzugsetappen 1 bis 4, vgl. Ziff. 4.9. hievor), wobei für sämtliche gestaffelt abzuschliessenden Vollzugsverträge die hievor und hienach vereinbarten Vertragsbedingungen zur Anwendung gelangen.

Beide Parteien sind berechtigt, im Rahmen der nachfolgenden Befristungen und Vereinbarungen von der jeweiligen Vertragsgegenpartei den Abschluss und die grundbuchliche Behandlung der einzelnen Vollzugsverträge zu verlangen und durchzusetzen.

Zwischen den Parteien gilt als vereinbart, dass die Vertragsgrundstücke im Rahmen der Vollzugsfristen gemäss Ziff. 6.6.2. hienach gestützt auf die entsprechenden Begehren der Parteien in der folgenden Reihenfolge zu kaufen bzw. zu verkaufen sind:

- 1. Vollzugsetappe: Vertragsgrundstücke gemäss Ziff. 4.9.1. hievor
- 2. Vollzugsetappe: Vertragsgrundstücke gemäss Ziff. 4.9.2. hievor
- 3. Vollzugsetappe: Vertragsgrundstücke gemäss Ziff. 4.9.3. hievor
- 4. Vollzugsetappe: Vertragsgrundstücke gemäss Ziff. 4.9.4. hievor

Die Mobimo AG hat das Recht, die vorstehende Vollzugsreihenfolge ganz oder teilweise abzuändern.

6.6.2. Vollzugsfristen, Vollzugsberechtigungen und -verpflichtungen

a) Mobimo AG

Die Mobimo AG hat das Recht, den Vollzug der vertraglichen Vereinbarungen für alle Vertragsgrundstücke sofort ab Rechtskraft der aufschiebenden Bedingung gemäss Ziff. 1.3. hievor zu verlangen, sowie die Pflicht, zum Vollzug auf Begehren des Gemeindeverbands gemäss Ziff. 5.5.2. lit. b) hienach Hand zu bieten.

b) Gemeindeverband

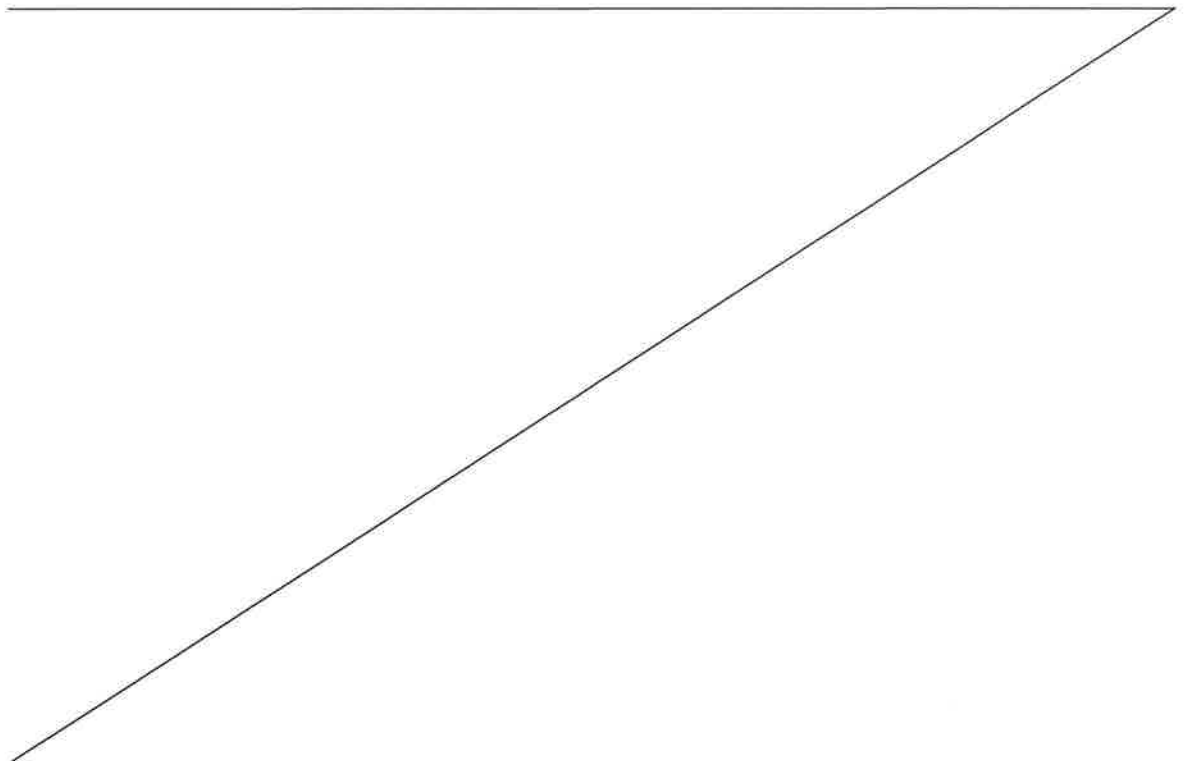
Dem Gemeindeverband steht das Recht zu, von der Mobimo AG den Vollzug der vertraglichen Vereinbarungen wie folgt zu verlangen:

- Für die Vollzugsetappe 1 gemäss Ziff. 4.9.1. hievor: Frühestens 6 Monate ab Eintritt der Bedingung gemäss Ziff. 1.3. hievor.
- Für die Vollzugsetappen 2 bis 4 gemäss Ziff. 4.9.2. bis 4.9.4. hievor: Jederzeit nach 6 Monaten ab Eintritt der Bedingung gemäss Ziff. 1.3. hievor in der Reihenfolge gemäss Ziff. 6.6.1. hievor und auf denjenigen Zeitpunkt, auf welchen der Gemeindeverband den Nachweis erbringen kann, dass der bezahlte Anteil des Gesamtpreises zur Gewährleistung einer ausreichenden Liquidität für die weitere Finanzierung der Arealbereitstellung und der weiteren, aus dem vorliegenden Vertrag dem Gemeindeverband erwachsenden Verpflichtungen, benötigt wird.

Der Gemeindeverband hat der Mobimo AG den Mittelbedarf rechtsgenügend zu dokumentieren und nachzuweisen und den Vollzugszeitpunkt für das nächste Vertragsgrundstück mindestens drei Monate zum Voraus mit empfangsbedürftiger Mitteilung zu notifizieren.

- Für die Vertragsgrundstücke gemäss Ziff. 4.9.2. bis 4.9.4. hievor, soweit gestützt auf die vorstehende Vereinbarung noch nicht vollzogen: 15 Jahre ab Eintritt Bedingung gemäss Ziff. 1.3. hievor.

Der Gemeindeverband ist sodann verpflichtet – soweit von der Mobimo AG gemäss Ziff. 6.6.2. lit. a) hievor beantragt – zum jederzeitigen Vollzug der vertraglichen Vereinbarungen sofort ab Eintritt der Bedingung gemäss Ziff. 1.3. Hand zu bieten.



7. GRUNDSTÜCKE IM DRITTEIGENTUM

7.1. Überführung in den Gemeindeverband

7.1.1. Barkenhafen, Péniche

Die Einwohnergemeinde Biel/Bienne ist Alleineigentümerin der Grundstücke Nidau / 1259 und 1253. Auf diesen Grundstücken lastet je ein selbständiges und dauerndes Baurecht. Die entsprechenden Baurechtsgrundstücke Nidau / 1260 (lastend auf Nidau / 1259) und Nidau / 1255 (lastend auf Nidau / 1253) stehen derzeit beide im Dritteigentum. Beide Baurechte dauern bis am 31. Dezember 2028. Die Einwohnergemeinde Biel/Bienne verpflichtet sich mit Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages, die Bodengrundstücke Nidau / 1259 und 1253 nach erfolgtem (ordentlichen oder vorzeitigem) Heimfall gegen eine Entschädigung in der Höhe von total CHF 7'000'000.00 (Schweizer Franken sieben Millionen 00/00) in den Gemeindeverband einzubringen.

7.1.2. Tennisclub Schlossmatte Biel

Sodann steht die Einwohnergemeinde Biel/Bienne derzeit in Kaufverhandlung mit den Dritteigentümern des Grundstückes Nidau / 1227 mit dem Ziel des direkten dereinstigen Erwerbes durch den Gemeindeverband. Die Handänderungskosten (namentlich Kaufpreis, Notariatskosten und Grundbuchgebühren) sind diesfalls dereinst durch den Gemeindeverband zu tragen. Das Grundstück ist nötigenfalls bis zum Erwerb durch den Gemeindeverband mit einem Kaufsrecht dinglich zu sichern.

7.1.3. Delli-Wash

Das Grundstück Nidau / 299 mit dem darauf lastenden Baurecht Nidau / 1340, welches ursprünglich ebenfalls zum Perimeter AGGLOlac dazugehören sollte, konnten bisher nicht gesichert werden. Sowohl das Bodengrundstück, als auch das Baurechtsgrundstück befinden sich derzeit im Dritteigentum. Das Baurecht dauert bis am 31. Dezember 2047. Soweit möglich ist das entsprechende Grundstück (bzw. die entsprechenden Grundstücke) direkt durch den Gemeindeverband zu erwerben. Sollte das Bodengrundstück, das Baurechtsgrundstück oder beide Grundstücke durch die Einwohnergemeinde Nidau erworben werden können, verpflichtet sich die Einwohnergemeinde Nidau mit Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages, diese Grundstücke nach dem Erwerb gegen eine den Handänderungskosten (namentlich Kaufpreis, Notariatskosten und Grundbuchgebühren) entsprechende Entschädigung in den Gemeindeverband einzubringen. Vorbehalten bleibt Ziff. 7.3. hienach.

7.2. Vorkaufsrecht betreffend Lago-Lodge

(...)

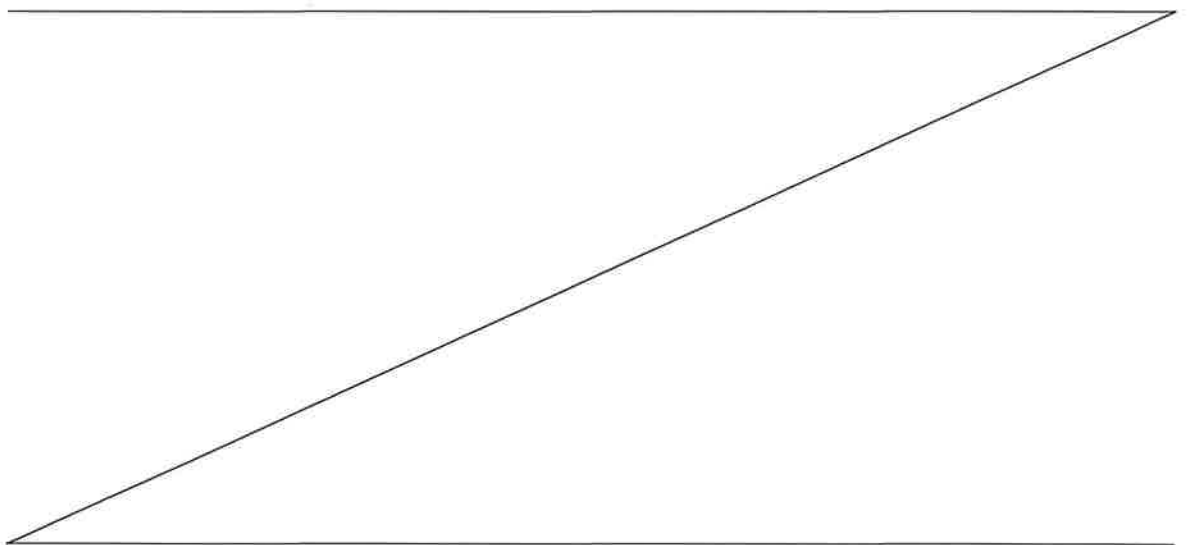
(...)

7.3. Kaufverpflichtung und Kaufsrecht betreffend Delli-Wash

Betreffend das Grundstück Nidau / 299 mit dem darauf lastenden Baurecht Nidau / 1340 (vgl. Ziff. 7.1.3. hievor) wird der Gemeinderat Nidau beauftragt, mit den Eigentümern weitere Vertragsverhandlungen aufzunehmen, mit dem Ziel, vorderhand das Baurechtsgrundstück, aber allenfalls zusätzlich auch das Bodengrundstück zu erwerben und an die Mobimo AG weiterzuveräussern, oder der Mobimo AG den Direkterwerb zu ermöglichen, damit dieses Grundstück ebenfalls von der Mobimo AG bebaut werden kann.

Solange das Baurechtsgrundstück (mit oder ohne Bodengrundstück) bzw. nach erfolgtem Heimfall das Bodengrundstück von der Mobimo AG in die Planung einbezogen werden kann (das heisst bis 30 Tage nach erfolgter Planungsanzeige an die Einwohnergemeinden), ist die Mobimo AG verpflichtet, das von der Einwohnergemeinde bzw. dem allfälligen Dritten angebotene Grundstück zu kaufen (Kaufverpflichtung), dies zu einem Preis von maximal CHF 600.00 pro m² GFo (Total GFo: 3'280 m²). Anschliessend ist die Mobimo AG lediglich berechtigt, das angebotene Grundstück zu kaufen (Kaufsrecht).

Wird das Grundstück durch die Mobimo AG von einem Dritten gekauft, steht der Kaufpreis dem Dritten zu. Wird das Grundstück durch die Mobimo AG direkt von der Einwohnergemeinde Nidau gekauft, steht der Kaufpreis ausschliesslich der Einwohnergemeinde Nidau zu. Sofern das Grundstück durch die Mobimo AG vom Gemeindeverband gekauft wird, fliesst der Kaufpreis an den Gemeindeverband (diesfalls gilt die Preisverwendungsklausel gemäss Ziff. 6.4.6. hievor).



Beurkundet ohne Unterbrechung und in Anwesenheit aller mitwirkenden Personen in den Räumlichkeiten der Projektgesellschaft AGGLOlac, Schlosstrasse 24, 2560 Nidau am

desorgten April 2020 bei der Beurkundung

D.d. 20. April 2020

Die Vertragsparteien:

Einwohnergemeinde Nidau

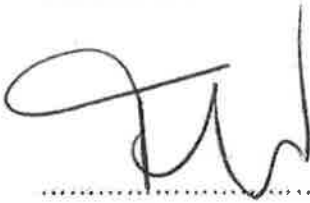


Sandra Hess



Stephan Ochsenbein

Einwohnergemeinde Biel/Bienne

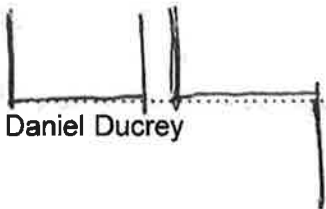


Erich Fehr

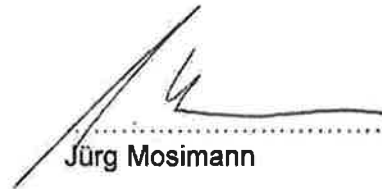


Anna Barbara Labbé

Mobimo AG



Daniel Ducrey



Jürg Mosimann

Der Notar:



Franz Müller