

Urschrift Nr.

BAURECHTSVERTRAG

[NOTAR], Notar des Kantons Bern mit Büro in [ORT], eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern unter der Nummer [NUMMER],

beurkundet:

1. Der **Verband Seeufer Nidau-Biel/Bienne**, Institut des öffentlichen Rechts mit Sitz in [ORT], [ADRESSE], handelnd durch [...]

- Baurechtsgeber / Grundeigentümer -

und

2. die **Mobimo AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Küsnacht (UID: CHE-103.612.281), Seestrasse 59, 8700 Küsnacht, vorliegend handelnd durch [...]

- Baurechtsnehmerin / Kaufrechtsbelastete -

sowie

3. die **Einwohnergemeinde Nidau**, Schulgasse 2, Postfach 240, 2560 Nidau, handelnd durch den Gemeinderat und dieser vorliegend vertreten durch [...]

und

4. die **Einwohnergemeinde Biel/Bienne**, Neuengasse 28, 2502 Biel/Bienne, handelnd durch den Gemeinderat und dieser vorliegend vertreten durch [...]

- Kaufrechtsberechtigte -

erklären:

1. VERTRAGSGRUNDLAGEN

Vorbericht

Die Einwohnergemeinden Nidau und Biel/Bienne als einzige Mitglieder des Verbandes Seeufer Nidau-Biel/Bienne (nachfolgend „Verband“ genannt) haben mit öffentlicher Urkunde vom 30. April 2020 (Urschrift Nr. xxxx des Notars Franz Müller, Bern) Vereinbarungen betreffend das Projekt AGGLOlac in Nidau getroffen (nachfolgend „Vereinbarung“ genannt). Unter Ziff. 4.6. der soeben erwähnten Vereinbarung bzw. mit der entsprechenden Zweckbestimmung im Organisationsreglement des Verbandes wird der Verband verpflichtet, auf den Grundstücken Nidau / [GRUNDSTÜCKSNUMMERN] (in der Vereinbarung Grundstücke C und D genannt) insgesamt flächendeckend Baurechte zugunsten der Mobimo AG zu errichten.

In der Vereinbarung wurde dabei folgende Aufteilung vorgesehen:

- Auf dem Grundstück Nidau / [GRUNDSTÜCKSNUMMER] (in der Vereinbarung Grundstück C genannt):
 - ein Baurechtsgrundstück im Halt von 7'929 m² (in der Vereinbarung Baurechtsgrundstück CBR1 genannt);
 - ein Baurechtsgrundstück im Halt von 7'392 m² (in der Vereinbarung Baurechtsgrundstück CBR2 genannt);
 - ein Baurechtsgrundstück im Halt von 9'375 m² (in der Vereinbarung Baurechtsgrundstück CBR3 genannt).
- Auf dem Grundstück Nidau / [GRUNDSTÜCKSNUMMER] (in der Vereinbarung Grundstück D genannt):
 - ein Baurechtsgrundstück im Halt von 4'215 m² (in der Vereinbarung Baurechtsgrundstück DBR1 genannt);
 - ein Baurechtsgrundstück im Halt von 6'249 m² (in der Vereinbarung Baurechtsgrundstück DBR2 genannt).

Mit dem vorliegenden Baurechtsvertrag soll nun die Verpflichtung des Verbandes zur Errichtung des Baurechtes Nidau / [GRUNDSTÜCKSNUMMER] (entspricht dem in der Vereinbarung erwähnten Baurechtsgrundstück [CBR1 ODER CBR2, CBR 3, DBR1, DBR 2 betreffend das Grundstück C ODER D]) erfüllt bzw. vollzogen werden.

Verweis auf die gesetzlichen Bestimmungen

Sofern im vorliegenden Vertrag nichts Abweichendes geregelt wird, gelten die gesetzlichen Bestimmungen über das Baurecht (Art. 779 ff. ZGB).

Überbindungspflicht

Bei jeder Übertragung des Bodengrundstückes oder des Baurechtes oder Teilen davon sind die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, soweit sie nicht ohnehin von Gesetzes wegen übergehen (Art. 779b ZGB), dem jeweiligen Rechtsnachfolger mit der Pflicht zur Weiterübertragung und unter Androhung von Schadenersatzfolgen im Unterlassungsfall zu überbinden.

Unterbaurechte

Bei der Einräumung von Unterbaurechten ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, zwingend das Muster Baurechtsvertrag vom 30. April 2020 (Beilage Nr. 6 zur Vereinbarung) als Vertragsgrundlage zu verwenden.

2. GRUNDSTÜCKBESCHREIBUNG

Der Verband ist Alleineigentümer des nachfolgend beschriebenen Grundstücks:

Nidau / [GRUNDSTÜCKSNUMMER]

(in der Vereinbarung Grundstück [C ODER D] genannt)

[Gesamtfläche des Grundstückes Nidau / [GRUNDSTÜCKSNUMMER] (GRUNDSTÜCK C): 24'696 m² ODER Gesamtfläche des Grundstückes Nidau / [GRUNDSTÜCKSNUMMER] (GRUNDSTÜCK D): 10'464 m²]

[GRUNDSTÜCKBESCHREIBUNG FOLGT]

3. BAURECHTSBEGRÜNDUNG

3.1. Einräumung des Baurechts

Der Baurechtsgeber als Alleineigentümer des Grundstückes Nidau / [GRUNDSTÜCKSNUMMER] (in der Vereinbarung Grundstück [C ODER D] genannt) räumt der Baurechtsnehmerin an seinem Grundstück **Nidau / [GRUNDSTÜCKSNUMMER]** ein **selbständiges und dauerndes Baurecht** gemäss den Art. 675 und 779 ff. ZGB ein.

3.2. Umfang und Inhalt des Baurechts

3.2.1. Umfang

Das Baurecht umfasst eine Fläche von [ANZAHL] m² des Grundstückes Nidau / [GRUNDSTÜCKSNUMMER] (in der Vereinbarung Grundstück [C ODER D] genannt) gemäss den Messakten des Nachführungsgeometers [VORNAME NAME, ORT, vom DATUM (Messakten Nr. JAHR/NUMMER)].

Die Messakten werden durch die Parteien als richtig anerkannt und zusammen mit

dem Notar gleichzeitig mit dem vorliegenden Vertrag unterzeichnet. Die Messakten bilden integrierenden Bestandteil der vorliegenden Urkunde. Ein Originalexemplar des Mutationsplans wird als Beilage Nr. 1 und eine Kopie der Messurkunde als Beilage Nr. 2 mit dieser Urschrift aufbewahrt.

3.2.2. Benutzung der Baurechtsfläche; Bauvorhaben

Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt und verpflichtet, die Baurechtsfläche im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen, der öffentlich-rechtlichen kommunalen und kantonalen Bauvorschriften und der erteilten Baubewilligungen zu überbauen.

Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt und verpflichtet, die auf der Baurechtsfläche zu erstellenden Bauten und die nicht überbauten Flächen des Baurechtsgrundstückes mit ihren weiteren Anlagen wie Einfriedungen etc. während der ganzen Dauer des Baurechtes ordnungsgemäss und ihren Zwecken entsprechend beizubehalten, zu unterhalten und wenn nötig durch Neubauten zu ersetzen.

Die Bauten werden als Sondereigentum der Baurechtsnehmerin im Grundbuch eingetragen.

Die Nutzung des baurechtsbelasteten Grundstückes hat die Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung einzuhalten.

Der Grundeigentümer hat das Recht die Bauwerke zu Kontrollzwecken zu betreten, sofern Anzeichen bestehen, dass die Baurechtsnehmerin diese Verpflichtungen nicht einhält.

3.2.3. Unterhaltspflichten

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die in ihrem Sondereigentum stehenden Bauwerke sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain während der ganzen Baurechtsdauer gut zu unterhalten, d.h. insbesondere auch Erdverunreinigungen zu vermeiden. Der Grundeigentümer ist berechtigt, die betreffenden Bauwerke zu Kontrollzwecken zu betreten, sofern Anzeichen bestehen, dass die Baurechtsnehmerin ihren Unterhaltspflichten nicht oder nicht genügend nachkommt.

3.3. Übertragung, Kaufsrecht und Vorkaufsrecht

3.3.1. Übertragbarkeit und Vererblichkeit

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich.

3.3.2. [NUR BETREFFEND DIE BAURECHTSGRUNDSTÜCKE DBR1 UND DBR2:] Gemeinnütziger Wohnbau

a) Übertragungsbeschränkung

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, das Baurechtsgrundstück Nidau / [GRUNDSTÜCKSNUMMER] (in der Vereinbarung als Baurechtsgrundstück [DBR1 ODER DBR2] bezeichnet) ausschliesslich an einen gemeinnützigen Wohnbauträger zu übertragen oder (beispielsweise in der Form eines Unterbaurechtes) abzugeben. Der gemeinnützige Wohnbauträger ist zu verpflichten, sich zwingend an die jeweils zum Zeitpunkt der Ausschreibung geltende „Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz“ (Stand: [DATUM]) zu halten. Eine Kopie dieser Charta wird von den Parteien unterzeichnet und als Beilage Nr. 3 mit dieser Urschrift aufbewahrt. Der gemeinnützige Wohnbauträger ist zu verpflichten, auf dem Baurechtsgrundstück gemeinnützigen Wohnraum zu erstellen und dauerhaft (bzw. während der gesamten Baurechtsdauer) in Kostenmiete zu vermieten.

Die Baurechtsnehmerin räumt dem Grundeigentümer bei der Evaluation und Auswahl des gemeinnützigen Wohnbauträgers ein Mitspracherecht ein, indem ein Vertreter des Grundeigentümers in die Jury aufzunehmen ist. Bezüglich endgültiger Vergabe ist eine Konsensfindung in der Jury anzustreben.

b) Informationspflicht

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, den Grundeigentümer bei der Übertragung beziehungsweise der Begründung von Unterbaurechten über den neuen (Unter-)Baurechtsnehmer zu informieren, damit der Grundeigentümer die jederzeitige Einhaltung der Verpflichtung gemäss Ziff. 3.3.2. lit. a) hievor während der Baurechtsdauer prüfen kann.

c) Begründung von Kaufsrechten

Zur Sicherung der Übertragungsbeschränkung räumt die Baurechtsnehmerin den Einwohnergemeinde Nidau und Biel/Bienne vorrangig gemeinsam sowie nachrangig je einzeln für die aktuell geltende Maximaldauer von [ANZAHL] Jahren ab Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages ein Kaufsrecht am Baurechtsgrundstück Nidau / [GRUNDSTÜCKSNUMMER] ein.

d) Kaufrechtsfall, Limitierung Kaufspreis

Das Kaufsrecht kann in folgenden Fällen ausgeübt werden:

- wenn die Baurechtsnehmerin das Baurecht an einen Dritten überträgt oder abgibt, welcher die Bedingungen gemäss Ziff. 3.3.2. lit. a) hievor nicht oder nicht mehr erfüllt;
- sofern die Baurechtsnehmerin das Baurechtsgrundstücke zweckentfremdet.

Die Parteien verpflichten sich, nach erfolgter schriftlicher Ausübung des Kaufsrechtes durch die Kaufsberechtigten die für den Vollzug der Kaufsrechte erforderlichen sachenrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und den Kauf zu vollziehen.

Der Kaufspreis ist entsprechend den tatsächlichen Gestehungskosten der Baurechtsnehmerin festzusetzen (Limitierung auf die Gesamtkosten, welche effektiv auf dem entsprechenden Baufeld angefallen sind, ohne Verzinsung und Indexierung, zuzüglich der Handänderungskosten). Zudem ist der Baurechtsnehmerin vom Gemeindeverband die anteilmässige Einmalleistung des Baurechtszinses, welche nicht verwendet wurde (linear), ohne Verzinsung zurück zu erstatten. Der Kaufspreis ist durch die Kaufsberechtigten Zug um Zug mit dem grundbuchlichen Vollzug des Kaufes zu bezahlen. Die Rückerstattung der anteilmässigen Einmalleistung ist durch den Gemeindeverband nach erfolgter Grundbuchanmeldung des Kaufes zu leisten. Das Kaufsobjekt ist frei von Hypotheken oder anderen Belastungen sowie frei von obligatorischen Verpflichtungen auf die Kaufsberechtigten zu übertragen.

Nutzen und Gefahr am Kaufsobjekt beginnen den Kaufsberechtigten mit dem grundbuchlichen Vollzug.

e) Beschränkte Übertragbarkeit

Dieses Kaufsrecht ist beschränkt übertragbar. Die Kaufsberechtigten sind berechtigt, das Rückkaufsrecht an gemeinnützige Wohnbauträger (welche die Anforderungen gemäss der unter Ziff. 3.3.2. lit. a) hievore erwähnten Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz erfüllen) zu übertragen.

f) Vormerkung

Dieses limitierte Kaufsrecht ist im Grundbuch für die Maximaldauer von [ANZAHL] Jahren ab Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages bis zum [DATUM] zu Gunsten der Einwohnergemeinde Nidau und zu Gunsten der Einwohnergemeinde Biel/Bienne vorrangig gemeinsam sowie nachrangig je einzeln im Grundbuch **vorzumerken**.

g) Sonderfall des vorzeitigen Heimfalles

Zur Sicherung der Übertragungsbeschränkung halten die Parteien überdies ausdrücklich fest, dass folgende Fälle eine grobe Verletzung im Sinne von Ziff. 3.4.3. lit. b) darstellen und den Grundeigentümer zur Herbeiführung des vorzeitigen Heimfalles berechtigen:

- wenn die Baurechtsnehmerin das Baurecht an einen Dritten überträgt oder abgibt, welcher die Bedingungen gemäss Ziff. 3.3.2. lit a) hievore nicht oder nicht mehr erfüllt;
- sofern die Baurechtsnehmerin das Baurechtsgrundstücke zweckentfremdet.
- wenn innert 20 Jahren nach der Verkündung des vorliegenden Vertrages durch die Baurechtsnehmerin kein gemeinnütziger Wohnbauträger gemäss Ziff. 3.3.2. lit a) hievore gefunden werden kann.

Bezüglich Heimfallsentschädigung sowie die Rückerstattung eines anteilmässigen Betrages der Einmalleistung gelangen jedoch nicht die Bestimmungen nach Ziff. 3.4.3. lit. c), sondern die Bestimmungen gemäss Ziff. 3.3.2. lit. d) hievore zu Anwendung. Für diesen Sonderfall des vorzeitigen Heimfalles ist die Heimfallsentschädigung entsprechend den tatsächlichen Gestehungskosten der Baurechtsnehmerin festzusetzen (Li-

mitierung auf die Gesamtkosten, welche effektiv auf dem entsprechenden Baufeld angefallen sind, ohne Verzinsung und Indexierung, zuzüglich der Handänderungskosten). Zudem ist der Baurechtsnehmerin die anteilmässige Einmalleistung des Baurechtszinses, welche nicht verwendet wurde (linear), ohne Verzinsung zurück zu erstatten.

3.3.3. Aufhebung der gesetzlichen Vorkaufsrechte

Die gesetzlichen Vorkaufsrechte des Grundeigentümers am Baurechtsgrundstück und der Baurechtsnehmerin am baurechtsbelasteten Bodengrundstück werden aufgehoben. Die Aufhebung der gesetzlichen Vorkaufsrechte ist im Grundbuch auf dem Baurechtsgrundstück und dem baurechtsbelasteten Bodengrundstück entsprechend **vorzumerken**.

3.4. Beginn und Dauer des Baurechts, Folgen des Ablaufs der Dauer

3.4.1. Beginn und Dauer, Übergang von Nutzen und Gefahr

Das Baurecht entsteht mit dem Grundbucheintrag und dauert 100 Jahre.

Nutzen und Gefahr am Baurecht gehen mit dem Grundbucheintrag auf die Baurechtsnehmerin über.

3.4.2. Verlängerung

15 Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer treten die Parteien in Verhandlungen über eine Verlängerung des Baurechtes. Kommt eine Verlängerung vor Ablauf nicht zustande, geht das Baurechte einhundert Jahre nach dem Grundbucheintrag der Baurechtserrichtung unter (Art. 779c ZGB) und der Heimfall tritt ein (vgl. Ziff. 3.4.3. so gleich).

3.4.3. Heimfall

a) Ordentlicher Heimfall

Mit Ablauf der Baurechtsdauer gehen die auf dem Baurechtsgrundstück erstellten Gebäude und Anlagen in das Eigentum des Grundeigentümers über und werden zu Bestandteilen des Bodengrundstückes.

Altlasten und Belastungen nach den Bestimmungen des Umweltschutzgesetzes, die nach Fertigstellung des Bauvorhabens während der Dauer des Baurechtes entstanden sind, müssen auf den Zeitpunkt des ordentlichen Heimfalls hin behoben werden. Ein allfällig dadurch notwendig werdender Rückbau von Gebäuden und die Sanierung des Erdreiches haben diesfalls rechtzeitig vor Ablauf des Baurechtes in Absprache mit dem Grundeigentümer und auf Kosten der Baurechtsnehmerin zu erfolgen. Die Baurechtsnehmerin hat den Grundeigentümer diesbezüglich und für alle weiteren daraus entstehenden Schäden vollumfänglich schadlos zu halten.

Beim ordentlichen Heimfall ist eine Heimfallsentschädigung nach Ziff. 3.4.3. lit. c) geschuldet.

b) Vorzeitiger Heimfall

Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder die auf diesem Vertrag oder der Vereinbarung inklusive Beilagen beruhenden Verpflichtungen schuldhaft grob verletzt, kann der Grundeigentümer nach erfolgter und fruchtlos gebliebener Abmahnung unter den Voraussetzungen der Art. 779f und Art. 779g ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen.

Beim vorzeitigen Heimfall sind eine Heimfallsentschädigung sowie die Rückerstattung eines anteilmässigen Betrages der Einmalleistung nach Ziff. 3.4.3. lit. c) geschuldet. Vorbehalten bleiben die Ausführungen zum Sonderfall des vorzeitigen Heimfalles gemäss Ziff. 3.3.2. lit. g) hievor.

Bei schuldhaftem Verhalten der Baurechtsnehmerin bleiben allfällige Schadenersatzforderungen des Grundeigentümers in allen Fällen vorbehalten.

c) Heimfallsentschädigung

Der Grundeigentümer hat der Baurechtsnehmerin für die heimfallenden Bauwerke (nicht aber für Umgebungskosten, Erschliessungskosten und Einrichtungen) eine angemessene Entschädigung gemäss Art. 779d ZGB zu leisten. Grundlage dafür ist der Verkehrswert der Bauten ohne Berücksichtigung des Landwertes.

Der Verkehrswert entspricht grundsätzlich dem unter normalen Verhältnissen auf dem freien Markt erzielbaren Preis und ist durch ein Gutachten zu ermitteln. Können sich die Parteien nicht über die Ernennung eines fachkundigen Gutachters einigen, ist durch das Schiedsgericht gemäss Ziff. 7.4.2. ein Schiedsgutachter zu ernennen. Die Parteien verpflichten sich mit Unterzeichnung dieses Vertrages, sich dem vom Gutachter beziehungsweise Schiedsgutachter ermittelten Verkehrswert zu unterziehen.

Die Heimfallsentschädigung beträgt beim ordentlichen Heimfall 90 % des Verkehrswertes (sowohl bei Wohnbauten, wie auch bei den übrigen Bauten).

Bei einem vorzeitigen Heimfall ist die Heimfallsentschädigung wie beim ordentlichen Heimfall zu ermitteln, wobei das schuldhafte Verhalten der Baurechtsnehmerin im Sinne von Art. 779g Abs. 1 ZGB als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann.

Beim vorzeitigen Heimfall ist der Baurechtsnehmerin überdies ein anteilmässiger Betrag der Einmalleistung des Baurechtszinses zurück zu erstatten. Der Rückerstattungsbetrag der Einmalleistung des Baurechtszinses ist durch ein Gutachten zu ermitteln. Können sich die Parteien nicht über die Ernennung eines fachkundigen Gutachters einigen, ist durch das Schiedsgericht gemäss Ziff. 7.4.2. ein Schiedsgutachter zu ernennen. Die Parteien verpflichten sich mit Unterzeichnung dieses Vertrages, sich dem vom Gutachter beziehungsweise Schiedsgutachter ermittelten Rückerstattungsbetrag der Einmalleistung zu unterziehen.

Vorbehalten bleiben die Ausführungen zum Sonderfall des vorzeitigen Heimfalles gemäss Ziff. 3.3.2. lit. g) hievor.

d) Vorgehen bei Uneinigkeit

Bei Uneinigkeit gelangt im Übrigen Ziff. 7.4. hienach zur Anwendung.

3.5. Grundbucheintragung des Baurechts

Dieses Baurecht ist im Grundbuch als Dienstbarkeitslast auf dem Grundstück Nidau / [GRUNDSTÜCKSNUMMER] (in der Vereinbarung Grundstück [C ODER D] genannt) zugunsten der Baurechtsnehmerin einzutragen, und zwar für die Maximaldauer von 100 Jahren ab der Grundbuchanmeldung.

Das selbständige und dauernde Baurecht ist als Grundstück in das Grundbuch aufzunehmen. Das zuständige Grundbuchamt wird ersucht, hierfür das neue Grundbuchblatt Nidau / [GRUNDSTÜCKSNUMMER] zu eröffnen.

4. BAURECHTSZINS

4.1. Grundsatz

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, dem Baurechtsgeber einen Baurechtszins zu bezahlen, welcher gestützt auf den differenzierten Landwert und einen gleichbleibenden Zinssatz berechnet wird.

Die Parteien vereinbaren, dass der Baurechtszins für die ganze vereinbarte Baurechtsdauer von 100 Jahren durch die Baurechtsnehmerin als Einmalleistung auf den Tag des Überganges von Nutzen und Gefahr auf die Baurechtsnehmerin zu leisten ist.

4.2. Einmalleistung für das Vertragsgrundstück

Die Einmalleistung für das auf dem Grundstück Nidau / [GRUNDSTÜCKSNUMMER] (in der Vereinbarung Grundstück [C ODER D] genannt) zugunsten der Baurechtsnehmerin zu errichtende Baurecht mit einer anrechenbaren GfO von [ANZAHL] m² und einem Preis von CHF [790.69 FÜR C ODER 600.00 FÜR D] pro m² GfO wurde zwischen den Parteien einvernehmlich festgesetzt auf

CHF [BETRAG]

Total Einmalleistung

CHF [BETRAG]

(Schweizer Franken [IN WORTEN] 00/00).

4.3. Zahlungsmodalitäten

Das Total der Einmalleistung für die ganze vereinbarte Baurechtsdauer von 100 Jahren in der Höhe von **CHF [BETRAG]** ist durch die Baurechtsnehmerin als Einmalleistung auf den Tag des Überganges von Nutzen und Gefahr (**Verfalltag**) zu leisten.

Mit Bezahlung der Einmalleistung für das Vertragsgrundstück ist die Baurechtsnehmerin ihrer Baurechtszinspflicht für die ganze Baurechtsdauer nachgekommen. Nachzahlungen infolge Teuerung oder gestiegenen Zinskosten sowie Veränderung der Landrealwerte sind ausgeschlossen.

Da die Bezahlung des Baurechtszinses als Einmalleistung erfolgt, erübrigt sich die Vereinbarung einer Grundpfandverschreibung zur Sicherstellung des Baurechtszinses.

4.4. Verzugsfolgen

Auf verspäteten Zahlungen wird ohne weitere Mahnung des Grundeigentümers ein Verzugszins von 5 % p.a. geschuldet. Alle weiteren Verzugsfolgen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

5. WEITERE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

5.1. Gewährleistung

Die Baurechtsnehmerin hat das Baurechtsgrundstück besichtigt und den Zonenplan eingesehen.

Die Parteien schliessen – soweit gesetzlich zulässig – jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht des Grundeigentümers aus. Bezüglich Sachmängel bedeutet dies, dass der Grundeigentümer weder für offene, noch für verdeckte Mängel haftet, auch wenn diese erheblich oder unerwartet sind. Insbesondere haftet der Grundeigentümer nicht für schwierigen bzw. mangelhaften Baugrund (vorbehalten bleiben die nachfolgenden Ausführungen unter Ziff. 5.2. ff.). Die Parteien schliessen zudem alle weiteren Haftungsansprüche und Rechtsbehelfe der Baurechtsnehmerin für Rechtsmängel und Sachmängel aus.

Diese Freizeichnung unterliegt den gesetzlichen Schranken. Die Parteien bestätigen, dass der Notar sie über die Rechtswirkungen der Freizeichnung und über die verbleibende Haftung des Grundeigentümers insbesondere für arglistig verschwiegene Mängel, für die im vorliegenden Vertrag enthaltenen oder sonst der Baurechtsnehmerin schriftlich abgegebenen Zusicherungen des Grundeigentümers und für erhebliche Verschlechterungen des Vertragsgrundstückes bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr orientiert hat.

5.2. Infrastruktur

5.2.1. Infrastrukturverpflichtung

a) Grundsatz

Unter Ziff. 9. der Vereinbarung haben die Einwohnergemeinden Nidau und Biel/Bienne als einzige Mitglieder des Verbandes Seeufer Nidau-Biel/Bienne und die Mobimo AG Vereinbarungen betreffend die Infrastruktur im Perimeter AGGLOlac getroffen. Als Grundsatz wurde festgehalten, dass die unter Ziff. 6.4. und 6.5. der Vereinbarung für die unter Ziff. 4. der Vereinbarung definierten Vertragsgrundstücke – und damit auch für das Bodengrundstück Nidau / [GRUNDSTÜCKSNUMMER] (in der Vereinbarung Grundstück [C ODER D] genannt) – vereinbarten Preise sich für vollständig erschlossenes Bauland verstehen.

b) Grundlagenbericht und Vereinbarungen der Parteien

Der Gemeindeverband wurde unter Ziff. 9.1.2. der Vereinbarung im Sinne eines selbständigen Garantieverprechens verpflichtet, die Infrastrukturleistungen entsprechend dem „Grundlagenbericht – Infrastrukturprojekt Oberflächen“ vom 18. Juli 2019 zu erbringen, der die zu erbringenden Leistungen im Sinne eines Vorprojekts detailliert und mit Kostenschätzungen auflistet und auch gegenüber anderen, etwa von der Mobimo AG zu erbringenden Leistungen, abgrenzt.

Eine Kopie des „Grundlagenbericht – Infrastrukturprojekt Oberflächen“ wird durch die Parteien als richtig anerkannt und zusammen mit dem Notar gleichzeitig mit dem vorliegenden Vertrag unterzeichnet. Er bildet integrierenden Bestandteil der vorliegenden Urkunde und wird als Beilage Nr. X mit dieser Urschrift aufbewahrt.

Der Gemeindeverband hat seine Infrastrukturleistungen zeitgerecht so zu erbringen, dass die Infrastrukturen der Mobimo AG für die Umsetzung ihres Bauprogramms bis zur Fertigstellung der jeweiligen Bauetappe zur Verfügung stehen (vgl. Art. 7 Abs. 1 BauG BE).

Die Einwohnergemeinde Nidau verpflichtet sich gegenüber der Mobimo AG, für die im Perimeter der Planung AGGLOlac anfallenden öffentlichen Strassenbauarbeiten keine Grundeigentümerbeiträge zu erheben. Vorbehalten bleiben dagegen die Anschlussgebühren für öffentliche Infrastrukturleistungen.

Die Parteien sind berechtigt, für einzelne Bauetappen einen Erschliessungsvertrag im Sinne von Art. 109 Abs. 1 BauG BE abzuschliessen.

c) Rahmenkredit für die öffentlichen Gemeindeleitungen

Die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Nidau haben mit Annahme des Projektes AGGLOlac im Rahmen der Volksabstimmung vom DATUM einen Rahmenkredit für die Erstellung gebührenfinanzierter Infrastrukturleitungen (namentlich Abwasser und Strom) beschlossen.

d) Finanzierung der Aufwendungen

Gemäss Ziff. 9.1.4. der Vereinbarung werden – soweit nichts Abweichendes geregelt wird – sämtliche Kosten für die Erstellung der notwendigen Infrastrukturen auf allen unter Ziff. 4. der Vereinbarung definierten Vertragsgrundstücken sowie auch auf den angrenzenden Grundstücken, welche sich im Perimeter AGGLOlac befinden, vorab ausschliesslich und vollständig aus dem Total des Preises für die Vertragsgrundstücke ohne Vertragsgrundstück A2 (vgl. Ziff. 6.4.2. der Vereinbarung) – und damit auch aus der vorliegend vereinbarten Einmalleistung – beglichen. Dies gilt insbesondere auch für die Erstellung von Strassen sowie für die Erstellung des Hafens (vgl. Ziff. 9.1.5. der Vereinbarung).

Die Kosten für die Erstellung von Bodenplatten sowie für die Pfählung des Baugrundes bzw. für die Stabilisierung oder Verbesserung der Baugrundqualität sind, soweit sie ausschliesslich für Bauten der Käuferschaft anfallen, Sache der Mobimo AG als Käuferschaft und insbesondere nicht Gegenstand der Infrastrukturverpflichtung des Gemeindeverbands, soweit nicht in der Archäologievereinbarung mit Kostenbeitragsverfügung gemäss Ziff. 11.2. der Vereinbarung anders geregelt.

5.2.2. Besondere Bestimmungen betreffend den Flösserweg

a) Lage; Teilweise Übertragung an die Mobimo AG

Ein Teil des Flösserweges wird über das Bodengrundstück Nidau / [GRUNDSTÜCKS-NUMMER] (in der Vereinbarung Grundstück [C ODER D] genannt) verlaufen. Die Mobimo AG wird somit – vorübergehend (siehe dazu die Ausführungen sogleich) – im Rahmen des Erwerbes der Baurechte auch einen Teil des Flösserweges erwerben.

b) Erstellungspflicht der Mobimo AG

Der Gemeindeverband und die Mobimo AG werden einen Vertrag im Sinne von Art. 109 BauG BE abschliessen, wonach die Mobimo AG den Flösserweg entsprechend den Vorgaben im Grundlagenbericht – Infrastrukturprojekt Oberflächen zu den Infrastrukturen sowie auf der Grundlage der für das fragliche Gebiet noch zu erlassenden Überbauungsordnung erstellen wird. Der Flösserweg hat dabei eine Mindestbreite von 5.60 m (inkl. je 30 cm pro Seite für das Bankett) aufzuweisen.

c) Rückübertragung an die Einwohnergemeinde Nidau

Da es sich beim Flösserweg um eine Detailerschliessungsstrasse und damit um eine Erschliessungsanlage im Sinne von Art. 109 BauG BE handelt, ist der Flösserweg nach ordnungsgemässer Erstellung durch die Mobimo AG auszuparzellieren und geht nach Erfüllung aller damit zusammenhängenden Verpflichtungen (namentlich nach Bezahlung der Erschliessungskosten) von Gesetzes wegen unentgeltlich zu Eigentum und Unterhalt an die Einwohnergemeinde Nidau über (Art. 109 Abs. 2 BauG BE).

5.2.3. Reinigung, Wartung, Unterhalt und Erneuerung der Infrastrukturanlagen

Die Parteien vereinbaren, dass die Kosten für die Reinigung, die Wartung, den Unterhalt und die Erneuerung der Infrastrukturanlagen jeweils vom entsprechenden Eigentümer der jeweiligen Infrastrukturanlage getragen werden. Sofern es sich um Infrastrukturanlagen handelt, welche sich auf den Grundstücken des Gemeindeverbands befinden, sind die erwähnten Kosten folglich vollumfänglich durch den Gemeindeverband zu tragen.

5.3. Altlasten und Abbrucharbeiten

5.3.1. Grundsatz

Die unter Ziff. 6.4. und 6.5. der Vereinbarung vereinbarten Preise wurden auf Basis von vollständig von Altlasten und umweltgefährdenden Stoffen befreiten Grundstücken berechnet. Die Vertragsparteien der Vereinbarung waren sich dabei bewusst, dass die unter Ziff. 4. der Vereinbarung definierten Vertragsgrundstücke nicht frei von Altlasten und umweltgefährdenden Stoffen sind. Die Parteien haben unter Ziff. 10. der Vereinbarung festgehalten, dass die vollständige Befreiung der unter Ziff. 4. der Vereinbarung definierten Vertragsgrundstücke – und damit auch das Bodengrundstück Nidau / [GRUNDSTÜCKSNUMMER] (in der Vereinbarung Grundstück [C ODER D] genannt) – von Altlasten und/oder Bauherren-Altlasten und die Beseitigung von Schadstoffen (inklusive Inertstoffe) im Boden und in den Gebäuden (Totaldekontamination bis Aushub unverschmutzt; in der Vereinbarung als Altlastensanierung bezeichnet, siehe Ziff. 10.3. der Vereinbarung), Sache der Mobimo AG ist. Dasselbe wurde auch für den Abbruch der bestehenden Gebäulichkeiten und Anlagen vereinbart (siehe Ziff. 10.4. der Vereinbarung).

Der Gemeindeverband wurde sodann unter Ziff. 10.1. der Vereinbarung verpflichtet, die Mobimo AG für dabei anfallende Mehrkosten gemäss Ziff. 10.3.4. der Vereinbarung vollumfänglich schadlos zu halten. Die Finanzierung erfolgt aus den Preisen für die unter Ziff. 4. der Vereinbarung definierten Vertragsgrundstücke ohne Vertragsgrundstück A2.

5.3.2. Kataster der belasteten Standorte des Kantons Bern

Gemäss den Grundstückbeschreibungen unter Ziff. 2. hievor (ersichtlich unter dem Titel ÖREB-Kataster) bestehend betreffend das Bodengrundstück Nidau / [GRUNDSTÜCKSNUMMER] (in der Vereinbarung Grundstück [C ODER D] genannt [C Nidau / 139, 897 und 483 ODER D Nidau / 40 und 397] Einträge im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Bern (Betriebsstandorte und Ablagerungsstandorte).

Gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 3 USG bedarf die Veräusserung eines Grundstückes, auf welchem sich ein im Kataster der belasteten Standorte eingetragener Standort befindet, der Bewilligung durch die zuständige Behörde. Die Einräumung eines Baurechtes könnte im Hinblick auf Art. 32d^{bis} Abs. 3 USG einer Veräusserung gleichgestellt sein. Die Bewilligung wird erteilt, wenn vom Standort keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind, die Kostendeckung für die zu erwartenden Massnahmen sichergestellt ist oder ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Veräusserung

besteht. Der beurkundende Notar wird die erforderlichen Bewilligungen gestützt auf das Umweltschutzgesetz namens der Parteien beibringen.

5.3.3. Altlastensanierung

a) Ausführung

Die Mobimo AG hat sich unter Ziff. 10. der Vereinbarung verpflichtet, die unter Ziff. 10.1. der Vereinbarung definierte Altlastensanierung durchzuführen. Die Vergabe aller damit zusammenhängenden Sanierungsarbeiten hat zu Konkurrenzpreisen und unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Rahmenvertrag Archäologie zu erfolgen.

b) Kontrollinstanz

Der Gemeindeverband ist berechtigt und verpflichtet, ein Fachbüro als Kontrollinstanz im Zusammenhang mit der Altlastenentsorgung einzusetzen, welches die Vorfelderkundung macht und die fach- und sachgerechte Altlastenentsorgung überwacht und rapportiert. Dieser Kontrollinstanz ist von allen Parteien umfassend Einblick in alle relevanten Unterlagen zu gewähren.

Die Kontrollinstanz arbeitet im Auftrag und auf Rechnung des Gemeindeverbandes. Der Gemeindeverband wird ausserhalb des vorliegenden Vertrages diese Kontrollinstanz bestimmen und das Kontrollverfahren festlegen.

c) Abrechnung

Über sämtliche Kosten betreffend die Altlastenentsorgung wird offen abgerechnet.

d) Schadloshaltung

Der Gemeindeverband wurde unter Ziff. 10.3.4. der Vereinbarung im Sinne eines selbständigen Garantieverprechens verpflichtet, die Mobimo AG für sämtliche im Zusammenhang mit der Altlastensanierung entstehenden Mehrkosten vollumfänglich schadlos zu halten, sofern die Mehrkosten nicht im Rahmen der archäologischen Arbeiten durch den Kanton finanziert werden. Das gleiche gilt auch für die Wiederherstellung des ursprünglichen Terrains nach erfolgter Altlastensanierung, soweit nicht Aushub- und Wiederauffüllungsarbeiten durch die Mobimo AG im Sinne von Ohnehinkosten ausserhalb der Altlastensanierung erfolgen.

Diese Schadloshaltung umfasst insbesondere sämtliche damit zusammenhängende Aufwendungen und Mehrkosten inklusive Aufwendungen und Mehrkosten für Erhebung, Untersuchung, Planung, Erstellung des Sanierungskonzeptes, Ausschreibung, Beseitigung (inklusive Rückbauten, Triage von Material, Wasserhaltung, Verschiebungen von Material, Mehrkosten durch reduzierte Tagesleistung, Mehrkosten für Deponierung) sowie Überwachung.

Die Mobimo AG ist berechtigt, entsprechende Mehrkosten fortlaufend nach deren Bezahlung dem Gemeindeverband in Rechnung zu stellen und der Gemeindeverband wird verpflichtet, diese jeweils innert 30 Tagen an die Mobimo AG zu bezahlen.

Der Anspruch auf Schadloshaltung besteht zeitlich bis 24 Monate nach vollständiger Durchführung der Altlastensanierung, maximal jedoch 20 Jahre nach Übertragung des entsprechenden Vertragsgrundstücks.

5.3.4. Abbrucharbeiten

Die Mobimo AG wird gemäss Ziff. 10.4. der Vereinbarung den Abbruch der auf den unter Ziff. 4. der Vereinbarung definierten Vertragsgrundstücken bestehenden Gebäulichkeiten und Anlagen vornehmen. Die Vergabe der Abbrucharbeiten hat zu Konkurrenzpreisen zu erfolgen.

Der Gemeindeverband wurde gemäss Ziff. 10.4. der Vereinbarung im Sinne eines selbständigen Garantieversprechens verpflichtet, die Mobimo AG für sämtliche im Zusammenhang mit den Abbrucharbeiten entstehenden Kosten vollumfänglich schadlos zu halten. Die Mobimo AG ist berechtigt, entsprechende Kosten fortlaufend nach deren Bezahlung dem Gemeindeverband in Rechnung zu stellen und der Gemeindeverband wird verpflichtet, diese jeweils innert 30 Tagen an die Mobimo AG zu bezahlen.

Der Anspruch auf Schadloshaltung besteht zeitlich bis 24 Monate nach vollständiger Durchführung der Abbrucharbeiten, maximal jedoch 20 Jahre nach Übertragung des entsprechenden Vertragsgrundstücks.

5.3.5. Abtretung

Die Mobimo AG ist gemäss Ziff. 10.5. berechtigt, die Verpflichtung zur Altlastensanierung und/oder Abbrucharbeiten an einen Dritten zu übertragen sowie die aus der Altlastensanierung und/oder Abbrucharbeiten entstehenden Forderungen gegenüber dem Gemeindeverband an Dritte abzutreten.

5.4. Archäologie

5.4.1. Grundsatz

Im Rahmen der Überbauung des Baurechtsgrundstücks sind archäologische Massnahmen notwendig. Unter Ziff. 11. der Vereinbarung haben die Einwohnergemeinden Nidau und Biel/Bienne als einzige Mitglieder des Verbandes Seeufer Nidau-Biel/Bienne und die Mobimo AG Vereinbarungen betreffend die Archäologie im Perimeter AGGLOlac getroffen. Unter Ziff. 11.1. der Vereinbarung wurde dabei festgehalten, dass die für die Überbauung der in der Vereinbarung unter Ziff. 4. definierten Vertragsgrundstücke erforderlichen archäologischen Massnahmen Sache des Kantons sind. Sie werden teilweise zu Lasten der Einwohnergemeinden bzw. des Gemeindeverbands finanziert.

5.4.2. Archäologievereinbarung (Rahmenvertrag)

Die Einwohnergemeinden Nidau und Biel/Bienne sowie die Mobimo AG haben am 9. Mai 2018 bzw. 13. Juni 2018 mit dem Kanton Bern einen Rahmenvertrag betreffend „Durchführung und Finanzierung der archäologischen Arbeiten im Bereich AGGLOlac in Nidau“ („Archäologievereinbarung“ oder „Rahmenvertrag“ genannt) abgeschlossen. Eine Kopie dieses Rahmenvertrages wird durch die Parteien als richtig anerkannt und zusammen mit dem Notar gleichzeitig mit dem vorliegenden Vertrag unterzeichnet. Er bildet integrierenden Bestandteil der vorliegenden Urkunde und wird als Beilage Nr. X mit dieser Urschrift aufbewahrt.

Der Rahmenvertrag regelt die Organisation, Durchführung und Koordination der archäologiebedingten Arbeiten, die Einsetzung des Koordinationsgremiums und die Tragung der Kosten der archäologiebedingten Arbeiten und Massnahmen. Ziff. I./2. Abs. 2 des Rahmenvertrages hält indessen fest, dass sie "(...) nicht das privatrechtliche Verhältnis zwischen den Gemeinden und Mobimo (...)" regelt. Der Rahmenvertrag sieht in Ziff. 6 (und den angehängten Plänen) vor, dass in „Bereichen mit sehr guter Schichterhaltung“ auf einer Fläche von maximal 7'500 Quadratmetern und in „Bereichen mit weiteren Siedlungsresten“ auf einer Fläche von 17'500 Quadratmetern archäologische Einschränkungen gelten. Der Rahmenvertrag hält fest, dass sich die Parteien über die Aufteilung dieser Flächen ausserhalb des Rahmenvertrags einigen. In diesem Zusammenhang haben die Parteien unter Ziff. 11.2. der Vereinbarung festgehalten, dass von den „Bereichen mit sehr guter Schichterhaltung“ ein Anteil von 6'400 Quadratmetern und von den „Bereichen mit weiteren Siedlungsresten“ ein Anteil von 14'800 Quadratmetern auf die von der Mobimo AG im Rahmen des Vollzugs der Vereinbarung zu Eigentum oder im Baurecht zu erwerbende Flächen entfallen werden.

Den Parteien ist bekannt, dass sich das Bodengrundstück, auf welchem vorliegend das Baurecht begründet wird, mit ANZAHL Quadratmeter im „Bereichen mit sehr guter Schichterhaltung“ ODER im „Bereichen mit weiteren Siedlungsresten“ befindet.

Die Parteien gehen zum Zeitpunkt der Verurkundung des vorliegenden Vertrages davon aus, dass das in Ziff. III./8. des Rahmenvertrages vorgesehene Kostendach und die damit zusammenhängenden Vereinbarungen eingehalten werden können. Für den Fall, dass sich diese Annahme wider Erwarten nicht realisieren wird, gelten die entsprechenden Vereinbarungen über die archäologischen Restrisiken gemäss Rahmenvertrag.

5.4.3. Mehrkosten

Die Einwohnergemeinden Nidau und Biel/Bienne gehen davon aus, dass die von den Einwohnergemeinden Nidau und Biel/Bienne übernommene Verpflichtung zur Tragung von archäologiebedingten Kosten im Zusammenhang mit der Überbauung der in der Vereinbarung unter Ziff. 4. definierten Vertragsgrundstücke den Betrag in der Höhe von CHF 12'500'000.00 (Schweizer Franken zwölf Millionen fünfhunderttausend 00/00) nicht übersteigen wird. Die Verpflichtungen der Mobimo im Zusammenhang mit der Durchführung und Finanzierung von archäologischen Arbeiten sind abschliessend im Rahmenvertrag geregelt. Allfällige Mehrkosten und zusätzliche Risiken sind gegen-

über der Mobimo AG im Sinne eines selbständigen Garantieverprechens vollumfänglich vom Gemeindeverband bzw. von den Einwohnergemeinden Nidau und Biel/Bienne zu tragen.

5.4.4. Mindernutzung und bauliche Mehrkosten

Das Risiko von allfälligen in Übereinstimmung mit der Archäologievereinbarung getroffenen archäologiebedingten Massnahmen und Einschränkungen auf den in der Vereinbarung unter Ziff. 4. definierten Vertragsgrundstücke, welche zu einer Mindernutzung bzw. zu baulichen Mehrkosten führen, hat vollumfänglich die Mobimo AG zu tragen.

5.4.5. Grabarbeiten

Die Baurechtsnehmerin duldet die notwendigen Arbeiten im Zusammenhang mit den Grabarbeiten. Für allfällig entstehende Verzögerungen oder Zusatzaufwände bei der Erschliessung und Bebauung des Baurechtsgrundstückes schuldet der Grundeigentümer keine Entschädigung.

5.5. Nachhaltigkeit

5.5.1. Ökologische Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen

Die im Zusammenhang mit der Überbauung erforderlichen ökologischen Ersatzmassnahmen, welche ausserhalb der unter Ziff. 4 der Vereinbarung definierten Vertragsgrundstücke notwendigerweise ergriffen werden müssen, sind Sache des Gemeindeverbands, erfolgen auf dessen Kosten und sind vollständig aus der Einmalleistung gemäss Ziff. 4.2. hievord beziehungsweise den Preisen für die Vertragsgrundstücke ohne Vertragsgrundstück A2 gemäss Ziff. 6.4. der Vereinbarung zu finanzieren (vgl. dazu auch Ziff. 6.4.6. der Vereinbarung).

Die notwendigen Massnahmen zum ökologischen Ausgleich, welche nicht zu den ökologischen Ersatzmassnahmen gezählt werden können, und auf den in der Vereinbarung definierten Vertragsgrundstücken separat zu leisten sind (z.B. begrünte Dächer, artenreiche Wiesenflächen etc.), werden demgegenüber im Rahmen der Überbauung auf Kosten der Mobimo AG umgesetzt.

5.5.2. 2'000-Watt-Gesellschaft

Die Einwohnergemeinden Nidau und Biel/Bienne verpflichten sich, die Mobimo AG in Bezug auf die Planung, Realisation und das Arealmanagement nach den 2000-Watt-Kriterien soweit möglich zu unterstützen.

5.6. Eigentumsbeschränkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vor- und Anmerkungen

Die Baurechtsnehmerin bestätigt, dass der Notar sie über den wesentlichen Inhalt und die Bedeutung der im Grundbuch auf dem baurechtsbelasteten Grundstück eingetragenen Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vor- und Anmerkungen orientiert hat. Sie bestätigt zudem, dass ihr die Wortlaute der Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vor- und Anmerkungen ausgehändigt worden sind.

Die Baurechtsnehmerin ist befugt, die allenfalls zu Gunsten des baurechtsbelasteten Grundstücks bestehenden Dienstbarkeiten und Grundlasten auszuüben. Der Baurechtsnehmerin werden die gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen gemäss Art. 680 ff. ZGB sowie die in der Grundstückbeschreibung erwähnten Dienstbarkeiten und weiteren Eintragungen – soweit sie die Baurechtsfläche betreffen – zur Ausübung übertragen und zur Einhaltung überbunden.

Die Baurechtsnehmerin nimmt zur Kenntnis, dass sie ohne Zustimmung des Grundeigentümers das Baurecht nicht mit Dienstbarkeiten belasten bzw. keine Miet- und Pachtverträge abschliessen darf, die nicht spätestens bei Ablauf der Baurechtsdauer entschädigungslos erlöschen bzw. aufgelöst sind. Ferner darf die Baurechtsnehmerin ohne Zustimmung des Grundeigentümers keine baupolizeilichen Zugeständnisse machen.

Die Baurechtsnehmerin ist gehalten, die Einräumung von neuen Dienstbarkeiten und Grundlasten für öffentliche Aufgaben auf dem Baurechtsgrundstück zu unterzeichnen, und allfällige Einrichtungen ohne Entschädigung zu dulden.

Soweit die unter Ziff. 5. der Vereinbarung beschriebenen Dienstbarkeiten nicht bereits begründet wurden, verpflichten sich die Parteien zur Unterzeichnung der entsprechenden Vollzugsverträge und zur definitiven Eintragung der entsprechenden Dienstbarkeiten. Die Parteien sind überdies verpflichtet, gegenseitig Hand zu bieten für die Errichtung von allfälligen zusätzlich notwendig werdenden Dienstbarkeiten betreffend das Projekt AGGLOlac.

Auf dem Areal und in den Bauten und Anlagen der Baurechtsgrundstücke sind die Errichtung und der Betrieb von übermässigem Lärm, üble Gerüche und Erschütterungen verursachenden Gewerben ohne Zustimmung des Grundeigentümers verboten. Bezüglich Altlasten und Verunreinigungen des Baugrundes sowie bezüglich Archäologie gelten die besonderen Bestimmungen gemäss Ziff. 5.3. und 5.4. hievore.

5.7. Pfandrechte

Das Baurechtsgrundstück wird der Baurechtsnehmerin frei von Pfandrechten übertragen.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, das Baurecht um nicht mehr als achtzig Prozent des Gebäudeversicherungswertes als Grundpfand einzusetzen. Eine höhere Belastung mit Grundpfandrechten darf nur mit schriftlicher Zustimmung der zuständigen Verwaltungsstelle des Grundeigentümers erfolgen.

Die Heimfallsentschädigung ist vorerst für die Ablösung der grundpfandrechtlich sichergestellten Verpflichtungen zu verwenden. Die Grundpfandrechte sind dem Grundeigentümer beim Untergang des Baurechtes frei von jeglichen Rechten Dritter zu übergeben.

5.8. Miet- und Pachtverträge

Das baurechtsbelastete Bodengrundstück ist frei von Miet- und Pachtverhältnissen sowie von sonstigen Benutzungsverhältnissen.

5.9. Verhältnis gegenüber Dritten

5.9.1. Ansprüche Dritter

Die Baurechtsnehmerin hält den Grundeigentümer frei von allen mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung der sich in ihrem Eigentum befindlichen Bauten und Anlagen zusammenhängenden Ansprüche Dritter irgendwelcher Art, insbesondere auch gemäss Art. 679 und 684 ZGB. Insbesondere hat sie für den Grundeigentümer gemäss den Bestimmungen der Schweizerischen Zivilprozessordnung insbesondere über Intervention und Streitverkündung sämtliche allfälligen Prozesse über derartige Ansprüche auf ihr Risiko und ihre Kosten durchzuführen und, sofern solche Ansprüche gegen den Grundeigentümer ganz oder teilweise gutgeheissen werden, alle diesbezüglichen Folgen zu tragen, damit der Grundeigentümer während der Vertragsdauer durch solche Prozesse in keiner Weise beschwert wird. Die Baurechtsnehmerin hat sämtliche Prozesse, Verwaltungsverfahren und dergleichen, die gegen sie angehoben werden oder die sie selber anhebt und die das Baurechtsgrundstück betreffen, dem Grundeigentümer anzuzeigen, damit dieser gegebenenfalls auf eigene Kosten intervenieren kann.

Der Grundeigentümer hält die Baurechtsnehmerin frei von allen Ansprüchen Dritter irgendwelcher Art, insbesondere auch gemäss Art. 679 und 684 ZGB, soweit diese nicht die Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung der sich im Eigentum der Baurechtsnehmerin befindlichen Bauten und Anlagen betreffen. Insbesondere hat er für die Baurechtsnehmerin gemäss den Bestimmungen der Schweizerischen Zivilprozessordnung insbesondere über Intervention und Streitverkündung sämtliche allfälligen Prozesse über derartige Ansprüche auf sein Risiko und seine Kosten durchzuführen und, sofern solche Ansprüche gegen die Baurechtsnehmerin ganz oder teilweise gutgeheissen werden, alle diesbezüglichen Folgen zu tragen, damit die Baurechtsnehmerin während der Vertragsdauer durch solche Prozesse in keiner Weise beschwert wird. Der Grundeigentümer hat sämtliche Prozesse, Verwaltungsverfahren und dergleichen, die gegen ihn angehoben werden oder die er selber anhebt und die das baurechtsbelastete Bodengrundstück betreffen, der Baurechtsnehmerin anzuzeigen, damit diese gegebenenfalls auf eigene Kosten intervenieren kann.

Im Falle der formellen oder materiellen Enteignung ist der Grundeigentümer für die vorzeitige Auflösung des Baurechtsvertrages lediglich zur anteilmässigen Rückerstattung des als Einmalleistung geleisteten Baurechtszinses, welcher nicht verwendet wurde (linear), verpflichtet, sofern die Rückerstattung nicht ohnehin in der Entschädigung des Enteigners enthalten ist. Weitergehende Ansprüche hat die Baurechtsnehmerin selbständig gegenüber dem Enteigner geltend zu machen, soweit sie dazu legitimiert ist. Ist sie dazu nicht legitimiert, so hat der Grundeigentümer die Ansprüche nach entsprechender Aufforderung durch die Baurechtsnehmerin geltend zu machen.

Sollte durch teilweise Enteignung die bestehende Nutzung der baurechtsbelasteten Flächen verkleinert werden, ist der Grundeigentümer lediglich entsprechend der exproprierten Nutzung zur anteilmässigen Rückerstattung des als Einmalleistung geleisteten Baurechtszinses verpflichtet, sofern die Rückerstattung nicht ohnehin in der Entschädigung des Enteigners enthalten ist. Der Rückerstattungsbetrag der Einmalleistung des Baurechtszinses ist diesfalls durch ein Gutachten zu ermitteln. Können sich die Parteien nicht über die Ernennung eines fachkundigen Gutachters einigen, ist durch das Schiedsgericht gemäss Ziff. 7.4.2. ein Schiedsgutachter zu ernennen. Die Parteien verpflichten sich mit Unterzeichnung dieses Vertrages, sich dem vom Gutachter beziehungsweise Schiedsgutachter ermittelten Rückerstattungsbetrag der Einmalleistung zu unterziehen.

5.9.2. Leitungen

Sofern im Rahmen der Überbauung des Grundstückes eine Umlegung vorbestehender Werkleitungen (Strom, Wasser, Gas, Kommunikation, usw.) notwendig werden sollte, übernimmt die Baurechtsnehmerin die Kosten der Umlegung und lässt diese nach den Weisungen des jeweiligen Versorgers und den geltenden Gesetzesbestimmungen ausführen.

5.10. Steuern und Abgaben während der Baurechtsdauer

Die Steuern und Abgaben für das Baurechtsgrundstück und aller darauf stehender Gebäude und Anlagen gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin. Zu Lasten des Grundeigentümers gehen einzig die Liegenschaftssteuern für das baurechtsbelastete Grundstück. Zu Lasten der Baurechtsnehmerin gehen unter Vorbehalt anderslautender Vereinbarungen ferner alle übrigen auf dem baurechtsbelasteten Grund und Boden sowie auf den Gebäuden haftenden öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Verpflichtungen.

6. STEUERN

6.1. Handänderungssteuern

Die Baurechtsnehmerin nimmt zur Kenntnis, dass sie eine Handänderungssteuer von 1,8 % auf der Einmalleistung zu bezahlen hat.

6.2. Gewinnsteuern (Bund und Kanton)

Der Gemeindeverband ist gemäss Art. 56 Abs. 1 lit. c DBG bzw. Art. 83 Abs. 1 lit. c StG BE von der Gewinnsteuer befreit.

6.3. Mehrwertsteuer

Gemäss Art. 21 MWSTG ist die Übertragung und die Bestellung von dinglichen Rechten an Grundstücken von der Mehrwertsteuer ausgenommen, soweit die steuerpflichtige Person keine Optierung gemäss Art. 22 MWSTG vorgenommen hat. Seitens des Gemeindeverbandes wird keine Optierung vorgenommen.

7. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

7.1. Genehmigung

Das vorliegende Grundstücksgeschäft wurde im Rahmen der Genehmigung des Projektes AGGLOlac mit den positiven Abstimmungen der Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Nidau und der Einwohnergemeinde Biel/Bienne als einzige Verbandsmitglieder bereits genehmigt.

7.2. Lex Koller

Der Notar stellt fest, dass bei der Baurechtsnehmerin keine beherrschende Beteiligung durch Personen im Ausland im Sinne der Vorschriften über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG und BewV) besteht.

7.3. Vormerkungen

Die folgenden vertraglichen Bestimmungen sind nebst dem Baurechtsvertrag als Ganzes im Grundbuch auf dem belasteten Bodengrundstück Nidau / [GRUNDSTÜCKSNUMMER] und auf dem Baurechtsgrundstück Nidau / [GRUNDSTÜCKSNUMMER] **vorzumerken**, und zwar mit den nachfolgenden Stichworten:

- „Vereinbarungen betreffend Benutzung der Baurechtsfläche; Bauvorhaben“ (Ziff. 3.2.2. hievor);
- „Gemeinnütziger Wohnbau; Übertragungsbeschränkung, Informationspflicht und limitiertes Kaufsrecht“ (Ziff. 3.3.2. hievor);
- „Aufhebung der gesetzlichen Vorkaufsrechte“ (Ziff. 3.3.3. hievor);
- „Vereinbarungen zur Heimfallsentschädigung“ (Ziff. 3.4.3. lit. c) hievor);
- „Vereinbarungen betreffend Infrastruktur“ (Ziff. 5.2. hievor);
- „Vereinbarungen betreffend Altlasten und Abbrucharbeiten“ (Ziff. 5.3. hievor);
- „Vereinbarungen betreffend Archäologie“ (Ziff. 5.4. hievor);

- „Vereinbarungen betreffend Nachhaltigkeit“ (Ziff. 5.5. hievor);
- „Schiedsklausel“ (Ziff. 7.4.2. hienach).

7.4. Vorgehen bei Streitigkeiten

7.4.1. Grundsatz

Der Grundeigentümer und die Baurechtsnehmerin verpflichten sich, in guten Treuen zusammenzuwirken, um unter Wahrung der Interessen der beteiligten Parteien Streitigkeiten einvernehmlich zu erledigen.

7.4.2. Schiedsgericht

Sofern über Zustandekommen, Wirksamkeit, Anwendung, Beendigung, Auslegung oder sonst wie im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag zwischen den Parteien dennoch Streitigkeiten entstehen sollten, entscheidet ein Schiedsgericht.

Das Schiedsgericht besteht aus einem dreiköpfigen Gremium von SchiedsrichterInnen, wobei der Obmann bzw. die Obfrau JuristIn und die beiden SchiedsrichterInnen fachkundig sein müssen. Will eine Partei das Schiedsgericht anrufen, so hat sie dies der Gegenpartei mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen unter gleichzeitiger Nennung eines Schiedsrichters/einer Schiedsrichterin. Die andere Partei hat innert 30 Tagen ebenfalls einen Schiedsrichter/eine Schiedsrichterin zu bezeichnen. Die beiden SchiedsrichterInnen ernennen sodann einen Obmann (bzw. eine Obfrau). Können sich die SchiedsrichterInnen über die Ernennung des Obmannes/der Obfrau nicht einigen, so erfolgt die Wahl des Obmannes/der Obfrau umgehend durch den Präsidenten des bernischen Obergerichts.

Der Sitz des Schiedsgerichtes ist Biel/Bienne.

Verlegt eine Partei ihren Sitz ins Ausland, oder hat ein allfälliger Rechtsnachfolger Sitz im Ausland, gilt die Schiedsklausel unverändert weiter.

Die Schiedsklausel sowie das Hauptverhältnis unterstehen ausschliesslich schweizerischem Recht. Die Anwendung der Bestimmungen des 12. Kapitels des Bundesgesetzes über das internationale Privatrecht (IPRG) wird ausgeschlossen. Das Schiedsgericht bestimmt das Verfahren im Sinne von Art. 373 Abs. 2 ZPO selbst, mit der Ausnahme, dass mindestens ein Schriftenwechsel stattzufinden hat und dass die Urteilsberatung geheim zu erfolgen hat.

Über die Kostentragung für die schiedsgerichtliche Erledigung von Streitigkeiten entscheidet das Schiedsgericht.

7.5. Vertragsbeilagen (Zusammenfassung)

Beilage Nr. 1: Mutationsplan vom [DATUM]

Beilage Nr. 2: Messurkunde vom [DATUM]

Beilage Nr. 3: Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz (Stand: [DATUM])

7.6. Eintragungsbewilligung

Die Parteien erteilen ihre Einwilligung, sämtliche sich aus dieser Urkunde ergebenden Einschreibungen im Grundbuch vorzunehmen.

7.7. Kosten

Die gesamten Kosten dieses Vertrags (Handänderungssteuern, Kosten des Geometers, Grundbuchgebühren und Notariatskosten) trägt die Baurechtsnehmerin.

7.8. Ausfertigungen

Diese Urschrift ist für das Grundbuchamt Seeland und für die Parteien dreifach in Papierform auszufertigen.

* * * * *

Der Notar liest diese Urkunde den handlungsfähigen Urkundsparteien vor und unterzeichnet die Urschrift mit diesen. Der Notar hat die Identität der Urkundsparteien aufgrund der ihm vorgelegten amtlichen Ausweise geprüft.

Beurkundet ohne Unterbrechung und in Anwesenheit aller mitwirkenden Personen im Büro des Notars in Bern am [DATUM IN WORTEN].

D.d. [DATUM]

Der Grundeigentümer / Baurechtsgeber:
Verband Seeufer Nidau-Biel/Bienne

.....
VORNAME NAME

.....
VORNAME NAME

Die Baurechtsnehmerin / Kaufrechtsbelastete:
Mobimo AG

.....
VORNAME NAME

.....
VORNAME NAME

Die Kaufrechtsberechtigten:
Einwohnergemeinde Nidau

.....
VORNAME NAME

.....
VORNAME NAME

Einwohnergemeinde Biel/Bienne

.....
VORNAME NAME

.....
VORNAME NAME

Der Notar:

.....
VORNAME NAME