



## Planungsvereinbarung

zwischen

1. **Stadt Nidau**, Schulgasse 2, Postfach 240, 2560 Nidau

**Stadt Nidau**

2. **Stadt Biel**, Mühlebrücke 5, 2501 Biel

**Stadt Biel**

und

**Mobimo AG**, Seestrasse 59, 8700 Küsnacht

vertreten durch **Mobimo Mangement AG**, Seestrasse 59, 8700 Küsnacht

**privater Partner**  
**(Investor / Projektentwickler)**

betreffend

**Umsetzung Vision AGGLOlac in der Phase "Planung"**

I.	EINLEITUNG .....	3
1.	Ausgangslage .....	3
2.	Gegenstand dieser Vereinbarung .....	3
3.	Grundlagen .....	3
II.	ORGANISATION .....	4
4.	Projektgesellschaft.....	4
5.	Lenkungsgremium .....	4
6.	Projektleitung .....	5
7.	Projektleiter/in .....	5
III.	AUFGABEN .....	6
8.	Grundsatz .....	6
9.	Qualitätssicherndes Verfahren.....	6
10.	Nutzungsvorschriften .....	6
11.	Wirtschaftlichkeit des Projektes.....	7
12.	Anschlussvertrag .....	7
13.	Weitere Aufgaben .....	7
14.	Aufgabenerfüllung.....	8
IV.	FINANZIERUNG .....	8
15.	Eintrittszahlung / Exklusivität.....	8
16.	Eigenmittel.....	9
17.	Eigenleistungen .....	9
18.	Nachfinanzierung .....	9
19.	Überschuss.....	9
V.	WEITERE VERTRAGSBESTIMMUNGEN .....	10
20.	Weiterbearbeitung / Umsetzung durch privatem Partner .....	10
21.	Auflösung.....	10
22.	Austritt .....	10
23.	Kommunikation .....	10
24.	Vertraulichkeit.....	11
VI.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN .....	11
25.	Vertragsdauer.....	11
26.	Übertragung.....	11
27.	Ausfertigung.....	11
28.	Anhang .....	11

## I. EINLEITUNG

### 1. Ausgangslage

<sup>1</sup> Die Städte Nidau und Biel haben die Vision, ein neues Quartier von hoher Qualität zwischen Schloss Nidau, Zihlkanal und Bielersee zu realisieren. Sie sind gewillt, die Vision AGGLOlac zu konkretisieren und der Realisierung zuzuführen. Sie haben dafür bereits Planungsvorleistungen erbracht.

<sup>2</sup> Die Projektgesellschaft AGGLOlac will als Zusammenschluss der hauptsächlichsten Grundeigentümerinnen (Städte Nidau und Biel) die Vision AGGLOlac vorantreiben, um sie zusammen mit einem privaten Partner (Investor / Projektentwickler) umsetzen zu können.

<sup>3</sup> Der private Partner wurde aufgrund der zwischen den Städten Nidau und Biel für die Phase „Zusatzabklärungen“ abgeschlossenen Vereinbarung vom 29.11.10 / 23.12.10 ausgewählt.

### 2 Gegenstand dieser Vereinbarung

Für die Phase „Planung“ (gem. Anhang 2, Ziff. 4) regelt diese Vereinbarung:

- die Organisation der Projektgesellschaft,
- die in der Phase „Planung“ durch die Projektgesellschaft zu bearbeitenden Aufgaben,
- die Finanzierung der Projektgesellschaft in der Phase „Planung“,
- die Modalitäten von Nachfolgeverträgen,
- die Folgen einer Auflösung der Projektgesellschaft oder allfälligen Austritts eines Mitglieds.

### 3. Grundlagen

Grundlagen dieser Vereinbarung bilden:

- Bericht der Gemeinderäte von Nidau und Biel an die Stadträte von Nidau und Biel vom 27. / 31. August 2010,
- 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 Vision AGGLOlac vom 9.5.2011,
- Bewerbungsdossier der Mobimo Management AG vom 25. August 2011,
- Schreiben der Mobimo Management AG vom 24. Februar 2012,

- Beschluss AGGLOlac des Stadtrats von Nidau vom 16. September 2010,
- Beschluss AGGLOlac des Stadtrats 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,
- Vereinbarung betreffend AGGLOlac (Werte- und Risikoausgleich zwischen den Grundeigentümern, Modalitäten für die Bereitstellung des Baulandes) zwischen Nidau und Biel (handelnd durch die Gemeinderäte) und der Mobimo AG vom 12. April 2013 und 8. / 21. Mai 2013.

## **II. ORGANISATION**

### **4. Projektgesellschaft**

Der Parteien schliessen sich mit dem Inkrafttreten dieser Vereinbarung zur Projektgesellschaft AGGLOlac zusammen.

### **5. Lenkungsgremium**

<sup>1</sup> Das Lenkungsgremium ist das oberste Organ der Projektgesellschaft. Es behandelt alle strategischen Fragen. Es tagt auf Antrag eines Mitgliedes des Lenkungsgremiums oder auf Antrag der Projektleitung, mindestens aber ein Mal im Jahr. Der/die Projektleiter/in führt das Sekretariat.

<sup>2</sup> Das Lenkungsgremium besteht aus je zwei Vertretungen der Städte Nidau und Biel sowie zwei Vertretungen des privaten Partners. Es wird durch die Stadt Nidau präsiert.

<sup>3</sup> Die Aufgaben des Lenkungsgremiums umfassen:

- Behandlung von strategischen Fragen
- Einsetzung der Projektleitung
- Wahl Projektleiter/in auf Antrag der Projektleitung
- Genehmigung Pflichtenhefte Projektleitung und Projektleiter/in
- Genehmigung der Rechnung der Projektgesellschaft
- Festlegen von zusätzlichen Aufgaben gemäss Ziff. 13
- Berichterstattung an die zuständigen Gremien, insbesondere der Städte Nidau und Biel
- Durchführung von Medienkonferenzen, Herausgabe von Medienmitteilungen

<sup>4</sup> Das Lenkungsgremium kann Aufgaben an die Projektleitung delegieren.

<sup>5</sup> Beschlüsse des Lenkungsgremiums erfordern grundsätzlich Einstimmigkeit. Kann diese nicht erreicht werden, ist das Geschäft zu überarbeiten und in möglichst

konsensfähigerer Form dem Gremium nochmals vorzulegen, das jetzt mit Mehrheitsbeschluss entscheiden kann.

## **6. Projektleitung**

<sup>1</sup> Die Projektleitung ist das ausführende Organ der Projektgesellschaft. Sie behandelt alle operativen Fragen. Sie tagt auf Antrag eines Mitgliedes der Projektleitung, mindestens aber zwei Mal im Jahr. Der/die Projektleiter/in führt das Sekretariat.

<sup>2</sup> Die Projektleitung besteht aus fachkompetenten Personen der Städte Nidau und Biel und des privaten Partners. Der/die Projektleiter/in ist Mitglied der Projektleitung. Die Mitglieder der Projektleitung haben je für geeignete Stellvertretungen zu sorgen.

<sup>3</sup> Die Aufgaben der Projektleitung umfassen:

- Umsetzung der strategischen Ziele
- Vorbereitung der Geschäfte des Lenkungsgremium
- regelmässige Berichterstattung an das Lenkungsgremium
- Einsetzung von Arbeitsgruppen und Beauftragten
- Vergabe von Dritaufträgen
- Instruktion, Führung und Beaufsichtigung des/der Projektleiters/in

<sup>4</sup> Die Projektleitung kann Aufgaben an den/die Projektleiter/in delegieren.

<sup>5</sup> In der Projektleitung haben die Städte Nidau und Biel sowie der private Partner je eine Stimme. Beschlüsse der Projektleitung erfordern grundsätzlich Einstimmigkeit. Kann diese nicht erreicht werden, ist das Geschäft zu überarbeiten und in möglichst konsensfähigerer Form dem Gremium nochmals vorzulegen, das jetzt mit Mehrheitsbeschluss entscheiden kann.

## **7. Projektleiter/in**

<sup>1</sup> Der/die Projektleiter/in führt im Auftrag der Projektleitung das Projekt.

<sup>2</sup> Die Aufgaben des/der Projektleiters/in umfassen:

- Planung und Umsetzung der Aufgaben gemäss Ziff. 8 – 13
- Vorbereitung der Geschäfte der Projektleitung
- regelmässige Berichterstattung an die Projektleitung
- Leitung von Arbeitsgruppen und Beauftragten
- Führung des Sekretariates des Leitungsgremiums und der Projektleitung.

### **III. AUFGABEN**

#### **8. Grundsatz**

Alle Parteien erfüllen die ihnen nach dem Konzept Projektträgerschaft vom 9.5.2011 obliegenden Aufgaben, namentlich die Aufgaben gemäss Ziff. 9 – 13 (vgl. Anhang 2, Ziff. 4.3).

#### **9. Qualitätssicherndes Verfahren**

<sup>1</sup> Als Grundlage für die bauliche Nutzung des Areals ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Dieses umfasst die Ausarbeitung der Vision AGGLOlac zu einem konkreten städtebaulichen Konzept entweder durch die Weiterentwicklung der Vision AGGLOlac oder allenfalls durch andere Möglichkeiten zur Entwicklung eines nachhaltigen, architektonisch, städtebaulich, energetisch und bautechnisch hoch stehenden neuen Stadtteils.

<sup>2</sup> Grundlage für das Qualität sichernde Verfahren bildet ein öffentlich aus zu schreibender Ideenwettbewerb nach SIA. Dabei sind von den Angemeldeten aufgrund einer Präqualifikation 20 bis 25 Teilnehmer zum Wettbewerb zuzulassen. Dieser dient der Auswahl von 3 bis 8 Teams für eine daran anschliessende Testplanung. Die Einzelheiten ergeben sich aus dem Programm im Anhang 3 zu diesem Vertrag (vgl. Ziff. 28).

<sup>3</sup> Die Vorbereitung, Begleitung und Beurteilung des qualitätssichernden Verfahrens erfolgt durch ein Gremium mit drei Interessenvertretern (Stadt Nidau, Stadt Biel, Privater Partner) und vier unabhängigen Fachpersonen. Das Wettbewerbsprogramm für die Präqualifikation und das Programm für die Testplanung werden im Einvernehmen mit dem privaten Partner erarbeitet.

#### **10. Nutzungsvorschriften**

<sup>1</sup> Auf Grundlage des Ergebnisses des qualitätssichernden Verfahrens und unter der Aufsicht und zu Händen der Stadt Nidau als dafür zuständiges, hoheitlich handelndes Gemeinwesen, werden die für das Areal zu erlassenden Nutzungsvorschriften erstellt.

<sup>2</sup> Die Stadt Nidau leitet nach der Erarbeitung und Konsolidierung des Entwurfs der Nutzungsvorschriften das Planerlassverfahren nach Art. 58 ff BauG ein. Die Projektgesellschaft unterstützt auf ihre Kosten bei Bedarf die Stadt Nidau bei der Durchführung des Planerlassverfahrens.

## 11. Wirtschaftlichkeit des Projektes

<sup>1</sup> Die Kostenschätzung und der Nachweis der Wirtschaftlichkeit (Wirtschaftlichkeitsprüfung) sind periodisch vorzunehmen. Insbesondere ist nachzuweisen, dass die Kosten der Arealbereitstellung und der öffentlichen Erschliessung tragbar sind und den Städten Nidau und Biel für die abzutretende Flächen ein angemessener, der zu realisierenden Nutzung Rechnung tragender Landwert verbleibt (vgl. Ziff. 12 der Vereinbarung zwischen Nidau, Biel und Mobimo über den Werte- und Risikoausgleich und die Modalitäten für die Bereitstellung des Baulandes vom...).

<sup>2</sup> Bei der Festlegung der Rahmenbedingungen für das qualitätssichernde Verfahren ist den Vorgaben von Ziff. 11 Abs. 1 Rechnung zu tragen.

<sup>3</sup> Die Kostenschätzung und die Wirtschaftlichkeitsprüfung für die bauliche Nutzung der Baufelder und ihres Baugrundes sind Sache des Privaten Partners und gehören nicht zu den Aufgaben der Projektgesellschaft. Dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ist aber im Rahmen der gesamten Projektentwicklung Rechnung zu tragen.

## 12. Anschlussvertrag

Für die der Phase „Planung“ nachfolgende Phase „Projektentwicklung / Realisierung“ (Anhang 2, Ziff. 5), beginnend nach der Beschlussfassung über die revidierte Nutzungsplanung, ist zwischen den Parteien eine weitere Vereinbarung vorzubereiten. Für die Phase „Projektentwicklung / Realisierung“ ist vorgesehen, die Projektgesellschaft AGGLOlac als Aktiengesellschaft oder in anderer geeigneter Weise so zu konstituieren, dass die beiden Städte Nidau und Biel mehrheitlich sowie der private Partner beteiligt sind. Dabei sind die Parteien bereit und verpflichtet, im Sinne eines Optimierungsprozesses auch vom Konzept Projektträgerschaft vom 9. 05. 2011 (vgl. Anhang 2) abweichenden Absprachen zuzustimmen, sofern dies für alle oder einzelne Beteiligte von Vorteil ist und keiner Partei beachtenswerte Nachteile bringt.

## 13. Weitere Aufgaben

Die Projektgesellschaft übernimmt während der Phase „Planung“ weitere Aufgaben, soweit ihr diese aus der Phase „Zusatzabklärungen“ (Anhang 2, Ziff. 3) übertragen wurden oder soweit sie solche (durch einstimmigen Beschluss) übernommen hat.

#### **14. Aufgabenerfüllung**

Die Projektgesellschaft hat diese Vereinbarung erfüllt, sobald auf Basis der rechtsgültigen revidierten Nutzungsplanung die nachfolgende Phase „Projektentwicklung / Realisierung“ (Anhang 2, Ziff. 5) gestartet werden kann.

### **IV. FINANZIERUNG**

#### **15. Eintrittszahlung / Exklusivität**

<sup>1</sup> Der Private Partner legt mit der einseitigen Unterzeichnung der Planungsvereinbarung eine unwiderrufliche (Bank)garantie über Fr. 4'000'000.-- vor (Anhang 2, Ziff. 3.4). Dieser Betrag (Eintrittszahlung) wird 30 Tage nach dem rechtsgültigen Abschluss der vorliegenden Planungsvereinbarung zur Bezahlung fällig (Anhang 2, Ziff. 4.2), ansonsten die Garantieberechtigten die Garantie ziehen können.

<sup>2</sup> Mit dieser Zahlung werden vorab die von den Städten Nidau und Biel erbrachten (planerischen) Vorleistungen mit je Fr. 750'000.--, ausmachend insgesamt Fr. 1'500'000.--, ausgeglichen. Dieser Betrag ist auf ein Sperrkonto zu überweisen. Er darf den Städten Nidau und Biel nur und erst je hälftig ausbezahlt werden, wenn er definitiv nicht zur Nachfinanzierung der Phase Planung (vgl. Ziff. 18) benötigt wird oder wenn die Projektgesellschaft während der Phase Planung aufgelöst wird (vgl. Ziff. 21 Abs 2 und 3), ohne dass der auf dem Sperrkonto liegende Betrag (teilweise) zur Nachfinanzierung (vgl. Ziff. 18) benötigt wird.

<sup>3</sup> Die Projektgesellschaft und die Städte Biel und Nidau verpflichten sich, während der Dauer dieser Vereinbarung nicht mit Dritten über den Vertragsgegenstand Verhandlungen zu führen oder eine Zusammenarbeit einzugehen.

<sup>4</sup> Der private Partner ist unter Vorbehalt von Absatz 5 auch nach einer negativen Volksabstimmung über den Erlass der neuen Nutzungsvorschriften (vgl. Ziff. 10) oder nach andern Planungsverzögerungen berechtigt, zusammen mit den Städten Biel und Nidau die Umsetzung der Vision AGGLOlac voranzutreiben. Dabei behalten die Städte Nidau und Biel das für die Umsetzung der Vision AGGLOlac benötigte Land auf der Grundlage der bereinigten Offerte (vgl. dazu Ziff. 28, Anhang 1) solange für den privaten Partner reserviert, wie die Vision nicht definitiv und endgültig aufgegeben wird.

<sup>5</sup> Die Städte Nidau und Biel sind nach einer negativen Volksabstimmung über den Erlass der neuen Nutzungsvorschriften (vgl. Ziff. 10) berechtigt, sich von ihrem privaten Partner zu trennen, sofern sie ihm die Eintrittszahlung von Fr. 4'000'000.-- und von ihm gemäss Ziff. 18 zu Gunsten der Projektgesellschaft allenfalls geleistete Nachfinanzierungen vollumfänglich zurück erstatten.



<sup>6</sup> Soweit sich der private Partner nach einer negativen Volksabstimmung über den Erlass der neuen Nutzungsvorschriften (vgl. Ziff. 10) von den Städten Nidau und Biel trennen will, steht ihm kein Anspruch auf Rückerstattung der geleisteten Eintrittszahlung von Fr. 4'000'000.-- zu.

## **16. Eigenmittel**

Die Eigenmittel der Projektgesellschaft für die Erfüllung ihrer Aufgaben gem. Ziff. 9 – 13 betragen Fr. 2'500'000.-- (Eintrittszahlung gem. Ziff. 15 Abs. 1 abzüglich der Überweisung auf das Sperrkonto gem. Ziff. 15 Abs. 2).

## **17. Eigenleistungen**

<sup>1</sup> Die von Behörden und vom Personal der Städte Nidau und Biel in den Gremien der Projektgesellschaft erbrachten Leistungen werden nicht vergütet.

<sup>2</sup> Der private Partner finanziert alle von ihm in der Projektgesellschaft zu erbringenden Eigenleistungen selber.

## **18. Nachfinanzierung**

<sup>1</sup> Soweit bei der Erfüllung der Aufgaben der Projektgesellschaft in der Phase „Planung“ ein Fehlbetrag entstehen sollte, hat der private Partner 50% und haben die Städte Nidau und Biel gemeinsam 50% nachzufinanzieren.

<sup>2</sup> Die gemeinsame Nachfinanzierung der Städte Nidau und Biel beschränkt sich dabei auf den dem Sperrkonto (vgl. Ziff. 15 Abs. 2) überwiesenen Höchstbetrag von insgesamt Fr. 1'500'000.-- oder je Fr. 750'000.--. Eine weitergehende Pflicht zur Nachfinanzierung liegt allein beim privaten Partner.

## **19. Überschuss**

Ein aus der Phase „Planung“ allenfalls verbleibender Überschuss der Eigenmittel (vgl. Ziff.16) ist unter Vorbehalt von Ziff. 15 Abs. 4 bis 6, Ziff. 21 und 22 auf die Phase „Projektentwicklung / Realisierung“ vorzutragen.

## **V. WEITERE VERTRAGSBESTIMMUNGEN**

### **20. Weiterbearbeitung / Umsetzung durch privatem Partner**

Der private Partner hat Anspruch auf die Weiterbearbeitung und Umsetzung des Projektes AGGLOlac nach der Phase „Planung“, sofern die Gemeindeabstimmungen über den Landverkauf und die Zonenplanänderung erfolgreich sind.

### **21. Auflösung**

<sup>1</sup> Die Projektgesellschaft ist unter Vorbehalt von Ziff. 15 Abs. 4 bis 6 nach der Phase „Planung“ aufzulösen, wenn die Phase „Projektierung/ Realisierung“ auf Grund der Ergebnisse der Gemeindeabstimmungen nicht ausgelöst werden kann.

<sup>2</sup> Die Projektgesellschaft ist während der Phase „Planung“ aufzulösen, sobald in hinreichender Weise fest steht, dass die Vision AGGLOlac nicht verwirklicht werden kann.

<sup>3</sup> Die bei einer Auflösung der Projektgesellschaft verbleibenden Eigenmittel (nach Durchführung der Abschlussmassnahmen) werden dem privaten Partner überwiesen. Das nach Ziff. 15 Abs. 2 auf ein Sperrkonto überwiesene Geld verbleibt je hälftig den Städten Nidau und Biel.

<sup>4</sup> Im Falle einer Auflösung verbleiben alle getroffenen Abklärungen, erbrachten Leistungen und Rechte der Projektgesellschaft im gemeinsamen Eigentum der Städte Nidau und Biel als Grundeigentümerinnen.

### **22. Austritt**

Der private Partner ist berechtigt, aus der Projektgesellschaft auszutreten, ohne dass ihm die geleisteten Zahlungen oder die von ihm erbrachten Leistungen zurückerstattet werden.

### **23. Kommunikation**

Die Information über das Projekt an Dritte, insbesondere gegenüber den Medien, ist zwischen der Einwohnergemeinden Nidau, der Einwohnergemeinde Biel und dem privaten Partner abzustimmen.

## 24. Vertraulichkeit

Der private Partner ist berechtigt, von ihm beigebrachte Unterlagen als vertraulich zu deklarieren.

## VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### 25. Vertragsdauer

<sup>1</sup> Diese Vereinbarung tritt mit der Genehmigung durch die dafür zuständigen Instanzen der Gemeinden Nidau und Biel und ihrer Zustimmung zur Gründung der Projektgesellschaft AGGLOlac in Kraft.

<sup>2</sup> Die Vereinbarung endet, wenn der Landverkauf durch die Städte Nidau und Biel genehmigt wurde und die Zonenplanänderung rechtskräftig beschlossen und die gemäss Projektkonzept vorgesehenen Folgeverträge unterschrieben sind.

<sup>3</sup> Während der Planungsphase kann der Vertrag einzig durch Kündigung nach Ziff. 15 Abs. 5 oder 6 oder nach Ziff. 21 Abs. 1 und 2 sowie durch Austritt des privaten Partners nach Ziff. 22 aufgelöst werden, das 6-monatige Kündigungsrecht gemäss Art. 546 Abs. 1 OR ist ausgeschlossen.

### 26. Übertragung

Die Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung können nicht an einen Dritten abgetreten werden.

### 27. Ausfertigung

Die Vereinbarung wird <sup>7</sup> ~~4~~fach gleichlautend ausgestellt und unterzeichnet. Je ein Exemplar ist für die Stadt Nidau, für die Stadt Biel, für (privater Partner) und für die Projektleitung gem. Ziff. 6 bestimmt.

*Robina*

### 28. Anhang

Folgende Anhänge bilden integrierender Bestandteil dieses Vertrags:

Anhang 1: Bereinigte Offerte Kaufpreis vom 25. August 2011 / 24. Februar 2012

Anhang 2: Konzept Projektträgerschaft vom 9. Mai 2011

Anhang 3: Planungsvorgehen.

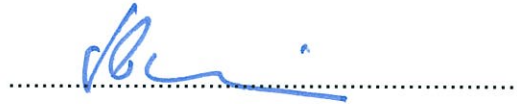
**Für die Projektgesellschaft AGGLOlac**

Stadt Nidau

Ort / Datum: Nidau, 21.5.13



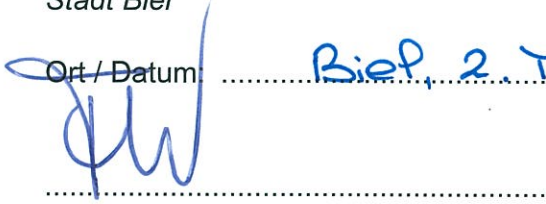
Adrian Kneubühler  
Stadtpräsident



Stephan Ochsenbein  
Stadtschreiber

Stadt Biel

Ort / Datum: Biel, 2. Mai 2013



Erich Fehr  
Stadtpräsident



Barbara Labbé  
Stadtschreiberin

**Für Mobimo AG**

Mobimo Mangement AG

Ort / Datum: Küsnacht, 12.4.2013



Dr. Christoph Caviezel  
CEO



Andreas Hämmerli  
Leiter Entwicklung  
Mitglied der Geschäftsleitung