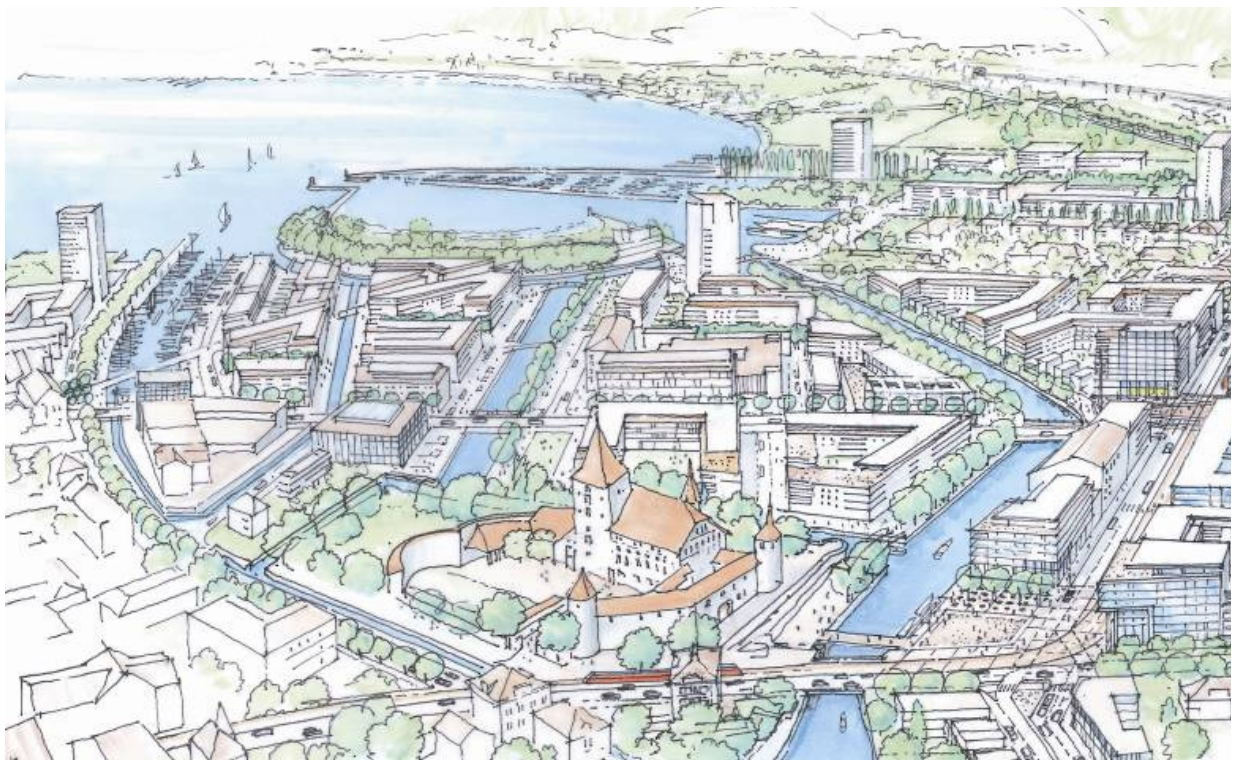


AGGLOlac

**Fragenbeantwortung zum Ausschreibungsdossier
Réponses aux questions relatives au dossier d'appel d'offres**



1. TEILNAHMEBERECHTIGUNG / DROIT DE PARTICIPATION

1. Definition Investor/Projektentwickler:
Inwiefern bestehen Anforderungskriterien seitens Auswahlgremium (Kap. 3, Ausschreibungsdossier)?

Es gelten die Kriterien (Kap. 3, Ausschreibungsdossier) und die Bewertungskriterien (Kap. 12, Bst. C, Ausschreibungsdossier).

2. ANGEBOT

2. Können Bank- und/oder Konzerngarantien kumuliert - geschlüsselt nach Investitionsbereitschaft von Co-Investoren abgegeben werden?

Jede Form von Garantien ist möglich. Es wird jener Partner gewählt, der die sichersten und transparentesten Garantien unterbreitet.

3. Offre « Unternehmervariante » : s'il est possible de proposer une nouvelle organisation de projet selon les différentes phases de planification, il n'est certainement pas admis de tout modifier au niveau des organigrammes et procédures. Pouvez-vous préciser les points durs qui ne peuvent pas être changés dans l'offre « Unternehmervariante »?

Tout montage sera étudié et pourra être entré en ligne de compte. La procédure de planification formelle (participation, dépôt public, votation) ne peut toutefois être modifiée. Par ailleurs, il est nécessaire que le processus envisagé garantisse la qualité architecturale et urbanistique de l'ensemble.

4. Gemäss Ausschreibungsunterlagen muss das Grundangebot eingereicht werden. Hat es Sinn ein Angebot einzureichen, das sich wesentlich unter dem als minimal fixierten Landpreis von CHF 110 Mio. bewegt?

Nein.

3. RAHMENBEDINGUNGEN / CONDITIONS-CADRE

5. Nachhaltige CO₂- reduzierte Entwicklung: Werden die Anforderungen der Label „DGNB Stadtquartiere (deutsches Gütesiegel für nachhaltiges Bauen)“ oder „LEEDS“ ebenfalls als Kriterien für eine nachhaltige Entwicklung akzeptiert?

Andere Labels als diejenigen die erwähnt sind könnten als Referenz gelten. Wichtig ist, dass die Nachhaltigkeit des Quartiers und nicht nur der einzelnen Gebäude gewährleistet wird.

6. Il est patent que le développement de ce quartier devra se conformer aux critères du développement durable. Les objectifs OPL (One Planet Living) du WWF se basent sur des indices d'utilisation du sol de minimum 2. Une augmentation de l'indice est-elle dès lors envisageable?

La Vision AGGLOlac prévoit un indice d'utilisation de 1.0 dans le périmètre de référence fixé au chapitre 18.1 du dossier d'appel d'offre. Une augmentation de cette densité, par rapport à ce qui est actuellement prévu, est possible, dans la mesure où la qualité urbanistique et architecturale du projet ne s'en trouve pas péjorée.

7. Hafenanlage:

Die Kostenbeteiligung für den Investor beträgt CHF 11 Mio. mit einem Ertrag von jährlich CHF 800'000 CHF. Wie viele Hafенplätze sind geplant resp. zu realisieren?

Es sind ca. 200 Hafенplätze geplant.

Planung, Realisierung und Betrieb des Hafens gehören nicht zur vorliegenden Ausschreibung. Sie sind Gegenstand eines separaten Projektes.

8. Was für Pläne existieren von den Gemeinden Nidau und Biel für die Ansiedlung von zusätzlichen Firmen und Arbeitsplätze in den Gemeinden? Was planen die Gemeinden für einen Steuerfuss bis zum Jahr 2025? Welche Garantien und Sicherheiten geben die Gemeinden ab, dass diese Steuerfüsse nicht überschritten werden?

Zu diesen Fragen können keine verbindlichen Angaben gemacht werden.

9. Wer genehmigt die Hafenanlage und ist die Nutzung gesichert?

Planung, Realisierung und Betrieb des Hafens gehören nicht zur vorliegenden Ausschreibung. Sie sind Gegenstand eines separaten Projektes.

10. Wie stellen die Gemeinden die notwendigen sozialen Infrastrukturen (Schulen etc.) sicher? Die Gemeinden haben entsprechende Bankgarantien abzugeben.

Die Bereitstellung der öffentlichen Infrastrukturen ist Sache der Gemeinden. Es ist keine Bankgarantie erforderlich.

11. Realisierung Infrastruktur / Erschliessung: Sind damit auch ertragsrelevante Liegenschaften gemeint (Parkhäuser, Liegeplätze Boote etc.)?

Parkhäuser: Nein

Liegeplätze Boote: Ja.

4. BAUFELDER / SECTEURS DE CONSTRUCTION

12. Sind die Landpreise mit involvierten Dritt-Grundeigentümern verhandelt? Falls ja, in welcher Höhe?

Nein.

13. Rückkaufsrecht 15% für Wohnbaugenossenschaften:
Wie wird der Standort pro Baufeld für diese Nutzung festgelegt?
Bis wann im Realisierungsprozess (z.B. Vorprojekt) besteht das Recht zum Rückkaufsrecht?
Welche Mitbestimmung hat der Investor und werden die Grundannahmen
(Angebotsgestaltung inkl. Risiko/Verdienst/Minderwert) aus der Kaufofferte berücksichtigt?

Diese Punkte werden im Rahmen der Verhandlungen über die Vereinbarung zur Phase „Projektentwicklung / Realisierung“ Gegenstand der Verhandlungen sein (vgl. auch Art. 13, Planungsvereinbarung).

14. Wird ein allfälliger Minderwert pro Baufeld durch die Verkäuferin entschädigt, wenn ja wie und zu welchem Preis?

Die Bedingungen für den Landpreis sollen so festgesetzt werden, dass dem Investor kein Verlust entsteht (Kap. 28.1, Ausschreibungsdossier).

15. Gemäss Vorgabe ist ein Teil der Gesamtüberbauung 25 Jahre im Besitz des Investors zu halten, reduziert sich dieser Anteil um die Fläche/Nutzung des durch das Rückbaurecht realisierten Teils?

Nein.

16. In welchen Baufeldern könnten Parkhäuser entstehen?

Dies wird im Rahmen des qualitätsichernden Verfahrens in der Phase „Planung“ und unter Berücksichtigung der archäologischen und geologischen Rahmenbedingungen festgelegt.

17. Wegen der Bodenbeschaffenheit verlangen die Bauten Pfahlungen, welche allfällige Archäologie zerstören wird. In welchen Baufeldern dürfen keine Pfahlungen realisiert werden?

Der Private Partner kann davon ausgehen, dass er 120'000 m² BGF realisieren kann. Die definitive Festlegung der Baufelder erfolgt aufgrund der Ergebnisse des qualitätssichernden Verfahrens in der Phase „Planung“ und auf den archäologischen Rahmenbedingungen, die zurzeit konkretisiert werden. Bis vor Abschluss der Planungsvereinbarung mit einem Privaten Partner im Rahmen dieser Ausschreibung werden verbindlichere Aussagen zu bebaubaren Flächen, Kosten und Termine vorliegen.

18. Das städtebauliche Leitbild spricht von einer gewünschten Verdichtung: Darf die Ausnutzungsziffer von 1.0 respektive die massgebenden möglichen Bruttogeschossflächen von 120'000 m² auch überschritten werden? Wenn ja, um wieviel?

Die Vision AGGLOlac geht von einer AZ von 1.0 bezogen auf den Referenzperimeter bei einer realisierbaren Bruttogeschossfläche von 120'000 m² BGF aus (Kap. 18.1, Ausschreibungsdossier). Eine Erhöhung der Bruttogeschossfläche ist denkbar, wenn die städtebauliche und architektonische Qualität im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens nachgewiesen werden kann.

19. Ist es möglich, die angegebenen Geschossezahlen von 12-14 Stockwerken bei den beiden Türmen auch zu überschreiten? Wenn ja, um wieviel?

Nein.

5. ALTLASTEN, ARCHÄOLOGIE, RODUNG / CONTAMINATION DES SOLS, ARCHEOLOGIE, DEBOISEMENT

20. Secteurs avec sous-sol / parking souterrain:

Pour des raisons liées à l'archéologie, seuls 50% au plus des secteurs de construction pourront être munis de sous-sols. Quels sont les secteurs dans lesquels les sous-sols seront exclus?

Les champs de construction et les secteurs, dans lesquels il est possible de réaliser des étages en sous-sol, seront définis de manière définitive sur la base des résultats de la procédure d'étude qualifiée de la phase "planification" et des conditions-cadre liées à l'archéologie, dont la concrétisation est en cours.

21. Décontamination des sols pollués:

Le risque de frais supplémentaires pour la décontamination des sols pollués est-ils du côté des villes propriétaires du terrain ou le partenaire privé devra-t-il éventuellement en supporter la charge?

Le partenaire privé reçoit, pour le prix de vente fixé, des terrains équipés et libres de contraintes en ce qui concerne la pollution des sols comme l'archéologie.

22. Gemäss Beilage 7: Bericht zur Archäologie sind die Kosten in den Varianten 1 + 2 mit der jeweiligen Dauer der Rettungsgraben je Baufeld angegeben.

- Gibt es einen abgestimmten Vorgehensplan zwischen der Altlastensanierung und den archäologischen Rettungsgrabungen?
- In den jeweiligen Baufeldern sind zum Teil umfassende Rettungsgrabungen anzunehmen. Mit welchen maximalen Realisierungsfristen der Rettungsgrabungen pro Baufeld ist in der Offerte einzurechnen (als max. Zeitbegrenzung durch die Archäologie 76 – 221 Monate):
- Bauetappe 1 a : Monate bis 20.....
- Bauetappe 2a: Monate bis 20....
- Bauetappen 1b, 2a/b und 3b:Monate bis 20...
- Ist es richtig, dass für die Restaurierung und Konservierung und Auswertung keine bauliche Beschränkungen in den jeweiligen Baufeldern mehr bestehen ?
- Sind zusätzliche bauliche Massnahmen zur Sicherung der archäologischen Zeitzeugen bei einer Bebauung pro Baufeld einzurechnen ? Wenn ja, in welchen Baufeldern und welche Massnahmen ?
- Kann als max. Zeitbegrenzung pro Baufeld die bauliche Freigabe festgelegt werden (Monat und Jahr) ?
- Bezüglich Kosten der Archäologie werden zusätzlich 9 Mio. CHF dem Investor überwält. Sind diese Kosten im Landpreis enthalten, oder werden diese Kosten dem Investor zusätzlich in Rechnung gestellt. ?

Die definitive Festlegung der Baufelder und der Bereiche in welchen eine Unterkellerung / unterirdische Parkieranlagen möglich sind erfolgt aufgrund der Ergebnisse des qualitätsichernden Verfahrens in der Phase „Planung“ und den archäologischen Rahmenbedingungen, die zurzeit konkretisiert werden. Bis vor Abschluss der Planungsvereinbarung mit einem Privaten Partner im Rahmen dieser Ausschreibung werden verbindlichere Aussagen zu bebaubaren Flächen, Kosten und Termine vorliegen. Der private Partner erhält für den Kaufpreis baureife Baufelder. Diese sind erschlossen und bezüglich Archäologie und Altlasten saniert.

23. Die Altlastensanierung erfolgt gemäss Machbarkeitsstudie Beilage 8.

- Gibt es einen verbindlichen Altlastensanierungsplan (industriellen und gewerblichen Prozessen und Ablagerung von Müll) abgestimmt mit den archäologischen Rettungsgrabungen.
- Ist es richtig, dass das Altlastenrisiko bei der Verkäuferin verbleibt
- Werden sämtliche Entsorgungskosten und Deponiegebühren für Altlasten, Inertstoffe, Asbest, Reststoffe, Reaktorstoffe, verschmutztes Aushubmaterial und belasteter Oberboden und Bauteil sowie Folgekosten (Definition und Richtwerte gemäss BUWAL) durch den Verkäufer getragen
- Ist es richtig, dass keine Kostenumlage für Aufwendungen/Kosten aus der Altlastensanierung ausserhalb der definierten Baufelder dem Käufer belastet werden
- Tragen die Privatgrundbesitzer die Sanierungskosten auf den jeweiligen Baufeldern selbst, oder werden diese Kosten durch die Gemeinden Biel resp. Nidau übernommen, resp. sind mit dem Landpreis angegolten?
- Werden die Kosten für die umwelttechnische Begleitung im Bereich des Baugrubenaushubes der jeweiligen Baufelder sowie allfällige zusätzlich Sanierungs- und Entsorgungsmassnahmen durch die Verkäuferin übernommen

Der private Partner erhält für den Kaufpreis baureife Baufelder. Diese sind erschlossen und bezüglich Archäologie und Altlasten saniert.

Zu gegebener Zeit wird eine detaillierte Strategie für die Sanierung des verschmutzten Bodens aufgrund eines Gesamtkonzeptes erarbeitet.

24. Rodung:

Wie wird die Rodung (Expoareal) gemäss Ziffer 16.2.1 umgesetzt? Wird die Bebauung der Baufelder dadurch eingeschränkt und entstehen zusätzliche Kosten, Bewilligungen und welche Terminauswirkungen sind einzurechnen?

Der private Partner erhält für den Kaufpreis baureife Baufelder. Diese sind erschlossen und bezüglich Archäologie und Altlasten saniert.

25. Mit welchen Zeithorizonten wird beim Thema Archäologie gerechnet?

Bis vor Abschluss der Planungsvereinbarung mit einem Privaten Partner im Rahmen dieser Ausschreibung werden verbindlichere Aussagen zu bebaubaren Flächen, Kosten und Termine vorliegen.

6. PARKPLÄTZE, ERSCHLIESSUNG / STATIONNEMENT, ACCÈS

26. Der Flächenbedarf für Parking ist höher als zur Verfügung stehenden unterirdischen Geschossflächen aller Baufelder, auch bei 100%.

- In welchem Mass kann die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge in folge der 2000-Watt-kompatiblen Siedlung reduziert werden?
- Gibt es einen vorgegebene Berechnungsschlüssel der Gemeinde Nidau und Biel für den PP-Bedarf pro Wohneinheiten?
- In welchem Baufeld könnte ein Parkhaus entstehen?

Die Fragen bezüglich der Parkierungsmöglichkeiten für Privatfahrzeuge werden im Rahmen des Planungsverfahrens geregelt. Hat der private Partner bestimmte Ziele in diesem Bereich geltend zu machen, so muss er diese in seiner Offerte angeben.

27. Erschliessung:

Um die Bewilligungsfähigkeit zu erreichen ist es notwendig, dass die Realisierung der Westumfahrung sichergestellt ist. Ist es möglich, vor der Realisierung (geplant 2025) eine rechtskräftige Baubewilligung pro Baufeld zu erwirken?

Planung und Realisierung des Projektes AGGLOlac hängen nicht von der Realisierung der Autobahnumfahrung Biel ab. Die Baubewilligungsgesuche für das AGGLOlac-Quartier sind unabhängig vom Autobahnprojekt.

28. Sind die vorgesehenen Nutzungen und Anzahl Parkplätze gesichert? Wie reduziert sich der Landpreis wenn die Nutzungen und Parkplätze nicht gemäss Ausschreibung genehmigt werden?

Dem privaten Partner wird eine Mindest-Bruttogeschossfläche von 120'000 m² BGF garantiert (Kap. 26.1, Ausschreibungsdossier). Die Anzahl Parkplätze wird im Rahmen des Planungsverfahrens bestimmt.

7. KOSTEN, WIRTSCHAFTLICHKEIT / COUTS, RENTABILITE

29. Frais d'entretien:

Il est mentionné dans les documents que les frais annuels d'exploitation et d'entretien des nouvelles installations publiques sont estimés à environs 1M CHF.

Est-ce qu'il incombe au partenaire privé de financer ces frais?

Font-ils partie de la contribution?

Les futurs propriétaires et/ou locataires du lotissement AGGLOlac devront prendre en charge un partie des frais d'exploitation et d'entretien des installation publiques (chapitre 26.1). La part prise en charge par les privés sera déterminée ultérieurement.

30. Taxe pour introductions / Frais de conduites industrielles:

Quels sont les montants qu'il faut prévoir pour les taxes d'introduction?

Faut-il prévoir que le partenaire finance les émoluments indiqués, resp. 6.3 millions CHF?

Le partenaire privé reçoit, pour le prix de vente fixé, des terrains équipés et libre de contraintes en ce qui concerne la pollution des sols comme l'archéologie.

Concernant les taxes de raccordement, les intéressés peuvent se référer aux données suivantes:

Wasser:

Zuständige Stelle: Energie Service Biel

Kosten: Tiefbauarbeiten bauseits.
Hinzu kommen die Erstellungskosten der Hauszuleitung inkl. Schieber und Hauptleitungsanschluss-Stück bis zum Wasserzähler, aber ohne den Wasserzähler selbst.

Gebühren: Keine einmaligen Anschlussgebühren.

Abwasser:

Zuständige Stelle: Stadt Nidau, Abteilung Infrastruktur

Kosten: Hausanschlussleitung inkl. Anschluss an die Sammelleitung, Entwässerung im Trennsystem, Regenabwasser nach Möglichkeit oberflächlich versickern

Gebühren: Fr. 100.- pro Belastungswert BW
Fr. 15.- pro m² angeschlossener Regenabwasserflächen
(20% davon für begrünte Dächer)

Elektrizität:

zuständige Stelle: Stadt Nidau, Abteilung Infrastruktur

Kosten: Die Kosten der Hausanschlussleitung und des Anschlussüberstromunterbrechers gehen zulasten der elektrizitätsbeziehenden Person

Gebühren: Fr. 550.- pro kW Anschlusswert

Gas:

Zuständige Stelle: Energie Service Biel

Kosten: Anteil Tiefbauarbeiten gemäss Wirtschaftlichkeitsberechnung zulasten der gasbeziehenden Person, inkl. Hausanschluss-Stück und Zählerinstallation, aber ohne Gaszähler (Gasleitung zulasten Gaswerk)

Gebühren: Keine einmaligen Anschlussgebühren.

Telefon / Telefax / Internet über das Festnetz:

Zuständige Stelle: Swisscom AG, Network Services, Biel

Kosten: Tiefbauarbeiten inkl. Verlegen der vom Baumeister gelieferten Rohre auf der eigenen Parzelle zulasten der Bauherrschaft (Kabel zulasten Swisscom)

Gebühren: Keine einmaligen Anschlussgebühren

Radio / TV / Kabel-Internet:

Zuständige Stelle: Evard Antennenbau AG, Brugg

Kosten: Grabarbeiten und Leitungskosten sind bis maximal 15.00 Meter in der Anschlussgebühr enthalten; Kostenanteil für längere Anschlüsse nach Absprache

Gebühren: Fr. 750.- pro Einfamilienhaus
Fr. 700.- pro grössere Einheit (Doppel-EFH, Reihen-EFH)

31. Les montants exigés (au total Frs. 134 M) résultent d'une estimation des coûts d'équipement et d'infrastructures basée sur la vision AGGLOlac. Peut-on avoir accès à ces calculs estimatifs?

Au total, on parle d'un montant de Frs. 114 M et non de Frs. 134 M.

Les données concernant la rentabilité du projet figurent dans l'étude de faisabilité. Aucun détail supplémentaire ne sera livré. De manière générale, on relèvera que l'évaluation de la rentabilité devrait être établie par l'investisseur potentiel.

32. Die umfassenden Unterlagen mit diversen Kosten- und Wirtschaftlichkeitsannahmen in den verschiedenen Dokumenten sind dargestellt. Gibt es eine konsolidierte aktuelle Version dieser Berechnung, die für das Angebot als verbindlich bezeichnet werden kann?

Die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes aus Sicht der beiden Gemeinden basiert auf Kosten- und Ertragsschätzungen der Machbarkeitsstudie resp. von Marktbeurteilungen. Die beiden Gemeinden basieren zur Zeit auf den Zahlen, wie sie im „Bericht der Gemeinderäte von Nidau und Biel an die Stadträte von Nidau und Biel“ vom 27./31.8.2010, Seite 33, dargestellt sind.

Die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der durch den Privaten Partner zu realisierende Bauvorhaben auf den Baufeldern ist Sache des privaten Partners.

33. In der Machbarkeitsstudie wurde ein erzielbarer Landwert von 650 – 750 CHF für Nicht-Seelagen resp. 1'000 bis 1'300 CHF/m² für beste Lage eingesetzt. Nach welchen Kriterien und Grundlagen wurde der Landwert von 855 CHF/m² BGF berechnet?

Die Zahlen basieren auf einer nicht öffentlichen Potenzial und Marktbeurteilung.

34. Die Werkleitungen werden über die Anschlussgebühren sichergestellt. Ist die Vorfinanzierung sichergestellt?

Ja.

35. Ist es möglich eine detaillierte Berechnung mit Annahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung zu erhalten?

Die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes aus Sicht der beiden Gemeinden basiert auf Kosten- und Ertragserschätzungen der Machbarkeitsstudie resp. von Marktbeurteilungen. Die beiden Gemeinden basieren zur Zeit auf den Zahlen, wie sie im „Bericht der Gemeinderäte von Nidau und Biel an die Stadträte von Nidau und Biel“ vom 27./31.8.2010, Seite 33, dargestellt sind.

Die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der durch den Privaten Partner zu realisierende Bauvorhaben auf den Baufeldern ist Sache des privaten Partners.

36. Bei der Hafenanlage wird mit einem jährlichen Ertrag von CHF 800'000 p.a. gerechnet. Wie wurde der Ertrag gerechnet?

Planung, Realisierung und Betrieb des Hafens sind nicht Teil der vorliegenden Ausschreibung. Sie sind Gegenstand eines separaten Projektes.

37. Wie wird der Kaufpreis beeinflusst wenn die privaten Grundeigentümer ihre Grundstücke an die Käuferin nicht verkaufen?

Der private Partner kann davon ausgehen, dass er 120'000m² BGF realisieren kann. Das im Projekt einbezogene private Land stellt zudem eine unbedeutende Fläche von rund 5% dar, (Kap. 18.2, Ausschreibungsdossier), welche den Projekterfolg nicht massgeblich behindern kann.

38. Die Segmentstruktur pro Mietsegment ist vorgegeben, wie erfolgt die Preisgestaltung und Preismitbestimmung der Verkäuferin?

Der Preisbestimmung hat sich an den lokalen/regionalen Marktpreisen zu orientieren .

8. FINANZIERUNG, REALISIERUNG / FINANCEMENT, REALISATION

39. Contribution diverses:

Les documents parlent du versement d'une contribution par le partenaire privé. Quel est son montant et son engagement sur le temps selon le déroulement du projet?

Cf. § 27.1, 27.2 et 27.3 du dossier d'appel d'offres.

40. Risques archéologiques:

Les coûts supplémentaire liés aux risques archéologiques (dépassement du devis) sont-ils pris en charge par le canton ou les villes de Nidau et Bienne?

Aucun coût supplémentaire lié à l'archéologie ne sera mis à charge du partenaire privé.

41. Contributions diverses:

Les documents parlent du versement d'une contribution par le partenaire privé. Parle-t-on bien du coût compris dans les frais d'acquisition du terrain (110 M CHF) ou s'agit-il d'un coût supplémentaire?

Les Frs. 4 M versés à la signature de la convention entre le partenaire privé et les collectivités publiques sont à fond perdu. A ce montant s'ajoutent les Frs. 110 M pour l'achat des terrains viabilisés. La garantie bancaire de Frs. 20 M présentée par le partenaire privé avant le lancement de la procédure d'édiction des plans sert uniquement à garantir le versement des Frs. 110 M après approbation du projet en votation populaire.

42. Financement et exécution des infrastructures:

Il est indiqué que les infrastructures et surfaces publiques seront financées par le partenaire privé. Pourra-t-il également les exécuter, à titre privé, en tant qu'entreprise Totale?

Les infrastructures et surfaces publiques seront financées par la vente des terrains. Il n'est pas exclu que le partenaire privé puisse les exécuter (chapitre 24.2.3 paragraphe 6).

43. On comprend un droit d'entrée de Frs. 4 M, et un financement de Frs. 110 M (prix d'achat pour couvrir tous frais d'équipement) par étapes de construction mais expliciter la raison de la présentation intermédiaire d'une garantie de Frs. 20 M?

Les Frs. 20 M servent à garantir l'achat des terrains par le partenaire privé, afin d'éviter que celui-ci ne se retire du projet, après qu'il ait été approuvé en votation populaire, sans dédommagement pour les collectivités publiques.

44. Wird der Kaufpreis für die Entwicklung dieses Areals zweckgebunden? Geben die beiden Gemeinden eine Bankgarantie ab für allfällige Mehrkosten der von den Gemeinden zu erbringende Bauarbeiten/Leistungen?

Der Kaufpreis wird zweckgebunden für die Arealbereitstellung und aller damit zusammenhängenden Massnahmen verwendet. Eine Realisierung von AGGLOlac ist nur möglich, wenn sichergestellt ist, dass die Kosten für alle im Zusammenhang mit der Arealbereitstellung anfallenden Massnahmen durch den Kaufpreis finanziert werden können.

45. Si le résultat du concours d'urbanisme s'écarte de la vision en démontrant par exemple la pertinence d'un concept d'aménagement plus simple, les coûts d'équipement et d'infrastructures seront-ils réexaminés, et avec eux les prix demandés?

Une fois l'offre du partenaire privé acceptée, le prix des terrains ne sera en aucun cas réexaminé. Si le projet finalement réalisé devait s'avérer moins coûteux que prévu pour les collectivités publiques, ceci permettrait de rémunérer les terrains à une valeur plus proche de celle de marché. Il est à noter que selon les calculs actuels (worst case), les terrains ne sont pas rémunérés.

9. RÜCKERSTATTUNG, RÜCKKAUF / REMBOURSEMENT, RACHAT

46. Welche Konsequenzen ergeben sich aus negativen Volksentscheiden bezüglich Aufwandsentschädigung / Rückerstattung Reuegeld?

Der private Partner finanziert alle von ihm in der Phase „Planung“ erbrachten Eigenleistungen selber (Art. 18.2, Planungsvereinbarung). Bei einem negativen Volksentscheid und damit einer Auflösung der Projektgesellschaft werden diese Leistungen nicht entschädigt.

Die vom privaten Partner in die Projektgesellschaft eingebrachten Mittel von CHF 4 Mio. werden unter den Voraussetzungen von Art. 22.3, Planungsvereinbarung, zurückerstattet.

47. Inwiefern ist eine Indexierung des ursprünglichen Kaufpreises bei Rückkaufrecht angedacht (Kap. 28.2, Ausschreibungsdossier)?

Die Indexierung des Kaufpreises im Falle eines Rückkaufs erfolgt in gleicher Art wie ihn der Anbieter zur Anpassung des Kaufpreises vorschlägt (vgl. Kap. 11, Pkt. 3.1, Ausschreibungsdossier).

48. Wie stellen die Gemeinden sicher, dass keine gemeinderätlichen bzw. Volksbegehren wie "Affordable Housing", "Kaltbetten", "Mehrwertabgabe" und dergleichen angenommen werden, welche der Landpreis negativ beeinflusst? Sind seitens der Gemeinden Bankgarantien für die Entschädigung der Käuferin im Schadenfall vorgesehen?

Das von den beiden Stadträten genehmigte Grundkonzept sieht keine solchen Massnahmen vor. Es ist davon auszugehen, dass Bestrebungen Dritter, die in die angesprochen Richtung zielen, vor der Lancierung des formellen Planerlassverfahrens bekannt sein würden. Dem privaten Partner steht es dann frei, aus dem Projekt auszutreten, wobei ihm die geleiteten Zahlungen und die von ihm erbrachten Leistungen nicht zurückerstattet würden (Art. 23, Planungsvereinbarung).

49. Zu Art. 22, Planungsvereinbarung Annahme: Die Gemeindeabstimmung ist negativ ausgefallen:

- Fallen die vom privaten Partner in die Projektgesellschaft eingebrachten CHF 4 Mio. auch entschädigungslos dahin?

Die vom privaten Partner in die Projektgesellschaft eingebrachten Mittel von CHF 4 Mio. werden unter den Voraussetzungen von Art. 22.3, Planungsvereinbarung, zurückerstattet.

- Gibt es eine Entschädigung der zusätzlich durch den privaten Partner erbrachten Fremdleistungen, ggf. in Form von materiellen Rechten an Baufeldern?

Nein.

- Im Falle einer Nicht- Entschädigung jedweder eingebrachten finanziellen Mittel, verbleiben die Projektrechte als Entschädigung beim privaten Partner?

Grundsätzlich Nein (vgl. Ziff. 18 und Ziff. 22 Abs. 4, Planungsvereinbarung). Andere Lösungsvorschläge können verhandelt werden.

- Welche Szenarien (Fall Back- Positionen) gibt es für den privaten Partner, wenn die Gemeindeabstimmung negativ ausfällt?

Es gibt keine Fall-Back-Position. Dieses Das Risiko muss der private Partner eingehen können.

50. Rückkaufsrecht bei Realisierungsverzögerung: Kann im Falle des Vollzuges des Rückkaufsrechtes durch die Gemeinden die Teuerung auf den damaligen Kaufpreis angerechnet werden, wenn eine Realisierung während 25 Jahren durch Fremdbestimmtheit (Rekurse, Archäologie etc) nicht möglich ist?

Gemäss Ausschreibungsdossier besteht ein Rückkaufsrecht bei Projektverzögerung max. 25 Jahre nach Eigentumsübertragung (Kap. 28.2, Ausschreibungsdossier). Es ist auch denkbar, dass die Frist von 25 Jahren ab Baureife der Baufelder berechnet wird. Eine etappierte Eigentumsübertragung und Zahlung des Kaufpreises ist denkbar und reduziert die Finanzierungskosten. Eine Anpassung des Kaufpreises an die Teuerung ist nicht vorgesehen.

10. ABLAUF, VERFAHREN / DEROULEMENT, PROCEDURES

51. Est-il possible de déposer les permis de construire parallèlement aux travaux d'infrastructures afin de pouvoir pratiquement débiter les travaux de construction sur les parcelles dès le permis octroyé? Par exemple exécuter les sous-sol des Bâtiments dans la même phase que les infrastructures?

De manière générale, une autorisation de construire peut être délivrée dès l'approbation de la planification (plan de quartier). Par ailleurs, il y a lieu de coordonner les travaux d'infrastructures et la réalisation des bâtiments.

52. Wettbewerbsverfahren:

Kann der Investor selber bestimmen ob er nach SIA 142 oder SIA 143 ein qualifiziertes Verfahren durchführt oder ist dies bereits bestimmt?

Das qualifizierte Verfahren wird durch die Projektgesellschaft AGGLOlac, in welcher der private Partner vertreten ist, festgelegt (Art. 10, Planungsvereinbarung). Die SIA-Normen können als Grundlage dienen. Dies ist jedoch nicht zwingend erforderlich.

53. Wie stellen die Gemeinden sicher, dass die erwähnten Termine eingehalten werden und wie wird der Schaden der Käuferin bei Nichteinhalten von Terminen entschädigt?

Der Ablaufplan gem. Kap. 22, Ausschreibungsdossier zeigt einen durch die beiden Gemeinden angestrebten Zeitplan auf. Gewähr dafür kann nicht übernommen werden.

Bei Verzögerungen gegenüber diesem Zeitplan ist keine Entschädigung vorgesehen.

54. Mit welchen Massnahmen wird von den Gemeinden sichergestellt dass die Termine (Einzonung, Baureife, Autobahnanschluss, Tramlinie, Umgebungsarbeiten, Baubewilligungen etc) eingehalten werden können?

Für das Projekt AGGLOlac wird seitens der Gemeinde angestrebt, die Einzonung bis 2015 erfolgt (Kap. 22, Ausschreibungsdossier). Eine volle Gewähr kann dafür nicht übernommen werden. Der Terminplan für die weiteren Arbeiten werden zusammen mit dem privaten Partner festzulegen sein. Die Koordination mit anderen Projekten (Autobahnanschluss, Tramlinie) wird durch die Gemeinden sichergestellt.

55. Wann wird die Einzonung rechtskräftig?

Die Volksabstimmung über die Umzonung ist im Jahr 2015 vorgesehen.

56. Wie und wann wird das Areal eingezont?

Die Erarbeitung der baurechtlichen Grundordnung erfolgt in der Phase „Planung“ aufgrund der Ergebnisse des qualitätsichernden Verfahrens (Kap. 24.2.2, 3. Absatz, Ausschreibungsdossier). Diese Arbeiten sind in den Jahren 2013 – 2015 geplant (Kap. 22, Ausschreibungsdossier).

57. Zu Art. 21, Planungsvereinbarung. Annahme: Die Gemeindeabstimmung ist positiv ausgefallen. Ist die Projektgesellschaft frei bei der Vergabe von Planungen (Architektenauswahl) auf den einzelnen Baufeldern, oder wird pro Baufeld ein weiteres, separates Konkurrenzverfahren verlangt?

Das Verfahren wird durch die Projektgesellschaft AGGLOlac, in welcher der private Partner vertreten ist, festgelegt.

Grundsätzlich sind verschiedene Vorgehensweisen denkbar: Entweder werden im Rahmen des qualitätsichernden Verfahrens in der Phase „Planung“ Ergebnisse erarbeitet, die es erlauben die planungsrechtlichen Bestimmungen so zu formulieren, dass auf weitere qualitätsichernde Verfahren ganz oder teilweise verzichtet werden kann. Oder im Rahmen des qualitätsichernden Verfahrens in der Phase „Planung“ werden nur grundsätzliche Aussagen gemacht, die zwar die Erarbeitung der planungsrechtlichen Bestimmungen ermöglichen, aber auf allen oder einzelnen Baufeldern weitere qualitätssichernde Verfahren (z.B. Projektwettbewerbe) vorsehen.

11. ORGANE / ORGANES

58. Wie sind die Stimmenverhältnisse/Mandatsverteilung innerhalb der Projektgesellschaft geregelt (Kap. 22, Planungsvereinbarung)?

In der Phase „Planung“ ist die Projektgesellschaft eine nicht im Handelsregister eingetragene einfache Gesellschaft gem. Art. 530, OR. In der Projektleitung haben die Städte Nidau und Biel sowie der private Partner je eine Stimme. Beschlüsse erfordern grundsätzlich Einstimmigkeit (Art. 6, Abs. 5, Art. 7 Abs. 5, Planungsvereinbarung)

In der Phase „Projektierung“ wird die Projektgesellschaft als Aktiengesellschaft ausgestaltet, an welcher die beiden Städte Nidau und Biel mehrheitlich und der private Partner beteiligt sind (Art. 13, Planungsvereinbarung).

59. Welche Gesellschaftsform ist für die Projektgesellschaft AGGLOlac in der Phase „Planung“ von den ausschreibenden Parteien vorgesehen? Gemäss Ziff. 13 der Planungsvereinbarung wird die Projektgesellschaft AGGLOlac nach Abschluss der Phase „Planung“ für die Phase „Projektierung/Realisierung“ in eine Aktiengesellschaft umgewandelt werden. Diese Bestimmung kann so verstanden werden, dass die Projektgesellschaft in der Phase „Planung“ als einfache Gesellschaft i.S.v. Art. 530 ff. OR ausgestaltet ist, was wiederum Ziff. 3.3 des Konzepts Projektträgerschaft widerspricht, wonach die Projektgesellschaft bereits in der Phase „Planung“ im Handelsregister eingetragen werden wird. Einfache Gesellschaften sind im Handelsregister nicht eintragungsfähig.

In der Phase „Planung“ ist die Projektgesellschaft eine nicht im Handelsregister eingetragene einfache Gesellschaft gem. Art. 530, OR. In der Projektleitung haben die Städte Nidau und Biel sowie der private Partner je eine Stimme. Beschlüsse erfordern grundsätzlich Einstimmigkeit (Art. 6, Abs. 5, Art. 7 Abs. 5, Planungsvereinbarung).

In der Phase „Projektierung“ wird die Projektgesellschaft als Aktiengesellschaft ausgestaltet, an welcher die beiden Städte Nidau und Biel mehrheitlich und der private Partner beteiligt sind (Art. 13, Planungsvereinbarung).

60. Ist für den privaten Partner eine irgendwie geartete Einflussmöglichkeit auf die Immobiliengesellschaft AGGLOlac vorgesehen? Gemäss Ziff. 24.1.4 der Ausschreibungsunterlage soll die Immobiliengesellschaft AGGLOlac alleine von den Gemeinden Nidau und Biel gehalten werden. Für den privaten Partner besteht somit das Risiko, dass die Immobiliengesellschaft AGGLOlac für ihn nachteilige Dispositionen trifft in Bezug auf die auf den privaten Partner zu übertragenden Grundstücke trifft.

Der private Partner hat keinen direkten Einfluss auf die Immobiliengesellschaft AGGLOlac. Die Übertragung der Baulandparzellen werden im Kaufvertrag zwischen privatem Partner und Immobiliengesellschaft AGGLOlac vereinbart.

61. Zu Art. 13, Planungsvereinbarung: Die Projektgesellschaft soll zu Beginn der Projektplanungs- und Realisierungsphase in eine Aktiengesellschaft umgewandelt werden: Dient diese Gesellschaft nur dem Zweck der Realisierung von Infrastrukturbauten? Ist diese Gesellschaft auch in die Realisierung der Hochbauten eingebunden?

Aufgabe der Projektgesellschaft in der Phase „Projektierung/Realisierung“ sind die Realisierung der Infrastrukturanlagen und die Koordination der Projektierung und Realisierung zwischen Infrastrukturanlagen und Hochbau.

KORREKTUR AUSSCHREIBUNGSDOSSIER (DEUTSCHE FASSUNG),
31.5.2011

Kap. 6 "Grundlagen", 1. Allinea: Das vorliegende Programm mit den Anhängen 1 bis 3 vom 31.5.2011

Anhang 3, Formular 1 "Kaufpreisangebot": Ausschreibungsdossier vom 31.5.2011
