



**Stadt Biel  
Ville de Bienne**

20240104

# **Bericht des Gemeinderates an den Stadtrat**

betreffend

**Verkauf Bauland Biel-Gbbf. Nr. 11145 an die Firma HARTING AG**

Sehr geehrter Herr Stadtratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

## In Kürze

Der international tätige Technologiekonzern HARTING hat sich entschieden, den bestehenden Standort in Biel auszubauen und die bestehenden Fabrikationsgebäude mit einem Neubau zu erweitern. Für den Bau benötigt die HARTING AG zusätzlich zu ihrer bereits bestehenden Landreserve von rund 3200 m<sup>2</sup> weiteres Terrain und beabsichtigt darum 2451 m<sup>2</sup> angrenzendes Bauland der Einwohnergemeinde Biel zu übernehmen. Sie baut dort die Bereiche Dreherei (Mehrspindler) und Galvanik aus. Ausserdem ist eine umfassende Sanierung und energetische Optimierung des Bestandsbaus aus dem Jahre 1983 geplant. In den Neubau sowie in neue Maschinen und Anlagen investiert die HARTING AG bis ins Jahr 2028 rund CHF 34,7 Mio. Ausserdem plant sie Investitionen von CHF 1,3 Mio. für die Sanierung und energetische Optimierung des Bestandsbaus.

Von dem im Eigentum der Stadt Biel stehenden Grundstück Biel-Grundbuchblatt Nr. 11145 mit einer Fläche von total 19 354 m<sup>2</sup> wird ein Teil von 2451 m<sup>2</sup> abparzelliert und an die Firma HARTING AG verkauft. Wie üblich im Bözingenfeld wird der Kaufpreis auf CHF 550.00 pro m<sup>2</sup> festgelegt. Weiter wird im Hinblick auf die notwendige Erweiterung der Leugenestrasse eine Fläche von 252 m<sup>2</sup> des ebenfalls im Eigentum der Stadt Biel liegenden Grundstückes Nr. 9720 sowie eine Fläche von 178 m<sup>2</sup> des Grundstückes Nr. 11145 abgetrennt und dem neuen Grundstück Nr. GS2 zugeführt.

Aus Sicht des Gemeinderates stellt dieses Geschäft eine ausgezeichnete Chance dar, den Wirtschaftsstandort Biel weiter zu stärken und einen Teil der Baulandreserven im Eigentum der Stadt Biel einer Nutzung mit hoher Wertschöpfungsdichte zuzuführen. Gerade in wirtschaftlich anspruchsvollen Zeiten ist das Bekenntnis eines führenden Industrieunternehmens zum Standort Biel und die Bereitschaft zu grossen Investitionen besonders wertvoll.

Ein Teil der geplanten Liegenschaft befindet sich auf der Parzelle, welche sich bereits im Eigentum der Firma HARTING AG befindet. Die andere Hälfte der Liegenschaft ist auf der neu abparzellierten Fläche von 2451 m<sup>2</sup> geplant. Aufgrund dieser speziellen Lage ist es sinnvoll, dass die Ergänzung nicht im Baurecht, sondern im Eigentum abgetreten wird. Nach der Parzellierung misst das Grundstück Biel-Grundbuchblatt Nr. 11145 noch 16 725 m<sup>2</sup>. Mit dieser Fläche weist das Grundstück nach wie vor eine attraktive Grösse für weitere Ansiedelungen auf und soll im Baurecht abgegeben werden. Sollte der Baubeginn bis zum im Kaufvertrag bewilligten Termin nicht erfolgen, steht der Einwohnergemeinde Biel das Recht zu, das Grundstück zurückzukaufen. Ausserdem wird ein Vorkaufsrecht zu Gunsten der Stadt Biel bis 31.12.2048 (25 Jahre) eingeräumt.

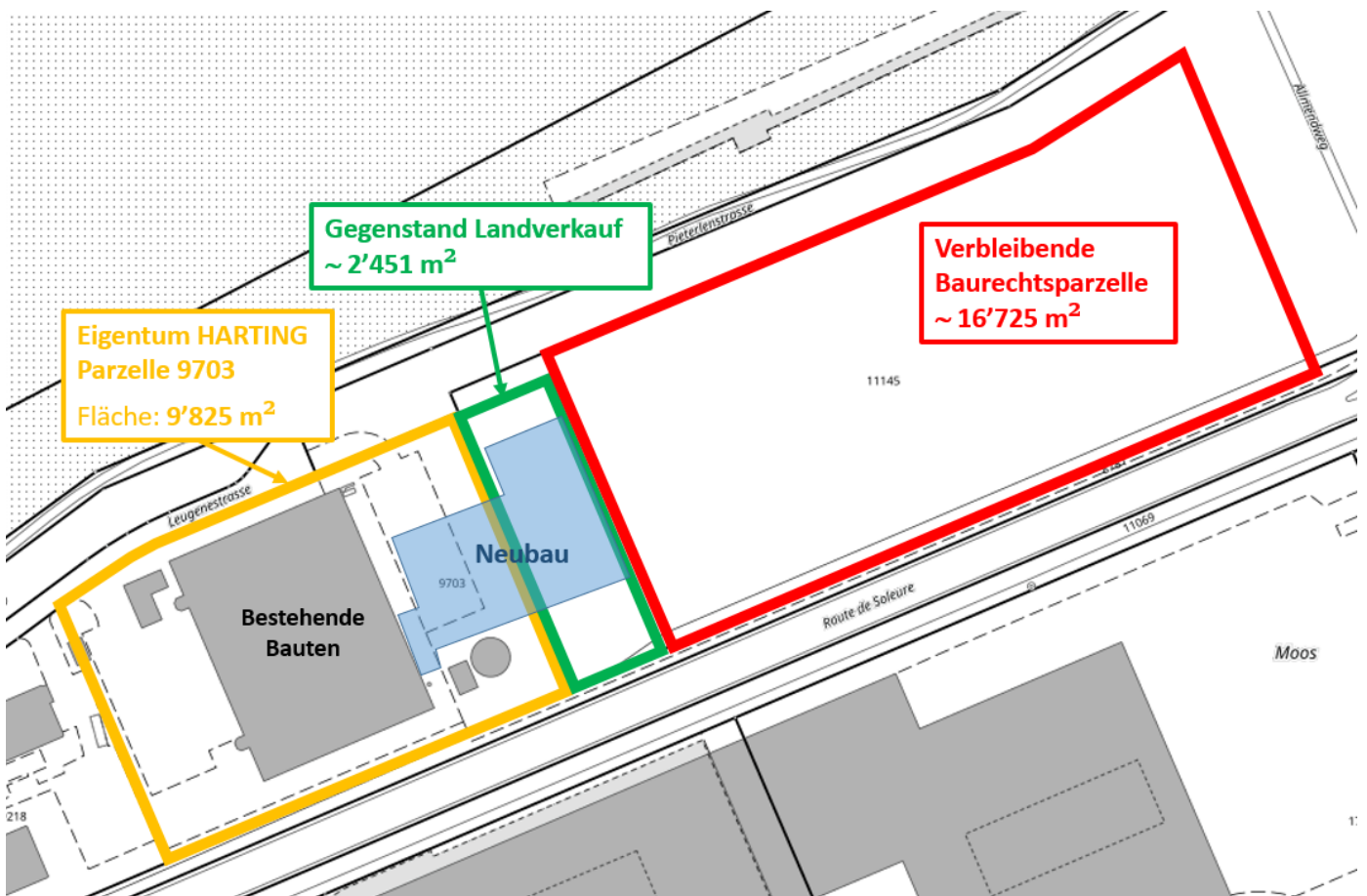
Um den Ausbau und die Erweiterung der Leugenestrasse zu ermöglichen, muss ein Teil der geplanten Hangsicherungen gemäss Gefahrenkarte realisiert werden. Die Kosten für diese Massnahmen werden von der Stadt Biel getragen.

Aus der Landtransaktion mit einem Verkaufserlös in der Höhe von CHF 1 348 050.00 resultiert ein Buchgewinn von netto CHF 494 158.60. Demgegenüber fallen Investitionen für die notwendigen Schutzmassnahmen in der Höhe von rund CHF 280 000.00 an.

## 1. Grundstück

Das Grundstück Nr. 11145 liegt an der Leugenestrasse nördlich der Manufacture des Montres Rolex S.A. und ist im Sektor 1 der Sonderbauvorschrift zum Überbauungsplan Bözingenfeld Ost vom 15. März 1984. Es befindet sich in der Arbeitszone.

Bis anhin wurde das Grundstück Biel-Grundbuchblatt Nr. 11145 landwirtschaftlich durch einen ortsansässigen Landwirt in Gebrauchsleihe bewirtschaftet. In unmittelbarer Nähe befindet sich das bereits bestehende Gebäude im Eigentum der HARTING AG, der SAP (Schweiz) AG sowie Baurechte der Stadt Biel mit der Manufacture des Montres Rolex S.A., der Wenk AG und der KOPAG TCS-Kontrollzentrum & Patrouillenstützpunkt Biel-Seeland AG. Das Grundstück ist nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen.



## 2. Das Unternehmen HARTING AG

Die HARTING AG, ist seit 1983 in Biel ansässig. Neben der Produktion am Sitz in Biel unterhält die HARTING AG noch einen Vertrieb in der Zweigniederlassung in Volketswil. Sie gehört zu der 1945 gegründeten Technologiegruppe HARTING, ein Familienunternehmen in der 2./3. Generation. Weltweit beschäftigt die Gruppe ca. 6300 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in 14 Werken und 44 Vertriebsgesellschaften. In Biel sind zurzeit rund 136 Mitarbeitende beschäftigt.

Das High-Tech-Unternehmen ist weltweiter Marktleader im Bereich Steckverbindungen für Daten und Strom. Hierbei handelt es sich um eine wichtige Technologie für den Maschinenbau und die Mobilität, insbesondere auch im Hinblick auf die Elektrifizierung der Mobilität und Automatisierung der Industrieproduktion. Aus diesen Gründen passt die Firma bestens zum Wirtschafts- und Technologiecluster der Stadt Biel und Region.

Die HARTING AG teilt sich in die Geschäftsbereiche Dreherei, Galvanik, 3D MID und Handelsware ein. Sie ist das Kompetenzzentrum für Galvanik (Schüttgut) der HARTING Technologiegruppe. Die in der Dreherei und der Galvanik gefertigten Produkte werden an die HARTING Werke und Vertriebsgesellschaften verkauft und weltweit exportiert.

Die Bedeutung des Standorts Biel für HARTING geht über die Produktionsinfrastruktur hinaus: Seit 2021 ist das Herz der internationalen Innovation und der Technologieentwicklung in Biel domiziliert, genauer im Switzerland Innovation Park Biel/Bienne (SIPBB). Von dort aus leitet der globale Technologiechef der HARTING-Gruppe die Entwicklungsaktivitäten im ganzen Konzern, unterstützt von einem Team aus hochqualifizierten Technologieexperten, welches im Laufe von 2024 auf 20 Personen vergrössert werden soll. HARTING hat die starke Verbindung mit der Stadt und mit dem SIPBB auch durch eine bedeutende Beteiligung an der Aktienkapitalerhöhung des SIPBB im Dezember 2022 bekräftigt. Die Kombination aus einerseits dem Ausbau der Produktionskapazitäten und andererseits der Zusammenarbeit mit dem SIPBB ist eine grosse Chance für den Standort Biel. Dadurch werden hervorragende Voraussetzungen geschaffen, dass auch künftige Entwicklungen hier stattfinden und Arbeitsplätze und Wertschöpfung für Partnerbetriebe geschaffen werden können.

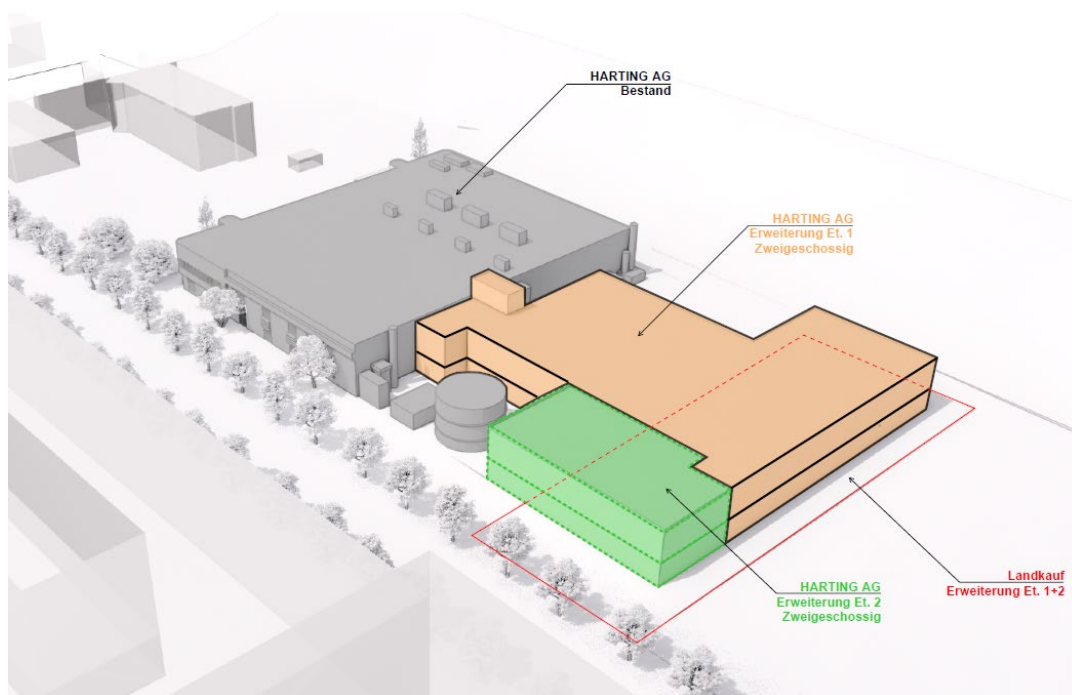
### **3. Das Ausbauprojekt der HARTING AG**

Die geplante Erweiterung am bestehenden Standort in Biel beinhaltet im Wesentlichen den Ausbau der Bereiche Dreherei (Mehrspindler) und Galvanik mit den folgenden Elementen:

- Errichtung des Erweiterungsbaus in Biel (Büro-, Produktions- und Technikinfrastruktur) mit gleichzeitiger Ausweitung der Produktionseinrichtungen.
- Weiterentwicklung der HARTING AG und deren Aktivitäten, Erhöhung der Kapazität.
- Umfassende Sanierung und energetische Optimierung des Bestandsbaus.

Der Neubau grenzt an das bestehende Gebäude an und wird ca. hälftig auf dem Grundstück welches sich bereits im Eigentum der HARTING AG befindet sowie auf dem (aufgrund des vorliegenden Geschäfts) neu zu erwerbenden Grundstück gebaut. In den aktuellen Räumlichkeiten reicht der Platz nicht aus, um die aufgrund der hohen Nachfrage nötigen zusätzlichen Anlagen aufzubauen.

Die HARTING AG investiert total CHF 36 Mio. einerseits in einen Neubau und andererseits in die umfassende Sanierung und energetische Optimierung des Bestandsbaus.



## 4. Arbeitsplätze

Die HARTING AG beschäftigt aktuell 136 Mitarbeitende an ihrem Standort in Biel.

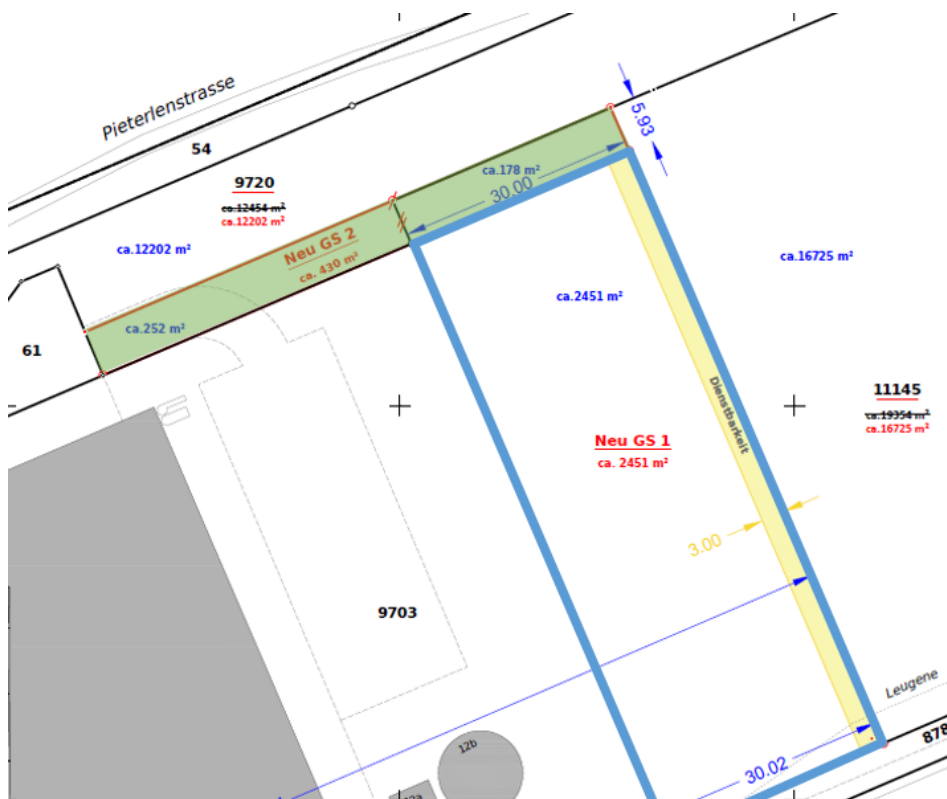
Die HARTING AG engagiert sich aktiv für die Integration von Menschen in schwierigen Lebenssituationen (Langzeitarbeitslose und -kranke, Ü50+, Flüchtlinge etc.) in den 1. Arbeitsmarkt. Hierzu arbeitet sie mit diversen Organisationen und Institutionen zusammen wie IV, Caritas, Regiomech und Gad+.

Mit der geplanten Erweiterung im Bözingenfeld werden die Voraussetzungen für die Schaffung von rund 40 zusätzlichen Arbeitsplätzen geschaffen.

## 5. Parzellierung und Kauf (verhandelter Vertrag beiliegend)

### 5.1. Parzellierung

Für die Transaktion des Kaufgeschäfts HARTING AG wird von Grundstück Biel-Grundbuchblatt Nr. 11145 eine Fläche von rund 2451 m<sup>2</sup> abgetrennt und ein neues Grundstück eröffnet. Im Hinblick auf die zukünftige Erweiterung der Leugenestrasse hat der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 27. März 2024 zudem Flächen von 252 m<sup>2</sup> von Grundstück Nr. 9720 und 178 m<sup>2</sup> von Grundstück Nr. 11145 abparzelliert (grün) und dem neuen Grundstück GS2 zugeführt.



Die Grundlage für den Erwerb bildet der Parzellierungsvorschlag V0.3, welcher nach der Genehmigung des Kaufgeschäftes durch die Einwohnergemeinde Biel in Auftrag gegeben wird. Die nachfolgenden Zahlen basieren auf dem vorläufigen Parzellierungsvorschlag vom 08.12.2023 der Vermessung der Stadt Biel, wobei die Parzellengrössen aufgrund der definitiven Messakten noch minimal variieren können.

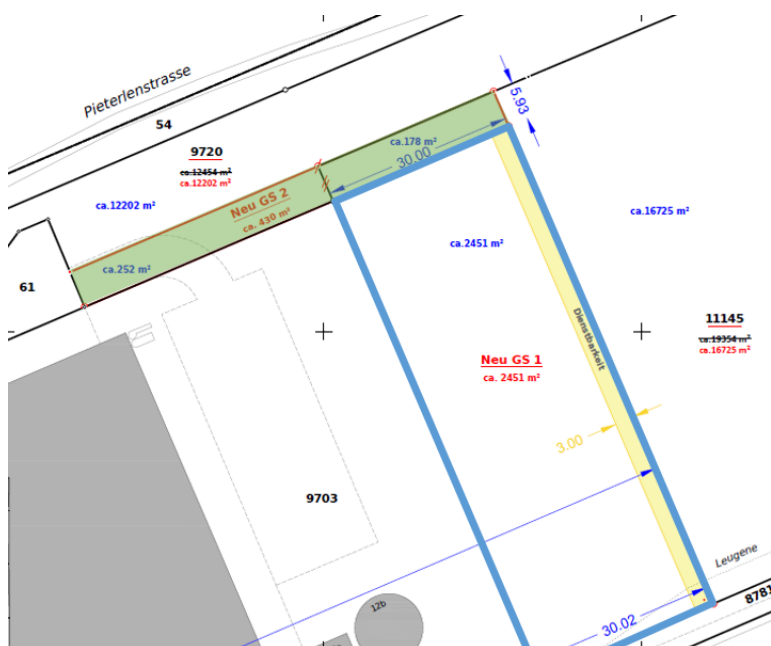
## 5.2. Kaufvertrag

Für die Betriebserweiterung der Firma HARTING AG verkauft die Einwohnergemeinde Biel eine Fläche von 2451 m<sup>2</sup>. Der Kaufpreis wird gemäss langjähriger Praxis für Terrain im Bözingenfeld auf CHF 550.00 pro m<sup>2</sup> festgelegt (GRB 1900581 vom 11.09.2019).

### Zusammenfassung Kaufvertrag

Kaufgegenstand	Grundstück GS1 mit einer Fläche von 2451 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	CHF 550.00/m <sup>2</sup> somit CHF 1 348 050.00
Dienstbarkeit/Wegrecht	Der Einwohnergemeinde Biel wird auf einer Breite von 3 m ein Wegrecht auf dem Grundstück der HARTING AG eingeräumt. Das Wegrecht führt entlang der östlichen Grenze. Die Kosten einer allfälligen Erstellung des Fussweges gehen zu Lasten der Einwohnergemeinde Biel.
Vorkaufsrecht	Der Einwohnergemeinde Biel behält sich an dem verkauften Grundstück und den darauf zu erstellenden Bauten ein Vorkaufsrecht im Sinne von Art. 216 bis 216e OR vor und erhält ein Vorkaufsrecht an der Liegenschaft Biel/Bienne-Grundbuchblatt Nr. 9703 (Bestandsliegenschaft im Eigentum der Harting AG). Das Vorkaufsrecht wird für die Dauer von 25 Jahren ab Unterzeichnung dieses Vertrags eingeräumt.

Überbauungspflicht	Die Harting AG ist verpflichtet einerseits bis spätestens am 30.06.2025 ein Baugesuch einzureichen und andererseits bis spätestens am 31.12.2026 mit der Überbauung des Kaufobjektes zu eigenen Zwecken zu beginnen.
Rückkaufsrecht	<p>Der Einwohnergemeinde Biel steht das Rückkaufsrecht bei folgenden Sachverhalten zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach unbenutztem Ablauf einer der vorgenannten Fristen.</li> <li>- Die Bauarbeiten werden während mehr als einem Jahr unterbrochen, wodurch die Baubewilligung verfällt.</li> <li>- Die HARTING AG veräussert das Grundstück an einen Dritten (Verkauf, Baurecht, Sacheinlage).</li> </ul> <p>Der Rückkaufpreis entspricht dem vorgenannten Kaufpreis. Zusätzlich ist eine Aufwandsentschädigung zu Lasten der Grundeigentümerin (HARTING AG) und zu Gunsten der EG Biel von CHF 50 000.00 fällig.</p>
Verlängerung Leugenestrasse	Die Käuferin wird die Verlängerung der Leugenestrasse nach den Vorgaben der Einwohnergemeinde Biel projektieren, bauen und finanzieren. Dazu wird ein entsprechender Infrastrukturvertrag abgeschlossen.
Altlasten	Da die Teilfläche verkauft wird, wird eine allfällige Kostenbeteiligung oder Kostenübernahme durch die Einwohnergemeinde Biel ausgeschlossen. Details unter Punkt 6.
Gefahrenzone	Das Kaufobjekt befindet sich gemäss Naturgefahrenkarte im Gebiet der Restgefährdung. Die Verlängerung der Leugenestrasse kommt im roten Bereich der Gefahrenkarte zu liegen und ist somit als erheblich gefährdet eingestuft. Im Kaufvertrag wird bestätigt, dass die Einwohnergemeinde Biel die Kosten der Schutzmassnahmen übernehmen wird. Details unter Punkt 7.



**Rahmen blau:** Kaufobjekt, **gelb:** Wegrecht z.G. EG Biel, **grün:** Verlängerung Leugenstrasse

Das Bodengrundstück der HARTING AG (Biel-GBBl. Nr. 9703) steht im Eigentum des Unternehmens. Aufgrund dieser Ausgangslage ist von einer Abgabe im Baurecht für einen Erweiterungsbau (bauliche Einheit mit dem Bestandsobjekt) abzusehen. Dies auch infolge des Umstandes, dass im Falle eines späteren Heimfalls lediglich ein Teil der Betriebsstätte betroffen ist, was sowohl für die Einwohnergemeinde Biel als auch für die Baurechtsnehmerin wenig sinnvoll wäre. Die HARTING AG wurde allerdings darüber informiert, dass die Stadt Biel im Fall einer nochmaligen Betriebserweiterung in der Zukunft grundsätzlich von einem weiteren Verkauf von Landfläche absehen möchte.

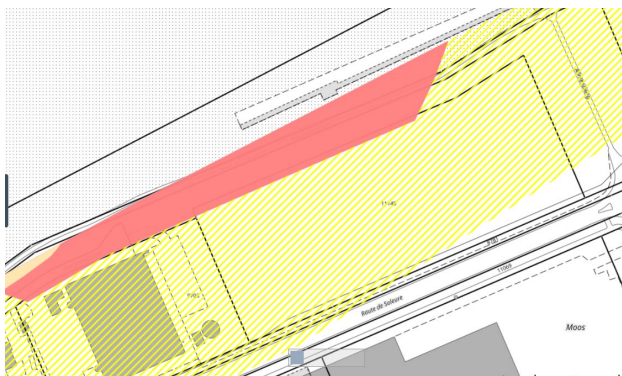
## 6. Altlasten/Bodenverunreinigungen

Das Grundstück befindet sich nicht im Kataster der belasteten Standorte. Ein spezialisiertes Büro für Bodenaltlasten hat ausserdem im Auftrag der HARTING AG Untersuchungen auf dem Grundstück durchgeführt. Gemäss Bericht vom 3. Mai 2022 ist der Boden mit Blei, Kupfer und PAK verschmutzt. Aufgrund der durchgeführten Laboruntersuchungen ist der Oberboden dadurch als eingeschränkt verwertbarer Boden zu klassieren. Eingeschränkt verwertbarer Boden darf vor Ort oder auf nachweislich gleichbelasteten Böden verwendet werden. Im vorliegenden Fall ist eine Verwertung als Boden allenfalls vor Ort im Rahmen der Grünflächengestaltung möglich.

Eine allfällige Kostenbeteiligung oder -übernahme durch die Einwohnergemeinde Biel wird im Kaufvertrag ausgeschlossen.



## 7. Schutzmassnahmen Gefahrenzone



Das Kaufobjekt liegt gemäss der Naturgefahrenkarte im Bereich der Restgefährdung. Dabei ist die Zufahrt über die Leugenestrasse als erheblich gefährdet eingestuft. Da Bauvorhaben, im vorliegenden Fall der Strassenbau, in der roten Gefahrenzone nicht bewilligungsfähig sind, ist zuerst eine Rückstufung der Gefahrenkarte erforderlich. Das Ziel der geplanten Schutzmassnahmen ist somit eine Rückstufung der besagten Fläche in der Gefahrenkarte auf die Stufe «Restgefährdung» im Bereich der Strassenverlängerung.

Die Schutzmassnahmen für Teilschritt 1 werden unterhalb der Pieterlenstrasse erstellt.

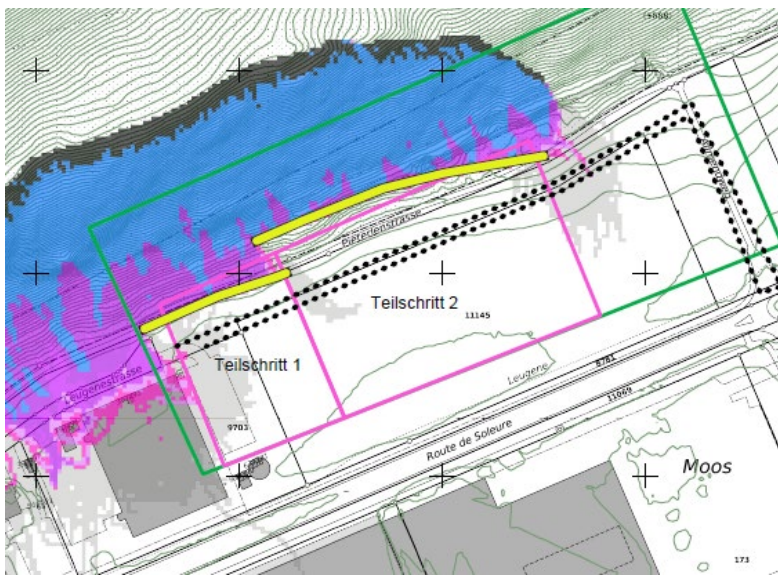


Abbildung: Verlängerung Leugenestrasse, 3D-Modellierung, Kellerhals und Haefeli, Geologen

Der erste Teilschritt umfasst den Schutz und die Rückstufung der Gefahrenkarte für den Bereich der Erweiterung der Leugenestrasse entlang des geplanten Neubaus der HARTING AG. Der zweite Teilschritt umfasst den Schutz für den restlichen Abschnitt der Erweiterung der Leugenestrasse.

Der Gemeinderat hat unter Vorbehalt der Genehmigung des Verkaufs des Grundstücks an die HARTING AG durch den Stadtrat an seiner Sitzung vom 27.03.2024 für die notwendigen Schutzmassnahmen einen Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 280 000.00 in Anwendung von Art. 53 Abs. 1 Bst. a der Stadtordnung genehmigt.

### 7.1. Widmung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen

Biel-Gbbl. Nr. 9720 und 11145

Widmungen ins Verwaltungsvermögen von Grundstücken mit einem Wert bis CHF 1 000 000.00 sind gemäss Art. 53 Abs. 1 Bst. d der Stadtordnung in der Kompetenz des Gemeinderates zu beschliessen. Ebenfalls unter Vorbehalt der Genehmigung des Verkaufs des Grundstücks an die HARTING AG durch den Stadtrat hat der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 27.03.2024 entsprechend nachfolgende Widmungen beschlossen.

Im Hinblick auf die notwendige Erweiterung der Leugenestrasse wurde eine Fläche von 178 m<sup>2</sup> des Grundstückes Nr. 11145 abgetrennt, gewidmet und dem neuen Grundstück GS2 zugewiesen.

Ebenfalls wurde die Grünfläche mit Gbbl. 9720 über 12 454 m<sup>2</sup> gewidmet, wovon eine Teilfläche von 252 m<sup>2</sup> für die Erweiterung der Leugenestrasse dienen wird und ebenfalls dem neuen Grundstück GS2 zugeschlagen wurde.



Adresse/Gebiet	Kurzbeschreibung	GB Nr.	Fläche m <sup>2</sup>	Verkehrs-/Buchwert in CHF	Übernahmewert ins VV	NBR* 2016 in CHF	Buchgewinn netto
Solothurnstrasse	Strassenparzelle	11145	178	71'200.00	10'680.00	8'900.00	-51'620.00
Pieterlenstrasse, im Bözingenfeld,	Grünfläche Am Waldrand	9720	12'454	24'908.00	24'908.00	55'578.60	55'780.60
*NBR: Neubewertungsreserve			<b>TOTAL</b>	<b>96'108.00</b>	<b>35'588.00</b>	<b>64'478.60</b>	<b>3'958.60</b>

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 27. März 2024 für die Überführung der Grundstücke in das Verwaltungsvermögen einen Verpflichtungskredit vorbehaltlich der Genehmigung des Geschäfts durch den Stadtrat genehmigt. Der Betrag von CHF 35 588.00 für die Teilflächen wird in Absprache mit der Abteilung Infrastruktur dem Verpflichtungskredit Nr. 56000.9002 belastet und auf Grund der Geringfügigkeit des Betrages (bis CHF 50 000.00) sofort vollständig abgeschrieben. Die

Abschreibung wird zu Lasten der Spezialfinanzierung «Buchgewinne aus Liegenschaften des Finanzvermögens» (Konto Nr. 29300.2200) gebucht.

Gemäss Art. T 2-3 Ziffer 4 GV muss bei einem Verkauf resp. einer Widmung von Finanzvermögen die mit Einführung von HRM2 vorgenommene Neubewertung des Finanzvermögens und die daraus gebildete Neubewertungsreserve in der Höhe der Aufwertung zwingend wieder aufgelöst werden.

Der durch die Widmung und die Auflösung der Neubewertungsreserve entstehende Buchgewinn netto in der Höhe von CHF 3958.60 wird der Spezialfinanzierung «Buchgewinne aus Liegenschaften des Finanzvermögens» (Konto Nr. 29300.2200) gutgeschrieben.

## 8. Gebrauchsleihevertrag Biel-GbbI. Nr. 11145

Der Gebrauchsleihevertrag mit dem Landwirt wird nach Genehmigung des Kaufvertrages durch den Stadtrat auf dem Teilbereich auf Ende der Erntezeit gekündigt.

## 9. Finanzielles

Buchwerte des betroffenen Grundstückes Nr. 11 145 bei HRM1, HRM2 und per 1.1.2023

Grundstück	Halt in m <sup>2</sup>	Buchwert HRM1	Erfolgte Einlage in Neubewertungsreserve NBR	Buchwert HRM2 Neubewertung 2016	Buchwert per 1.1.2023 Neubewertung 2021
Nr. 11145	19 354 m <sup>2</sup>	4 853 944.70	951 955.30	5 805 900.00	7 741 200.00
		250.00/ m <sup>2</sup>	(Aufwertung pro m <sup>2</sup> ) 50.00	300.00/ m <sup>2</sup>	400.00/ m <sup>2</sup> (gerundet)

Buchwert auf Anteil Kauf HARTING AG (GS1) von 2'451m2 (HRM1, HRM2 und per 1.1.2023)

Grundstück	Halt in m <sup>2</sup>	Buchwert HRM1	Erfolgte Einlage in Neubewertungsreserve NBR	Buchwert HRM2 per 2016	Buchwert per 1.1.2023
GS1 (HARTING)	2'451	CHF 612 750.00	122 550.00	735 300.00	980 400.00
		250.00/ m <sup>2</sup>	(Aufwertung pro m <sup>2</sup> ) 50.00	300.00/ m <sup>2</sup>	400.00/ m <sup>2</sup>

Kaufgeschäft HARTING AG von Parzelle 11'145 an neues GS1

2451 m <sup>2</sup> Verkauf an HARTING AG zum Preis von CHF 550.00 pro m <sup>2</sup>	CHF	1 348 050.00
Buchwert aktuell (CHF 400.—pro m <sup>2</sup> )	CHF	-980 400.00
Entnahme/Auflösung aus NBR (Verkauf)	CHF	122 550.00
Entnahme/Auflösung aus NBR (Widmung)	CHF	3 958.60
<b>Buchgewinn (inkl. NBR)</b>	<b>CHF</b>	<b>494 158.60</b>

Der durch den Verkauf, die Widmung und die Auflösung der Neubewertungsreserve entstehende Buchgewinn in der Höhe von CHF 494 158.60 wird einerseits mit einem Betrag von CHF 442 096.60 der Spezialfinanzierung «Buchgewinne aus Liegenschaften des Finanzvermögens» (Konto Nr. 29300.2200) und andererseits mit einem Betrag in der Höhe von CHF 52 062.00 der Spezialfinanzierung «Finanzierung von Infrastrukturanlagen» (Konto Nr. 29300.2400) gutgeschrieben.

Wie untenstehender Tabelle entnommen werden kann, ergibt sich dieser Netto-Erlös von CHF 52 062.00 aus dem Buchgewinn abzüglich der Kosten der mit dem Geschäft unmittelbar verbundenen, vorzunehmenden Massnahmen (Errichtung Schutzwall, Widmungen), welche zu Lasten eben dieses Buchgewinns vom Gemeinderat genehmigt worden sind (Vorbehältlich des Stadtratsbeschlusses).

Die Errichtung des Schutzdammes ist aufgrund des vorliegenden Geschäfts erforderlich, wird jedoch auch dem Schutz des Verwaltungsvermögens dienen. Der hierfür vom Gemeinderat genehmigte Verpflichtungskredit und die damit verbundenen Kosten werden über die Spezialfinanzierung «Buchgewinne aus Liegenschaften des Finanzvermögens» getragen.

Verkauf an HARTING AG	CHF	1'348'050.00
Buchwert Grundstück	CHF	-980'400.00
Buchgewinn aus Verkauf Grundstück	CHF	<b>367'650.00</b>
Errichtung Schutzdamm z.L. Buchgewinn	CHF	-280'000.00
Notwendige Widmungen, Überführung ins VV	CHF	-35'588.00
<b>Verbleibender Buchgewinn (Nettoerlös)</b>	<b>CHF</b>	<b>52'062.00</b>
Auflösung Neubewertungsreserve (Verkauf)	CHF	122'550.00
Auflösung Neubewertungsreserve (Widmung)	CHF	3'958.60
<b>Total Auflösung Neubewertungsreserve</b>	<b>CHF</b>	<b>126'508.60</b>

Mit diesem Geschäft können CHF 1 032 462.00 liquide Mittel generiert werden für anstehende, dringende Investitionen in die Schulrauminfrastruktur, welche den Rahmen des Investitionsplafonds sprengen werden.

## 10. Auswirkungen auf das Klima

Für die ISO 14001 zertifizierte HARTING Technologiegruppe ist Umwelt- und Klimaschutz ein fester Bestandteil des Unternehmensalltags. Die Steigerung der Energieeffizienz und umweltschonendes Wirtschaften gehören für HARTING zur Firmenphilosophie. Bereits 1989 wurde ein unternehmensinterner Umweltschutzpreis eingeführt. Ausserdem ist die HARTING Technologiegruppe seit über zehn Jahren Mitglied in der deutschlandweiten Initiative «Klimaschutz-Unternehmen. Mit der Produktion von Komponenten für die E-Mobilität leistet die HARTING AG einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der vom Bundesrat verabschiedeten langfristigen Klimastrategie, die darauf abzielt, die Netto-Treibhausgasemissionen bis 2050 auf null zu reduzieren (Netto-Null-Ziel). Vor diesem Hintergrund bedeutet eine Stärkung von HARTING durch einen Neubau in Biel, dass das Unternehmen auch für seine Nachhaltigkeitsziele bessere Voraussetzungen hat. Insofern ist die Wirkung auf das Klima positiv.

Das neue Gebäude wird unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeit und mit maximaler Energieeffizienz erstellt. So ist u.a. eine Fotovoltaikanlage auf dem Dach vorgesehen. Neben dem Erwerb des Grundstücks und dem Neubau ist eine umfassende Sanierung und energetische Optimierung des Bestandsbaus aus 1983 geplant. Daraus folgt, dass die Auswirkung auf das Klima auch in der der lokalen Optik positiv ist.

## 11. Konsequenzen bei Nichtumsetzung oder verspäteter Umsetzung

Eine Nichtumsetzung oder verspätete Umsetzung würde das Wachstumspotential des Unternehmens in Biel beeinträchtigen und die Standortstrategie der weltweit tätigen HARTING Technologiegruppe beeinflussen. Zudem würde ein abschlägiger Entscheid der Stadt Biel einem

Verzicht auf den Ausbau eines seit Jahrzehnten in Biel ansässigen Unternehmens und die daraus resultierenden zusätzlichen Arbeitsplätzen gleichkommen. Die Voraussetzungen für die aktuell beidseitig gewinnbringende Zusammenarbeit mit dem Switzerland Innovation Park Biel/Bienne würden verschlechtert.

## **Beschlussesentwurf**

Der Stadtrat von Biel,  
nach Kenntnisnahme vom Bericht des Gemeinderates vom 27.03.2024,  
gestützt auf Art. 39 Abs. 1 Bst. c der Stadtordnung vom 9. Juni 1996 (SGR 1.0-1),  
beschliesst:

1. Die Einwohnergemeinde Biel verkauft das Grundstück GS1 gemäss Parzellierungsvorschlag im Halte von 2451 m<sup>2</sup> gemäss Vertrag vom 11.03.2024 zu einem Preis von CHF 550.00 pro m<sup>2</sup> und einem Verkaufspreis von total CHF 1 348 050.00 an die Firma HARTING AG.
2. Der Buchgewinn in der Höhe von CHF 494 158.60 wird mit einem Betrag von CHF 442 096.60 in die Spezialfinanzierung «Buchgewinne aus Liegenschaften des Finanzvermögens» (Konto Nr. 29300.2000) und mit einem Betrag von CHF 52 062.00 in die Spezialfinanzierung «Finanzierung von Infrastrukturanlagen» (Konto Nr. 29300.2400) eingelegt.
3. Mit dem Vollzug wird der Gemeinderat beauftragt. Er wird ermächtigt, notwendige oder zweckmässige Projektänderungen vorzunehmen, sofern sie den Gesamtcharakter des Projektes nicht verändern. Der Gemeinderat wird ermächtigt, diese Kompetenz an die zuständige Direktion zu delegieren

Biel, 27.03.2024

Namens des Gemeinderates

Der Stadtpräsident:

Die Stadtschreiberin:

Erich Fehr

Barbara Labbé

Beilagen:

01\_An Entwurf Parzellierung und Kaufvertrag (öffentlich)

02\_An Fachbericht Abt. Finanzen und Steuern (öffentlich)

Die öffentlichen Beilagen sind elektronisch auf [www.biel-bienne.ch/sr/traktanden](http://www.biel-bienne.ch/sr/traktanden) oder im Ratssekretariat einsehbar.



Urschrift Nr. x  
ma

Parzellierung und Kaufvertrag

Daniel Graf, Notar, eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern,  
mit Büro in Biel/Bienne, Bahnhofstrasse 14,

beurkundet:

die **Einwohnergemeinde Biel/Bienne**, handelnd durch den Gemeinderat, vertreten durch Herrn Frank Röthenmund, von Kirchdorf BE, in Ostermundigen BE, Leiter Liegenschaften der Stadt Biel/Bienne, gemäss Generalvollmacht vom 17.01.2024, hier vertreten durch Frau Andrea Baumann, geb. 26.10.1972, von Grindelwald BE, in Biel/Bienne BE, gemäss Vollmacht vom **x.2024 (Beilage Nr. 1)**

(Grundeigentümerin und Verkäuferin

und

Die **HARTING AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Biel/Bienne, Leugenstrasse 10, 2504 Biel/Bienne, Firmen-Nr. CHE-112.012.944, hier handelnd durch **Herrn / Frau x, von x, in x, x (Funktion), mit X Unterschrift**

(Käuferin)

erklären:

I. Beschreibung des Grundstücks

Die Einwohnergemeinde Biel/Bienne ist Alleineigentümerin der folgenden Grundstücke:

**Biel/Bienne / 11145**

**Grundstückbeschreibung**

Gemeinde	371 Biel/Bienne
Grundstück-Nr	11145
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH373671976481
Fläche	19'354 m², AV93
Plan-Nr.	3209
	3210
	3229
Lagebezeichnung	Bözingen
	Moos
Bodenbedeckung	Acker, Wiese, Weide, 19'354 m²
Gebäude / Bauten	Keine
Bemerkungen AV	
Bemerkungen Grundbuch	

**Dominierte Grundstücke**

Keine

**Amtliche Bewertung**

\* Amtlicher Wert CHF  
9'670  
\* mit Ertragswertkomponenten

Ertragswert gemäss BGGB CHF

Gültig ab Steuerjahr  
2020

**Eigentum**

Alleineigentum  
Einwohnergemeinde Biel/Bienne

16.10.2014 032-2014/6218/0 Kauf

**Anmerkungen**

Keine

**Dienstbarkeiten**

Keine

**Grundlasten**

Keine

**Vormerkungen**

Keine

**Pfandrechte**

Keine

**Hängige Geschäfte**

Geometergeschäfte bis 07.01.2024 Keine  
Grundbuchgeschäfte bis 07.01.2024 Keine

**ÖREB-Kataster****Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen**

Kommunale Nutzungsplanung

**Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen**

Kommunale Planungszonen

Regionale Planungszonen

Kantonale Planungszonen

Regionale Nutzungsplanung

Kantonale Nutzungsplanung

Projektierungszonen Nationalstrassen

Baulinien Kantonsstrassen

Projektierungszonen Eisenbahnanlagen

Baulinien Eisenbahnanlagen

Projektierungszonen Flughafenanlagen

Baulinien Flughafenanlagen

Sicherheitszonenplan

Kataster der belasteten Standorte

Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs

Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze

Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs

Grundwasserschutzzonen

Grundwasserschutzzonen

Gewässerraum (in kommunalen Nutzungszonen)

Gewässerraum (in regionalen Nutzungszonen)

Gewässerraum (in kantonalen Nutzungszonen)

Wasserbauplan, Überflutungsgebiet

Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)

Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszonen)

Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszonen)

Statische Waldgrenzen

Kommunale Wald-Baulinien

Regionale Wald-Baulinien

Kantonale Wald-Baulinien

Waldreservate

Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher

Baulinien Starkstromanlagen

Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung

Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung

Kantonale Naturschutzgebiete

Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

**Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind**

Baulinien Nationalstrassen

Gesicherte öffentliche Leitungen

---

**Biel/Bienne / 9720**


---

**Grundstückbeschreibung**

Gemeinde	371 Biel/Bienne
Grundstück-Nr	9720
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH985446351363
Fläche	12'454 m², AV93
Plan-Nr.	3209
	3210
	3229
Lagebezeichnung	Allmendweg Chemin des Communaux Bözingen Moos
Bodenbedeckung	Strasse, Weg, 453 m² Übrige befestigte Fläche, 122 m² Acker, Wiese, Weide, 11'839 m² Übrige humusierte Fläche, 40 m²
Gebäude / Bauten	Keine
Bemerkungen AV	
Bemerkungen Grundbuch	

---

**Dominierte Grundstücke**

Keine

**Amtliche Bewertung**

* Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
0		2020
* mit Ertragswertkomponenten		

---

**Eigentum**

Alleineigentum	
Einwohnergemeinde Biel/Bienne	12.09.1864 004-34/554 Ausscheidungsvertrag 19.05.1921 004-I/2849 Namensänderung 15.11.1982 004-V/6528 Tausch 30.12.1982 004-V/6660 Kauf 17.12.1998 017-1998/4256/0 Tausch 19.12.2008 017-2008/4057/0 Kauf

---

**Anmerkungen**

Keine

**Dienstbarkeiten**

22.01.1996 004-1996/92/0	(L) Wegrecht ID.017-1999/022137 z.G. LIG Biel/Bienne 371/9703
--------------------------	--

---

**Grundlasten**

Keine

**Vormerkungen**

Keine

**Pfandrechte**

Keine

**Hängige Geschäfte**

Geometergeschäfte bis 07.01.2024	Keine
Grundbuchgeschäfte bis 07.01.2024	Keine

---

**ÖREB-Kataster**
**Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen**

Kommunale Nutzungsplanung  
Kataster der belasteten Standorte

**Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen**

Kommunale Planungszonen  
Regionale Planungszonen  
Kantonale Planungszonen  
Regionale Nutzungsplanung  
Kantonale Nutzungsplanung  
Projektierungszonen Nationalstrassen



Baulinien Kantonsstrassen  
 Projektierungszonen Eisenbahnanlagen  
 Baulinien Eisenbahnanlagen  
 Projektierungszonen Flughafenanlagen  
 Baulinien Flughafenanlagen  
 Sicherheitszonenplan  
 Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs  
 Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze  
 Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs  
 Grundwasserschutzzonen  
 Grundwasserschutzzonareale  
 Gewässerraum (in kommunalen Nutzungszonen)  
 Gewässerraum (in regionalen Nutzungszonen)  
 Gewässerraum (in kantonalen Nutzungszonen)  
 Wasserbauplan, Überflutungsgebiet  
 Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)  
 Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszonen)  
 Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszonen)  
 Statische Waldgrenzen  
 Kommunale Wald-Baulinien  
 Regionale Wald-Baulinien  
 Kantonale Wald-Baulinien  
 Waldreservate  
 Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher  
 Baulinien Starkstromanlagen  
 Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung  
 Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung  
 Kantonale Naturschutzgebiete  
 Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)  
**Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind**  
 Baulinien Nationalstrassen  
 Gesicherte öffentliche Leitungen

---

## II. Parzellierung

Gestützt auf den Parzellierungsvorschlag V 0.3 Solothurnstrasse vom 08.12.2023, erstellt durch das Vermessungsamt der Stadt Biel/Bienne (ohne Unterschrift), werden zwei neue Grundstücke entstehen und es ergeben sich entsprechend Flächenveränderungen bei den zwei bestehenden Grundstücken.

Nach Durchführung der Parzellierung werden folgende Grundstücke bestehen:

Biel/Bienne-Grundbuchblatt Nr. GS2 mit einem Halt von 430 m<sup>2</sup>.  
 Biel/Bienne-Grundbuchblatt Nr. 9720 mit einem Halt von 12'202 m<sup>2</sup>  
 Biel/Bienne-Grundbuchblatt Nr. 11145 mit einem Halt von 12'792 m<sup>2</sup>  
 Biel/Bienne-Grundbuchblatt Nr. GS1 mit einem Halt von 2'451 m<sup>2</sup>.

Für Biel/Bienne-Grundbuchblatt Nrn. GS1 und GS2 sind neue Liegenschaftenblätter zu eröffnen.

Der Parzellierungsvorschlag wird durch die Parteien unterzeichnet und als richtig anerkannt. Ein Exemplar dieses Planes wird als **Beilagen Nr. 2** mit dieser Urschrift aufbewahrt.

### III. Bereinigungen

#### Dienstbarkeiten

Die auf dem Grundstück Biel/Bienne-Grundbuchblatt Nr. 9720 lastende Dienstbarkeit "Wegrecht" zu Gunsten Biel/Bienne-Grundbuchblatt Nr. 9703 ist zu löschen. Die Parteien stellen fest, dass die Liegenschaft Nr. GS2, Teil der Leugenestrasse ist, welche als öffentlicher Strassenraum gilt und allgemeiner Nutzungsmöglichkeit unterliegt.

### IV. Beschreibung der Liegenschaften nach Parzellierung

#### **Biel/Bienne / 11145**

##### **Grundstückbeschreibung**

Gemeinde	371 Biel/Bienne
Grundstück-Nr	11145
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH 37367 19764 81
Fläche	16'725 m <sup>2</sup> , AV93
Plan-Nr.	1209
	1210
	1229
Lagebezeichnung	Bözingen
	Moos
Bodenbedeckung	Acker, Wiese, Weide, 16'725 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	Keine
Bemerkungen AV	
Bemerkungen Grundbuch	

##### **Dominierte Grundstücke**

Keine

##### **Amtliche Bewertung**

* Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
9'670		2020
* mit Ertragswertkomponenten		

##### **Eigentum**

Alleineigentum	
Einwohnergemeinde Biel/Bienne,	16.10.2014 032-2014/6218/0 Kauf

##### **Anmerkungen**

Keine

##### **Dienstbarkeiten**

Keine

##### **Grundlasten**

Keine

##### **Vormerkungen**

Keine

##### **Pfandrechte**

Keine

##### **Hängige Geschäfte**

Geometergeschäfte bis 03.10.2022	Keine
Grundbuchgeschäfte bis 02.10.2022	Keine

**Biel/Bienne / GS2****Grundstückbeschreibung**

Gemeinde	371 Biel/Bienne
Grundstück-Nr	GS2
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	
Fläche	430 m², AV93
Plan-Nr.	
Lagebezeichnung	Leugenstrasse Rue de la Leugene Bözingen Moos
Bodenbedeckung	Strasse, Weg, Trottoir Übrige humusierte Fläche
Gebäude / Bauten	Keine
Bemerkungen AV	
Bemerkungen Grundbuch	

**Dominierte Grundstücke**

Keine

**Amtliche Bewertung**

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
0		2020

**Eigentum**

Alleineigentum	
Einwohnergemeinde Biel/Bienne,	12.09.1864 004-34/554 Aausscheidungsvertrag
	19.05.1921 004-I/2849 Namensänderung
	03.12.1955 004-III/2867 Tausch
	26.08.1966 004-IV/3554 Kauf
	14.07.1971 004-IV/7160 Handänderung
	15.11.1982 004-V/6528 Tausch
	30.12.1982 004-V/6660 Kauf
	17.08.1984 004-V/8268 Handänderung
	29.11.1984 004-V/8604 Abtretung

**Anmerkungen**

Keine

**Dienstbarkeiten**

Keine

**Grundlasten**

Keine

**Vormerkungen**

Keine

**Pfandrechte**

Keine

**Hängige Geschäfte**

Geometergeschäfte bis 03.10.2022	Keine
Grundbuchgeschäfte bis 02.10.2022	Keine

**Biel/Bienne / 9720****Grundstückbeschreibung**

Gemeinde	371 Biel/Bienne
Grundstück-Nr	9720
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH 98544 63513 63
Fläche	12'202 m², AV93

Plan-Nr.	1209 1210 1229
Lagebezeichnung	Allmendweg Chemin des Communaux Bözingen Moos
Bodenbedeckung	Strasse, Weg, Übrige befestigte Fläche Acker, Wiese, Weide Übrige humusierte Fläche
Gebäude / Bauten	Keine
Bemerkungen AV	
Bemerkungen Grundbuch	

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Amtliche Bewertung

* Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
0		2020
* mit Ertragswertkomponenten		

### Eigentum

Alleineigentum	
Einwohnergemeinde Biel/Bienne,	12.09.1864 004-34/554 Ausscheidungsvertrag 19.05.1921 004-I/2849 Namensänderung 15.11.1982 004-V/6528 Tausch 30.12.1982 004-V/6660 Kauf 17.12.1998 017-1998/4256/0 Tausch 19.12.2008 017-2008/4057/0 Kauf

### Anmerkungen

Keine

### Dienstbarkeiten

14.04.1965 004-IV/2600	(L) Baubeschränkung ID.017-1999/022136 z.G. SDR Biel/Bienne 371/5688
22.01.1996 004-1996/92/0	(L) Wegrecht ID.017-1999/022137 z.G. LIG Biel/Bienne 371/9703

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

Keine

### Pfandrechte

Keine

### Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 03.10.2022	Keine
Grundbuchgeschäfte bis 02.10.2022	Keine

### Biel/Bienne / GS1

#### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	371 Biel/Bienne
Grundstück-Nr	GS1
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	
Fläche	2'451 m², AV93
Plan-Nr.	1209 1210 1229
Lagebezeichnung	Bözingen Moos
Bodenbedeckung	Acker, Wiese, Weide, 2'451 m²
Gebäude / Bauten	Keine

Bemerkungen AV  
Bemerkungen Grundbuch

### **Dominierte Grundstücke**

Keine

### **Amtliche Bewertung**

\* Amtlicher Wert CHF

Ertragswert gemäss BGGB CHF

Gültig ab Steuerjahr  
2020

\* mit Ertragswertkomponenten

### **Eigentum**

Alleineigentum

Einwohnergemeinde Biel/Bienne,

16.10.2014 032-2014/6218/0 Kauf

### **Anmerkungen**

Keine

### **Dienstbarkeiten**

Keine

### **Grundlasten**

Keine

### **Vormerkungen**

Keine

### **Pfandrechte**

Keine

### **Hängige Geschäfte**

Geometergeschäfte bis 03.10.2022 Keine

Grundbuchgeschäfte bis 02.10.2022 Keine

### **(Wiedergabe des voraussichtlichen Grundbucheintrags)**

## **V. Kauf**

Die Einwohnergemeinde Biel/Bienne verkauft das Grundstück Biel/Bienne-Grundbuchblatt Nr. **GS1** an die HARTING AG zu Alleineigentum.

## **VI. Finanzielle Vertragsbestimmungen**

### **1. Kaufpreis**

Der Kaufpreis beträgt CHF 550.- / m<sup>2</sup>, ausmachend für  
2'451 m<sup>2</sup> somit

**CHF 1'348'050.00**

(eine Millionen dreihundertachtundvierzigtausend und null-  
hundertfünfzig Schweizer Franken)

### **2. Kaufprestilgung**

Der Kaufpreis ist spätestens zahlbar innert 30 Tagen seit  
Erhalt der Genehmigung der Einwohnergemeinde Biel/Bienne  
auf Konto CH05 0079 0020 1745 5106 6 der Einwohnergemeinde Biel/Bienne, Rüschrstrasse 14, 2502 Biel/Bienne.

### 3. Verzugsfolgen

Bei verspäteter Zahlung des Kaufpreises gilt ohne weitere Mahnung der Verkäuferin, ein Verzugszins von 5 % p.a. ab Fälligkeit. Alle weiteren Verzugsfolgen (Art. 214, 102 bis 109 OR) bleiben vorbehalten.

### 4. Sicherstellung des Kaufpreises

Der Notar wird beauftragt den vorliegenden Vertrag nach Erhalt der Genehmigung der Einwohnergemeinde Biel/Bienne dem Grundbuchamt zur Eintragung zuzustellen. Mit der Grundbuchanmeldung des vorliegenden Vertrages durch den Notar gelten alle Bedingungen als erfüllt.

## **VII. Weitere Vertragsbestimmungen**

### 1. Nutzen und Gefahr

Nutzen und Gefahr beginnen der Käuferin mit dem Grundbucheintrag.

### 2. Sachversicherungen

Um das Vertragsobjekt bestehen keine Versicherungen.

### 3. Marchzählige Abrechnung

Über die öffentlichen und allfälligen privaten Abgaben erstellt die Verkäuferin eine marchzählige Abrechnung. Ein Saldo wird 30 Tage nach Vorliegen der Abrechnung fällig.

### 4. Aufhebung der Gewährleistung

Jede Gewährleistungspflicht wird – soweit gesetzlich zulässig - wegbedungen.

Den Parteien sind die gemäss Bericht 1522044.2 der Firma Geotest AG vom 03.05.2022 mutmasslich vorhandenen Bodenverunreinigungen / Altlasten bekannt. Die Kosten der Entsorgung werden von der Käuferin übernommen und dies wurde bei der Festsetzung des Kaufpreises bereits berücksichtigt.

Die Parteien stellen fest, dass der neu zu erstellende Teil der Leugenestrasse (welcher im Eigentum der Einwohnergemeinde Biel/Bienne verbleibt) in der roten Gefahrenzone (Sturzgefahren) befindlich ist. Die Kosten der Absicherung der Gefahrenzone für den neuen Strassenbereich gehen zu Lasten der Einwohnergemeinde Biel/Bienne.

### 5. Gebrauchsrechte

Die Parteien stellen fest, dass mit Herrn Peter Sahli, geb. 11.06.1966, Allmendweg 3, 2504 Biel/Bienne, ein Gebrauchsleihevertrag zur landwirtschaftlichen Nutzung besteht. Die Verkäuferin wird die Gebrauchsleihe auf der Teilfläche dieses Vertrages auf Ende August 2024 kündigen. Über eine allfällige weitere Bewirtschaftung der veräusserten Fläche ab 01.09.2024, wird die Käuferin allenfalls mit dem Entlehner direkt schauen.

## 6. Nutzungszone

Die Parteien stellen fest, dass das Vertragsobjekt vollumfänglich in der Arbeitszone gemäss städtischer Bauordnung befindlich ist. Die Erwerberin erklärt die entsprechenden gesetzlichen Vorschriften gemäss dieser Nutzungszone zu kennen und im Rahmen des beabsichtigten Bauvorhabens auch einzuhalten.

## 7. Überbauungsvorschriften

### a) Überbauungspflicht

Die Käuferin ist verpflichtet bis spätestens am 30.06.2025 ein Baugesuch einzureichen. Für den Fall von Verfahrensproblemen, die ausserhalb des Willens und Einflussbereiches der Käuferin liegen, verlängert sich entsprechend auch die Frist der Überbauung.

Die Käuferin ist verpflichtet bis spätestens am 31.12.2026 mit der Überbauung des Kaufobjektes zu eigenen Zwecken zu beginnen und die Bauarbeiten ohne wesentlichen Unterbruch (nicht länger als 1 Jahr) inkl. Umgebungsarbeiten zu Ende zu führen. Dies gilt nicht, wenn die Unterbrechung nicht von der Käuferin zu verantworten ist. Der Baubeginn definiert sich nach Art. 42, Abs. 2 Baugesetz.

### b) Vormerkung Rückkaufsrecht

Sollte die Käuferin die hievor erwähnte Überbauungspflicht nicht einhalten, oder sollte eine der weiteren nachstehenden Bedingungen eintreten, so steht der Einwohnergemeinde Biel/Bienne das Recht zu, das Grundstück Biel/Bienne-Grundbuchblatt Nr. **GS1** zurückzuerwerben wie folgt:

- Das Rückkaufsrecht kann sofort nach unbenutztem Ablauf der vorgenannten Frist zur Überbauung geltend gemacht werden.
- Die Bauarbeiten werden nach Massgabe von Art. 42 Baugesetz während mehr als einem Jahr unterbrochen wodurch die Baubewilligung verfällt.
- Die Grundeigentümerin veräussert das unbebaute Grundstück einem Dritten. Als Veräusserung gelten alle Rechtsgeschäfte, mit welchen der Gegenwert des Grundstückes umgesetzt wird, wie zum Beispiel Verkauf, Begründung eines Baurechtes, Sacheinlage.

Dritte in diesem Sinne sind keine HARTING Gesellschaften oder Rechtsnachfolger im Rahmen von Umstrukturierungen der Käuferin. Eine industrielle Nutzung durch die HARTING Gesellschaften muss jedoch beibehalten werden.

Der Rückkaufpreis entspricht dem vorgenannten Kaufpreis. Zusätzlich ist eine Aufwandsentschädigung zu Lasten der Grundeigentümerin (HARTING AG) und zu Gunsten der Einwohnergemeinde Biel/Bienne von CHF 50'000.- fällig. Die Grundbuch- und Notariatsgebühren bei Ausübung des Rückkaufsrechts trägt die HARTING AG.

Der Rückkaufpreis wird mit der Ausübungserklärung der Einwohnergemeinde Biel/Bienne ohne Weiteres zur Zahlung fällig und ist dem zuständigen Notar innerhalb von 90 Tagen zu Handen der Grundeigentümerin zu überweisen. Innert dieser Frist trägt der Rückkaufpreis keine Zinsen. Aus dem Rückkaufpreis sind allfällige Forderungen Dritter, insbesondere diejenigen von Grundpfandgläubigern vorab zu-

rückzubezahlen. Die HARTING AG verpflichtet sich sämtliche Forderungen aus eigenen Mitteln zu bezahlen. Für bereits begonnene Bauarbeiten oder Bauten ist keine zusätzliche Entschädigung geschuldet. Notwendige Sicherungsarbeiten können vom Rückkaufpreis in Abzug gebracht werden.

Das Rückkaufsrecht ist unübertragbar. Es erlischt vorzeitig mit der Fertigstellung und Inbetriebnahme der Überbauung des Vertragsgegenstandes durch die Grundeigentümerin.

Das Rückkaufsrecht ist wie folgt im Grundbuch vorzumerken:

**Rückkaufsrecht bis 31.12.2038 zu Gunsten der Einwohnergemeinde Biel/Bienne.**

#### 8. Baulanderklärung

Die Vertragsparteien erklären, dass das Vertragsobjekt unüberbaut ist und dass darauf keine sich im Bau befindlichen Bauten und Anlagen stehen. Basis für die Überbauung bilden die von der HARTING AG der Stadt Biel/Bienne vorgelegten Pläne. Die Verkäuferin bestätigt, dass mit keinem Dritten wirtschaftliche, vertragliche oder persönliche Verbindungen oder Verpflichtungen zur Überbauung des Vertragsobjekts bestehen.

Die Käuferin erklärt, dass sie im Zusammenhang mit dem Erwerb des Vertragsobjektes keine Werkverträge mit der Verkäuferin oder einem mit dieser wirtschaftlich, persönlich oder vertraglich verbundenen Unternehmer oder Dritten abgeschlossen hat.

#### 9. Dienstbarkeitserrichtung

##### Öffentliches Fusswegerecht

Die HARTING AG als Käuferin räumt der Einwohnergemeinde Biel ein Fusswegerecht von 3 m Breite entlang der Ostseite des Vertragsobjekts ein. Die Einwohnergemeinde Biel hat das Recht ab dem 1.1.2029 auf eigene Kosten einen Fussweg zu erstellen. Für den Fall, dass die HARTING AG vor dem 1.1.2029 ihre Betriebsstätte unmittelbar anschliessend nach Osten erweitert, wird das Fusswegerecht an den östlichen Rand der erweiterten Liegenschaft verlegt und die Karenzfrist für die Erstellung per sofort aufgehoben. Dies bedingt keinen zusätzlichen Landkauf der HARTING AG. Der Zeitpunkt der Erstellung ist noch offen.

Zur dinglichen Sicherung ist folgende Personaldienstbarkeit im Grundbuch einzutragen:

##### **Öffentliches Fusswegerecht als Last auf Biel/Bienne-Grundbuchblatt Nr. xz**

Der Verlauf der Dienstbarkeit ist im beiliegenden Dienstbarkeitsplan vom x.2024 (Beilage Nr. 4). in gelber Farbe eingezeichnet.

Die Kosten der Erstellung des Fussweges und die Last des Unterhaltes des Fussweges ab Zeitpunkt der Inbetriebnahme gehen zu Lasten von der Einwohnergemeinde Biel/Bienne. Eine Versetzung eines allfälligen Grenzzauns geht zu Lasten der HARTING AG. Die Käuferin verzichtet auf eine Bepflanzung der durch die Dienstbarkeit betroffenen Fläche.

Es besteht keine Verpflichtung der Einwohnergemeinde Biel/Bienne, den Fussweg



zu erstellen. Die Ausübung der Dienstbarkeit (Baubeginn) ist der Dienstbarkeitsbelasteten 12 Monate im Voraus anzuzeigen.

#### 10. Vorkaufsrecht

Die Einwohnergemeinde Biel/Bienne behält sich an dem verkauften Grundstück Biel/Bienne-Grundbuchblatt Nr. **GS1** und den darauf zu erstellenden Bauten ein Vorkaufsrecht im Sinne von Art. 216 bis 216 e OR vor und erhält ein Vorkaufsrecht an Liegenschaft Biel/Bienne-Grundbuchblatt Nr. 9703, **jedoch nur für den Fall, dass die beiden Liegenschaften (Bestandsgebäude Biel/Bienne-Grundbuchblatt Nr. 9703, sowie das neue Grundstück mit Erweiterungsbau auf Biel/Bienne-Grundbuchblatt Nr. GS1) veräussert werden:**

Das Vorkaufsrecht kann geltend gemacht werden, wenn die Grundstücke verkauft werden sollten sowie bei jedem anderen Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt. Nicht als Vorkaufsfall gelten namentlich die Zuweisung an einen Erben in der Erbteilung, die Zwangsversteigerung und Umstrukturierungstatbestände gemäss Fusionsgesetz sowie Handänderungen innerhalb der HARTING Gesellschaften und / oder Änderungen der Rechts- und Beteiligungsform im Rahmen von Umstrukturierungen der Käuferin. Eine industrielle Nutzung durch die HARTING Gesellschaften muss jedoch beibehalten werden.

Das Vorkaufsrecht kann von der Einwohnergemeinde Biel/Bienne zu den folgenden festen Preisen, jedoch höchstens zum Erwerbspreis des Dritten geltend gemacht werden:

- Das noch unbebaute und gegebenenfalls noch nicht fertig überbaute Grundstück Nr. **GS1** zum vorgenannten Kaufpreis gemäss Ziffer VI hievor zuzüglich dem Wiederverwendungswert bereits vorgenommener baulicher Aufwendungen auf dem Grundstück, ohne Zins.

#### **Vorschlag DG:**

**Können sich die Parteien über die Höhe des Wiederverwendungswertes nicht direkt verständigen, so erfolgt die Rechnung durch die amtlichen Sachverständigen gemäss Art. 618 ZGB.**

- Das fertig überbaute Grundstück Nr. **GS1** zu den gesamten ausgewiesenen Anlagekosten, ohne Zins. Will die Einwohnergemeinde Biel/Bienne ihr Vorkaufsrecht ausüben, so hat sie es innert dreier Monate geltend zu machen, nachdem sie vom Abschluss und Inhalt des Vertrages schriftlich Kenntnis erhalten hat. Zudem hat die Einwohnergemeinde Biel/Bienne das Recht innert maximal 1 Jahr die Zustimmung des zuständigen Organs der Einwohnergemeinde Biel/Bienne einzuholen.
- Werden beide Liegenschaften, Biel/Bienne-Grundbuchblatt Nrn. **GS1** und 9703 veräussert (Bestandesgebäude Biel/Bienne-Grundbuchblatt Nr. 9703 sowie das neue Grundstück mit Erweiterungsbau auf Biel/Bienne-Grundbuchblatt Nr. **GS1**), kann das Vorkaufsrecht zum Erwerbspreis des Dritten geltend gemacht werden.

Die Grundbuch- und Notariatsgebühren bei Ausübung des Vorkaufsrechtes trägt die Erwerberin. Das Vorkaufsrecht kann bei jedem Vorkaufsfall ausgeübt werden; es ist, falls es von der Einwohnergemeinde Biel/Bienne nicht ausgeübt wird, dem Dritterwerber zu überbinden.

Das Vorkaufsrecht wird für die Dauer von **25 Jahren**, ab Unterzeichnung dieses Vertrages gerechnet, eingeräumt.

Die Einräumung des Vorkaufsrechts erfolgt unentgeltlich. Dieses Vorkaufsrecht ist im Grundbuch auf den Liegenschaften Biel/Bienne-Grundbuchblatt Nrn. **GS1** und 9703 wie folgt **vorzumerken**:

**Vorkaufsrecht zu Gunsten Einwohnergemeinde Biel/Bienne bis **31.12.2049**.**

**11. Erstellung Verlängerung Leugenestrasse**

Die Käuferin wird (zur Erschliessung ihres mit diesem Vertrag erworbenen Grundstücks) die Verlängerung der Leugenestrasse nach den Vorgaben der Einwohnergemeinde Biel/Bienne zu projektieren, bauen und finanzieren. Dazu werden die Parteien einen entsprechenden Infrastrukturvertrag abschliessen.

**12. Lex Friedrich**

Der Notar stellt fest, dass die Käuferin gemäss Artikel 2, Absatz 2 des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG), keine Bewilligungspflicht besteht.

**13. Grundstückgewinnsteuer**

Der Notar stellt fest, dass die Verkäuferin gemäss Art. 127 lit. C StG von der Grundstückgewinnsteuer ausgenommen ist.

**VIII. Schlussbestimmungen**

**1. Notwendige Mutation**

Die Parteien stellen fest, dass dieser Kaufvertrag lediglich aufgrund eines Parzellierungsvorschlags erfolgt, da im heutigen Zeitpunkt nicht feststeht, ob die Fläche der Liegenschaft GS1 von ca. 2'451 m<sup>2</sup> für den geplanten Erweiterungsbau der Käuferin ausreichend ist. Die Parteien verpflichten sich daher einen Nachtrag zu erstellen, welcher die beim Feststehen der benötigten Fläche u erstellende Mutationsurkunde mit zugehörigen Plan und Dienstbarkeitsplan enthält. Dieser Nachtrag wird den vorliegenden Vertrag lediglich in dem Sinne ergänzen resp. abändern, dass eine Flächenänderung des Kaufobjektes zum vereinbarten Kaufpreis von CHF 550.- / m<sup>2</sup> berücksichtigt werden wird. Die Parteien verpflichten sich auf erstes Begehren einer der beiden Parteien zu unterzeichnen, sobald die benötigte Landfläche für den Erweiterungsbau feststeht.

**2. Bäuerliches Bodenrecht**

Der Notar stellt fest, dass ein Teil des Grundstücks Biel/Bienne-Grundbuch Nr. 11'145 dem BGBB unterliegt. Die vorliegende Mutation ist jedoch aufgrund der Tatsache, dass entlang der Grenze der Nutzungszonen parzelliert wird gemäss Art. 60, Abs. 1, lit. a BGBB zu genehmigen.

**3. Genehmigung**

Die Genehmigung dieses Vertrages durch das zuständige Organ der Einwohnergemeinde Biel/Bienne bleibt ausdrücklich vorbehalten. Sollte die Genehmigung verweigert werden, fällt der vorliegende Vertrag ohne Weiteres dahin; die Einwohner-

gemeinde Biel/Bienne ist nicht verpflichtet diesfalls eine finanzielle Entschädigung zu leisten.

4. Eintragungsbewilligung

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

5. Kosten

Die gesamten Kosten dieses Vertrages (Geometer, Handänderungssteuern, Grundbuch- und Notariatsgebühren) werden von den Käuferin getragen.

6. Ausfertigungen

Diese Urschrift ist für das zuständige Grundbuchamt in elektrischer Form **einfach** auszufertigen. Für die Vertragsparteien werden unbeglaubigte Kopien erstellt.

Der Notar liest diese Urkunde den ihm persönlich bekannten Mitwirkenden vor und unterzeichnet die Urschrift mit den Urkundsparteien.

Beurkundet ohne Unterbrechung und in Anwesenheit aller mitwirkenden Personen in den Büroräumlichkeiten des beurkundenden Notars am x zweitausendundvierundzwanzig.

x. 2024

Für die Verkäuferin,  
Einwohnergemeinde Biel/Bienne:

Für die Käuferin,  
HARTING AG:

Der Notar:



**Stadt Biel**  
**Ville de Bienne**

An die Direktion Bau, Energie und  
Umwelt  
A la Direction des travaux publics, de  
l'énergie et de l'environnement

Abteilung Finanzen und Steuern (FuS) /  
Département des finances et impôts (FIM)

Rüschlistrasse 14 / Rue de Rüschli 14  
2501 Biel/Bienne  
T 032 326 13 33  
mb.fin@biel-bienne.ch  
www.biel-bienne.ch

Biel/Bienne, 06.03.2024

**Mitbericht zu Geschäft / Corapport concernant l'affaire:**

**Gartenstrasse / Sanierung der Bushaltestelle Nidaugasse /  
Verpflichtungskredit**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
Mesdames, Messieurs,

- ☐ Wir haben keine Bemerkung  
Nous n'avons aucune remarque.
- ☒ Wir haben folgende formelle oder fachliche Bemerkungen  
Nous avons les remarques formelles ou techniques suivantes:

Nach Ansicht FuS ist im Antrag an den Stadtrat noch sinngemäss zu ergänzen, dass bei einem durchschnittlichen Selbstfinanzierungsgrad von 0% im Finanzplan 2025 – 2027 die Verschuldung der Stadt Biel um das Investitionsvolumen zunehmen wird.

- ☐ Wir möchten das Geschäft anlässlich der Gemeinderatssitzung diskutieren  
Nous aimerions discuter de l'affaire lors de la séance du Conseil municipal

Abteilung Finanzen und Steuern / Département des finances et impôts

*P. A. Villard*

Patrick Villard  
Leiter / Responsable