



**Stadt Biel  
Ville de Bienne**

20240104

# **Rapport du Conseil municipal au Conseil de ville**

concernant

**Vente de terrain à bâtir RFB n° 11 145 à la société HARTING SA**

Monsieur le Président du Conseil de ville,  
Mesdames, Messieurs,

## En bref

Le groupe technologique HARTING, actif dans le monde entier, a décidé d'agrandir son site biennois et de compléter par une nouvelle construction les bâtiments de fabrication actuels. À cet effet HARTING SA a besoin, en plus de sa réserve foncière actuelle d'environ 3200 m<sup>2</sup>, de terrain supplémentaire et a donc l'intention de reprendre 2451 m<sup>2</sup> de terrain à bâtir adjacent, appartenant à la Commune municipale de Bienne. Les activités de tournage (multibroches) et de galvanisation y seront étendues. En outre, le bâtiment actuel de 1983 fera l'objet d'une rénovation complète, avec optimisation énergétique. HARTING SA compte investir d'ici 2028 près de 34,7 millions de francs dans son nouveau bâtiment et dans les machines et installations. En outre, des investissements de 1,3 million de francs sont prévus pour la rénovation et l'optimisation énergétique de l'édifice existant.

Une part de 2451 m<sup>2</sup> de la parcelle inscrite au registre foncier de Bienne (RFB) sous le n° 11 145, dont la surface totale atteint 19 354 m<sup>2</sup>, sera distraite et vendue à la société HARTING SA. Comme d'habitude aux Champs-de-Boujean, le prix de vente est fixé à 550 francs par m<sup>2</sup>. De plus, en raison de la nécessité de prolonger la rue de la Leugene, une surface de 252 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 9720, elle aussi propriété de la Ville, et 178 m<sup>2</sup> supplémentaires de la parcelle n° 11 145 seront encore détachés pour s'ajouter à la nouvelle parcelle n° GS2.

De l'avis du Conseil municipal, cette opération est une excellente occasion de renforcer encore notre place économique et d'affecter une partie des réserves de terrain à bâtir détenues par la Ville de Bienne à un usage comportant une forte part de valeur ajoutée. Dans le contexte difficile d'aujourd'hui, il est très précieux de voir un groupe technologique de premier plan s'engager en faveur de la place industrielle biennoise et envisager d'y réaliser de gros investissements.

Une partie de l'immeuble prévu se situera sur la parcelle appartenant déjà à HARTING SA. L'autre moitié du futur bâtiment se trouvera sur la surface de 2451 m<sup>2</sup> parcellisée. Dans ces conditions, il est judicieux de céder ce morceau de terrain non pas en droit de superficie mais en propriété. Après la parcellisation, le bien-fonds RFB n° 11 145 mesurera 16 725 m<sup>2</sup>. Avec une telle surface, il conserve une taille attrayante pour de futures implantations en droit de superficie. Au cas où les travaux n'auraient pas débuté à la date prévue dans le contrat de vente, la Commune municipale de Bienne a le droit de racheter la parcelle. En outre, un droit de préemption a été accordé à la Ville de Bienne jusqu'au 31 décembre 2048 (25 ans).

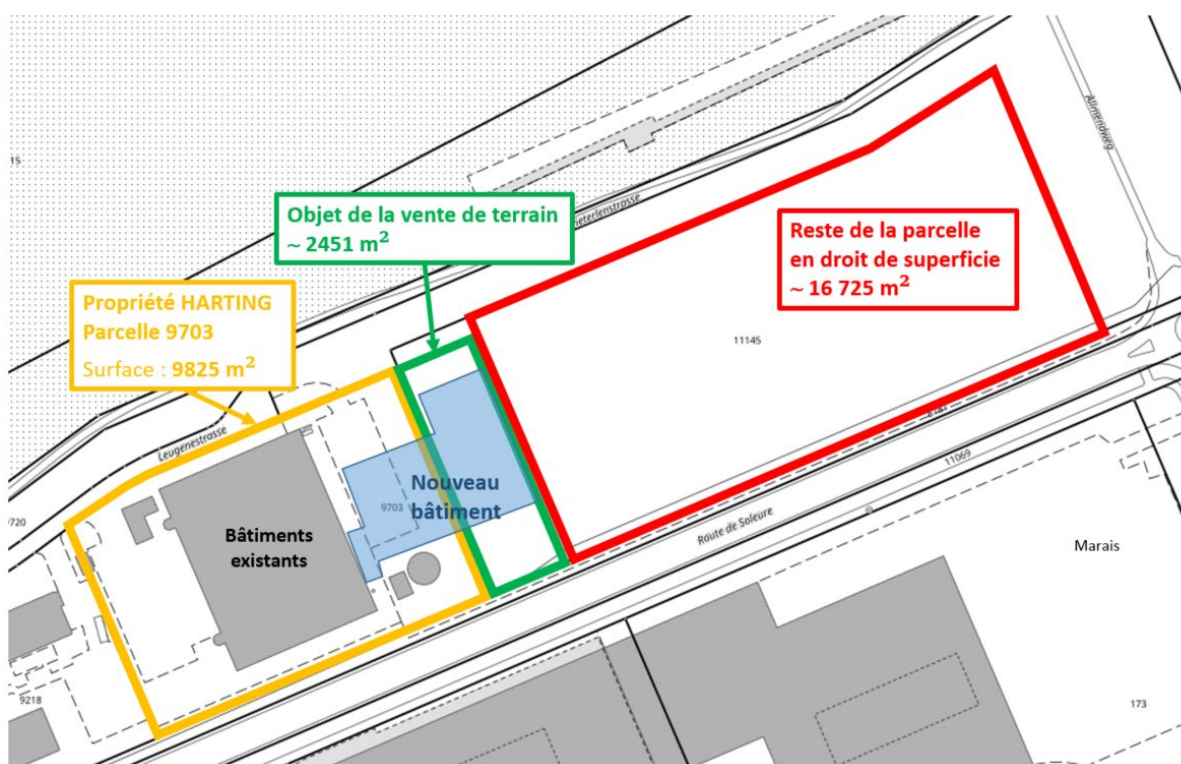
À des fins d'aménagement et de prolongement de la rue de la Leugene, il faudra réaliser une partie des travaux de stabilisation de la pente prévus, sur la base de la carte des dangers naturels. La Ville de Bienne couvrira les coûts liés à ces mesures.

Compte tenu du produit de la vente de 1 348 050 francs, la transaction foncière aboutira à un bénéfice comptable net de 494 158 fr. 60. Par contre, les investissements liés aux mesures de protection nécessaires avoisinent 280 000 francs.

## 1. Bien-fonds

Le bien-fonds n° 11 145 se situe à la rue de la Leugene, au nord de la Manufacture des Montres Rolex SA, dans le secteur 1 du plan de quartier avec prescriptions spéciales « Champs-de-Boujean Est » du 15 mars 1984. Il fait ainsi partie de la zone d'activité.

À ce jour, un agriculteur de l'endroit utilise le bien-fonds RFB n° 11 145 à des fins agricoles, dans le cadre d'un prêt à usage. On trouve à proximité immédiate le bâtiment déjà existant d'HARTING SA, celui appartenant à SAP (Suisse) SA, ainsi que les terrains cédés par la Ville de Bienne en droit de superficie à la Manufacture des Montres Rolex SA, à Wenk AG et au centre technique et d'appui de la patrouille TCS de Bienne-Seeland SA. Le bien-fonds ne figure pas au cadastre des sites pollués.



## 2. Entreprise HARTING SA

La société HARTING SA s'est implantée en 1983 à Bienne. Outre son activité de production à son siège biennois, HARTING SA déploie une activité de distribution depuis sa succursale de Volketswil. Elle fait partie du groupe technologique HARTING créé en 1945, entreprise familiale de la 2<sup>e</sup>/3<sup>e</sup> génération. Sur le plan mondial, le groupe occupe 6300 personnes dans quatorze usines et 44 sociétés de distribution. Aujourd'hui, 136 personnes sont employées à Bienne.

L'entreprise high-tech est leader mondial dans le domaine des connecteurs de données et des connecteurs électriques. Il s'agit d'une technologie importante pour l'industrie des machines et la mobilité, notamment dans l'optique de l'électrification de la mobilité et de l'automatisation de la production industrielle. Autrement dit, l'entreprise convient parfaitement au cluster économique et au pôle technologique de la ville de Bienne et de sa région.

La société HARTING SA comporte plusieurs secteurs d'activité : tournage, galvanisation, 3D MID et produits commerciaux. Elle constitue le centre de compétence en galvanisation (pièces en vrac) du

groupe technologique HARTING. Les produits réalisés dans les ateliers de tournage et de galvanisation sont vendus aux usines et aux sociétés de distribution HARTING et exportés dans le monde entier.

L'importance du site de Bienne pour HARTING va bien au-delà de son infrastructure de production : depuis 2021, le cœur même de l'innovation internationale et du développement technologique d'HARTING est à Bienne, plus précisément au Switzerland Innovation Park Biel/Bienne (SIPBB). De là, le responsable mondial de la technologie d'HARTING dirige les activités de développement du groupe entier, avec le soutien d'une équipe d'expertes et d'experts hautement qualifiés, qui devrait passer à 20 personnes durant l'année 2024. HARTING a réaffirmé en décembre 2022 son attachement à la ville et au SIPBB, en participant de manière significative à l'augmentation du capital-actions du SIPBB. L'extension des capacités de production d'HARTING, d'une part, et sa collaboration avec le SIPBB, d'autre part, constituent une réelle chance pour la place biennoise. D'excellentes conditions sont ainsi réunies afin que d'autres développements puissent avoir lieu ici et que des emplois et de la valeur ajoutée soient créés dans les entreprises partenaires.

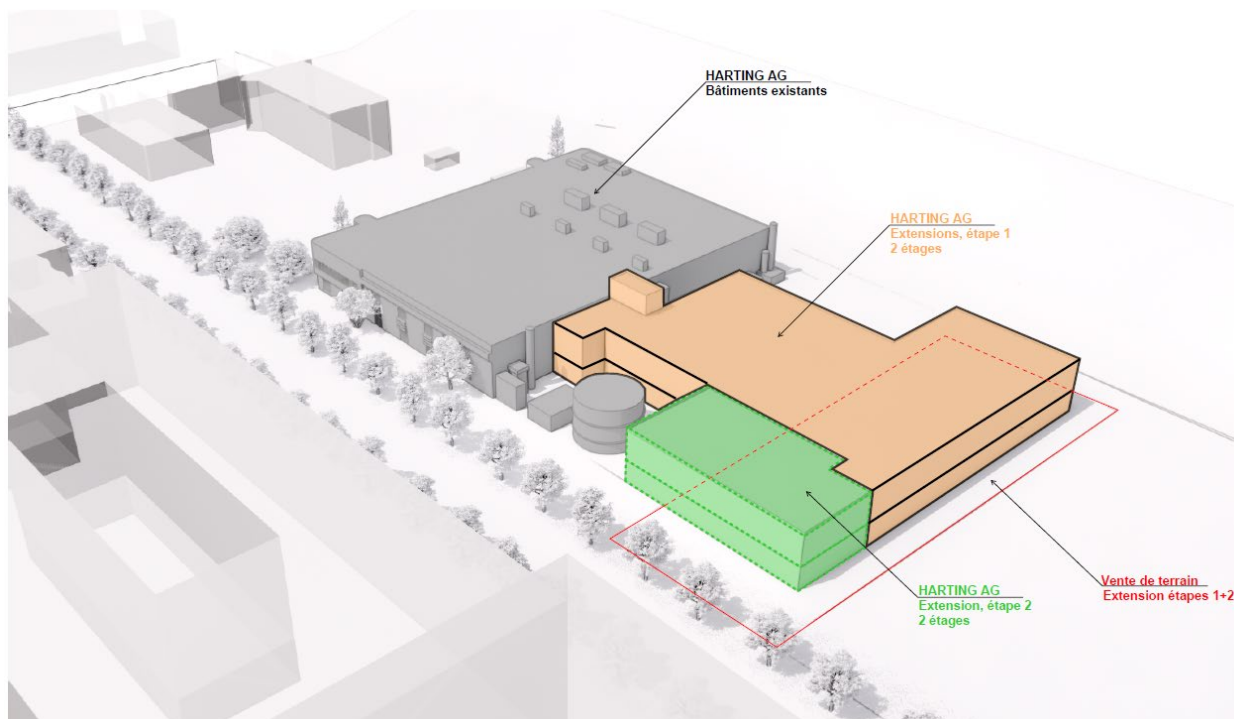
### **3. Projet d'agrandissement de la société HARTING SA**

L'extension prévue du site biennois existant porte essentiellement sur les secteurs du tournage (multibroches) et de la galvanisation, avec les éléments suivants :

- réalisation de l'extension du bâtiment à Bienne (bureaux, infrastructures de production et technologiques) et agrandissement des installations de production ;
- développement d'HARTING SA et de ses activités, renforcement des capacités ;
- rénovation complète et optimisation énergétique du bâtiment existant.

La nouvelle construction jouxtera le bâtiment existant et sera réalisée pour moitié à chaque fois sur la parcelle qui appartient déjà à HARTING SA et sur celle à acquérir (dans le cadre de la présente opération). Les locaux actuels n'offrent pas assez de place pour réaliser les installations supplémentaires nécessaires pour couvrir la forte demande.

HARTING SA investira au total 36 millions de francs, à la fois dans un nouveau bâtiment et dans la rénovation complète de l'édifice actuel et son optimisation énergétique.



#### 4. Postes de travail

La société HARTING SA emploie à l'heure actuelle 136 personnes sur son site biennois.

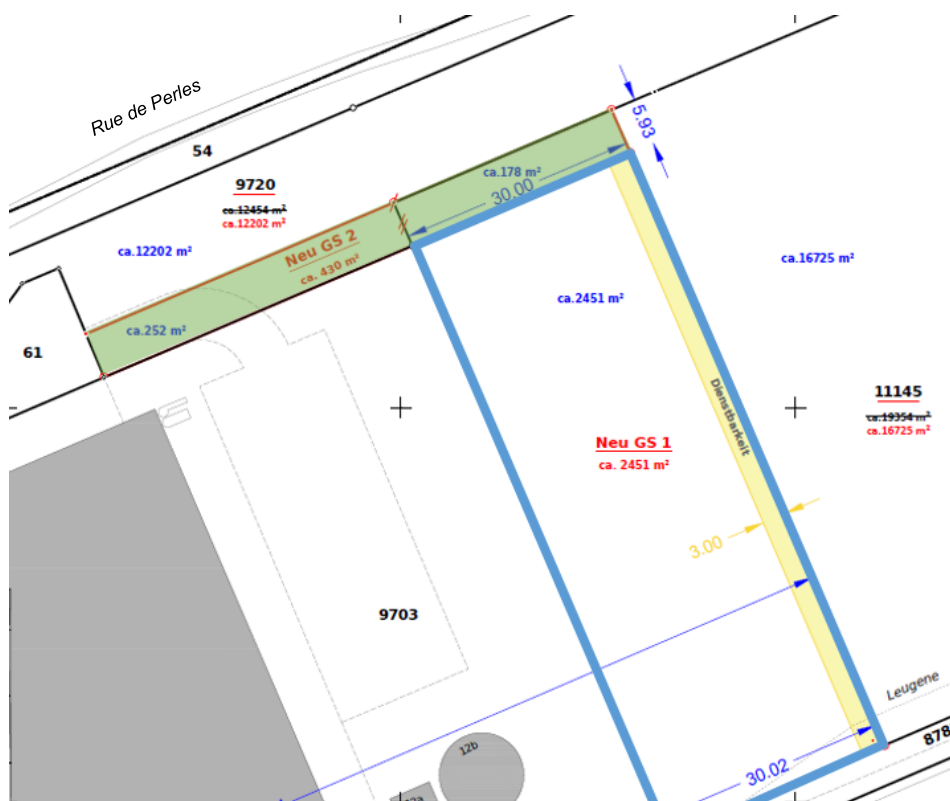
HARTING SA s'engage activement en vue de l'intégration dans le marché primaire du travail de personnes fragilisées (personnes au chômage ou en maladie de longue durée, plus de 50 ans, personnes réfugiées, etc.). À cet effet, elle collabore avec diverses organisations et institutions comme l'AI, Caritas, Regiomech et Gad+.

L'extension prévue aux Champs-de-Boujean remplit les conditions nécessaires à la création de près de 40 emplois supplémentaires.

#### 5. Parcellisation et achat (le contrat négocié figure en annexe)

##### 5.1. Parcellisation

Pour la transaction liée à l'opération d'achat d'HARTING SA, une surface de 2451 m<sup>2</sup> a été détachée de la parcelle RFB n° 11 145 et une nouvelle parcelle créée. Dans l'optique d'un prolongement de la rue de la Leugene, le Conseil municipal a en outre détaché, à sa séance du 27 mars 2024, une surface de 252 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 9720 et une surface de 178 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 11 145 (en vert), destinées à compléter la nouvelle parcelle GS2.



L'acquisition repose sur la proposition de division parcellaire V0.3 qui sera concrétisée par la Commune municipale de Bienne, une fois l'opération d'achat approuvée. Les chiffres ci-après se basent sur la proposition provisoire de division parcellaire du 8 décembre 2023 émanant du Secteur du cadastre de la Ville de Bienne. Des modifications minimales de taille des parcelles sont encore susceptibles d'apparaître, sur la base des mesures définitives restant à effectuer.

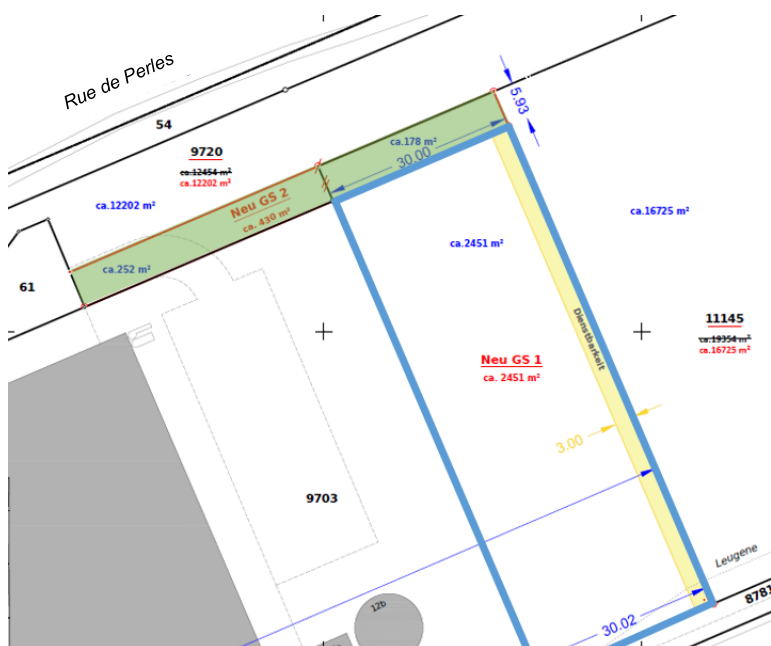
## 5.2. Contrat de vente

La Commune municipale de Bienne aliène une surface de 2451 m<sup>2</sup> pour une expansion de la société HARTING SA. Le prix de vente a été fixé, selon la pratique établie de longue date pour les terrains situés aux Champs-de-Boujean, à 550 francs par m<sup>2</sup> (ACM 1900581 du 11 septembre 2019).

Points essentiels du contrat de vente

Objet de la vente	Parcelle GS1, d'une surface de 2451 m <sup>2</sup>
Prix de vente	550 francs/m <sup>2</sup> , soit 1 348 050 francs
Servitude/droit de passage	Un droit de passage est accordé à la Commune municipale de Bienne, sur une largeur de 3 mètres, sur la parcelle de HARTING SA. Ce droit de passage longe la limite est de la parcelle. Les frais liés à la création éventuelle du chemin piétonnier sont à la charge de la Commune municipale.
Droit de préemption	La Commune municipale de Bienne se réserve un droit de préemption au sens des art. 216 à 216e CO sur la parcelle vendue et les constructions qui y seront bâties, et obtient un droit de préemption sur le bien-fonds RFB n° 9703 (immeuble actuel appartenant à Harting SA). Ce droit de préemption est accordé pour une durée de 25 ans à compter de la signature du présent contrat.

Obligation de construire	HARTING SA est tenue, d'une part, de déposer une demande de permis de construire au plus tard le 30 juin 2025 et, d'autre part, de commencer à bâtir à des fins personnelles sur ce terrain jusqu'au 31 décembre 2026 au plus tard.
Droit de rachat	<p>La Commune municipale de Bienne dispose d'un droit de rachat dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'un des délais susmentionnés expire sans avoir été utilisé ;</li> <li>- l'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne la caducité du permis de construire ;</li> <li>- HARTING SA cède la parcelle à un tiers (vente, droit de superficie, apport en nature).</li> </ul> <p>Le prix de rachat correspond au prix de vente susmentionné. En outre, le propriétaire du terrain (HARTING SA) devra verser une indemnité de 50 000 francs à la Commune municipale de Bienne.</p>
Prolongement de la rue de la Leugene	L'acquéreur projettera, réalisera et financera le prolongement de la rue de la Leugene selon les directives de la Commune municipale de Bienne. Un contrat d'infrastructure sera conclu à cet effet.
Sites contaminés	<p>La surface en question ayant été vendue, toute participation aux coûts ou prise en charge des coûts par la Commune municipale de Bienne est exclue.</p> <p>Pour plus de détails, voir point 6.</p>
Zone de danger	<p>Selon la carte des dangers naturels, l'objet de la vente se situe dans une zone à dangers résiduels. Le prolongement de la rue de la Leugene est en zone rouge et donc présente un fort danger. Le contrat de vente confirme expressément que la Commune municipale de Bienne financera les coûts des mesures de protection.</p> <p>Pour plus de détails, voir point 7.</p>



**Tracé bleu** : objet de la vente ; **surface jaune** : droit de passage accordé à la Commune municipale de Bienne ; **surface verte** : prolongement de la rue de la Leugene.

HARTING SA est propriétaire de sa parcelle de terrain actuelle (RFB n° 9703). Dans ces conditions, il n'y a pas lieu de lui céder du terrain en droit de superficie (par souci d'unité de construction avec l'objet existant). À cela s'ajoute qu'en cas de retour ultérieur des constructions, seule une partie de l'établissement serait concernée, scénario peu satisfaisant tant pour la Commune municipale de Bienne que pour la superficiaire. La société HARTING SA a toutefois été informée que la Ville de Bienne entend renoncer à une nouvelle vente de terrain, si par la suite une autre extension de son site de production devait entrer en ligne de compte.

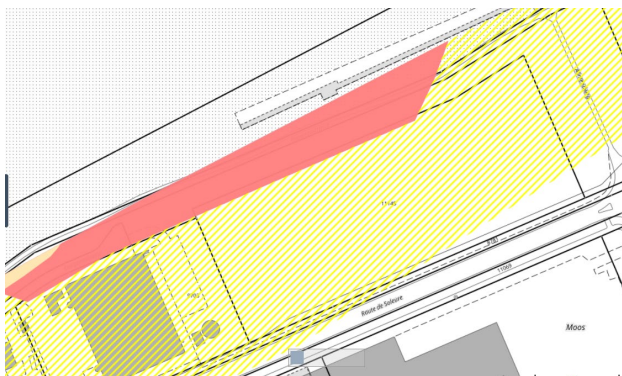
## 6. Sites contaminés / pollution des sols

Le bien-fonds ne figure pas dans le cadastre des sites pollués. Un bureau spécialisé dans le domaine a encore étudié de près la parcelle, pour le compte d'HARTING SA. Selon son rapport du 3 mai 2022, le sol est pollué par du plomb, du cuivre et des HAP. Sur la base des analyses de laboratoire effectuées, la couche supérieure du sol doit être considérée comme sol à valorisation limitée. De tels matériaux d'excavation peuvent être réutilisés soit sur place, soit sur des sols dont il est avéré qu'ils présentent une contamination analogue. En l'occurrence, une revalorisation en tant que sol entrerait en ligne compte, dans le cadre de l'aménagement des espaces verts sur place.

Le contrat de vente exclut expressément toute participation aux coûts ou prise en charge des coûts par la Commune municipale de Bienne.

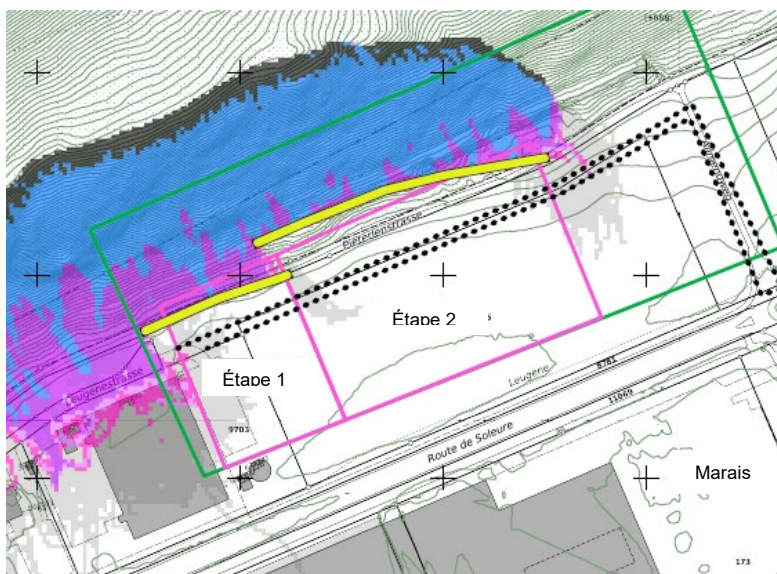


## 7. Mesures de protection de la zone de danger



Selon la carte des dangers naturels, l'objet de la vente se situe dans une zone à dangers résiduels. L'accès par la rue de la Leugene présente même un fort danger. Sachant que les projets de construction qui, comme ce tronçon de rue prévu, sont en zone rouge ne peuvent être autorisés, il faut en priorité obtenir la modification nécessaire de la carte des dangers. Les mesures de protection prévues visent dès lors à ramener au niveau de danger résiduel la zone où passera la route.

Les mesures de protection de la première étape seront réalisées en contrebas de la rue de Perles.



*Illustration : prolongement de la rue de la Leugene, modélisation 3D, Kellerhals und Haefeli, géologues*

La première étape porte sur la protection et l'abaissement du niveau inscrit sur la carte des dangers naturels, dans la zone où il est prévu de prolonger la rue de la Leugene, le long du nouveau bâtiment d'HARTING SA. La seconde étape consistera à protéger le reste de ce nouveau tronçon de rue.

Le Conseil municipal a approuvé à sa séance du 27 mars 2024, sous réserve de l'approbation par le Conseil de ville de la vente du terrain à HARTING SA, un crédit d'engagement de 280 000 francs destiné aux mesures de protection nécessaires, conformément à l'art. 53, al. 1, let. a, du Règlement de la Ville.

## 7.1. Affectation du patrimoine financier au patrimoine administratif

RFB n<sup>os</sup> 9720 et 11 145

Les transferts au patrimoine administratif de parcelles dont la valeur ne dépasse pas un million de francs ressortissent au Conseil municipal, en vertu de l'art. 53, al. 1, let. d, du Règlement de la Ville. À sa séance du 27 mars 2024, ce dernier a dès lors approuvé les affectations suivantes, sous réserve de l'approbation par le Conseil de ville de la vente de la parcelle à HARTING SA.

Dans l'optique de l'extension nécessaire de la rue de la Leugene, une surface de 178 m<sup>2</sup> a été détachée de la parcelle n° 11 145, affectée et attribuée à la nouvelle parcelle GS2.

La surface verte de la parcelle RFB n° 9720, mesurant au total 12 454 m<sup>2</sup>, a également été en partie réaffectée : 252 m<sup>2</sup> destinés à prolonger la rue de la Leugene ont été attribués à la nouvelle parcelle GS2.



Adresse/secteur	Brève description	RFB n°	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur vénale / comptable en francs	Reprise dans le patrimoine administratif	RR* 2016 en francs	Bénéfice comptable net
Route de Soleure	Parcelle de route	11 145	178	71 200.00	10 680.00	8900.00	-51 620.00
Rue de Perles, aux Champs-de-Boujean	Espace vert en bordure de forêt	9720	12'454	24 908.00	24 908.00	55 578.60	55 780.60
*RR : réserve liée à la réévaluation			<b>TOTAL</b>	<b>96 108.00</b>	<b>35 588.00</b>	<b>64 478.60</b>	<b>3958.60</b>

À sa séance du 27 mars 2024, le Conseil municipal a approuvé un crédit d'engagement pour le transfert des terrains dans le patrimoine administratif, sous réserve de l'approbation de cet objet par le Conseil de ville. Le montant de 35 588 francs se rapportant aux surfaces détachées sera débité du crédit d'engagement n° 56000.9002, d'entente avec le Département des infrastructures, et aussitôt entièrement amorti, en raison de sa faible importance (montants jusqu'à 50 000 francs). L'amortissement sera comptabilisé à la charge du financement spécial « Gains comptables issus des biens-fonds du patrimoine financier » (compte n° 29300.2200).

Selon l'art. T2-3, ch. 4, OCo, il est obligatoire de dissoudre, en cas de vente ou d'affectation d'éléments du patrimoine financier, la réévaluation du patrimoine financier intervenue à l'introduction du MCH2 et la réserve liée à la réévaluation à hauteur de la revalorisation d'alors.

Le gain comptable net à hauteur de 3958 fr. 60 résultant de l'affectation et de la dissolution de la réserve liée à la réévaluation sera versé au financement spécial « Gains comptables issus des biens-fonds du patrimoine financier » (compte n° 29300.2200).

## 8. Contrat de prêt à usage portant sur la parcelle RFB n° 11 145

Le contrat de prêt à usage avec un agriculteur sera résilié pour la fin des récoltes, quand le Conseil de ville aura approuvé le contrat de vente, au niveau de la partie de parcelle concernée.

## 9. Aspects financiers

Valeur comptable de la parcelle concernée n° 11 145 selon le MCH1, le MCH2 et au 1<sup>er</sup> janvier 2023

Parcelle	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur comptable MCH 1	Apport à la réserve liée à la réévaluation (RR)	Valeur comptable MCH 2 Réévaluation de 2016	Valeur comptable au 1 <sup>er</sup> janvier 2023 Réévaluation de 2021
N° 11 145	19 354 m <sup>2</sup>	4 853 944 fr. 70	951 955 fr. 30	5 805 900 francs	7 741 200 francs
		250 francs / m <sup>2</sup>	(revalorisation par m <sup>2</sup> ) 50 francs	300 francs / m <sup>2</sup>	400 francs / m <sup>2</sup> (arrondi)

Valeur comptable de la part achetée par HARTING SA (GS1) de 2451m<sup>2</sup> (MCH1, MCH2 et 1<sup>er</sup> janvier 2023)

Parcelle	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur comptable MCH 1	Apport à la réserve liée à la réévaluation (RR)	Valeur comptable MCH 2 de 2016	Valeur comptable au 1 <sup>er</sup> janvier 2023
GS1 (HARTING)	2451	612 750 francs	122 550 francs	735 300 francs	980 400 francs
		250 francs / m <sup>2</sup>	(revalorisation par m <sup>2</sup> ) 50 francs	300 francs / m <sup>2</sup>	400 francs / m <sup>2</sup>

Opération d'achat par HARTING SA de la parcelle n° 11 145 (nouvelle parcelle GS1)

2451 m <sup>2</sup> vendus à HARTING SA au prix de 550 francs par m <sup>2</sup>	Fr.	1 348 050.00
Valeur comptable actuelle (400 francs par m <sup>2</sup> )	Fr.	-980 400.00
Prélèvement/Dissolution RR (vente)	Fr.	122 550.00
Prélèvement/Dissolution RR (affectation)	Fr.	3958.60
<b>Valeur comptable (RR comprise)</b>	Fr.	<b>494 158.60</b>

Le gain comptable net à hauteur de 494 158 fr. 60 résultant de la vente, de l'affectation au patrimoine administratif et de la dissolution de la réserve liée à la réévaluation est versé, d'une part, pour un

montant de 442 096 fr. 60 au financement spécial « Gains comptables issus des biens-fonds du patrimoine financier » (compte n° 29300.2200) et, d'autre part, pour un montant de 52 062 francs au financement spécial 29300.2400 « Financement d'infrastructures ».

Comme l'indique le tableau ci-dessous, ce produit net de 52 062 francs résulte du gain comptable, déduction faite des coûts des mesures directement liées à cet objet qui s'imposent (création d'un mur anti-éboulis, affectations) et que le Conseil municipal a approuvées (sous réserve de la décision du Conseil de ville) à la charge dudit gain comptable.

La création de la digue de protection est nécessaire à la présente opération, mais servira aussi à protéger le patrimoine administratif. Le crédit d'engagement approuvé à cet effet par le Conseil municipal et les coûts qui s'ensuivent seront couverts par le financement spécial « Gains comptables issus des biens-fonds du patrimoine financier ».

Vente à HARTING SA	Fr.	1'348'050.00
Valeur comptable de la parcelle	Fr.	-980'400.00
Bénéfice comptable sur la vente	<b>Fr.</b>	<b>367'650.00</b>
Création digue de protection à charge gain comptable	Fr.	-280'000.00
Affectations nécessaires, transfert au PA	Fr.	-35'588.00
<b>Gain comptable restant (produit net)</b>	<b>Fr.</b>	<b>52'062.00</b>
Dissolution réserve liée à la réévaluation (vente)	Fr.	122'550.00
Dissolution réserve liée à la réévaluation (affectation)	Fr.	3'958.60
<b>Total dissolution réserve liée à la réévaluation</b>	<b>Fr.</b>	<b>126'508.60</b>

Cette opération générera des liquidités à hauteur de 1 032 462 francs destinées à des investissements urgents, mais qui dépassent le plafond d'investissement, dans l'infrastructure des locaux scolaires.

## 10. Répercussions sur le climat

La protection de l'environnement et du climat n'est pas un vain mot pour le groupe technologique HARTING, certifié ISO 14001. L'augmentation de l'efficacité énergétique ainsi qu'une gestion respectueuse de l'environnement font partie de la philosophie d'entreprise d'HARTING. Dès 1989, un prix de l'environnement a été introduit à l'interne. En outre, le groupe technologique HARTING est membre depuis plus de dix ans de la fédération « Klimaschutz-Unternehmen » (initiative allemande pionnière dans la transformation de l'économie). En produisant des composants pour l'électromobilité, HARTING SA fournit une importante contribution à la mise en œuvre de la Stratégie climatique à long terme de la Suisse adoptée par le Conseil fédéral, qui vise à ramener à zéro net les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050 (objectif de zéro net). Dans ce contexte, un renforcement du site biennois d'HARTING par un nouveau bâtiment signifie que l'entreprise sera mieux à même de contribuer à la réalisation des objectifs de durabilité de la Suisse. En ce sens, les répercussions sur le climat sont positives.

Le nouveau bâtiment sera construit dans un souci de durabilité, en visant à une efficacité énergétique maximale. Une installation photovoltaïque sera notamment réalisée sur son toit. Outre l'acquisition d'une parcelle et la construction du nouvel immeuble, une rénovation complète et une optimisation énergétique du bâtiment actuel remontant à 1983 sont prévues. Par conséquent, les répercussions sur le climat sont également positives dans l'optique locale.

## 11. Conséquences en cas de non-application ou de mise en œuvre retardée

Une non-application du présent projet ou sa réalisation tardive nuiraient au potentiel de croissance de l'entreprise à Bienne et affecteraient la stratégie d'implantation du groupe technologique HARTING, actif dans le monde entier. De plus, un refus de la Ville de Bienne reviendrait à renoncer à l'expansion d'une entreprise implantée à Bienne depuis des décennies et aux emplois supplémentaires qui s'ensuivent. Les conditions de la collaboration avec le Switzerland Innovation Park Biel/Bienne qui, à l'heure actuelle, profite aux deux parties se détérioreraient inéluctablement.

### Projet d'arrêté

Vu le rapport du Conseil municipal du 27 mars 2024,  
vu l'art. 39, al. 1, let. c, du Règlement de la Ville du 9 juin 1996 (RDCo 1.0-1),  
le Conseil de ville de Bienne arrête :

1. La Commune municipale de Bienne vend la parcelle GS1 mesurant 2451 m<sup>2</sup>, selon la proposition de division parcellaire, conformément au contrat du 11 mars 2024, au prix de 550 francs par m<sup>2</sup>, pour un prix de vente total de 1 348 050 francs, à la société HARTING SA.
2. Le gain comptable à hauteur de 494 158 fr. 60 sera versé pour un montant de 442 096 fr. 60 au financement spécial « Gains comptables issus des biens-fonds du patrimoine financier » (compte n° 29300.2200), et pour un montant de 52 062 francs au financement spécial « Financement d'infrastructures » (compte n° 29300.2400).
3. Le Conseil municipal est chargé d'exécuter cet arrêté. Il est habilité à procéder à des modifications de projet s'avérant nécessaires ou indispensables, dans la mesure où elles ne changent pas le caractère global du projet. Il est en outre habilité à déléguer cette compétence à la direction responsable.

Bienne, le 27 mars 2024

Au nom du Conseil municipal

Le maire :

La chancelière municipale :

Erich Fehr

Barbara Labbé

Annexes :

01\_An Projet de contrat de parcellisation et d'achat, en allemand (document public)

02\_An Rapport technique de FIM (document public)

Les annexes publiques sont consultables en ligne sur [www.biel-bienne.ch/cv/odj](http://www.biel-bienne.ch/cv/odj) ou au Secrétariat parlementaire.

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 Planungszone

Regionale Planungszone

Kantonale Planungszone

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 Ausscheidungsvertrag
	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 parzellierte 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:

An die Finanzdirektion  
A la Direction des Finances

Abteilung Finanzen und Steuern /  
Département des finances et impôts

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, 15.03.2024

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

**Parzellierung und Verkauf Bauland Biel-Gbbl. Nr. 11145 an die Firma HARTING AG**

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:
- ☐ 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



Patrick Villard  
Leiter / Responsable