

ÖFFENTLICHE URKUNDE

Kaufvertrag

Vorvertrag betreffend Erstellung, Miteigentum und Dienstbarkeiten Tiefgarage sowie Bautätigkeit

zwischen

Park Lane Zug AG

Aktiengesellschaft mit Sitz in Zug, UID: CHE-369.157.624, Poststrasse 2, 6300 Zug,
heute laut Handelsregister handelnd durch Herrn Christof Alexander Meyer, von Hasliberg, in Zürich, Mitglied
des Verwaltungsrats, mit Einzelunterschrift,

Alleineigentümerin des Grundstück Nrn. 4873 und 5084, Grundbuch Zug

- nachfolgend «**Verkäuferschaft**» genannt -

und

Einwohnergemeinde Zug

Öffentlich-rechtliche Körperschaft, Stadthaus, Gubelstrasse 22, 6301 Zug,
handelnd durch Stadtpräsident André Wicki und Stadtschreiber Martin Würmli

- nachfolgend «**Käuferschaft**» genannt -



A. PRÄAMBEL

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens LG-Areal hat die Verkäuferschaft die Stadt Zug angefragt, ob Interesse am Erwerb eines Teilgrundstücks der Parzelle GS Nr. 4873 besteht. Unter der Bedingung, den Anteil des preisgünstigen Wohnraums der Gesamtparzelle zu übernehmen. Nach einer intensiven Auseinandersetzung mit dem Angebot, hat sich die Stadt Zug entschlossen, neben dem Baubereich 12 auch den alten Bahnhof und den Theilerplatz zu erwerben.

Die Stadt Zug war Wunschpartnerin für den Erwerb der Teilfläche, welches nach der Abparzellierung des Baubereichs 14 als Grundstück GS Nr. 4873 verbleibt. Die Stadt Zug sieht im Erwerb des Grundstücks eine grosse Opportunität im Bereich preisgünstiger Wohnraum und Belebung des Quartiers.

Die Verhandlungen wurden beiderseits sehr transparent und fair geführt.

B. KAUFVERTRAG

I. Kaufgegenstand

Die Käuferschaft erwirbt durch Kauf zu Alleineigentum:

Neu Grundstück Nr. 4873 mit 7240m², Grundbuch Zug gemäss Mutation Nr. 8472-00 vom 22.08.2024

Die Vertragsparteien haben Kenntnis von der Mutation Nr. 8472-00 vom 22.08.2024, welche als Vorgang zum vorliegenden Vertrag zur Grundbucheintragung beim Amt für Grundbuch und Geoinformation des Kantons Zug anzumelden ist. Da die Anmeldung und der Vollzug im Grundbuch noch nicht erfolgt sind, besteht zum jetzigen Zeitpunkt kein aktueller Grundbuchauszug. Beim Kaufgegenstand handelt es sich um das neue Grundstück 4873 / Grundbuch Zug mit 7240m² Fläche und den nach der Bereinigung auf GS 4873 eingetragenen Anmerkungen, Dienstbarkeiten und Grundpfandrechten. Die Parteien erklären, über die entsprechenden Eintragungen informiert zu sein.

Grenzen und Bemerkungen

Die Grenzen der Grundstücke gemäss Plan sind der Käuferschaft bekannt.

Der Wortlaut der aufgeführten Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten ist den Parteien bekannt, sie verzichten auf die wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag. Die entsprechenden Belege können beim Amt für Grundbuch und Geoinformation des Kantons Zug eingesehen werden. Die Käuferschaft bestätigt, Einsicht in die entsprechenden Belege genommen zu haben.

II. Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten

1. Kaufpreis

Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand beträgt

CHF 65'000'000.--

(in Worten: Schweizer Franken fünfundsechzig Millionen)

Die Verkäuferschaft verzichtet auf eine Optierung, weshalb der Kaufpreis keine Mehrwertsteuer enthält (vgl. Lit. E.4).

2. Zahlungsmodalitäten

Der Kaufpreis wird (ohne Mitwirkung und Verantwortung der Notarin) wie folgt getilgt:

2.1.	CHF	65'000'000.--	durch Zahlung binnen 10 Bankwerktagen nach Eintragung der Eigentumsübertragung im Tagebuch des Grundbuchs an die Zuger Kantonalbank, Zug, Konto IBAN CH28 0078 7785 5283 6750 3, lautend auf Park Lane Zug AG, Zug. Diese Zahlung dient der Teilrückzahlung der Hypothekarschuld der Verkäuferschaft zum Zwecke der vollständigen Entlassung des Kaufgegenstands (GS 4873) aus der Pfandhaft der auf GS 5084 und 4873 lastenden Gesamtpfandrechte.
------	-----	---------------	--

2.2.	CHF	<u>65'000'000.--</u>	Total Kaufpreis
------	-----	----------------------	------------------------

Die Käuferschaft erklärt, sämtliche Vorkehrungen für die fristgerechte Leistung der vorstehenden Zahlungen vorgenommen zu haben. Die Verkäuferschaft verzichtet auf die Sicherstellung des Kaufpreises durch Übergabe eines Zahlungsverprechens einer Schweizer Bank oder Versicherungsgesellschaft.

Allfällige Kaufpreisanzahlungen sind von der Verkäuferschaft nicht zu verzinsen.

III. Weitere Kaufvertragsbestimmungen

1. Eigentumsübertragung

Die Eigentumsübertragung erfolgt mit der Eintragung dieses Kaufvertrags im Grundbuch, mit Wirkung per Datum des Tagebucheintrags.

Die Abgabe der Grundbuchanmeldung für die Eigentumsübertragung (Eintragung im Grundbuch) hat sofort, auf erste Aufforderung von beiden Vertragsparteien mittels schriftlichem Anmeldeauftrag an die Notarin oder deren Stellvertreter, nach Inkrafttreten dieses Vertrags zu erfolgen (vgl. dazu unten Lit. E.8).

Die Anmeldung der Eigentumsübertragung des Kaufgegenstands (sowie allfällig damit zusammenhängende Geschäfte, insbesondere Grundpfandänderungen, -errichtungen inklusive allfällige vorgängige Grundpfandlöschungen) obliegt dann Notarin oder deren Stellvertreter, wenn ihnen ein durch beide Parteien unterzeichneter Anmeldeauftrag vorliegt. Es ist Angelegenheit der Parteien, sich um die rechtzeitige Ausfertigung, Unterzeichnung und, soweit erforderlich, Beglaubigung des Anmeldeauftrages zu kümmern.

Die Parteien beauftragen und bevollmächtigen die Notare der Einwohnergemeinde Zug (je einzeln), die vorliegende Urkunde erst und ausschliesslich auf schriftliche Anweisung der Parteien (Verkäufer- und Käuferschaft) beim Amt für Grundbuch und Geoinformation des Kantons Zug zur Eintragung in das Grundbuch anzumelden und alle Rechtshandlungen, die für die Eintragung erforderlich sind, vorzunehmen.

2. Besitzantritt

Der Besitzantritt durch die Käuferschaft in Rechte und Pflichten, mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr erfolgt per Datum der Eintragung der Eigentumsübertragung im Tagebuch des Grundbuchs (Antrittstag).

3. Grundpfandrechte

Der Kaufgegenstand wird pfandfrei auf die Käuferschaft übertragen (vgl. Ziff. B.II.2.1 vorstehend).

Die Verkäuferschaft hat spätestens anlässlich der notariellen Beurkundung des vorliegenden Vertrags eine schriftliche Bestätigung der Gläubigerin (Zuger Kantonalbank) der Hypothekarschuld, letztere mit den auf GS 5084 und 4873 lastenden Gesamtpfändern im Gesamtbetrag von CHF 150'000'000.00 gesichert, vorzulegen, wonach mit der Zahlung gemäss Ziff. B.II.2.1 der Kaufgegenstand vollständig aus der Pfandhaft der auf dem Kaufgegenstand GS 4873 (mit-) lastenden Gesamtpfandrechte entlassen wird.

Die Zustimmung zur Pfandentlassung von GS 4873 aus der Pfandhaft wird mit der vorliegenden Urkunde im Original dem Amt für Grundbuch und Geoinformation des Kantons Zug eingereicht.

Allfällige Kosten für eine vorzeitige Auflösung des bestehenden Schuldverhältnisses hat die Verkäuferschaft zu bezahlen.

4. **Gewährleistung / Zugesicherte Eigenschaften**

Den Parteien sind die Art. 192 - 196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) bekannt.

Die Käuferschaft hatte die Möglichkeit, die Kaufgegenstände physisch und rechtlich zu prüfen. Die Käuferschaft bestätigt, insbesondere Einsicht in folgende Dokumente genommen zu haben:

- Bewertungsgutachten Wüst Partner vom 23.07.2024 samt dort genannten Beilagen,
- Memorandum RA Rainer Hager vom 27.01.2023 samt dort genannten Beilagen.

Die Käuferschaft übernimmt die Kaufgegenstände wie gesehen im gegenwärtigen, ihr bekannten Zustand. Die Parteien vereinbaren als Ausnahme dieses Grundsatzes, dass die infolge Wassereintruchs notwendige Reparatur des westlichen Dachbereichs des auf dem Kaufgegenstand bestehenden Gebäudes (Dammstrasse 25, Lounge und Gallery) auf deren Kosten Angelegenheit der Verkäuferschaft ist. Für die Behebung von Mängeln der Niederspannungsinstallationen im Gebäude Dammstrasse 25 gilt Ziff. III.8 nachstehend.

Im Übrigen ist jegliche Gewährleistung und Haftung der Verkäuferschaft für Rechts- und Sachmängel an den Kaufgegenständen wird im Sinne des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) wegbedungen, soweit in diesem Vertrag nichts Anderes vereinbart ist.

Vorbehalten bleiben einzig die in diesem Vertrag zugesicherten Eigenschaften sowie absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegene Mängel, die von Gesetzes wegen nicht wegbedungen werden können.

Die Wegbedingung der Gewährleistung bezieht sich insbesondere auch auf allfällige Altlasten und andere Bodenverunreinigungen und allfällig vorhandene Gebäudeschadstoffe irgendwelcher Art (vgl. dazu im Einzelnen und präzisierend Lit. B. 7 nachstehend). Die Übernahme der entsprechenden Risiken durch die Käuferschaft ist bei der Verhandlung des Kaufpreises berücksichtigt worden.

Die Verkäuferschaft sichert zu, dass sie alle fälligen Steuern und öffentlich-rechtlichen Abgaben für den Kaufgegenstand (inkl. Anschlussgebühren oder Grundeigentümerbeiträge und ähnliche Abgaben), deren Veranlagung auf einen Sachverhalt vor Eigentumsübertragung zurückgeht, bezahlt haben bzw. rechtzeitig bezahlen werden.

Weiter sichert die Verkäuferschaft zu, dass keine Rechtsstreitigkeiten oder Verfahren (insbesondere von/gegen Nachbarn, Handwerker, Unternehmer, Versicherungen oder anderen Dritten) im Zusammenhang mit dem Kaufgegenstand bestehen oder angedroht wurden und keine Kauf-, Vorkaufs- oder Drittrechte auf dem Kaufgegenstand bestehen.

Die Parteien bestätigen, über Bedeutung und Tragweite dieser Bestimmungen von der Notarin ausdrücklich aufgeklärt worden zu sein; insbesondere darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die Verkäuferschaft der Käuferschaft die Gewährsmängel absichtlich bzw. arglistig verschwiegen hat (Art. 192 Abs. 3 und Art. 199 OR).

5. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

Die Notarin hat die Käuferschaft darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die Käuferschaft hat sich bei den entsprechenden Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (u. a. Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, usw.) direkt zu informieren.

6. Abrechnung laufender Einnahmen und Ausgaben

Die Parteien rechnen separat pro rata temporis, Wert Antrittstag, über sämtliche mit dem Kaufgegenstand verbundenen laufenden Einnahmen (z.B. Mietzinse) und Abgaben (z.B. öffentlich-rechtliche Gebühren, Prämien für Sachversicherungen, Zinspflichten etc.) sowie über allfällige Energievorräte (zu Einstandspreisen) ab.

7. Kataster der belasteten Standorte

Die Parteien sind von der Notarin auf die Bewilligungspflicht gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) hingewiesen worden.

Die Verkäuferschaft erklärt und die Käuferschaft hat Kenntnis davon, dass zum heutigen Zeitpunkt auf dem Grundstück Nr. 4873 ein in dem Kataster der belasteten Standorte verzeichneter Standort liegt (Objektnummer 11_B_126c, Eintrag vom 18. Juni 2021), welcher als belastet gilt, von welchem aber keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind.

Das Amt für Umweltschutz hat im Jahre 2016 eine Allgemeinverfügung erlassen, die allen Eigentümern eines Grundstückes, auf dem sich ein im Kataster der belasteten Standorte eingetragener Standort befindet, von dem keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind (Art. 32d^{bis} Abs. 3 lit. a USG), die Bewilligung zur Veräusserung oder Teilung erteilt. Konkret handelt es sich hierbei um Standorte, welche als nicht untersuchungsbedürftig (Art. 5 Abs. 4 lit. a Altlastenverordnung (AltIV)) qualifiziert wurden, oder solche, die ehemals untersuchungsbedürftig waren, nunmehr aber untersucht und als weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig beurteilt wurden

(Art. 8 Abs. 2 lit. c AltIV). Da im vorliegenden Fall weder ein Untersuchungs-, noch Überwachungs- oder Sanierungsbedarf vorliegt, greift die Verfügung vom Amt für Umweltschutz und es ist nicht notwendig, dass eine weitere individuelle Bewilligung eingeholt wird.

Jede Gewährleistung für allfällige Altlasten und andere Bodenverunreinigungen sowie allfällig vorhandene Gebäudeschadstoffe Altlasten wird, soweit gesetzlich zulässig, wegbedungen. Vorbehalten bleibt jedoch die fachgerechte Entsorgung von Belastungen des Aushubs durch die Verkäuferschaft, welcher infolge der Tiefgaragenerstellung durch die Verkäuferschaft anfällt, unabhängig davon, ob dieser auf dem Grundstück der Verkäuferschaft oder der Käuferschaft anfällt (vgl. hierzu Lit. C.2.5 nachstehend).

8. Elektrische Niederspannungsinstallationen

Die Parteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhanges zur Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen (NIV) die Niederspannungsinstallationen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind.

Die Vertragsparteien erklären, dass die vorgeschriebene Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallation bezüglich Kaufgegenstand letztmals am 23.11.2023 durchgeführt wurde und sich in Bezug auf das Gebäude Dammstrasse 25 (Lounge und Gallery) diverse Mängel ergeben haben. Die Verkäuferschaft verpflichtet sich, diese Mängel, wiedergegeben in der Beilage zum Kontrollbericht zur Kontrolle vom 23.11.2023 – soweit noch bestehend – auf eigene Kosten bis zum Antrittstag des Kaufgegenstands zu beheben.

Im Übrigen sind allfällige Kontroll- und Mängelbehebungskosten von der Käuferschaft zu tragen.

9. Miet- und Pachtverträge

Die Parteien kennen die gesetzliche Bestimmung von Art. 261 OR, wonach Mietverhältnisse mit dem Eigentumsübergang auf den Erwerber übergehen.

Der Kaufgegenstand ist heute teilweise vermietet (Lounge und Gallery / Sportsbar / Parkplätze). Die Käuferschaft erklärt, Kenntnis der bestehenden Mietverträge zu haben. Die Parteien verzichten ausdrücklich diese Mietverhältnisse in diesem Vertrag aufzuführen. Die bestehenden Dokumente und Unterlagen - inkl. allfällige/s Mietzinsdepot/s - sind der Käuferschaft gegen separate Quittung zu übergeben. Die Verkäuferschaft wird die Mieterschaft über diese Handänderung informieren und sie bestätigt, dass zurzeit keine Miet- und Rechtsstreitigkeiten vorliegen. Über die den Parteien per Antrittstag pro rata temporis zustehenden Mietzinse rechnen die Verkäuferschaft und die Käuferschaft direkt untereinander ab.

10. Versicherungsverträge

Die Parteien haben Kenntnis von Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG), wonach für die Kaufgegenstände bestehende privatrechtliche Schaden- und Haftpflichtversicherungen auf die Käuferschaft übergehen, sofern diese nicht innert 30 Tagen seit der Handänderung (= Eigentumsübertragung) dem Versicherer schriftlich mitteilt, dass sie den Übergang ablehne. Für den Fall, dass die Verkäuferschaft solche Versicherungen abgeschlossen hat, übergibt die Verkäuferschaft der Käuferschaft anlässlich der Eigentumsübertragung sämtliche bestehenden Policen.

Die obligatorische Versicherung bei der Gebäudeversicherung des Kantons Zug für Feuer- und Elementarschäden geht von Gesetzes wegen auf die Käuferschaft über.

11. Planungsprozess / Planungsvereinbarung / Wertausgleich

Der Kaufgegenstand gehört zum Perimeter des Sondernutzungsplanes "Landis + Gyr SBB West", Plan Nr. 7072 vom 16. September 2008 und ist Teil eines umfangreichen und seit längerer Zeit andauernden Planungsprozesses. Für den laufenden Planungsprozess sind folgende weitere Parzellen von Bedeutung: GS Nrn. 289, 4875, 4815, 4872, 434 und 4572, 4874, 4538 und 4554 (alle Grundbuch Zug).

Vor dem Hintergrund der geltenden Vorschriften haben die obigen Grundeigentümer (zusammen mit der Verkäuferschaft) am 27. Januar 2017 eine Planungsvereinbarung abgeschlossen. Ziel und Gegenstand dieser Planungsvereinbarung ist das "Festlegen des Vorgehens für die Erarbeitung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes als Grundlage für die Weiterentwicklung des Gebietes zu einem urbanen, gemischtgenutzten Stadtquartier".

Am 31. Mai 2018 wurde das Studienverfahren abgeschlossen. Im Rahmen der Weiterentwicklung des Studienergebnisses wurde ein Richtkonzept erarbeitet. An der Abschlusssitzung des Beurteilungsgremiums vom 25. November 2019 wurde das Richtkonzept 19 verabschiedet, welches anschliessend vor dem Hintergrund einer Machbarkeitsstudie überarbeitet wurde. Am 17. Mai 2021 empfahl das Beurteilungsgremium, das überarbeitete Richtkonzept 21 als Grundlage für den Bebauungsplan weiterzuerfolgen. Nach Ansicht des Stadtrates stellt das Richtkonzept 21 das städtebauliche Gesamtkonzept dar und bildet die Grundlage für den Bebauungsplan gemäss § 47 Abs. 6 BO Stadt Zug.

Die Käuferschaft tritt, soweit den Kaufgegenstand betreffend, demnach anteilig, mit der Eigentumsübertragung mit allen betroffenen Rechten und Pflichten in Folgendes ein (vgl. zur Weiterüberbindungspflicht Ziff. E.7 nachstehend):

- Planungsvereinbarung vom 27. Januar 2017
- Privatrechtliche Vereinbarung LG-Areal - "Wertausgleich Grundeigentümer" vom 25. Januar 2017

Soweit aus diesen Dokumenten Zahlungspflichten von Grundeigentümern resultieren oder Ansprüche von Grundeigentümern bestehen und nachfolgend nichts anderes vereinbart ist, tragen die Parteien diese bzw. stehen diese den Parteien zu im Verhältnis der gemäss Bebauungsplan zulässigen Baumasse auf den Baubereichen 12 (Stadt Zug) und 14 (Park Lane Zug AG), d.h. gemäss aktuellem Entwurf des Bebauungsplans im Verhältnis 44% (Stadt Zug) und 56% (Park Lane Zug AG).

In Bezug auf die Planungsvereinbarung vom 27. Januar 2017 streben die Parteien des vorliegenden Vertrags an, dass auch die Stadt Zug (als Grundeigentümerin) eine Person in den Steuerungs-ausschuss zu entsenden berechtigt ist. Sofern dies die anderen Vertragsparteien nicht unterstützen, sprechen die Parteien des vorliegenden Vertrags die Vertretung im Steuerungs-ausschuss gemeinsam ab.

In Bezug auf die Vereinbarung "Wertausgleich Grundeigentümer" vom 25. Januar 2017 gehen die Parteien des vorliegenden Vertrags derzeit davon aus, dass keine der Parteien des vorliegenden Vertrags einem anderen Grundeigentümer einen Wertausgleich zu leisten hat. Einen Wertausgleich gemäss der Vereinbarung vom 25. Januar 2017 unter den Parteien des vorliegenden Vertrags schliessen die Parteien hiermit aus bzw. heben einen allfälligen solchen mit Wirkung untereinander hiermit auf. Soweit wider Erwarten ein Wertausgleich an andere Grundeigentümer zu leisten ist, tragen die Parteien des vorliegenden Vertrags diesen untereinander sinngemäss nach Massgabe der Regeln der Vereinbarung vom 25. Januar 2017, d.h. nicht gemäss dem allgemeinen Kostenteiler von derzeit 44% und 56%.

Jede Gewährleistung in Bezug auf die hiervoor getätigten Vorabklärungen, die Planungsvereinbarung, privatrechtlichen Vereinbarung LG-Areal - "Wertausgleich Grundeigentümer", das Studienverfahren, die Richtkonzepte 19 und 21, das Memorandum sowie das (formelle) Baubauungsplanverfahren "Landis & Gyr" wird, soweit gesetzlich zulässig, wegbedungen.

12. Regelung betreffend Mehrwertabgabe / Kostenteiler

Die Parteien des vorliegenden Vertrags gehen derzeit nicht von einer gesetzlichen Mehrwertabgabe in der Stadt Zug aus, welche sie treffen könnte. Sollte eine solche aber eingeführt und bei den Parteien erhoben werden, so tragen die Parteien diese je nach Massgabe der dann zum geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Sollte die gesetzliche Mehrwertabgabe für die Baubereiche 12 und 14 oder 12, 13 und 14 gemeinsam veranlagt werden, so ist die Mehrwertabgabe unter den Parteien so aufzuteilen, wie wenn die Mehrwertabgabe für die einzelnen Baubereiche unter Berücksichtigung der Bestimmungen dieses Vertrags (u.a. Übernahme preisgünstiger Wohnraum) separat veranlagt worden wäre.

13. Koordination der Planungs- und Bautätigkeit

13.1. Regelung Koordinationsthemen im Allgemeinen

Zur Gewährleistung einer sinnvollen Etappierung, Nutzung von Synergien und Abstimmung von qualitativen Aspekten sowie zur Regelung von Schnittstellen verpflichten sich die Vertragsparteien zur Koordination ihrer Planungen und ihren Bautätigkeiten in den Baubereichen 12, 13 und 14 sowie deren Umgebung, Erschliessung und Untergeschossgestaltung und –nutzung.

Diese Koordinationspflicht gilt vorerst insbesondere für die Durchführung des gemäss Ziff. 4 des Entwurfs der Bebauungsplanbestimmungen sowie gemäss Hochhausreglement der Stadt Zug verlangten Projektwettbewerb. Die Parteien vereinbaren, diesen über die Baufelder 12, 13 und 14 gemeinsam durchzuführen. In den Wettbewerbsbestimmungen muss insbesondere auch das Aufzeigen einer etappiert und separat funktionsfähig möglichen Erstellung und Nutzung des Untergeschosses (Tiefgarage) aufgezeigt werden.

Die Käuferschaft trägt im Umfang des vereinbarten Kostenteilers, d.h. derzeit mit 44%, maximal aber mit CHF 600'000, an die Kosten des obgenannten Projektwettbewerb bei (vgl. Lit. B.III.11 vorstehend). Die Höhe des Beitrags der Käuferschaft ist indexiert (Stand Juli 2024 = 107.5 Punkte (Dezember 2020 = 100 Punkte)) und wird bei Rechnungsstellung dem letztbekanntesten Stand des Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamts für Statistik (LIK) angepasst (geschuldeter Nominalbetrag / 107.5 * Indexstand letztbekanntester Stand vor Rechnungsstellung).

13.2. Regelung Etappierung Baubereiche 12, 13, 14

Die Parteien beabsichtigen das folgende Vorgehen betreffend Etappierung der Baubereiche 12, 13 und 14:

- Die Parteien absolvieren den Projektwettbewerb, spätestens zeitnah nach Inkrafttreten des Bebauungsplans LG-Areal.
- Die Verkäuferschaft realisiert den Baubereich 14 sowie die Tiefgarage bis zur Schnittstelle zu Baubereich 12 (vgl. dazu nachstehend Ziff. C.2.5).
- Die Käuferschaft realisiert den Baubereich 12 später, aber allenfalls auch (teilweise) zeitgleich (alsdann koordiniert) mit dem Baubereich 14.
- Die Käuferschaft realisiert den unter und um den Baubereich 12 gelegenen Teil der Tiefgarage bis zur Schnittstelle (vgl. dazu nachstehend C.2.5).
- Nach Fertigstellung der Tiefgarage für Baubereich 14 und bis zur Schnittstelle zur Baubereich 12 realisiert die Käuferschaft den Theilerplatz.
- Der Baubereich 13 kann unabhängig von den Baubereichen 12 und 14 realisiert werden.

C. VORVERTRAG BETREFFEND ERSTELLUNG, MITEIGENTUM UND DIENSTBARKEITEN TIEFGARAGE SOWIE BETREFFEND BAUTÄTIGKEIT

1. Verpflichtung zum Abschluss eines Hauptvertrages

Die Parteien verpflichten sich hiermit, den Hauptvertrag in öffentlicher Urkunde zur Begründung von Miteigentum an der Tiefgarage samt Dienstbarkeiten und Zuteilung von Miteigentumsanteilen an Tiefgarage sowie weiteren Bestimmungen gemäss den nachfolgenden Bestimmungen (vgl. Ziff. C.2 ff.) spätestens dann abzuschliessen, wenn:

- der Kaufvertrag gemäss Lit. B vorstehend vollzogen und
- der Bebauungsplan LG-Areal rechtskräftig und
- Lage und Umfang der Tiefgarage und damit des Überbaurechts sowie Lage und Umfang der Einfahrtsparzelle bestimmbar sind.

Sind die vorgenannten Bedingungen eingetreten, darf jede Partei den Abschluss des Hauptvertrags verlangen. Weigert sich eine Partei, den Hauptvertrag abzuschliessen, stehen der anderen Partei die obligatorischen Rechte zu, namentlich die Klage auf Erfüllung, Inverzugsetzung mit Rücktritt oder Verzicht auf Leistung und Forderung von Schadenersatz.

2. Inhalt des Hauptvertrages

2.1. Sachenrechtliche Struktur Tiefgarage

Die Einfahrtsparzelle der Tiefgarage wird (gemäss aktuellem Entwurf des Bebauungsplans) auf dem Grundstück Nr. 5084 der Verkäuferschaft (Nordosten) liegen und die Tiefgarage im Überbaurecht über das Grundstück Nr. 5084 der Verkäuferschaft und das Grundstück Nr. 4873 der Käufererschaft (Kaufgegenstand) erstellt werden.

Die Einfahrtsparzelle und Tiefgarage soll sodann in verselbständiges Miteigentum aufgeteilt werden und mindestens so viele Miteigentumsanteile aufweisen, wie Einstellplätze für Personenwagen realisiert werden.

Der beiliegende, nicht integrierender Bestandteil der Urkunde bildende Plan Tiefgarage (ARC_24003_Machbarkeitsstudie LG Sayano, Studie, 23. Mai 2024) stellt eine mögliche – aber nicht verbindliche – Variante der Tiefgaragenrealisierung dar.

2.2. Vorvertrag zu Dienstbarkeiten (Überbaurecht, Grenzbaurechte etc.)

Die Parteien verpflichten sich hinsichtlich Erstellung der Tiefgarage, einen Dienstbarkeitsvertrag zur Begründung folgender Dienstbarkeiten abzuschliessen:

- Überbaurecht für Tiefgarage
- Grenzbaurechte für an Tiefgarage angrenzende Bauteile

- Weitere Dienstbarkeiten, welche mit der Nutzung der Tiefgarage und Teilen davon zusammenhängen.

2.3. Miteigentumsanteile an Tiefgarage (Einstellplätze)

Der Käuferschaft stehen mindestens 50 verselbständigte Miteigentumsanteile mit Nutzungsrecht an Einstellplätzen für Personenwagen zu Alleineigentum zu, wobei diese Einstellplätze möglichst nahe an Baubereich 12 und nach derzeitiger Einschätzung gleichmässig im 1. und 2. Untergeschoss liegen sollen.

Der Käuferschaft steht über den Anspruch auf 50 Einstellplätze hinaus die Option zu, die Zuweisung weiterer bis zu 20 Miteigentumsanteile mit Nutzungsrechten an Einstellplätzen für Personenwagen geltend zu machen (nachfolgend als "Kaufrecht" bezeichnet). Dieses Kaufrecht kann die Käuferschaft binnen zwei Jahren ab Abschluss des Hauptvertrags durch einseitige Ausübungserklärung an die Verkäuferschaft ausüben. Der Erwerbspreis bestimmt sich gemäss Ziff. 2.4 nachstehend.

Für die mögliche Lage und Dimension der Einstellplätze vereinbaren die Parteien den beiliegenden Plan Tiefgarage (wie schon vorstehend, ARC_24003_Machbarkeitsstudie LG Sayano, Studie, 23. Mai 2024) als mögliche – aber nicht verpflichtende – Variante. Die bei dieser Variante mögliche Lage der der Käuferschaft zuzuteilenden Einstellplätze ist farblich hervorgehoben (50 Einstellplätze gelb, 20 optionale Einstellplätze grün).

Soweit Besucher- und Kundenparkplätze in der Tiefgarage Baubereich 12 / 14 realisiert werden, steht den Parteien je ein Mitbenützungsrecht an diesen zu, sofern sie nicht den einzelnen Parteien als eigene Miteigentumsanteile zugewiesen werden.

2.4. Kosten betreffend Tiefgarage

Das Miteigentum an der Tiefgarage sowie die tiefgaragenbezogenen Dienstbarkeiten räumen sich die Parteien gegenseitig unentgeltlich ein.

Sofern und soweit die Käuferschaft, sei es durch Zuweisung oder durch Optionsausübung, Einstellplätze übernimmt, welche die Verkäuferschaft erstellt hat (vgl. dazu die vor- und nachstehende Ziffer), bezahlt die Käuferschaft diese Einstellplätze (Miteigentumsanteile) an die Verkäuferschaft in offener Abrechnung der Verkäuferschaft, maximal aber CHF 120'000 pro Einstellplatz.

In diesem Maximalpreis inbegriffen ist die fachgerechte Planung und Erstellung der Tiefgarage inklusive allfälliger Sanierung oder Spezialentsorgung von Boden- und Gebäudebelastungen. Für die Erstellung der Tiefgarage durch die Verkäuferschaft vereinbaren die Parteien die SIA-Norm 118 (Ausgabe 2013) sowie die im Erstellungszeitpunkt geltenden anerkannten Regeln der Baukunde als anwendbar.

Sofern und soweit die Verkäuferschaft Einstellplätze übernimmt, welche die Käuferschaft erstellt hat, gelten die obgenannten Bestimmungen sinngemäss.

2.5. Regelung Realisierung Erschliessung und Untergeschoss im Besonderen

Die Untergeschosse und damit (teilweise) auch die Tiefgarage bilden das statische Fundament der Baubereiche 12 und 14. Die Eigentümer der Baubereiche 12 und 14 sollen je selbst für die Planung und Realisierung insbesondere auch der Statik ihrer Hochbauten verantwortlich sein. So vereinbaren die Parteien:

Die Verkäuferschaft realisiert die Tiefgarage unter Baubereich 14 und überdies bis zur Schnittstelle zwischen Baubereich 12 und 14. Sie realisiert damit auch den Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage inkl. Rampen.

Die Käuferschaft realisiert die Tiefgarage unter Baubereich 12 und überdies bis zur Schnittstelle zwischen Baubereich 12 und 14.

Die Schnittstelle ist im Projektwettbewerbsverfahren zu Baubereich 12 und 14 in erster Linie nach planungs- und bautechnischen Kriterien festzulegen. In zweiter Linie soll die Schnittstelle so festgelegt werden, dass die Verkäuferschaft den Grossteil der Tiefgarage erstellt und die Käuferschaft den kleineren Teil, im besten Fall umfassend deren eigene voraussichtlich rund 50 Einstellplätze im 1. und 2. Untergeschoss.

Die Einzelheiten werden im Hauptvertrag vereinbart.

Sofern der Bebauungsplan LG-Areal rechtskräftig ist, es eine Partei trotz schriftlicher Mahnung der anderen aber unterlässt, den Hauptvertrag abzuschliessen, die Tiefgaragenplanung voranzutreiben, sich daran zu beteiligen oder mit der Realisierung der Tiefgarage zu beginnen, ist die andere berechtigt, den sie betreffenden Teil der Tiefgarage ohne Planungs- und Baukoordination mit der anderen Partei zu planen und zu realisieren. Sofern die Käuferschaft in diesem Sinne vorgeht, ist sie berechtigt, eine provisorische Ein- und Ausfahrt zu realisieren, und wenn diese nur an der Lage gemäss Bebauungsplan LG-Areal bewilligungsfähig ist, auch auf Grundeigentum der Verkäuferschaft zu realisieren. Bis zur grundbuchlichen Regelung der Tiefgaragenstruktur steht der Käuferschaft ein diesbezügliches Erstellungs- und Nutzungsrecht zu.

2.6. Regelung weitere allfällige Dienstbarkeiten (nicht mit Tiefgarage zusammenhängend)

Die Parteien verpflichten sich hiermit vorvertraglich, gegenseitig unentgeltlich die für die Umsetzung des Bebauungsplans LG-Areal und für die Realisierung der jeweiligen Bauvorhaben der Parteien erforderlichen Dienstbarkeiten zu vereinbaren und im Grundbuch eintragen zu lassen, so insbesondere

- Fuss- und Fahrwegrechte zugunsten der Käuferschaft für die im Bebauungsplan bezeichneten Fuss- und Radwege
- weitere Dienstbarkeiten, welche nach Treu und Glauben für die Erschliessung und Nutzung der Baubereiche 12, 13 und 14 erforderlich oder üblich sind (z.B. Leitungsrechte, Durchgangsrechte u. dgl.).

2.7. Regelung Übernahme Anteil preisgünstiger Wohnraum

Die Käuferschaft übernimmt den ganzen Anteil der Baubereiche 12, 13 und 14 des Entwurfs des Bebauungsplans LG-Areal an preisgünstigem Wohnraum von insgesamt 7'494 m³ Baumasse zur Realisierung auf dem Kaufgegenstand. Die Übernahme dieser Last ist bei der Verhandlung des Kaufpreises berücksichtigt worden.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, mit dem Hauptvertrag eine separate Vereinbarung im Sinne von § 41 Abs. 2 V PBG zur Übertragung des auf den Baubereich 14 entfallenden Anteil an preisgünstigem Wohnraum auf Baufeld 12 abzuschliessen und nach Möglichkeit als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch eintragen zu lassen.

2.8. Regelung Aufteilung Erstellungspflicht Veloabstellplätze

Jede Partei erstellt so viele Anzahl Veloabstellplätze, wie in der jeweiligen ihr Grundstück betreffenden Baubewilligung verfügt wird.

2.9. Regelung Zuständigkeit und Kostentragung Umlegung / Revitalisierung Siehbach

Jede Vertragspartei trägt bezüglich Umlegung/Revitalisierung des Siehbachs diejenigen Kosten, die auf ihrem Grundstück anfallen, soweit diese nicht von Dritten getragen werden.

2.10. Regelung Zuständigkeit und Kostentragung Erstellung Theilerplatz

Die Käuferschaft ist berechtigt und verpflichtet, den Theilerplatz gemäss Bebauungsplan LG-Areal zu erstellen und vorzufinanzieren.

Die Verkäuferschaft trägt im Umfang von CHF 800'000 an die Erstellungskosten des Theilerplatzes bei. Dieser Betrag wird auf Rechnungsstellung der Käuferschaft hin fällig, frühestens mit Baubeginn des Theilerplatzes, spätestens mit Abschluss der Bauarbeiten des Theilerplatzes.

Voraussichtlich wird die Eigentümerin von GS Nr. 4815, GB Zug (Baubereich 10) ebenfalls einen Kostenbeitrag, voraussichtlich CHF 400'000, an die Erstellung des Theilerplatzes leisten. Im Umfang, in welchem diese Eigentümerin einen Beitrag an die Käuferschaft leistet, reduziert sich die obgenannte Zahlungspflicht der Verkäuferschaft.

Die Höhe des Beitrags der Verkäuferschaft ist indexiert (Stand Juli 2024 = 107.5 Punkte (Dezember 2020 = 100 Punkte)) und wird bei Rechnungsstellung dem letztbekanntesten Stand des Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamts für Statistik (LIK) angepasst (geschuldeter Nominalbeitrag / 107.5 * Indexstand letztbekanntester Stand vor Rechnungsstellung).

Die übrigen Kosten der Erstellung des Theilerplatzes trägt die Käuferschaft.

2.11. Aufhebung des Vorvertrages

Sofern die Parteien den Hauptvertrag nicht binnen fünf Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplan LG-Areal abschliessen und keine Klage auf Abschluss hängig ist, ist jede Partei berechtigt, vom Vorvertrag durch schriftliche Erklärung an die andere Partei ohne Kosten- und ohne Schadenersatzpflicht zurückzutreten.

Vor der Rücktrittserklärung sind die Parteien jedoch verpflichtet, im Interesse der Umsetzung des Bebauungsplans LG-Areal, Baubereiche 12 und 14, nach Treu und Glauben über den Abschluss des Hauptvertrags, die Verlängerung des Vorvertrags sowie Alternativen zum Abschluss des Hauptvertrags während mindestens sechs Monaten Verhandlungen zu führen.

Durch den Abschluss des Hauptvertrages fällt dieser Vorvertrag dahin.

2.12. Keine Grundbucheintragung des Vorvertrages

Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass dieser Vorvertrag im Grundbuch nicht eingetragen werden kann. Die Eigentumsübertragung wird aufgrund des Hauptkaufvertrages erfolgen.

D. KAUFRECHT

Zur Sicherung der realen Durchsetzbarkeit des vorliegenden Kaufvertrages vereinbaren die Parteien folgendes Kaufsrecht mit Vormerkung im Grundbuch:

Kaufsrecht an der neuen GS Nr. 4873, GB Zug, mit der Fläche von 7240m² gemäss Mutation Nr. 8472-00 vom 22.08.2024 zu Gunsten der Einwohnergemeinde Zug, zum Kaufpreis von CHF 65'000'000 (in Worten: Schweizer Franken fünfundsechzig Millionen), Dauer des Kaufrechts ein Jahr ab Grundbucheintragung der Vormerkung des Kaufrechts.

Das Kaufsrecht tritt sofort in Kraft. Die Parteien beauftragen die Notare der Einwohnergemeinde Zug (je einzeln), das Kaufsrecht unmittelbar nach der notariellen Beurkundung des vorliegenden Vertrags zur Vormerkung im Grundbuch anzumelden.

Die Notarin hat die Vertragsparteien darauf hingewiesen, dass zwar gemäss BGE 103 III 97 ff. die Kombination von Kaufvertrag und vorgemerktm Kaufsrecht, die den Erfüllungsanspruch der Käuferschaft auf Eigentumsübertragung absichern soll, zulässig, jedoch in der Rechtslehre umstritten ist.

E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Gebühren und Auslagen

Die notariellen und grundbuchamtlichen Gebühren und Auslagen, die sich im Zusammenhang mit der Ausfertigung, Beurkundung und Grundbucheintragung dieser Urkunde sowie mit dem Hauptvertrags aufgrund des Vorvertrags gemäss Lit. C ergeben, tragen die Parteien je zur Hälfte.

Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass sie gemäss § 4 Abs. 2 des Grundbuchgebührentarifs vom 27. September 2007 für die Gebühren solidarisch haften und für die Gebühren des Amtes für Grundbuch und Geoinformation ein gesetzliches Grundpfandrecht besteht.

2. Grundstückgewinnsteuer

Beim Kaufgegenstand handelt es sich nicht um ein Grundstück des Privatvermögens im Sinne von § 189 Abs. 1 des Steuergesetzes des Kantons Zug vom 25. Mai 2000 (StG). Ein allfälliger Gewinn unterliegt deshalb nicht der Grundstückgewinnsteuer. Eine Besteuerung des Gewinnes über die Einkommens- bzw. Gewinnsteuer bleibt vorbehalten und geht zulasten der Verkäuferschaft.

3. Gesetzliches Pfandrecht

Die Verkäuferschaft sichert zu, dass auf dem Kaufgegenstand keine gesetzlichen Pfandrechte bestehen. Sollten wider Erwarten zur Sicherstellung von Ansprüchen gegenüber der Verkäuferschaft gesetzliche Pfandrechte geltend gemacht werden, so verpflichtet sich die Verkäuferschaft zur Bezahlung oder zur Leistung anderweitiger Sicherheiten mit der entsprechenden Löschung vorausgegangener Grundbucheintragungen auf eigene Kosten.

4. Mehrwertsteuer

Die Verkäuferschaft veräussert den Kaufgegenstand, ohne von der Option im Sinne von Art. 22 MSWSTG Gebrauch zu machen. Der Verkauf ist entsprechend den Bestimmungen von Art. 21 Abs. 2 Ziffer 20 MWSTG von der MWST ausgenommen. Eine allfällige infolge ausgenommener Übertragung des Kaufgegenstandes geschuldete Eigenverbrauchssteuer nach Art. 31 Abs. 3 MWST geht vollumfänglich zu Lasten der Verkäuferschaft.

5. **Übergabe von Unterlagen**

Die Verkäuferschaft verpflichtet sich, spätestens per Datum der öffentlichen Beurkundung dieses Kaufvertrags der Käuferschaft die vorhandenen Unterlagen zu dem Kaufgegenstand gegen separate Quittung im Original – oder, falls nicht möglich, in Kopie – zu übergeben, insbesondere alle Garantien bzw. Verträge, Baubeschriebe, bautechnischen Angaben, Liegenschaftspläne, Unterhalts-, Service und Verwaltungsverträge, Versicherungen und dergleichen.

6. **Vertretungsbefugnis Einwohnergemeinde Zug / Genehmigungen**

Die Vertreter der Einwohnergemeinde Zug erklären in Bezug auf die Vertretungsbefugnis der Einwohnergemeinde Zug, dass gemäss § 85 Absatz 1 des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden des Kantons Zug (Gemeindegesezt) der Stadtrat Zug die Einwohnergemeinde Zug nach aussen vertritt und der Stadtpräsident, André Wicki, und der Stadtschreiber, Martin Würmli, mit Kollektivunterschrift zu zweien zeichnen.

Der Stadtrat von Zug hat den vorliegenden Vertrag anlässlich der Sitzung vom 17.09.2024 mit Beschluss Nr. 444.24 genehmigt.

Der vorliegende Vertrag bedarf der Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat im Sinne von § 16 Abs. 2 lit. f der Gemeindeordnung der Stadt Zug und, sofern der Grosse Gemeinderat vom Antrag des Stadtrats, den Beschluss dem Behördenreferendum zu unterstellen, zustimmt, durch das Volk gemäss § 8 Abs. 1 lit. g der Gemeindeordnung der Stadt Zug.

7. **Weiterüberbindungspflicht**

Die Käuferschaft verpflichtet sich, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung und Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfall.

Die Verkäuferschaft bestätigt, dass keine weiteren als die im vorliegenden Vertrag genannten obligatorischen Bestimmungen aus früheren Verträgen, welche den Kaufgegenstand betreffen, auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden sind.

8. **Inkrafttreten**

Dieser Vertrag ist aufschiebend bedingt und tritt mit Eintritt der Rechtskraft der Genehmigung des Kredits für den Kaufpreis durch den Grossen Gemeinderat der Stadt Zug und, sofern der Beschluss wie vom Stadtrat beantragt, dem Behördenreferendum unterstellt wird, durch Volkssentscheid in Kraft.

Die Vertragsparteien verpflichten sich bis zum Inkrafttreten des vorliegenden Vertrages, keine zu Lasten der anderen Vertragspartei nachteiligen Handlungen und Vorkehrungen vorzunehmen.

Die Verkäuferschaft verpflichtet sich insbesondere, keine den Kaufgegenstand (mit-) betreffenden Verträge (bspw. Dienstbarkeitsverträge), ohne Zustimmung der Käuferschaft abzuschliessen.

9. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Dieser Vertrag untersteht schweizerischem Recht. Gerichtsstand ist Zug.

10. Vertragsausfertigungen

Der vorliegende Vertrag wird wie folgt ausgefertigt:

- ein Exemplar für die Urkundsakten der Stadtkanzlei Zug;
- ein Exemplar für das Amt für Grundbuch und Geoinformation des Kantons Zug;
- je eine amtlich beglaubigte Kopie für die beiden Vertragsparteien (2).

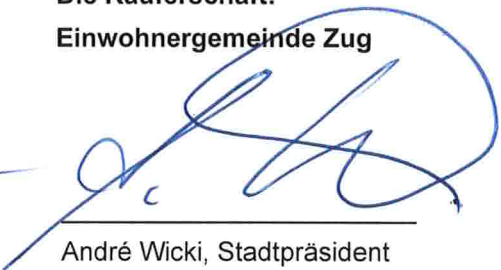
Die unterzeichnenden Parteien erklären, dass die vorliegende öffentliche Urkunde ihren Willen enthält und von ihnen gelesen worden ist.


Zug, 18. September 2024

Die Verkäuferschaft:
Park Lane Zug AG


Christof Meyer

Die Käuferschaft:
Einwohnergemeinde Zug


André Wicki, Stadtpräsident


Martin Würmli, Stadtschreiber

ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Die Unterzeichnete, Marion Pfister, Stadt-Schreiber-Stellvertreterin von Zug und Notarin des Kantons Zug, beurkundet hiermit öffentlich:

Die vorstehende Urkunde enthält den mir mitgeteilten Willen der Parteien. Sie ist von den in der Urkunde genannten erschienenen Personen bzw. deren Vertreter selbst gelesen, als richtig anerkannt und in meiner Gegenwart eigenhändig unterzeichnet worden.

Zug, 18. September 2024



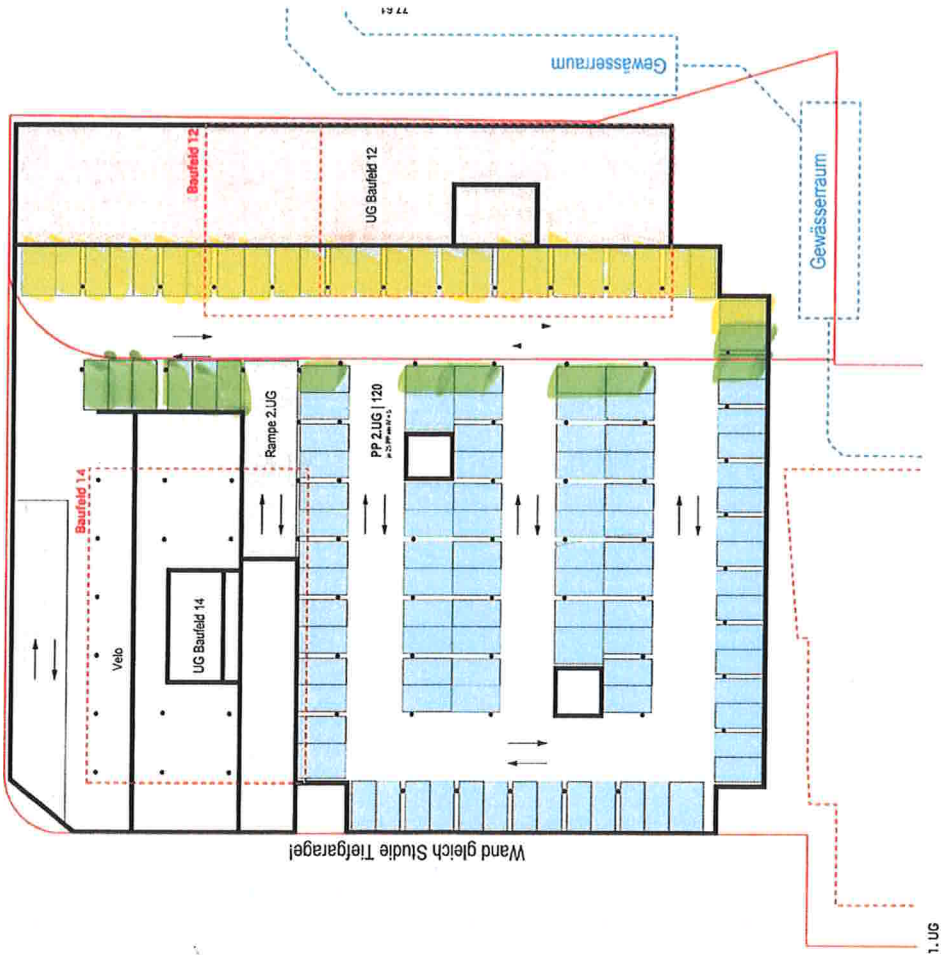
STADTKANZLEI ZUG

Notariat

Marion Pfister

Tiefgarage

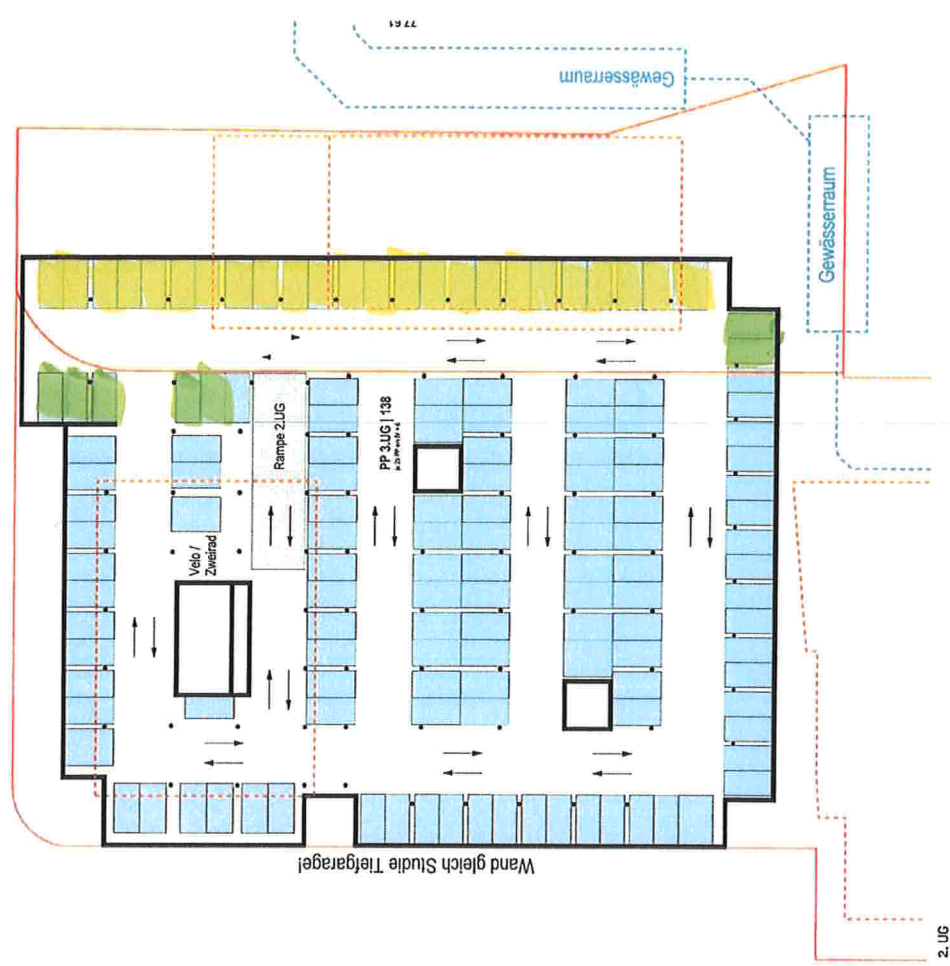
24003 Machbarkeitsstudie LG Sayano | Studie



Parkplätze Total: 258 | aktuell 258
Parkplätze gefordert: 258 (164 + 94 Fremd)

[Handwritten signature]

Axess Architekten AG | Industriestrasse 70 | 6300 Zug
+41 41 727 54 54 | info@axess.ch | axess.ch
ARC_24003_Machbarkeitsstudie LG Sayano_20240523.pdf



[Handwritten signature]