

ÖFFENTLICHE URKUNDE

**Vorvertrag
zum Abschluss eines Kaufvertrages**

zwischen

1. **Rita Marta Andermatt**, geb. 26.11.1941, von Zug, nicht verheiratet, Seehofstrasse 4, 6314 Unterägeri

- Eigentümerin GS 897 / GB Zug -

2. Die **Schweizerische Post**, Körperschaft, Abt. Immobilien, mit Sitz in Bern, Viktoriastrasse 72, 3030 Bern

- Eigentümerin GS 1026 / GB Zug -

als Verkäufer

und

der **Einwohnergemeinde Zug**, vertreten durch den Stadtrat

als Käuferin

betreffend

Parkgarage Post

I. AUSGANGSLAGE

1. Rita Marta Andermatt (nachfolgend RMA) ist Eigentümerin des GS 897 / GB Zug an der Poststrasse 4. Dieses Grundstück gehört zum Perimeter des Bebauungsplanes Poststrasse Süd Nr. 7060.
2. Die Schweizerische Post, Immobilien (nachfolgend Post) ist Eigentümerin des GS 1026 GB Zug am oberen Postplatz, Poststrasse 1.
3. RMA und die Post beabsichtigen, ihre Grundstücke mit Geschäfts- und Wohnhäusern sowie einer unterirdischen Parkgarage zu überbauen. Es besteht dafür die „Studie der Leutwyler Partner Architekten AG“ gemäss Projektstand 06.10.2006, welche allen Parteien bekannt ist.
4. Damit dieses Projekt baubewilligt und realisiert werden kann, muss das GS 897 aus dem Bebauungsplan Poststrasse Süd ausgeschieden werden und es muss ein neuer Bebauungsplan, umfassend die beiden GS 897 und 1026, festgesetzt werden. Dieser Bebauungsplan (nachfolgend Bebauungsplan GS 897/1026) wurde durch RMA, die Post sowie Vertreter der EGZ gemeinsam erarbeitet. Es liegt der Vorprüfungsbericht der Baudirektion des Kantons Zug vom 13. April 2007 vor.
5. Die Einwohnergemeinde Zug (nachfolgend EGZ) beabsichtigt, in der neuen Parkgarage Parkplätze zu erwerben und diese der öffentlichen Nutzung zugänglich zu machen.
6. RMA und die Post sind bereit, die Parkgarage für ihre Wohn- und Geschäftsüberbauung so gross zu planen und zu realisieren, dass diese künftig teilweise öffentlich genutzt werden kann. Voraussetzung dafür ist, dass die EGZ nach Rechtskraft der Baubewilligung und vor Baubeginn eine bestimmte Anzahl Autoeinstellplätze in der neuen Parkgarage käuflich erwirbt.

7. Zur verbindlichen Regelung der beidseitig bestehenden Absichten und der damit verbundenen Rechte und Pflichten schliessen die unterzeichneten Vertragsparteien den vorliegenden, öffentlich beurkundeten Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages ab.

II. KAUFGEGENSTAND

8. Kaufgegenstand sind das erste, zweite und eventuell das dritte Untergeschoss mit voraussichtlich je 52 Parkplätzen je Geschoss. Die Anzahl Parkplätze kann aufgrund von technischen Anpassungen, der Nutzung von Parkplätzen als Behindertenparkplätze und dgl. um +/- 2 Parkplätze je Geschoss ändern. Die Lage der zu erwerbenden Parkgaragengeschosse ergibt sich aus dem Plan Grundriss UG 1-4 (in Beilage 1). Zum Kaufgegenstand gehören dabei lediglich die Verkehrsflächen und Parkplätze, nicht aber Neben- und/oder Technikräume.
9. Die Autoeinstellplätze werden als Miteigentumsanteile (voraussichtlich à 1/263) an einer separaten Parkgaragenparzelle erworben, wobei jeder Miteigentumsanteil mit dem ausschliesslichen Recht, einen einzelnen Autoeinstellplatz zu nutzen, verbunden ist.
10. Die Autoeinstellplätze bzw. Parkgaragengeschosse werden schlüsselfertig inkl. aller Nebenanlagen erworben. Der Kaufpreis wird gemäss den Bestimmungen unter Ziff. IV.A. nachfolgend offen abgerechnet.
11. Die Parkgarage wird auf einem dafür separat ausgeschiedenen Grundstück und ab dort im unterirdischen Überbaurecht zu Lasten GS 897 und 1026 erstellt.

Die derzeit bestehenden Eintragungen auf GS 897 und 1026 ergeben sich aus den beigeschlossenen Grundbuchauszügen (Beilage 2).

III. VERPFLICHTUNG ZUM ABSCHLUSS DES HAUPTKAUFVERTRAGES

12. Vertragsabwicklung

Gleichzeitig mit der 1. Lesung Bebauungsplan und Zonenplanänderung wird dem Grossen Gemeinderat der Stadt Zug (GGR) der vorliegende Vorvertrag zum Kaufvertrag zur Kenntnisnahme unterbreitet.

Mit der 2. Lesung Bebauungsplan und Zonenplanänderung wird dem GGR der Objektkredit für den Erwerb von zwei oder drei Parkgeschossen im neu zu realisierenden Parkhaus zur Beschlussfassung unterbreitet. Zusammen mit dem Objektkredit wird dem GGR auch der abzuschliessende Hauptkaufvertrag unterbreitet.

Wird der Bebauungsplan und die Zonenplanänderung rechtskräftig festgesetzt und stimmt der GGR dem Objektkredit zu und wird dieser Objektkredit in der Volksabstimmung (obligatorisches Referendum) gutgeheissen und tritt dieser Beschluss in Rechtskraft, so wird der Hauptkaufvertrag mit den Bestimmungen unter Ziff. IV. nachfolgend abgeschlossen.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes und die Zonenplanänderung können unabhängig vom Objektkredit beschlossen werden.

Kommt es zur Realisierung der Überbauung gemäss Bebauungsplan, so wird der Hauptkaufvertrag im Grundbuch vollzogen. Kommt es trotz Bebauungsplan und beschlossenen Objektkredit nicht zur Ausführung des Projektes, so wird der Hauptkaufvertrag hinfällig.

13. Abschlussverpflichtung

Aufgrund der beschriebenen Vertragsabwicklung verpflichten sich die Parteien dieses Vorvertrages, binnen sechs Monaten nach

- Rechtskraft des Bebauungsplan GS 897/1026;
- Rechtskraft der notwendigen Zonenplanänderung,

- Rechtskraft des Objektkredites für den Erwerb der Parkgeschosse und
- Rechtskraft des zustimmenden Volksentscheides

spätestens jedoch bis zum 30.06.2008 den Hauptkaufvertrag mit den in Ziff. IV nachfolgend genannten Bestimmungen abzuschliessen. Die Frist bis 30.06.2008 verlängert sich um die Dauer allfälliger Beschwerde- und/oder Abstimmungsverfahren.

Der Hauptkaufvertrag wird dem Grundbuchamt des Kantons Zug zur Eintragung angemeldet, wenn die nachfolgend in Ziff. 14 vereinbarten Bedingungen kumulativ eingetreten sind. Die in Ziff 14. vereinbarten Bedingungen sind im Hauptkaufvertrag zu wiederholen.

14. Bedingungen

Der Hauptkaufvertrag wird dem Grundbuchamt des Kantons Zug zum Vollzug angemeldet und tritt in Kraft, wenn kumulativ folgende drei Voraussetzungen erfüllt sind:

14.1 Projektfinanzierung

Es muss seitens RMA und der Post (oder von deren Rechtsnachfolger) die Finanzierung für die Hochbauten und die Tiefbauten (Parkgarage) sichergestellt sein.

14.2 Baubewilligung

Es muss für die Überbauung von GS 897 und 1026 auf der Basis des Bebauungsplan GS 897/1026 ein Bauprojekt rechtskräftig bewilligt sein.

14.3 Bauentscheid

Es muss für die Realisierung des Gesamtprojektes seitens RMA und der Post (oder von deren Rechtsnachfolger) ein Bauentscheid vorliegen. Seitens Post

erfordert der Bauentscheid eine vorgängige Genehmigung des Bau- und Kreditgeschäfts durch die zuständigen Organe.

15. Rechtsfolgen bei Ausbleiben der Bedingungen

15.1 Planungskosten und Ausschluss von Schadenersatz

Für den Fall, dass der der Hauptkaufvertrag wegen politischen und/oder rechtlichen Gründen nicht abgeschlossen werden kann (fehlender Objektkredit, fehlende Rechtskraft des Bebauungsplanes GS 897/1026 oder der notwendigen Zonenplanänderung), entschädigt die EGZ die Verkäufer mit CHF 200'000.00 womit der Planungsaufwand und weitere den Verkäufern entstandene Kosten per Saldo aller Ansprüche abgegolten sind.

Allfällige Schadenersatzansprüche der Verkäufer gegenüber der EGZ für den Fall, dass der Hauptkaufvertrag wegen politischen und/oder rechtlichen Gründen nicht abgeschlossen werden kann (fehlender Objektkredit) oder nicht in Kraft tritt (Ausbleiben der Bedingungen gem. Ziff. 14.1 – 14.3), werden ausdrücklich wegbedungen. Die Verkäufer übernehmen – unter Vorbehalt der Pauschalentschädigung gem. Absatz 1 vorstehend - das Planungsrisiko.

Umgekehrt kann die EGZ – mit Ausnahme des Kaufsrechtes (vgl. Ziff. 15.2) - gegenüber den Verkäufern keinerlei Ansprüche stellen für den Fall, dass wegen fehlender Projektfinanzierung (vgl. Ziff. 14.1) oder fehlender Baubewilligung (Ziff. 14.2) sowie eines Nicht-Bauentscheides (Ziff. 14.3) die Realisierung der Gesamtüberbauung und damit auch der Parkgarage nicht möglich ist.

15.2 Kaufsrecht

Für den Fall, dass der Bebauungsplan rechtskräftig festgesetzt und der Zonenplan rechtskräftig abgeändert wird sowie der Objektkredit für den Erwerb der Parkgeschosse durch die EGZ in Rechtskraft erwachsen ist, es jedoch bis spätestens 31.12.2013 nicht zur Realisierung des Gesamtprojektes kommt (Baubeginn bis spätestens 31.12.2013) oder die Realisierung während der Ausführung abgebrochen wird, so kann die EGZ gegenüber RMA und/oder der Post ein Kaufsrecht an den betroffenen Grundstücken GS 897 und 1026 (inkl. Gebäude, jedoch ohne

Postgebäude) gemäss den im Kaufvertrag zu definierenden Essentialia und weiteren Bestimmungen geltend machen. Wird der Nicht-Realisierungsentscheid schon vor dem 31.12.2013 gefällt, so kann die EGZ das Kaufsrecht innert 24 Monaten nach der schriftlichen Mitteilung des Entscheides ausüben.

Können sich die Parteien bei Ausübung des Kaufsrechts nicht anderweitig einigen, so wird der Kaufpreis abschliessend und für alle Parteien verbindlich durch ein Gremium von drei Experten bestimmt. Jede Partei bezeichnet einen Experten, der Obmann wird durch die beiden ersten Experten bestimmt. Der von den Experten zu ermittelnde Kaufpreis basiert auf dem Bebauungsplan mit einer aGF von 6500 m² (Volumina Bebauungsplan vom 8. Mai 2007).

Es soll mit diesem Kaufsrecht sichergestellt werden, dass die EGZ das Projekt „Parkhaus Post“ nötigenfalls unabhängig von den anderen Vertragspartnern realisieren kann. Im Kaufpreis zu berücksichtigen sind die bis zum Zeitpunkt der Übernahme angefallenen Planungskosten.

Die in dieser Bestimmung vereinbarten Fristen verlängern sich um die Dauer von allfälligen Rechtsmittelverfahren und um die Dauer des Baubewilligungsverfahrens (Zeitraum zwischen Einreichung Baugesuch und Rechtskraft Baubewilligung).

16. Vorvertragliche Pflichten der Parteien

16.1 Bebauungsplan und Zonenplanänderung

Die EGZ verpflichtet sich, die Verkäufer im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zu unterstützen und den Bebauungsplan GS 897/1026 sowie die Zonenplanänderung dem Grossen Gemeinderat der Stadt Zug im Juli 2007 zur 1. Lesung zu unterbreiten und zur Annahme zu empfehlen. Weiter verpflichtet sich die EGZ den Bebauungsplan sowie die Zonenplanänderung im Verlaufe beförderlich weiterzubehandeln und unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen schnellstmöglich dem Grossen Gemeinderat der Stadt Zug zur 2. Lesung zu unterbreiten (vorgesehen: Herbst 2007).

Die EGZ terminiert die Volksabstimmung betreffend eines allfälligen Referendums gegen den Bebauungsplanbeschluss im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten möglichst früh.

16.2 Objektkredit

Die EGZ verpflichtet sich, dem Grossen Gemeinderat der Stadt Zug auf der Basis dieses Vorvertrages gleichzeitig mit der 2. Lesung Bebauungsplan / Zonenplanänderung einen Kreditantrag für den Erwerb der Garagengeschosse in der gemeinsamen Parkgarage zu unterbreiten und zur Annahme zu empfehlen sowie den Kreditantrag bei Gutheissung durch den Grossen Gemeinderat so bald als möglich der Urnenabstimmung zu unterbreiten.

IV. BESTIMMUNGEN DES HAUPTKAUFVERTRAGES

A. KAUFPREIS UND ZAHLUNGSBEDINGUNGEN

17. Der Kaufpreis wird -auf der Grundlage von bestimmten Parametern – offen abgerechnet. Er ist abhängig von der Anzahl der zu erwerbenden Parkgeschosse, wobei die Anzahl Parkgeschosse definitiv im Hauptkaufvertrag zu vereinbaren ist.
18. Der in einer offenen Bauabrechnung zu ermittelnde Kaufpreis berechnet sich wie folgt:
 - 18.1 Innerhalb der Gesamtüberbauung wird die Parkgarage separat abgerechnet. Dazu gehören alle Baukosten bis und mit der Schutzschicht über der Feuchtigkeitsabdichtung oberste Decke Parkgarage inkl. dazu gehörender Entwässerung. Von diesen Gesamtkosten wird ein Anteil von 11% (in Worten: elf) für denjenigen Anteil in Abzug gebracht, welcher für den Hochbau ohnehin erforderlich wäre. Basis für die Kaufpreisberechnungen sind somit 89% der Gesamtkosten Parkgarage.

Diese Gesamtkosten werden auf die effektiv erstellte Anzahl Geschosse verteilt. Die EGZ übernimmt die Kosten für ihre (zwei oder drei) Geschosse.

18.2 Die Gesamtkosten Parkgarage (100%) setzen sich wie folgt zusammen:

18.2.1 Baukosten

Darunter fallen die effektiven Baukosten. Grundlage bildet der Baubeschrieb der Leutwyler Partner Architekten AG vom 1. Mai 2007 und die diesbezügliche Kostenschätzung der Leutwyler Partner Architekten AG vom 1. Mai 2007. Das Kostenrisiko tragen die Parteien gemeinsam.

18.2.2 Planungskosten

Die Architekturleistungen werden nach folgenden Faktoren berechnet:

B = aufwandbestimmende Baukosten: BKP 1, 2, 3 und 4 (ohne Abzüge bei Bearbeitung durch weitere Fachbereiche mit Ausnahme q1 und q2)

n = Schwierigkeitsgrad 0.85 = Baukategorie II/ III (Mittelwert Tiefgaragen/ Oberirdische Parkhäuser)

q = Leistungsanteil in %: Phase 4.11: 5%; Phase 4.21/22: 5%, Phase 4.31/32/33: 32.5%, Phase 4.41: 18%, Phase 4.51/52./53: 49.5%

q1) Bei Ausführungsplänen durch Bauing. wird Phase 4.51 um 10% der Bausumme Baugrube und Stahlbeton reduziert.

q2) Bei Bauleitung durch Bauing. wird Phase 4.52 um 20% der Bausumme Baugrube und Stahlbeton reduziert.

r = Anpassungsfaktor: 1.1 (verschiedene Bauherrschaften/ Käufer, Mehraufwand politische Prozesse, enge Baustellenverhältnisse, Aufrechterhaltung Postbetrieb)

Stundenmittelsatz für Zusatzleistungen: Fr. 135.-/Std.

Planungsleistungen für Bauteile, welche nicht zur Ausführung gelangen und somit nicht in die aufwandbestimmenden Baukosten erfasst werden, sind separat zu vergüten.

Falls Honorarberechnung nach mittleren Stundenansätzen (Ziff. 6.4) gewählt wird, so ist der Anforderungsfaktor a = 1.0 und der mittlere Stundenansatz Fr. 135.-/ Std.

18.2.3 GU-Honorar

Die Verkäufer und/oder ihre Rechtsnachfolger realisieren die Parkgarage als Generalunternehmerin. Sie erhalten dafür ein GU-Honorar von 6% der Gesamtbaukosten Parkgarage (bezogen auf 100%).

18.2.4 Nutzungseinschränkung EG

Da die Baukosten bis OK Parkgarage abgerechnet werden, die Parkgarage aber auch oberirdische Infrastruktur erfordert (Zugänge, Steigzonen für Zu- und Abluftleitungen und dgl.), ist zu den Baukosten ein Anteil „Nutzungseinschränkung“ EG

und OG in die Gesamtkosten mit einzuberechnen. Diese betragen pauschal CHF 1'500.00 / m² beanspruchte Fläche (CHF 500.00 Nutzungseinschränkung, CHF 1'000.00 Baukostenanteil). Es betrifft dies voraussichtlich ca. 320m² bei drei Zugängen.

18.2.5 Grundstück (unterirdisches Überbaurecht zu Lasten GS 897 und 1026)

Das Grundstück ist – bezogen auf die gesamte Parkgarage – mit CHF 700'000.00 in die Gesamtkostenabrechnung einzuberechnen (vgl. Ziff. 20.3).

18.3 Der von der EGZ zu bezahlende Kaufpreis ermittelt sich – zusammenfassend – wie folgt:

89 % der Summe der Positionen 18.2.1 bis 18.2.4 sowie die Grundstückskosten gem. Ziff. 18.2.5 (diese zu 100%) ergeben die Nettokosten der Parkgarage. Diese Nettokosten sind durch die Anzahl der effektiv realisierten Parkgeschosse zu teilen, was den Kaufpreis pro Parkgeschoss ergibt.

Die unter Ziff. 18.2.3 (soweit Frankenbeträge betreffend), 18.2.4 und 18.2.5 definierten Pauschalpreise basieren auf dem Zürcher Baukostenindex April 2006 und sind per Datum der Bezugsbereitschaft dem diesem Datum vorangegangenen, aktuellen Baukostenindex anzupassen.

19. In den Gesamtkosten Parkgarage nicht eingeschlossen sind Kosten für spezielle Ausbauwünsche der EGZ, welche nur die von der EGZ zu erwerbenden Parkgeschosse (z.B. erhöhte Sicherheitsanforderungen, Videoüberwachung, etc.) oder die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung (Anpassung an die Umgebung Postplatz, Treppen- und Rampenaufgang zur Stadtbahnhaltestelle) betreffen.
20. Der Kaufpreis, welcher in offener Abrechnung erst nach Abschluss der Arbeiten und nach bereinigter Schlussabrechnung abschliessend bestimmbar ist, ist wie folgt zu bezahlen:

- 20.1 Im Zusammenhang mit der Unterzeichnung dieses Vorvertrages bezahlt die EGZ eine erste Anzahlung von CHF 200'000.00 an die aufgelaufenen Planungskosten gegen Rechnungsstellung innert 20 Tagen.
- 20.2 Per Datum Rechtskraft Objektkredit bezahlt die EGZ die auf die zu übernehmenden Parkgeschosse entfallenden Anteil an den Planungskosten im Betrag von CHF 890'000.00 (bei Übernahme von zwei Geschossen) bzw. CHF 1'335'000.00 (bei Übernahme von drei Geschossen). Auf diese Beträge ist die Anzahlung von CHF 200'000.00 anzurechnen. Die Parteien gehen von Planungskosten für die Tiefgarage von CHF 2'500'000.00 aus. Davon fallen 89% auf die fünf Parkgeschosse.

Diese Kaufpreistranche ist durch eine Anzahlungsgarantie sicherzustellen.

Bei Nichtrealisierung des Bauprojektes (eine der Bedingungen gemäss Ziff. 14.1 – 14.3 tritt nicht ein) entschädigt die EGZ die Verkäufer für den bis zum Abschluss des Vorvertrages entstandenen Planungsaufwand und weitere diesen entstandene Kosten mit pauschal CHF 200'000.00 per Saldo aller Ansprüche.

Der im Zusammenhang mit der Parkgarage nach Rechtskraft des Objektkredites entstandene Planungsaufwand und Kosten ist durch die EGZ den Verkäufern anteilig zu erstatten. Diesbezüglich greift der Kostenteiler gemäss Ziffer 18.1 ff. sinngemäss. Der verbleibende Teil der Anzahlung ist ohne Zins an die EGZ zurückzuerstatten.

- 20.3 Per Datum des Vollzugs des Hauptkaufvertrages (Zeitpunkt, in welchem die EGZ Eigentum an den zu erwerbenden Autoabstellplätzen erwirbt), bezahlt die EGZ den auf den Landanteil entfallende Kaufpreisanteil von CHF 350'000 (bezogen auf zwei von vier Geschossen) bzw. CHF 420'000.00 (bezogen auf drei von fünf Geschossen).
- 20.4 Danach sind anteilige Abschlagszahlungen gem. effektivem Baufortschritt / Zahlungsfluss zu leisten. Die Details sind im Hauptkaufvertrag zu regeln.

- 20.5 Ein Kaufpreisanteil von 5% wird zurückbehalten und ist dann zur Zahlung fällig, wenn die Schlussabrechnung von beiden Parteien genehmigt ist und die Verkäufer der EGZ für die Sicherstellung der Gewährleistungsrechte eine Bankgarantie über 5% der Baukosten (Gesamtkaufpreis abzüglich Landanteil) übergeben.

Nach Vorliegen der Schlussabrechnung ist der Rückbehalt auf die bestrittenen Positionen zu reduzieren.

- 20.6 Die Parteien sind sich mit Blick auf die offenen Abrechnungsmodalitäten darüber einig, dass die Verkäufer (und deren Rechtsnachfolger) weder zu einer Vor- noch zu einer Zwischenfinanzierung hinsichtlich der durch die EGZ zu erwerbenden Geschosse verpflichtet sind. Allfällige Vor- und Zwischenfinanzierungen sind durch die EGZ mit 5% per annum, oder den nachgewiesenen höheren Zwischenfinanzierungskosten zu entschädigen.

- 20.7 Die Bauabrechnung für die Parkgarage erfolgt über ein Treuhandkonto. Zahlungen an Unternehmer, Handwerker, Planer, etc. werden mit jeweiliger Zustimmung beider Parteien über dieses Konto ausgelöst. Die Details sind im Hauptkaufvertrag zu regeln.

B. WEITERE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

21. Mehrwertsteuer

Sämtliche an die Verkäufer zu entrichtenden Zahlungen, so namentlich auch der gemäss IV. A ermittelte Gesamtkostenanteil EGZ, verstehen sich zuzüglich einem Aufschlag, der dem Gesamtbetrag der zu entrichtenden Zahlung multipliziert mit dem dannzumal gültigen Mehrwertsteuersatz entspricht.

22. Baugesuch

Die Verkäufer verpflichten sich, nach Rechtskraft des Objektkredites, des Bebauungsplanes sowie der Zonenplanänderung die Planung der Parkgarage

beförderlich an die Hand zu nehmen, voranzutreiben und innert 24 Monaten ein Bauprojekt / Baugesuch zur Genehmigung einzureichen.

Von dieser Verpflichtung sind die Verkäufer befreit, sofern die Bedingungen 14.1 oder 14.3 nicht eintreten.

23. Baufreigabe

Die Verkäufer verpflichten sich, innert 24 Monaten nach Rechtskraft der Baubewilligung den Bauentscheid zu fällen.

24. Vollzug des Hauptkaufvertrages

Innert drei Monaten nach Baubeginn und gegen Vorlage eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens der EGZ oder einer Schweizer Bank für die Zahlung der Kaufpreistranchen gem. Ziff. 20. wird der zwischen den Parteien abzuschliessende Hauptkaufvertrag dem Grundbuchamt des Kantons Zug zum Vollzug angemeldet.

25. Parzellierung und Begründung von Dienstbarkeiten sowie Begründung von Miteigentum

Vor dem Vollzug des Hauptkaufvertrages sind die beiden GS 897 und 1026 so zu parzellieren, dass die gemeinsame Parkgarage auf einem separaten Grundstück im Überbaurecht zu Lasten GS 897 und 1026 realisiert werden kann. Am Parkgaragen-Grundstück ist Miteigentum zu begründen, wobei jeder Autoeinstellplatz einen eigenen Miteigentumsanteil darstellen wird. Das gesetzliche Vorkaufsrecht ist auszuschliessen und der Aufhebungsanspruch der Miteigentümer ist wegzubedingen, soweit dies durch die Bestimmung der Sache nicht bereits durch Gesetz der Fall ist.

Im Übrigen werden die Verkäufer alle für die Realisierung, Beibehaltung und den allfälligen Wiederaufbau sowie die Erschliessung der Tiefgarage erforderlichen Rechte in der Form von Dienstbarkeiten dauernd und dinglich sicherstellen. Es sind dies beispielsweise Grenz-, Näher- und Überbaurechte, Fuss- und Fahrwegrechte, allfällige Nutzungsrechte an gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen usw.

Im Zusammenhang mit der Begründung des Überbaurechts für die Parkgarage ist zu Gunsten der Dienstbarkeitsbelasteten Eigentümer vorzusehen, dass diese nach Ablauf von 30 Jahren das Recht haben, - soweit möglich - gegen gleichwertigen Realersatz die Parkgarage abzureissen und neu zu erstellen. Kann ein Realersatz nicht erfolgen, erfolgt eine Entschädigung. Können sich die Parteien über diese Entschädigung für den Wert der im Eigentum der EGZ stehenden Parkgeschosse nicht einigen, ist gem. Ziff. 15.2 zu verfahren (Berechnung durch Expertengremium). Die Details sind im Vertrag zur Begründung des Überbaurechts zu regeln.

26. Nutzungs- und Verwaltungsordnung

Gleichzeitig mit der Begründung von Miteigentum am Parkgaragen-Grundstück ist eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung für die Miteigentümer zu erlassen. Diese ist gemeinsam mit der EGZ vorzubereiten und bedarf deren Zustimmung.

Der Entwurf dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung ist als Beilage zum abzuschliessenden Hauptkaufvertrag den Parteien bekanntzugeben.

27. Zeitliche Befristung

Treten die Bedingungen gemäss Ziff. 14.1 bis 14.3 nicht bis spätestens 31. Dezember 2013 ein, so wird der Hauptkaufvertrag nicht vollzogen, es sei denn, die Parteien können sich in einem schriftlichen, öffentlich zu beurkundenden Vertrag über eine Verlängerung dieser Frist (31.12.2013) einigen. Diese Frist (31.12.2013) wird um die Dauer von Rechtsmittelverfahren verlängert. Nach Ablauf dieser Frist kann die EGZ gegenüber den Verkäufern das Kaufsrecht gem. Ziff. 15.2 vorstehend geltend machen.

Ist der Objektkredit (Ziffer 16.2) bis zum 31.12.2008 nicht verbindlich und vorbehaltlos erteilt, haben die Verkäufer das Recht, vom Hauptvertrag zurückzutreten. Dies kann ab dem 01.01.2009 jederzeit durch eingeschriebenen Brief erfolgen.

28. Eigentumsübertragung und Bezugsbereitschaft

Die Eigentumsübertragung an den Kaufgegenständen erfolgt per Vollzugsdatum des Hauptkaufvertrages (Ziff. 24).

Der Antritt der Kaufgegenstände mit Nutzen und Schaden sowie Rechten und Pflichten erfolgt per Datum der Bezugsbereitschaft.

Die Bezugsbereitschaft erfolgt nach Abnahme des Bauwerks respektive sofort nach der behördlichen Freigabe zum Bezug. Die Verkäufer oder der von diesen beauftragte Architekt oder die von den Verkäufern beauftragte Totalunternehmerin und die Käuferin führen vor Bezug eine Abnahme der Kaufgegenstände durch. Sofern die Kaufgegenstände noch Mängel aufweisen sollten oder noch nicht vollumfänglich fertiggestellt sind, dies jedoch die Benutzbarkeit nicht wesentlich beeinträchtigt, berechtigt dies die Käuferin nicht, die Übernahme zu verweigern. Ab der Bezugsbereitschaft ist die Käuferin pflichtig, die gemäss der Nutzungs- und Verwaltungsordnung Parkgarage Post festgelegten bzw. festzulegenden Nebenkosten zu tragen.

29. Erstellung Bauten

- 29.1 Die Ausführung und Beendigung der derzeit noch nicht erstellten Bauten und Anlagen erfolgt durch die Verkäufer als Totalunternehmung. Die Verkäufer sind jedoch berechtigt, vor Vollzug des Hauptkaufvertrages die Erstellung der Parkgarage (und weiterer Bauten und Anlagen) auf einen fachlich ausgewiesenen Dritten als Totalunternehmer zu übertragen. Die Verkäufer teilen dies der EGZ schriftlich mit.
- 29.2 Die Erstellung der Bauten erfolgt gemäss den folgenden Unterlagen, welche der Käuferin vor Unterzeichnung des Hauptkaufvertrages ausgehändigt werden:
- Grundrisspläne und Schnittpläne 1: 50 der Parkgarage 5. UG bis EG vom 01. Mai 2007
 - Baubeschrieb Leutwyler Partner Architekten AG vom 1. Mai 2007
 - Kostenschätzung Leutwyler Partner Architekten AG vom 1. Mai 2007
- 29.3 Da die Bauherrschaft privat ist, finden das Bundesgesetz über das öffentliche Beschaffungswesen, das Submissionsgesetz des Kantons Zug sowie weitere die öffentliche Auftragsvergabe betreffende Gesetze und Erlasse auf Stufe Bund, Kanton und Gemeinde keine Anwendung. Die Verkäufer verpflichten sich jedoch in

ihrer Funktion als Totalunternehmerin bei der Realisierung der Parkgarage die Aufträge für Bauleistungen im Konkurrenzverfahren zu vergeben.

Dabei gelten für die folgenden Schwellenwerte folgende Modalitäten:

- Bauwerke, Dienstleistungen und Lieferungen je Auftrag unter CHF 50'000 (100%): Freihändige Vergabe ohne schriftliche Offertstellung (Bagatellklausel): Freihändige Vergabe ohne schriftliche Offertstellung
- Architektur und Rechtsberatung unabhängig Schwellenwert.
- Bauwerke, Dienstleistungen und Lieferungen je Auftrag zwischen CHF 50'000 (100%) und CHF 250'000 (100%): Offerteinladung an mindestens 3 geeignete Anbieter
- Bauwerke, Dienstleistungen und Lieferungen je Auftrag über CHF 250'000 Offerteinladung an mindestens 5 geeignete Anbieter

Die Schwellenwerte verstehen sich ohne Mehrwertsteuer.

Das wirtschaftlich günstigste Angebot erhält den Zuschlag. Es wird ermittelt, indem verschiedene Kriterien berücksichtigt werden, insbesondere Termin, Qualität, Preis, Wirtschaftlichkeit, Betriebskosten, Kundendienst, Zweckmässigkeit der Leistung, Ästhetik, Umweltverträglichkeit, technischer Wert. Diese Beurteilung und die Erteilung des Zuschlages obliegt den Verkäufern.

Die Kriterien des Konkurrenzverfahrens sind ausnahmsweise nicht einzuhalten, wo dies sachlich nicht gerechtfertigt ist (z.B. Anschlussaufträge, die aufgrund Vorbefassung des Leistungserbringers sinnvollerweise wieder an diesen vergeben werden, fehlende oder ungenügende Konkurrenz).

- 29.4 Die die Parkgarage betreffenden Vergabeanträge werden vor der Auftragserteilung der EGZ zur Kenntnis gebracht. Die Verkäufer verpflichten sich, nur Angebote von fachlich qualifizierten Unternehmern zu berücksichtigen. Ohne Gegenbericht seitens EGZ binnen 10 Arbeitstagen gilt der Vergabeantrag als genehmigt. Wünscht die EGZ eine andere Vergabe und ist diese mit Mehrkosten verbunden, so trägt die EGZ die dadurch entstehenden Mehrkosten.

- 29.5 Die EGZ hat das Recht, jederzeit in die die Parkgarage betreffende Bauabrechnung Einsicht zu nehmen und diese zu prüfen bzw. prüfen zu lassen. Sie wird sich dabei durch einen externen Bautreuhänder auf eigene Kosten beraten und vertreten lassen.
- 29.6 Die Vertragsparteien definieren vor Baubeginn eine Projektorganisation, in welcher jede Partei die Ansprechpartner, die Vertretungsverhältnisse und die Kompetenzen der Ansprechpartner bekannt gibt.

30. Sonderwünsche der Käuferin

Die Käuferin hat das Recht, Änderungen über die vorerwähnten Unterlagen zu verlangen. Solche Änderungen werden von den Verkäufern nur dann ausgeführt, wenn die daraus resultierenden Kosten von der EGZ im Voraus unterschriftlich akzeptiert werden.

In diesen Kosten ist ein GU-Honorar von 6% sowie der dafür anfallende Planungsaufwand zu berücksichtigen. Falls die Planung von Bestellungsänderungen erforderlich wird, die Bestellerin solche Änderungen in der Folge jedoch nicht genehmigt, sind die Kosten für Planungs- und Ingenieurarbeiten zu erstatten. Solche Änderungskosten sind je hälftig bei Unterzeichnung der Bestellungsänderung und nach Abschluss der Ausführung der Bestellungsänderung zu bezahlen.

Entstehen den Verkäufern daraus Vor- und Zwischenfinanzierungskosten, sind diese durch die EGZ mit 5% per annum zu verzinsen oder es ist der nachgewiesene höhere Finanzierungsaufwand zu entschädigen.

31. Änderungen durch die Verkäufer

Umgekehrt haben auch die Verkäufer das Recht, von den in Ziff. 24 vorstehend erwähnten Plänen und Unterlagen abzuweichen, sofern bauliche Erfordernisse eine solche Abänderung notwendig machen und dadurch keine Wert- und Qualitätsverminderung oder Gebrauchsbeeinträchtigung der Kaufgegenstände eintritt.

32. Sachgewährleistung

32.1 Umfang

Die Verkäufer sind der Käuferin wie folgt gewährleistungspflichtig:

Die Verkäufer leisten der Käuferin Garantie für fachgerechte Konstruktion und Ausführung sowie für die Verwendung solider Materialien durch die am Bau beteiligten Subunternehmer und Lieferanten.

Die Verkäufer leisten eine Garantie gemäss SIA 118 von 2 Jahren, gerechnet ab Bezugsbereitschaft (gemäss Art. III/1.). Während dieser Frist ist die Käuferin berechtigt, Mängel jederzeit zu rügen. Mängel, deren verspätete Behebung zu Schäden führen würden und Gebrauchsmängel, welche die Benutzbarkeit der Autoeinstellplätze beeinträchtigen, sind sofort zu melden und von den Verkäufern so rasch wie möglich beheben zu lassen.

Für Apparate und maschinelle Einrichtungen leisten die Verkäufer Garantie im Umfang der durch die Lieferanten und/oder Subunternehmer gewährten Garantien.

Rechtzeitig vor Ablauf der 2-jährigen Garantiefrist (Rügefrist) nehmen die Käuferin und die Verkäufer allfällige Mängel gemeinsam schriftlich auf. Die Verkäufer sorgen dafür, dass sie sachgemäss und rasch behoben werden. Die Käuferin wird von den Verkäufern rechtzeitig schriftlich eingeladen.

Für die Behebung von Mängeln, die erst nach Ablauf der 2-jährigen Garantiefrist zutage treten, haften die Verkäufer der Käuferin gemäss SIA für weitere drei Jahre. Mängelrechte verjähren in jedem Fall fünf Jahre nach der Abnahme.

Schwund- und Haarrisse die bei jeder Überbauung vorkommen können, berechtigen nicht zur Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen. Des weiteren sind sich die Parteien dessen bewusst, dass es sich beim Bauwerk um eine Parkgarage handelt und deshalb die Toleranz für Mängel grösser ist. Wesentlich ist die Funktion des Parkhauses und die Qualität in Bezug auf die Lebensdauer des Bauwerks. Nicht zu Gewährleistungsansprüchen berechtigen und zu akzeptieren sind beispielsweise:

- Feuchtigkeitsstellen an den Aussenwänden
- Leichtere Wasserinfiltrationen, wenn diese Stellen versintern
- innere (auch nachträgliche) Abdichtungsmassnahmen
- Schwindrisse
- unregelmässige Oberflächen, Bautoleranzen [soweit für die einzelnen Arbeitsgattungen in den SIA-Normen zulässig]

Die Verkäufer sind pflichtig, während der Garantiezeit ohne besondere Entschädigung die notwendigen Garantiewerke anzuordnen und deren Ausführung zu überwachen. Die Verkäufer sind berechtigt, das Werk während der Garantiefrist nach jeweiliger Vereinbarung zu besichtigen und die Garantiewerke zu erledigen.

Für den Fall, dass die Verkäufer ihren Garantieverpflichtungen gemäss den vorerwähnten Terminen nicht nachkommt, kann die Käuferin nach vorheriger zweifacher Mahnung und angemessener Fristansetzung die Behebung der dem Garantieanspruch unterliegenden Mängel direkt veranlassen. Die der Käuferin dadurch erwachsenden Kosten gehen zu Lasten der Verkäufer.

Ausgenommen von der vorerwähnten Regelung sind Fälle, wo die Grösse des Mangels in einem Missverhältnis zu den Kosten für dessen Behebung stehen würde. Diesfalls kann von den Verkäufern eine Minderwertsentschädigung geleistet werden.

32.2 Abtretung

Den Verkäufern steht das Recht zu, die ihnen gegenüber einer Totalunternehmerin oder Generalunternehmerin zustehenden Gewährleistungsansprüche mit befreiender Wirkung an die EGZ abzutreten. Eine Abtretung von Gewährleistungsansprüchen gegenüber Einzelunternehmungen ist nicht möglich. In den Werkverträgen zwischen Verkäufer und Total- oder Generalunternehmerin müssen im Minimum die Gewährleistungsrechte gemäss den Bestimmungen SIA 118 vereinbart werden.

33. Altlasten

Die Parteien haben Kenntnis davon, dass das GS 897 (RMA) im Kataster der belasteten Standorte unter der Objektnummer 11_B_029 verzeichnet ist. Die Parteien regeln eine allfällige Altlastensanierung und deren Kosten im Hauptvertrag, nachdem die dafür erforderlichen, weiteren Abklärungen vorgenommen wurden.

34. Versicherungen

Die Verkäufer schliessen (soweit gemäss Art. 54 VVG erforderlich auch namens der EGZ als Miteigentümerin) folgende Versicherungen zu Lasten der Kaufgegenstände ab:

- a) Kantonale Gebäudeversicherung (Bauzeitversicherung)
- b) Bauherrenhaftpflichtversicherung
- c) Bauwesenversicherung
- d) Betriebshaftpflichtversicherung

Ab dem Datum der Bezugsbereitschaft der Kaufgegenstände sind die Prämien für die Versicherungen anteilmässig von der Käuferin zu tragen, sei dies direkt oder sei dies über die Nebenkostenrechnung der Miteigentümergeinschaft.

35. Bauhandwerkerpfandrecht

Die Verkäufer garantieren, dass seitens der Handwerker, Unternehmer und Lieferanten keine Bauhandwerkerpfandrechte (weder provisorische noch definitive) zur Eintragung gelangen. Sollte dies dennoch der Fall sein, verpflichten sich die Verkäufer, solche Bauhandwerkerpfandrechte durch Sicherstellung oder Zahlung sofort zur Löschung zu bringen. Andernfalls hätte die EGZ namentlich das Recht, solche Sicherstellungen zu Lasten der noch offenen Kaufpreistranchen vorzunehmen.

36. Benützungs- und Verwaltungsordnung Parkgarage

Die Parkgarage wird - dies vorwiegend im Überbaurecht zu Lasten GS 897 und 1026 - auf einem separaten Parkgaragen-Grundstück erstellt. An diesem Parkgaragen-

Grundstück ist Miteigentum begründet und es ist jeder Miteigentumsanteil mit dem ausschliesslichen Recht versehen, einen bestimmten Autoeinstellplatz zu nutzen.

Die Nutzung und Verwaltung der Parkgarage ist in einer „Nutzungs- und Verwaltungsordnung Parkgarage Post“ zu regeln. An den Kosten für den Unterhalt und die Verwaltung der Parkgarage muss sich die Käuferin nach Massgabe ihres Miteigentumsanteils und unter Berücksichtigung unterschiedlicher Benutzungsintensitäten beteiligen. Die Nutzungs- und Verwaltungsordnung wird der Käuferin bekannt gemacht.

37. Kosten

Die mit dem Hauptkaufvertrag zusammenhängenden Kosten der Urkundsperson und des Grundbuchamtes sowie die Handänderungsgebühren werden von der EGZ getragen. Die Parteien haben Kenntnis davon, dass sie für diese Kosten gemäss § 26 Grundbuchgebührentarif solidarisch haften.

38. Grundstückgewinnsteuer

Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer ist von den Verkäufern zu bezahlen und per Datum des Abschlusses des Hauptkaufvertrages sicherzustellen. Eine allfällige, auf einen den anteiligen Preis für das Grundstück (unterirdischen Überbaurecht zu Lasten GS 897 und 1026) gem. Ziffer 18.2.5 übersteigenden Bemessungsbasis geschuldeten Grundstückgewinnsteuer wird dem Kaufpreis zugeschlagen.

Sofern es sich bei den Veräusserungsobjekten um Grundstücke des Geschäftsvermögens der Verkäufer (§ 189 Abs. 1 des Steuergesetzes des Kantons Zug vom 25. Mai 2000) handelt, unterliegt ein allfälliger Gewinn nicht der Grundstückgewinnsteuer (eine Besteuerung des Gewinns über die Einkommens- bzw. Gewinnsteuer bleibt vorbehalten).

Es wird davon Vormerk genommen, dass die Schweizerische Post gemäss § 57 und § 187 des Steuergesetzes des Kantons Zug vom 25. Mai 2000 sowie Art. 56 des Bundesgesetzes über die direkten Bundessteuern vom 14. Dezember 1990 von der Ertrags- und der Grundstückgewinnsteuer befreit sind.

39. Anmeldung

Die Parteien werden die unterzeichnete Urkundsperson nach Eintritt der Bedingungen gem. Ziff. 14.1 – 14.3 beauftragen und bevollmächtigen, den Hauptkaufvertrag zur Eintragung ins Grundbuch anzumelden.

V. BESTIMMUNGEN IM ZUSAMMENHANG MIT DIESEM VORVERTRAG

40. Genehmigungsvorbehalt Post

Seitens der Post steht dieser Vorvertrag unter Genehmigungsvorbehalt durch die zuständigen Organe.

41. Kosten

Die im Zusammenhang mit der Ausfertigung und Beurkundung des vorliegenden Vorvertrages anfallenden Kosten übernimmt die EGZ.

42. Beilagen

Die Parteien verweisen in diesem Vorvertrag auf folgende Beilagen:

- Beilage 1: Grundrisse Parkgarage EG bis 5.UG vom 01.05.2007
- Beilage 2: Grundbuchauszüge GS 897 und 1026 / alle GB Zug
- Beilage 3: Baubeschrieb Leutwyler Partner Architekten AG vom 1. Mai 2007
- Beilage 4: Kostenschätzung Leutwyler Partner Architekten AG vom 1. Mai 2007

43. Fristen

Soweit in diesem Vertrag Fristen angegeben sind, sind solche Fristen eingehalten, wenn die entsprechende Erklärung oder Handlung am letzten Tag der Frist bzw. an dem darauf folgenden Werktag vorgenommen wird, wenn der letzte Tag einer Frist auf einen Samstag oder Sonntag oder einen Feiertag fällt.

44. Rechtsnachfolge

Dieser Vorvertrag ist auf einen allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden. Die Verkäufer haben namentlich das Recht, Ihre Grundstücke für die Realisierung der geplanten Überbauung einem Dritten (z.B. Investor) zu veräussern. Die Verkäufer verpflichten sich, die EGZ über solche Rechtsgeschäfte vorgängig zu orientieren.

45. Gerichtsstand

Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag sind die ordentlichen Gerichte im Kanton Zug zuständig.

So vereinbart:

Zug,

Zug, 8. Mai 2007

Die Verkäufer:

.....
Rita Marta Andermatt

.....
Die Schweizerische Post

**Die Käuferin:
Einwohnergemeinde Zug**

.....
Dolf Müller
Stadtpräsident

.....
Arthur Cantieni
Stadtschreiber

