

Bebauungsplan Post

- **Bebauungsplan Post, Plan Nr. 7060, 1. Lesung**
- **Zonenplanänderung Post, Plan Nr. 7241, 1. Lesung**
- **Teilrichtplan Siedlung und Landschaft Anpassung Post, Plan Nr. 7242**
- **Vorvertrag zu einem Kaufvertrag für die öffentlichen Parkplätze**
- **Gestaltungs- und Betriebskonzept Postplatz**

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 8. Mai 2007

Das Wichtigste im Überblick

Die Aufwertung des Stadtzentrums ist eines der Legislaturziele 2003 - 2006. Wie im Entwicklungskonzept der Stadt Zug ausgeführt, soll bis zur Realisierung des Stadttunnels eine Begegnungszone mit autofreien Abschnitten in Etappen und in Teilbereichen ermöglicht und die Attraktivität des Stadtzentrums gesteigert werden. Das Verteilzentrum in der Hauptpost Zug wird in den kommenden Jahren ausgelagert. Am Standort Postplatz verbleiben nur noch der Postschalter sowie die Schliessfächer. Diese Umstrukturierung des Postbetriebs erlaubt eine neue Nutzung der Flächen der heutigen Nebenbauten und bietet der Stadt Zug in Zusammenarbeit mit den privaten Grundeigentümern die einmalige Chance, ein neues Parkhaus mit maximal 150 öffentlichen Plätzen zu realisieren, den oberen Postplatz mehrheitlich vom Verkehr zu befreien, auf dem Postplatz und in dessen Umfeld in Etappen mindestens 60 oberirdische Parkfelder entsprechend dem seinerzeitigen Projekt „Parkhaus Postplatz“ aufzuheben und Baubereiche für attraktive, städtische Nutzungen sowie Aussenräume zu schaffen.

Mit dem Bebauungsplan Post, Plan Nr. 7060, und der Zonenplanänderung Post, Plan Nr. 7241, werden die planerischen und baurechtlichen Voraussetzungen für eine zweckmässige Überbauung unter Einbezug des geschützten Hauptpostgebäudes, für die Errichtung eines öffentlichen Parkhauses und eine Aufwertung des Aussenraums geschaffen. Der Perimeter des Bebauungsplans umfasst nur den Bereich der Hauptpost und der Neubauten. Der Bebauungsplan ist jedoch Bestandteil eines Gesamtkonzepts, welches die Aufwertung des Postplatzes mit neuem Verkehrsregime, Aufhebung von oberirdischen Parkplätzen und Neugestaltung des oberen Postplatzes umfasst. Der Stadtrat unterbreitet daher dem Grossen Gemeinderat zusammen mit der 1. Lesung des Bebauungsplans Post den Vorvertrag zu einem Kaufvertrag von öffentlichen Parkplätzen im neuen Parkhaus Post sowie das Gestaltungs- und Betriebskonzept Postplatz.

Mit der 2. Lesung des Bebauungsplans Post wird dem Grossen Gemeinderat der Baukredit für die Umgestaltung des oberen Postplatzes sowie der Kaufkredit für die öffentlichen Parkplätze im neuen Parkhaus Post zum Beschluss unterbreitet.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zum Bebauungsplan Post, die damit zusammenhängende Zonenplanänderung und die Anpassung des Teilrichtplans Siedlung und Landschaft sowie den Vorvertrag zu einem Kaufvertrag für die öffentlichen Parkplätze und das Gestaltungs- und Betriebskonzept Postplatz. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. **Ausgangslage**
2. **Bebauungsplan**
3. **Zonenplanänderung**
4. **Anpassung weiterer Planungsinstrumente**
5. **Verfahren**
6. **Vorvertrag zu einem Kaufvertrag für die öffentlichen Parkplätze**
7. **Gestaltungs- und Betriebskonzept Postplatz**
8. **Motionen und Postulate Postplatz**
9. **Antrag**

1. Ausgangslage

Die Stadt Zug befasst sich seit Jahren mit der Aufwertung des Stadtzentrums. Wie im Entwicklungskonzept der Stadt ausgeführt (Strategie 22) soll bis zur Realisierung des Stadttunnels die Begegnungszone mit autofreien Abschnitten in Etappen und in Teilbereichen ermöglicht und die Attraktivität des Stadtzentrums gesteigert werden. Im Bereich Postplatz erfolgt mit dem vorliegenden Bebauungsplan und den damit verknüpften Planungen ein erster Umsetzungsschritt. Einerseits werden Möglichkeiten für die Erstellung von attraktiven, publikumsorientierten Nutzungen der verschiedensten Art sowie für Wohn- und Dienstleitungsnutzungen geschaffen. Andererseits wird der Aussenraum des Stadtzentrums aufgewertet. Dies erfolgt durch eine Neuorganisation der Parkierung mittels Aufhebung von oberirdischen Parkplätzen, Verlagerung der Parkierung in Parkhäuser sowie einer Aufwertung und Ausweitung der Fussgängerflächen.

Zusammenarbeit mit privaten Grundeigentümern

Das Verteilzentrum in der Hauptpost Zug wird in den kommenden Jahren ausgelagert. Am Standort Postplatz verbleiben nur noch der Postschalter sowie die Schliessfächer. Diese Umstrukturierung des Postbetriebs erlaubt eine neue Nutzung der Flächen der heutigen Nebenbauten und bietet der Stadt Zug in Zusammenarbeit mit privaten Grundeigentümern (Familie Andermatt und Schweizerische Post) die einmalige Chance, ein neues Parkhaus mit maximal 150 öffentlichen Plätzen zu realisieren, den oberen Postplatz mehrheitlich vom Verkehr zu befreien, auf dem Postplatz und in dessen Umfeld in Etappen mindestens 60 oberirdische Parkfelder aufzuheben (unter Beibehaltung einiger weniger Kurzzeitparkplätze) und Baubereiche für attraktive, städtische Nutzungen zu schaffen.

Im Oktober 2005 fand die Startsituation zwischen Grundeigentümern und Vertretern der Stadt Zug statt. Am 6. Dezember 2005 orientierte der Stadtrat mit der GGR-Vorlage Nr. 1861 über das gemeinsame Vorgehen bezüglich eines Parkhauses Post. Bis zum Sommer 2006 wurden mögliche Überbauungsvarianten geprüft sowie Abklärungen über Geometrie und Grössenordnung des Parkhauses getroffen. Am 11. Juli 2006 verabschiedete der Stadtrat den Bebauungsplan Post mit Zonenplanänderung und Anpassung des Teilrichtplans Siedlung und Landschaft zuhanden der Vorprüfung durch die Baudirektion.

Vorprüfungsbericht der Baudirektion

Am 12. Oktober 2006 lag der Vorprüfungsbericht der Baudirektion des Kantons Zug vor. Bei zwei Themenkreisen bestanden grundlegende Differenzen, ohne deren Bereinigung der Bebauungsplan dem Parlament nicht unterbreitet werden konnte. Der erste Themenkreis betrifft die Aufwertung der Umgebung: Die Baudirektion erläutert, dass Bebauungspläne von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen können, wenn gemäss § 32 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) Vorteile für das Siedlungsbild und die Umgebung erzielt werden können. Die Baudirektion bemängelt in einem Vorbehalt des Vorprüfungsberichts, dass der Bebauungsplan Post ohne Einbezug, d.h. Aufwertung des oberen Postplatzes keine Vorteile in Bezug auf die Gestaltung der Umgebung aufweisen könne. Daher sei der Perimeter des Bebauungsplans auszuweiten. Der zweite Themenkreis betrifft Fragen des Städtebaus und der Denkmalpflege: Die Baudirektion führt in einem weiteren Vorbehalt aus, dass das vorliegende Baukonzept mit den Anliegen der Ortsbilschutzzone und dem Umgebungsschutz des denkmalgeschützten Hauptpostgebäudes nicht verträglich sei. Dieses sei freizuspielen und es seien interessante Aussenräume zu generieren. Die Stellung und die Höhe der Neubauvolumen sei zu überprüfen.

Bereinigung des Bebauungsplans

Am 1. Dezember 2006 wurde eine Besprechung der Vorprüfung mit Vertretern der Baudirektion, des Stadtrats und der Grundeigentümer durchgeführt. Dabei wurde festgehalten, dass der reduzierte Perimeter des Bebauungsplans belassen werden kann, wenn die Ziele des Bebauungsplans (insbesondere die Aufwertung der Umgebung) durch anderweitige Massnahmen wie Verträge, Beschlüsse des Stadtrats bzw. des Grossen Gemeinderats verbindlich gesichert sind. Die Gleichzeitigkeit der verschiedenen Massnahmen ist sicherzustellen. Mit dem Antrag zur Genehmigung des Bebauungsplans sind alle erforderlichen Verträge und Beschlüsse vorzulegen.

Am 15. Januar 2007 fand ein Workshop mit Vertretern der Grundeigentümer, der Stadtbildkommission, externen Experten sowie Fachleuten des Kantons Zug (Denkmalpflege und Amt für Raumplanung) zum Thema Städtebau statt. Man einigte sich auf das nun vorliegende Bebauungsmuster. Die klaren, einfachen Volumen führen zu einer Klärung der Situation und zu einer deutlichen Verbesserung der aussenräumlichen Situation. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist auf einen Anbau wie eine Passerelle beim Hauptpostgebäude zu verzichten. Die Gebäudehöhen der Bauten wurden modifiziert. Beim Hochbau ist aus Sicht der Experten weniger die Gebäudehöhe als die architektonische Gestaltung des Baus von Bedeutung. Aus denkmalpfle-

gerischer Sicht wird hingegen weiterhin eine Beschränkung auf acht Geschosse angestrebt.

Aufgrund der dargelegten schwerwiegenden Vorbehalte der Baudirektion des Kantons Zug und der Ergebnisse der Besprechungen und Workshops wurde der Bebauungsplan bereinigt und vom Stadtrat am 6. März 2007 der Baudirektion des Kantons Zug zuhanden der zweiten Vorprüfung eingereicht. Am 13. April 2007 lag der zweite Vorprüfungsbericht der Baudirektion vor (siehe Ziffer 5.3). Die hängigen Vorbehalte können weitgehend erfüllt werden. Wo die Grundeigentümer und der Stadtrat eine andere Auffassung vertreten, ist die planerische Zweckmässigkeit des Bebauungsplans bei einer allfälligen Nichtgenehmigung der noch umstrittenen Punkte durch den Regierungsrat des Kantons Zug nicht in Frage gestellt.

2. Bebauungsplan

2.1 Ziel und Inhalt des Bebauungsplans Post

Mit dem Bebauungsplan Post und der Zonenplanänderung Post werden die planerischen und baurechtlichen Voraussetzungen für eine zweckmässige Überbauung unter Einbezug des geschützten Hauptpostgebäudes, für die Errichtung eines öffentlichen Parkhauses und eine Aufwertung des Aussenraums geschaffen.

Der Perimeter des Bebauungsplans selber umfasst nur den Bereich der Hauptpost und der Neubauten. Der Bebauungsplan ist jedoch Bestandteil eines Gesamtkonzepts, welches die Aufwertung des Postplatzes mit neuem Verkehrsregime, Aufhebung von oberirdischen Parkplätzen und Neugestaltung des oberen Postplatzes umfasst. Die gemäss § 32 PBG verlangten Vorteile eines Bebauungsplans für das Siedlungsbild sowie die Umgebung sind gemäss Vorbehalte der Baudirektion des Kantons Zug nur mit diesem Gesamtkonzept zu erzielen (siehe Kapitel 5.3 Kantonale Vorprüfung).

Der Stadtrat unterbreitet daher dem Grossen Gemeinderat zusammen mit der 1. Lesung des Bebauungsplans Post den Vorvertrag zu einem Kaufvertrag von öffentlichen Parkplätzen im neuen Parkhaus Post sowie das Gestaltungs- und Betriebskonzept Postplatz. Zusammen mit der 2. Lesung des Bebauungsplans Post wird dem Grossen Gemeinderat zudem der Baukredit für die Umgestaltung des oberen Postplatzes sowie der Kaufkredit für die öffentlichen Parkplätze im neuen Parkhaus Post zum Beschluss unterbreitet.

2.2 Städtebauliches Konzept / Bebauung / Gestaltung Aussenraum

Die Gliederung der Gebäudevolumen und der Gebäudewischenräume bezieht sich auf das ortstypische Bebauungsmuster. Es entstehen attraktive Aussenräume und Gassen bzw. ein Wechselspiel von Volumen und Freiräumen. Das geschützte Hauptpostgebäude wird von Anbauten befreit; es kann dadurch frei in den öffentlichen Raum gestellt werden. Das Gebäude hinter der Hauptpost (Baubereich B) bewirkt eine Verbesserung der heutigen Situation. Es konzentriert sich unmittelbar entlang der Stadtbahnhaltestelle, so dass der Umgebungsschutz der Hauptpost gewahrt werden kann. Die Beschränkung auf drei Geschosse und die Gliederung des Volumens in Anlehnung an die Topographie ermöglicht eine bauliche gute Einpassung. Es respektiert in Form und Geschossigkeit seine Rolle als untergeordnetes Bauvolumen im Hof. Der viergeschossige Baubereich des Baufelds A bezieht sich in der Höhe

auf die benachbarten Bauten entlang der Postrasse und füllt die Lücke zwischen den Bauten der Wasserwerke Zug AG und der Post. Der neugeschossige Baubereich des Baufelds A setzt entlang der Bahn einen Akzent.

Der Bebauungsplan legt Baufelder mit maximal zulässigen Gebäudehöhen, maximal anrechenbaren Geschossflächen und Wohnanteilen fest. In den Erdgeschossen sind attraktive, publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen. Die Gesamtausnutzung der Parzellen GS 897 und GS 1026 beträgt für die oberirdischen Bauvolumen ca. 2.2.

2.3 Umgebungsgestaltung

Die Aussenräume innerhalb des Bebauungsplanperimeters sind vornehmlich auf die publikumsattraktiven Erdgeschosse sowie die Lage im Stadtzentrum mit öffentlich zugänglichen Flächen von Fassade zu Fassade ausgerichtet. Entsprechend der Lage und der Nutzung ist der gesamte Bereich zwischen den Bauvolumen als attraktive, multifunktional nutzbare Fussgängerfläche auszugestalten. Die Anordnung von publikumsorientierten Nutzungen, von Veloabstellplätzen und Anlieferungsbereichen für den Postbetrieb sind darin zulässig. Die Zufahrtsachsen für Anlieferung, Feuerwehr und allgemeine Notzufahrt sowie die Option für einen neuen, zusätzlichen Stadtbahnhaltestellenzugang zwischen den Baubereichen A und B sind gemäss Eintrag im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Die Flachdächer sind zu begrünen und dürfen als Aufenthalts- und Spielflächen ausgestaltet werden.

Das Gestaltungs- und Betriebskonzept Postplatz wird unter Ziffer 7 behandelt.

2.4 Erschliessung / Parkierung / Verkehrsgutachten

Die oberirdischen Parkplätze auf dem Postplatz sowie in der näheren Umgebung sollen aufgehoben und in ein neues Parkhaus nördlich und östlich des Hauptpostgebäudes verlagert werden. Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage erfolgt ab der Poststrasse bei der Liegenschaft Poststrasse 4. Für die Kunden der Post werden im Bereich oberer Postplatz / Schanz maximal 6 oberirdische Kurzzeitparkplätze zur Verfügung gestellt.

Der Durchgangsverkehr soll vom Lokalverkehr (Zubringer, Anlieferung, Zufahrten Parkhäuser) getrennt werden. Dazu werden die Fahrbeziehungen zwischen dem oberen Postplatz und der Kante Bahnhofstrasse-Neugasse mit einer Ausnahme (Ausfahrt vom oberen Postplatz in Richtung Bahnhofstrasse) unterbunden. Die neue Verkehrsführung soll gleich mehrere Vorteile bringen: Der Ablauf am Knoten Postplatz wird vereinfacht und seine Kapazität erhöht. Auf dem oberen Postplatz kann eine Begegnungszone eingeführt und dadurch den Fussgängern ein Stück Stadtzentrum zurückgegeben werden. Die Poststrasse wird entlastet, die Anlieferung aller Geschäftshäuser zwischen der Bahnhof- bzw. der Postrasse kann störungsfreier erfolgen und die Zu- und Wegfahrten der Parkhäuser werden nicht mehr durch Verkehrsüberlastungen behindert (siehe GGR-Vorlage Nr. 1922 „Änderung des Verkehrsregimes auf dem oberen Postplatz“ vom 6. März 2007). Da die Aufwertung des öffentlichen Raums eine Voraussetzung für die Genehmigung des Bebauungsplans ist, wird im Sommer 2007 die Änderung des Verkehrsregimes als Versuch durchgeführt. Für die 2. Lesung des Bebauungsplans werden Ergebnisse des Versuchs vorliegen.

Sollte die neue Verkehrsführung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan und der Neugestaltung des Postplatzes nicht oder in abgeänderter Form umgesetzt werden, und die Verkehrsbelastung der Poststrasse nicht reduziert werden können, so sind die Fahrbeziehungen des neuen öffentlichen Parkhauses Post nur in einem Rechts-Rechts-System zulässig.

Die Erstellung von öffentlichen Parkplätzen im neuen Parkhaus bedingt die Aufhebung von mindestens 60 öffentlichen oberirdischen Parkplätzen im Umkreis von 300 m des Bebauungsplans. Dies kann in Etappen geschehen. In einer ersten Etappe, zusammen mit der Realisierung des Bebauungsplans Post und der Umgestaltung des oberen Postplatzes, sind mindestens 35 oberirdische Parkplätze aufzuheben. Entsprechend der GGR-Vorlage Nr. 1825 „Neugestaltung Postplatz“ vom 30. November 2003 stehen im Zusammenhang mit einem neuen Parkhaus am Postplatz folgende Parkplätze zur Diskussion: 11 Parkplätze (PP) Vorstadt, 2 PP Schmidgasse, 5 PP Bahnhofstrasse vor der Zuger Kantonalbank, 13 PP oberer Postplatz, 5 PP Hirschenplatz und 2 PP Zeughausgasse Nord, total 38 Parkplätze. Damit kann die im Vorprüfungsbericht zum Bebauungsplan Post verlangte Aufwertung des Aussenraums realisiert werden. In einer zweiten Etappe, beispielsweise im Zusammenhang mit der Realisierung des Stadttunnels, sind mindestens 25 weitere oberirdische Parkplätze aufzuheben.

Die für die Bewohner und Beschäftigten erforderlichen Veloabstellplätze sind innerhalb der Bauvolumen zu erstellen. Im Freien sind für die Besucher und Kunden mindestens 30 Veloabstellplätze und im Bereich des südlichen Stadtbahnhaltestellenzugangs weitere 20 Veloabstellplätze zu erstellen. Die genau Lage ist im Gestaltungs- und Betriebskonzept Postplatz festgelegt.

Die Auswirkungen der neuen Verkehrsführung sowie das Verkehrsaufkommen des neuen Parkhauses wurden in einem umfassenden Gutachten des Planungsbüros Jeni + Gottardi AG untersucht. Die Erkenntnisse wurden dem GGR mit der Vorlage Nr. 1922 „Änderung des Verkehrsregimes auf dem oberen Postplatz“ vom 6. März 2007 unterbreitet. Das Tiefbauamt des Kantons Zug begrüsst mit Schreiben vom 27. November 2006 die Entflechtung der Verkehrsströme mit der neuen Verkehrsführung.

2.5 Baulinienänderung

Die bestehende Baulinie entlang der Poststrasse wird in Richtung Süden weitergeführt, um das Hauptpostgebäude gezogen und in Richtung Schanz verlängert. Im Abstand von 3.0 m zur Hauptbaulinie entlang der Schanz sowie im Osten und Norden entlang der Perimetergrenze wird eine Unterniveaubaulinie für die Realisierung des Parkhauses festgelegt.

3. Zonenplanänderung

Der nördliche Teil des Bebauungsplangebiets, Parzelle GS 897, liegt in der Kernzone K5. Der südliche Teil, GS 1026, ist gegenwärtig der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (ÖIB) zugeteilt. Neu wird entsprechend der Nutzung des Areals der ganze Perimeterbereich der Kernzone K5 zugeordnet.

4. Anpassungen weiterer Planungsinstrumente

Im Zusammenhang mit der Zonenplanänderung von der Zone des öffentlichen Interesses in eine Kernzone muss auch der Teilrichtplan Siedlung und Landschaft entsprechend angepasst werden. Die Beschlussfassung des Teilrichtplans fällt in die Kompetenz des Stadtrats und wird dem Grossen Gemeinderat zur Kenntnis gebracht.

5. Verfahren

5.1 Mitwirkung

Der Bebauungsplan Post wurde in enger Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern (Familie Andermatt und Schweizerische Post), dem Architekturbüro Leutwyler Partner Architekten AG, dem Büro Hager Landschaftsarchitektur AG sowie weiteren Fachplanern entwickelt.

5.2 Stadtbildkommission

Die Stadtbildkommission hat den Bebauungsplan Post an mehreren Sitzungen beraten. Zudem wurde im Januar 2007 ein Workshop zum Thema Städtebau mit Vertretern der Stadtbildkommission, externen Experten sowie Fachleuten des Kantons Zug (Denkmalpflege und Amt für Raumplanung) durchgeführt.

Die Neubauvolumen konnten im Rahmen der Projektentwicklung vereinfacht und dadurch klare Aussenräume geschaffen werden. Die Gliederung der Bauten in ein stehendes, ein liegendes und ein füllendes Volumen berücksichtigen den städtischen Kontext im Übergang von der Alt- zur Neustadt. Das Hauptpostgebäude wird freigespielt und die Sichtbeziehungen zum Guggi und zur Stadtbahnhaltestelle bleiben bestehen.

5.3 Kantonale Vorprüfung

Am 12. Oktober 2006 hat die Baudirektion des Kantons Zug in ihrem Vorprüfungsbericht zum Bebauungsplan Post verschiedene Vorbehalte und Empfehlungen aufgeführt. Die zentralen Punkte der Vorprüfung betrafen städtebauliche und denkmalpflegerische Aspekte sowie die in § 32 PBG geforderten Vorteile eines Bebauungsplans für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung. Um diese Vorteile (gleichzeitige städtebauliche Aufwertung des oberen Postplatzes, verbunden mit der Verlegung der dort liegenden oberirdischen Parkplätze ins Parkhaus) rechtlich zu sichern, sei entweder der Perimeter des Bebauungsplans um den oberen Postplatz zu erweitern oder der Bebauungsplan in ein Gesamtkonzept zu integrieren. Die Stadt Zug und die Grundeigentümer wählten Letzteres für die Weiterbearbeitung des Bebauungsplans.

Das Ergebnis der Vorprüfung vom 12. Oktober 2006 führte nach Gesprächen mit Vertretern der Grundeigentümer, der Baudirektion und der Stadt Zug sowie nach einem Workshop Städtebau zu einer Überarbeitung des Bebauungsplans Post.

Der überarbeitete Bebauungsplan wurde von der Baudirektion mit Datum vom 13. April 2007 ein zweites Mal vorgeprüft.

Die Baudirektion ist damit einverstanden, den Perimeter des Bebauungsplans Post nicht auszuweiten. Dafür ist zur Sicherung der gestalterischen Vorteile des Bebauungsplans gemäss § 32 PBG der Baudirektion mit den Genehmigungsakten des Bebauungsplans Post einerseits ein Vorvertrag zu einem Kaufvertrag für die öffentli-

chen Parkplätze und ein rechtskräftiger Kreditbeschluss für den Erwerb der Parkplätze sowie andererseits ein Gestaltungskonzept Postplatz inklusive Bauprojekt mit rechtskräftigem Beschluss des Baukredits für die Umgestaltung des oberen Postplatzes zu unterbreiten.

Der Bereich Städtebau / Denkmalpflege konnte bis auf zwei Punkte bereinigt werden: Die Baudirektion des Kantons Zug erachtet acht Geschosse für das nordöstliche Neubauvolumen als höchste noch zulässige Gebäudehöhe für eine gute Einpassung in die bauliche und topographische Situation. Der Stadtrat und die Grundeigentümer vertreten die Auffassung, dass neun Geschosse an diesem Ort vertretbar sind. Die Aussicht vom Guggi wird nicht tangiert, es werden einzig die dahinterliegenden Bauten (Plaza und Zuger Kantonalbank) abgedeckt. Die Sicht auf den See bleibt erhalten. Weniger die Gebäudehöhe als die architektonische Gestaltung des Baus ist von Bedeutung. Es ist ein städtisches Erscheinungsbild zu entwickeln; auf einen vorstädtischen Bau mit ausgeprägter Seeorientierung ist zu verzichten.

Die Baudirektion des Kantons Zug postuliert zur Verbesserung der Einsehbarkeit des zentralen Wartebereichs der Stadtbahn-Haltestelle, den nördlichen Rand des Baufelds B auf die Flucht des Postgebäudes zurückzusetzen. Der Stadtrat und die Grundeigentümer sind der Auffassung, dass das Baufeld B, wie es am Workshop Städtebau vom Januar 2007 erarbeitet wurde, unverändert belassen werden soll. Die am Workshop erarbeitete Figur lebt von den in rückwärtigen städtischen Räumen typischen versetzten Aussenräumen. Das Aufnehmen der Flucht des Hauptpostgebäudes ergäbe eine städtebaulich ungewollte Flucht und eine ungewollte Einheit von Haupt- und Nebenzubau.

Bei einer allfälligen Nichtgenehmigung der beiden städtebaulichen Vorbehalte wäre die planerische Zweckmässigkeit des Bebauungsplans nicht in Frage gestellt.

Die Baudirektion verlangt des Weiteren, dass im Gestaltungs- und Betriebskonzept Postplatz aufzuzeigen ist, wie der zusätzliche Stadtbahnhaltestellenzugang baulich gelöst wird. Zudem ist die Entwässerung darin zu konkretisieren. Zuhanden der öffentlichen Auflage des Bebauungsplans ist für das Parkhaus eine Lärmprognose nach Art. 25 Abs.1 USG zu erstellen sowie ein Planungsbericht zu erarbeiten. Diese Anforderungen können erfüllt werden.

6. Vorvertrag zu einem Kaufvertrag für die öffentlichen Parkplätze

Bezüglich der Erstellung und den Kauf der öffentlichen Parkplätze wurden verschiedene Abklärungen durch Ingenieure und Kostenplaner sowie intensive Verhandlungen mit den Grundeigentümern geführt. Am Anfang stand der Erwerb der Parkplätze zu einem Pauschalpreis pro Parkplatz im Vordergrund. Im Zuge der Bearbeitung zeigte sich, dass die Erstellung der Parkgarage und die Festlegung des Preises mit zahlreichen Unsicherheiten verbunden sind. Die Festlegung des Pauschalpreises im Voraus erfordert eine Absicherung des Verkäufers gegen diverse Risiken, welche im Zuge der Realisierung eintreten könnten. Die private Bauherrschaft beabsichtigt, lediglich zwei Untergeschosse für den Eigenbedarf zu erstellen. Bezüglich der „Richtigkeit/Angemessenheit“ des Pauschalpreises bestand bei beiden Vertragspartnern eine Unsicherheit. Deshalb einigten sich die Parteien, dass der Kaufpreis aufgrund einer offenen Abrechnung festzulegen ist, wobei durch die Stadt Zug ganze Untergeschosse mit je rund 52 Parkplätzen (+/- 2 PP Planungsunsicherheit) zu erwerben

sind. Die Erstellung von zwei bis drei von der Stadt beanspruchten Parkgeschossen führt umgerechnet zu einem Preis zwischen CHF 80'000.-- bis CHF 90'000.-- pro Parkplatz (inklusive Abgeltung der Baurechte, Kosten der Zufahrtsrampen, Ausrüstungen, Zugänge im Hochbau u. ä.).

Der Stadtrat genehmigte den Vorvertrag zum Kaufvertrag, Fassung vom 4. Mai 2007, am 8. Mai 2007 unter Vorbehalt der Zustimmung durch den Grossen Gemeinderat. Bei einem Kaufpreis von mehr als CHF 5 Mio. liegt die Zuständigkeit für den Abschluss des Hauptvertrags beim Grossen Gemeinderat; bei einem Preis von mehr als CHF 7 Mio. ist das fakultative Referendum gegeben (§ 16 Abs. 2 lit. e in Verbindung mit § 8 Abs. 1 lit. g der Gemeindeordnung). Der Vorvertrag wird gleichzeitig mit der 1. Lesung des Bebauungsplans und der Zonenplanänderung dem Grossen Gemeinderat zur Kenntnisnahme unterbreitet. Die wichtigsten Eckdaten des Vorvertrags sind:

- Der Kaufpreis wird offen abgerechnet. Er ist abhängig von der Anzahl der zu erwerbenden Parkgeschosse, wobei die Anzahl Parkgeschosse definitiv im Hauptkaufvertrag zu vereinbaren ist. Die Basis für die Kaufpreisberechnungen bilden 89 % der Gesamtkosten der Parkgarage (die restlichen 11 % gehen zulasten der darauf stehenden Hochbauten).
- Die Gesamtkosten der Parkgarage setzen sich zusammen aus den effektiven Baukosten, den Honoraren für die Planungsleistungen an der Parkgarage, dem Generalunternehmer-Honorar der Bauherrschaft, dem Entgelt für die im Erdgeschoss (Zugänge) und in den Obergeschossen (Lüftung) beanspruchten Flächen und der Abgeltung des unterirdischen Überbaurechts für den städtischen Teil der Parkgarage.
- In den Gesamtkosten der Parkgarage nicht eingeschlossen sind die Kosten für zusätzliche Ausbauwünsche der Stadt Zug, welche zurzeit noch nicht bekannt sind (z.B. erhöhte Sicherheitsanforderungen, Videoüberwachung, etc.). Für diese bedarf es einer schriftlichen Bestellung durch den Stadtrat.
- Vor dem Vollzug des Hauptkaufvertrags sind die beiden Grundstücke (GS 897 und GS 1026) so zu parzellieren, dass die gemeinsame Parkgarage auf einem separaten Grundstück im Überbaurecht realisiert werden kann. Die Eigentumsübertragung an diesem separaten Grundstück auf die Stadt erfolgt per Vollzug, d.h. innert drei Monaten nach Baubeginn.
- Die Verkäufer verpflichten sich in ihrer Funktion als Totalunternehmer, bei der Realisierung der Parkgarage die Aufträge für Bauleistungen im Konkurrenzverfahren zu vergeben. Dabei gelten die gleichen Schwellenwerte wie bei der Stadt. Das wirtschaftlich günstigste Angebot erhält den Zuschlag. Da es sich aber um eine private Bauherrschaft handelt, finden die submissionsrechtlichen Vorschriften nur wie beschrieben sinngemäss Anwendung.
- Die Stadt Zug hat das Recht, jederzeit in die Bauabrechnung der Parkgarage Einsicht zu nehmen und diese zu prüfen bzw. durch einen externen Bautreuhänder auf eigene Kosten prüfen zu lassen. Die Vertragsparteien definieren vor Baubeginn eine Projektorganisation, in welcher jede Partei die Ansprechpartner, die Vertretungsverhältnisse und die Kompetenzen der Ansprechpartner bekannt gibt.

- Mit der 2. Lesung des Bebauungsplans und der Zonenplanänderung wird dem GGR der Kaufkredit für den Erwerb von zwei oder drei Parkgeschossen im neu zu realisierenden Parkhaus zur Beschlussfassung unterbreitet. Der Hauptkaufvertrag tritt in Kraft, wenn seitens der Bauherrschaft kumulativ folgende drei Voraussetzungen erfüllt sind: Die Finanzierung seitens der Bauherrschaft oder deren Rechtsnachfolger muss sichergestellt sein. Das Bauprojekt für die Überbauung muss rechtskräftig bewilligt sein. Der Bauentscheid für die Realisierung des Gesamtprojekts seitens der Bauherrschaft oder deren Rechtsnachfolger muss vorliegen.
- Gesetzt den Fall, der Hauptkaufvertrag könnte aus politischen Gründen nicht abgeschlossen werden wegen fehlendem Kaufkredit, fehlender Rechtskraft des Bebauungsplans Post, Plan Nr. 7060, oder der Zonenplanänderung, Post Plan Nr. 7241, so entschädigt die Stadt die Verkäufer mit CHF 200'000.--. Diese Entschädigung kann der Stadtrat in eigener Kompetenz beschliessen (§ 27 Abs. 2 lit. e in Verbindung mit § 16 Abs. 2 lit. e der Gemeindeordnung). Damit wären der bisherige Planungsaufwand und weitere den Verkäufern entstandene Kosten per Saldo aller Ansprüche abgegolten. Allfällige weitere Schadenersatzansprüche der Verkäufer gegenüber der Stadt Zug sind ausdrücklich wegbedungen; umgekehrt kann die Stadt Zug gegenüber den Verkäufern keinerlei Ansprüche stellen.
- Die Stadt Zug erhält gegenüber der Bauherrschaft ein Kaufsrecht an den betroffenen Grundstücken GS 897 und GS 1026 (inkl. Gebäude, jedoch ohne Postgebäude) gemäss den im Vorvertrag definierten Bedingungen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Stadt Zug das Projekt „Parkhaus Post“ nötigenfalls unabhängig von den anderen Vertragspartnern mit allenfalls neuen Investoren realisieren könnte.

7. Gestaltungs- und Betriebskonzept Postplatz

Der erweiterte Aussenraum des Bebauungsplans Post umfasst den oberen Postplatz und die Schanz. Zusammen mit der Realisierung der Neubauten und des Parkhauses sind diese Bereiche neu und einheitlich zu gestalten. Im Gestaltungs- und Betriebskonzept Postplatz sind die Richtlinien der Neugestaltung aufgezeigt.

Die Freiflächen um die Neubauten weisen eine einheitliche Aussenraumgestaltung zusammen mit dem oberen Postplatz auf. Ein harter, urbaner Belag mit eingelegten Intarsien zieht sich von Fassade zu Fassade. Er verbindet bestehende mit neuen Gebäuden, bzw. den oberen Postplatz mit dem neuen Areal. Die Freiräume sind funktional und klar. Innerhalb des Bebauungsplangebiets entsteht durch reduzierte, bewusst gesetzte Gestaltungsmittel und Ausstattung sowie den Verzicht auf Begrünung eine multifunktionale, urbane Hofsituation. Das neue Areal lebt von seiner Nutzung, der Nähe zur Altstadt, zur Neustadt und zum See. Die Zugänge zur Stadtbahn und die halböffentlichen Nutzungen, die die Flächen zonieren, schaffen attraktive Fussgängerflächen. Die bestehende Topographie gibt die Gestaltung vor. Ein zum See geneigter Platz mit geschwungenen Linien wird von einer inszenierten Hangkante begrenzt. Die Materialien beziehen sich auf die Geologie. Die Intarsien auf dem Platz bestehen aus einem harten Sedimentgestein, die platzbegrenzende Betonmauer mit sichtbaren Zuschlägen erinnert an die Moränenhügel. Eine Treppe durchbricht die Hangkante und erschliesst die darüber liegende Landschaft mit der

Stadtbahnhaltestelle. Sie ist auf die Sichtachse zum Platz und See bezogen. Die Dächer der neuen Gebäude sind begrünt. Die Dachbegrünung berücksichtigt die Wirkung von oben und reagiert mit der Formensprache auf die Einsehbarkeit. Sie ist von unten nicht sichtbar und gewährleistet Retentionsflächen für die Entwässerung. Die Versickerung ist zwischen Poststrasse und Hangkante aufgrund der Geologie nicht möglich. In der weiteren Projektentwicklung ist die angestrebte Versickerung auf dem oberen Postplatz zu prüfen. Die geplanten Veloabstellplätze werden bei den Zugängen der Stadtbahnhaltestellen sowie nördlich des Baufelds A angeordnet. Die Bewilligung des Projektierungskredits für die Neugestaltung des oberen Postplatzes (Beilage 6.2) liegt in der Kompetenz des Stadtrates. Der Objektkredit hierfür wird in der 2. Lesung dem Grossen Gemeinderat unterbreitet.

8. Motionen und Postulate Postplatz

In der GGR-Vorlage Nr. 1861 vom 6. Dezember 2006 wurden folgende parlamentarische Vorstösse zum Thema „Parkhaus und Neugestaltung Postplatz“ kurz behandelt:

- Motion der FDP-Fraktion betreffend Neugestaltung des Postplatzes inklusive Erweiterung des unterirdischen Parkplatzangebotes vom 26. April 2002
- Motion der Fraktionen Alternative, SP und CSP betreffend Neugestaltung Postplatz mit neuer Verkehrsführung vom 27. Februar 2005
- Motion der Fraktionen Alternative, SP und CSP betreffend Projektstopp Parkhaus Postplatz vom 27. Februar 2005
- Motion der SVP-Fraktion betreffend Neugestaltung Postplatz: Parkhaus und Neugestaltung Postplatz, Änderung des Verkehrsregime Innenstadt vom 28. Februar 2005
- Postulat der CVP-Fraktion betreffend weitere Projektierung des Parkhauses Postplatz vom 23. März 2005
- Motion der Fraktionen FDP, SVP und CVP betreffend Neugestaltung Postplatz und Parkhaus vom 14. Juni 2005

Der GGR hat am 31. Januar 2006 diesbezüglich Folgendes beschlossen:

- die Motion der Fraktionen Alternative, SP und CSP betreffend Neugestaltung Postplatz mit neuer Verkehrsführung vom 27. Februar 2005 in ein Postulat umzuwandeln und zu überweisen
- die Frist für die Behandlung der Motion der Fraktionen Alternative, SP und CSP betreffend Projektstopp Parkhaus Postplatz vom 27. Februar 2005 um ein Jahr zu erstrecken
- das Postulat der CVP-Fraktion betreffend weitere Projektierung des Parkhauses Postplatz vom 23. März 2005 zu überweisen
- die Frist für die Behandlung der Motion der Fraktionen FDP, SVP und CVP betreffend Neugestaltung Postplatz und Parkhaus vom 14. Juni 2005 um ein Jahr zu erstrecken.

Die vorliegende Vorlage sowie die GGR-Vorlage Nr. 1922 „Änderung des Verkehrsregimes auf dem oberen Postplatz“ vom 6. März 2007 zeigen, dass der Stadtrat im Sinne dieser Vorstösse handelt. Die greifbaren Ergebnisse, welche die Abschreibung

der Vorstösse rechtfertigen, werden jedoch erst mit der 2. Lesung des Bebauungsplans Post und der Kreditsprechung für die Umgestaltung des oberen Postplatzes sowie den Kauf der Parkplätze im Parkhaus Post im Herbst 2007 vorliegen. In der 2. Lesung sollen die genannten Vorstösse sowie die Motion Peter Kamm betreffend „Post-Platz“ vom 8. November 1994 und die Motion Beat Holdener betreffend „Neugestaltung der Zeughausgasse“ vom 9. Mai 1995 als erledigt von der Geschäftskontrolle abgeschrieben werden.

9. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- den Bebauungsplan Post, Plan Nr. 7060, und
- die Zonenplanänderung Post, Plan Nr. 7241, in 1. Lesung zu verabschieden und
- den Teilrichtplan Siedlung und Landschaft, Anpassung Post, Plan Nr. 7242,
- den Vorvertrag zu einem Kaufvertrag für die öffentlichen Parkplätze und
- das Gestaltungs- und Betriebskonzept Postplatz zur Kenntnis zu nehmen.

Das Baudepartement wird beauftragt, gemäss § 39 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) den Bebauungsplan, die Zonenplanänderung und die Anpassung des Teilrichtplans Siedlung und Landschaft während 30 Tagen öffentlich aufzulegen und die Betroffenen direkt zu benachrichtigen.

Zug, 8. Mai 2007

Dolfi Müller, Stadtpräsident Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussesentwurf
2. Bebauungsplan Post, Plan Nr. 7060
3. Zonenplanänderung Post, Plan Nr. 7241
4. Teilrichtplan Siedlung und Landschaft Anpassung Post, Plan Nr. 7242
5. Vorvertrag zu einem Kaufvertrag für die öffentlichen Parkplätze vom 4. Mai 2007
6. Gestaltungs- und Betriebskonzept Postplatz vom 18. April 2007
 - 6.1 Situation Parkplatzprovisorium Oberer Postplatz
 - 6.2 Situation Neubauten Post / Umgestaltung Oberer Postplatz
 - 6.3 Situation Umgestaltung Unterer Postplatz

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Für Auskünfte steht Ihnen Departementssekretär Hans Stricker unter Tel. 041 728 20 66 zur Verfügung.

Beschlussesentwurf für 2. Lesung

B e s c h l u s s des Grossen Gemeinderates von Zug Nr.

betreffend Bebauungsplan Post, Plan Nr. 7060 / Zonenplanänderung Post, Plan Nr. 7241, Festsetzung / Vertrag über Kauf von Parkgeschossen im Parkhaus Post / Objektkredit für Umgebungsgestaltung Postplatz

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1932 vom 8. Mai 2007:

1. Der Bebauungsplan Post, Plan Nr. 7060, wird festgesetzt.
2. Die Zonenplanänderung Post, Plan Nr. 7241, wird festgesetzt.
3. Der Kaufvertrag für den Erwerb von öffentlichen Parkplätzen im Parkhaus Post wird genehmigt.
4. Für die Umgebungsgestaltung Postplatz wird ein Objektkredit von brutto CHF XY inkl. MWST zulasten der Investitionsrechnung, Konto X/Y, Objekt X, bewilligt.
5. Der Kredit gemäss Ziff. 4 erhöht oder senkt sich bis zum Zeitpunkt der Vertragsausfertigung entsprechend dem Zürcher Baukostenindex (Ausgangslage Indexstand 1. April 2006) für die entsprechende Arbeitsgattung. Nach dem Vertragsabschluss erfolgt die Berechnung der Teuerung aufgrund der KBOB-Richtlinien (Konferenz der Bauorgane des Bundes).
6. Die Investition von CHF XY ist mit jährlich 10 % abzuschreiben (§ 14 Abs. 3 Bst. b Finanzhaushaltgesetz).
7. Die Ziffern 1 - 4 dieses Beschlusses treten unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung, einer Beschwerde im Sinne von § 41 PBG sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.
8. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt des Kantons Zug zu veröffentlichen und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.
9. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

10. Das Baudepartement wird gestützt auf § 41 PBG beauftragt, Ziffer 1 und 2 des Beschlusses zweimal im Amtsblatt zu publizieren und während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.

Zug, Datum

Stefan Hodel, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Referendumsfrist:

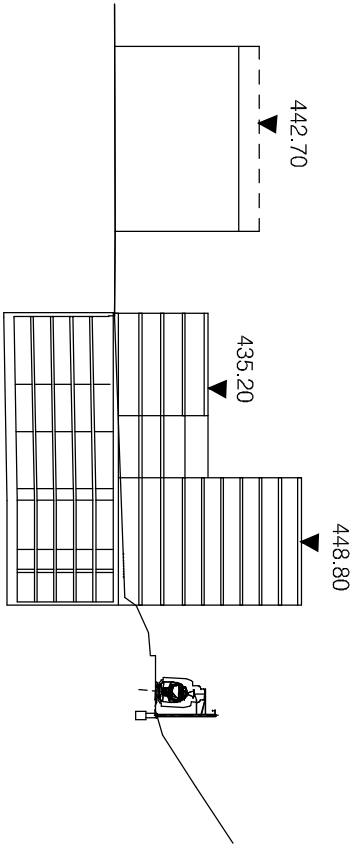
BEBAUUNGSPLAN

POST

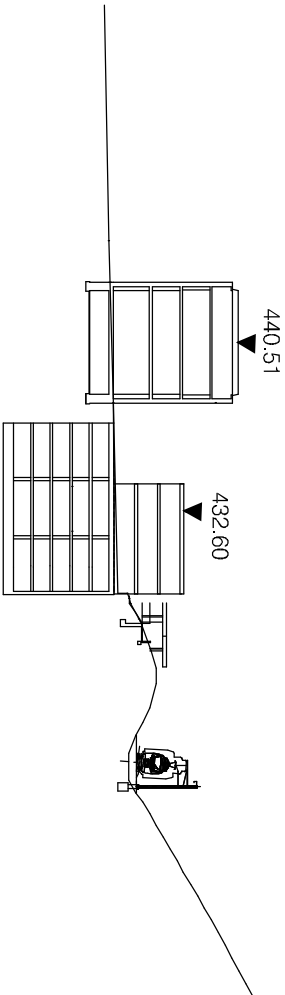
PLAN NR: 7060 DATUM : 2. UND 26. JUNI 2006/ 20. APRIL 2007	ERSETZT PLAN NR: 7036 TEILWEISE
VOM STADTRAT ZUR VORPRÜFUNG EINGEREICHT AM: 11. JULI 2006 / 6. MÄRZ 2007	
VON DER KANTONALEN BAUDIREKTION VORGEPRÜFT AM: 12. OKTOBER 2006 / 13. APRIL 2007	
GGR - VORLAGE NR: 1932 VOM: 8. MAI 2007	VOM STADTRAT VERABSCHIEDET AM: 8. MAI 2007
1. PUBLIKATION IM AMTSBLATT NR: VOM: ZIFFER:	1. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT VOM: BIS:
VOM GROSSEN GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM: DER PRÄSIDENT: DER STADTSCHREIBER: ARTHUR CANTieni	
2. PUBLIKATION IM AMTSBLATT NR: VOM: ZIFFER:	2. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT VOM: BIS:
GENEHMIGT VON DER BAUDIREKTION DES KANTONS ZUG AM:	

LEGENDE	
GENEHMIGUNGSGEHALT	
	BEBAUUNGSPLANPERIMETER
	NEUE BAULINIE ZU GENEHMIGEN
	NEUE ZWANGSBAULINIE ZU GENEHMIGEN
	NEUE UNTERNIVEAUBAULINIE ZU GENEHMIGEN
	BAUFELD A MAX. 4300 M2 AGF WOHNANTEILSPFLICHT MIND. 30 %
	BAUFELD B MAX. 2200 M2 AGF WOHNANTEILSPFLICHT 0 %
	HAUPTPOST, GESCHÜTZTES KULTUROBJEKT DAS AUSNÜTZUNGSMASS WIRD DURCH DAS VOLUMEN BESTIMMT. WOHNANTEILSPFLICHT 0 %
	OK FERTIG DACH / DACHAUFBAUTEN SIND NUR ZULÄSSIG, WENN DER STANDORT TECHNISCH BEDINGT IST. SIE SIND IN DIE DACHGESTALTUNG MIT EINZUBEZIEHEN.
	EIN- UND AUSFAHRT TIEFGARAGE / SOFERN DIE VERKEHRSBELASTUNG AUF DER POSTSTRASSE NICHT REDUZIERT WERDEN KANN, SIND DIE FAHRBEZIEHUNGEN AUSSCHLIESSLICH RECHTS - RECHTS ZULÄSSIG.
	ANSCHLUSSMÖGLICHKEIT FÜR TIEFGARAGE AUF GS 898 (LAGE SCHEMATISCH)
	ANLIEFERUNG / FEUERWEHR
	BESTEHENDER ZUGANG STADTBahn - HALTESTELLE
	OPTION FÜR NEUEN, ZUSÄTZLICHEN ZUGANG STADTBahn - HALTESTELLE
	ZUGANG ÖFFENTLICHES PARKHAUS (LAGE SCHEMATISCH) IM BAUFELD A IST NUR EIN ZUGANG ZU REALISIEREN.
	FLÄCHEN MIT ÖFFENTLICHEM FUSSWEGRECHT. DIE ANORDNUNG VON PUBLIKUMSORIENTIERTEN NUTZUNGEN, VELOABSTELLPLÄTZEN, ABSTELLFLÄCHEN ANLIEFERUNG POST ETC. IST ZULÄSSIG.
INFORMATION	
	GENEHMIGTE BAULINIEN
	GENEHMIGTE ARKADENBAULINIEN
	GENEHMIGTE ZWANGSBAULINIE
	GENEHMIGTE SPEZIALBAULINIE

SCHEMASCHNITT



A - A



B - B

BESTIMMUNGEN

1. ZWECK / ZIEL
DER BEBAUUNGSPLAN SCHAFFT DIE PLANUNGSRECHTLICHEN VORAUSSETZUNGEN FÜR EINE ZWECKMÄSSIGE ÜBERBAUUNG UNTER EINBEZUG DES GESCHÜTZTEN HAUPTPOSTGEBÄUDES, FÜR DIE ERRICHTUNG EINES ÖFFENTLICHEN PARKHAUSES UND EINE AUFWERTUNG DES AUSSENRAUMS.
2. NUTZUNG / AUSNUTZUNGSMASS
IM ERDGESCHOSS ALLEER BAUTEN SIND ATTRAKTIVE, PUBLIKUMSORIENTIERTE NUTZUNGEN VORZUSEHEN. IM ERDGESCHOSS KÖNNEN IM BEREICH DER HAUSZUGÄNGE AUCH NEBEN- UND ABSTELLRÄUME FÜR VELOS ETC. ANGEORDNET WERDEN. DIE ANGABEN DER MAX. ANZURECHNENDEN GESCHOSSFLÄCHE DER BAUFELDER BEZIEHEN SICH AUF DAS OBERIRDISCHE BAUVOLUMEN. DAS UNTERIRDISCHE AUSNUTZUNGSMASS, SOFERN VORHANDEN, WIRD DURCH DAS VOLUMEN BESTIMMT.
3. GESCHOSSHÖHEN
UNTER EINHALTUNG DER MAXIMALEN GEBÄUDEHÖHEN SIND DIE GESCHOSSHÖHEN FREI EINTEILBAR. WOHN- SCHLAF- UND ARBEITSRÄUME MÜSSEN MINDESTENS EINE LICHT- HÖHE VON 2.40 M AUFWEISEN, DIE ERDGESCHOSS- MINDESTENS EINE LICHT- HÖHE VON 4.50 M.
4. GESTALTUNG BAUTEN
DIE NEUBAUTEN SIND SO ZU KONZIPIEREN, DASS HINSICHTLICH MASSSTÄBLICHKEIT, FORMENSPRACHE, GLEDERUNG, MATERIALWAHL UND FARBGEBUG IM ZUSAMMENSPIEL MIT DEN HISTORISCHEN BAUTEN EINE SEHR GUTE GESAMTWIRKUNG ERZIELT WIRD. DIE FLACHDÄCHER SIND ZU BEGRÜNEN. SIE KÖNNEN FÜR BEWOHNER UND BESCHÄFTIGTE ALS AUFEENTHALTS- UND SPIELBEREICHE AUSGESTALTET WERDEN.
5. GESTALTUNG UMGEBUNG
DER GESAMTE AUSSENRAUM ZWISCHEN DER HAUPTPOST UND DEN NEUBAUTEN IST ALS ATTRAKTIVE FUSSGÄNGERFLÄCHE INKLUSIVE OPTION FÜR EINEN ZUSÄTZLICHEN ZUGANG ZUR STADTBAHNHALTESTELLE AUSZUGESTALTEN. ZUSAMMEN MIT DER PLATZGESTALTUNG OBERER POSTPLATZ UND SCHANZ IST EINE EINHEITLICHE AUSSENRAUMGESTALTUNG ZU KONZIPIEREN, SODASS EINE SEHR GUTE GESAMTWIRKUNG ERZIELT WIRD. MASSGEBEND IST DAS GESTALTUNGS- UND BETRIEBSKONZEPT POSTPLATZ ZUG VOM 18. APRIL 2007. EINE AUFFÄLLIGE ETAPPIERUNG DER UMGEBUNGSGESTALTUNG IST IM KONZEPT AUFZUZEIGEN.
6. ANLIEFERUNG
DIE ANLIEFERUNG AUF DEM PLATZBEREICH ZWISCHEN DER HAUPTPOST UND DEN NEUBAUTEN IST NUR FÜR DIE BETREIBER DER VERKAUFSFLÄCHEN UND DIE MIETER BZW. EIGENTÜMER DER WOHN- UND DIENSTLEISTUNGS- NUTZUNGEN GESTATET. PRIVATKUNDEN HABEN DIE KURZZEITPARKPLÄTZE AUF ÖFFENTLICHEM GRUND ODER DAS ÖFFENTLICHE PARKHAUS ZU BENUTZEN.
7. PARKIERUNG AUTOS
DAS PARKHAUS WEIST MAXIMAL 5 GESCHOSS- MIT MAXIMAL 270 PARKPLÄTZEN AUF. DAVON SIND MAXIMAL 3 GESCHOSS- ÖFFENTLICH UND WÄHREND 24 STD. ZUGÄNGLICH. MAXIMAL 2 PARKGESCHOSS- SIND FÜR DIE PRIVATEN NUTZUNGEN RESERVIERT. DIE GENAUE AUFTEILUNG ERFOLGT IM RAHMEN DER PROJEKTIERUNG/BAUBEWILLIGUNG. DIE ERSTELLUNG DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE IM PARKHAUS BEDINGT DIE AUFHEBUNG VON MINDESTENS 60 ÖFFENTLICHEN OBERIRDISCHEN PARKPLÄTZEN IM UMKREIS VON 300M DES BEBAUUNGSPLANS. DIES KANN IN ETAPPEN GESCHEHEN. IN EINER 1. ETAPPE SIND IM ZUSAMMENHANG MIT DER UMGESTALTUNG DES OBEREN POSTPLATZES MINDESTENS 36 OBERIRDISCHE PARKPLÄTZE AUFZUHEBEN UND IN EINER 2. ETAPPE, BEISPIELSGEWEISE IM ZUSAMMEN- HANG MIT DER REALISIERUNG DES STADTTUNNELS, MINDESTENS 25. OBERIRDISCH SIND INNERHALB DES PERIMETERS NUR MAXIMAL 4 PRIVAT-PARKPLÄTZE ENTLANG DER NÖRDLICHEN GRENZE VON GS 897 ZULÄSSIG. ES WERDEN 6 KURZZEITPARKPLÄTZE FÜR DIE POST IM BEREICH OBERER POSTPLATZ/SCHANZ ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. DIE GENAUE LAGE WIRD IM RAHMEN DES GESTALTUNGS- UND BETRIEBSKONZEPTS POSTPLATZ ZUG FESTGEHALTEN.
8. ABSTELLPLÄTZE VELOS
DIE GEMÄSS PARKPLATZREGLEMENT ERFORDERLICHEN VELOABSTELLPLÄTZE FÜR BEWOHNER UND BESCHÄFTIGTE SIND INNERHALB DER BAUVOLUMEN ZU ERSTELLEN. IM FREIEN SIND FÜR BESUCHER UND KUNDEN MINDESTENS 30 VELO ABSTELLPLÄTZE UND IM BEREICH DES SÜDLICHEN ZUGANGS ZUR STADTBAHNHALTESTELLE MINDESTENS 20 VELO ABSTELLPLÄTZE ZU ERSTELLEN. DIE GENAUE LAGE WIRD IM GESTALTUNGS- UND BETRIEBSKONZEPT POSTPLATZ ZUG FESTGEHALTEN.
9. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN
SOFERN DER BEBAUUNGSPLAN KEINE ABWEICHENDEN BESTIMMUNGEN ENTHÄLT, GELTEN DIE VORSCHRIFTEN DER JEWELIGEN BAUORDNUNG UND DES ZONEPLANS. DER STADTRAT KANN KLEINE ABWEICHUNGEN BEWILLIGEN. BEI ÄNDERUNG DES ZONEPLANS UND/ODER DER BAUORDNUNG IST DER BEBAUUNGSPLAN ZU ÜBERPRÜFEN.



POST

DATUM: 05. JUNI 2006

VON DER KANTONALEN BAUDIREKTION VORGEPRÜFT AM: 12. OKTOBER 2006

VOM STADTRAT VERABSCHIEDET AM: 8. MAI 2007

1. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT

VOM: BIS:

DER STADTSCHREIBER:

VOM: BIS:

VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM:



K5

ÖIB

W3

A

ÖIF



TEILRICHTPLAN
SIEDLUNG UND LANDSCHAFT

ANPASSUNG POST

PLAN NR. 7242

DATUM: 05. JUNI 2006

VOM STADTRAT ZUR VORPRÜFUNG EINGEREICHT AM: 11. JULI 2006

VORPRÜFUNG DURCH DAS AMT FÜR RAUMPLANUNG: 12. OKTOBER 2006

PUBLIZIERT IM AMTSBLATT
NR.
VOM
ZIFFER

ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT
VOM BIS

VOM STADTRAT BESCHLOSSEN AM :

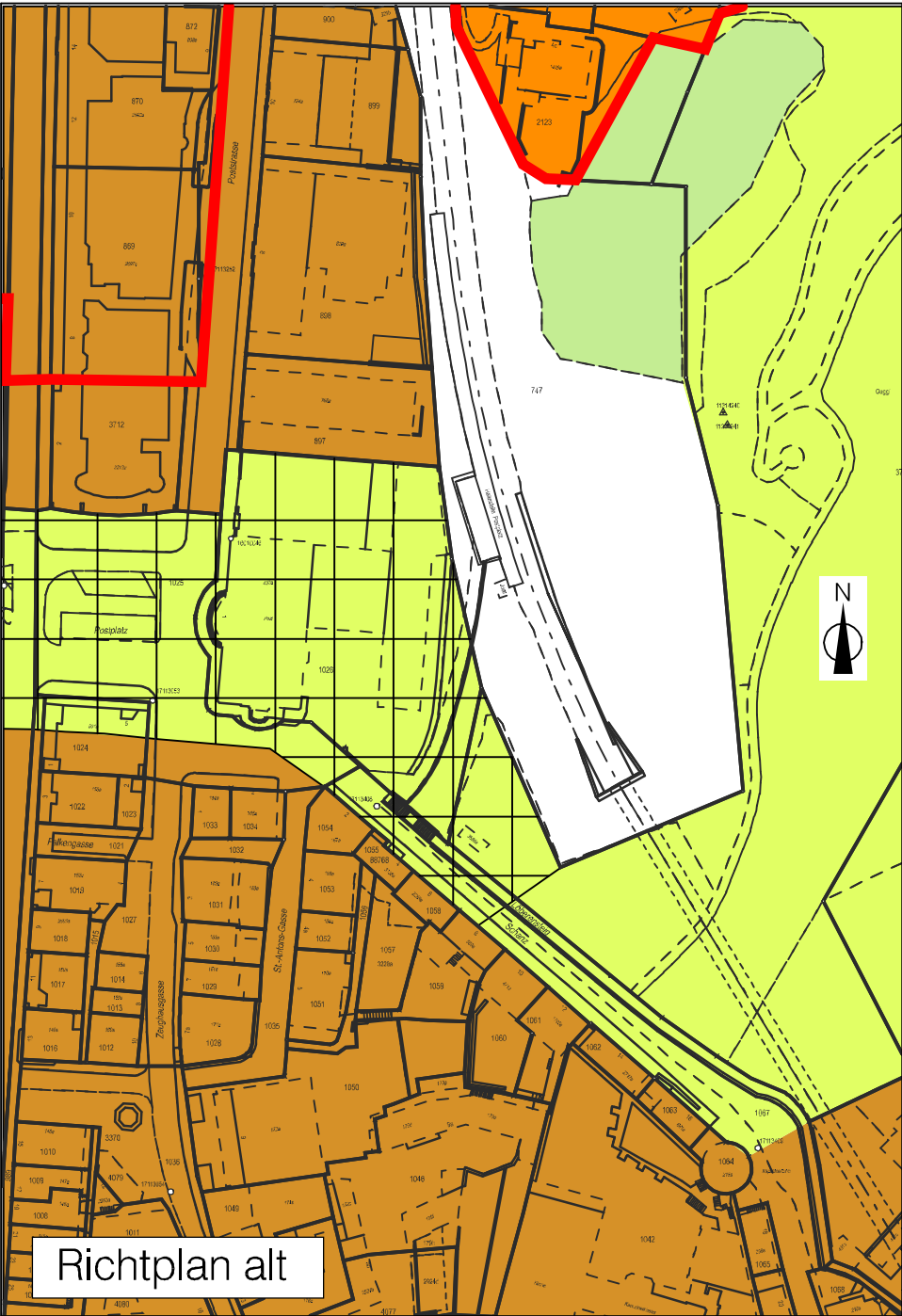
DER PRÄSIDENT:

CHRISTOPH LUCHSINGER

DER STADTSCHREIBER:

ARTHUR CANTIENI

VOM AMT FÜR RAUMPLANUNG GENEHMIGT AM :



Richtplan alt

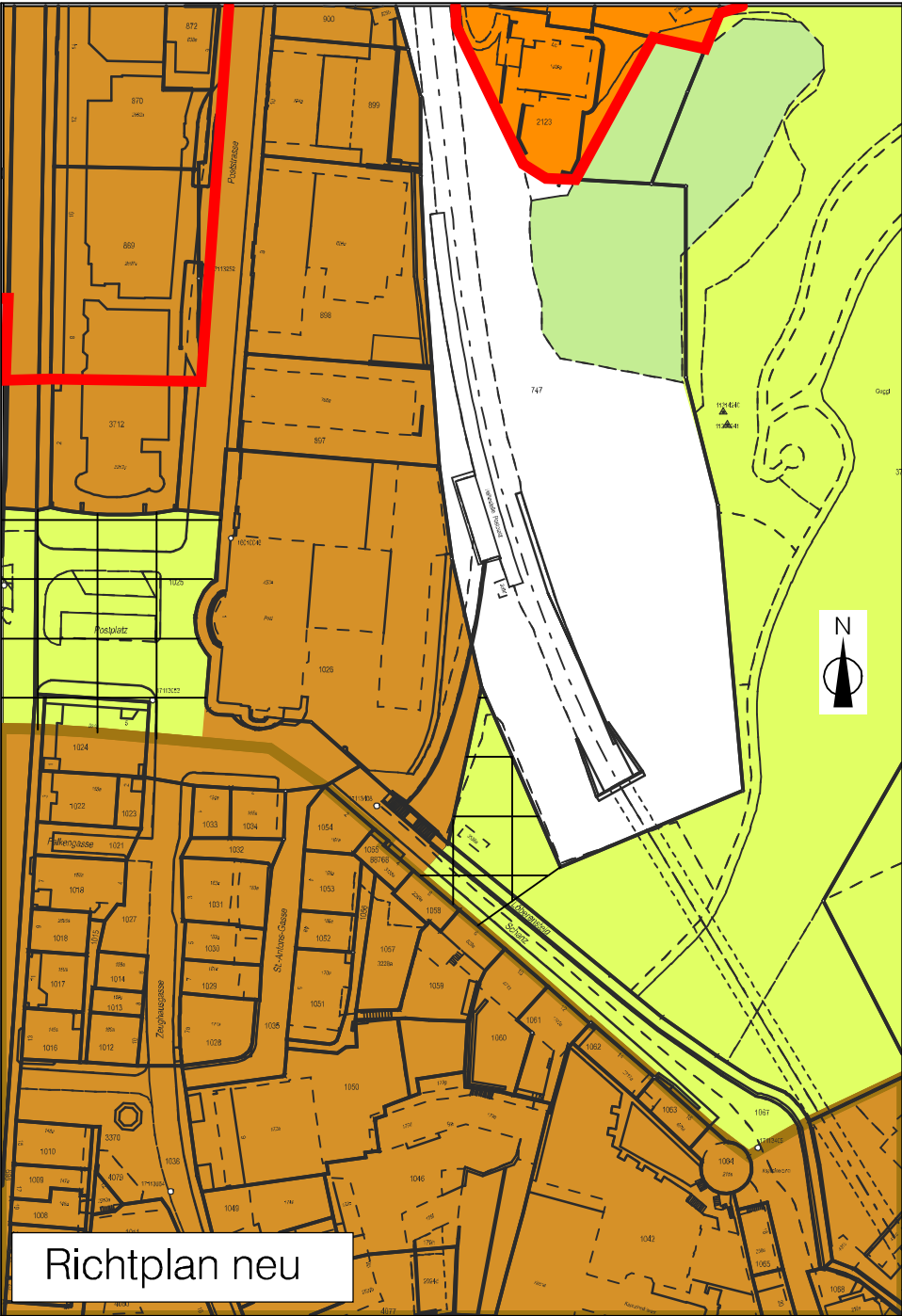
Legende:

Genehmigungsinhalt

- Kerngebiet
- Gebiet des öffentlichen Interesses
für Bauten und Anlagen

Information

- Wohnzone
- Gebiet des öffentlichen Interesses
für Freihaltung und Erholung
- Ortsbildschutzgebiet
- Wald



Richtplan neu

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, Viktoria-
strasse 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 Zahlungsversprechens 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 abzurechen 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**

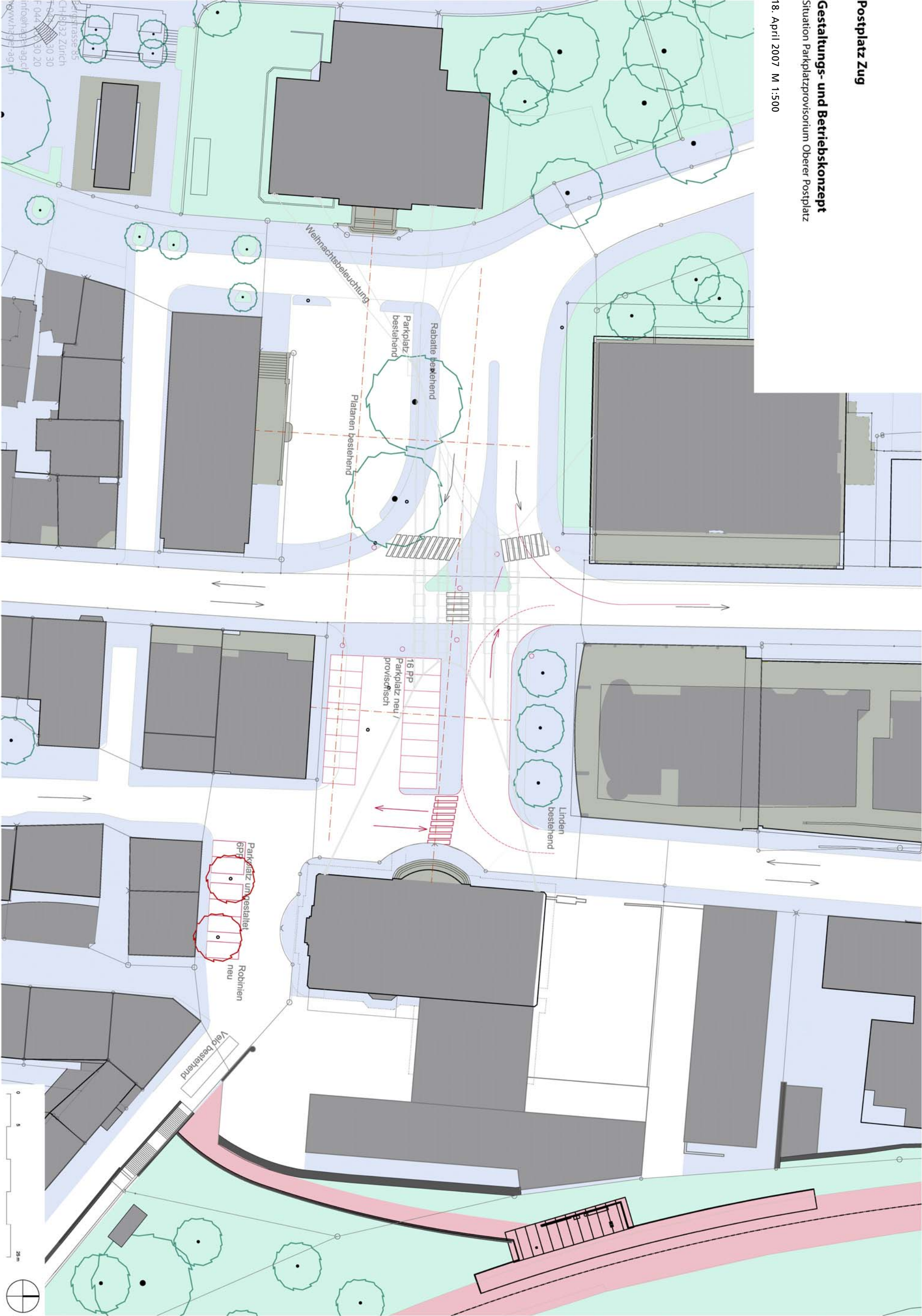
.....
Dolf Müller
Stadtpräsident

.....
Arthur Cantieni
Stadtschreiber

Postplatz Zug

Gestaltungs- und Betriebskonzept
Situation Parkplatzprovisorium Oberer Postplatz

18. April 2007 M 1:500



Postplatz Zug

Gestaltungs- und Betriebskonzept

Situation Neubauten Post / Umgestaltung Oberer Postplatz

18. April 2007 M 1:500



Postplatz Zug

Gestaltungs- und Betriebskonzept
Situation Umgestaltung Unterer Postplatz

18. April 2007 M 1:500

