

VEREINBARUNG

zu den Bebauungsplänen Bundesplatz Ost und West

Zwischen

der **Einwohnergemeinde Zug**, 6300 Zug
vertreten durch den Stadtrat von Zug, Postfach, 6301 Zug,

- Eigentümerin GS 843 und 844 / Zug -

nachfolgend EGZ

einerseits

und

Neue Warenhaus AG, per Adresse Schweizerische Lebensversicherungs- und Renten-
anstalt, General-Guisan-Quai 40, 8022 Zürich

- Eigentümerin GS 842 / Zug -

nachfolgend NW AG

andererseits

wird folgende **Vereinbarung** abgeschlossen:

I. Ausgangslage

1. Die EGZ ist Eigentümerin der GS 843 und 844 / Zug. Diese beiden Grundstücke gehören, zusammen mit anderen Grundstücken, zum Perimeter des Bebauungsplanes Bundesplatz Ost, Plan-Nr. 4486 A vom 2. Oktober 1989.
Die beiden GS 843 und 844 sind nicht überbaut. Auf GS 843 besteht ein von der EGZ bewirtschafteter, öffentlicher Parkplatz.
2. Die NW AG ist Eigentümerin des GS 842. Auf diesem Grundstück besteht ein Geschäftshaus mit einem 2-geschossigen, unterirdischen Parkhaus.
Die EGZ beabsichtigt die Festsetzung eines Bebauungsplanes Bundesplatz West, um die baurechtlichen Grundlagen für den zweckmässigen Umbau und die Aufstockung eines Wohn- und Geschäftshauses auf GS 842 zu schaffen.
3. Die mittel- und langfristige Nutzung des GS 843 (Parkplatz Bundesplatz) durch die EGZ ist ungewiss. Es bestehen auf politischer Ebene verschiedene Ideen. Damit mittel- und langfristige Nutzungsänderungen und die damit verbundenen Bedürfnisse der EGZ in privat-rechtlicher Hinsicht sichergestellt werden können, schliessen die eingangs genannten Parteien im Zuge der Festsetzung des Bebauungsplanes Bundesplatz West, jedoch unabhängig davon, die vorliegende Vereinbarung ab.

II. Vereinbarung

1. Umgebungsgestaltung

Die unterzeichneten Grundeigentümer beabsichtigen die Aussenflächen auf GS 842, 843 und 844 bei Änderungen so zu gestalten sind, dass die verschiedenen Bereiche des Bundesplatzes ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen. Es ist insbesondere auf Grenzvorrückungen und andere Vorkehrungen, welche den Bundesplatz als Einheit trennen würden, zu verzichten.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bebauungspläne. Details der neuen Umgebungsgestaltung auf GS 842 werden im Zuge des Baubewilligungsverfahrens geregelt.

2. Parkhaus auf GS 842

- 2.1 Das bestehende Parkhaus auf GS 842 (Parkhaus 1) umfasst derzeit 202 Parkplätze auf zwei Untergeschossen.
Die Eigentümerin von GS 842 ist in der Bewirtschaftung dieses Parkhauses 1 frei.
- 2.2 Sollte die EGZ die oberirdischen Parkplätze auf GS 843 aufheben, erklärt sich die NW AG für sich und ihre Rechtsnachfolger bereit, in ihrem bestehenden Parkhaus das 2. Untergeschoss mit 75 Parkplätzen öffentlich zugänglich zu halten (Ziff. 2.4).
- 2.3 Die NW AG wird einen Teil ihrer Parkplätze im 1. Untergeschoss Parkhaus 1 zufolge Nutzungsänderung (z.B. Einbau von Ladenfläche) aufgeben. Die EGZ hat unter diesen Umständen das Recht (Option), die bestehenden Parkplätze im 2. Unterge-

schoß Parkhaus 1 als öffentlich zugängliche Parkplätze zu beanspruchen (Ziff. 2.4). Voraussetzung dafür ist, dass sich die NW AG und die EGZ über die Abgeltung der dadurch entstehenden betrieblichen Mehrkosten und die Übernahme der Kosten für die technischen und baulichen Anpassungen in diesem Zusammenhang einigen (Ziff.2.5). Damit die baulichen und technischen Anpassungen in der laufenden Planung berücksichtigt werden können, muss die EGZ ihren Anspruch bis spätestens 60 Tage nach der 2. Lesung (GGR) Bebauungsplan Bundesplatz West geltend machen.

- 2.4 Öffentliche Zugänglichkeit gemäss Ziff. 2.2 und 2.3 vorstehend heisst, dass der Zugang, die Zu- und Wegfahrt, sowie die Nutzung der Parkplätze während 24 Stunden am Tag und ganzjährig gewährleistet sein muss. Ausgenommen ist die Beschränkung der Nutzung während Unterhalts- und Reinigungsarbeiten. Diejenigen Parkplätze, welche gemäss dieser Bestimmung öffentlich zugänglich sind, werden der jeweiligen Eigentümerin GS 842 im Sinne des Parkplatzreglements als Pflichtparkplätze angerechnet.
- 2.5 Falls es zu der beschriebenen Beanspruchung durch die Öffentlichkeit kommen sollte (öffentliche Zugänglichkeit), ist darüber zwischen der EGZ und der NW AG (oder ihren Rechtsnachfolgern) eine separate Vereinbarung abzuschliessen. In dieser Vereinbarung ist der Betrieb, die Nutzung, die Tarifierung, die Kostentragung und die Ertragsaufteilung zu regeln. Die der NW AG oder ihren Rechtsnachfolgern durch die öffentliche Mitbenützung entstehenden Mehrkosten und die Kosten für die erforderlichen baulichen und technischen Anpassungen sind in jedem Fall auszugleichen.
- 2.6 Die NW AG verpflichtet sich somit vorvertraglich im Sinne dieser Vereinbarung zur Einräumung eines Mitbenützungsrechtes an den Autoeinstellplätzen im 2. Untergeschoss zu Lasten GS 842 und zu Gunsten der EGZ für den Fall, dass die oberirdischen Autoabstellplätze auf GS 843 von der EGZ aufgegeben werden (Ziff. 2.2) oder für den Fall, dass die NW AG in einem Teil ihres Parkhauses Autoabstellplätze zufolge Nutzungsänderung aufgibt (Ziff.2.3). Zum Mitbenützungsrecht gehört insbesondere auch der fusswegmässige Zugang zum bestehenden Parkhaus 1 über das bestehende Treppenhaus.

3. Neues Parkhaus auf GS 843

- 3.1 Es ist mittel- oder langfristig denkbar, dass auf GS 843 - unterirdisch - ein neues Parkhaus als Ersatz für die bestehenden oberirdischen Parkplätze entsteht. Mit der vorliegenden Vereinbarung soll die Realisierung eines solchen Parkhauses auf GS 843 vorvertraglich sichergestellt werden.
- 3.2 Damit auf GS 843 jederzeit und unabhängig von der jeweiligen Eigentümerin GS 842 ein neues Parkhaus (Parkhaus 2) realisiert und betrieben werden kann,

vereinbaren die unterzeichneten Parteien vorvertraglich den Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages mit folgendem Inhalt:

a) Fahrwegrecht / Mitbenützung Rampen- und Schliessanlage

Die Erschliessung eines neuen Parkhauses auf GS 843 erfolgt über die bestehende Rampenanlage auf GS 842 und - über zwei Anschlüsse im 1. und 2. UG - über das bestehende Parkhaus auf GS 842. Die Anschlüsse sind aufgrund eines konkreten Projektes zu definieren.

Das Fahrwegrecht (inkl. Mitbenützung Rampen- und Schliessanlage) ist nach dem Entscheid über die Realisierung des Parkhauses auf GS 843 und nach Vorliegen eines konkreten Projektes als Grunddienstbarkeit zu Gunsten GS 843 und zu Lasten GS 842 zu begründen und im Grundbuch einzutragen.

b) Grenzbaurecht

Aufgrund der bestehenden Situation und den vorgesehenen Anschlüssen ist es sinnvoll, dass ein neues Parkhaus auf GS 843 direkt an der Grundstücksgrenze erstellt wird.

Das Grenzbaurecht ist nach dem Entscheid über die Realisierung des Parkhauses auf GS 843 und nach Vorliegen eines konkreten Projektes als Grunddienstbarkeit zu Gunsten GS 843 und zu Lasten GS 842 zu begründen und im Grundbuch einzutragen.

c) Entschädigung

Das Fahrwegrecht (inkl. Mitbenützung Rampen- und Schliessanlage) ist angemessen zu entschädigen. Die Entschädigung richtet sich nach dem dannzumaligen Wert und Zustand der Rampen- und Schliessanlage und der Durchfahrtsanlage; dies unter Berücksichtigung des damaligen Anlagewertes (indexiert mit dem Zürcher Baukostenindex). Zu berücksichtigen ist zudem ein allfälliger Verlust von Parkplätzen in den Anschlussbereichen Parkhaus 1 / Parkhaus 2. Zu entschädigen sind zudem sämtliche zusätzlichen technischen und baulichen Anpassungen auf GS 842.

Können sich die Parteien dannzumal über diese Entschädigung nicht einigen, entscheidet darüber abschliessend und verbindlich ein Dreierschiedsgericht. Es gelten für das Verfahren die einschlägigen Bestimmungen des Konkordates über die Schiedsgerichtsbarkeit.

d) Unterhalt

Der jeweilige Eigentümer GS 843 ist verpflichtet, sich am Unterhalt der mitbeanspruchten Anlagen (Rampe, Schliessanlage, Durchfahrtsbereiche, technische Einrichtungen Parkhaus 1, gegebenenfalls Treppenhaus, etc.) angemessen zu beteiligen. Können sich die Parteien darüber nicht einigen, erfolgt die Aufteilung der Kosten nach Massgabe der über die gemeinsame Erschliessungsanlagen erschlossenen Autoeinstellplätze in den Parkhäusern 1 und 2.

e) Öffentliche Zugänglichkeit

Da das neue Parkhaus 2 auf GS 843 in jedem Fall öffentlich zugänglich sein muss, müssen die gemeinsam genutzten Erschliessungsanlagen ebenfalls öffentlich zugänglich gemacht werden (Ziff. 2.4 vorstehend). Im Zusammenhang mit der Regelung der Entschädigung bzw. der Unterhaltsbeteiligung ist dieser Umstand angemessen zu berücksichtigen. Der Eigentümerin GS 842 als Betreiberin des privaten Parkhauses 1 ist der Mehraufwand zu entschädigen.

f) Betrieb

Der Betrieb des neuen Parkhauses 2 ist nach Möglichkeit mit dem jeweiligen Eigentümer GS 842 bzw. dem Betreiber des Parkhauses 1 zu vereinbaren. Insbesondere werden die Parteien einen gemeinsamen Betrieb anstreben. Dabei ist eine einheitliche Tariffierung zu vereinbaren, welche sich nach den Grundsätzen eines ertragsorientierten Betriebes richten. Können die Tarife wegen der Berücksichtigung öffentlicher Interessen der EGZ (z.B. Anpassung an Parkierungsgebühren von öffentlichen Parkplätzen in der Umgebung der Parkhäuser 1 und 2) oder wegen privater Interessen der Eigentümerin GS 842 (z.B. Vergünstigung für Kunden) nicht nach den genannten Grundsätzen festgelegt werden, so sind dadurch entstehende Mindereinnahmen dem anderen Vertragspartner auszugleichen. Die EGZ ergreift überdies im Rahmen ihrer Möglichkeiten Massnahmen zur Attraktivität der Parkhäuser 1 und 2.

3.3 Erstellung Parkhaus 2

Die Parteien dieser Vereinbarung sind sich darin einig, dass sie für die Frage, wer ein allfälliges neues Parkhaus 2 auf GS 843 erstellt und betreibt, grundsätzlich offen sind. Dabei sind folgende Varianten denkbar:

- EGZ erstellt das Parkhaus 2 selber und bleibt Eigentümerin; der Betrieb erfolgt gemeinsam oder im Auftragsverhältnis durch die Eigentümerin Parkhaus 1.
- Die jeweilige Eigentümerin GS 842 (derzeit NW AG) erstellt das Parkhaus 2 und betreibt dieses. Die EGZ gewährt der Eigentümerin GS 842 dafür ein selbstständiges und dauerndes Baurecht und beteiligt sich zudem an den Baukosten mit einem einmaligen, dannzumal zu vereinbarenden Beitrag.
- Die EGZ und die jeweilige Eigentümerin GS 842 gründen eine Betriebsgesellschaft (in welcher Rechtsform an dieser Stelle offen bleiben kann). Diese Betriebsgesellschaft realisiert und betreibt das neue Parkhaus 2 nach den Grundsätzen einer ertragsorientierten Gesellschaft. Die Erträge sind nach Massgabe der von den Parteien eingebrachten Sachwerte und finanziellen Beteiligungen aufzuteilen. Verursacht eine Partei Mindereinnahmen (z.B. durch Vergünstigungen an Kunden oder durch Auflagen im Zusammenhang mit der Nutzung durch die Öffentlichkeit), so sind solche Mindereinnahmen bei der Verteilung des Ertrags zu berücksichtigen.

Die Parteien legen sich diesbezüglich im heutigen Zeitpunkt noch nicht fest, verpflichten sich jedoch, über die obgenannten Varianten zu verhandeln, wenn eine Realisierung des Parkhauses 2 auf dem GS 843 der EGZ vorbereitet wird.

3.4 Rechte Dritter

Die Vertragsparteien haben Kenntnis davon, dass die Autoeinstellhallen auf GS 850 und 851 (Bundesplatz 12 und 14) über die Rampenanlage auf GS 842 und ab GS 842 über einen unterirdischen Auto-Verbindungsstollen (Überbaurecht z.L. GS 843 und 844) erfolgt. Die vertraglichen Rechte und Pflichten werden durch diese Vereinbarung nicht berührt.

4. Kosten

Jede Partei übernimmt die Kosten für die eigenen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ausarbeitung dieser Vereinbarung.

5. Inkrafttreten

Diese Vereinbarung tritt unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Festsetzung des Bebauungsplanes Bundesplatz West in Kraft.

6. Anzahl Vertragsexemplare

Diese Vereinbarung wird in sieben Exemplaren ausgefertigt, die wie folgt zu verteilen sind:

- 1 Exemplar für die Eigentümer des GS 842, Neue Warenhaus AG,
- 1 Exemplar für die Urkundsakten der Stadtkanzlei,
- 3 Exemplare für das Baudepartement der Stadt Zug, 1 Ex. Baubewilligung, 1 Ex. Stadtplanung, 1 Ex. Tiefbau,
- 1 Exemplar für das Finanzdepartement der Stadt Zug.

Also vereinbart und unterzeichnet

Die Parteien:

Zürich, 24.05.05

Eigentümerin von GS 842
Neue Warenhaus AG

NEUE WARENHAUS AG
per Adr. Schweizerische Lebens-
versicherungs- und Rentenanstalt
Postfach
8022 Zürich
Zug, 31. Mai 2005

Einwohnergemeinde Zug
Der Stadtrat
Christoph Luchsinger, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber