

Version 3/ 04.04.2017

VERTRAG
Zur Ermöglichung von preisgünstigem Wohnraum
in der Stadtgemeinde Zug

zwischen

V-ZUG Immobilien AG, Industriestrasse 66, 6301 Zug,

handelnd durch

Daniel Keist, Präsident des Verwaltungsrates mit Kollektivunterschrift zu zweien,
und
Beat Weiss, Geschäftsführer mit Kollektivunterschrift zu zweien,

einerseits (VZI)

und

Einwohnergemeinde Zug, vertreten durch den Stadtrat von Zug,

handelnd durch

Dolfi Müller, Stadtpräsident
und
Martin Würmli, Stadtschreiber

andererseits (EGZ)



A Ausgangslage

1. VZI und V-ZUG AG wollen das heutige Produktionsgelände der V-ZUG AG für ihre zukünftige industrielle Heimbasis sicherstellen und gleichzeitig eine Teilöffnung des Areals für arrondierende Nutzungen und ergänzende Unternehmen ermöglichen. Damit soll vor Ort ein zukunftsfähiger Technologiestandort im städtischen Umfeld entstehen.

Der Stadtrat von Zug begrüsst diese Absichten und unterstützt dieses Vorhaben.

Mit einem neuen Bebauungsplan sollen die bestehenden planungs- und baurechtlichen Grundlagen revidiert und für eine Transformation des heutigen Areals der V-ZUG in einen zukunftsfähigen Fertigungs- und Technologiestandort mit breitem Nutzungsspektrum neu geschaffen werden.

In einem kooperativen Verfahren haben VZI und EGZ den „Bebauungsplan Technologiecluster Zug“ entwickelt (nachfolgend als „Bebauungsplan“ bezeichnet). Der Bebauungsplan soll in der heute vorliegenden Form festgesetzt und alsdann vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt werden.

2. Im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplans hat sich VZI freiwillig verpflichtet, nachhaltig und effizient in preisgünstigen Wohnungsbau (nachfolgend „pW“) in der Stadt Zug zu investieren. Die Metall Zug Gruppe (als Muttergesellschaft der VZI) sieht vor, hierfür - und darüber hinaus generell zur Unterstützung des pW im ganzen Kanton Zug - eine Stiftung mit entsprechendem Zweck zu gründen und finanziell zu alimentieren. Sobald diese Stiftung gegründet ist, wird sie die Verpflichtungen der VZI aus diesem Vertrag übernehmen.
3. Die Realisierung von pW in der Stadt Zug setzt voraus, dass entsprechend günstiges Bauland mit hoher Ausnützung bereitgestellt bzw. beschafft werden kann. Daher soll die Förderung von pW prioritär über die Verbilligung von Bauland ermöglicht werden. Aus heutiger Sicht kann davon ausgegangen werden, dass bei einem marktkonformen Baulandpreis und einer Ausnützung von rund 1.2 ein Betrag von CHF 8'000'000.00 in die Verbilligung von Bauland investiert werden muss, damit rund 31'000m³ pW nach den Vorgaben der kantonalen Wohnbauförderung erstellt werden kann.

B Verpflichtung

4. Umfang

VZI verpflichtet sich, innert 20 Jahren seit Rechtskraft des Bebauungsplans Technologiecluster einen Betrag von mindestens **CHF 8'000'000.00 (in Worten: Schweizer Franken acht Millionen)** gemäss den Bestimmungen dieses Vertrages in pW in der Stadt Zug zu investieren.

5. Mittelverwendung

5.1. Grundsatz

Die Mittel sind effizient zu verwenden, so dass - abhängig von den jeweiligen Rahmenbedingungen (Marktpreislage Bauland, Ausnutzung) – die Realisierung von möglichst viel Wohnraum für pW ermöglicht wird.

5.2. Definition „Preisgünstiger Wohnungsbau“

Die Voraussetzung für den „Preisgünstigen Wohnungsbau“ (pW) im Sinne dieses Vertrages ist erfüllt, wenn die Mietzinsobergrenzen gem. § 2 der Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau vom 30. April 2013 in ihrer jeweils geltenden Fassung (derzeit 19. Januar 2016) eingehalten und gemäss den jeweiligen Bestimmungen im Bebauungsplan oder in der Baubewilligung dauernd sichergestellt sind. VZI stellt im Baugesuch entsprechende Anträge.

5.3. Eigene Projekte VZI

Sofern die baurechtlichen Vorgaben die Voraussetzungen für ein ökonomisch robustes Projekt mit Wohnraum für Industriearbeiter schaffen, wird VZI auf ihren eigenen Grundstücken GS 473 und 3283, Baarerstrasse 104-108, pW im Umfang von mindestens 31'000m³ realisieren. Wird pW in diesem Umfang auf GS 473 und 3283 geschaffen und ist die Nutzung des pW dauernd sichergestellt, ist dieser Vertrag vollständig erfüllt.

Gelingt die Realisierung von pW im Sinne von Abs. 1 nicht, so kann VZI – alternativ zum Standort Baarerstrasse 104 - 108 – die Mittel auch auf einem anderen Grundstück in der Stadt Zug für den Bau von pW im Sinne dieses Vertrages einsetzen.

6. Vermietung

VZI ist in der Vermietung der pW grundsätzlich frei. Sie wird den pW prioritär Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der V-Zug AG und der Metall Zug Gruppe mietweise zur Verfügung stellen. Die Vermietung von pW hat zielgruppenorientiert zu erfolgen. Diese Grundsätze gelten auch nach Beendigung dieses Vertrages.

7. Befristung und Verfall zu Gunsten EGZ

Ist der vereinbarte Betrag von CHF 8'000'000.00 **zwanzig Jahre** nach Rechtskraft des Bebauungsplans nicht oder noch nicht im vollen Umfang im Sinne der vorstehenden Bestimmungen verwendet bzw. investiert worden, so hat EGZ gegenüber VZI einen Anspruch auf Auszahlung der noch nicht verwendeten bzw. investierten Mittel. Die dabei der EGZ zufließenden Mittel sind zweckgebunden für den pW zu verwenden, wenn möglich sind die Mittel einem entsprechenden Fonds der Stadt Zug zuzuweisen.

C Kontrolle

8. Reporting

VZI ist verpflichtet, jährlich bis spätestens 31. Mai eines Jahres gegenüber dem Stadtrat von Zug schriftlich Bericht über die Verwendung der Mittel im Vorjahr abzulegen. Der Bericht hat Aufschluss darüber zu geben, dass die Mittel im Sinne dieser Vereinbarung verwendet wurden.

Die bereitgestellten Mittel (oder Teilbeträge davon) gelten als im Sinne dieses Vertrages für den pW eingesetzt, wenn:

- a. die Projekte sich auf dem Gebiet der Einwohnergemeinde Zug befinden;
- b. die Projekte als pW gemäss Ziffer 5.2 bewilligt sind und diese Nutzung im Bebauungsplan oder in der Baubewilligung dauernd sichergestellt ist;
- c. die Mittel gemäss Ziffer 5.1 effizient verwendet wurden, so dass - abhängig von den jeweiligen Rahmenbedingungen (Markpreislage Bauland, Ausnutzung) –möglichst viel Wohnraum für pW realisiert wurde.

9. Prüfung Bericht / Beanstandung

Ein von der EGZ bestimmter Revisor überprüft jährlich den Bericht. Insbesondere prüft er, ob (1) die noch nicht verwendeten Mittel vorhanden sind, (2) die Mittelverwendung gem.

den Bestimmungen in Ziff. 5.1 und 5.2 dieses Vertrages entsprechen und (3) die Voraussetzungen gemäss Ziff. 8 a – c eingehalten sind.

Die VZI kann vor einem definitiven Investitionsentscheid eine Konformitätsbestätigung einfordern.

Vertritt die EGZ die Auffassung, dass die Voraussetzungen für die Mittelverwendung nicht oder nicht in dem von VZI angegebenen Umfang dem vorliegenden Vertrag entsprechen und können sich die Parteien diesbezüglich nicht einigen, so entscheidet darüber das Schiedsgericht endgültig. Das Verfahren zur Bestellung des Schiedsgerichts ist spätestens innert 6 Monaten nach Vorlage des Jahres- oder des Schlussberichts schriftlich einzuleiten; es ist ein Antrag in der Sache selber zu stellen und es ist dieser Antrag zu begründen.

Wird ein Jahresbericht durch den Stadtrat nicht innert 3 Monaten nach Eingang des Berichts gegenüber der VZI schriftlich beanstandet, gelten die von VZI als „investierte Mittel“ angegeben Beträge als vertragsgemäss verwendet.

D. Beendigung Vertrag

10. Ordentliche Beendigung

Mit der vollständigen, vertragsgemässen Verwendung der Mittel für den pW endigt dieser Vertrag und damit die mit diesem Vertrag stipulierte Verpflichtung der VZI zur Unterstützung des pW in der Stadt Zug.

VZI erstellt einen Schlussbericht, welcher vom Revisor geprüft wird. Im Schlussbericht ist die Mittelverwendung zu dokumentieren.

Eine allfällige Sicherstellung von pW über die Vertragsdauer hinaus (Sicherstellung der Mietzinsobergrenze) richtet sich nach den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen im Bebauungsplan oder der konkreten Baubewilligung für das Projekt, in welches Mittel gemäss diesem Vertrag investiert wurden.

11. Zeitablauf

Dieser Vertrag gilt bis längstens 20 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans. Nach Ablauf der Frist verfällt ein allfälliger Restbetrag zu Gunsten der EGZ (vgl. Ziff. 7 vorstehend).

E. Übernahme der Verpflichtungen durch eine Stiftung / Liquidation VZI oder Stiftung

12. Gründung Stiftung

Es ist vorgesehen, dass die Metall Gruppe eine Stiftung gründet, deren Zweck es unter anderem ist, pW zu fördern. Die Metall Gruppe wird diese Stiftung über das hier vereinbarte Engagement hinaus finanziell alimentieren.

13. Übernahme der Verpflichtungen der VZI

Ist die Stiftung gegründet, so ist VZI berechtigt, die in diesem Vertrag vereinbarten Verpflichtungen an die Stiftung abzutreten. Vertragspartner der EGZ ist alsdann die entsprechende Stiftung. Die EGZ erteilt hiermit die Zustimmung zum entsprechenden Schuldnerwechsel.

14. Liquidation

Wird die VZI oder die Stiftung aus eigener Initiative liquidiert ohne Konkurseröffnung, ohne Nachlassverfahren oder ohne dass ihre Tätigkeit sowie Aktiven und Passiven (insb. die Verpflichtungen aus diesem Vertrag) auf eine Tochter-, Schwester- oder Muttergesellschaft oder an eine Nachfolgeorganisation übergehen, so verfällt der Betrag von CHF 8'000'000.00 bzw. der noch nicht in den pW investierte Betrag zu Gunsten der EGZ mit der Auflage, die vorhandenen Mittel zweckgebunden im Sinne dieses Vertrages für pW zu nutzen.

F Allgemeine Bestimmungen

15. Fristen

Sollte im Zeitpunkt des Ablaufs dieses Vertrages (20 Jahre nach Rechtskraft Bebauungsplan) ein Baugesuch hängig sein, für welches Land mit den gemäss diesem Vertrag bereitgestellten Mitteln verbilligt werden soll, so verlängert sich die entsprechende Frist um die Dauer des Bewilligungsverfahrens inklusive allfälliger Beschwerdeverfahren.

16. Schiedsklausel

Sollten aus diesem Vertrag Streitigkeiten entstehen, die zwischen den Vertragsparteien nicht gütlich beigelegt werden können, so sind sie, unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte von einem Dreierschiedsgericht zu entscheiden, dessen Spruch sich die Parteien von vornherein unterwerfen. Können sich die Parteien über die Bezeichnung der Schiedsrichter nicht einigen, so werden diese vom Präsidenten des Kantonsgerichtes des Kantons Zug bestimmt.

Für das Verfahren gelten die einschlägigen Bestimmungen über die Schiedsgerichtsbarkeit gemäss ZPO.

17. Salvatorische Klausel

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unzulässig, unwirksam oder sonst aus irgendeinem Grund nicht vollstreckbar sein oder werden, so wird die Gültigkeit dieser Vereinbarung im Übrigen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich in diesem Fall, in Guten und Treuen zusammen zu wirken, um eine solche Bestimmung durch eine andere, dem mit dieser Vereinbarung verfolgten Zweck möglichst nahekommenden Bestimmung zu ersetzen.

18. Inkrafttreten

Dieser Vertrag tritt mit Rechtskraft des Bebauungsplans Technologiecluster sofort in Kraft.


So vereinbart,

Zug, den 26.04.2017

V-Zug Immobilien AG



Daniel Keist, VRP




Beat Weiss, Geschäftsführer

Einwohnergemeinde der Stadt Zug



Dolfi Müller, Stadtpräsident



Martin Würmli, Stadtschreiber