



Entwicklungsvereinbarung

Grundstück Nr. 1412, Areal ehemaliges Kantonsspital, Gemeinde Zug

Der **Kanton Zug**, vertreten durch die Baudirektion, Aabachstrasse 5, Postfach, 6301 Zug, und diese wiederum durch den Leiter der Fachstelle Landerwerb/Immobilienengeschäfte, Thomas Kleger,

als Eigentümer des Grundstücks Nr. 1412, Gemeinde Zug,

und die

Credit Suisse Anlagestiftung, mit Sitz in Zürich, CHE-109.418.754, c/o Credit Suisse, Kalenderplatz 1, 8045 Zürich, heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch Dominik Kälin, geb. 18.01.1973, von Winterthur, in Zug,

nachstehend **Investor** genannt

schliessen hiermit folgende Entwicklungsvereinbarung ab:

1. Präambel

Der Kanton Zug beabsichtigt, das Grundstück Nr. 1412, Gemeinde Zug, durch den Investor, basierend auf dem vom Regierungsrat am 3. Mai 2016 genehmigten "Bebauungsplan Areal ehemaliges Kantonsspital" vom 15. Dezember 2015, entwickeln zu lassen. Nach Vorliegen der (ersten) rechtskräftigen Baubewilligung (für einen Teil des Grundstücks) soll das Grundstück Nr. 1412 mit einem als Grundstück im Grundbuch einzutragenden, selbständigen und dauernden Baurecht zu Gunsten des Investors belastet werden. Als Anhang zum entsprechenden Baurechtsvertrag soll mit der vorliegenden Entwicklungsvereinbarung das Vorgehen während der Planung bis zum Ende der Projektentwicklung verbindlich festgelegt werden.

2. Wettbewerb mit Architekten

Der Investor verpflichtet sich, innert zwölf Monaten nach Genehmigung des Baurechtsvertrags durch den Kantonsrat einen einstufigen nicht anonymen Wettbewerb mit Architekten im Einladungsverfahren in Anlehnung an die SIA-Ordnungen 142 bzw. 143 mit folgenden Eckwerten durchzuführen:

- Die Gestaltung des Verfahrens erfolgt im Einvernehmen mit der Baudirektion des Kantons Zug (Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums mit Einsitznahme des Kantons Zug, Definition der Beurteilungskriterien etc.).
- Es nehmen mindestens 8 Architekturbüros teil, welche vom Investor und dem Kanton Zug auf der Basis einer Longlist gemeinsam bestimmt werden.
- Das Beurteilungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:
 - 6 Fachpreisrichter, die vom Investor und dem Kanton Zug gemeinsam bestimmt werden (plus 1 Ersatz)
 - 3 Sachpreisrichter seitens Kanton Zug (plus 1 Ersatz)
 - 3 Sachpreisrichter seitens Investor (plus 1 Ersatz)
- Die Finanzierung des Verfahrens erfolgt alleine durch den Investor.
- Die Ausstellung und Kommunikation der Resultate des Studienauftrags erfolgt in Abstimmung mit dem Kanton Zug.

Der Investor verpflichtet sich, das bzw. die ausgewählte(n) Projekt(e) mit den Verfassern (mind. folgende Teilleistungen gem. SIA Ordnung 102: Projektierung, Ausschreibungspläne, Ausführungspläne, gestalterische Leitung) umzusetzen.

Bei Nichteinhaltung der diesbezüglich festgelegten Frist (Ziffer 2 Absatz 1 i.V.m. Ziffer 5 der vorliegenden Entwicklungsvereinbarung) wird eine Konventionalstrafe von Fr. 250'000.– fällig und der Kanton Zug hat das Recht, von der Entwicklungsvereinbarung (und vom Baurechtsvertrag) entschädigungslos zurückzutreten.

3. Baueingabe

Der Investor verpflichtet sich, innert zwei Jahren nach Abschluss des vorgenannten Wettbewerbs mit Architekten (d.h. Datum des Juryberichts) mit den Verfassern des ausgewählten Projekts oder der ausgewählten Projekte ein bewilligungsfähiges Baugesuch für das bzw. die aus den Studienaufträgen resultierende(n) Projekt(e) einzureichen. Bei Nichteinhaltung der diesbezüglich festgelegten Frist (Ziffer 3 Absatz 1 i.V.m. Ziffer 5 der vorliegenden Entwicklungsvereinbarung) wird eine Konventionalstrafe von Fr. 250'000.– fällig und der Kanton Zug hat das Recht, von der Entwicklungsvereinbarung (und vom Baurechtsvertrag) entschädigungslos zurückzutreten.

Der Investor ist nach Absprache mit dem Kanton Zug berechtigt, nach Abschluss des vorgenannten Wettbewerbs mit Architekten auf eigene Kosten alle für die Bewilligung und Überbauung notwendigen Massnahmen vorzunehmen. Der Kanton Zug räumt dem Investor in Abstimmung mit diesem in Bezug auf das Grundstück Nr. 1412 das Recht zur Baugesuchseingabe, zu Bau-Vorbereitungshandlungen sowie zur Verhandlung mit Behörden und Landnachbarn ein. Der Investor kann die erforderlichen Baugesuchsakten selbstständig einreichen. Die diesbezüglichen Projektrechte bleiben in jedem Fall beim Investor.

4. Realisierung

Der Investor verpflichtet sich, vor der Realisierung dem Kanton Zug die Mietzinse der preisgünstigen Wohnungen aufgegliedert nach Wohnung offenzulegen.

Der Investor verpflichtet sich, vor Baubeginn den Nachweis der Finanzierung des gesamten Bauvorhabens zu erbringen, wobei der Kanton Zug – im Rahmen der üblichen Finanzierungsnachweise – noch festlegen kann, wie dieser Nachweis zu erfolgen hat.

Der Investor verpflichtet sich zum Start der gemeinsamen (zeitgleichen) Realisierung der zentralen Baubereiche B/D1/D2 (Stichtag: Abnahme Schnurgerüst für Teile des Hochbaus) innert zwölf Monaten nach Vorliegen der (ersten) rechtskräftigen Baubewilligung betreffend das Grundstück Nr. 1412 oder eines Teils davon. Die Realisierung der Bauten in den Baubereichen C1, C2 und E muss ebenfalls gemeinsam (zeitgleich) erfolgen und zwar erst im Anschluss an diejenige für die zentralen Baubereiche B/D1/D2.

Bei Nichteinhaltung einer der oben genannten Realisierungsvorschriften oder der diesbezüglich festgelegten Frist (Ziffer 4 Absatz 3 i.V.m. Ziffer 5 der vorliegenden Entwicklungsvereinbarung) wird eine Konventionalstrafe von Fr. 750'000.– fällig. In jedem Fall kann der Kanton Zug vom Investor kumulativ zur Konventionalstrafe auch die Erfüllung verlangen.

5. Fristen

Die Parteien anerkennen, dass ein grosses öffentliches Interesse daran besteht, dass das Grundstück Nr. 1412 möglichst bald der künftigen Nutzung zugeführt wird. Sie verpflichten sich, die Projektrealisierung zügig voranzutreiben. Vor diesem Hintergrund wurden in der vorliegenden Entwicklungsvereinbarung für einzelne Projektschritte Fristen und bei deren Nichteinhalten Konventionalstrafen vereinbart. Die Parteien sind sich dabei bewusst, dass sie die Einhaltung der Fristen nicht vollumfänglich selbst steuern können, weil teilweise Drittabhängigkeiten bestehen. Im Sinne einer partnerschaftlichen Projektrealisierung vereinbaren die Parteien was folgt:

- a. Während der Dauer von Rechtsmittelverfahren, welche Dritte gegen das Projekt oder einzelne Schritte davon führen, stehen die betroffenen Fristen still. Als Folge davon verlängern sich demnach die Fristen der von den Rechtsmittelverfahren betroffenen Projektschritte um die Dauer dieser Rechtsmittelverfahren.
- b. Während der Dauer von Rechtsmittelverfahren, welche der Investor allenfalls von sich aus führen muss, damit er das bzw. die ausgewählte(n) Projekt(e) aus dem Wettbewerb mit Architekten (Ziffer 2 Absatz 2 der vorliegenden Entwicklungsvereinbarung) umsetzen kann, stehen die betroffenen Fristen still. Als Folge davon verlängern sich demnach die Fristen der von den Rechtsmittelverfahren betroffenen Projektschritte um die Dauer dieser Rechtsmittelverfahren.
- c. Während der Dauer von behördlichen Anordnungen und/oder denkmal- oder archäologischer Untersuchungen vor Ort, welche die (Weiter-)Bearbeitung des Projekts stoppen, stehen die betroffenen Fristen ebenfalls still. Als Folge davon verlängern sich demnach die von den behördlichen Anordnungen und/oder den Untersuchungen vor Ort betroffenen Projektschritte um die Dauer dieser Anordnungen und/oder der Untersuchungen.

- d. Sollten die in der vorliegenden Entwicklungsvereinbarung festgelegten Fristen trotz dem Bestreben um zügige Projektrealisierung nicht eingehalten werden können, so legen die Parteien gemeinsam eine realistische Nachfrist fest. Diese lit. d gilt auch für die Fälle, bei welchen es gemäss den vorstehenden lit. a bis c zu einer «automatischen» Verlängerung der ursprünglich vereinbarten Fristen kam.
- e. Seitens des Kantons Zug ist die Erfüllung der Verpflichtung zur Räumung der selbst benutzten Räumlichkeiten zeitkritisch (Ziffer 14 des Baurechtsvertrags). Dies hängt davon ab, ob der Neubau an der Hofstrasse in Zug planmässig realisiert und somit zeitgerecht durch das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie, bezogen werden kann. Sollten sich diesbezüglich Verzögerungen ergeben, legen die Parteien gemeinsam einen realistischen Zeitpunkt fest, bis wann die heute durch das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie genutzten Räumlichkeiten auf dem Grundstück Nr. 1412 zu räumen sind. Dabei anerkennen sie, dass eine zwischenzeitliche Umplatzierung der durch das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie genutzten Räumlichkeiten an einen anderen (provisorischen) Ort nicht möglich ist.

Die «automatische» Verlängerung der Fristen gemäss den vorstehenden lit. a bis c, die Nachfristen gemäss vorstehender lit. d sowie die Verzögerung bei der Räumung der durch die Baurechtsgeberin selbst genutzten Räumlichkeiten gemäss vorstehender lit. e begründen unter keinem Titel einen Entschädigungsanspruch zwischen den Parteien. Die Konventionalstrafen fallen demnach erst an, wenn die vereinbarten Prozessschritte auch nach den Fristverlängerungen gemäss den vorstehenden lit. a bis c und/oder der vereinbarten Nachfristen gemäss vorstehender lit. d nicht abgeschlossen sind.

6. Umgebungsgestaltung

Die Kosten der Umgebungsgestaltung auf der zukünftigen Baurechtsparzelle werden als Teil des Bauprojekts vom Investor getragen. Allfällige Anpassungen an der Mäni-bachstrasse ausserhalb der Baurechtsparzelle gehen zu Lasten des Kantons Zug, so-fern die bestehenden Höhenkoten im entsprechenden Grenzbereich unverändert bleiben.

7. Entwicklungskosten

An den bis zur Unterzeichnung des Baurechtsvertrags und der Entwicklungsvereinbarung aufgelaufenen Entwicklungskosten des Kantons Zug für das Grundstück Nr. 1412 hat sich der Investor nicht zu beteiligen.

Sämtliche Kosten, welche mit dem Wettbewerb mit Architekten, der Planung und der Realisierung der Projekte anfallen, gehen zu Lasten des Investors.

8. Vertragskosten

Jede Partei trägt die bei ihr im Zusammenhang mit der Ausarbeitung, Prüfung und Verhandlung der vorliegenden Entwicklungsvereinbarung anfallenden Kosten selbst.

9. Beendigung

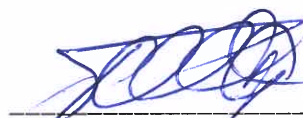
Tritt der Baurechtsgeber nach Massgabe von Ziffer 34.a, 34.b oder Ziffer 34.e des Baurechtsvertrages von diesem zurück oder kommt es zu einem vorzeitigen Heimfall, endet die Entwicklungsvereinbarung ex nunc und sämtliche aufgrund dieser Entwicklungsvereinbarung vom Investor beauftragten und bezahlten Arbeitsresultate der Architekten sind dem Kanton Zug entschädigungslos mit sämtlichen Rechten, aber ohne Verpflichtungen abzutreten.

10. Bestandteil des Baurechtsvertrags

Die vorliegende Entwicklungsvereinbarung bildet integrierenden Bestandteil des Baurechtsvertrags, welchen die Parteien ebenfalls heute unterzeichnen. Der Abschluss dieser Entwicklungsvereinbarung erfolgt unter Vorbehalt der Genehmigung des Baurechtsvertrags durch den Kantonsrat.

Zug, 31. Mai 2022

Kanton Zug




Thomas Kleger, Leiter Fachstelle
Landerwerb/Immobilienengeschäfte

Der Investor

Credit Suisse Anlagestiftung

Mit Vollmacht



Dominik Kälin

31. MAI 2022
STADTKANZLEI ZUG
