

Kanton Zug

Beilage 2

Baudirektion
Direktionssekretariat

Landerwerb/Immobilien­geschäfte

Urkunde Nr. 146/2022

ÖFFENTLICHE URKUNDE

Baurechtsvertrag

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/Immobilien­geschäfte, Thomas Kleger,

als Eigentümer des Grundstücks Nr. 1412, Gemeinde Zug,

nachstehend **Baurechtsgeber** genannt

räumt hiermit der

Credit Suisse Anlagestiftung, mit Sitz in Zürich, CHE-109.418.754, c/o Credit Suisse, Kalenderplatz 1, 8045 Zürich, laut Handelsregister handelnd durch Murat Saydam, von Basel, in Zürich, und Pascal Steiner, von Herzogenbuchsee, in Oftringen, beide mit Kollektivunterschrift zu zweien, heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch Dominik Kälin, geb. 18.01.1973, von Winterthur, in Zug,

nachstehend **Baurechtsnehmerin** genannt

unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Kantonsrat folgendes selbständiges und dauern­des Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches ein:

1. Umfang und Eintragung im Grundbuch

Das Baurecht umfasst das gesamte bei nachstehender Ziffer 2 beschriebene Grundstück Nr. 1412, Gemeinde Zug, und ist als Personaldienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.

Gleichzeitig ist das Baurecht gestützt auf Art. 779 Abs. 3, Art. 655 Abs. 3, Art. 943 Abs. 1 Ziffer 2 und Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 22 GBV im Grundbuch als Grundstück Nr. 60027 aufzunehmen, und zwar mit der Baurechtsnehmerin als Alleineigentümerin. Grundlage dazu bildet die Geometer-Mutation Nr. 8393-00, Gemeinde Zug, datiert 19. Februar 2020.

Die Regelungen betreffend Abgabe der Grundbuchanmeldung sind in nachstehender Ziffer 33 aufgeführt.



2. Beschrieb des baurechtsbelasteten Grundstücks

Grundstück Nr. 1412, Areal ehemaliges Kantonsspital, Gemeinde Zug

umfassend:

21'944 m² Gebäude, Strasse, Weg, übrige befestigte oder humusierte Fläche, Gartenanlage

Anmerkungen

- | | | |
|----|----------------------------|-----------------------------|
| 1. | ID.2018/1380
04.12.2018 | Fixpunktzeichen HFP2 |
| 2. | ID.2020/149
23.12.2019 | Projektmutation Nr. 8385-00 |

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

- | | | | |
|----|-----------------------------|-------|--|
| 1. | ID.1000/10571
26.02.1937 | Recht | Erstellungsrecht
z.L. GS 1378 |
| 2. | ID.1000/10577
29.06.1981 | Last | Überbaurecht
z.G. GS 1378 |
| 3. | ID.1000/10578
29.06.1981 | Last | Immissionsrecht
z.G. GS 1378 |
| 4. | ID.2010/381
14.06.2010 | Last | Beschränktes Fahrwegrecht
z.G. Müller, Fideikommissar Luka,
27.04.1964 |

Grundpfandrechte

Keine

Der Wortlaut der aufgeführten Anmerkungen und Dienstbarkeiten ist der Baurechtsnehmerin bekannt. Die Parteien verzichten auf die wörtliche Aufführung derselben in diesem Vertrag.



3. Inhalt

Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt und obligatorisch verpflichtet, das baurechtsbelastete Grundstück Nr. 1412 erstens gemäss «Bebauungsplan Areal ehemaliges Kantonsspital», Plan Nr. 7097, datiert 15. Dezember 2015, vom Regierungsrat genehmigt am 3. Mai 2016 (Anhang 1) und zweitens gemäss Siegerprojekt des laut der heute abgeschlossenen separaten Entwicklungsvereinbarung durchzuführenden Wettbewerbs mit Architekten zurückzubauen, zu bebauen bzw. umzubauen (denkmalgeschützter Teil des Gebäudes Assek. Nr. 1489a), zu erschliessen, zu gestalten, während der gesamten Baurechtsdauer zu erhalten und zu nutzen. Im Falle eines Widerspruchs zwischen dem vorgenannten Bebauungsplan (Anhang 1) und dem Siegerprojekt des Wettbewerbs mit Architekten geht Ersterer vor. Der Bebauungsplan mitsamt sämtlicher seiner Bestimmungen (Ziffern 1 – 45 Bebauungsplan) (Anhang 1) sowie die zwischen den Parteien separat abgeschlossene Entwicklungsvereinbarung (Anhang 2) bilden integrierende Bestandteile des vorliegenden Baurechtsvertrags.

Der nach der Realisierung der vorstehend erwähnten Bebauung nicht überbaute Teil des baurechtsbelasteten Grundstücks steht der Baurechtsnehmerin zur Nutzung als Umgebung der zu errichtenden Bauten sowie für den Fortbestand der notwendigen Infrastrukturanlagen zu.

Vorbehalten bleiben die auf dem baurechtsbelasteten Grundstück bestehenden Lasten sowie die sich aus den in vorstehender Ziffer 2 referenzierten Grundbuchbelegen ergebenden Pflichten (siehe diesbezüglich auch nachstehende Ziffer 11). Vorbehalten bleiben zudem die nach Massgabe von nachstehender Ziffer 22 auf dem Grundstück Nr. 1412 und dem Baurechtsgrundstück Nr. 60027 neu zu errichtenden Lasten.

Die Baurechtsbauten und Anlagen sowie das nicht überbaute Land des Baurechtsgrundstücks Nr. 60027 sind von der Baurechtsnehmerin während der ganzen Dauer des Baurechts auf ihre Kosten einwandfrei und klaglos zu unterhalten.

4. Übertragbarkeit

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich.

Bei der Übertragung des Baurechts gehen alle dinglichen und realobligatorischen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag (mit allfälligen späteren Änderungen und Ergänzungen) auf den Erwerber über.

Der Erwerber hat alle im vorliegenden Baurechtsvertrag festgelegten Pflichten ausdrücklich zu übernehmen, soweit diese Pflichten nicht im Grundbuch eingetragen oder vorgemerkt sind.



Die rechtsgeschäftliche Übertragung des Baurechts und die Einräumung von Unterbaurechten bedürfen der Zustimmung des Baurechtsgebers. Diese Zustimmung darf nur verweigert werden:

- bei mangelnder Kreditwürdigkeit des Erwerbers;
- wenn der Erwerber nicht alle Verpflichtungen der Baurechtsnehmerin gemäss vorliegendem Baurechtsvertrag ausdrücklich übernehmen will; oder
- wenn die Erfüllung der Verpflichtungen dieses Baurechtsvertrags, insbesondere die Pflicht zur Bezahlung des Baurechtszinses, ernsthaft gefährdet ist.

Die vertragliche Bestimmung des vorstehenden Absatzes ist im Grundbuch auf dem belasteten Grundstück Nr. 1412 und auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 60027 wie folgt vorzumerken: "Vertragliche Bestimmungen zum Baurecht: Zustimmungsbedürftigkeit der rechtsgeschäftlichen Übertragung des Baurechts sowie der Einräumung von Unterbaurechten".

5. Dauer des Baurechts

Dieses Baurecht dauert 80 Jahre, gerechnet ab Datum der Grundbucheintragung des vorliegenden Vertrags.

Die Baurechtsnehmerin hat das Recht, das Baurecht durch einseitige Erklärung gegenüber dem baurechtsbelasteten Grundeigentümer um 20 Jahre verlängern zu lassen. Spätestens ein Jahr vor Ablauf der ersten Baurechtsdauer teilt die Baurechtsnehmerin dem baurechtsbelasteten Grundeigentümer mit, dass sie von der Möglichkeit um Verlängerung des Baurechts Gebrauch macht. Der belastete Grundeigentümer und die Baurechtsnehmerin nehmen an der öffentlichen Beurkundung zur Verlängerung des Baurechts teil und unterzeichnen die Anmeldung zur Eintragung der Baurechtsverlängerung im Grundbuch gemeinsam. Wird das Baurecht verlängert, gelten die Bestimmungen des vorliegenden Vertrags auch für die verlängerte Zeitdauer.

Über eine allfällige Erneuerung des Baurechts nach der maximalen Baurechtsdauer von 100 Jahren treten der Baurechtsgeber und die Baurechtsnehmerin auf Initiative der Baurechtsnehmerin spätestens fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer in Verhandlung. Können sich die Parteien über eine Vertragserneuerung nicht einigen, endet das Baurecht mit Ablauf der vorstehend vereinbarten Dauer.

6. Heimfall

6.1. Ordentlicher Heimfall

Mit Ablauf des Baurechts werden die bestehenden Bauten und Anlagen Bestandteile des baurechtsbelasteten Grundstücks. Der Grundeigentümer richtet dafür eine Heimfallentschädigung in der Höhe von 80 Prozent des dannzumaligen Zustandswerts (Substanzwert) der heimfallenden Bauten und Anlagen aus. Dieser Zustandswert geht von den ausgewiesenen Baukosten und den wertvermehrenden Aufwendungen aus und berücksichtigt die eingetretene Altersentwertung. Unberücksichtigt bei der Bemessung des Zustandswerts bleiben nutzungsspezifische Einbauten und technische Installationen, welche für den Grundeigentümer nicht verwendbar sind.



Zur Ermittlung des Zustandswerts sind die Bauten und Anlagen durch die Schätzungskommission des Kantons Zug schätzen zu lassen. Die Parteien anerkennen das Ergebnis dieser Schätzung als abschliessend und verbindlich.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, während den letzten 10 Jahren der Baurechtsdauer ohne Zustimmung des Baurechtsgebers keine grösseren Sanierungen oder Umbauten an den Bauten und den Anlagen mehr vorzunehmen, da diese Einfluss auf die vom Grundeigentümer zu bezahlende Heimfallentschädigung haben.

Diese Vereinbarung ist gestützt auf Art. 779b Abs. 2 ZGB im Grundbuch auf dem belasteten Grundstück Nr. 1412 und auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 60027 wie folgt vorzumerken: "Vertragliche Bestimmungen zum Baurecht: Heimfallentschädigung".

6.2. Realisierungspflicht betreffend Überbauung / Vorzeitiger Heimfall

Für die Abgabe des Grundstücks Nr. 1412 zur Realisierung der Bebauung gemäss vorgenanntem Bebauungsplan (Anhang 1) und Siegerprojekt des Wettbewerbs mit Architekten und damit für den Abschluss des vorliegenden Baurechtsvertrags ist es für den Kanton Zug von zentraler Bedeutung, dass diese Bebauung spätestens vier Jahre nach der (ersten) rechtskräftigen Baubewilligung für die Bebauung des Grundstücks Nr. 1412 oder eines ersten Teils davon vollständig abgeschlossen ist. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich dazu. Die Nichterfüllung dieser Verpflichtung anerkennt die Baurechtsnehmerin als grobe Verletzung einer vertraglichen Verpflichtung i.S.v. Art. 779f ZGB, welche den Baurechtsgeber, nach Ansetzung einer angemessenen Nachfrist, zur Herbeiführung des vorzeitigen Heimfalls berechtigt. In diesem Zusammenhang wird auch auf die bei nachstehender Ziffer 26 getroffenen Vereinbarungen über die Fristen und deren Stillstand bzw. Verlängerungen hingewiesen.

Diese Vereinbarung gemäss vorliegender Ziffer 6.2. ist gestützt auf Art. 779b Abs. 2 ZGB im Grundbuch auf dem belasteten Grundstück Nr. 1412 und auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 60027 wie folgt vorzumerken: "Vertragliche Bestimmungen zum Baurecht: Realisierungspflicht / Vorzeitiger Heimfall".

7. Baurechtszins

7.1. Periodizität der Zinszahlung

Die Baurechtsnehmerin bezahlt dem Baurechtsgeber ab Datum des Besitzesantritts (nachstehende Ziffer 10 i.V.m. Ziffer 33) bis zum Ablauf des Baurechts den nachfolgend vereinbarten gesamten Baurechtszins. Allfällige einzelne Realisierungsetappen der Überbauung werden bei der Höhe des zu bezahlenden Baurechtszinses nicht berücksichtigt.

Der Baurechtszins für die Zeit ab Datum des Besitzesantritts des vorliegenden Baurechts bis zum nächsten 30. Juni bzw. 31. Dezember des laufenden Jahres ist innert 30 Tagen nach Grundbucheintragung (Datum der grundbuchamtlichen Tagebucheintragung) des vorliegenden Baurechtsvertrags zu bezahlen. Alsdann ist der Baurechtszins jeweils im Voraus per 1. Januar (Verfalltag) und 1. Juli (Verfalltag) für das kommende Halbjahr zu bezahlen.

Der Baurechtsgeber stellt jeweils 30 Tage im Voraus Rechnung.



7.2. Berechnung Baurechtszins

a. Anfangs-Baurechtszins

Für die Berechnung des Anfangs-Baurechtszinses gilt ein Basislandwert von 29,7 Millionen Franken. Dieser Basislandwert wird mit 2,8 % verzinst, was den Anfangs-Baurechtszins von Fr. 830'000.– (gerundet) pro Jahr ergibt.

Der Anfangs-Baurechtszins gilt für die ersten fünf Jahre, gerechnet ab Grundbucheintragung (Datum der grundbuchamtlichen Tagebucheintragung) des vorliegenden Baurechtsvertrags.

Der Anfangs-Baurechtszins darf während der gesamten Dauer des Baurechts nicht unterschritten werden.

b. Folge-Baurechtszins

Nach Ablauf der für den Anfangs-Baurechtszins geltenden Dauer (siehe vorstehende Ziffer 7.2. lit. a.) ist bis zum Ablauf des Baurechts der «Folge-Baurechtszins» zu bezahlen.

Zur Berechnung des Folge-Baurechtszinses wird der Anfangs-Baurechtszins alle fünf Jahre nach folgendem Modell angepasst:

- Landwert

Der vorgenannte Basislandwert von 29,7 Millionen Franken entspricht dem Punktestand des Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise im Zeitpunkt der Grundbucheintragung (Datum der grundbuchamtlichen Tagebucheintragung) des vorliegenden Baurechtsvertrags. Der für die Berechnung des Baurechtszinses massgebende Landwert der Vorperiode erhöht bzw. vermindert sich bei der Neu festsetzung des Baurechtszinses (alle fünf Jahre) um 50 % der Steigerung bzw. Senkung des Landesindex gegenüber demjenigen Indexstand, welcher für die vorangehende Baurechtszinsperiode Anwendung fand. Massgebend ist der Indexstand per 31. Dezember des Kalenderjahres, welches der neuen Baurechtszinsperiode vorangeht.

Beispiele zur Verdeutlichung bei folgender Annahme:

Die Grundbucheintragung des vorliegenden Baurechtsvertrags erfolgt am 1. Mai 2025. Die Zinsperiode für den Anfangs-Baurechtszins dauert in diesem Fall vom 1. Mai 2025 bis 30. April 2030. Nachher wird der Baurechtszins alle 5 Jahre, d.h. per 1. Mai 2030, 1. Mai 2035 etc. angepasst. Der für die Berechnung des Baurechtszinses massgebende Landwert wird somit wie folgt ermittelt:

- Zinsperiode 1.05.2030 – 30.04.2035: Basislandwert von 29,7 Millionen Franken angepasst um 50 % der Steigerung bzw. Senkung des Indexstandes per 31.12.2029 gegenüber dem Indexstand per Datum der Grundbucheintragung des vorliegenden Baurechtsvertrags, was den Landwert XTX ergibt;
- Zinsperiode 1.05.2035 – 30.04.2040: Landwert XTX (siehe oben) angepasst um 50 % der Steigerung bzw. Senkung des Indexstandes per 31.12.2034 gegenüber dem Indexstand per 31.12.2029, was den Landwert MVM ergibt;



- Zinsperiode 1.05.2040 – 30.04.2045: Landwert MVM (siehe vorne) angepasst um 50 % der Steigerung bzw. Senkung des Indexstandes per 31.12.2039 gegenüber dem Indexstand per 31.12.2034, was den Landwert PYP ergibt;
- Zinsperiode 1.05.2045 – 30.04.2050: Landwert PYP (siehe oben) angepasst um 50 % der Steigerung bzw. Senkung des Indexstandes per 31.12.2044 gegenüber dem Indexstand per 31.12.2039, was den Landwert LQL ergibt.

Eine Verminderung des Landwerts wird in jedem Fall nur soweit umgesetzt, als der für den Anfangs-Baurechtszins ursprünglich vereinbarte Basislandwert von 29,7 Millionen Franken nicht unterschritten wird.

- **Zinssatz**

Für die Berechnung des Anfangs-Baurechtszinses wurde ein Zinssatz von 2,8 % vereinbart. Der für die folgenden Zinsperioden massgebende Zinssatz entspricht dem Durchschnittswert des hypothekarischen Referenzzinssatzes gemäss Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen in den vorangegangenen fünf Kalenderjahren, gerundet auf 0,25 %.

Beispiele zur Verdeutlichung bei folgenden Annahmen:

Die Grundbucheintragung des vorliegenden Baurechtsvertrags erfolgt am 1. Mai 2025. Die Zinsperiode für den Anfangs-Baurechtszins dauert in diesem Fall vom 1. Mai 2025 bis 30. April 2030. Nachher wird der Baurechtszins alle 5 Jahre, d.h. per 1. Mai 2030, 1. Mai 2035 etc. angepasst. Der für die Berechnung des Baurechtszinses massgebende Zinssatz wird somit wie folgt ermittelt:

- Zinsperiode 1.05.2030 – 30.04.2035: Durchschnittlicher Referenzzinssatz der Kalenderjahre 2025 bis 2029, gerundet auf 0,25 %;
- Zinsperiode 1.05.2035 – 30.04.2040: Durchschnittlicher Referenzzinssatz der Kalenderjahre 2030 bis 2034, gerundet auf 0,25 %;
- Zinsperiode 1.05.2040 – 30.04.2045: Durchschnittlicher Referenzzinssatz der Kalenderjahre 2035 bis 2039, gerundet auf 0,25 %.

c. Erhöhung Bebaubarkeit und Nutzung auf Grund Veränderung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen

Die vorstehenden Regelungen betreffend die Berechnung des Anfangs- und Folge-Baurechtszinses wurden auf der Basis der heutigen Bebaubarkeit und Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks Nr. 1412 getroffen. Massgebend dafür ist der «Bebauungsplan Areal ehemaliges Kantonsspital», Plan Nr. 7097, datiert 15. Dezember 2015, vom Regierungsrat genehmigt am 3. Mai 2016 (Anhang 1).

Sollten zu einem späteren Zeitpunkt durch irgendwelche öffentlich-rechtlichen Normen oder Instrumente die baurechtlichen Bebaubarkeit und/oder die Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks Nr. 1412 erhöht werden, steht dieses erhöhte Mass dem Baurechtsgeber zu. Im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen kann dieser nach eigenem Ermessen entweder selbst darüber verfügen oder es an die Baurechtsnehmerin bzw. Dritte abgeben. Im letzteren Fall bietet der Baurechtsgeber dieses erhöhte Mass primär der Baurechtsnehmerin zur Nutzung an. Sollte die Baurechtsnehmerin davon Gebrauch machen wollen, wird der Baurechtszins entsprechend angepasst. Die diesbe-



züglichen Regelungen treffen die Parteien zum dannzumaligen Zeitpunkt.

d. Verkleinerung Baurechtsfläche auf Grund einer teilweisen Enteignung

Sollte das baurechtsbelastete Grundstück durch teilweise Enteignung verkleinert werden und als Folge davon das Baurecht umfangmässig entsprechend reduziert werden müssen, kann die Baurechtsnehmerin gegenüber dem Baurechtsgeber daraus keinerlei Ansprüche ableiten, insbesondere auch keine Reduktion des Baurechtszinses. Die Baurechtsnehmerin hat sich diesfalls an den Enteigner zu halten.

7.3. Vormerkung im Grundbuch

Die bei dieser Ziffer 7 getroffenen Vereinbarungen sind im Grundbuch beim belasteten Grundstück Nr. 1412 und beim Baurechtsgrundstück Nr. 60027 wie folgt vorzumerken: "Vertragliche Bestimmungen zum Baurecht: Baurechtszins".

8. Sicherungspfandrecht

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und aller aus dem Baurechtsvertrag entstehenden Verpflichtungen errichtet die Baurechtsnehmerin zu Gunsten des Baurechtsgebers eine Grundpfandverschreibung (Kapitalhypothek) in der Höhe von Fr. 2'490'000.– (drei Anfangs-Jahresbaurechtszinse) mit einem Maximalzinsfuss von 10 Prozent.

Diese Grundpfandverschreibung ist anlässlich des grundbuchlichen Vollzugs des vorliegenden Baurechtsvertrags zu Lasten des Grundstücks Nr. 60027 im Grundbuch einzutragen, und zwar einstweilen an erster Pfandstelle.

Der Baurechtsgeber verpflichtet sich, dieser Grundpfandverschreibung auf erstmaliges Verlangen der Baurechtsnehmerin ein Grundpfandrecht in der Höhe von maximal 70 Prozent der ausgewiesenen Baukosten für die Baurechtsbauten mit einem Maximalzinsfuss von 10 Prozent vorstellen zu lassen.

Bei einer Erhöhung des Baurechtszinses nach Massgabe der vorstehenden Ziffern 7.2.b und 7.2.c ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, das Sicherungspfandrecht auf den ersten Fälligkeitszeitpunkt des erhöhten Baurechtszinses (Verfalltag) so zu erhöhen, dass es wiederum drei Jahresbaurechtszinse abdeckt. Allfällige Senkungen des Baurechtszinses bleiben dagegen unberücksichtigt.

9. Vorkaufsrechte

9.1. Des Baurechtsgebers

Die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts des Baurechtsgebers am Baurechtsgrundstück Nr. 60027 nach Art. 682 Abs. 2 i.V.m. Art. 681a Abs. 2 ZGB wird auf ein Jahr ausgedehnt.

Dies ist bei den Grundstücken Nrn. 1412 und 60027 im Grundbuch wie folgt vorzumerken: "Vertragliche Bestimmungen zum Baurecht: Änderung Vorkaufsrecht des Baurechtsgebers".



Obligatorische Bestimmung (ohne Rechtseintrag im Grundbuch)

Der Kanton Zug hat Verständnis dafür, dass die Baurechtsnehmerin bei den Fällen, bei welchen dem Grundeigentümer gemäss den vorstehenden Bestimmungen das Vorkaufsrecht zusteht, möglichst bald Klarheit darüber möchte, ob der Regierungsrat dem Kantonsrat die Ausübung des Vorkaufsrechts beantragen will. Innert 4 Monaten nach Eingang einer diesbezüglichen schriftlichen Anfrage der Baurechtsnehmerin wird der Kanton Zug der Baurechtsnehmerin mitteilen, ob der Regierungsrat den Ausübungsantrag an den Kantonsrat stellt. Verzichtet der Regierungsrat darauf, den Ausübungsantrag an den Kantonsrat zu stellen, ist die Baurechtsnehmerin unter Vorbehalt der bei vorstehenden Ziffer 4 vereinbarten Beschränkungen berechtigt, das Baurecht zu veräussern.

Die Parteien sind sich bewusst, dass eine allfällige Erklärung, dass der Regierungsrat den Ausübungsantrag an den Kantonsrat nicht stellt, sachenrechtlich keine rechtsgültige Verzichtserklärung darstellt.

9.2. Der Baurechtsnehmerin

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin am baurechtsbelasteten Grundstück Nr. 1412 nach Art. 682 Abs. 2 ZGB wird aufgehoben.

Dies ist beim den Grundstücken Nrn. 1412 und 60027 wie folgt im Grundbuch vorzuzeichnen: "Vertragliche Bestimmungen zum Baurecht: Aufhebung Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin".

10. Besitzesantritt

Der Besitzesantritt am Baurechtsgrundstück (inklusive der darauf bestehenden Gebäude) mit Übergang von Rechten und Pflichten sowie Nutzen und Gefahr auf die Baurechtsnehmerin erfolgt per Datum der grundbuchamtlichen Tagebucheintragung des vorliegenden Vertrags (vgl. Ziffer 33).

11. Überbindung von Verpflichtungen aus dem Grundbuch und/oder den Grundbuchbelegen

Die Baurechtsnehmerin übernimmt ab Datum des Besitzesantritts unter Entlassung des Eigentümers des Grundstücks Nr. 1412 für die Dauer des Baurechts sämtliche bestehenden dinglichen, realobligatorischen und obligatorischen Verpflichtungen, die sich aus dem Grundbuchblatt des Grundstücks Nr. 1412 und/oder den in vorstehender Ziffer 2 referenzierten Grundbuchbelegen ergeben. Der Baurechtsnehmerin ist der Inhalt dieser Grundbuchbelege bekannt. Sie hat somit insbesondere auch Kenntnis von den obligatorischen Verpflichtungen.



12. Kostentragung im Allgemeinen

Die Baurechtsnehmerin hat alle Steuern, Beiträge, Gebühren und weiteren öffentlich- oder privatrechtlichen Abgaben irgendwelcher Art, die an das Baurecht selbst oder an die darauf errichteten Bauten und Anlagen bzw. deren Betrieb anknüpfen, zu bezahlen. Werden diese beim Baurechtsgeber erhoben, hat die Baurechtsnehmerin dem Baurechtsgeber dafür vollen Ersatz zu leisten.

13. Generelles Verhältnis gegenüber Dritten

Die Baurechtsnehmerin übernimmt – anstelle des Baurechtsgebers – alle mit dem Rückbau, dem Bau bzw. Umbau, der Nutzung und der Bewirtschaftung der in ihrem Eigentum befindlichen Bauten und Anlagen zusammenhängenden Ansprüche Dritter irgendwelcher Art. Insbesondere hat die Baurechtsnehmerin für den Baurechtsgeber gemäss den Bestimmungen der Eidgenössischen Zivilprozessordnung über die Streitverkündung und Intervention sämtliche allfälligen Prozesse über derartige Ansprüche auf ihr Risiko und ihre Kosten durchzuführen und, sofern solche Ansprüche gegen den Baurechtsgeber ganz oder teilweise gutgeheissen werden, alle diesbezüglichen Forderungen zu tragen, damit der Baurechtsgeber während der Dauer des Baurechts durch solche Prozesse in keiner Weise beschwert wird. Die Baurechtsnehmerin hat sämtliche Prozesse, Administrativverfahren und dergleichen, die gegen sie angehoben werden oder die sie selber anhebt und die das Baurecht betreffen, dem Baurechtsgeber anzuzeigen, damit dieser gegebenenfalls intervenieren kann.

14. Miete und Pacht am Grundstück Nr. 1412 sowie durch den Baurechtsgeber selbst genutzte Räumlichkeiten

Die Räumlichkeiten auf dem Grundstück Nr. 1412 sollen möglichst bald nach Vorliegen einer (ersten) rechtskräftigen Baubewilligung zur Bebauung des Grundstücks Nr. 1412 oder eines ersten Teils davon geräumt werden. Dies ist eine Voraussetzung dafür, dass der vorliegende Vertrag im Grundbuch eingetragen und damit der Besitzesantritt durch die Baurechtsnehmerin erfolgen kann (Ziffer 10 i.V.m. Ziffer 33 dieses Vertrags). Als Folge davon können das Projekt realisiert und das Grundstück Nr. 1412 wie beabsichtigt möglichst bald der künftigen Nutzung zugeführt werden.

In diesem Zusammenhang verpflichtet sich der Baurechtsgeber:

- sämtliche Miet- und Pachtverhältnisse am Grundstück Nr. 1412 oder Teilen davon so aufzulösen, dass das zu begründende Baurecht und der baurechtsbelastete Boden spätestens drei Monate nach Eintritt der Rechtskraft der (ersten) Baubewilligung zur Bebauung des Grundstücks Nr. 1412 oder eines ersten Teils davon frei von Miet- und Pachtverhältnissen sind

sowie

- die von ihm selbst genutzten Räumlichkeiten innert drei Monaten nach Eintritt der Rechtskraft der (ersten) Baubewilligung zur Bebauung des Grundstücks Nr. 1412 oder eines ersten Teils davon zu räumen.



Damit der Baurechtsgeber diese Verpflichtung erfüllen kann, hält die Baurechtsnehmerin den Baurechtsgeber, namentlich das kantonale Hochbauamt, über den Stand des Baubewilligungsverfahrens auf dem Laufenden und teilt dem Baurechtsgeber frühzeitig das Datum mit, per welchem realistischerweise mit der Rechtskraft der vorgenannten Baubewilligung gerechnet werden kann.

Die Parteien sind sich bewusst, dass die Selbstnutzung der Räumlichkeiten durch den Baurechtsgeber erst dann vollständig aufgegeben werden kann, wenn das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie die Räumlichkeiten im Neubau an der Hofstrasse in Zug vollständig bezogen hat. In diesem Zusammenhang wird auch auf die bei nachstehender Ziffer 26 getroffenen Vereinbarungen über die Fristen und deren Stillstand bzw. Verlängerungen sowie die Voraussetzungen für die Grundbucheintragung (Ziffer 33) hingewiesen.

15. Mobiliar / Zugehör

Der Baurechtsgeber übergibt der Baurechtsnehmerin die Gebäude in geräumtem Zustand. Der Baurechtsgeber entfernt demnach auf das Datum des Besitzesantritts auf seine Kosten das sich derzeit in den Gebäuden noch befindliche Mobiliar. Allfälliges (weiteres) Zugehör i.S.v. Art. 644 Abs. 2 ZGB und § 92 f. des Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches für den Kanton Zug vom 17. August 1911 (BGS 211.1) wird von der Baurechtsnehmerin entschädigungslos übernommen. Auf die Erstellung einer Inventarliste wird verzichtet.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die bei nachstehender Ziffer 26 getroffenen Vereinbarungen über die Fristen und deren Stillstand bzw. Verlängerungen hingewiesen.

16. Ausschluss der Gewährleistung im Allgemeinen

Die Parteien schliessen – nachdem sie die Notarin auf die Rechtswirkungen dieser Bestimmung und auf die Tatsache, dass arglistig verschwiegene Mängel nicht wegbedungen werden können, hingewiesen hat – jegliche Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel am baurechtsbelasteten Grundstück Nr. 1412 und den darauf bestehenden Gebäuden und Anlagen aus, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Der Baurechtsnehmerin stehen gegenüber dem Baurechtsgeber insbesondere keinerlei Gewährleistungsansprüche wegen Abfall- oder umwelt- bzw. gesundheitsgefährdenden Schadstoffbelastungen in der Gebäudesubstanz, im Boden (unter Einschluss des Oberbodens) oder im Untergrund zu. Der Baurechtsgeber hat auch ausserhalb dieser Vertragsurkunde keine Zusicherungen abgegeben.

Die Baurechtsnehmerin bestätigt, Kenntnis von sämtlichen im Rahmen des Ideen- und Investorenwettbewerbs seitens Baurechtsgeber zur Verfügung gestellten Dokumenten zu haben, eine umfassende rechtliche und technische Prüfung (Due Diligence) durchgeführt und das Grundstück Nr. 1412 eingehend besichtigt zu haben. Die Baurechtsnehmerin hatte Gelegenheit, vom Baurechtsgeber zusätzliche Informationen zu verlangen. Die Baurechtsnehmerin bestätigt, dass all ihre Fragen zum Grundstück Nr. 1412 zu ihrer vollsten Zufriedenheit beantwortet wurden.



17. Bestehende Gebäude und Anlagen, Ausschluss der Gewährleistung

17.1. Denkmalgeschützter Teil des Gebäudes Assek. Nr. 1489a

Der denkmalgeschützte Teil des Gebäudes Assek. Nr. 1489a ist zu erhalten (Ziffer 7 des Bebauungsplans [Anhang 1]). Der genaue Schutzzumfang dieses Gebäudes wurde provisorisch definiert und wird mit der Baubewilligung definitiv festgesetzt.

Dieser Gebäudeteil wird entschädigungslos ins Eigentum der Baurechtsnehmerin übertragen. Jegliche Sachgewährleistung, insbesondere auch hinsichtlich Schadstoffbelastungen der Gebäudesubstanz und der Gebäudetechnik, wird im gesetzlich zulässigen Rahmen wegbedungen. Die Baurechtsnehmerin hat insbesondere Kenntnis von der Voruntersuchung Bauschadstoff-Diagnose Typ "vor Bauarbeiten" der Dr. von Moos AG vom 6. März 2020.

17.2. Übrige Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen

Die nicht denkmalgeschützten Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen werden ebenfalls entschädigungslos ins Eigentum der Baurechtsnehmerin übertragen. Jegliche Sachgewährleistung, insbesondere auch hinsichtlich Schadstoffbelastungen der Gebäudesubstanz und der Gebäudetechnik, wird im gesetzlich zulässigen Rahmen wegbedungen. Die Baurechtsnehmerin hat insbesondere Kenntnis von der Voruntersuchung Bauschadstoff-Diagnose Typ "vor Bauarbeiten" der Dr. von Moos AG vom 6. März 2020. Sämtliche Kosten für den Rückbau und die Entsorgung der Bauten und Anlagen (inkl. Gebäudetechnik), inklusive der Kosten für die Schadstoffsanierung, gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin.

18. Baugrund und dessen allfällige Belastungen

Sämtliche Baugrundrisiken gehen vollumfänglich zu Lasten der Baurechtsnehmerin.

Das Grundstück Nr. 1412 befindet sich gemäss Auszug aus dem Kataster der belasteten Standorte (Ausdruck aus zugmap.ch [GIS-Portal des Kantons Zug] vom 6. April 2020), der als integrierter Bestandteil dieser Urkunde beigeheftet ist (Anhang 3), nicht im Perimeter belasteter Standorte, weshalb grundsätzlich weder Untersuchungs-, Überwachungs- oder Sanierungsmassnahmen noch damit zusammenhängende Kosten zu erwarten sind. Die Baurechtsnehmerin hat jedoch Kenntnis von der Baugrunduntersuchung der Dr. von Moos AG vom 28. Februar 2020, insbesondere von den Ausführungen in Ziffer 5.4. Sollten vorgenannte Massnahmen erforderlich sein/werden bzw. entsprechende Kosten anfallen, sind diese von der Baurechtsnehmerin durchzuführen bzw. gehen vollumfänglich zu deren Lasten; bei einer anderslautenden Kostenverteilung hat die Baurechtsnehmerin den Baurechtsgeber vollumfänglich schadlos zu halten. Auch sämtliche abfallrechtlich notwendigen Massnahmen gemäss Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen vom 4. Dezember 2015 (SR 814.600) sind von der Baurechtsnehmerin durchzuführen und gehen vollumfänglich zu deren Lasten.

19. Verlegung von Leitungen

Allfällige bei Grabarbeiten zum Vorschein kommende Leitungen Dritter sind von der Baurechtsnehmerin auf ihre Kosten zweckdienlich zu verlegen. Ansprüche gegen Dritte bleiben vorbehalten.

20. Archäologische und historische Funde

Die Baurechtsnehmerin hat Kenntnis davon, dass gemäss Zonenplan der Stadt Zug vom 7. April 2009 Teile des Grundstücks Nr. 1412, Gemeinde Zug, der Zone archäologischer Fundstätten (§ 63 Bauordnung der Stadt Zug) zugeordnet sind. Die Baurechtsnehmerin berücksichtigt in ihrer Ausführungsplanung, dass mit archäologischen und historischen Funden zu rechnen ist und trägt allfällige dadurch verursachte bauseitige Kosten selber. Die Notgrabungen selbst werden vom Kanton Zug finanziert. Kommen bei Grabarbeiten Funde von archäologischem, historischem oder naturhistorischem Wert zum Vorschein, sind diese dem Kanton Zug unentgeltlich zu überlassen.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die bei nachstehender Ziffer 26 getroffenen Vereinbarungen über die Fristen und deren Stillstand bzw. Verlängerungen hingewiesen.

21. Parkierung im Parkhaus Athene

Gemäss Bebauungsplan (Anhang 1) besteht für bestimmte Bereiche eine Parkierungspflicht im Parkhaus Athene, welches im Eigentum des Kantons Zug steht. Die Vermietung dieser Parkplätze erfolgt ausserhalb des Baurechtsvertrags zu marktüblichen Konditionen durch den Kanton Zug.

22. Dienstbarkeitseinräumungen

22.1. Auf Grund des Bebauungsplans

Damit der Bebauungsplan (Anhang 1) umgesetzt werden kann, bedarf es zwischen den Grundstücken, die im Bebauungsplanperimeter liegen, bestimmter Regelungen. Die Parteien verpflichten sich, zu Gunsten bzw. zu Lasten ihrer Grundstücke die auf Grund des Bebauungsplans (Anhang 1) erforderlichen Dienstbarkeiten zu begründen und diese innert 60 Tagen nach dem erstmaligen Verlangen einer der beiden Parteien im Grundbuch eintragen zu lassen. Im Fall des Kantons Zug handelt es sich hierbei um die Grundstücke Nrn. 1408, 1411 und 1412; bei der Baurechtsnehmerin handelt es sich um das Grundstück Nr. 60027.

Zudem sieht der Bebauungsplan (Anhang 1) verschiedene öffentliche Fussweg- und Velofahrtwegrechte zu Lasten des Grundstücks Nr. 1412 vor. Die Baurechtsnehmerin ist damit einverstanden, dass dafür zum gegebenen Zeitpunkt zu Lasten des Grundstücks Nr. 1412 und zu Gunsten der Stadt Zug bzw. des Kantons Zug entsprechende, ihrer Baurechtsdienstbarkeit vorgehende Personaldienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen werden und verpflichtet sich, bei den Dienstbarkeitsbegründungen auf erstmaliges Verlangen des Baurechtsgebers innert 60 Tagen mitzuwirken.



Für die Einräumung und die Ausübung der Dienstbarkeiten sowie für die Mitwirkung bei den Dienstbarkeitsbegründungen (vorstehende Ziffer 22.1. Absatz 2) ist keine Entschädigung geschuldet. Die Erstellung, die Erneuerung sowie der Unterhalt der gestützt auf diese Dienstbarkeiten erstellten bzw. der Ausübung dieser Dienstbarkeiten dienenden Bauten und Anlagen obliegen parzellenscharf demjenigen Eigentümer, auf dessen Grundstück sich die Bauten und Anlagen befinden. Dies gilt auch für die diesbezüglichen Kosten. Solange das Baurecht zu Lasten des Grundstücks Nr. 1412 besteht, obliegt die Erfüllung dieser Verpflichtungen der Baurechtsnehmerin als Eigentümerin des Baurechtsgrundstücks Nr. 60027.

Die amtlichen Kosten für die öffentliche Beurkundung und die Grundbucheintragung der Dienstbarkeiten tragen die Parteien je zur Hälfte.

22.2. Durchleitungsrecht für Energieanlage

Der Kanton Zug prüft derzeit die Energieversorgung seiner Liegenschaften im Gebiet Artherstrasse/Mänibachstrasse/Hofstrasse, Gemeinde Zug, ab bzw. zum Grundstück Nr. 1408. Sollte dieses Vorhaben realisiert werden, würden die entsprechenden Leitungen vom Grundstück Nr. 1408 über die baurechtsbelastete Parzelle Nr. 1412 zu den Grundstücken an der Hofstrasse führen. Bei der Definition der Leitungsführung wird der Kanton Zug allfällige bereits bestehende Projekte der Baurechtsnehmerin berücksichtigen.

Die Baurechtsnehmerin ist damit einverstanden, dass dafür zum gegebenen Zeitpunkt zu Lasten des Grundstücks Nr. 1412 und zu Gunsten der an die Energieversorgung anzuschliessenden Grundstücke des Kantons Zug ein Durchleitungsrecht im Grundbuch eingetragen wird und verpflichtet sich, bei der Dienstbarkeitsbegründung mitzuwirken. Für die Mitwirkung bei der Dienstbarkeitsbegründung sowie für die Begründung und die Ausübung des Durchleitungsrechts ist der Baurechtsnehmerin keine Entschädigung geschuldet.

Die Kosten für die Erstellung, den Betrieb, den Unterhalt sowie eine allfällige Erneuerung der Anlage gehen zu Lasten des Dienstbarkeitsberechtigten.

Die amtlichen Kosten für die öffentliche Beurkundung und die Grundbucheintragung der Dienstbarkeiten tragen die Parteien je zur Hälfte.

23. Entwicklungsvereinbarung

Über das Vorgehen während der Planung bis zum Ende der Projektentwicklung haben die Parteien heute eine separate Entwicklungsvereinbarung (Anhang 2) abgeschlossen. Diese Entwicklungsvereinbarung bildet integrierenden Bestandteil des vorliegenden Baurechtsvertrags.

24. Reservationsentgelt

Für die Reservierung des Grundstücks Nr. 1412 richtet die Baurechtsnehmerin dem Baurechtsgeber innert 30 Tagen nach der öffentlichen Beurkundung des vorliegenden Baurechtsvertrags ein Reservationsentgelt von Fr. 1'250'000.– aus. Für das Reservationsentgelt stellt der Kanton Zug Rechnung. Der Baurechtsgeber verzichtet auf die Aus-



händigung eines diesbezüglichen Zahlungsverprechens anlässlich der Unterzeichnung des vorliegenden Vertrags. Er wird den Baurechtsvertrag jedoch erst nach Eingang des Reservationsentgelts dem Kantonsrat zur Genehmigung unterbreiten.

Allfällige Konventionalstrafen, welche die Baurechtsnehmerin auf Grund der heute abgeschlossenen Entwicklungsvereinbarung (Anhang 2) zu bezahlen hat, werden aus dem geleisteten Reservationsentgelt getilgt.

Sollte der vorliegende Baurechtsvertrag im Grundbuch eingetragen werden, wird das verbleibende Reservationsentgelt zinsfrei als Teilzahlung an die ersten zu entrichtenden Baurechtszinse angerechnet.

Sollte der vorliegende Baurechtsvertrag nicht im Grundbuch eingetragen werden, weil nicht fristgerecht eine (erste) rechtskräftige Bewilligung für die Bebauung des Grundstücks Nr. 1412 oder eines ersten Teils davon vorliegt (nachstehende Ziffer 34 lit. e i.V.m. Ziffer 26), verfällt das verbleibende - nicht durch allfällige Konventionalstrafen bereits beanspruchte - Reservationsentgelt zu Gunsten des Baurechtsgebers. Mit diesem Verfall des verbleibenden Reservationsentgelts zu Gunsten des Baurechtsgebers ist die Konventionalstrafe gemäss Ziffer 4 der Entwicklungsvereinbarung (Anhang 2) abgegolten.

Kann der vorliegende Baurechtsvertrag nicht im Grundbuch eingetragen werden, weil der Kantonsrat diesen nicht genehmigt hat, erstattet der Kanton Zug das Reservationsentgelt zinslos zurück.

25. Gesetzliche Bestimmungen über das Baurecht

Soweit mit vorliegendem Vertrag über bestimmte Themen keine speziellen Regelungen getroffen werden, kommen die gesetzlichen Bestimmungen über das Baurecht (Art. 779 ff. ZGB) zur Anwendung.

26. 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. Dabei sind sie sich bewusst, dass sie die Einhaltung der im vorliegenden Dienstbarkeitsvertrag sowie der in der beiliegenden Entwicklungsvereinbarung vereinbarten Fristen nicht vollumfänglich selbst steuern können, weil teilweise Drittabhängigkeiten bestehen. Im Sinne einer partnerschaftlichen Projektrealisierung vereinbaren die Parteien für alle im vorliegenden Baurechtsvertrag vereinbarten Fristen 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 diesem Baurechtsvertrag beilie-



genden 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 im vorliegenden Baurechtsvertrag 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 Baurechtsgebers ist die Erfüllung der Verpflichtung zur Räumung der selbst benutzten Räumlichkeiten zeitkritisch (vorstehende Ziffer 14). 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 den Baurechtsgeber 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. Dies gilt auch für die Berechtigung, den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen (Ziffer 6.2.).

27. Überbindung

Die Parteien verpflichten sich, alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag (einschliesslich derjenigen gemäss Entwicklungsvereinbarung [Anhang 2]), soweit sie nicht durch Eintrag oder Vormerkung im Grundbuch von Gesetzes wegen auf einen Rechtsnachfolger übergehen, auf allfällige Rechtsnachfolger zu übertragen bzw. ihnen zu überbinden, einschliesslich dieser Überbindungsklausel. Dies unter Schadenshaftung gegenüber der anderen Partei im Unterlassungsfall.



28. Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Die Vertragsparteien sind auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung (BewV) hingewiesen worden. Die Baurechtsnehmerin bestätigt, dass sie dem Bundesgesetz vom 25. Juni 1982 über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) unterstellt ist und somit die Bewilligungspflicht gemäss BewG entfällt.

29. Vertrags-, Beurkundungs-, Grundbuch- und Vermessungskosten

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

Die amtlichen Kosten und Gebühren, welche im Zusammenhang mit der öffentlichen Beurkundung und dem grundbuchlichen Vollzug des vorliegenden Vertrags (inkl. Grundpfanderrichtung gemäss vorstehender Ziffer 8) anfallen, gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin. Dies gilt auch für die Vermessungs- und Geometerkosten.

30. Grundstückgewinnsteuer

Gemäss § 57 Abs. 1 lit. b des Steuergesetzes vom 25. Mai 2000 (BGS 632.1) ist der Kanton Zug von der Steuerpflicht befreit.

31. Vorbehalt Vertragsgenehmigung durch den Kantonsrat

Gemäss § 35 Abs. 2 lit. b des Gesetzes über den Finanzhaushalt des Kantons und der Gemeinden vom 31. August 2006 (BGS 611.1) bedarf der vorliegende Vertrag zu seiner Gültigkeit der Genehmigung durch den Kantonsrat. Sollte der Kantonsrat diesen Vertrag nicht genehmigen, erstattet der Kanton Zug das von der Baurechtsnehmerin geleistete Reservationsentgelt (siehe vorstehende Ziffer 24) zinslos zurück. Bei einer Nichtgenehmigung des Vertrags durch den Kantonsrat trifft den Kanton Zug unter keinem Titel eine Entschädigungspflicht gegenüber der Baurechtsnehmerin.

32. Vertragsgenehmigung durch die Baurechtsnehmerin

Gemäss Protokollauszug vom 28.03.2022 hat das Anlagekomitee Immobilien Schweiz der Credit Suisse Anlagestiftung am 16.03.2022 die Investition in das Bauprojekt bewilligt und dem Product Manager die Kompetenz zur Unterzeichnung des Baurechtsvertrages und des Entwicklungs-/Totalunternehmervertrages für das Bauprojekt erteilt.

Gemäss Organisationsreglement der Credit Suisse Anlagestiftung mit Sitz in Zürich vom 01.03.2015 liegt die Kompetenz zur Errichtung, Änderung und Löschung von Grundpfandrechten und anderen beschränkten dinglichen Rechten, insbesondere im Zusammenhang mit dem Kauf, Verkauf und/oder der Verwaltung von Grundstücken, unabhängig von ihrem Umfang beim jeweiligen Portfoliomanager (Investment Manager gemäss Factsheet der Immobilien-Anlagegruppe); vorbehalten bleibt die Zustimmung



des Geschäftsführers zur Errichtung, Änderung und Löschung von Grundpfandrechten und anderen beschränkten dinglichen Rechten, sofern deren Umfang CHF 100 Mio. übersteigt (Ziffer 4.4.2.8 i.V.m. Ziffer 3.4.12 des Organisationsreglements). Diesbezügliche Entscheide des Portfoliomanagers bedürfen keiner Genehmigung des Stiftungsrates und/oder des Anlagekomitees.

Gemäss Fact Sheet CSA Real Estate Switzerland Commercial vom 29.04.2022 ist Murat Saydam Portfoliomanager bzw. Product Manager und demnach zur Unterzeichnung legitimiert. Mit vorliegender, schriftlicher Vollmacht wurde Dominik Kälin zur Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages bevollmächtigt.

33. Grundbuchanmeldung

Der vorliegende, durch den Kantonsrat genehmigte, Baurechtsvertrag (inkl. die Grundpfanderrichtung gemäss vorstehender Ziffer 8) ist umgehend zum grundbuchlichen Vollzug anzumelden, wenn

- sowohl eine (erste) rechtskräftige Baubewilligung zur Bebauung des Grundstücks Nr. 1412 oder eines ersten Teils davon vorliegt
- als auch sämtliche Räumlichkeiten auf dem Grundstück Nr. 1412 gemäss vorstehender Ziffer 14 in Verbindung mit Ziffer 26 geräumt sind.

Die Baurechtsnehmerin teilt der Baudirektion des Kantons Zug das Vorliegen der (ersten) rechtskräftigen Baubewilligung schriftlich mit.

Die Fachstelle Landerwerb/Immobilienengeschäfte des Kantons Zug wird ermächtigt und beauftragt, den Auftrag zur Abgabe der Grundbuchanmeldung des vorliegenden Baurechtsvertrags (inkl. Grundpfanderrichtung gemäss vorstehender Ziffer 8) abzugeben.

Die Notarin oder deren Stellvertreter wird ermächtigt und beauftragt, den vorliegenden Baurechtsvertrag inkl. Grundpfanderrichtung gemäss vorstehend Ziffer 8 dem Amt für Grundbuch und Geoinformation des Kantons Zug zur Grundbucheintragung anzumelden und alle Rechtshandlungen, welche für die Grundbucheintragung erforderlich sind, vorzunehmen, sobald der Notarin der schriftliche Anmeldeauftrag der Fachstelle Landerwerb/Immobilienengeschäfte des Kantons Zug vorliegt.

34. Vertragsauflösung

Aus folgenden Gründen kann der Baurechtsgeber ohne Kostenfolge für ihn vom vorliegenden Baurechtsvertrag zurücktreten, wobei die bei vorstehender Ziffer 26 getroffenen Vereinbarungen über die Fristen und deren Stillstand bzw. Verlängerungen zu beachten sind:

- a. Die Baurechtsnehmerin leistet das Reservationsentgelt (vorstehende Ziffer 24) nicht fristgerecht.
- b. Die Baurechtsnehmerin widerruft die Ermächtigung an die Fachstelle Landerwerb/Immobilienengeschäfte des Kantons Zug, den Auftrag zur Abgabe der Grund-



buchanmeldung des vorliegenden Vertrags (inkl. Grundpfanderrichtung gemäss vorstehender Ziffer 8) zu erteilen.

- c. Die Baurechtsnehmerin hält die Frist betreffend den Wettbewerb mit Architekten gemäss Ziffer 2 der Entwicklungsvereinbarung (Anhang 2) nicht ein.
- d. Die Baurechtsnehmerin hält die Frist betreffend Baueingabe gemäss Ziffer 3 der Entwicklungsvereinbarung (Anhang 2) nicht ein.
- e. Spätestens fünf Jahre nach der Genehmigung des vorliegenden Baurechtsvertrags durch den Kantonsrat liegt noch keine (erste) rechtskräftige Baubewilligung für die Bebauung des Grundstücks Nr. 1412 oder eines ersten Teils davon vor.

Im Sinne einer Verdeutlichung wird festgehalten, dass die vorstehend aufgeführten Gründe für die Vertragsauflösung zeitlich allesamt vor dem Zeitpunkt der Anmeldung des vorliegenden Vertrags zum grundbuchlichen Vollzug liegen.

35. Vertragsausfertigung

Dieser Baurechtsvertrag wird in vier Exemplaren ausgefertigt und unterzeichnet. Es erhalten je ein Exemplar:

- Credit Suisse Anlagestiftung, c/o Credit Suisse, Kalanderplatz 1, 8045 Zürich;
- Kanton Zug, Baudirektion, Fachstelle Landerwerb/Immobilienengeschäfte;
- Stadtnotariat Zug;
- Amt für Grundbuch und Geoinformation.

36. Anhänge

- Anhang 1: «Bebauungsplan Areal ehemaliges Kantonsspital», Plan Nr. 7097, datiert 15. Dezember 2015, vom Regierungsrat genehmigt am 3. Mai 2016
- Anhang 2: Entwicklungsvereinbarung vom 31. Mai 2022
- Anhang 3: Auszug aus dem Kataster der belasteten Standorte (Ausdruck aus zug-map.ch vom 6. April 2020)

Die Anhänge 1 – 3 bilden integrierende Bestandteile dieses Baurechtsvertrages und werden von den Parteien ausdrücklich als solche anerkannt.

Zug, 31. Mai 2022

Der Baurechtsgeber:
Kanton Zug

Thomas Kleger, Leiter Fachstelle
Landerwerb/Immobilienengeschäfte

Die Baurechtsnehmerin:
Credit Suisse Anlagestiftung
mit Vollmacht

Dominik Kälin



ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Die Unterzeichnete, lic. iur. Marion Pfister, Stadtschreiber-Stellvertreterin von Zug und Notarin des Kantons Zug, beurkundet hiermit öffentlich:

Die vorstehende Urkunde inkl. Beilagen enthält den mir mitgeteilten Willen der Parteien, ist von diesen bzw. den Erschienenen gelesen, für richtig befunden und in meiner Gegenwart eigenhändig unterzeichnet worden.

Zug, 31. Mai 2022



STADTKANZLEI ZUG
Notariat

Marion Pfister, Notarin

STADTKANZLEI ZUG

h. pit

Artherstrasse

1411

1408

Mänibachstrasse

Die Richtigkeit bescheinigt
der Nachführungsgeometer:

PM

Geozug Ingenieure AG
Obermühle 8
6340 Baar 19.02.2020

010

1378

1407

1406

SBB

1414

1412
(60027)
3944 m²

1412

21944 m²

1489a

27

1489d

1489g

1489c

1479

29

29

1478

1894

1480

1480

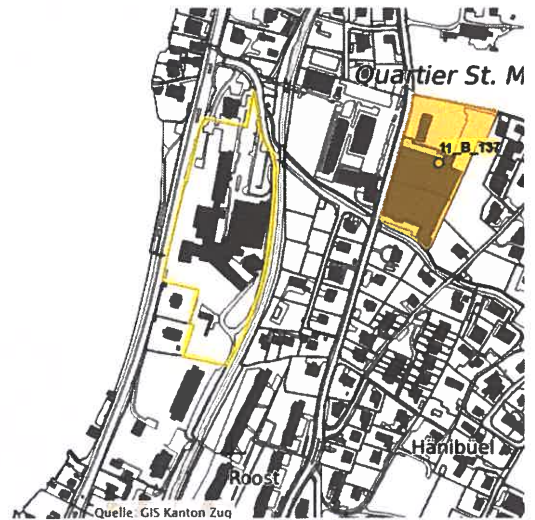
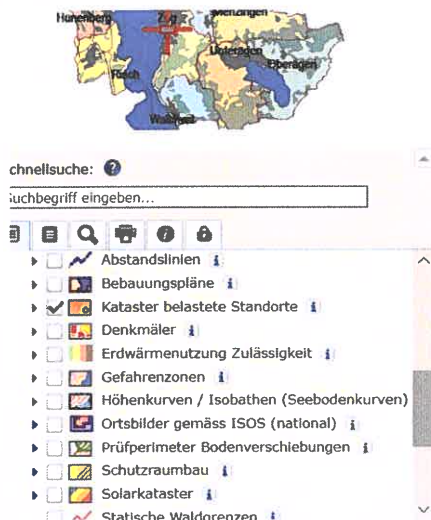
2616

1:500

Unterstrichene Grundstücke
sind noch nicht rechtsgültig

Auszug Kataster der belasteten Standorte

Ausdruck aus zugmap.ch (GIS-Portal des Kantons Zug) vom 6. April 2020



[Handwritten signature]

31. MAI 2022
STADTKANZLEI ZUG
M. Plit