

Absichtserklärung (Letter of Intent)

Entwurf, Stand 25.09.2020

Projekt Dorfzentrum Stallikon: Planung „Landgarten“ durch die Genossenschaft Hofgarten (*geho*)

zwischen der

Gemeinde Stallikon, Reppischtalstrasse 53, 8143 Stallikon ZH, vertreten durch den Gemeinderat (nachfolgend als *Gemeinde* bezeichnet).

und der

Genossenschaft Hofgarten (*geho*), Maneggplatz 34, 8041 Zürich, vertreten durch den Vorstand (nachfolgend als *geho* bezeichnet)

betreffend

- Testplanung, Konkurrenzverfahren und Gestaltungsplan
- Landverkauf und Landvergabe im Baurecht von Grundstücken
- Sicherstellung Planungsleistungen Dritter durch Eventualkredit

1. Ausgangslage

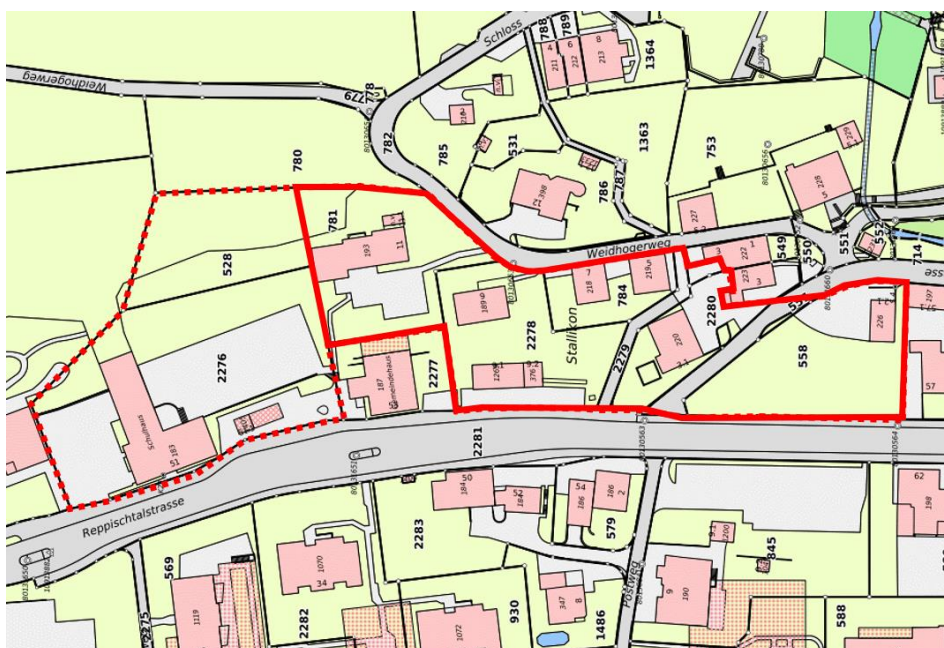
Die Gemeinde ist Eigentümerin der Parzellen Kat.-Nrn. 557, 558, 784, 2278, 2279, 2280, 781 und 528 in Stallikon. Auf diesen Grundstücken soll das Bauprojekt Dorfzentrum Stallikon realisiert und die Gemeinde-Attraktivität durch neue Angebote unter den Stichworten «preisgünstiges Wohnen», «Generationenwohnen» und «Wohnen im Alter» deutlich verbessert werden. In der Kernzone sollen rund 40 Wohneinheiten und in der öffentlichen Zone ca. 15 oder mehr Alterswohnungen entstehen.

Die Gemeinde beabsichtigt, das genannte Areal im Baurecht an die *geho* abzugeben (Grundstücke Kat.-Nrn. 781 und eventuell 528) respektive zu verkaufen (Grundstücke Kat.-Nrn. 558, 784, 2278, 2279 sowie Teile der Grundstücke Kat.-Nrn. 557 und 2280). Um auf die künftige Nutzung des Areals Einfluss nehmen zu können, wird der *geho* von der Gemeinde als Eigentümerin des Areals ein Leistungsauftrag (gemäss Anhang B) erteilt. Damit kann so bald wie möglich eine attraktive Wohn- und Begegnungszone im Dorfzentrum realisiert werden.

Die *geho* wird in einem ersten Schritt die Gesamtplanung des rot markierten Perimeters (siehe unten) übernehmen, im Hinblick auf die geplante spätere Realisierung und den Betrieb der Wohnnutzungen.

Dabei sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Die Interessen der Gemeinde und der benachbarten Grundeigentümer
- Die parallel laufende Schulraumplanung
- Die Schaffung eines öffentlich zugänglichen Dorfplatzes mit angelagerten öffentlichen Nutzungen



Vor diesem Hintergrund schliessen die Parteien die folgende Vereinbarung ab:

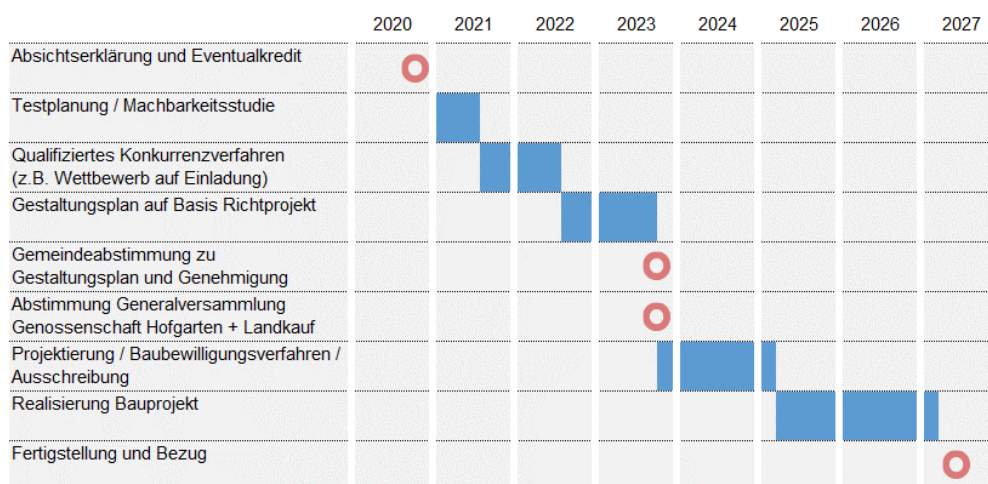
2. Projektentwicklung

Die *geho* verpflichtet sich, für das geplante Bauvorhaben die folgenden Projektierungsschritte auszuführen:

- Testplanung
- Qualifiziertes Konkurrenzverfahren zur Erlangung eines Bau-/Richtprojektes
- Erarbeitung des Gestaltungsplans (bei Bedarf inkl. Überarbeitung des Richtprojekts)

Diese Projektierungsschritte werden auf der Basis der Vorgaben in den Anhänge A bis E abgewickelt.

Dabei ist das folgende grobe Terminprogramm bis zur Bauvollendung vorgesehen:



Die *geho* erarbeitet in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und den von dieser eingesetzten Fachspezialisten die Zielvorgabe für das geplante Bauvorhaben und gründet eine Planungskommission (Organigramm in Anhang E). Die Planungskommission strukturiert Inhalte und Abläufe und definiert ein Projekthandbuch, in dem die Verantwortlichkeiten, Massnahmen und Kompetenzen für das gesamte Bauvorhaben geregelt werden.

Die Planungskommission ist verantwortlich für die Koordination des Projektes. Sie leitet die Schnittstellen zu sämtlichen Projektbeteiligten, nämlich Gemeinde, benachbarte Grundeigentümer, Behörden, PlanerInnen, Betreiber Alterswohnungen und Gewerbe.

3. Landverkauf an die *geho*

Basierend auf den oben genannten Zielsetzungen hat der Verband Wohnbaugenossenschaften Zürich (*wbg*) einen angemessenen Landpreis hergeleitet. Dieser beträgt für die Kernzone CHF 1'000.- /m² Grundstücksfläche.

Der Landpreis basiert auf der Machbarkeitsstudie und der Wirtschaftlichkeitsprüfung des *wbg* Zürich (Anhang D), welcher eine anrechenbare Geschossfläche gemäss §255 PBG von 4'255 m² inklusive entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen zu Grunde liegt.

Dies betrifft die folgenden Grundstücke: Kat.-Nrn. 558, 784, 2278, 2279 und Teile der Grundstücke Kat.-Nrn. 557 und 2280.

Die detaillierten Rahmenbedingungen / Parameter der Preiskalkulation für die später vor Abschluss des Grundstückkaufvertrages vorzunehmende abschliessende Berechnung des Landpreises sind im Anhang A festgelegt.

Auf der Grundlage der bis dato bekannten Fakten ist je nach Ausnützung ein Verkaufspreis von voraussichtlich CHF 3,6 bis 4,4 Mio. zu erwarten.

Die Voraussetzungen für den Landverkauf an die *geho* sind:

- Rechtskräftiger Gestaltungsplan
- Bewilligung Verträge an der GV der *geho*
- Genehmigung Landverkauf an die *geho* durch die Gemeindeversammlung

4. Landvergabe im Baurecht an die *geho*

Basierend auf den oben genannten Zielsetzungen hat wbg Zürich einen angemessenen Landpreis als Grundlage für die Bestimmung des Baurechtszinses hergeleitet. Dieser Landpreis beträgt für die Zone für öffentliche Bauten CHF 450.- /m² Grundstücksfläche.

Der Landpreis basiert auf der Machbarkeitsstudie und der Wirtschaftlichkeitsprüfung des wbg Zürich (Anhang D), welcher eine anrechenbare Geschossfläche gemäss §255 PBG von 1'197 m² für das Grundstück Kat.-Nr. 781 inklusive entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen zu Grunde liegt. Umfasst die Baurechtsabgabe beide Grundstücke, wird der Landpreis für das Grundstück Kat.-Nr. 528 entsprechend dem Grundstück Kat.-Nr. 781 festgelegt.

Die Landvergabe im Baurecht betrifft die Grundstücke Kat.-Nr. 781 und evtl. Kat.-Nr. 528. Die detaillierten Rahmenbedingungen / Parameter der Preiskalkulation für die später vor Abschluss des Baurechtsvertrages vorzunehmende Festlegung und Berechnung des Landpreises und des Baurechtszinses sowie der weiteren wesentlichen Eckdaten des Baurechts sind im Anhang A geregelt.

Voraussetzungen für die Vergabe Baurecht an die *geho* sind:

- Rechtskräftiger Gestaltungsplan
- Bewilligung Verträge an der GV der *geho*
- Genehmigung Landverkauf an die *geho* durch die Gemeindeversammlung
- Genehmigung Einräumung des Baurechts an die *geho* durch die Gemeindeversammlung

5. Sicherstellung Planungsleistungen durch einen Eventualkredit

Die vorangegangenen Absätze gehen davon aus, dass die *geho* die in Ziffer 2 definierten Projektierungsleistungen nach den anerkannten Regeln der Planung / Baukunde erbringt und im Gegenzug der Verkauf sowie die Landvergabe im Baurecht gemäss den Ziffern 3 und 4 erfolgen kann.

Für den Fall dass die *geho* an einem beliebigen Punkt des Prozesses aus eigenen Stücken (z.B. negativer Entscheid der Generalversammlung der *geho*) den Landkauf und/oder das Baurecht nicht mehr ausüben möchte, hat sie kein Anrecht auf Entschädigung durch die Gemeinde.

Wenn hingegen der Landkauf gemäss Ziff. 3 vorstehend resp. die Einräumung des Baurechts gemäss Ziff. 4 vorstehend (zu den in den genannten Ziffern bestimmten Konditionen) bis zum 31.12.2030 aus nicht von der *geho* zu vertretenden Umständen nicht erfolgt resp. nicht erfolgen kann, insbesondere aus Gründen, auf welche die *geho* keinen Einfluss hat (z.B. negativer Entscheid der Gemeindeversammlung zum Gestaltungsplan), so entschädigt die Gemeinde der *geho* bis zu einem Maximalbetrag von insgesamt CHF 390'000.00 zzgl. MWST sämtliche Drittkosten (d.h. sämtliche tatsächlichen externen Aufwendungen), welche der *geho* im Rahmen der Projektierung gemäss Ziff. 2 vorstehend entstanden sind.

Das genannte Kostendach ist von der Gemeinde auf nachfolgender Grundlage kalkuliert worden:

- Testplanung	CHF 45'000.-
- Qualifiziertes Konkurrenzverfahren	CHF 230'000.-
- Überarbeitung Richtprojekt	CHF 35'000.-
- Gestaltungsplan	CHF 45'000.-
- Reserve 10%	CHF 35'000.-
- <u>Sicherstellung Total exkl. MWST</u>	<u>CHF 390'000.-</u>

Diese Kosten sind im Rahmen der Gemeindeversammlung als Eventualkredit für die Abgeltung der obengenannten Leistungen zu genehmigen.

Soweit die Gemeinde der *geho* nach Massgabe der vorliegenden Regelung ein Entgelt für die der *geho* im Rahmen der Projektierung entstandenen Drittkosten leistet, ist die *geho* verpflichtet, die Rechte an der entsprechenden Planung auf erstes Verlangen der Gemeinde an diese abzutreten.

Soweit ein anderer Bauträger (oder die Gemeinde) die Ergebnisse der Projektierungsleistungen der *geho* für ein Bauprojekt verwendet und weiterbearbeitet, so entschädigt er dazu der *geho* den entstandenen Aufwand im Umfang der von der *geho* im Rahmen der Projektierung gemäss Ziff. 2 erbrachten Eigenleistungen nach effektivem Zeitaufwand zu einem Stundenansatz von CHF 175.00 zzgl. allfälliger MWST (wobei die Gemeinde einen anderen Bauträger nur dann mit der Weiterbearbeitung des von der *geho* erarbeiteten Projekts betrauen wird, wenn sich dieser Dritte gegenüber der Gemeinde verpflichtet, die Kosten für die Eigenleistungen der *geho* gemäss der vorstehenden Regelung zu übernehmen).

6. Schlussbestimmungen

Die Parteien anerkennen, dass keine der Parteien aus der vorliegenden Absichtserklärung rechtlich durchsetzbare Ansprüche ableiten kann. Dies beruht auf der Tatsache, dass verschiedene Details ihrer geplanten Zusammenarbeit heute noch nicht

abschliessend geregelt werden können und der Landkaufvertrag sowie der Baurechtsvertrag zu ihrer Gültigkeit öffentlich beurkundet werden müssen.

Davon ausgenommen sind die folgenden Regelungen (abschliessende Aufzählung), welche von den Parteien mit Unterzeichnung des vorliegenden Letter of intent rechtsverbindlich vereinbart werden:

- Regelungen in Ziff. 2 (Projektierung durch die *geho*),
- Ziff. 5 (Vergütungsregelung betreffend die Projektierungsleistungen der *geho*)
- Ziff. 6 (Schlussbestimmungen) des vorliegenden Letter of intent.

Dieser Absichtserklärung liegt keine Absicht eines gesellschaftlichen Zusammenschlusses (sog. „affectio societatis“ der Parteien zugrunde. Aus den Vereinbarungen und gegenseitigen Verpflichtungen werden alle Elemente ausgeschlossen, die zur Gründung einer einfachen Gesellschaft im Sinne von Art. 530 ff. des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) Anlass geben sollten.

Die vorliegende Absichtserklärung untersteht schweizerischem Recht (unter Ausschluss des Kollisionsrechts). Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Affoltern am Albis.

Anhänge:

- Anhang A: Rahmenbedingungen Landverkauf und Abgabe im Baurecht
- Anhang B: Ein „Landgarten“ für die Genossenschaft Hofgarten, Bewerbungsdossier der *geho*, 07.09.2020
- Anhang C: Ausschreibung Bauträger, 01.04.2020 von Gemeinde Stallikon/Planar AG/wbg Zürich
- Anhang D: Nutzungskonzeption und indikative Wirtschaftlichkeitsprüfung, 04.03.2020 von wbg Zürich
- Anhang E: Organigramm, 24.09.2020

Ort und Datum:

Für die Gemeinde Stallikon:

Werner Michel
Gemeindepräsident

Roberto Brunelli
Gemeindeschreiber

Für die Genossenschaft Hofgarten:

Petr Michalek

Milena Ragaz