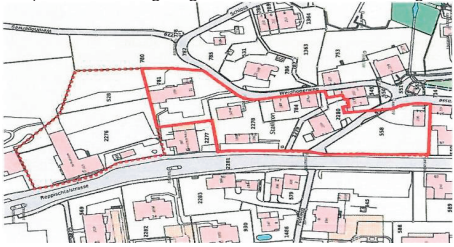



Planung "Landgarten" Genossenschaft Hofgarten (gehö)

Letter of Intent (LOI) - synoptische Darstellung

LOI Original (25. September 2020) Gemeindeversammlung 02.12.2020	LOI überarbeitet (September 2025) Urnenabstimmung 08.03.2026
<p>1. Ausgangslage</p> <p>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.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt, das genannte Areal im Baurecht an die gehö 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 gehö 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.</p> <p>Die gehö 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.</p> <p>Dabei sind folgende Punkte zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Interessen der Gemeinde und der benachbarten Grundeigentümer • Die parallel laufende Schulraumplanung • Die Schaffung eines öffentlich zugänglichen Dorfplatzes mit angelagerten öffentlichen Nutzungen  <p>Vor diesem Hintergrund schliessen die Parteien die folgende Vereinbarung ab:</p>	<p>1. Ausgangslage</p> <p>Die Gemeinde ist Eigentümerin der Parzellen Kat.-Nrn. 557, 558, 784, 2278, 2279, 2280, 781, 528 und 2276 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 (KB) sollen rund 40 Wohneinheiten und in der Zone für öffentliche Bauten (OeBB) ca. 36 Alterswohnungen entstehen.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt, das genannte Areal im Baurecht an die gehö abzugeben (Grundstücke Kat.-Nrn. 781 und 528 sowie Teile von 2276) respektive zu verkaufen (Grundstücke Kat.-Nrn. 784, 2278, 2279 sowie Teile der Grundstücke Kat.-Nrn. 558 und 2280). Um auf die künftige Nutzung des Areals Einfluss nehmen zu können, wird der gehö 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.</p> <p>Die gehö 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.</p> <p>Dabei sind folgende Punkte zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Interessen der Gemeinde und der benachbarten Grundeigentümer • Die parallel laufende Schulraumplanung • Die Schaffung eines öffentlich zugänglichen Dorfplatzes mit angelagerten öffentlichen Nutzungen  <p>Vor diesem Hintergrund schliessen die Parteien die folgende Vereinbarung ab:</p>

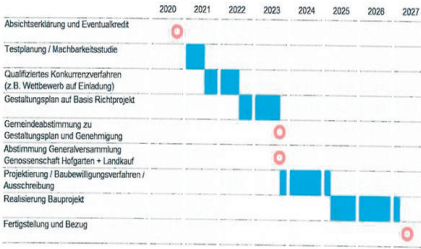
2. Projektentwicklung

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.

2. Projektentwicklung

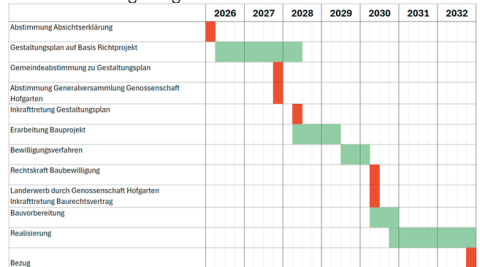
Die geho verpflichtet sich, für das geplante Bauvorhaben die folgenden Projektierungsschritte auszuführen:

- Qualifiziertes Konkurrenzverfahren zur Erlangung eines Bau-/Richtprojektes (**bereits erfolgt**)
- **Planung eines Richtprojektes als Basis für den Gestaltungsplan (bereits erfolgt)**
- Erarbeitung des Gestaltungsplans (bei Bedarf inkl. Überarbeitung des Richtprojekts)

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

Die genauen Schnittstellen der Verantwortlichkeiten, Rechte und Pflichten zwischen der Gemeinde und der geho werden in der Beilage G „Beanspruchte Landfläche / Schnittstellendefinition“ definiert.

Dabei ist das folgende grobe Terminprogramm bis zur Bauvollendung vorgesehen:



Die geho erarbeitete in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und den von dieser eingesetzten Fachspezialisten die Zielvorgabe für das geplante Bauvorhaben und gründete 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. Inkrafttreten und Dauer der Gültigkeit des LOI

Der vorliegende LOI tritt nach der Verabschiedung durch eine Urnenabstimmung in Kraft und behält seine Gültigkeit bis zur Inkraftsetzung des Baurechtsvertrags sowie der Eigentumsübertragung der von der geho zu erwerbenden Grundstücke. Für den Fall, dass das Projekt aus derzeit unbekanntem Gründen nicht realisiert werden kann, wird der LOI-Auflösungsvorgang gemäss Ziffer 8 umgesetzt.

4. Umgang mit Gebäudebestand

Erhalt / Rückbau bestehende Gebäude

Folgende Gebäude werden für die Realisierung des Projekts rückgebaut (im Plan **rot** markiert):

GVZ-Nm. 193, 1269, 376, 189, 218, 219, 226,
Teil von 183

Die Scheune mit GVZ Nr. 220 wird erhalten und als offene Gebäudestruktur umgenutzt (im Plan **grün** markiert).



Mietverhältnisse im Bestand / Kündigungs- und Sperrfristen

Die Gemeinde Stallikon stellt sicher, dass die bestehenden Mietverhältnisse in den abzubrechenden Gebäuden vor Baubeginn fristgerecht aufgelöst werden und keine Sperrfristen bestehen, welche die Realisierungstermine des Projekts negativ beeinflussen.

Bestehende Trafostation EKZ

Auf der Parzelle 2278 befindet sich im Gebäude Assek. Nr. 376 eine Trafostation des EKZ. Diese muss versetzt werden. Die Geko wird zusammen mit der Gemeinde und dem EKZ verschiedene Varianten prüfen und gegeneinander abwägen. Die Mehrkosten, welche durch die Trafostation und die dazugehörigen Versorgungsleitungen im Projekt ausgelöst werden, sind zu 50 % von der Geko und zu 50 % von der Gemeinde zu tragen. Die erwarteten Zusatzkosten für die Versetzung der Trafostation wird auf ca. CHF 200'000.- exkl. MWST. geschätzt.

Kosten Rückbau bestehender Gebäude und Umgebungsbauwerke

Die Kosten für den ordentlichen Rückbau der Gebäude werden wie folgt aufgeteilt:

- Schulhausflügel Assekuranz Nr. 183 durch Gemeinde
- Alle anderen Gebäude und Umgebungsbauten durch Geko

3. Landverkauf an die gehö

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 gehö sind:

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

4. Landvergabe im Baurecht an die gehö

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.**

5. Landverkauf an die gehö

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. 784, 2278, 2279 und Teile der Grundstücke Kat.-Nrn. 558 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 gehö sind:

- Rechtskräftiger Gestaltungsplan
- **Rechtskräftige Baubewilligung Projekt „Landgarten“**
- Bewilligung Verträge an der GV der gehö
- Genehmigung Landverkauf an die gehö durch die Gemeindeversammlung

Die Eigentumsübertragung hat vor Baufreigabe zu erfolgen.

6. Landvergabe im Baurecht an die gehö

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.

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 gehö sind:

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

Die Landvergabe im Baurecht **betrifft die Grundstücke Kat.-Nr. 781, Kat.-Nr. 528 sowie Teile von Kat.-Nr. 2276. Der Landpreis für diese Flächen wird analog zu Kat.-Nr. 781 ermittelt.** 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 gehö sind:

- Rechtskräftiger Gestaltungsplan
- **Rechtskräftige Baubewilligung Projekt „Landgarten“**
- Bewilligung Verträge an der GV der gehö
- Genehmigung Landverkauf an die gehö durch die Gemeindeversammlung
- Genehmigung Einräumung des Baurechts an die gehö durch die Gemeindeversammlung

7. Altlasten und Gebäudeschadstoffe

Bodenbelastungen

Der Projektperimeter ist nicht im Kataster der belasteten Standorte (Kbs) des Kantons Zürich eingetragen. Eine durch die gehö durchgeführte detaillierte Baugrunduntersuchung (Anhang I) und das darauf basierende Entsorgungskonzept (Anhang J) haben ergeben, dass auf dem Areal belastetes Aushubmaterial besteht und durch die Entsorgung geschätzte Mehrkosten von CHF 450'000 bis CHF 675'000 exkl. MWST. verursacht werden.

Die Gemeinde verpflichtet sich, 50 % der effektiv anfallenden Mehrkosten für die Entsorgung der Bodenbelastungen zu übernehmen. Es werden sowohl die Entsorgungskosten als auch die Mehraufwendungen für Laboranalytik und Fachbauleitung zu 50 % durch die Gemeinde übernommen.

Altlasten

Sollten bei den Aushubarbeiten Altlasten im Sinne von Art. 2 Abs. 3 AltV vorgefunden werden, übernimmt die Gemeinde die Zusatzkosten für die Entsorgung inkl. Mehraufwendungen für Laboranalytik und Fachbauleitung zu 100 %.

Schadstoffe Gebäude

Derzeit ist unklar, ob und in welchem Umfang sich Schadstoffe in den Bestandsgebäuden befinden, welche vor dem Abbruch saniert werden müssen. Die Gemeinde übernimmt die Kosten einer allfälligen Schadstoffsanierung beim Abbruch des Schulhausflügels. Die gehö übernimmt die Kosten allfälliger Schadstoffsanierungen in den restlichen Abbruchobjekten.

5. Sicherstellung Planungsleistungen durch einen Eventualkredit

Die vorangegangenen Absätze gehen davon aus, dass die gehö 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 gehö an einem beliebigen Punkt des Prozesses aus eigenen Stücken (z. B. negativer Entscheid der Generalversammlung der gehö) 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. Dezember 2030 aus nicht von der gehö zu vertretenden Umständen nicht erfolgt resp. nicht erfolgen kann, insbesondere aus Gründen, auf welche die gehö keinen Einfluss hat (z.B. negativer Entscheid der Gemeindeversammlung zum Gestaltungsplan), so entschädigt die Gemeinde der gehö bis zu einem Maximalbetrag von insgesamt CHF 390'000.00 zzgl. MWST sämtliche Drittkosten (d. h. sämtliche tatsächlichen externen Aufwendungen), welche der gehö 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.-
• Sicherstellung Total exkl. MWST	CHF 390'000.-

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

Soweit die Gemeinde der gehö nach Massgabe der vorliegenden Regelung ein Entgelt für die der gehö im Rahmen der Projektierung entstandenen Drittkosten leistet, ist die gehö 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 gehö für ein Bauprojekt verwendet und weiterbearbeitet, so entschädigt er dazu der gehö den entstandenen Aufwand

8. Sicherstellung Planungsleistungen durch einen Eventualkredit

Die vorangegangenen Absätze gehen davon aus, dass die gehö 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 5 und 6** erfolgen kann.

Für den Fall, dass die gehö an einem beliebigen Punkt des Prozesses aus eigenen Stücken (z. B. negativer Entscheid der Generalversammlung der gehö) 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. 5** vorstehend resp. die Einräumung des Baurechts gemäss **Ziff. 6** vorstehend (zu den in den genannten Ziffern bestimmten Konditionen) bis zum **31. Dezember 2033** aus nicht von der gehö zu vertretenden Umständen nicht erfolgt resp. nicht erfolgen kann, insbesondere aus Gründen, auf welche die gehö keinen Einfluss hat (z. B. negativer Entscheid der Gemeindeversammlung zum Gestaltungsplan), so entschädigt die Gemeinde der gehö bis zu einem Maximalbetrag von insgesamt CHF 390'000.00 zzgl. MWST sämtliche Drittkosten (d. h. sämtliche tatsächlichen externen Aufwendungen), welche der gehö 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.-
• Sicherstellung Total exkl. MWST	CHF 390'000.-

Diese Kosten sind im Rahmen der Gemeindeversammlung beim ursprünglichen LOI vom 25.09.2020 bereits als Eventualkredit für die Abgeltung der obengenannten Leistungen genehmigt worden.

Soweit die Gemeinde der gehö nach Massgabe der vorliegenden Regelung ein Entgelt für die der gehö im Rahmen der Projektierung entstandenen Drittkosten leistet, ist die gehö 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 gehö für ein Bauprojekt verwendet und weiterbearbeitet, so entschädigt er dazu der gehö den entstandenen Aufwand

beitet, so entschädigt er dazu der gehö den entstandenen Aufwand im Umfang der von der gehö 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 gehö erarbeiteten Projekts betrauen wird, wenn sich dieser Dritte gegenüber der Gemeinde verpflichtet, die Kosten für die Eigenleistungen der gehö gemäss der vorstehenden Regelung zu übernehmen).

im Umfang der von der gehö 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 gehö erarbeiteten Projekts betrauen wird, wenn sich dieser Dritte gegenüber der Gemeinde verpflichtet, die Kosten für die Eigenleistungen der gehö gemäss der vorstehenden Regelung zu übernehmen).

9 Fernwärme

Gehö hat Kenntnis vom Vertrag Wärmeanschluss Wärmeverbund Pünten Stallikon vom 25. April / 15. Mai 2014 zwischen EKZ und der Gemeinde Stallikon. Ihr ist bekannt, dass gemäss diesem Vertrag auch das von der gehö geplante Dorfzentrum an diesen Wärmeverbund angeschlossen werden soll und dafür eine Reserve von 80 kW Leistung vorgesehen ist. Für diese Leistung muss gemäss Vertrag - unabhängig vom tatsächlichen Bezug - ein jährlicher Grundpreis von CHF 240.16/kW, somit insgesamt CHF 19'212.80 (zuzüglich Teuerung gemäss Ziff. 5.2 des Vertrages) bezahlt werden. Sollte die gehö das geplante Dorfzentrum nicht an den Wärmeverbund anschliessen, hat sie der Gemeinde den diesfalls unnützen Grundpreis von jährlich CHF 19'212.80 (zuzüglich Teuerung gemäss Ziff. 5.2 des Vertrages) ab Datum des Baubeginns bis 30. Juni 2045 zu bezahlen. Will die gehö an den Wärmeverbund anschliessen, so hat sie zusammen mit EKZ und Gemeinde zu vereinbaren, dass sie den entsprechenden Grundpreis unter Entlastung der Gemeinde direkt an EKZ bezahlt.

10 Rangfolge

Soweit zwischen den hiervor aufgeführten Vertragsbestandteilen ein Widerspruch besteht, ist die Rangfolge gemäss Ziffer 12 massgebend.

11 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen des LOI lückenhaft, rechtlich unwirksam oder aus anderen Rechtsgründen undurchführbar sein, so wird die Gültigkeit des LOI im Übrigen davon nicht berührt. Die Parteien werden in einem solchen Falle eine Vereinbarung treffen, welche die betreffende Bestimmung durch eine wirksame, wirtschaftlich möglichst gleichwertige Bestimmung ersetzt.

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 gehö)
- Ziff. 5 (Vergütungsregelung betreffend die Projektierungsleistungen der gehö)
- 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 gehö, Fassung vom 7. September 2020
- Anhang C: Ausschreibung Bauträger vom 1. April 2020 von Gemeinde Stallikon/Planar AG/wbg Zürich
- Anhang D: Nutzungskonzeption und indikative Wirtschaftlichkeitsprüfung vom 4. April 2020 von wbg Zürich
- Anhang E: Organigramm, Fassung vom 24. September 2020

12. 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 gehö)
- Ziff. 8 (Vergütungsregelung betreffend die Projektierungsleistungen der gehö)
- Ziff. 12 (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.

Bestandteile des LOI:

- **Vorliegender LOI**
- Anhang A: Rahmenbedingungen Landverkauf und Abgabe im Baurecht
- Anhang B: Ein „Landgarten“ für die Genossenschaft Hofgarten, Bewerbungsdossier der gehö, Fassung vom 7. September 2020
- Anhang C: Ausschreibung Bauträger vom 1. April 2020 von Gemeinde Stallikon/Planar AG/wbg Zürich
- Anhang D: Nutzungskonzeption und indikative Wirtschaftlichkeitsprüfung vom 4. April 2020 von wbg Zürich
- Anhang E: Organigramm, Fassung 14.09.2025
- Anhang F: Richtprojekt „Landgarten“ vom 14.09.2025
- Anhang G: Beanspruchte Landfläche / Schnittstellendefinition Grundstücke vom 14.09.2025
- Anhang H: Berechnungsmodell Landkaufpreis / Baurechtszins vom 14.09.2025
- Anhang I: Baugrunduntersuchung vom 30.08.2024
- Anhang J: Entsorgungskonzept Untergrund vom 06.09.2024
- Anhang K: Beurteilung Richtprojekt durch Jury vom 14.09.2025

ANHANG A

1. Landverkauf an die gehö

Der Landwert wird unter Berücksichtigung der Berechnungen in den Ausschreibungsunterlagen wbg Zürich vom 4. März 2020 (Anhang D) wie folgt bestimmt:

- ~~Die Parteien gehen davon aus, dass das Total der Grundstücksfläche, welche an die gehö veräussert werden soll, insgesamt 4'014 m² betragen wird (vgl. dazu Übersicht in Anhang D).~~
- ~~Die angenommene realisierbare Ausnützung gemäss den Ausschreibungsunterlagen wbg Zürich vom 4. März 2020 (Anhang D) ergibt für diese Grundstücksfläche eine anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG von 4'255 m² inklusive entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen. Vereinbart wird ein Landpreis Verkauf unter der Voraussetzung der Realisierbarkeit dieser anrechenbaren Geschossfläche im rechtskräftigen Gestaltungsplan von CHF 1'000.- pro m² Grundstücksfläche.~~
- ~~Sollte der rechtskräftige Gestaltungsplan eine andere anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG inklusive entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen zulassen, erhöht bzw. verringert sich der Landpreis pro rata.~~
- Dementsprechend beträgt der Landpreis bei einer anrechenbaren Geschossfläche gemäss § 255 PBG von 4'255 m² inklusive entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen CHF 4'014'000.-. Bei einer anrechenbaren Geschossfläche von z.B. 90 % (3'830 m²) reduziert sich der Landpreis pro rata auf CHF 3'612'600.-. Bei einer anrechenbaren Geschossfläche von 110 % (4'681 m²) erhöht sich der Landpreis pro rata auf CHF 4'415'400.-.

Im Rahmen dieser Preiskalkulation sind die Parteien davon ausgegangen, dass das Bauprojekt ohne besondere Erschwernisse, welche zu Mehrkosten führen würden (wie z.B. Bodenkontaminationen, schwieriger Baugrund/geologische Risiken, archäologische Funde etc.), realisiert werden kann.

ANHANG A

1. Landverkauf an die gehö

Der Landwert wird unter Berücksichtigung der Berechnungen in den Ausschreibungsunterlagen wbg Zürich vom 4. März 2020 (Anhang D) wie folgt bestimmt:

- Die Grundlage für die Berechnung des Landpreises bilden die Berechnungsparameter des ursprüngliche LOI. Dabei wurde davon ausgegangen, dass eine Grundstücksfläche von insgesamt 4'014 m² veräussert wird und darauf gemäss Berechnung des wbg Zürichs eine anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG von 4'255 m² inklusive entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen realisiert werden können. Auf dieser Basis wurde ein Landpreis von 1'000 CHF/m² festgelegt. Daraus resultiert ein Basislandpreis von CHF 4'014'000.-
- Diese Berechnungsgrundlage wird beibehalten und durch ein Berechnungsbeispiel im Anhang H ergänzt.
- Die Parteien gehen davon aus, dass das Total der Grundstücksfläche, welche an die gehö veräussert werden soll, insgesamt 3'492 m² betragen wird (vgl. dazu Übersicht in Anhang G).
- Sollte das rechtskräftig bewilligte Bauprojekt eine andere anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG inklusive entsprechenden Flächen in Dach- und Untergeschossen aufweisen, erhöht bzw. verringert sich der Landpreis pro rata.
- Dementsprechend beträgt der Landpreis bei einer anrechenbaren Geschossfläche gemäss § 255 PBG von 4'255 m² inklusive entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen CHF 4'014'000.-. Bei einer anrechenbaren Geschossfläche von z. B. 90 % (3'830 m²) reduziert sich der Landpreis pro rata auf CHF 3'612'600.-. Bei einer anrechenbaren Geschossfläche von 110 % (4'681 m²) erhöht sich der Landpreis pro rata auf CHF 4'415'400.-.

Im Rahmen dieser Preiskalkulation sind die Parteien davon ausgegangen, dass das Bauprojekt ohne besondere Erschwernisse, welche zu Mehrkosten führen würden (wie z.B. Bodenkontaminationen, schwieriger Baugrund/geologische Risiken, archäologische Funde etc.), realisiert werden kann.

Unterdessen wurden sehr detaillierte Baugrunduntersuchungen durchgeführt (Siehe Anhang I+J), welche aufzeigen, dass Bodenkontaminationen vorhanden sind (Siehe Ziffer 7) sowie Baugrundverbesserungsmassnahmen wie Pfählungen usw. aufgrund der Baugrundverhältnisse benötigt werden. Die genauen Mehrkosten liegen derzeit noch nicht vor. Erste Abschätzungen durch den Bauingenieur beziffern die Zusatzkosten für Pfählungen über den gesamten Projektperimeter auf

Die Grundstücke Kat.-Nrn. 557 und 2280 enthalten zum Teil öffentliche Flächen (wie z. B. Erschliessungen etc.) und sollen daher nur teilweise (d. h. im Umfang einer Teilfläche) an die gehö veräussert werden. Bis dato hat noch keine präzise Ermittlung der Teilflächen der Grundstücke Kat.-Nrn. 557 und 2280 stattgefunden, welche an die gehö veräussert werden sollen. Die Ermittlung dieser Teilflächen soll im Rahmen der Testplanung erfolgen, so dass alsdann die weiteren Planungsschritte auf der Grundlage von präzisen Flächenangaben erfolgen können.

2. Landvergabe im Baurecht an die gehö

Rahmenbedingungen Ausnützung/Landpreis:

Der Basislandwert wird unter Berücksichtigung der Berechnungen in den Ausschreibungsunterlagen wbg Zürich vom 04. März 2020 (Anhang D) wie folgt bestimmt:

- ~~Die Parteien gehen davon aus, dass das Total der Grundstücksfläche, welche im Baurecht an die gehö vergeben werden soll, für das Grundstück Kat.-Nr. 781 insgesamt 1'360 m² betragen wird (vgl. dazu Übersicht in Anhang D).~~
- ~~Die angenommene realisierbare Ausnützung gemäss Ausschreibungsunterlagen wbg Zürich vom 4. März 2020 (Anhang D) ergibt für diese Grundstücksfläche eine anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG von 1'197 m² inklusive entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen.~~
- ~~Vereinbart wird ein Basislandpreis unter der Voraussetzung der Realisierbarkeit dieser anrechenbaren Geschossfläche im rechtskräftigen Gestaltungsplan von CHF 450.- pro m² Grundstücksfläche.~~
- ~~Sollte der rechtskräftige Gestaltungsplan eine andere anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG inklusive entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen zulassen, erhöht bzw. verringert sich der Basislandpreis pro rata.~~
- Dementsprechend beträgt der Basislandpreis bei einer anrechenbaren Geschossfläche gemäss § 255 PBG von 1'197 m² inklusive entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen CHF 612'000.-. Bei einer anrechenbaren Geschossfläche von z.B. 90 % (1'077 m²) reduziert sich der Basislandpreis pro rata auf

rund CHF 400'000.- exkl. MWST. Für die abschliessende Landpreisbestimmung sollen 50 % der effektiven Mehrkosten durch Pfählungen aufgrund geologischer Schwierigkeiten im Perimeter der Kernzone vom Landkaufpreis in Abzug gebracht werden.

Die Grundstücke Kat.-Nrn. 558 und 2280 enthalten zum Teil öffentliche Flächen (wie z. B. Erschliessungen etc.) und sollen daher nur teilweise (d. h. im Umfang einer Teilfläche) an die gehö veräussert werden. Bis dato hat noch keine präzise Ermittlung der Teilflächen der Grundstücke Kat.-Nrn. 558 und 2280 stattgefunden, welche an die gehö veräussert werden sollen. Die Ermittlung dieser Teilflächen soll im Rahmen der weiteren Planung erfolgen, so dass die weiteren Planungsschritte auf der Grundlage von präzisen Flächenangaben erfolgen können.

2. Landvergabe im Baurecht an die gehö

Rahmenbedingungen Ausnützung/Landpreis:

Der Basislandwert wird unter Berücksichtigung der Berechnungen in den Ausschreibungsunterlagen wbg Zürich vom 04. März 2020 (Anhang D) wie folgt bestimmt:

- Die Grundlage für die Berechnung des Landpreises bilden die Berechnungsparameter des ursprüngliche LOI. Dabei wurde davon ausgegangen, dass eine Grundstücksfläche von insgesamt 1'360 m² im Baurecht an die gehö abgegeben wird und darauf gemäss Berechnung der wbg Zürich eine anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG von 1'197 m² inklusive entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen realisiert werden können. Auf dieser Basis wurde ein Landpreis von 450 CHF/m² festgelegt. Daraus resultiert ein Basislandpreis von CHF 612'000.-.
- Diese Berechnungsgrundlage wird beibehalten und durch ein Berechnungsmodell im Anhang H ergänzt.
- Die Parteien gehen davon aus, dass das Total der Grundstücksfläche, welche im Baurecht an die gehö vergeben werden soll, für das Grundstück Kat.-Nr. 781, Kat. Nr. 528 und Teile von Kat. Nr. 2276 insgesamt 3'622 m² betragen wird (vgl. dazu Übersicht in Anhang G).
- Sollte das rechtskräftige bewilligte Bauprojekt eine andere anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG inklusive entsprechenden Flächen in Dach- und Untergeschossen aufweisen, erhöht bzw. verringert sich der Landpreis pro rata.
- Dementsprechend beträgt der Basislandpreis bei einer anrechenbaren Geschossfläche gemäss § 255 PBG von 1'197 m² inklusive entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen CHF 612'000.-. Bei einer anrechenbaren Geschossfläche von z. B. 90 % (1'077 m²) reduziert sich der Basislandpreis

CHF 550'800.-. Bei einer anrechenbaren Geschossfläche von 110 % (1'317 m²) erhöht sich der Basislandpreis pro rata auf CHF 673'200.-.

- Umfasst die Baurechtsabgabe auch das Grundstück Kat.-Nr. 528, wird der Landpreis für das Grundstück entsprechend dem Grundstück Kat.-Nr. 781 festgelegt. Ob die Parzelle Kat.-Nr. 528 in die Planung miteinbezogen wird oder lediglich die Parzelle Kat.-Nr. 781, wird von den Parteien anhand der Resultate der Testplanung entschieden.

Der Baurechtszins (welcher ab dem Zeitpunkt der Betriebsbereitschaft der Bauten zu leisten ist) wird von den Parteien auf den Zinsbeginn hin definitiv festgesetzt. Dabei werden die baurechtsbelastete Fläche sowie der massgebende Zinssatz definitiv ermittelt. Für die Verzinsung des Landwertes vereinbaren die Parteien die Verwendung des hypothekarischen Referenzzinssatzes des Bundes im Durchschnitt der letzten 5 Jahre, der im Mietrecht (OR; VMWG) Anwendung findet.

Der Basislandwert ist zudem alle fünf Jahre im Umfang von 50 % an die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise anzupassen. Im Rahmen der vorstehenden Kalkulation sind die Parteien ausserdem davon ausgegangen, dass a) das (selbständige und dauernde Baurecht) für eine Dauer von 100 Jahren begründet wird, sich die Heimfallsentschädigung auf 100 % des Verkehrswerts der Bauten und Anlagen im Zeitpunkt des Heimfalls beläuft und der beho ein Vorkaufsrecht an den titelgenannten Grundstücken zusteht sowie b) das Bauprojekt ohne besondere Erschwernisse, welche zu Mehrkosten führen würden (wie z.B. Bodenkontaminationen, schwieriger Baugrund/geologische Risiken, archäologische Funde etc.) realisiert werden kann.

pro rata auf CHF 550'800.-. Bei einer anrechenbaren Geschossfläche von 110 % (1'317 m²) erhöht sich der Basislandpreis pro rata auf CHF 673'200.-.

- Für das Grundstück Kat. Nr. 528 und Teile von Kat. Nr. 2276, wird der Landpreis entsprechend dem Grundstück Kat.-Nr. 781 festgelegt.

Der Baurechtszins (welcher ab dem Zeitpunkt der Betriebsbereitschaft der Bauten zu leisten ist) wird von den Parteien auf den Zinsbeginn hin definitiv festgesetzt. Dabei werden die baurechtsbelastete Fläche sowie der massgebende Zinssatz definitiv ermittelt. Für die Verzinsung des Landwertes vereinbaren die Parteien die Verwendung des hypothekarischen Referenzzinssatzes des Bundes im Durchschnitt der letzten 5 Jahre, der im Mietrecht (OR; VMWG) Anwendung findet.

Der Basislandwert ist zudem alle fünf Jahre im Umfang von 50 % an die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise anzupassen. Im Rahmen der vorstehenden Kalkulation sind die Parteien ausserdem davon ausgegangen, dass a) das selbständige und dauernde Baurecht für eine Dauer von 100 Jahren begründet wird, sich die Heimfallsentschädigung auf 100 % des Substanzwerts der Bauten und Anlagen im Zeitpunkt des Heimfalls beläuft und der beho ein Vorkaufsrecht an den titelgenannten Grundstücken zusteht sowie b) das Bauprojekt ohne besondere Erschwernisse, welche zu Mehrkosten führen würden (wie z.B. Bodenkontaminationen, schwieriger Baugrund/geologische Risiken, archäologische Funde etc.) realisiert werden kann.

Unterdessen wurden sehr detaillierte Baugrunduntersuchungen durchgeführt (Siehe Anhang I+J), welche aufzeigen, dass Bodenkontaminationen vorhanden sind (Siehe Ziffer 7) sowie Baugrundverbesserungsmassnahmen wie Pfählungen usw. aufgrund der Baugrundverhältnisse benötigt werden. Die genauen Mehrkosten liegen derzeit noch nicht vor. Erste Abschätzungen durch den Bauingenieur beziffern die Zusatzkosten für Pfählungen über den gesamten Projektperimeter auf rund CHF 400'000.- exkl. MWST. Für die abschliessende Landpreisbestimmung sollen 50 % der effektiven Mehrkosten durch Pfählungen aufgrund geologischer Schwierigkeiten im Perimeter der Kernzone vom Landkaufpreis in Abzug gebracht werden.

ANHANG B

Bewerbung geho

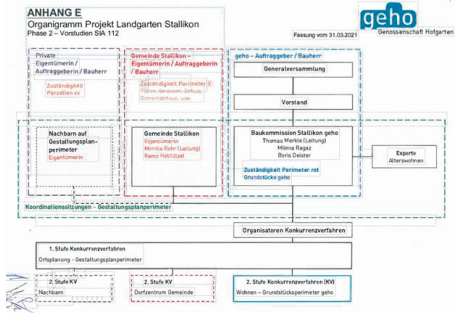
ANHANG C

Ausschreibung Bauträger

ANHANG D

Nutzungskonzeption und indikative Wirtschaftlichkeitsprüfung Projektentwicklung Zentrum Stallikon (wbg Zürich)

ANHANG E



ANHÄNGE F bis K nicht vorhanden

ANHANG B

Bewerbung geho

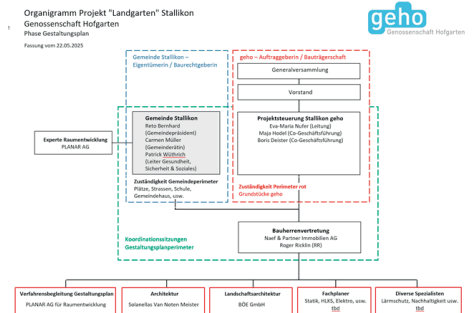
ANHANG C

Ausschreibung Bauträger

ANHANG D

Nutzungskonzeption und indikative Wirtschaftlichkeitsprüfung Projektentwicklung Zentrum Stallikon (wbg Zürich)

ANHANG E



ANHANG F (neu)

Auszug Richtprojekt „Landgarten“

ANHANG G (neu)

Beanspruchte Landfläche / Schnittstellendefinition Grundstücke

- Situationsplan mit Flächenzuweisungen
- Situationsplan mit Zuweisung Erstellungskosten / Unterhaltskosten
- Legende der Flächen

ANHANG H (neu)

Berechnungsmodell Landpreis / Baurechtszins

ANHANG I (neu)

Baugrunduntersuchung

ANHANG J (neu)

Entsorgungskonzept Untergrund

ANHANG K (neu)

Bewertung Richtprojekt durch Jury