

RAHMENVERTRAG

ZU den

BAURECHTSVERTRÄGEN

BETREFFEND GS [REDACTED], OBERÄGERI

1 Die Parteien

1.1 Einwohnergemeinde Oberägeri,

6315 Oberägeri, Alosenstrasse 2, CHE-115.081.551

vertreten durch den Gemeinderat Oberägeri und dieser wiederum nach § 85 Abs. 1 des Gemeindegesetzes vom 04.09.1980 handelnd durch

- Herr Marcel Paul Güntert, von Oberägeri ZG und Buttwil AG, in Oberägeri ZG, 6315 Alosen, Gemeindepräsident
- Herr Alexander Marcel Klauz, von Widnau SG und Zug ZG, in 6300 Zug, Gemeindeschreiber

Grundeigentümerin / Baurechtsgeberin

und

1.2 Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug (awzug),

Genossenschaft mit Sitz in 6300 Zug, Baarerstrasse 19, CHE-102.319.252,

handelnd durch

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Baurechtsberechtigte / Baurechtsnehmerin

schliessen nachfolgende, ergänzende Vereinbarungen zu den bestehenden Baurechtsverträgen mit den Urkunden-Nummern vom und vom ab:

2 Vorbemerkung

Die Parteien haben Baurechtsverträge zu den Grundstücken ..., und ..., Oberägeri mit den Urkunden-Nummern ... vom ... und ... vom ... abgeschlossen. Vorliegender Rahmenvertrag enthält ergänzende Details zur gemeinschaftlichen Zusammenarbeit.

Der Rahmenvertrag wird mit dem Ziel abgeschlossen, eine vertrauensvolle und langfristige Zusammenarbeit zu etablieren. Für die Vergabe der obengenannten Grundstücke wurde ein ausführlicher Bewerbungsprozess durchgeführt, welcher auch vorliegende Regeln und Grundsätze der Kooperation etablierte, um eine vereinfachte Zusammenarbeit für künftige Projekte zu ermöglichen. Eine allfällige Abgabe weiterer Parzellen, welche für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehen sind, soll zu den dazumal branchenüblichen Konditionen für gemeinnützige Wohnbauträger erfolgen.

3 Prozess Wohnungsausschreibung

In Ergänzung zum in den Baurechtsverträgen genannten Wohnungszuteilungsreglement ist bei Erst- sowie Wiedervermietung nachfolgender Prozess zu befolgen:

- Die Baurechtsnehmerin orientiert die Baurechtsgeberin vor Ausschreibung über die (neu) zu vermietenden Wohnungen und stellt dieser die von ihr vorbereiteten Ausschreibungsunterlagen zur Verfügung.
- Die Baurechtsnehmerin schreibt im Anschluss die Wohnungen gemäss ihrem üblichen Vorgehen unter den Genossenschaftsmitgliedern aus.
- Die Baurechtsgeberin publiziert die Ausschreibung zeitgleich auf den ihr zur Verfügung stehenden und hierfür geeigneten Kommunikationskanälen.
- Nach Ablauf der Bewerbungsfrist erfolgt die Wohnungszuteilung gemäss bereits erwähntem Wohnungszuteilungsreglement.

4 Weitere Verpflichtungen der Baurechtsnehmerin

4.1 Anschluss ans Fernwärmenetz

Die Bauten und Anlagen sind an das bestehende Fernwärmenetz der Einwohnergemeinde Oberägeri anzuschliessen, sofern die technischen Voraussetzungen seitens der Einwohnergemeinde im Zeitpunkt der Baueingabe garantiert werden können.

4.2 Nachhaltigkeit in Bau und Unterhalt

Bei allen Bau- und Unterhaltsarbeiten ist der ökologischen Nachhaltigkeit genügend Rechnung zu tragen. Dies erfolgt mittels branchenüblicher Zertifizierungen oder mittels Erfüllung analoger Anforderungen.

4.3 **Berücksichtigung von lokalen Unternehmen**

Bei der Vergabe von Bau- und Dienstleistungsaufträgen sind bevorzugt Unternehmen mit Sitz in der Einwohnergemeinde Oberägeri zu berücksichtigen, sofern diese in der Lage sind, die Anforderungen wirtschaftlich und qualitativ zu erfüllen.

4.4 **Zusätzlicher Raumbedarf**

Die Baurechtsgeberin kann gegenüber der Baurechtsnehmerin zusätzlichen Raumbedarf geltend machen. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, eine geeignete Lösung zu prüfen und, sofern dies unter Berücksichtigung der kurz- und mittelfristigen Verfügbarkeiten möglich ist, auch anzubieten.

5 **Verfahren bei Uneinigkeit**

Im Falle von Differenzen zwischen den Parteien ist vor Beschreitung des Rechtswegs eine Vertragskommission, bestehend aus nachfolgenden Mitgliedern, einzuberufen:

- Eine Vertretung der Baurechtsgeberin
- Eine Vertretung der Baurechtsnehmerin
- Eine unabhängige Person als Leitung und Expert*in, akzeptiert von beiden Vertragsparteien

Die Personen werden erst bei Auftreten von Differenzen bestimmt. Die Vertragskommission hat – nötigenfalls mit Mehrheitsentscheid – einen Lösungsvorschlag zu Handen der beschlusskompetenten Organe der Baurechtsgeberin und der Baurechtsnehmerin vorzulegen. Die Vertragskommission selbst hat keine abschliessende Entscheidungskompetenz.

6 **Einmalige Mietoption**

Die Baurechtsgeberin erhält beim Grundstück Nr.(Grundstück Hofmattstrasse 9/11) die Option, zwei nebeneinanderliegende Wohnungen im Erdgeschoss – es müssen mindestens eine 4.5- und eine 5.5-Zimmerwohnung mit Möglichkeit zum Einbau einer Verbindungstüre und total mind. 220 m² Hauptnutzfläche sein – zum Zwecke des Betriebs einer Kindertagesstätte zu mieten. Sie kann die Option bis zur Vollendung der SIA-Phase 3 (Projektierung) ausüben.

Die Räumlichkeiten werden der Baurechtsgeberin als Wohnungen im Vollausbau zur Verfügung gestellt. Allfällige Aus- und/oder Umbauten inkl. Rückbau nach Beendigung des Mietverhältnisses sowie dessen Finanzierung sind der Baurechtsgeberin überlassen.

Der Mietzins, welcher die Baurechtsgeberin ab Mietbeginn zu bezahlen hat, richtet sich nach den gleichen Bestimmungen wie für das restliche Gebäude. Der Mietvertrag wird für eine feste Dauer von 20 Jahren abgeschlossen. Wird das Mietverhältnis nicht von einer der Parteien zwei Jahre vor Ablauf gekündigt, erneuert es sich automatisch um jeweils fünf Jahre.

7 Schlussbestimmungen

7.1 Weiterüberbindungspflicht

Die Parteien verpflichten sich, jedem Rechtsnachfolger alle Bestimmungen dieses Vertrags zu überbinden, verbunden mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung.

7.2 Gerichtsstand

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten, die aus diesem Vertrag entstehen, ist der Kanton Zug.

7.3 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Vertragsbestimmungen unwirksam oder unvollständig oder deren Erfüllung unmöglich werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrags nicht beeinträchtigt. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch eine zulässige Bestimmung zu ersetzen, die nach ihrem Inhalt der ursprünglichen Absicht am nächsten kommt.

7.4 Vertragsausfertigung

Dieser Vertrag wird in je einem Exemplar zuhanden der Vertragsparteien ausgefertigt.

Oberägeri,

Die Baurechtsgeberin

Einwohnergemeinde Oberägeri

Marcel Paul Güntert, Gemeindepräsident

Die Baurechtsnehmerin

**Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug
(awzug)**

Alexander Marcel Klauz, Gemeindeschreiber