

# letter of intent

## ABSICHTSERKLÄRUNG

### I. Parteien

1. Politische Gemeinde Lutzenberg, Gitzbüchel 192, 9426 Lutzenberg, vertreten durch den Gemeindepräsidenten Werner Meier und die Gemeinderätin Maria Heine Zellweger, nachfolgend Lutzenberg genannt.
2. Fortimo Group AG, Rorschacherstrasse 302, 9016 St.Gallen, inkl. ihren Tochtergesellschaften Fortimo AG, Fortimo Invest AG und Seniorenheim Bad Säntisblick AG, vertreten durch Philipp Bienz und Lorenz Nef, nachfolgend Fortimo genannt.

### II. Präambel

3. Lutzenberg führt heute auf Brenden ein Seniorenwohnheim mit 19 Plätzen bis BESA-Stufe 7. Die Bewilligung wurde bis spätestens 2025 erteilt.
4. Fortimo entwickelt, realisiert und hält Wohn- und Pflegeliegenschaften im eigenen Bestand.
5. Fortimo betreibt in Waldstatt ein Alters- und Pflegeheim (63 Plätze, bis BESA-Stufe 12).
6. Die Parteien schliessen untereinander einen Letter of Intent (LOI) ab, um die noch abzuschliessenden Vereinbarungen und Verträge bereits heute zu regeln.

### III. Ziel

7. Am Standort Brenden soll ein neues Alter- und Pflegeheim, mit Tagesstruktur für Betagte und Serviceleistungen für angrenzende Wohnungen entstehen.
8. Zudem sollen am Standort Brenden zusätzlich ca. 18 altersgerechte Wohnungen, welche bezüglich Infrastruktur und Service mit dem Pflegeheim eng verbunden werden sollen, entstehen.
9. Die Entwicklung, Realisation, Finanzierung und Investition der Neubauten erfolgt durch Fortimo.
10. Der Betrieb des Alters- und Pflegeheims und die Vermietung der Wohnungen erfolgt durch Fortimo.

### IV. Vereinbarungen

11. Fortimo übernimmt für Lutzenberg die Führung und den Betrieb eines Alters- und Pflegeheims (19 Plätze, bis BESA-Stufe 12) und verpflichtet sich, dies langfristig und bis auf weiteres, nach den kantonalen Anforderungen und den heutigen Standards etc. zu tun.
12. Lutzenberg verpflichtet sich, Fortimo das Grundstück 236, Brenden (Grundstücksfläche ca. 4'815 m<sup>2</sup>) im Baurecht abzugeben. Die Eckpunkte dieses Baurechtsvertrages werden bereits heute fixiert und sind im Anhang festgehalten.
13. Lutzenberg verpflichtet sich, diesen Baurechtsvertrag schnellstmöglich bei der Bevölkerung genehmigen zu lassen.
14. Lutzenberg und Fortimo erwirken gemeinsam möglichst ohne Verzögerung, basierend auf dem beiliegenden Vorprojekt vom 19. August 2019 die rechtskräftige Bewilligung eines

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

Sondernutzungsplans, zusammen mit der Unternehmung Strittmatter Partner AG. Die Kosten für den Sondernutzungsplan trägt Fortimo.

15. Fortimo verpflichtet sich, die bestehenden Vorprojektstudien auf Brenden weiterzuentwickeln und umzusetzen. Es sind dies rund 18 altersgerechte Wohnungen, sowie ein Alters- und Pflegeheim mit 19 Plätzen, eine Tagesstruktur für Betagte, inkl. notwendiger Infrastruktur und Umgebungsarbeiten.
16. Lutzenberg unterstützt Fortimo wo möglich bezüglich der Erwirkung der Baubewilligungen.
17. Die Parteien schliessen eine Leistungsvereinbarung bezüglich des Betriebes, des Pflegeheims mit 19 Plätzen, der Tagesstruktur sowie den Serviceleistungen ab.
18. Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Lutzenberg (ab einem Alter von 65 Jahren) erhalten ein «Vormietrecht» auf die altersgerechten Wohnungen.

## V. Weitere Bestimmungen

19. Fortimo erhält von Lutzenberg ein Überbaurecht der Parzelle Nr. 898 (Trafostation) für eine optimale Zufahrt und Umgebungsgestaltung. Die Trafostation soll zu Lasten der Fortimo eingekleidet (kaschiert) werden.
20. Im Fall des Scheiterns des Projektes aus irgendwelchen Gründen beteiligt sich Lutzenberg mit 50 Prozent an den Vorprojektkosten und den Kosten vom Raumplaner (Strittmatter Partner AG) zuzüglich Mehrwertsteuer.
21. Das Projekt wird ohne Varianzverfahren (Wettbewerbe, Studienaufträge an Dritte) weiterentwickelt. Fortimo ist bereit, einen Vertreter von Lutzenberg als Gestaltungsbeirat beizuziehen.
22. Der Baurechtsvertrag tritt ab rechtskräftiger Baubewilligung ein.
23. Die provisorische Weiterführung des heutigen Seniorenheims an einem anderen Standort, während der Bauphase des Neubaus organisiert und finanziert Lutzenberg.
24. Der Abbruch der Bestandesliegenschaft wird im Rahmen des Baurechtsvertrags geregelt. Nutzen und Gefahr gehen bei der Grundbuchverschreibung an die Baurechtsnehmerin über.
25. Fortimo ist bemüht, möglichst viele Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer des heutigen Seniorenheims für die Aufgaben im neuen Pflegeheim zu übernehmen.
26. Informationen an die Öffentlichkeit werden gemeinsam abgestimmt.
27. Übergabe von Bauten und des Grundstückes: Lutzenberg übergibt die Liegenschaft leer geräumt. Dies beinhaltet auch die pflegeheimspezifischen Installationen wie Pflegebad, Gastroküche etc. Die Fortimo übernimmt die Abbruchkosten und ist für die fachgerechte Entsorgung allfälliger Schadstoffe in den Bauten und auf dem Grundstück verantwortlich. Allfällige Kosten für die Altlastenentsorgung werden Lutzenberg nach offener Abrechnung in Rechnung gestellt.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindepräsident: Die Gemeindegemeinschafterin:

VI. Unterschriften

Lutzenberg, 29.01.2020



Politische Gemeinde Lutzenberg



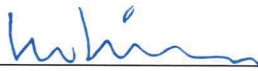
Werner Meier



Maria Heine Zellweger

St.Gallen, 20.01.2020

Fortimo Group AG:



Philipp Bienz



Lorenz Nef

Anhang:

A Baurechtsvertrag.

B Vorprojekt vom 19. August 2019