

Entwurf & Vorschlag einer partnerschaftlichen Vereinbarung / Bauvorvertrag

zwischen

1. der Römer – Park Aldenhoven Projekt- & Entwicklungs- GmbH & Co KG, vertreten durch den Geschäftsführer Karl-Heinz Albrecht, Jülicher Straße 57, 52457 Aldenhoven* 29.5.56

nachfolgend Römer-Park genannt

und

2. _____vertreten durch:_____

nachfolgend _____ genannt

und

3. der DORIC Asset Finance Frankfurt.....vertreten durch:.....Bernd Reber

nachfolgend DORIC genannt

Präambel

Römer – Park beabsichtigt die Realisierung einer Resort- Anlage bei Aldenhoven in Zusammenarbeit mit den o.g. Parteien. Das Gesamtvolumen des Projektes wird bei einer Größenordnung von ca. 90 Millionen Euro liegen. Bis Mai 2008 angefallene Vorlaufkosten sind bislang von Römer – Park alleine getragen worden. Um die Projektrealisierung im allseitigen Interesse zu ermöglichen, vereinbaren die Parteien, was folgt:

I.

Römer – Park wird maßgeblich die weitere Projektentwicklung koordinieren und organisieren. Hierfür entsteht ein Finanzbedarf über die bereits eingebrachten eigenen Mittel von Römer – Park. Zur Finanzierung der weiteren Projektentwicklungskosten wird _____ einen Betrag vorerst von _____ an Römer – Park als Betriebsmittelzuschuss zur Verfügung zu stellen, incl. der einzubringenden Sachleistungen. Jeder Partner stellt einen Projektmanager.

_____ verpflichten sich, den vorbezeichneten Betrag in monatlichen Raten in Höhe von _____ als barkapitale Betriebsmittel, beginnend mit dem _____ und endend am _____ zu zahlen. Nicht enthalten ist hier eine mögliche Beteiligung (...siehe IV) an der RÖMER-PARK Projekt- & Entwicklungs- GmbH & Co. KG . Alle weiteren Zahlungen werden nach Bedarf und in gegenseitigem Einvernehmen geregelt und durch ein Mittelverwendungskontrolle angefordert und überwacht. Als Übersicht über den Verbrauch und den zeitlichen Anfall der Kosten (auch

über den [REDACTED] hinaus), ist diesem Vertrag eine in Diskussion mit den Beteiligten entstandene und genehmigte Excel-Tabelle als Anlage X beigefügt. [REDACTED] ist berechtigt weitere Baupartner im Innenverhältnis an diese Kosten zu beteiligen. Angebote und Empfehlungen von Seiten Römer-Park sind und werden an [REDACTED] abgetreten. Die Projektmanager sind Mitglied des Kompetenz-Teams und nehmen an den regelmäßigen PPS- Sitzungen (Projektplanungssitzungen) teil.

II.

Im Gegenzug erklären alle Parteien, dass bei der Realisierung des Objektes [REDACTED] als GU/GÜ mit einer Bausumme von ca. 75 Millionen Euro durch einen End-Bauvertrag ohne weitere Ausschreibung bedacht wird. Dementsprechend hat sich der unter I. genannte Betrag in Höhe von [REDACTED] aus dem späteren Mindestbauvolumen der nach jetziger Sicht realistisch liegen wird errechnet. Alle Kosten im GU-Vertrag sind dann offen, transparent und nachprüfbar zu halten. Die Kostensicherheit für eine Prospekthaftung ist eine Hauptaufgabe in der gemeinsamen Projektentwicklung. Ziel ist die genehmigungsfähige Gesamt-Finanzierbarkeit über die Doric.

III.

1.

Erfolgt eine Realisierung des Bauvorhabens bei Aldenhoven und werden zu diesem Zwecke mit [REDACTED] Endverträge in Höhe des vorgenannten Mindestvolumina abgeschlossen, erfolgt eine Rückerstattung der Vorlaufkosten über die Endfinanzierungsgesellschaft Doric gemäß LOI vom 25.8.2005 der unter I. genannten Zahlung zum Zeitpunkt nach Planungsrecht. Eine Rückerstattung erfolgt nicht, wenn das Resort aus Gründen, die Römer – Park nicht zu vertreten hat, nicht auf diesen Standort, oder auf dann auch alternativen Standorte überhaupt nicht realisiert wird.

2.

Erfolgt hingegen die Realisierung des Projektes, aber das Bauvolumen mit [REDACTED] nicht im vorgenannten Umfang realisiert, gilt folgendes:

Wird das vorgenannte Bauvolumen aufgrund einer Verkleinerung des Gesamtobjektes nicht erreicht, erfolgt eine Rückerstattung des von [REDACTED] gezahlten Betrages in Höhe von [REDACTED] des Betrages, den die tatsächliche Bausumme die jeweils veranschlagte pauschale Bausumme dieses Grundvertrages unterschreitet.

3.

Erfolgt eine Unterschreitung oder Nichtrealisierung des Bauvolumens mit [REDACTED] deswegen, weil keine Preisvereinbarung getroffen werden konnte, gilt folgendes:

Ist der Bauvertrag deswegen nicht zustande gekommen, weil die Investorenseite – Doric-Römer-Park den Preis als nicht ortsüblich und marktgerecht angesehen hat, wird das Gutachten eines von der Industrie- und Handelskammer Aachen vorgeschlagenen Gutachters eingeholt. Stellt dieser fest, dass der Angebotspreis um 5% oder mehr über dem marktüblichen Preis für eine vergleichbare Werkleistung liegt, erfolgt ebenfalls keine Erstattung des unter I. genannten Zahlungsbetrages.

Stellt der Gutachter hingegen fest, dass der angebotene Preis marktüblich und ortsangemessen war, verpflichtet sich Römer – Park über die Endfinanzierungsgesellschaft - Doric, die unter I. genannte Zahlung von [REDACTED] in voller Höhe unverzinst zurückzuzahlen.

IV.

Die Parteien legen fest, dass [REDACTED] mit einem Gesellschafteranteil (gesonderte Einlage mind. 25.000,-€ + X) in die Projekt -& Entwicklungs- GmbH & Co. KG eintritt. Als gleichberechtigter Partner ist hiermit ein Zugriff auf alle vertraglichen Vereinbarungen, insbesondere 760.000 qm Grundstücke in Aldenhoven durch RÖMER-PARK gegeben. Dies ist bei Ausfall Römer-Park die Absicherung für [REDACTED] das Projekt in Absprache und mit Unterstützung der anderen Partnern zu Ende zu führen. Nach Planungsrecht und Übernahme durch die Doric- Römer-Park verpflichtet sich [REDACTED] alle vertraglichen Vereinbarungen an Doric- Römer-Park wieder abzutreten.

Einer privatrechtlichen Vereinbarung vorausgesetzt, dient dies auch zur Absicherung der Fam. des Initiators die innerhalb von 4 Wochen nach diesem Vertrag als Anhang zu erarbeiten ist.

V.

Die Parteien legen fest, dass diese Vereinbarung einer partnerschaftlichen Entwicklung des Gesamtvorhabens dienen soll. Der vereinbarte Beitrag wird geleistet, um Römer – Park in die Lage zu versetzen, dieses Objekt als Leiterin des Projektentwicklungs-Teams zum Erfolg zu bringen (Planungsrecht). Die Parteien verpflichten sich daher weiter, sich auch über die Zahlung hinaus für gemeinsamen Realisierung des Bauvorhabens und evtl. weitere Projekte auf diesem Standort oder anderen Standorten zu unterstützen. Eine längerfristige Kooperation auch durch gegenseitige Empfehlungen wird vorrangig angestrebt.

Aldenhoven, den [REDACTED]

[REDACTED]

Römer-Park.....

Doric:.....

Anlage: Excel-Tabelle