



## **Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat**

vom 14. April 2021

### **Liegenschaften Stadt Zürich, Koch-Areal, Quartier Albisrieden/Altstetten, Gewährung von drei Baurechten für Wohn- und Gewerbebauten, Vermögensübertragung, Zusatzkredit**

#### **1. Zweck der Vorlage**

Auf dem Koch-Areal soll in den nächsten Jahren ein neuer Quartierteil mit preisgünstigen Wohnungen, Gewerbeflächen und einem Quartierpark entstehen. Voraussetzung für dessen Realisierung ist die Genehmigung der folgenden Vorlagen:

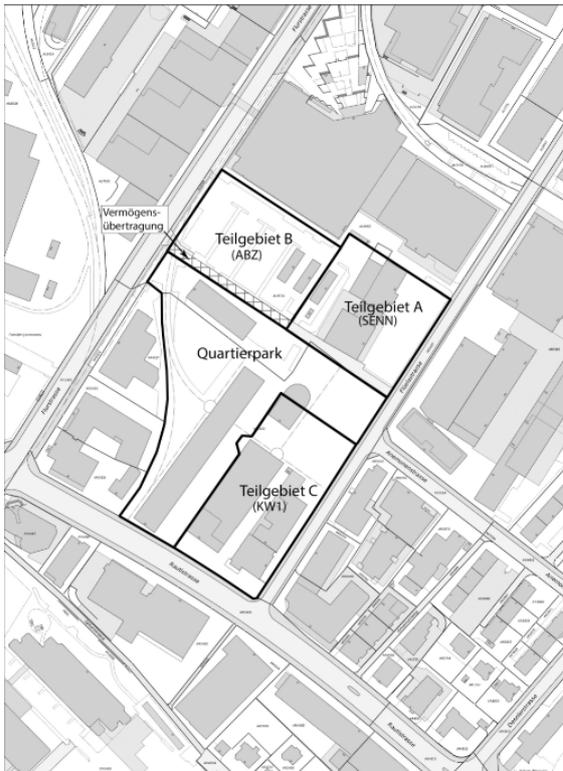
- Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) «Koch-Areal»
- Privater Gestaltungsplan «Koch-Areal»
- Baurechtsverträge der drei Bauträgerinnen
- Objektkredit für den Quartierpark

Mit der vorliegenden Weisung beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, den drei Bauträgerinnen Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ), Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 (Kraftwerk1) sowie der Immobilienentwicklerin Senn IFA AG (SENN) Baurechte zu gewähren, um auf den Teilgebieten A, B und C des Koch-Areals rund 325 preisgünstige Wohnungen für etwa 900 Menschen sowie Gewerbeflächen zu erstellen.

Beim Baurecht für das Gewerbehaus (Teilgebiet A, SENN, 5363 m<sup>2</sup>) basiert der Baurechtszins auf einem Landwert von 11,6 Millionen Franken und beträgt unter der Annahme eines massgebenden Zinssatzes von 1,5 Prozent anfänglich Fr. 174 563.– pro Jahr. Da das Baurecht mit mehreren Auflagen ausgeschrieben wurde, handelt es sich dabei um keinen marktkonformen Baurechtszins.

Beim gemeinnützigen Wohnungsbau basiert der Baurechtszins auf den Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken (STRB Nr. 3251/1965, Richtlinien 65) und beträgt unter der Annahme eines provisorischen Richtlinienlandwerts von 12,7 Millionen (Teilgebiet B) oder 14,2 Millionen Franken (Teilgebiet C) sowie eines massgebenden Zinssatzes von 1,5 Prozent anfänglich Fr. 190 203.– (Teilgebiet B, ABZ, 5312 m<sup>2</sup>) oder Fr. 212 351.– (Teilgebiet C, Kraftwerk1, 6850 m<sup>2</sup>) pro Jahr.

Die Teilgebiete B und C wurden bereits vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) übertragen (GR Nr. 2017/331). Das Teilgebiet A befindet sich noch im Finanzvermögen. Ebenso eine Fläche von 612 m<sup>2</sup> des Teilgebiets B. Für diese beiden Vermögensübertragungen muss der Objektkredit mittels Zusatzkredit von Fr. 42 013 388.– um Fr. 13 954 006.– auf Fr. 55 967 394.– erhöht werden.



Die Überbauung Koch-Areal besteht aus drei Teilgebieten mit drei verschiedenen Bauträgerinnen sowie einem Quartierpark.

## 2. Ausgangslage

Die Stadt hat das Koch-Areal im Jahr 2013 mit der Absicht erworben, das in der Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) verankerte Drittelsziel zum Ausbau des preisgünstigen Wohnungs- und Gewerbeangebots in der Stadt Zürich zu stärken. Mit Umsetzung der geplanten Projekte entstehen in den nächsten Jahren auf dem ehemaligen Industrieareal ein gemischt genutzter und lebendiger Quartierteil mit rund 325 preisgünstigen Wohnungen für etwa 900 Menschen und grosszügigen Flächen für das Gewerbe. Der rund 12 000 m<sup>2</sup> grosse, öffentlich zugängliche Quartierpark mit der im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgeführten Kohlenlagerhalle deckt den durch die neuen Überbauungen entstehenden Bedarf an öffentlichem Freiraum. Er bietet der Quartierbevölkerung einen Erholungsbereich und einen gemeinsamen Treffpunkt.

Das Koch-Areal mit den Grundstücken Kat.-Nrn. AR5422 und AL8734 hat eine Gesamtfläche von 29 521 m<sup>2</sup> und liegt zum einen Teil im Quartier Albisrieden und zum anderen Teil im Quartier Altstetten. Es wird von der Flüela-, Rauti- und Flurstrasse sowie im Südwesten von privaten Liegenschaften, im Norden vom Areal «Flur Süd» der UBS Business Solutions AG (UBS) begrenzt. Nach dem Erwerb des Areals von der UBS durch die Stadt für rund 70 Millionen Franken, wurden im Rahmen von städtebaulichen Machbarkeitsstudien die baulichen Potenziale des Areals geprüft und die Grundlagen für die Arealentwicklung geschaffen. Anlässlich der im Jahr 2017 durchgeführten Bauträgerschreibung haben ABZ (Teilgebiet B) und Kraftwerk1 (Teilgebiet C) den Zuschlag für die Realisierung der gemeinnützigen Wohnungen, SENN (Teilgebiet A) den Zuschlag für den Bau des Gewerbehauses erhalten. Der Quartierpark wird durch Grün Stadt Zürich (GSZ) realisiert. Die drei Bauträgerinnen und die Stadt haben eine gemeinsame Vision: Es soll ein lebendiges «Koch-Quartier» mit neuen Formen der Kooperation und des Austauschs unter Einbezug des umgebenden Quartiers entstehen.



Situationsplan Koch-Areal

Damit die geplanten Nutzungen, insbesondere Wohnen, künftig möglich sind, ist eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100) nötig. Diese schafft im Zonenplan die entsprechende Grundlage. Daneben ist ein Privater Gestaltungsplan aufgrund des geplanten Hochhauses und der erforderlichen Ausnützung für alle geplanten Gebäude notwendig. Neben den planungsrechtlichen Massnahmen und der mit dieser Vorlage beantragten Genehmigung der Baurechtsverträge werden dem Gemeinderat mit separatem Antrag ein Objektkredit für den Bau des Quartierparks beantragt.

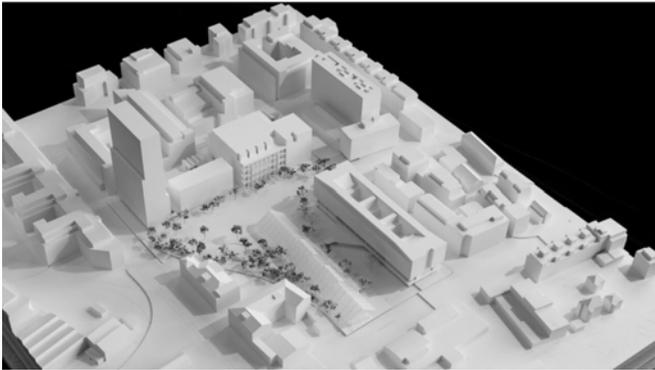
### 3. Projekte der Baurechtsnehmerinnen

Nach Zustimmung der Zürcher Stimmbevölkerung zur städtischen Vorlage «Gemeinnütziger Wohnungsbau auf dem Koch-Areal» und nach Ablehnung der Volksinitiative «Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal» konnten 2018 die Architekturwettbewerbe durchgeführt werden. Diese fanden in Form von vier parallelen, selektiven Wettbewerbsverfahren statt. Die folgenden Projekte wurden als Sieger ausgelobt:

Teilgebiet	Siegerprojekt	Architekturbüro	Nutzung	Bauträgerin
A	BLAUREGEN	ARGE Käferstein & Meister Architekten AG und Murat Ekinci Architekt, Zürich	Gewerbenutzung	SENN
B	MOERAKI	Enzmann Fischer Partner AG, Zürich	gemeinnütziger Wohnungsbau mit Gewerbenutzung	ABZ
C	SALE CON FRITAS	Studio Trachsler Hoffmann, Zürich	gemeinnütziger Wohnungsbau mit Gewerbenutzung	Kraftwerk1
Quartierpark	WILD AT HEART	Krebs und Herde Landschaftsarchitekten, Winterthur		GSZ

Basierend auf den Siegerprojekten haben die Bauträgerinnen ihre Projekte unter Einbezug von privaten und städtischen Fachexpertinnen und -experten sowie in einem partizipativen

Verfahren weiterentwickelt und aufeinander abgestimmt. Dabei wurden die Projekte insbesondere betreffend den Themenfeldern Nutzungen und Gebäudehöhen, Erschliessung und Parkierung, Freiraum, Nutzungskonzept Kohlelagerhalle sowie Stadtklima koordiniert und optimiert.



Auf dem Koch-Areal soll ein Mix aus Wohnen, Erholung, Kultur und Gewerbe entstehen.

Auf dem Areal ist ein Mix aus Wohnen, Erholung, Kultur und Gewerbe geplant. Auf den Teilgebieten B und C entstehen gemeinnützige Wohnbauten mit Gewerbenutzung in den Erdgeschossen. Auf dem Teilgebiet A entsteht ein Gewerbehaus. Der umliegende Park wird von GSZ gebaut, die im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgeführte Kohlenlagerhalle wird in den Park integriert. Der nördlich liegende, nicht im Inventar aufgeführte Kopfbau der Halle wird durch einen Teilersatzneubau (Stahl) ersetzt. Alle Bauten erfüllen die Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft.

#### *Teilgebiet A: Gewerbenutzung (SENN)*



Im Gewerbehaus «MACH» entstehen Flächen für das produzierende Gewerbe mit quartier- und publikumsnahen Angeboten.

Auf dem Teilgebiet A entsteht das Gewerbehaus «MACH» mit überhohen Räumen, hohen Nutzlasten und Gestaltungsspielraum im betrieblichen Innenausbau. Die Nutzfläche von rund 9900 m<sup>2</sup> kann mit dem Einbau von Galeriegeschossen auf bis zu 15 600 m<sup>2</sup> erweitert werden.

Gemäss Gestaltungsplan «Koch-Areal» sind im Teilgebiet A mässig störende Gewerbebetriebe, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie sowie Schulungs- und Bildungsangebote zulässig. Im Erdgeschoss des «MACH» wird insbesondere produzierendes Gewerbe angesiedelt mit quartier- und publikumsnahen Angeboten, die das Quartier auch abends und am Wochenende beleben.

Das Gebäude ist roh und einfach gestaltet sowie unter der Berücksichtigung klimatischer und ökologischer Gesichtspunkte wie etwa Holzbau und begrünte Fassade in Form einer begehbaren und berankten Laubengangschicht. Das Gewerbehaus ist von allen vier Seiten erschlossen und steht im Austausch mit der Nachbarschaft. Es bietet einen Vorplatz gegen den Strassenraum, eine rückwärtige Anlieferung, eine erlebbare Produktion und Schau-fenster zum Quartierpark sowie eine fussläufige Erschliessung zwischen den Teilgebieten A und B. Das Projekt richtet sich nach den Vorgaben für nachhaltiges Bauen und den Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft und erfüllt die Zielwerte von Minergie-P, wo sinnvoll von Minergie-P-Eco.

Die Zufahrt zu Anlieferung und Tiefgarage erfolgt von der Flüelastrasse her. Es ist vorge-sehen, unter Einhaltung der Vorschriften des privaten Gestaltungsplans «Koch-Areal» zur Parkierung die gemäss Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverord-nung, AS 741.500) maximal zulässige Zahl von 94 Abstellplätzen zu realisieren. Veloab-stellplätze werden ebenso in genügender Anzahl in der Gasse zum Teilgebiet B vorhanden sein.

Auf Grundlage eines Kostenvoranschlags (Kostengenauigkeit  $\pm 15$  Prozent) wird derzeit mit Baukosten von 55 Millionen Franken gerechnet. Die Baukosten stehen in wesentlicher Ab-hängigkeit zu den Galeriegeschossen. Abhängig von Lage und Ausbaustandard bleibt die Zielsetzung weiterhin, auf den Hauptgeschossen Flächen zu einem Nettomietzins von Fr. 200.– pro  $m^2$  und Jahr zu vermieten. Mit dem Einbau von Galeriegeschossen kann die-ses Ziel erreicht werden.

Das Gewerbehaus wird von der Immobilienentwicklerin SENN geplant. SENN hat mit ABZ und Kraftwerk1 eine gemeinsame Bewerbung für die Bauträgerausschreibung des Koch-Areals eingereicht und diese für sich entschieden. Bereits im Zeitpunkt der Bauträgeraus-schreibung hat SENN deklariert, dass sie sich die Option eines Weiterverkaufs des Gewer-behauses offenhalten will. Für den Fall, dass sie das Baurecht an eine Drittpartei überträgt bzw. weiterveräussert, wurden Vorgaben im Baurechtsvertrag definiert. Die Stadt Zürich hat ein Vorkaufsrecht, verzichtet aber darauf, falls das Baurecht an einen von den beiden Vertragsparteien im Voraus gemeinsam bestimmten Rechtsnachfolger übertragen bzw. weiterveräussert wird.

#### *Teilgebiet B: gemeinnütziger Wohnungsbau mit Gewerbenutzung (ABZ)*



Die ABZ plant ein 28-geschossiges Hochhaus sowie einen 8-geschossigen Zeilenbau.

Das Projekt der ABZ für das Teilgebiet B besteht aus einer Wohnüberbauung mit einem untergeordneten Gewerbeanteil. Es entstehen ein 85 m hohes Hochhaus mit 28 Geschossen entlang der Flurstrasse, ein achtgeschossiger Zeilenbau am Quartierpark, beide mit überwiegend Wohnnutzung, sowie ein eingeschossiger Sockelbau mit Gewerbenutzung. Auf dessen Dach wird ein grossflächiger Garten mit einem Gemeinschaftspavillon angelegt, der den Bewohnenden als Treffpunkt dient. Geplant sind rund 200 preisgünstige 2- bis 5½-Zimmer-Wohnungen für alle Altersgruppen. Eine freitragende 4½-Zimmer-Wohnung mit 94 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche soll rund Fr. 1600.– pro Monat kosten einschliesslich Nebenkosten. Rund ein Drittel der für das Wohnen vorgesehenen Hauptnutzfläche wird im subventionierten Wohnungsbau vermietet. Im Sockelbau wird ein Lebensmittelgeschäft untergebracht, im Hochhaus und im Zeilenbau weitere Gewerbe- und zusätzliche Gemeinschaftsräume. Ab dem 7. Stock bilden im Hochhaus jeweils drei Geschosse, die über Treppen und gemeinschaftliche Räume miteinander verbunden sind, eine nachbarschaftliche Einheit. Das durchgehend öffentliche Erdgeschoss mit publikumsorientierten Nutzungen sowie die zentrale Eingangshalle des Hochhauses, die auch zum Quartierpark hin einen grosszügigen Zugang aufweist, sind Orte der sozialen Interaktion für die ABZ-Siedlung sowie für das gesamte Koch-Areal.

Die Bauweise richtet sich nach der Zielsetzung der 2000-Watt-Gesellschaft. Das Projekt erfüllt die Zielwerte von Minergie-P, wo sinnvoll von Minergie-P-Eco. Auf den nicht begehbaren Flachdächern sind, neben einer extensiven Begrünung, Photovoltaik-Anlagen vorgesehen. Die Energieversorgung wird über einen Fernwärme-Anschluss sichergestellt.

Die Anlieferung für den Grossverteiler erfolgt im Einbahnverkehr von der Flüelastrasse her über das Teilgebiet A. Personenwagen fahren ab der Zufahrt von der Flurstrasse in eine eingeschossige Tiefgarage. Im Sinne einer nachhaltigen Mobilität und des autoarmen Wohnens wird mittels Mobilitätskonzept die Reduktion der Pflichtparkplatzzahl angestrebt. Es soll für jede vierte Wohnung ein Abstellplatz zur Verfügung stehen. Für Veloabstellplätze sind drei zentrale, gut erreichbare Anlagen geplant.

Das Raumprogramm präsentiert sich wie folgt:

Wohnungstyp	Anzahl	HNF pro Einheit m <sup>2</sup>	HNF m <sup>2</sup>
Separatzimmer	9	20–22	200
2- bis 2½-Zimmerwohnungen	61	45–67	3 600
3½-Zimmerwohnungen	66	80–88	5 150
4½-Zimmerwohnungen	53	93–107	5 300
5½-Zimmerwohnungen	24	113–120	2 800
<b>Weitere Räumlichkeiten</b>			
Grossverteiler	1		1 550
Kleingewerbe	9	40–100	700
Gemeinschaftsräume	15	16–89	400
<b>Total</b>			<b>19 700</b>

Auf Grundlage eines von der ABZ-Generalversammlung im September 2020 verabschiedeten Kredits (Basis TU-Vertrag, Kostengenauigkeit +/-5 %) wird derzeit mit Baukosten von 78 Millionen Franken gerechnet. Die geschätzten Investitionskosten liegen insgesamt bei 81,5 Millionen Franken.

### Teilgebiet C: gemeinnütziger Wohnungsbau mit Gewerbenutzung (Kraftwerk1)



Auf dem Teilgebiet C plant Kraftwerk1 rund 125 Wohnungen.

Der auf dem Teilgebiet C geplante Neubau von Kraftwerk1 versteht sich als gemeinschaftsförderndes Haus, als Lebensraum und Arbeitsort für eine Vielfalt an Menschen sowie als neuer Treffpunkt im Quartier. An diesem Ort sollen unterschiedliche Aktivitäten gleichzeitig neben- und miteinander stattfinden können. Das Gebäude wird so gesetzt, dass zur ehemaligen Kohlenlagerhalle und somit zum Quartierpark ein möglichst grosser Freiraum entsteht. In den oberen Stockwerken des achtgeschossigen Baus hat Kraftwerk1 rund 125 Wohneinheiten geplant, die unterschiedlichen Wohnbedürfnissen und -formen gerecht werden. Dabei wird es einen breiten Wohnungsmix und grosse Nutzungsflexibilität geben, um möglichst unterschiedlichen Menschen bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. Geplant sind auch innovative Wohnformen wie Grosshaushalte und Clusterwohnungen sowie Räume zur individuellen Aneignung (Rohbauten zum Selbstausbau). Der Mietzins für eine freitragende 4½-Zimmer-Wohnung mit knapp 110 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche beläuft sich auf etwa Fr. 2000.– einschliesslich Nebenkosten. Rund ein Viertel aller Wohnungen werden an die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien vermietet. Insgesamt wird rund ein Drittel der für das Wohnen vorgesehenen Hauptnutzfläche im subventionierten Wohnungsbau vermietet (einschliesslich Stiftungswohnungen). Im überhohen Erdgeschoss sind um ein Foyer herum quartier- und publikumsbezogene Kultur- und Gewerbeflächen, Ateliers, Werkstätten, Gastronomie und ein städtischer Kindergarten angeordnet. Der Sockelbereich ist öffentlich, dazu gehören im 1. Obergeschoss eine öffentlich zugängliche Terrasse mit Stadtbalkon. Von dort sind öffentliche Büro- und Gewerbeflächen, private Wohnnutzungen und genossenschaftsbezogene Nutzungen wie etwa eine Pension oder der Gemeinschaftsraum, die «Sala Común» erschlossen. In den darüber liegenden Stockwerken folgen sechs Wohngeschosse. Die Dachlandschaft ist so gestaltet, dass für die Bewohnenden ein hochwertiger Rückzugsort im Freien entsteht.

Erstellung und Betrieb des Gebäudes sollen möglichst ressourcenschonend und energiesparend sein. Das Projekt richtet sich nach den Vorgaben für nachhaltiges Bauen und den Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft und erfüllt die Zielwerte von Minergie-P, wo sinnvoll von Minergie-P-Eco. Zudem wird das Gebäude in Holz-Beton-Hybrid-Bauweise erstellt, was den CO<sub>2</sub>-Verbrauch in der Erstellung um rund 20 Prozent senkt. Zu einem guten Lokalklima tragen die durch Rankgerüste begrünten Innenhöfe und das intensiv begrünte Flachdach bei. Zudem werden mit der Absicht, eine autoarme Siedlung zu realisieren, das Verkehrsaufkommen und die verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen reduziert.

Für die Umsetzung des autoarmen und velofreundlichen Projekts sind als Kompensation für die Pflichtparkplätze und die Parkplatzreduktion Mehrfachnutzungen mit einem Fahrtenmodell im Parkhaus der Gewerbeüberbauung des Teilgebiets A vorgesehen. Veloabstellplätze für Besuchende und für das Gewerbe befinden sich entlang der Fassaden an der

Rauti- und der Flüelastrasse. Für die Bewohnenden befinden sich im Erdgeschoss und Untergeschoss abschliessbare Räumlichkeiten für Velos, Veloanhänger usw.

Das Raumprogramm präsentiert sich wie folgt:

Wohnungstyp	Anzahl	HNF pro Einheit m <sup>2</sup>	HNF m <sup>2</sup>
1-Zimmer-Studio	2	32	64
2-Zimmer-Studio	20	47	940
2½-Zimmerwohnungen	18	56–70	1 190
3½-Zimmerwohnungen	16	77/92	1 364
4½-Zimmerwohnungen	8	107–110	862
4½-Zimmerwohnungen (SWKF)	8	110/112	888
5½-Zimmerwohnungen	8	125	1 000
5½-Zimmerwohnungen (SWKF)	20	123–129	2 523
6½-Zimmerwohnungen	5	144/149	740
<b>Spezielle Wohnformen</b>			
7-Zimmerwohnung	2	188	376
8-Zimmer-Cluster	2	268	536
10-Zimmerwohnung	3	318	954
10-Zimmer-Cluster	2	368	736
12-Zimmer-Cluster	2	419	838
Rohbau S	4	60–65	246
Rohbau M	2	84	168
Rohbau L	2	92/96	188
<b>Weitere Räumlichkeiten</b>			
Zumietbare Zimmer	10	18/24	204
Hobbyräume	6	19/25	144
Foyer	1	101	101
Sala Común	2	59/176	235
Küche	1	21	21
Multifunktionsräume	3	25/48	98
Wasch-/Trockenräume	15	10–74	352
<b>Total</b>			<b>14 990</b>

Auf Grundlage eines Kostenvoranschlags (Kostengenauigkeit ±15 Prozent) wird derzeit mit Baukosten von 82,75 Millionen Franken gerechnet. Die geschätzten Investitionskosten liegen insgesamt bei 88 Millionen Franken.

#### 4. Baurechtsnehmerinnen

##### *Senn IFA AG*

Als Familienunternehmen ist die Senn AG seit 1965 in der Entwicklung, Planung und Realisierung von Immobilien tätig. Ihre Kernkompetenz ist es, Grundstücke, Immobilien und Areale über eine konsequente Nutzerausrichtung zu entwickeln und mit hochwertiger Architektur wirtschaftlich zu realisieren. Referenzen sind das Gewerbehause Noerd in Oerlikon, Zwicky Süd in Dübendorf oder Helsinki Dreispitz in Basel.

##### *Allgemeine Baugenossenschaft Zürich*

Die ABZ ist mit über 5000 Wohnungen die grösste Baugenossenschaft der Schweiz. Sie bietet etwa 12 500 Menschen bezahlbaren Wohn- und Lebensraum in der Stadt und im Grossraum Zürich. Die ABZ baut und handelt sozial, ökonomisch und ökologisch nachhaltig. Zu ihren neueren Siedlungen gehören Balberstrasse 2 (2015), Entlisberg 2 (2017), Toblerstrasse (2018) sowie Glattpark (2019). Der Jahresumsatz der ABZ beträgt rund 68 Millionen Franken. Sie beschäftigt derzeit etwa 90 Mitarbeitende.

## *Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1*

Kraftwerk1 plant und realisiert in und um Zürich ökologisch und sozial innovative Siedlungsprojekte von grosser Dichte und Diversität. Dabei soll eine möglichst grosse Vielfalt an Menschen Zugang zu den Wohnungen und Gewerbeflächen haben. Die Genossenschaft ist bekannt für gemeinschaftliche Wohnformen wie Grosswohnungen oder Clusterwohnungen und für die Kombination von Wohnen und Arbeiten. Qualitätsvolle und gemeinschaftsfördernde Architektur sowie gelebte Vielfalt und Mitwirkung zeichnen die Genossenschaft aus. Zurzeit wohnen in den drei Siedlungen rund 700 Menschen in 232 Wohnungen.

### **5. Finanzierung der Bauprojekte**

Die drei Teilprojekte werden wie folgt finanziert:

#### *Teilgebiet A (SENN)*

Der Bau wird mit privaten Investitionen finanziert.

#### *Teilgebiet B (ABZ)*

Der Bau wird grösstenteils mittels Hypotheken finanziert. Ein weiterer Teil des Finanzierungskonzepts stellen die Subventionsdarlehen von Stadt (Wohnbauaktion 2017) und Kanton Zürich dar. Für das Projekt können Subventionsdarlehen von bis zu 13 Millionen Franken eingeplant werden.

#### *Teilgebiet C (Kraftwerk1)*

Der Bau wird grösstenteils freitragend mit Hypothekendarlehen finanziert. Zudem sind Darlehen aus dem Fonds de Roulement (FdR Wohnbaugenossenschaften Schweiz) und der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger in Aussicht gestellt. Ein weiterer Teil des Finanzierungskonzepts stellen die Subventionsdarlehen von Stadt (Wohnbauaktion 2017) und Kanton Zürich dar. Für das Projekt können Subventionsdarlehen von bis zu 8,7 Millionen Franken eingeplant werden.

### **6. Baurechtsverträge**

Die drei am 31. März 2021 öffentlich beurkundeten Baurechtsverträge weisen folgende wesentlichen Bestimmungen auf:

#### *Teilgebiet A (SENN)*

Fläche	Die Stadt räumt der Senn IFA AG an einer rund 5363 m <sup>2</sup> messenden Fläche des Grundstücks Kat.-Nr. AL8734, Flurstrasse/Flüelastrasse, Quartier Altstetten, ein selbständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht i. S. v. Art. 675 und 779 ZGB ein.
Dauer Baurecht	Das Baurecht dauert 62 Jahre ab grundbuchlichem Vollzug, wobei die Bauberechtigte im Sinne einer Option zweimal eine Verlängerung um je 15 Jahre zu den dazumal geltenden Vertragsbestimmungen verlangen kann, sofern die Stadt keine eigenen Bedürfnisse oder öffentliche Interessen geltend macht.
Baurechtszins	Der Baurechtszins beträgt provisorisch Fr. 174 563.– pro Jahr, basierend auf einem Landwert von Fr. 11 637 500.– und einem anfänglichen Durchschnitts-Zinssatz von 1,5 %.
Heimfall	Die Stadt entschädigt beim Heimfall 80 % des dazumaligen Verkehrswerts der Bauten und Anlagen.
Anpassung Landwert	Landwertanpassung bei Erweiterung der Hauptnutzfläche von mehr als +10 % im Verhältnis (d. h. proportional) der realisierten Hauptnutzfläche

Nutzungsbeschränkung	Das Baurechtsgrundstück darf ausschliesslich von Gewerbebetrieben genutzt werden. Die Definition von Gewerbebetrieben hat sich am Bericht «Das Gewerbe in der Stadt Zürich» aus dem Jahr 2016 zu orientieren.
Projektentwicklung und Bauausführung	Die Bauberechtigte verpflichtet sich, das aus dem Wettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt «BLAUREGEN» unter der Beachtung der städtebaulichen Empfehlungen des Preisgerichts und im Einvernehmen mit dem Amt für Städtebau zu realisieren. Das Bauvorhaben ist im Standard von Minergie-P-Eco zu realisieren bzw. dessen Energiekennwerte sind zu erreichen.
Vorkaufsrecht	Die Stadt hat ein Vorkaufsrecht zu dem zwischen der Bauberechtigten und dem Dritten vereinbarten Kaufpreis. Der Verzicht auf eine Ausübung erfolgt durch den/die Vorstehende/n des Finanzdepartements. Die Bauberechtigte hat ein Vorkaufsrecht zum von dritter Seite angebotenen Preis. Eine Übertragung der Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag bzw. eine Veräusserung des Baurechts von der Bauberechtigten an einen der von den beiden Vertragsparteien gemeinsam bestimmten möglichen Rechtsnachfolger – ab Einreichung des Baugesuchs bis zur Fertigstellung des Bauwerks auf dem Baurechtsgrundstück – stellt kein Vorkaufsfall dar.
Übertragung Baurecht / Vertragseintritt	Übertragung Baurecht: Die Übertragung des Baurechts durch die Baurechtsnehmerin auf einen Rechtsnachfolger bedarf grundsätzlich der Zustimmung des/der Vorstehende/n des Finanzdepartements. Erfolgt die Übertragung des Baurechts zwischen der Eintragung des Baurechts im Grundbuch und Fertigstellung des Bauwerks an einen von den beiden Vertragsparteien gemeinsam bestimmten möglichen Rechtsnachfolger gilt die Zustimmung durch die Grundeigentümerin mit der Unterzeichnung dieses Vertrages als erteilt. Vertragseintritt: Die Übertragung des Baurechtsvertrags vor dessen Eintragung im Grundbuch bedarf grundsätzlich der Zustimmung des/der Vorstehende/n des Finanzdepartements. Erfolgt die Übertragung des Vertrags an einen von den beiden Vertragsparteien gemeinsam bestimmten möglichen Rechtsnachfolger, gilt die Zustimmung durch die Grundeigentümerin mit der Unterzeichnung dieses Vertrages als erteilt.

### Teilgebiet B (ABZ)

Fläche	Die Stadt räumt der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich an einer rund 5312 m <sup>2</sup> messenden Fläche des Grundstücks Kat.-Nr. AL8734, entlang der Flurstrasse, Quartier Altstetten, ein selbständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht i. S. v. Art. 675 und 779 ZGB ein.
Dauer Baurecht	Das Baurecht dauert 62 Jahre ab grundbuchlichem Vollzug, wobei die Bauberechtigte im Sinne einer Option zweimal eine Verlängerung um je 15 Jahre zu den dazumal geltenden Vertragsbestimmungen verlangen kann, sofern die Stadt keine eigenen Bedürfnisse oder öffentliche Interessen geltend macht.
Baurechtszins	Der Baurechtszins beträgt provisorisch, unter Annahme eines Richtlinienlandwerts von Fr. 12 680 174.– und eines massgebenden Zinssatzes von 1,5 Prozent Fr. 190 203.– pro Jahr. Die definitive Festsetzung erfolgt rückwirkend auf den Zinsbeginn, sobald die Bauabrechnung von der Stadt genehmigt ist.
Heimfall	Die Stadt entschädigt beim Heimfall die ausgewiesenen noch nicht amortisierten Nettoanlagekosten (Erstellungskosten zuzüglich späterer Wertvermehrungen, abzüglich allfälliger städtischen Subventionen). Massgebend für Amortisation und Einlagen in den Erneuerungsfonds ist das jeweilige Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt unterstützten Wohnbauträger. Der dazumalige Erneuerungsfonds geht an die Stadt über.

Bauverpflichtung, Projektentwicklung, Bauausführung und Bewirtschaftung	Die Bauberechtigte verpflichtet sich, das aus dem Wettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt «MOERAKI» unter der Beachtung der städtebaulichen Empfehlungen des Preisgerichts und im Einvernehmen mit dem Amt für Städtebau zu realisieren. Die maximal zulässigen Erstellungskosten dürfen nicht überschritten werden und die Wohnungsflächen haben sich an den Mindestflächenvorgaben zu orientieren (Wohnbauförderungsverordnung, WBFV, LS 841.1). Zur Verbesserung der sozialen Durchmischung hat die Bauberechtigte rund einen Drittel der für das Wohnen projektierten Hauptnutzfläche im subventionierten Wohnungsbau anzubieten. Das Bauvorhaben ist im Standard von Minergie-P-Eco zu realisieren bzw. dessen Energiekennwerte sind zu erreichen. Für «Kunst und Bau»-Projekte ist 1 Prozent der Bausumme vorzusehen. Die Bauberechtigte hat die Erlasse, die für den gemeinnützigen Wohnungsbau gelten, einzuhalten (unter anderem Bewirtschaftung nach Selbstkostenprinzip und Bestimmungen betreffend Belegung und Zweitwohnsitz). Die Bauberechtigte ist verpflichtet, dem Sozialdepartement auf Verlangen 1 Prozent ihres Gesamtbestandes an Wohnungen auf Stadtgebiet zu vermieten.
Quartiersversorgung	Die Bauberechtigte ist verpflichtet, der Stadt in der entstehenden Überbauung für quartierbezogene öffentliche Bedürfnisse 1 % der entstehenden Hauptnutzfläche (HNF), d. h. rund 197 m <sup>2</sup> , unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Da diese Auflage an diesem Ort mit dem geplanten Projekt nicht sachgerecht zu erfüllen ist, hat die Baurechtsnehmerin der Stadt, auf deren Verlangen, eine geeignete Ersatzfläche aus ihrem Bestand zu den oberwähnten Konditionen zur Verfügung zu stellen
Vorkaufsrecht	Die Stadt hat ein Vorkaufsrecht zu den Heimfallsbedingungen, die Bauberechtigte ein solches zum Preise, den ein Dritter bietet.

### Teilgebiet C – Kraftwerk1

Fläche	Die Stadt räumt der Bau- und Wohngenossenschaft Krafwerk1 an einer rund 6850 m <sup>2</sup> messenden Fläche des Grundstücks Kat.-Nr. AR5422, entlang der Flüelastrasse, Quartier Albisrieden, ein selbständiges, dauerndes und Übertragbares Baurecht i. S. v. Art. 675 und 779ZGB ein.
Dauer Baurecht	Das Baurecht dauert 62 Jahre ab grundbuchlichem Vollzug, wobei die Bauberechtigte im Sinne einer Option zweimal eine Verlängerung um je 15 Jahre zu den dannzumal geltenden Vertragsbestimmungen verlangen kann, sofern die Stadt keine eigenen Bedürfnisse oder öffentliche Interessen geltend macht.
Baurechtszins	Der Baurechtszins beträgt provisorisch, unter Annahme eines Richtlinienlandwerts von Fr. 14 156 709.– und eines massgebenden Zinssatzes von 1,5 Prozent Fr. 212 351.– pro Jahr. Die definitive Festsetzung erfolgt rückwirkend auf den Zinsbeginn, sobald die Bauabrechnung von der Stadt genehmigt ist. Der Zinspflicht beginnt anteilmässig mit der Bezugsbereitschaft.
Heimfall	Die Stadt entschädigt beim Heimfall die ausgewiesenen noch nicht amortisierten Nettoanlagekosten (Erstellungskosten zuzüglich späterer Wertvermehrungen, abzüglich allfälliger städtischen Subventionen). Massgebend für Amortisation und Einlagen in den Erneuerungsfonds ist das jeweilige Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt unterstützten Wohnbauträger. Der dannzumalige Erneuerungsfonds geht an die Stadt über.
Bauverpflichtung, Projektentwicklung, Bauausführung und Bewirtschaftung	Die Bauberechtigte verpflichtet sich, das aus dem Wettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt «SALE CON FRITAS» unter der Beachtung der städtebaulichen Empfehlungen des Preisgerichts und im Einvernehmen mit dem Amt für Städtebau zu realisieren. Die maximal zulässigen Erstellungskosten dürfen nicht überschritten werden und die Wohnungsflächen haben sich an den Mindestflächenvorgaben zu orientieren

	(WBFV). Zur Verbesserung der sozialen Durchmischung hat die Bauberechtigte rund einen Drittel der für das Wohnen projektierten Hauptnutzfläche im subventionierten Wohnungsbau anzubieten. Das Bauvorhaben ist im Standard von Minergie-P-Eco zu realisieren bzw. dessen Energiekennwerte sind zu erreichen. Für «Kunst und Bau»-Projekte ist 1 Prozent der Bausumme vorzusehen. Die Bauberechtigte hat die Erlasse, die für den gemeinnützigen Wohnungsbau gelten, einzuhalten (unter anderem Bewirtschaftung nach Selbstkostenprinzip und Bestimmungen betreffend Belegung und Zweitwohnsitz). Die Bauberechtigte ist verpflichtet, dem Sozialdepartement auf Verlangen 1 Prozent ihres Gesamtbestandes an Wohnungen auf Stadtgebiet zu vermieten.
Quartiersversorgung	Die Bauberechtigte ist verpflichtet, der Stadt in der entstehenden Überbauung für quartierbezogene öffentliche Bedürfnisse 1 % der entstehenden Hauptnutzfläche (HNF), d. h. rund 188 m <sup>2</sup> , unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.
Vorkaufsrecht	Die Stadt hat ein Vorkaufsrecht zu den Heimfallsbedingungen, die Bauberechtigte ein solches zum Preise, den ein Dritter bietet.

Für alle drei Baurechtsverträge gelten folgende wesentliche Bestimmungen:

Bestehende Bauten	Allfällige bestehende Bauten und Anlagen gehen entschädigungslos auf den Baurechtsnehmer über. Rückbau und Entsorgung erfolgt durch die Bauberechtigte auf deren Kosten.
Anpassung Baurechtszins	Der Baurechtszins wird alle fünf Jahre neu festgesetzt (Anpassung des Landwerts (Teilgebiet A) bzw. Richtlinienlandwerts (Teilgebiete B und C) zu 50 Prozent an die Teuerung und Anwendung des auf 0,25 gerundeten Durchschnitts des hypothekarischen Referenzzinssatzes aus den vorausgegangenen fünf Jahren).
Bauverpflichtung / Planungskosten	Grundlage für die Erstellung der jeweiligen Teilprojekte bildet das mittels Studienauftrag ausgelobte Siegerprojekt. Die Bauberechtigten verpflichten sich, dieses unter Beachtung der Empfehlungen des Amts für Städtebau und im Einvernehmen mit dem Amt für Hochbauten zu realisieren. Können die Baurechtsverträge aus Gründen, die die Bauberechtigte nicht zu vertreten hat, nicht im Grundbuch eingetragen, übernimmt die Grundeigentümerin bis zum Abschluss der Phase Vorprojekt (SIA 102) aufgelaufene Wettbewerbs- und Projektierungskosten im Umfang von insgesamt max. Fr. 8 698 000.– (gemäss Eventualkredit). Die Bauberechtigten beteiligen sich jeweils mit einer Risikosumme an diesen Kosten. Falls die Bauberechtigte das Projekt vor der Vertragsgenehmigung über die Phase Vorprojekt hinaus entwickelt hat, übernimmt sie diese Aufwendungen auf eigenes Risiko.
Beteiligung Quartierpark	Die Bauberechtigten haben sich finanziell an der Erstellung und am Unterhalt des Quartierparks anteilmässig zu beteiligen. Die Beteiligung bemisst sich am Umfang des durch die Projekte generierten Bedarfs an öffentlichem Freiraum für die Erholung (im Sinne der Freiraumversorgung), der im Quartierpark realisiert werden muss.
Altlasten / belastungsbedingte Mehrkosten	Die mit den Baurechten belasteten Grundstücke Kat.-Nrn. AL8734 und AR5422 sind im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Zürich als belasteter Standort eingetragen (Standort-Nrn. I.5176-6, I.5176-7, I.5178-1 bis I.5178-4, D.N97-1 und D.N97-2).  Gemäss Kaufvertrag zwischen der Stadt und der UBS AG vom 19. Dezember 2013 übernimmt die UBS sämtliche belastungsbedingten Mehrkosten, die sich aus der notwendigen projektbezogenen Bereinigung des Standorts und der fachgerechten Entsorgung von Bodenmaterial und/oder Gebäudeschadstoffen ergeben. Die diesbezügliche Kostentrachtungspflicht der UBS AG ist auf 15 Jahre befristet und besteht bis Dezember 2028. Falls die erwähnte Frist durch Unverschulden der Bauträger abgelaufen ist oder UBS ihren Verpflichtungen nicht nachkommen

	<p>kann (z. B. Zahlungsunfähigkeit) oder muss (Gerichtsurteil), tritt die Grundeigentümerin an die Stelle der UBS.</p> <p>Gestützt auf diese kaufvertragliche Regelung haben Stadt, Bauberechtigte und UBS eine ergänzende Vereinbarung abgeschlossen, die die Realleistungs- und Kostentrugspflichten betreffend der bestehenden Altlasten im Zusammenhang mit der Neuüberbauung der Teilgebiete A, B und C im Detail regelt</p>
Öffentlich nutzbare Flächen, Strassen und Wege	Die Bauberechtigten räumen der Stadt zugunsten der Öffentlichkeit Aufenthaltsrechte auf den geplanten öffentlichen Freiräumen auf den Teilgebieten A, B und C sowie Fuss- und Velowegrechte ein, um die Durchlässigkeit und Anschluss an das übergeordnete Fuss- und Radwegnetz zu gewährleisten. Die Kosten für die Erstellung sowie den baulichen und betrieblichen Unterhalt der Dienstbarkeitsflächen gehen zulasten der Bauberechtigten. Die Rechte werden mittels Personaldienstbarkeit zugunsten der Stadt im Grundbuch eingetragen.
Notariats- und Grundbuchamtskosten	Alle mit dem Baurechtsvertrag verbundenen Notariats- und Grundbuchamtskosten werden von der Bauberechtigten und der Stadt je zur Hälfte bezahlt.
Erfüllungsbedingungen	Für die Eintragung des Baurechts im Grundbuch (Vertragsvollzug) ist das Vorliegen der rechtskräftigen Vertragsgenehmigung durch die städtischen Instanzen, die rechtskräftige Genehmigung des Gestaltungsplans «Koch-Areal» sowie der BZO-Teilrevision «Koch-Areal», die rechtskräftige Baubewilligung für das jeweilige Projekt samt Baufreigabe, die Bewilligung des AWEL gem. Art. 32d <sup>bis</sup> Abs. 3 Umweltschutzgesetz (nur Teilgebiet A) sowie das Vorliegen der rechtskräftigen Mutationsbewilligungen, Löschung der Dienstbarkeiten SP 2858, 2861 und 2862 im Grundbuch (nur Teilgebiet A und B) erforderlich.

## 7. Finanzielles zu den Baurechten

### *Teilgebiete B und C*

Im Hinblick auf die gemeinnützige Baurechtsabgabe der Teilgebiete B und C wurde mit Gemeindebeschluss Nr. 133 vom 10. Juni 2018 (GR Nr. 2017/331) bereits eine Fläche von 4700 m<sup>2</sup> für das Teilgebiet B und von 6850 m<sup>2</sup> für das Teilgebiet C vom Finanzvermögen LSZ ins Verwaltungsvermögen LSZ, Buchungskreis 2021, Teilportfolio Baurechte VV zum Buchwert von gesamthaft rund 35,12 Millionen Franken übertragen. Die Restflächen der Kat.-Nrn. AL8734 und AR5422 mit insgesamt rund 17 971 m<sup>2</sup> befinden sich im Finanzvermögen von LSZ mit einem Buchwert von rund 35,17 Millionen Franken.

Im Laufe der Planung des Bauprojekts Teilgebiet B wurde die Baurechtsfläche erweitert, da die geplante Feuerwehrezufahrt aus rechtlichen Gründen komplett innerhalb des Baurechtsgrundstück liegen muss und die Grenze des Baurechtsperimeters deshalb verschoben werden musste. Damit das Baurechtsgrundstück mit den 5312 m<sup>2</sup> Fläche gebildet werden kann, ist eine zusätzliche Vermögenübertragung ins Verwaltungsvermögen von LSZ notwendig. Deshalb werden auf den Zeitpunkt der Eintragung des Baurechts im Grundbuch weitere 612 m<sup>2</sup> mit einem Buchwert von Fr. 1 429 264.– vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen LSZ, Buchungskreis 2021, Teilportfolio Baurechte VV übertragen (vgl. Plan Kapitel 1).

### *Teilgebiet A*

Mit der Realisierung von gemeinnützigem Wohnungsbau (Teilgebiete B und C) und einem Gewerbehäus (Teilgebiet A) wird die Stadt ihrem Auftrag zur Sicherung von gemeinnützigem Wohnungsbau wie auch ausreichend Gewerbeflächen gerecht (Art. 2<sup>quater</sup> GO). Aufgrund des öffentlichen Interesses an einer nachhaltigen Entwicklung des Koch-Areals und der damit verbundenen Baurechtsabgabe des Teilgebiets A (Gewerbehäus) an SENN, ist

das baurechtsbelastete Grundstück (5363 m<sup>2</sup>), das sich noch im Finanzvermögen befindet, dem Verwaltungsvermögen, Buchungskreis 2021, Teilportfolio Liegenschaften im Verwaltungsvermögen, zuzuordnen (§ 121 Abs. 4 Gemeindegesetz [GG, LS 131.1] i. V. m. § 31 Abs. 1 Gemeindeverordnung [LS 131.11]).

Die Übertragung des baurechtsbelasteten Grundstücks des Teilgebiets A vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen erfolgt zum bisherigen Buchwert von Fr. 12 524 742.– (§ 133 Abs. 1 GG) auf den Zeitpunkt der Eintragung des Baurechts im Grundbuch.

#### *Quartierpark*

Die Restflächen der Kat.-Nrn. AL8734 und AR5422 (11 996 m<sup>2</sup>, Areal der Kohlenlagerhalle sowie Park) werden zum Buchwert von insgesamt Fr. 7 075 562.– vom Finanzvermögen LSZ (Buchungskreis 2021, Teilportfolio Landreserven), ins Verwaltungsvermögen von GSZ (Buchungskreis 3570) übertragen. Hierfür wird dem Gemeinderat mittels separater Vorlage für die Realisierung des Quartierparks der entsprechende Objektkredit und die damit verbundene Wertberichtigung beantragt («Objektkredit Quartierpark [STRB Nr. 353/2021]»).

Nach den erfolgten Vermögensübertragungen ins Verwaltungsvermögen von LSZ und GSZ sowie nach dem Vollzug der Baurechtsverträge präsentieren sich die Buchwerte wie folgt:

Objekt	Fläche (ca.)	Vermögen	Buchungskreis	Teilportfolio	Buchwert (Fr.)
Teilgebiet A	5363	VV LSZ	2021	Liegenschaften VV	12 524 742
Teilgebiet B	5313	VV LSZ	2021	Baurechte VV	15 723 119 <sup>1</sup>
Teilgebiet C	6850	VV LSZ	2021	Baurechte VV	20 832 533
Quartier-park	11 996	VV GSZ	3570		7 075 562 <sup>2</sup>
	29 522				

<sup>1</sup>Summe des bisherigen Buchwerts + Buchwert der nachträglich übertragenen Fläche

<sup>2</sup>nach erfolgter Abschreibung, vgl. separate Vorlagen «Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung «Koch-Areal»» und «Objektkredit Quartierpark»

## **8. Budgetnachweis und Zuständigkeit**

### *Baurechtsverträge*

Gestützt auf Art. 41 lit. o GO fällt die Gewährung jedes der drei Baurechte in die Zuständigkeit des Gemeinderats.

Die Genehmigung der Baurechtsverträge erfolgt unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Gemeinderats zur Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung «Koch-Areal» [STRB Nr. 348/2021] sowie zum Gestaltungsplan «Koch-Areal» [STRB Nr. 349/2021] (Erfüllungsbedingungen gem. Ziff. 5.24 bzw. 5.25 in den Baurechtsverträgen).

Mit der Zustimmung zum Objektkredit Quartierpark [STRB Nr. 353/2021] durch die Gemeinde steht die Genehmigung der Baurechtsverträge jedoch nicht in Abhängigkeit.

### *Zusatzkredit*

Die Ausgaben von Fr. 12 524 742.– für die Übertragung der 5363 m<sup>2</sup> grossen Fläche (Teilgebiet A) sowie die Ausgaben von Fr. 1 429 264.– für die Übertragung der 612 m<sup>2</sup> grossen Fläche (Teilgebiet B) vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen werden mit dem Budget 2023 beantragt. Sie sind im aktuellen FAP 2021–2024 nicht enthalten und werden auf den Zeitpunkt der Eintragung im Grundbuch, voraussichtlich 2023, im neuen FAP eingestellt.

Der beantragte Zusatzkredit für die beiden zusätzlichen Vermögensübertragungen ist eine Ergänzung zur bereits am 13. Juni 2018 durch die Gemeinde bewilligten Vermögensübertragung (GR Nr. 2017/331). Die Zuständigkeit des Gemeinderats für die Bewilligung dieses Zusatzkredits, mit dem eine von der Gemeinde beschlossene Ausgabe ohne Änderung des Zwecks erhöht wird, ergibt sich aus Art. 11 lit. b GO.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Der Senn IFA AG wird gestützt auf den am 31. März 2021 öffentlich beurkundeten Baurechtsvertrag zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. AL8734, Flurstrasse 85, Flüelastrasse 28a, 30–40, Quartier Altstetten, ein selbständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ZGB mit einer Dauer von 62 Jahren und einem provisorischen Baurechtszins von jährlich Fr. 174 563.– gewährt (Beilage 1).
2. Der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich wird gestützt auf den am 31. März 2021 öffentlich beurkundeten Baurechtsvertrag zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. AL8734, Flurstrasse 85, Flüelastrasse 28a, 30–40, Quartier Altstetten, ein selbständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ZGB mit einer Dauer von 62 Jahren und einem provisorischen Baurechtszins von jährlich Fr. 190 203.– gewährt (Beilage 2).
3. Der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 wird gestützt auf den am 31. März 2021 öffentlich beurkundeten Baurechtsvertrag zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. AR5422, Flüelastrasse 54, Rautistrasse 16a, 16, 22–26, Quartier Albisrieden, ein selbständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ZGB mit einer Dauer von 62 Jahren und einem provisorischen Baurechtszins von jährlich Fr. 212 351.– gewährt (Beilage 3).
4. Der am 13. Juni 2018 mit Beschluss Nr. 133 (GR Nr. 2017/331) durch die Gemeinde bewilligte Objektkredit von Fr. 42 013 388.– wird für die Übertragung einer Teilfläche von 5363 m<sup>2</sup> des Grundstücks Kat.-Nr. AL8734 (Teilgebiet A) sowie für die Übertragung einer Teilfläche von 612 m<sup>2</sup> des Grundstücks Kat.-Nr. AL8734 (zum Teilgebiet B) vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich um Fr. 13 954 006.– auf Fr. 55 967 394.– erhöht.
5. Die Beschlüsse gemäss Ziffer 1–4 erfolgen unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Gemeinderats zur BZO-Teilrevision «Koch-Areal» und zum Gestaltungsplan «Koch-Areal».

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**

Am 31.03.2021

**Beilage 1 zu GR Nr. 2021/165**

Öffentliche Beurkundung

(mit Vorbehalt der Urkundsperson)

**BAURECHTSVERTRAG**

**Baufeld A**

zwischen der

**Stadt Zürich**, Liegenschaften Stadt Zürich,  
Morgartenstrasse 29, Postfach, 8022 Zürich

**«Grundeigentümerin»**

und der

**Senn IFA AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in St. Gallen  
Brühlgasse 37, 9000 St. Gallen  
(Firmennummer CHE-105.075.454)

**«Bauberechtigte»**



## Vorbemerkungen

Das Koch-Areal in Zürich-Albisrieden und Altstetten mit einer Grösse von gesamthaft 29'521 m<sup>2</sup> setzt sich aus den zwei Parzellen Kat. Nrn. AL8734 und AR5422 zusammen. Das Areal liegt heute brach und wird für verschiedene Zwecke zwischengenutzt. Auf dem Areal sollen bis 2024 rund 360 preisgünstige Wohnungen, Flächen für das Gewerbe und ein rund 12'000 m<sup>2</sup> grosser Quartierpark entstehen.

Die Stadt Zürich gibt den grössten Teil des Areals im Baurecht ab, wobei das Areal in vier Teilbereiche unterteilt wird: In einem Bereich entsteht ein öffentlicher Quartierpark, auf einem Baufeld (A) entsteht ein Gewerbehaus und zwei Baufelder (B + C) sind für die Erstellung von gemeinnützigem Wohnungsbau vorgesehen.

## 1. BAURECHTSDIENSTBARKEIT

Die Grundeigentümerin bestellt ein selbständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht im Sinne des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB), das mit folgendem Wortlaut als Personaldienstbarkeit zugunsten der Bauberechtigten und zu lasten des nachbezeichneten Grundstücks im Grundbuch einzutragen und als Grundstück im Grundbuch aufzunehmen ist:

### 1.1. Personaldienstbarkeit

**«Selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Gewerbeüberbauung bis ..... (62 Jahre ab Grundbucheintrag)**

zugunsten Senn IFA AG, mit Sitz in St. Gallen, CHE-105.075.454

zu lasten Kat. Nr. .... (ehemals AL8734) Grundbuchblatt 4504

### Inhalt und Umfang

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes gestattet der Bauberechtigten auf der im Vertragsplan gelb bemalte bzw. auf dem im Plan der Nachführungsmutation Nr. .... als SR ..... eingezeichneten Fläche im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie der vertraglichen Vereinbarungen eine Gewerbeüberbauung zu erstellen und fortbestehen zu lassen.

Die Bauberechtigte ist befugt, die nicht überbaute Baurechtsfläche als Umgebung zu gestalten und zu benützen.

**Dauer**

Das Baurecht dauert 62 Jahre von der Grundbucheintragung an gerechnet.»

Option auf Baurechtsverlängerung vgl. Ziff. 5.19 der weiteren Bestimmungen.

**1.2. Beschrieb des mit dem Baurecht belasteten Grundstücks****Stadtquartier Zürich-Altstetten**

Grundbuch Blatt 4504, Liegenschaft, Kataster AL8734, EGRID CH479171249907, Spitaleren

**Angaben der amtlichen Vermessung:**

Kataster AL8734, EGRID CH479171249907, Spitaleren, Plan AL23  
13354 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

**Gebäude:**

- Gebäude Industrie, Nr. 26302415, Flurstrasse 85	615 m <sup>2</sup>
- Gebäude öffentlich, Nr. 26301693, Flüelastrasse 32	705 m <sup>2</sup>
- Gebäude öffentlich, Nr. 26301693, Flüelastrasse 30	702 m <sup>2</sup>
- Gebäude Wohnen, Nr. 26303502, Flüelastrasse 40	15 m <sup>2</sup>
- Gebäude Wohnen, Nr. 26303502, Flüelastrasse 34	133 m <sup>2</sup>
- Gebäude Wohnen, Nr. 26303502, Flüelastrasse 36	133 m <sup>2</sup>
- Gebäude Wohnen, Nr. 26303502, Flüelastrasse 38	134 m <sup>2</sup>
- Unterirdisches Gebäude, Nr. n.n.	
- Nebenbaute, Nr. n.n. (Teil), Flüelastrasse 28a	2 m <sup>2</sup>

**Bodenbedeckungsarten:**

- Gebäude	2437 m <sup>2</sup>
- Strasse, Weg	1032 m <sup>2</sup>
- Bahngebiet	283 m <sup>2</sup>
- befestigte Fläche	7663 m <sup>2</sup>
- Gartenanlage	1939 m <sup>2</sup>

**Anmerkungen**

- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung  
Pflichtparkplätze (BSB 637/82)  
dat. 13.08.1982, Beleg 244, EREID CH1957-0000-0011-31961
- andere / andere  
Konzession für Erdanker BSB 2/1988  
dat. 15.01.1988, Beleg 9, EREID CH1957-0000-0011-32659
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung  
Provisoriumsrevers (BE 1112/09)  
dat. 20.07.2010, Beleg 233, EREID CH1957-0000-0011-81057
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung  
Parkplatzrevers (BE 1273/14, Ziffer I.3.)  
dat. 29.10.2014, Beleg 345, EREID CH1957-0000-0012-08764

- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung  
Provisoriumsrevers (BE 1273/14, Ziffer I.4.)  
dat. 29.10.2014, Beleg 345, EREID CH1957-0000-0012-08865
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung  
Beseitigungs- bzw. Anpassungsrevers (BE 1677/16, Ziffer II.3)  
dat. 14.11.2016, Beleg 336, EREID CH1957-0000-0012-31457

### Dienstbarkeiten

- a) Recht  
Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Kat. Nr. AL8190.  
Dat. 21.05.1951, SP 1633
- b) Recht  
Bau- und Durchleitungsrecht zulasten Kat. Nr. AL8190.  
Dat. 21.05.1951, SP 1634
- c) Recht  
Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Kat. Nr. AL8190.  
Dat. 19.08.1957, SP 2844
- d) Recht  
Bau-, Anschluss- und Mitbenützungsrecht für Industriegeleise zulasten Kat. Nrn. AL6767, AL6766, AL8368, AL6906, AL6200, AL8190, AL8370.  
Dat. 19.08.1957, SP 39 I  
Dat. 14.04.2003, SP 39 III
- e) Recht und Last  
Näherbaurecht zugunsten und zulasten Kat. Nrn. AR5422, AR4187.  
Dat. 29.10.2013, SP 2822
- f) Last  
Näherbaurecht für das bestehende Gebäude Flurstrasse 65 zugunsten Kat. Nr. AL8662.  
Dat. 19.12.2013, SP 2853
- g) Recht  
Näherbaurecht für das bestehende Gebäude Flüelastrasse 30 zulasten Kat. Nr. AL8662.  
Dat. 19.12.2013, SP 2854
- h) Recht und Last  
Gegenseitiges Näherbaurecht zugunsten und zulasten Kat. Nr. AL8662.  
Dat. 19.12.2013, SP 2855
- i) Last  
Grenzbaurecht für Sicherheitszaun zugunsten Kat. Nr. AL8662.  
Dat. 19.12.2013, SP 2856
- j) Recht und Last  
Gegenseitiges Grenzbaurecht zugunsten und zulasten Kat. Nr. AL8662.  
Dat. 19.12.2013, SP 2857
- k) Last  
Baubeschränkung zugunsten Kat. Nr. AL8662.  
Dat. 19.12.2013, SP 2858



- l) Recht  
Überbaurecht für Untergeschoss mit Nebenleistungspflicht zulasten  
Kat. Nr. AL8662.  
Dat. 19.12.2013, SP 2859
- m) Last  
Fortbestands- und Mitbenützungsrecht an Energieleitung mit Neben-  
leistungspflicht zugunsten Kat. Nr. AL8662.  
Dat. 19.12.2013, SP 2860
- n) Last  
Baubeschränkung zugunsten Kat. Nr. AL8662.  
Dat. 19.12.2013, SP 2861
- o) Last  
Baubeschränkung zugunsten Kat. Nr. AL8194.  
Dat. 19.12.2013, SP 2862
- p) Last  
Übertragbares Leitungsbaurecht für eine Abwärmeleitung, eine elekt-  
ronische Kabelleitung und eine Datenleitung mit Zugangsrecht zu-  
gunsten Stadt Zürich (Elektrizitätswerk der Stadt Zürich).  
Dat. 25.06.2015, SP 2937

#### **Grundpfandrechte**

Keine

#### **Grenzen**

Gemäss vorgelegtem Plan

#### **Bemerkungen**

1. Den Parteien ist der Wortlaut und die Bedeutung der Anmerkungen und Dienstbarkeiten bekannt; auf eine vollständige Wiedergabe an dieser Stelle wird verzichtet.
2. Vom belasteten Grundstück sind mit diesem Baurecht materiell nur ca. 5'363 m<sup>2</sup> betroffen (Vertragsobjekt).

Gemäss Verordnung des Bundesrates über die amtliche Vermessung vom 18.11.1992 darf die Grundbuchanmeldung für die Aufnahme eines flächenmässig ausgeschiedenen, selbständigen und dauernden Rechts, das nur einen Teil einer Liegenschaft belastet, nur entgegen-  
genommen werden, wenn die Dienstbarkeitsgrenze durch den zustän-  
digen Geometer vermessen wurde und die Mutationsurkunde vorliegt.  
Bis zur Anmeldung der Baurechtsdienstbarkeit zur Eintragung ins  
Grundbuch wird die Grundeigentümerin auf ihre Kosten die Mutations-  
urkunde in Auftrag geben und dem Grundbuchamt einreichen.

Damit das Vertragsobjekt als Baurechtsgrundstück, gemäss Vertragsplan, begründet und im Grundbuch eingetragen werden kann, ist eine Bereinigung der Grenze zwischen den Grundstücken Kat. Nrn. AL8734 und AR5422 nötig. Die Grenze wird so verschoben, dass das Vertragsobjekt komplett auf Kat. Nr. AL8734 zu liegen kommt. Dementsprechend ändert sich die Fläche und die Katasternummer des mit dem Baurecht belasteten Grundstück (Ziff. 1.2.). Die Grenzbereinigung der Abtretungsflächen erfolgen frei von jeglicher Belastung (dinglicher oder obligatorischer Art). Bis zur Anmeldung der Baurechtsdienstbarkeit zur Eintragung ins Grundbuch wird die Grundeigentümerin auf ihre Kosten die entsprechende Mutationsurkunde in Auftrag geben und dem Grundbuchamt einreichen.

## **2. BEENDIGUNG DES BAURECHTSVERHÄLTNISSES**

### **2.1. Ordentlicher Heimfall**

Auf den Zeitpunkt des Ablaufs des Baurechts gehen die durch die Bauberechtigte erstellten Bauten und Anlagen in das Eigentum der Grundeigentümerin über. Die Entschädigung beträgt 80 % des dannzumaligen Verkehrswerts der Bauten und Anlagen.

Der Verkehrswert ist nach anerkannter Schätzungspraxis zu ermitteln, insbesondere unter Berücksichtigung von Altersentwertung, Zeitgemässheit der Bauweise und der weiteren Verwendbarkeit.

Können sich die Parteien über die Heimfallsentschädigung nicht innert 3 Monaten einigen, ist diese mittels eines gleichlautenden Schätzungsauftrags durch zwei gemeinsam zu bestimmende Fachpersonen/-institutionen definitiv festzulegen. Jede hat eine eigene Bewertung vorzunehmen; massgebend ist das arithmetische Mittel.

Sollte innert 3 Monaten keine Verständigung möglich sein bzw. liegt innert 6 Monaten seit der Auftragserteilung kein Resultat vor, wird die Angelegenheit auf Verlangen einer Partei im Sinne von Ziff. 5.20 dem Schiedsgericht übertragen.

## 2.2. Vorzeitiger Heimfall

Die Grundeigentümerin kann den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, wenn die Bauberechtigte in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt (Art. 779 f–h ZGB).

Für die Festsetzung der Entschädigung gilt sinngemäss die Regelung des ordentlichen Heimfalls. Entsprechend ist der dannzumalige Verkehrswert der Bauten und Anlagen zu ermitteln. Dieser ist pro Jahr der abgelaufenen Baurechtsdauer um 0,32 % (lineare Abschreibung des Verkehrswerts um 20 % innert 62 Jahren) zu reduzieren.

Wird die Baurechtsdauer aufgrund der Option gemäss Ziff. 5.19 verlängert und erfolgt der Heimfall in der Verlängerungszeit, so beträgt die Entschädigung 80 % des dannzumaligen Verkehrswerts der Bauten und Anlagen.

Vorbehalten bleibt eine zusätzliche Reduktion durch den Richter (Schiedsgericht gemäss Ziff. 5.20) bei schuldhaftem Verhalten der Bauberechtigten (Art. 779g ZGB).

Die beim ordentlichen oder vorzeitigen Heimfall des Baurechts geschuldete Entschädigung für die Übernahme der Bauten und Anlagen ist in erster Linie für die Rückzahlung der Grundpfandschulden zu verwenden; die Auszahlung kann erst nach Zustimmung der Grundpfandgläubiger erfolgen (Art. 779d ZGB). Die Grundeigentümerin ist alsdann berechtigt, allfällige Guthaben gegenüber der Bauberechtigten mit der Heimfallsentschädigung zu verrechnen.

## 3. BAURECHTSZINS

### 3.1. Festsetzung

Der jährliche Baurechtszins basiert auf einem Landwert von CHF 11'637'500.– und dem im Zeitpunkt des Vertragsvollzugs (Grundbucheintragung) massgebenden Zinssatz gemäss Ziff. 3.3.

Der Baurechtszins wird aufgrund des Zinssatzes von 1.50 % provisorisch auf CHF 174'563.– pro Jahr festgesetzt.



Er ist im Voraus in halbjährlichen Raten je am 1. Januar und 1. Juli zu bezahlen.

Die Zinspflicht beginnt auf jenen Zeitpunkt des folgenden Monatsersten, in welchem der Grundbucheintrag des Baurechts (Vollzug des Baurechtsvertrags) erfolgt und die Räumung (faktische Freiheit von Mietern, Gebräuchsleihern, Besetzern oder jeder anderen Form von Nutzern) des Baurechtsgrundstücks abgeschlossen ist.

Der Baurechtszins gilt erstmals für die Dauer von 5 Jahren ab Grundbucheintragung. Nachher wird er alle 5 Jahre aufgrund der nachstehenden Regelung Ziff. 3.2 angepasst. Wird eine termingerechte Baurechtszinsanpassung nicht geltend gemacht, kann diese innert 2 Jahren nach der Fälligkeit auch rückwirkend erfolgen.

### **3.2. Anpassung Landwert**

#### **3.2.1. Anpassung an die Teuerung**

Der für die erstmalige definitive Baurechtszinsberechnung ermittelte Landwert entspricht dem Punktestand des Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) im Zeitpunkt der Eintragung des Baurechts im Grundbuch.

Dieser Landwert erhöht bzw. vermindert sich bei einer Anpassung des Baurechtszinses um 50 % der Steigerung/Senkung des LIK seit der erstmaligen Festsetzung bzw. letztmaligen Anpassung. Eine allfällige Verminderung des Landesindexes wird nur berücksichtigt, wenn damit der ursprüngliche Landwert nicht unterschritten wird.

#### **3.2.2. Veränderte Nutzfläche bei der Projektrealisierung**

Der Landwert gemäss Ziff. 3.1 basiert auf einem Projekt mit 9900 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche (HNF gemäss SIA 416, Ziff. 2.111).

Ergibt sich aus der rechtskräftigen Baubewilligung oder anderswertig im Rahmen der Planung und/oder Realisierung des Projekts eine Veränderung der Hauptnutzfläche von mehr als +/- 10 %, ist der Landwert im Verhältnis (d.h. proportional) der realisierten Hauptnutzfläche anzupassen.

Ausnutzungsrelevante Projektänderungen über die im Rahmen des Siegerprojekts des städtischen Architekturwettbewerbs mögliche Ausnutzung hinaus, bedürfen der Zustimmung durch die Grundeigentümerin (Zuständigkeit: Vorstehende/r des Finanzdepartements).

### 3.2.3. Zusätzlich realisierte Nutzfläche aufgrund Aufzoning

Bei einer späteren höheren Ausnutzung des Landes (An- und Neubauten, Dachausbauten, Aufstockungen, etc.), die durch eine Aufzoning oder andere öffentlich-rechtliche planerische Massnahme ermöglicht wurde, ist der Landwert im Verhältnis der zusätzlich realisierten Hauptnutzfläche anzupassen. Können sich die Parteien nicht einigen, so ist analog Ziff. 2.1 Abs. 3 vorzugehen.

Die Anpassung des Landwerts erfolgt auf den Zeitpunkt der rechtskräftigen Baubewilligung für die zusätzliche Nutzfläche.

Der Wert, um den der Landwert erhöht wird, unterliegt im Sinne von Ziff. 3.2.1 bei späteren Baurechtszinsanpassungen ebenfalls einer Anpassung um 50 % der Teuerung.

### 3.3. Anpassung Zinssatz

Der neu anwendbare Zinssatz ermittelt sich aufgrund des auf 0,25 % gerundeten 5-Jahres-Durchschnitts des Referenzzinssatzes für Hypotheken im Mietrecht. Bei einer Baurechtszinsanpassung im Jahre 2026 wäre somit der Durchschnittzinssatz der Kalenderjahre 2021 bis 2025 massgebend.

Für den Fall, dass der erwähnte Referenzzinssatz für Hypotheken im Mietrecht aufgegeben werden sollte, vereinbaren die Parteien einen neuen Zinssatz, der mit dem bisher verwendeten Zinssatz vergleichbar ist.

## 4. BESTEHENDE BAUTEN UND ANLAGEN

Allfällige Bauten und Anlagen auf dem Vertragsobjekt gehen mit der Eintragung dieses Baurechts im Grundbuch entschädigungslos ins Eigentum der Bauberechtigten über. Der Rückbau erfolgt durch die Bauberechtigte auf deren Kosten.

## 5. WEITERE BESTIMMUNGEN

### 5.1. Besitzesantritt / Abrechnung

Der Besitzesantritt durch die Bauberechtigte in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr erfolgt mit dem grundbuchlichen Vertragsvollzug (Ziff. 5.25). Die Parteien verzichten auf eine separate Abrechnung über laufende Einnahmen und Aufwendungen.

### 5.2. Gewährleistung

Den Parteien sind die Art. 192 bis 197 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) bekannt.

Die Bauberechtigte übernimmt das Vertragsobjekt in dem ihr bekannten heutigen Zustand. Jegliche Gewährleistungspflicht der Grundeigentümerin für Sach- und Rechtsmängel am Vertragsobjekt wird wegbedungen, soweit nachstehend (Ziff. 5.3) nicht eine solche ausdrücklich übernommen wird. Vorbehalten bleiben Art. 192 Abs. 3 und Art. 199 OR, wonach eine Aufhebung oder Beschränkung der Gewährleistungspflicht ungültig ist, wenn die Grundeigentümerin das Recht eines Dritten absichtlich oder Gewährsmängel arglistig verschwiegen hat.

### 5.3. Altlasten und Bodenbelastungen

#### 5.3.1. Registereinträge

Die Vertragsparteien sind auf Art. 32dbis des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) hingewiesen worden. Das mit dem Baurecht belastete Grundstück ist im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Zürich als belasteter Standort eingetragen:

- Standort Nr. I.5176-6; belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten,
- Standort Nr. I.5176-7; belastet und überwachungsbedürftig.

Da auf dem Vertragsobjekt ein überwachungsbedürftiger belasteter Standort liegt, bedarf dieses Rechtsgeschäft nach Art. 32dbis Abs. 3 USG der Bewilligung der Behörde. Der Abschluss dieses Vertrags

erfolgt deshalb unter dem Vorbehalt, dass das AWEL die Bewilligung zu diesem erteilt. Die Grundeigentümerin verpflichtet sich beim AWEL um Bewilligung für dieses Grundstücksgeschäft zu ersuchen (32dbis Abs. 3 USG i.V.m. § 4a Abs. 2 lit. d der Zürcher Abfallverordnung) und diese spätestens zusammen mit der Grundbuchanmeldung dem Grundbuchamt einzureichen.

Soweit die Bewilligung nicht erteilt wird, fällt dieser Vertrag entschädigungslos dahin.

### 5.3.2. Vorliegende Untersuchungen

Die Parteien haben Kenntnis vom Altlasten-Bericht der Firma Jäckli Geologie AG vom 19. Oktober 2020. Die Bauberechtigte ist im Besitz des entsprechenden Dokuments.

### 5.3.3. Bereinigung durch Bauberechtigte, Vorgehen und Kostentragung

Die fachgerechte Bereinigung der Belastungen erfolgt durch die Bauberechtigte im Zuge ihres Bauvorhabens.

Die Grundeigentümerin verweist auf den Kaufvertrag mit UBS AG, vom 19.12.2013, worin vereinbart wurde, dass die UBS AG, CHE- 101.329.561, bis zum 19.12.2028 die belastungsbedingten Mehrkosten übernimmt, die sich aus der notwendigen Bereinigung des Standorts ergeben. Die Bauberechtigte hat Kenntnis dieser kaufvertraglichen Bestimmung (vgl. Beilage 1).

Gestützt auf sowie in Ergänzung und Konkretisierung dieser kaufvertraglichen Regelung haben Grundeigentümerin, Bauberechtigte sowie UBS AG eine Vereinbarung abgeschlossen, welche die Realleistungs- und Kostentragungspflicht betreffend den bestehenden Belastungen im Zusammenhang mit der Neuüberbauung des Bau-felds A regelt (Beilage 2; Altlastenvereinbarung UBS).

Beilage 1 und 2 liegen diesem Baurechtsvertrag bei (im Falle von Beilage 2 ohne deren Beilagen) werden aber nicht mitbeurkundet.

Darüber hinaus wird zwischen Grundeigentümerin und Bauberechtigter folgendes vereinbart:

- (a) Für Ansprüche aufgrund belastungsbedingter Mehrkosten, welche infolge Ablaufs der in Ziffer 4.9 der Altlastenvereinbarung UBS festgelegten Frist nicht mehr gegenüber der UBS AG geltend gemacht werden können, sowie im Falle, dass die UBS AG zahlungs- und/oder leistungsunfähig werden sollte, tritt die Grundeigentümerin an die Stelle der UBS AG und trägt die fraglichen belastungsbedingten Mehrkosten. Wird die Geltendmachung von belastungsbedingten Ansprüchen der Bauberechtigten gegenüber der UBS AG ausschliesslich aufgrund des Verschuldens der Bauberechtigten verunmöglicht, so entfällt diese Ersatzpflicht der Grundeigentümerin.
- (b) Weiter trägt die Grundeigentümerin die belastungsbedingten Mehrkosten, soweit die UBS sich erfolgreich auf den Standpunkt stellen sollte, dass von den kaufvertraglichen Bestimmungen und dem Vertragsinhalt der Altlasten-Vereinbarung UBS nicht sämtliche Mehrkosten, welche der Bauberechtigten als Folge von Boden- bzw. Untergrund-Belastungen und Altlasten sowie Belastungen in bestehenden Bauten entstehen können, abgedeckt sind.

Die Grundeigentümerin darf von der Bauberechtigten verlangen, dass diese die entsprechenden Ansprüche gemäss (b) zunächst gegenüber der UBS AG aussergerichtlich geltend macht. Sofern die UBS AG die Zahlung verweigert, darf die Grundeigentümerin ausserdem verlangen, dass die Bauberechtigte entweder gegen die UBS AG einen Prozess anstrengt, bis zum Vorliegen eines rechtskräftigen Urteils oder mit Zustimmung der Grundeigentümerin abgeschlossenen Vergleichs in der entsprechenden Frage oder ihr den entsprechenden Anspruch zur Geltendmachung gegenüber der UBS AG gegen Bezahlung des geltend gemachten Betrags abtritt. Für den Fall, dass die Grundeigentümerin von der Bauberechtigten die vorgängige Führung eines Prozesses oder Ergreifung von Rechtsmitteln gegen die UBS verlangt, trägt die Grundeigentümerin im Falle des Unterliegens die Gerichtskosten und die Prozessschädigung sowie die angemessenen Anwalts- und Expertenkosten der Bauberechtigten.



## 5.4. Projektentwicklung und Bauausführung

### 5.4.1. Bauprojektwettbewerb und Bauverpflichtung

Die Bauberechtigte hat unter Federführung des Amtes für Hochbauten (AHB), einen Projektwettbewerb für eine Gewerbeüberbauung durchgeführt.

Grundlage für die Erstellung der Überbauung bildet das erstprämierte und weiterbearbeitete Projekt «Blauregen» der beiden Architekturbüros Käferstein & Meister Architekten AG, Zürich, sowie Murat Ekinci Architekt, Zürich.

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, dieses Projekt unter Beachtung der städtebaulichen Empfehlungen des Preisgerichts und im Einvernehmen mit dem Amt für Städtebau mit den Projektverfassenden zu realisieren.

Die Bauberechtigten der Baufelder A (Vertragsobjekt), B und C entwickeln gemeinsam mit der Stadt Zürich (Quartierpark) das gesamte Areal gemäss den Vorgaben aus dem Wettbewerb (erstrangierte Projekte gemäss Jurybericht vom Mai 2019) sowie dem Gestaltungsplan «Koch-Areal». Um die Realisation der vier Baufelder nicht zu behindern und zu verzögern, verzichten die vorab genannten Parteien gemeinsam auf die Erhebung von Baueinsprachen sowie die Geltendmachung von Ansprüchen irgendwelcher Art im Zusammenhang mit entstehenden Immissionen während der Bauphase (ausgenommen sind Schäden am Bau und am Bauwerk).

### 5.4.2. Ökologie und Energie

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, die zum Zeitpunkt der Baueingabe aktuellen Vorgaben des Hochbaudepartements für Bauvorhaben, Teil Nachhaltiges Bauen, zu befolgen. Das Bauvorhaben ist gemäss der Richtlinien «7-Meilenschritte, Massstäbe zum umwelt- und energiegerechten Bauen» zu planen und auszuführen.

- Die Bauberechtigte hat, um die städtischen Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft zu erreichen, folgendes einzuhalten: Meilenschritt 1 «Energie bei Neubauten»:

Die Neubauten müssen den SIA Effizienzpfad Energie (SIA 2040) oder die Energiekennwerte des Standards Minergie-P-ECO einhalten.

- Meilenschritt 5 «Gesundheit und Ökologie»:

Für die Neubauten müssen beim Bedarf an Erstellungsenergie (Graue Energie) die Richtlinien gemäss dem Zusatz «ECO» eingehalten werden. Die Qualitätssicherung der Baustoffwahl (gesundheitlich unbedenklich und ökologisch günstig) erfolgt gemäss dem Kriterienkatalog von «ECO» (ECO-BKP).

- Meilenschritt 6 «Mobilität»:

Bezüglich Mobilität gelten die Vorgaben des Gestaltungsplan «Koch-Areal».

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist das provisorische Zertifikat oder ein entsprechender Nachweis der Zielerreichung mit einer projektspezifischen Qualitätssicherung vorzulegen.

#### 5.4.3. Quartierpark mit Kostenpflicht und -beteiligung der Bauberechtigten

Die Stadt Zürich hat unter Federführung des Amtes für Hochbauten (AHB), einen Projektwettbewerb für den Quartierpark durchgeführt.

Grundlage für die Erstellung des Parks bildet das erstprämierte und weiterbearbeitete Projekt «wild at heart» des Landschaftsarchitekturbüros Krebs und Herde GmbH, Winterthur, sowie des Architekturbüros Park Architekten AG, Zürich.

Die Stadt Zürich wird dieses Projekt unter Beachtung der städtebaulichen Empfehlungen des Preisgerichts und im Einvernehmen mit dem Amt für Städtebau mit den Projektverfassenden realisieren.

Die Bauberechtigten der Baufelder A, B und C des Koch-Areals haben sich finanziell an der Erstellung und am Unterhalt des Quartierparks zu beteiligen. Der Beteiligungsumfang bemisst sich am Anteil des durch die Projekte der Bauberechtigten generierten Bedarfs an öffentlichem Freiraum für die Erholung (im Sinne der Freiraumversorgung), der im Quartierpark realisiert werden muss.

Insgesamt generieren die Projekte der Bauberechtigten einen Freiraumbedarf von total 4'992 m<sup>2</sup>. Davon werden 2'759 m<sup>2</sup> öffentlicher

Freiraum auf den Baufeldern A, B und C zur Verfügung gestellt (vgl. Planbeilage Nr. 3).

Im Sinne einer gemeinsamen Kostentragung haben die Bauberechtigten der Baufelder A, B und C des Koch-Areals untereinander einen Kostenteiler vereinbart. Für das Baufeld A (Vertragsobjekt) hat sich die Bauberechtigte zu Gunsten von Grün Stadt Zürich an den Kosten für den Quartierpark im Anteil von 510 m<sup>2</sup> Freiraum wie folgt zu beteiligen:

- Mit einmalig CHF 216'750.- an den Erstellungskosten des Quartierparks (510 m<sup>2</sup> à CHF 425.- pro m<sup>2</sup> Freiraum im Quartierpark)
- Jährlich mit pauschal CHF 6'757.50 (inkl. MwSt.) an den Unterhalts- und Reinigungskosten (inkl. Winterdienst) des Quartierparks (510 m<sup>2</sup> à CHF 13.25 pro m<sup>2</sup> Freiraum im Quartierpark)

Die Kostenbeteiligung wird von GSZ erstmals nach Fertigstellung des Quartierparks anteilmässig bis Ende Jahr in Rechnung gestellt, danach jeweils jährlich.

Der für die erstmalige Kostenbeteiligung ermittelte Kostenansatz entspricht dem Punktestand des Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) im Zeitpunkt der Eintragung des Baurechts im Grundbuch. Dieser Kostenansatz erhöht bzw. vermindert sich bei einer Anpassung des Baurechtszinses um 50 % der Steigerung/Senkung des LIK seit der erstmaligen Festsetzung bzw. letztmaligen Anpassung. Eine allfällige Verminderung des Landesindexes wird nur berücksichtigt, wenn damit der ursprüngliche Kostenansatz nicht unterschritten wird.

Falls sich der Umfang des öffentlichen Freiraums auf dem Vertragsobjekt aufgrund von Entwicklungen im Bauprojekt ändert, erhöht bzw. vermindert sich die Kostenbeteiligung des Bauberechtigten entsprechend.

Die Bauberechtigte ist bereit, die auf Grundlage des Wettbewerbsprogramms erarbeiteten und in dem kooperativ entwickelten Freiraumkonzept (vom 17. April 2020) hervorgehenden gestalterischen Vorgaben und das im Freiraumkonzept enthaltene Materialisie-

rungskonzept zu übernehmen und im Sinne einer arealübergreifenden Aussenraumgestaltung in Absprache mit Grün Stadt Zürich in ihre Projektgestaltung einfließen zu lassen. Weiter beabsichtigen die Beteiligten von den erwähnten Grundlagen abweichende Änderungen sowie Gestaltung und Ausführung in gegenseitigem Einvernehmen mit laufendem Projektfortschritt separat zu definieren.

#### 5.4.4. Baugesuch und Baubeginn

Das Baugesuch ist innert 12 Monaten nach rechtskräftiger Genehmigung dieses Vertrags und der Planungsinstrumente (Gestaltungsplan und Zonenplanänderung) dem Amt für Baubewilligungen einzureichen. Vor der Eingabe ist die schriftliche Zustimmungserklärung der Grundeigentümerin (Liegenschaften Stadt Zürich) einzuholen. Die Bauberechtigte ist bereits nach Unterzeichnung dieses Vertrags ermächtigt, alle Vorkehrungen zur Erlangung der erforderlichen Baubewilligung zu treffen und das Baugesuch einzureichen.

Die Bauberechtigte hat mit dem Bau innert 12 Monaten nach dem grundbuchlichen Vollzug dieses Vertrags (Ziff. 5.25) zu beginnen. Als Baubeginn gilt dabei der Beginn der Rückbauarbeiten an den bestehenden Gebäuden.

Falls wegen Bereinigung von Auflagen aus der Baubewilligung oder aus andern triftigen Gründen (z.B. Bemühungen zur vollständigen Ausweisung von Nutzenden oder Besetzenden, Einsprachen, Rechtsmittelentscheide, Vandalismus, Pandemie, Streik) eine Fristerstreckung notwendig ist, hat die Bauberechtigte auf schriftliches Gesuch hin Anspruch auf eine angemessene Erstreckung der vorstehend erwähnten Fristen, welche von der Baurechtsgeberin (Vorstehende/r des Finanzdepartements) zu gewähren ist.

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die bauliche Ausführung zu überprüfen.

#### 5.5. Nutzungsbeschränkung

Das Baurechtsgrundstück darf ausschliesslich von Gewerbebetrieben genutzt werden. Die Definition von Gewerbebetrieben hat sich am Bericht «Das Gewerbe in der Stadt Zürich» aus dem Jahr 2016 zu orientieren. Zu

diesen zugelassenen Betrieben gehören jedenfalls Unternehmen aus den Bereichen Produktion und Handwerk, Reparatur und Instandhaltung, Detail- und Grosshandel, Gastronomie, Schulungs- und Bildungsangebote sowie quartierbezogene Dienstleistungen. Dazu gehören auch technologieorientierte und digitale Produktion (digitale Produktgestaltung und -entwicklung sowie Prototyping). Im Erdgeschoss des Gewerbehauses ist ausschliesslich produzierendes Gewerbe (Produktion und Handwerk) möglich, sowie integrierte Konzepte im Zusammenhang mit den anderen im Gewerbehaus zulässigen Tätigkeiten (z.B. Verkauf und Verzehr von im Gewerbehaus hergestellten Gütern).

Eine Nutzungsänderung, welche vom Rahmen der Nutzungsbestimmungen gemäss vorstehendem Absatz abweicht, bedarf der Zustimmung der Grundeigentümerin (Vorstehende/r des Finanzdepartements).

Bei Verletzung der Nutzungsbestimmungen und nach erfolgloser Androhung auf Unterlassung kann die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall des Baurechts geltend machen.

#### **5.6. Spätere bauliche Veränderungen**

Bei späteren baulichen Veränderungen, insbesondere Massnahmen, die das äussere Erscheinungsbild betreffen, ist das Projekt analog der Bestimmungen gemäss Ziff. 5.4 zu entwickeln und auszuführen. Nebst der Baubewilligung bedürfen solche Veränderungen der schriftlichen Zustimmung der Grundeigentümerin (Liegenschaften Stadt Zürich).

Umfassende Renovationen in den letzten 15 Jahren vor Ablauf des Baurechts bedürfen in jedem Fall der Zustimmung der Grundeigentümerin.

#### **5.7. Aufhebung des Baurechtsvertrags und Folgen**

- 5.7.1. Kann der Baurechtsvertrag aus Gründen, welche die Bauberechtigte zu vertreten hat, nicht im Grundbuch eingetragen werden, trägt diese die aufgelaufenen Projektentwicklungskosten. Die Grundeigentümerin

hat Anspruch auf die Übernahme des Projekts und entschädigt die weiter verwendbaren Unterlagen angemessen.

- 5.7.2. Kann der Baurechtsvertrag aus Gründen, die die Bauberechtigte nicht zu vertreten hat, nicht im Grundbuch eingetragen werden (z. B. Ablehnung des Baurechts durch die zuständigen städtischen Instanzen), übernimmt die Grundeigentümerin die bis zum Abschluss der Phase «Vorprojekt Plus» (SIA102) aufgelaufenen Wettbewerbs- und Projektierungskosten von CHF 1'811'000.–. Die Bauberechtigte beteiligt sich mit einer Risikosumme von pauschal CHF 300'000.– an diesen Kosten. Die Vertragsparteien haben für diese Kostentragung eine Vereinbarung abgeschlossen (datiert 28. Februar 2019).

Falls die Bauberechtigte das Projekt vor der Vertragsgenehmigung über die Phase Vorprojekt hinaus entwickelt hat, übernimmt sie diese Aufwendungen auf eigenes Risiko.

- 5.7.3. Sofern die Bauberechtigte – gleichgültig aus welchen Gründen – nicht innert vereinbarter Frist (Ziff. 5.4.4) das Baugesuch einreicht bzw. mit der Ausführung des Bauvorhabens beginnt, ohne Anspruch auf die dort festgehaltene Gewährung einer Nachfrist zu haben, bzw. hält sie auch die erstreckte Frist nicht ein, falls eine solche gewährt wurde, ist der Baurechtsvertrag auf Verlangen der Grundeigentümerin (Vorstehende/r des Finanzdepartements) aufzuheben. Ist der Baurechtsvertrag bereits im Grundbuch eingetragen, bietet die Bauberechtigte Hand zur Löschung. Sie sorgt für die nötigen Bewilligungen. Die entstandenen Projektentwicklungskosten trägt die Bauberechtigte. Vorbehalten bleibt die Entschädigung der Grundeigentümerin für die weiterverwendbaren Unterlagen gemäss Ziff. 5.7.1. Soweit die Bauberechtigte die Gründe zu vertreten hat, leistet sie der Grundeigentümerin zusätzlich eine Umtriebsentschädigung von CHF 50'000.– zuzüglich Notariats- und Grundbuchkosten.

- 5.7.4. Wird der Baurechtsvertrag aus irgendwelchen Gründen nicht innert 5 Jahren seit der Vertragsbeurkundung im Grundbuch eingetragen, kann jede Partei dessen Aufhebung verlangen, wobei seitens der Grundeigentümerin der/die Vorstehende des Finanzdepartements zuständig ist. Kostenfolge vgl. Ziff. 5.7.1 bis 5.7.3). Eine gegenseitige

*Wob* 

Entschädigungspflicht für externe oder interne Kosten, welche dort nicht vorgesehen ist, besteht nicht.

### 5.8. Abgaben / Haftung

Die Bauberechtigte trägt alle mit den Bauten und Anlagen und dem Baurecht verbundenen öffentlich- und privatrechtlichen Verpflichtungen.

Werden Steuern und Abgaben (inkl. Meteorwassergebühren), die das Baurechtsgrundstück betreffen, bei der Grundeigentümerin erhoben, so hat die Bauberechtigte dieser in vollem Umfang Ersatz zu leisten. Steuern und Abgaben, die sich auf den mit dem Baurecht belasteten Boden allein beziehen, werden von der Grundeigentümerin getragen.

Die Bauberechtigte übernimmt die gesetzliche Haftung (Werk- und Grundeigentümerhaftung) bezüglich der Bauten und Anlagen und des baurechtsbelasteten Grundstücks. Wird die Grundeigentümerin von einem Dritten belangt (z. B. gestützt auf Art. 679 und 684 ZGB oder Art. 58 OR), so steht ihr in vollem Ausmass der Rückgriff auf die Bauberechtigte zu. Sofern die Grundeigentümerin es verlangt, ist die Bauberechtigte verpflichtet, einen gegen die Erstgenannte erhobenen Prozess auf eigene Kosten und Gefahr zu führen. Dagegen steht der Bauberechtigten, sofern diese von einem Dritten direkt belangt wird, keinerlei Rückgriff auf die Grundeigentümerin zu.

Die Grundeigentümerin ist nicht berechtigt, ohne Einwilligung der Bauberechtigten gerichtliche Klagen anzuerkennen oder Vergleiche abzuschliessen, welche die Bauberechtigte belasten.

### 5.9. Bestehende Vertragsverhältnisse

Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- und Pachtgegenständen.

Es bestehen zurzeit folgende Vertragsverhältnisse auf oder mit direktem Bezug zum Baurechtsperimeter:

Objekt	Fläche m <sup>2</sup>	Vertragstyp	Netto- miet-zins p.a.	Mietende

Gewerbefläche im EG, Haus 32	589	Mietvertrag	88 350	unbefristet, Kündigung Ende März, September
Gewerbefläche im EG, Haus 30	356	Mietvertrag	53 400	unbefristet, Kündigung Ende März, September
Gewerbefläche im 1. OG, Haus 30	309	Mietvertrag	15 460	unbefristet, Kündigung Ende März, September
Gewerbefläche im 2. OG, Haus 30	305	Mietvertrag	15 225	unbefristet, Kündigung Ende März, September
Gewerbefläche im 3. OG, Haus 30	318	Mietvertrag	15 910	unbefristet, Kündigung Ende März, September
Gewerbefläche im 1. OG, Haus 32	457	Mietvertrag	68 550	31.12.2021
Gewerbefläche im 2. OG, Haus 32	485	Mietvertrag	72 750	31.12.2021
Gewerbefläche im 3. OG, Haus 32	462	Mietvertrag	69 300	31.12.2021
Gewerbefläche im 4. OG, Haus 32	305	Mietvertrag	45 750	31.12.2021
Gewerbefläche im UG, Haus 32	216	Mietvertrag	6 480	31.12.2021
5 Parkplätze		Mietvertrag	3 000	31.12.2021
Lager Nr. 1 im UG, Haus 32	32	Mietvertrag	960	31.12.2021
Lager Nr. 2 im UG, Haus 32	32	Mietvertrag	960	31.12.2021
Lagerflächen im UG, Haus 30	335	Gebrauchs- leihevertrag	-	31.12.2021

Lagerflächen im UG, Haus 32	246	Gebrauchs- leihevertrag	-	31.12.2021
--------------------------------	-----	----------------------------	---	------------

Neue Vertragsverhältnisse begründet die Grundeigentümerin nur in Absprache mit der Bauberechtigten.

Die Grundeigentümerin wird alle Vertragsverhältnisse in Absprache mit der Bauberechtigten vor dem grundbuchlichen Vollzug des Baurechtsvertrags kündigen. Die Bauberechtigte tritt in diese gekündigten Vertragsverhältnisse ein. Die Grundeigentümerin übergibt ihr beim grundbuchlichen Vertragsvollzug die massgeblichen Verträge und Dokumente.

#### 5.10. Versicherungsverträge

Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Private Schaden- und Haftpflichtversicherungen gehen auf die erwerbende Partei über, sofern sie nicht innert 30 Tagen, von der Eigentumsübertragung an gerechnet, den Versicherungsgesellschaften schriftlich mitteilt, sie lehne den Übergang ab.

Die Grundeigentümerin erklärt, dass keine privaten Schaden- und Haftpflichtversicherungen bestehen.

Die obligatorische Versicherung bei der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich für Feuer- und Elementarschäden geht von Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über.

#### 5.11. Unterhaltsverpflichtung

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die Bauten und Anlagen sowie den Umschwung während der Dauer des Baurechts ordnungsgemäss zu unterhalten.

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die Bauten und Anlagen sowie den Umschwung auf ihren baulichen Zustand hin periodisch zu prüfen. Zu diesem Zweck wird den Organen der Grundeigentümerin ein entsprechendes Zutrittsrecht zu den Bauten und Anlagen sowie dem Umschwung eingeräumt, das im jeweiligen Einvernehmen mit der Bauberechtigten ausgeübt werden kann.

Bei Verletzung der Unterhaltspflicht bzw. Verweigerung des Zutrittsrechts kann die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen.

## 5.12. Vorkaufsrechte

Hinsichtlich der sowohl der Grundeigentümerin als auch der Bauberechtigten im Sinne von Art. 682 ZGB zustehenden Vorkaufsrechte wird folgendes vereinbart:

### 5.12.1. Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin

Die Grundeigentümerin ist bei Geltendmachung des Vorkaufsrechtes berechtigt, das Baurechtsgrundstück zu dem zwischen der Verkäuferin (Bauberechtigte) und dem Dritten vereinbarten Kaufpreis zu erwerben. Die Zahlungsfähigkeit des Dritten ist der Grundeigentümerin mittels eines Finanzierungsnachweises zu belegen.

Die Parteien vereinbaren, dass eine Übertragung der Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag bzw. eine Veräusserung des Baurechts von der Bauberechtigten an eine der von den Vertragsparteien definierten, in der Vertragsbeilage 4 aufgeführten juristischen Personen für den Zeitraum ab Einreichung des Baugesuchs bis zur Fertigstellung des Bauwerks auf dem Baurechtsgrundstück keinen Vorkaufsfall darstellen. In diesem Fall kann die Grundeigentümerin das Vorkaufsrecht nicht ausüben. Soweit ein solches gesetzlich bestehen sollte, wird es hiermit im entsprechenden Umfang und Zeitraum ausdrücklich wegbedungen.

Für die Ausübung des Vorkaufsrechtes wird der Grundeigentümerin eine Frist von 12 Monaten, gerechnet vom Empfang der nach Art. 681a ZGB zu erlassenden Mitteilung an, eingeräumt. Der Verzicht auf eine Ausübung erfolgt durch den/die Vorstehende(n) des Finanzdepartements.

### 5.12.2. Vorkaufsrecht der Bauberechtigten

Die Bauberechtigte ist berechtigt, das Vorkaufsrecht zu dem von dritter Seite angebotenen Preis im Sinne von Art. 681 ZGB auszuüben. Für die Ausübung des Vorkaufsrechtes steht ihr eine Frist von 3 Monaten zu.

Die Änderung zum gesetzlichen Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin (Ziff. 5.12.1) ist sowohl auf dem baurechtsbelasteten Grundstück als auch beim Baurechtsgrundstück **vorzumerken:**

baurechtsbelasteten Grundstück:

«Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes auf dem Baurechtsgrundstück»

Baurechtsgrundstück:

«Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes bezüglich Ausübungsfrist»

### 5.13. Sicherstellung des Baurechtszinses

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und aller aus dem Baurechtsvertrag entstehenden Verpflichtungen bestellt die Bauberechtigte zugunsten der Grundeigentümerin und zulasten des Baurechtsgrundstücks eine Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) in der Höhe von CHF 530'000.– (= 3 Jahresbaurechtszinse, gerundet auf CHF 10'000.–). Diese wird einstweilen an erster Pfandstelle errichtet.

Die Grundeigentümerin verpflichtet sich gegenüber der Bauberechtigten, dieser Grundpfandverschreibung einen Kapitalvorgang von bis zu 80 % der ausgewiesenen Anlagekosten mit einem Maximalzinsfuss von 10 % vorstellen zu lassen (zuständig ist Liegenschaften Stadt Zürich).

Diese Grundpfandverschreibung ist anlässlich des grundbuchlichen Vollzugs des Baurechtsvertrags zulasten des Baurechtsgrundstücks im Grundbuch einzutragen.

### 5.14. Rechtseinräumungen an Dritte

Alle Rechtseinräumungen an Dritte, die über den in diesem Vertrag beschriebenen Umfang des Baurechts hinausgehen (z.B. Zulassung von Erdankern, Einräumung von beschränkten dinglichen Rechten), fallen in die Zuständigkeit der Grundeigentümerin.

Die Einräumung von Unterbaurechten ist nicht gestattet.

### 5.15. Landbeanspruchung durch Stadt

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, Teile des baurechtsbelasteten Grundstücks für öffentliche Zwecke (z.B. Trottoir, Werkleitungen) entschädigungslos zu beanspruchen und deren Entlassung aus dem Baurechtsvertrag entschädigungslos zu verlangen, soweit dadurch die bauliche Ausnützung oder die Bewirtschaftung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

### 5.16. Gegenseitige Rechtseinräumungen

Sofern die von der Bauberechtigten beabsichtigten Bauvorhaben Grundbucheintragungen zulasten des baurechtsbelasteten Grundstücks erfordern (z.B. öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen), ist die Grundeigentümerin bereit, die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch entschädigungslos vorzunehmen und zu dulden.

Die Bauberechtigte duldet zugunsten der Stadt Zürich bzw. derer Werke entschädigungslos den Fortbestand allfälliger bestehender und die Erstellung neuer Leitungen und Anlagen. Auf Wunsch der Leitungsberechtigten sind diese Leitungen entschädigungslos als Dienstbarkeiten im Grundbuch eintragen zu lassen. Müssen im Rahmen von Bauvorhaben der Bauberechtigten bestehende Leitungen und Anlagen verlegt oder angepasst werden, gehen die Kosten zu Lasten der Bauberechtigten. Vorbehalten bleibt eine vertragliche Kostentragungspflicht der Leitungsbauberechtigten.

Die Parteien verpflichten sich gegenseitig, die im Zusammenhang mit der Erstellung der Gewerbeüberbauung erforderlichen Rechtseinräumungen entschädigungslos zu gewähren und diese auf Begehren einer Partei als Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen. Die Kosten für die Erstellung von Anlagen trägt der jeweilige Verursacher bzw. künftige Nutzer. Die Unterhaltskosten und die Erneuerung für gemeinsam benützte Anlagen werden im Verhältnis des Interesses getragen.

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, mit der Grundeigentümerin insbesondere die nachfolgenden, bereits heute bekannten Rechtsverhältnisse zu regeln:

Neue Dienstbarkeiten

a) Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht für die Öffentlichkeit

### **Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht für die Öffentlichkeit, Esplanade, mit Nebenleistungspflicht**

zulasten Grundbuch Blatt .... (Baurecht Baufeld A)  
zugunsten der Stadt Zürich (Öffentlichkeit)

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks räumt der Berechtigten ein öffentliches Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht für die Verbindung zwischen Flur- und Flüelastrasse ein (Esplanade), im Dienstbarkeitsplan orange eingezeichnet.

Das beschränkte Fahrwegrecht gilt für den Langsamverkehr, Feuerwehr- sowie Unterhaltsfahrzeuge. Der Teilbereich für die Feuerwehrezufahrt ist im Dienstbarkeitsplan rot schraffiert gekennzeichnet.

Die gesamte Wegbreite beträgt durchgehend mindestens 3.5 Meter, wie im Gestaltungsplan «Koch-Areal» vorgeschrieben. Vorbehalten bleiben baurechtliche Vorschriften oder andere Dienstbarkeiten, die eine grössere Breite verlangen.

Erstellung, Erneuerung und Unterhalt der Wegverbindung und der damit verbundenen Bauten und Anlagen sind vom jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks zu tragen.

#### Obligatorische Bestimmung

Die Parteien verpflichten sich, die Zuständigkeiten für Erstellung, den Unterhalt und den Betrieb (inkl. sämtlicher dazugehörenden Bauten und Anlagen) vor Vollzug dieses Baurechtsvertrags gemeinsam und einvernehmlich zu regeln.

#### b) Öffentlicher Freiraum

### **Mitbenützungsmrecht am öffentlichen Freiraum mit Nebenleistungspflicht**

zulasten Grundbuch Blatt .... (Baurecht Baufeld A)  
zugunsten der Stadt Zürich (Öffentlichkeit)

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks räumt der Berechtigten das Recht ein, die im Dienstbarkeitsplan hellgrün eingezeichneten öffentlichen Freiräume, im Umfang von total 583 m<sup>2</sup> (244

m<sup>2</sup> «Flüelastrasse» / 339 m<sup>2</sup> «Esplanade»), mitzubedenützen. Der Öffentlichkeit ist es gestattet, sich auf den Flächen aufzuhalten, dort zu verweilen und die für den Aufenthalt zur Verfügung gestellten Anlagen mitzubedenützen.

Erstellung, Erneuerung und Unterhalt der Freiräume und der damit verbundenen Bauten und Anlagen sind vom jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks zu tragen.

Ein Teilbereich des öffentlichen Freiraums «Esplanade» dient zudem als Feuerwehruzufahrt, im Dienstbarkeitsplan rot schraffiert gekennzeichnet.

#### Obligatorische Bestimmungen

Die Parteien verpflichten sich, die Zuständigkeiten für Erstellung, den Unterhalt und den Betrieb (inkl. sämtlicher dazugehörenden Anlagen) vor Vollzug dieses Baurechtsvertrags gemeinsam und einvernehmlich zu regeln.

Die Freiräume sind von der Bauberechtigten so zu gestalten, dass diese einen einladenden, klar erkennbaren öffentlichen Charakter mit hoher Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit durch die Öffentlichkeit aufweisen, wobei die Gestaltung dem Freiraumkonzept entspricht. Der öffentliche Freiraum «Flüelastrasse» (244 m<sup>2</sup>) ist zudem so zu gestalten, dass er Sitzgelegenheiten für mindestens drei Personen bietet sowie die Baumbepflanzung dem Freiraumkonzept entspricht. (Vgl. obligatorische Bestimmung Ziff. 1 zu dieser Dienstbarkeit nachstehend).

#### c) Näherpflanzrecht

##### **Uneingeschränktes gegenseitiges Näherpflanzrecht**

zugunsten und zulasten

Kat. Nr. .... (ehemals AL8734) Grundbuch Blatt 4504

Kat. Nr. .... (ehemals AR5422) Grundbuch Blatt 1862

Grundbuch Blatt .... (Baurecht Baufeld A)

Die jeweiligen Eigentümer der beteiligten Grundstücke gestatten sich gegenseitig ein uneingeschränktes Näherpflanzrecht bis an die ge-

meinsame Grenze bzw. entlang der gemeinsamen Grenze ohne Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes. Die vom Näherpflanzrecht betroffene Grenze ist im Dienstbarkeitsplan grün eingezeichnet.

Die öffentlich-rechtlichen Vorschriften bleiben vorbehalten.

d) Versickerungsrecht

**Bau und Fortbestandsrecht für Sickerrinne sowie Durchleitungsrecht für Sickerwasser mit Nebenleistungspflicht**

zugunsten Kat. Nr. .... (ehemals AL8734) Grundbuch Blatt 4504  
zulasten Grundbuch Blatt .... (Baurecht Baufeld A)

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes räumt dem jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstückes das Recht für die Erstellung und den Fortbestand eines Sickerrinnen-Abschnitts ein. Zudem darf der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstückes Sickerwasser durch den auf dem belasteten Grundstück liegenden Sickerrinnen-Abschnitt durchleiten.

Die Lage des Abschnitts der Sickerrinne ist im Dienstbarkeitsplan grün eingezeichnet.

Erstellung der Sickerrinne und Erneuerung:

Dieser Sickerrinnenabschnitt ist Teil einer Sickerrinne, die sich als Versickerungssystem rund um die Kochwiese erstreckt. Die gesamte Rinne wird durch die Stadt Zürich (Grün Stadt Zürich) erstellt und erneuert. Die Bauberechtigte beteiligt sich im Umfang der auf dem Baurechtsgrundstück zu liegen kommenden Laufmetern am Bau dieses Rinnenabschnitts und an einer allfälligen Erneuerung.

Obligatorische Bestimmung

Die Parteien verpflichten sich, die Zuständigkeiten für Erstellung, den Unterhalt und den Betrieb sowie ein Kostenteiler was Betreib und Un-

terhalt angeht (z.B. anteilmässig im Verhältnis der ab- bzw. durchgeführten Wassermenge) vor Vollzug dieses Baurechtsvertrags gemeinsam und einvernehmlich zu regeln.

**Obligatorische Bestimmungen/Bemerkungen zu den Dienstbarkeiten  
Ziffer 5.16 a-d**

1. Die Bauberechtigte ist bereit, sowohl die auf Grundlage des Wettbewerbsprogramms erarbeiteten und in dem kooperativ entwickelten Freiraumkonzept (vom 17. April 2020) hervorgehenden gestalterischen Vorgaben, als auch das im Freiraumkonzept enthaltenen Materialisierungskonzept zu übernehmen und im Sinne einer arealübergreifenden Aussenraumgestaltung in die Gestaltung der Wegverbindung einfließen zu lassen. Weiter beabsichtigen die Beteiligten von den erwähnten Grundlagen abweichende Änderungen sowie Gestaltung und Ausführung in gegenseitigem Einvernehmen mit laufendem Projektfortschritt separat zu definieren. (Vgl. dazu auch Ziff. 5.4.3).

Falls sich der Umfang des öffentlichen Freiraums auf dem Vertragsobjekt aufgrund von Entwicklungen im Bauprojekt ändert, müssen vor Vollzug des Baurechtsvertrags die Flächen im Einvernehmen mit dem Fachbereich Freiraumberatung von Grün Stadt Zürich neu festgelegt und der Dienstbarkeitsplan überarbeitet werden. Entsprechend erhöht bzw. vermindert sich die Kostenbeteiligung der Bauberechtigten gemäss Artikel 5.4.3.

2. Die Parteien vereinbaren, gemeinsam mit dem Bauberechtigten des Baufelds B, separat und zeitnah (Ziel bis Ende 2021) einen Dienstbarkeitsvertrag für ein gegenseitiges Durchfahrtsrecht zugunsten und zulasten der Baufelder A und B und zulasten des baurechtsbelasteten Grundstücks für die Sicherung und Nutzung der nördlichen Anlieferung zwischen Flüela- und Flurstrasse abzuschliessen und zwar basierend auf dem Schleppkurvenplan von EBP vom 20.11.2020 (welcher kein Bestandteil dieses Baurechtsvertrages bildet), mit einem Lichtraumprofil von 4.50m Höhe über die ganze jeweilige Schleppkurvenbreite (also inkl. Sicherheitszuschläge). Die Dienstbarkeit ist so auszugestalten, dass sie für die Bauzeit des jeweiligen Gebäudes unbedingt und für wichtige Sanierungsarbeiten unter noch zu bestimmenden Bedingungen ausgesetzt wird und der Berechtigte während diesen Phasen auf

sein Recht verzichtet. Der Berechtigte ist über den Zeitpunkt des Baubeginns bzw. Beginns der Sanierungsarbeiten unter schriftlicher Voranzeige rechtzeitig zu informieren.

Im Dienstbarkeitsvertrag ist zudem zu regeln, wie die jeweiligen Zufahrten im Falle einer Verzögerung auf Baufeld A oder Baufeld B für das andere Baufeld sichergestellt werden können (z.B. in Form von Provisorien).

Der grundbuchliche Vollzug dieses Dienstbarkeitsvertrags hat unmittelbar im Anschluss an den Vollzug dieses Baurechtsvertrags zu erfolgen.

3. Den Parteien ist bekannt, dass anlässlich des Vertragsvollzugs ein den Anforderungen des Grundbuchs entsprechender Dienstbarkeitsplan nachträglich öffentlich zu beurkunden ist. Der einen integrierenden Bestandteil zu diesen Dienstbarkeiten bildende Vertragsplan zeigt vorerst nur eine ungefähre Lage der Dienstbarkeitsflächen. Im Weiteren ist auch der dingliche Text der Dienstbarkeiten allenfalls zu ergänzen und dementsprechend nachträglich öffentlich zu beurkunden.

#### **5.17. Versickerung von Meteorwasser**

Sollte die Versickerung des Meteorwassers nicht möglich oder zulässig sein und das Meteorwasser deshalb der Kanalisation zugeführt werden müssen, hat die Bauberechtigte die entsprechenden Gebühren vollumfänglich zu übernehmen (siehe auch Ziff. 5.8).

#### **5.18. Erhöhung der baulichen Ausnützung**

Eine allfällige künftige Ausnutzungsreserve des Landes als Folge einer späteren Aufzonung oder anderen öffentlich-rechtlichen planerischen Massnahme gehört der Grundeigentümerin. Diese kann nach eigenem Ermessen selbst oder durch Abgabe an Dritte darüber verfügen.

#### **5.19. Option auf Baurechtsverlängerung**

Die Bauberechtigte kann schriftlich 5 bis 10 Jahre vor Ablauf des Baurechts im Sinne einer Option zweimal eine Verlängerung um je 15 Jahre zu den dann zumal geltenden Vertragsbestimmungen verlangen, sofern die Stadt

keine eigenen Bedürfnisse oder öffentlichen Interessen geltend macht. Der Entscheid hierüber fällt der Stadtrat von Zürich.

Die Grundeigentümerin kann aufgrund einer eigenen Einschätzung auch verlangen, dass anstelle der bestehenden Überbauung ein Ersatzneubau erstellt wird. In diesem Fall erhält die Bauberechtigte gegenüber anderen Bewerbern ein Vorrecht zum Abschluss eines neuen Baurechtsvertrags zu den dannzumal geltenden Bedingungen. Übt die Bauberechtigte dieses Vorrecht innert 12 Monaten seit der entsprechenden schriftlichen Mitteilung der Grundeigentümerin nicht aus, entfallen die Verlängerungsoptionen und die Stadt kann anderweitig über das Baurechtsareal verfügen.

#### **5.20. Salvatorische Klausel, Gerichtsbarkeit**

Die Parteien ergänzen fehlende, unklare oder ungültige Vertragsbestimmungen einvernehmlich unter Berücksichtigung der Zweckbestimmung dieses Vertrags. Auf Seiten der Grundeigentümerin ist der/die Vorstehende des Finanzdepartements für solche Bereinigungen zuständig.

Bei Streitigkeiten aus diesem Vertrag entscheidet ein unabhängiges Schiedsgericht mit Sitz in Zürich. Dabei gelten die Bestimmungen Art. 353 ff. der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO).

#### **5.21. Notariats- und Grundbuchamtskosten**

Alle mit diesem Baurechtsvertrag verbundenen Notariats- und Grundbuchamtskosten werden von den Parteien je zur Hälfte bezahlt. Die Parteien wissen, dass sie dafür von Gesetzes wegen solidarisch haften.

#### **5.22. Übertragung des Baurechts / Vertragseintritt**

##### Übertragung Baurecht:

Die Übertragung des Baurechts bzw. der in diesem Vertrag geregelten Rechte und Pflichten durch die Baurechtsnehmerin auf einen Rechtsnachfolger ist grundsätzlich möglich, bedarf aber der Zustimmung der Grundeigentümerin (Vorstehende/r des Finanzdepartements). Die Zustimmung darf nur aus wichtigen Gründen verweigert werden. Diese sind:

- fehlende Kreditwürdigkeit;
- Firmen ohne Sitz in der Schweiz oder mit ausländischer Beherrschung;

- natürliche Personen ohne Wohnsitz in der Schweiz.

Bei einer Übertragung des Baurechts an einen Rechtsnachfolger ohne Zustimmung der Grundeigentümerin behält sich die Grundeigentümerin vor, wegen grober Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen.

Erfolgt die Übertragung des Baurechts zwischen der Eintragung des Baurechts im Grundbuch und Fertigstellung des Bauwerks an eine in der Beilage 4 genannte Partei, gilt die Zustimmung durch die Grundeigentümerin mit der Unterzeichnung dieses Vertrages als erteilt.

#### Vertragseintritt:

Die Bauberechtigte hat das Recht, den Baurechtsvertrag nach Einreichung des Baugesuchs, aber **vor** Eintragung des Baurechts im Grundbuch mit allen Rechten und Pflichten dieses Vertrags an Dritte zu übertragen (Vertragseintritt). Eine Übertragung des Baurechtsvertrags vor dem Grundbucheintrag des Baurechts bedarf der Zustimmung durch die Grundeigentümerin (Vorstehende/r des Finanzdepartements), ausser die Übertragung erfolgt an eine von der Bauberechtigten und der Grundeigentümerin definierte, in der Beilage 4 genannte, Partei; in diesem Fall gilt die Zustimmung durch die Grundeigentümerin mit der Unterzeichnung dieses Vertrages als erteilt.

### **5.23. Vormerkung vertraglicher Bestimmungen des Baurechtsvertrags**

Die Parteien vereinbaren, dass – gestützt auf Art. 779a Abs. 2 und Art. 779b Abs. 2 ZGB – dass die folgenden vertraglichen Bestimmungen dieses Baurechtsvertrags:

- Ziffer 2 (Beendigung des Baurechtsverhältnisses)
- Ziffer 3 (Baurechtszins)
- Ziffer 5.4 (Projektentwicklung und Bauausführung)
- Ziffer 5.5 (Nutzungsbeschränkung)
- Ziffer 5.7 (Aufhebung des Baurechtsvertrages und Folgen)
- Ziffer 5.8 (Abgaben und Haftung)
- Ziffer 5.11 (Unterhaltsverpflichtung)
- Ziffer 5.19 (Option auf Baurechtsverlängerung)
- Ziffer 5.20 (Gerichtsbarkeit)

anlässlich des Vertragsvollzugs (Eintragung des Baurechts im Grundbuch) sowohl beim belasteten Grundstück als auch beim Baurechtsgrundstück im

Grundbuch wie folgt vorgemerkt wird und somit für die Rechtsnachfolgenden der Parteien ebenfalls verbindlich ist:

"Vertragliche Bestimmungen gemäss Ziffer 5.23 des Baurechtsvertrages"

#### **5.24. Erfüllungsbedingungen**

Die Eintragung dieses Vertrags im Grundbuch und die mit dem Baurecht verbundenen Rechte und Pflichten unter diesem Vertrag unterliegen folgenden kumulativen und aufschiebenden Bedingungen:

- Rechtskräftige Vertragsgenehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich;
- Rechtskräftige Genehmigung der Anpassung der Bau- und Zonenordnung (BZO);
- Rechtskräftige Genehmigung des Gestaltungsplans;
- Zustimmung AWEL (Umweltschutzgesetz, USG) gemäss Ziff. 5.3.1
- Rechtskräftige Baubewilligung samt Baufreigabe oder 1. Teil-Baufreigabe (z.B. für Abbruch/Altlastensanierung/Aushub) für das auf dem Wettbewerbsverfahren basierende Bauprojekt gemäss Ziff. 5.4.1;
- Vorliegen der Mutationsbewilligung zur Bildung des Baurechtsgrundstücks (Mutationsurkunde des zuständigen Geometers);
- Vorliegen der Mutationsbewilligung für die Grenzbereinigung (Mutationsurkunde des zuständigen Geometers);
- Löschung der Dienstbarkeiten SP 2858 (Baumasse), SP 2861 und SP 2862 (Freifläche) im Grundbuch.

Vorbehalten bleiben die Regelungen gemäss Ziff. 5.4.4 Abs. 1 und Abs. 3, Ziff. 5.7, Ziff. 5.9, Ziffer 5.12.1 Abs. 2, Ziff. 5.20 und Ziff. 5.22 letzter Abs., welche ihre Rechtswirkung mit der Beurkundung dieses Vertrags entfalten.

#### **5.25. Grundbuchlicher Vollzug**

Die Anmeldung dieses Baurechtsvertrags zur Eintragung ins Grundbuch hat innert 60 Tagen nach Erfüllung der Bedingungen gemäss Ziff. 5.24 zu erfolgen. Nach Ablauf dieser Frist befindet sich die säumige Partei in Verzug. Die erfüllungsbereite Partei hat ihr eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR zu setzen.

Übersicht über die Grundbucheintragungen auf dem Grundbuchblatt des belasteten Grundstücks:

- Baurechtsdienstbarkeit (Ziff. 1.1)
- Vormerkung Abänderung zum gesetzlichen Vorkaufsrecht (Ziff. 5.12.1)
- Allfällige neue Anmerkungen und Dienstbarkeiten (Ziff.5.16)
- Vormerkung vertraglicher Bestimmungen des Baurechtsvertrags (Ziff. 5.23)

Übersicht über die Grundbucheintragungen auf dem Grundbuchblatt des Baurechts:

- Vormerkung Abänderung zum gesetzlichen Vorkaufsrecht (Ziff. 5.12.1)
- Grundpfandverschreibung / Maximalhypothek (Ziff. 5.13)
- Allfällige neue Anmerkungen und Dienstbarkeiten (Ziff.5.16)
- Vormerkung vertraglicher Bestimmungen des Baurechtsvertrags (Ziff. 5.23)

#### **5.26. Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland**

Die Parteien sind von der Urkundsperson auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung hingewiesen worden.

Der Vertreter der Bauberechtigten erklärt, dass

- sie das Vertragsobjekt für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit (als ständige Betriebsstätte) im Sinne von Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG erwirbt,
- diese Nutzung zonenkonform ist (nach der Anpassung der Bau- und Zonenordnung),
- daher diese Baurechtseinräumung gestützt auf Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG in Verbindung mit Art. 18a Abs. 1 der dazugehörigen Verordnung (BewV) keiner Bewilligung bedarf.

Die Parteien kennen die verwaltungs-, zivil- und strafrechtlichen Sanktionen laut Art. 25 ff. BewG, die erwerbende Partei insbesondere auch Art. 29 BewG.

### 5.27. Weiterüberbindungspflicht

Die Parteien verpflichten sich, sämtliche nur obligatorisch wirkenden Bestimmungen (samt Beilagen) in diesem Vertrag allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, mit der Auflage, alle späteren Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten.

### 5.28. Vertretungen

Die Grundeigentümerin

ist mit Vollmacht vertreten durch:

Frau Marion BRAUEN, geb. 03.05.1977, Bürgerorte: Golaten BE, Niederglatt ZH, wohnhaft in 8330 Pfäffikon ZH, Projektleiterin Immobiliengeschäfte Liegenschaften Stadt Zürich.

Die Bauberechtigte, Senn IFA AG

ist mit Vollmacht vertreten durch:

Herr Martin INDERBITZIN, geb. 16.12.1980, Bürgerort: Morschach SZ, wohnhaft in Bergdietikon

Zürich, 31.03.2021

Für die Grundeigentümerin:

**Stadt Zürich**

  
.....  
Marion BRAUEN

Für die Bauberechtigte:

**Senn IFA AG**

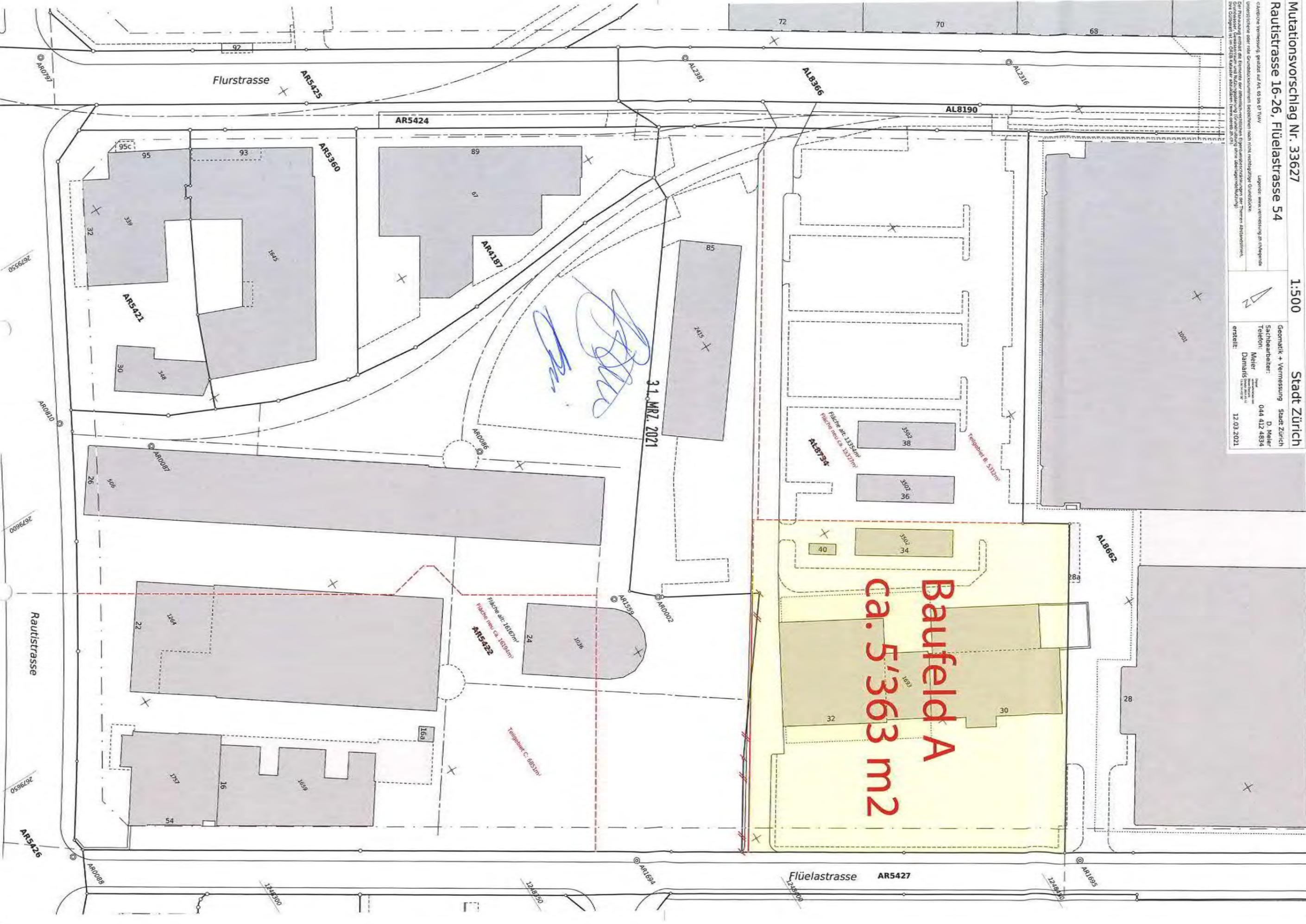
  
.....  
Martin INDERBITZIN

© Amtliche Vermessung, gewidmet auf Art. 65 bis 67 TVM  
Unterstrichen oder rot gezeichnete Flächen bezeichnen noch nicht rechtskräftige Grundstücke  
Für Planungen enthält die Eintrags der abweichenden Grenzverläufe der Themen Abwasserlinien,  
Grenzwasser, Gewässer und Luftleitungen und Grenzzeichen eine den geltenden Bestimmungen,  
die dem Gesetz Nr. 111 (1997) über die Vermessung entsprechen.

Legende: www.vermessung.zh.ch/legende



Geomatik + Vermessung Stadt Zürich  
Sachbearbeiter: D. Meier  
Telefon: 044 412 4834  
Maler: Daniel Meier  
Danmarks Strasse 11  
12.03.2021  
erstellt



**Baufeld A**  
**ca. 5'363 m2**

31. MRZ. 2021

Fläche alt: 10161m²  
Fläche neu ca. 10194m²  
ARS422

Fläche alt: 1335m²  
Fläche neu ca. 1327m²  
ALB734

Teilgebiet C: 6931m²

Teilgebiet B: 532m²

Rautstrasse

Flurstrasse

Flüelastrasse AR5427

Übersicht Freiraum

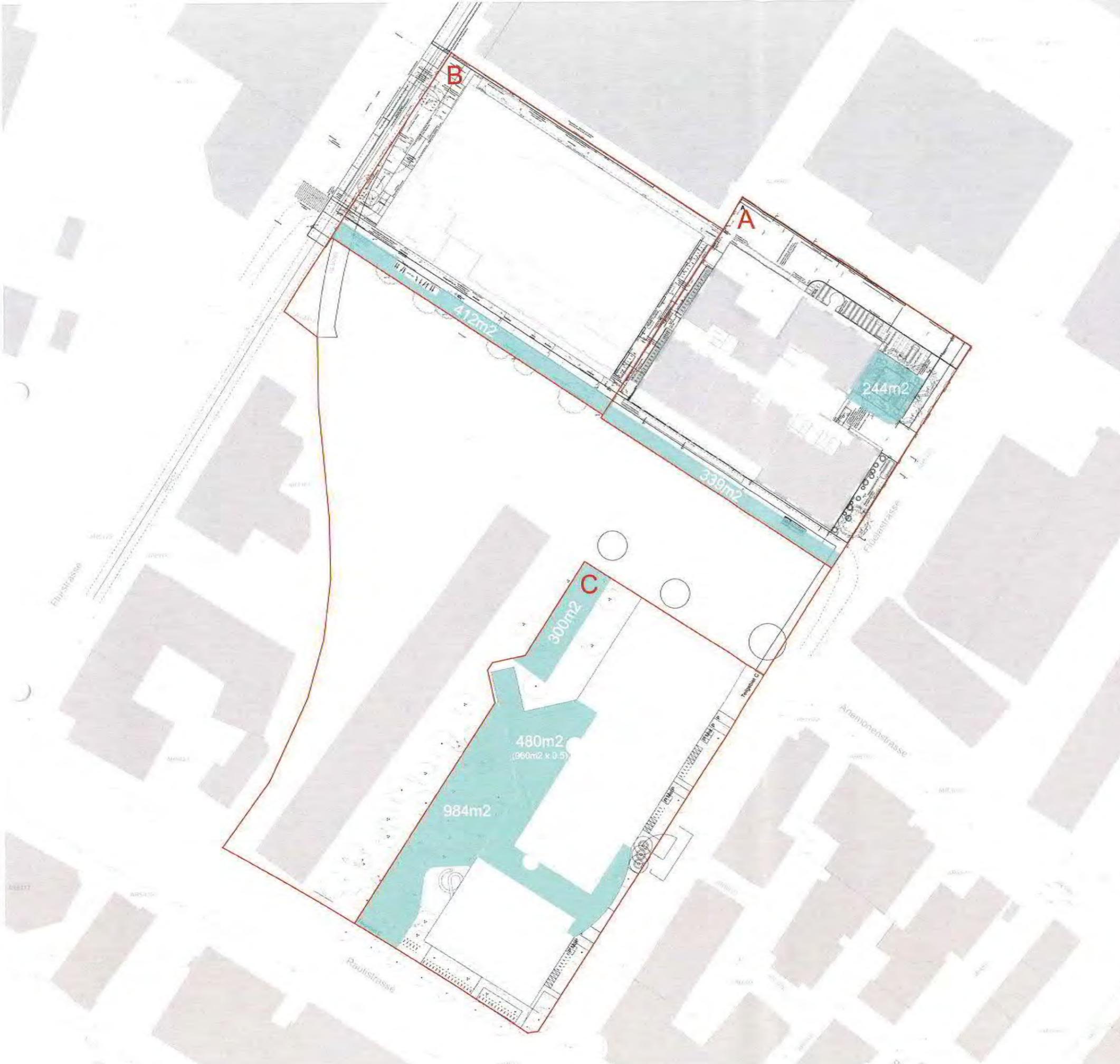
Inhalt

- Freiraum gemäss Regelung Baurechtsverträge
- Abgrenzung Teilgebiete
- Situation Richtprojekte
- AV-Daten / bestehende Gebäude (Stand Februar 2020)

Baufeld	Freiraum	Gefordeter Freiraum	Umfang Beteiligung
Baufeld A	583 m <sup>2</sup>	1'093 m <sup>2</sup>	510 m <sup>2</sup>
Baufeld B	412 m <sup>2</sup>	2'132 m <sup>2</sup>	1'720 m <sup>2</sup>
Baufeld C	1'764 m <sup>2</sup>	1'767 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup> *
<b>Total</b>	<b>2'759 m<sup>2</sup></b>	<b>4'992 m<sup>2</sup></b>	<b>2'230 m<sup>2</sup></b>

\*Rundungsdifferenz: 3 m<sup>2</sup>

31. MRZ. 2021

Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht

Teilgebiet A

Masstab 1:500

Inhalt

-  Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht für die Öffentlichkeit und Feuerwehzufahrt, Teilgebiet A
-  Feuerwehzufahrt / -stellflächen, Teilgebiet A
-  Mutationsvorschlag Geomatik + Vermessung Stadt Zürich (Stand 12.03.2021)
-  Parzellengrenzen bestehend
-  Teilgebietsgrenzen Privater Gestaltungsplan Koch-Areal
-  Gebäudegrundfläche Richtprojekte
-  AV-Daten (Stand 2019)

31. MRZ. 2021



### Mitbenützungsrecht am öffentlichen Raum

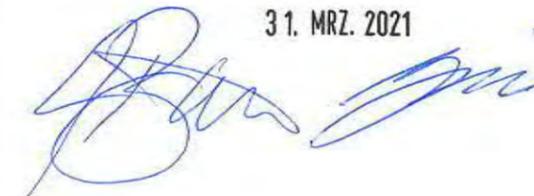
### Teilgebiet A

Masstab 1:500

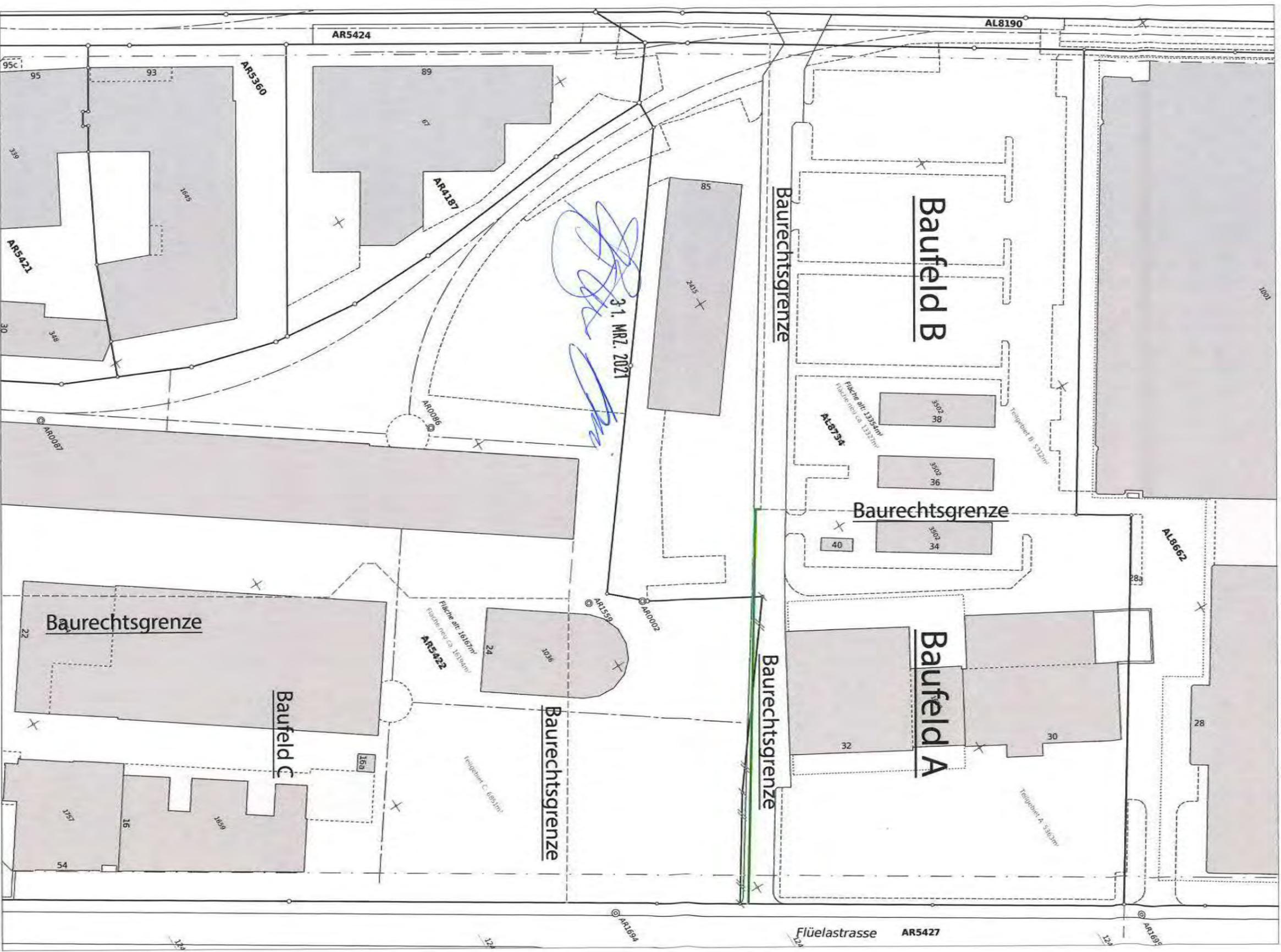
#### Inhalt

-  Mitbenützungsrecht am öffentlichen Freiraum, Teilgebiet A
-  Feuerwehrzufahrt / -stellflächen, Teilgebiet A
-  Mutationsvorschlag Geomatik + Vermessung Stadt Zürich (Stand 12.03.2021)
-  Parzellengrenzen bestehend
-  Teilgebietsgrenzen Privater Gestaltungsplan Koch-Areal
-  Gebäudegrundfläche Richtprojekte
-  AV-Daten (Stand 2019)

31. MRZ. 2021



# Dienstbarkeitsplan zu Ziffer 5.16c - Näherpflanzrecht



Sickerrinne

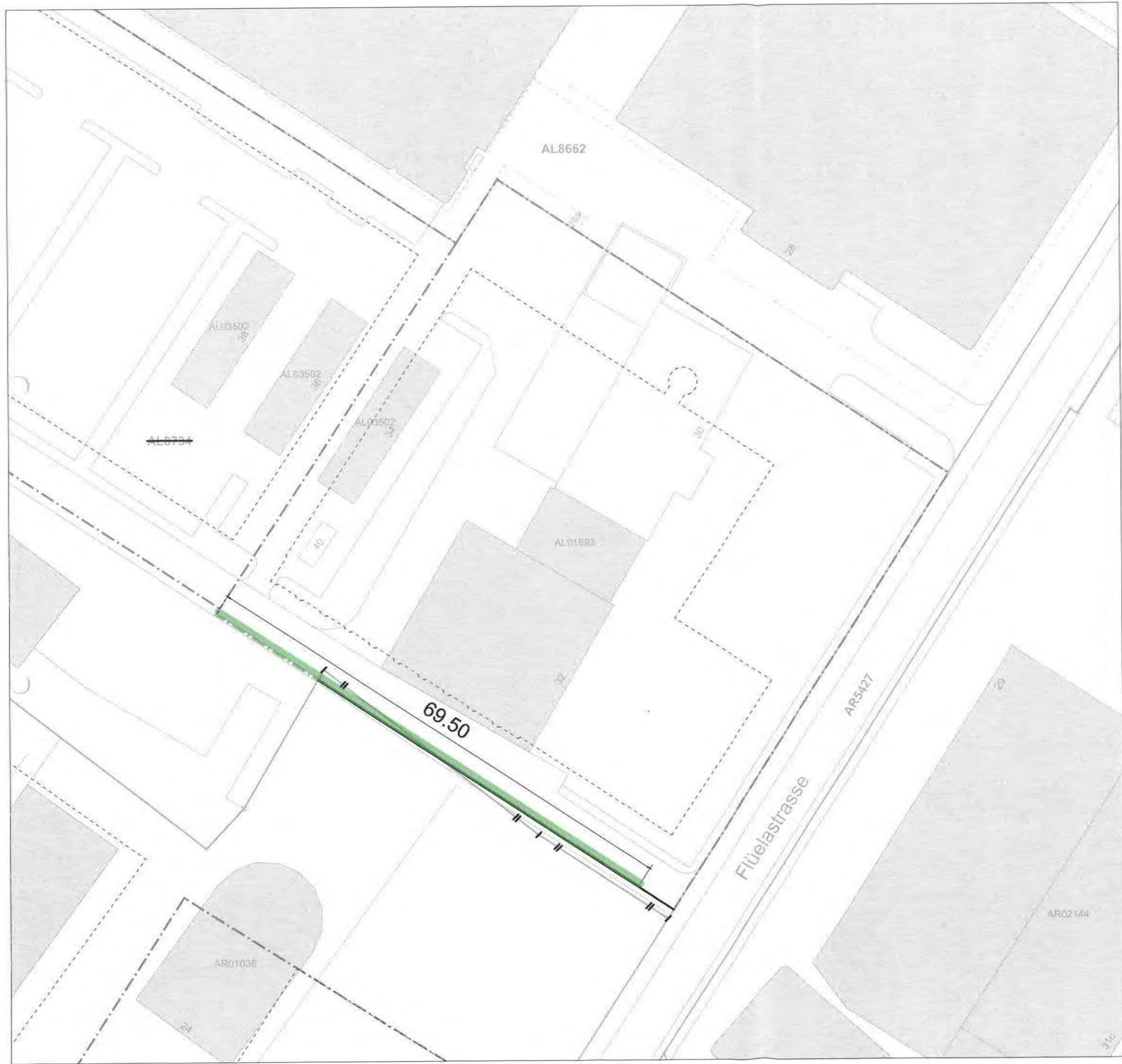
Teilgebiet A

Massstab 1:500

Inhalt

-  Bau und Fortbestandsrecht für Sickerrinne sowie Durchleitungsrecht für Sickerwasser, Teilgebiet A
-  Mutationsvorschlag Geomatik + Vermessung Stadt Zürich (Stand 12.03.2021)
-  Parzellengrenzen bestehend
-  Teilgebietsgrenzen Privater Gestaltungsplan Koch-Areal
-  Gebäudegrundfläche Richtprojekte
-  AV-Daten (Stand 2019)

31. MRZ. 2021



**Liste zulässiger Rechtsnachfolger Koch-Areal Baufeld A, Senn IFA AG**

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)  
Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1  
Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ)  
Baugenossenschaft Freiblick Zürich  
Baugenossenschaft Zurlinden  
Genossenschaft Gleis 70  
Stiftung Abendrot  
Pensimo Management AG  
Immobilien-Anlagestiftung Turidomus  
Basler Versicherung AG  
Allianz Suisse Immobilien AG  
Zürich Invest AG  
Helvetia Anlagestiftung  
Swisscanto Invest AG  
Intershop Holding AG  
HIAG Immobilien Holding AG  
Allreal Holding AG  
Adimmo AG  
AXA Investment Managers Schweiz AG  
Careal Immobilien AG  
Helvetia Versicherungen  
Profond Anlagestiftung  
Sozialversicherungsanstalt des Kantons Zürich (SVA Zürich)

*sowie deren Tochter- sowie Schwestergesellschaften und zugehörige Gefässe der obgenannten.*

31. MRZ. 2021



Diese Urkunde (samt Beilagen bzw. Plänen welche integrierende Bestandteile dieses Vertrages bilden) enthält den mir mitgeteilten übereinstimmenden Parteiwillen. Sie ist von den in der Urkunde genannten erschienenen Personen durch Selbstlesen zur Kenntnis genommen, als richtig anerkannt, genehmigt und unterzeichnet worden.

**Vorbehalte:**

Die Parteien wurden von der Urkundsperson auf folgendes aufmerksam gemacht:

zu Ziff. 2.2: dass sich aus der zwingenden Natur von Art. 779g ZGB ergibt, dass die Parteien die Berechnung der Heimfallsentschädigung beim vorzeitigen Heimfallsrecht des Grundeigentümers nicht im Baurechtsvertrag regeln können. Diese Bestimmungen sind sowohl für die Parteien als auch für den Richter nicht verbindlich. Für die Festsetzung des Betrages der Heimfallsentschädigung sind allein die Umstände im Zeitpunkt der Ausübung des Heimfallsrechts massgebend.

Zu Ziff. 5.4.2: dass ein vertraglicher Rechtsmittelverzicht (keine Erhebung von Baueinsprachen) für die Parteien nicht verbindlich ist. Der Einspracheverzicht kann nur gültig sein, wenn er in Kenntnis des konkreten Bauprojekts ergeht.

Zu Ziff. 5.14: dass es nicht zulässig ist die Belastbarkeit des Baurechtsgrundstücks durch beschränkte dingliche Rechte (u.a. Unterbaurecht) vertraglich einzuschränken.

Zu Ziff. 5.22: dass die Übertragung des Baurechts nicht eingeschränkt werden kann (würde Verlust der Selbständigkeit bedeuten) und für die Parteien, als auch das Grundbuchamt, nicht verbindlich ist. Das Grundbuchamt könnte die Eintragung des selbständigen und dauernden Rechts (da eben die Selbständigkeit fehlt) verweigern.

Den Parteien ist bekannt, dass sie sämtliche Konsequenzen aus allfälligen Streitigkeiten über die Auslegung oder Nichtanwendung der erwähnten Vertragsbestimmungen über den vorzeitigen Heimfall, keine Erhebung von Baueinsprachen, Unzulässigkeit Unterbaurecht und Einschränkung Übertragbarkeit alleine zu tragen haben, ohne die Urkundsperson oder den Staat Zürich dafür haftbar machen zu können. Sie haben trotzdem auf die Beurkundung bestanden.

Zürich, 31.03.2021, 14.30 Uhr



**NOTARIAT ALTSTETTEN-ZÜRICH**

*Irma Stocker*

Irma Stocker, Notariatsassistentin

## **BESTÄTIGUNG**

Öffentlich beurkundet, zur Eintragung ins Grundbuch Altstetten-Zürich  
jedoch noch nicht angemeldet.

Zürich, 31.03.2021



**NOTARIAT ALTSTETTEN-ZÜRICH**

Irma Stocker, Notariatsassistentin

Öffentliche Beurkundung

## Kaufvertrag

**UBS AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich und Basel, CHE-101.329.561, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich,

heute vertreten durch die beiden zur Kollektivunterschrift zu zweien berechtigten Herren Beat Cavegn, geb. 11.05.1957, von Zürich und Ruschein, in Zürich, Läufebachweg 11 und Thomas Gehrig, geb. 24.04.1970, von Degersheim-Magdenau/SG, in Rapperswil-Jona, Rankhöhenstr. 5

– nachfolgend die «veräussernde Partei» genannt –

verkauft an

**Stadt Zürich**, Liegenschaftsverwaltung, Morgartenstrasse 29, 8022 Zürich,

heute mit schriftlicher Vollmacht des Finanzdepartements vertreten durch Herr Pascal Bitterli, geb. 28.04.1975, von Wisen/SO, in 8055 Zürich, Baumhaldenstrasse 62, Teamleiter Immobiliengeschäfte

– nachfolgend die «erwerbende Partei» genannt –

Folgendes:

### Grundbuchamtskreis Altstetten-Zürich

A)

Ca. 13'008 m<sup>2</sup> von Kataster Nr. AL8193 laut Mutationsvorschlag vom 29.10.2013 mit „AL8193B“ bezeichnet und nachfolgend so genannt.

Beschrieb der Liegenschaft Kataster Nr. AL8193:

### **Stadtquartier Zürich-Altstetten**

Grundbuch Blatt 3442, Liegenschaft, Kataster Nr. AL8193, Spitaleren

- Schreiben Wasserversorgung der Stadt Zürich vom 25. Oktober 2013 betreffend Rohrbruch Flurstrasse 85
- Teile des Verkaufsobjekts Kat.Nr. AR5422 werden seit anfangs 2013 von Drittpersonen (Liegenschaftbesitzer) widerrechtlich besetzt und der veräussernden Partei der Zutritt verwehrt. Als Folge davon konnte folgenden behördlichen Aufforderungen bisher nicht Folge geleistet, und behördliche Empfehlungen konnten nicht umgesetzt werden:
  - o Schreiben ewz vom 7. Mai 2013 und 7. November 2013 betreffend Liegenschaft Rautistrasse 26, 8047 Zürich, Aufforderung zur Einreichung von Sicherheitsnachweisen für elektrische Installationen
  - o Schreiben ewz vom 7. Mai 2013 und 7. November 2013 betreffend Liegenschaft Rautistrasse 16a, 8047 Zürich, Aufforderung zur Einreichung von Sicherheitsnachweisen für elektrische Installationen
  - o Schreiben Wasserversorgung der Stadt Zürich vom 13. September 2013 betreffend hoher Wasserverbrauch.

6. Altlasten, Bauherren-Altlasten, belasteter Boden: Die Parteien vereinbaren was folgt:

a) Die veräussernde Partei bestätigt, dass die Vertragsobjekte AL8193B und AR5422 im kantonalen Kataster für belastete Standorte (KbS) eingetragen sind (Kataster der belasteten Standorte des Kantons Zürich, Standort-Nrn. I.5178-1, I.5178-2, I.5178-3, I.5178-4, D.N97-1, D.N97-2, I.5176-6, I.5176-7); die übrigen Vertragsobjekte sind nicht im kantonalen Kataster für belastete Standorte (KbS) eingetragen. Sollten Vertragsobjekte unabhängig von einer Bautätigkeit saniert werden müssen (Altlast gemäss Art. 32c ff. USG), oder sollte sich anlässlich der Bautätigkeit zeigen, dass belastetes Material ausgehoben werden muss, z.B. bei einer sog. Bauherren-Altlast, d.h. ein belasteter Standort, der wegen einer Bautätigkeit zu sanieren ist, oder anderweitig belasteter Boden oder belastetes Abbruchmaterial vorliegt, welcher/welches entsorgt (z.B. Innertstoff-, Reststoff-, Reaktordeponie usw.) oder vor Ort behandelt werden müsste oder andernorts nur mit Einschränkungen wiederverwendet werden könnte (vgl. insbesondere Art. 32b<sup>bis</sup> USG betreffend Bauherren-Altlasten und Art. 33ff. USG betreffend Belastung des Bodens), verpflichtet sich die erwerbende Partei, die veräussernde Partei sofort zu informieren und die veräussernde Partei verpflichtet sich, die entstehenden Mehrkosten für Sanierung, Überwachung, Entfernung und Entsorgung, inkl. die Kosten für die notwendigen Untersuchungen und Konzepte sowie für die Einbringung von Ersatzmaterial (z.B. Humus), aber exkl. die Kosten für bauliche Sicherungsmassnahmen, welche zur Durchführung von Aushubarbeiten entlang von öffentlichen Strassen getroffen werden müssen (z.B. Baugrubensicherung, Sicherung von angrenzenden Bauten/Grundstücken), vollumfänglich zu übernehmen. Die Verpflichtung zur Kostenübernahme durch die veräussernde Partei besteht auch für den Fall, dass bei einem allfälligen Abbruch der bestehenden Gebäude belastete, gesundheits- oder umweltgefährdende Materialien und / oder Stoffe abgebaut und / oder entsorgt wer-

den müssen (z.B. Asbest, kontaminierte Bauteile oder Materialien). Die Pflicht zur Kostenübernahme erfasst sowohl den Ab-/Rückbau wie auch die Entsorgung. Die veräussernde Partei hält die erwerbende Partei schadlos, falls Dritte durch Belastungen der genannten Arten geschädigt werden und Ansprüche gegen die erwerbende Partei erheben.

b) Die veräussernde Partei und die erwerbende Partei werden sich über die Art und Weise, die Vornahme, den Zeitpunkt und den Ablauf von Aus-  
hub, Entsorgung etc. einigen, wobei der Grundsatz gilt, dass die geringstmöglichen Kosten für die veräussernde Partei daraus resultieren und zur Feststellung der kostengünstigsten Variante jeweils in Absprache zwischen den Parteien mindestens drei Offerten (von Ingenieuren, Unternehmern, Geologen, Deponien, Transportunternehmen usw.) einzuholen sind. Grundsätzlich ist die veräussernde Partei zur Beseitigung und Entsorgung des belasteten Materials nur soweit verpflichtet, als es zur Realisation des von der erwerbenden Partei geplanten Bauvorhabens notwendig ist oder von den Behörden angeordnet wird.

c) Die Durchführung, Überwachung und Kontrolle der Entsorgungsarbeiten nach Massgabe der Genehmigung des Entsorgungskonzeptes durch die kantonale Baudirektion und das AWEL sowie aller weiteren behördlich angeordneten Sanierungs- und Überwachungsmassnahmen obliegt ausschliesslich der veräussernden Partei. Die veräussernde Partei wird eine im Bereich von Altlastensanierungen versierte Firma mit der Durchführung der Entsorgungsarbeiten und allfälliger weiterer Sanierungs- und Überwachungsmassnahmen beauftragen und alle für diese Arbeiten notwendigen Bewilligungen einholen.

d) Die erwerbende Partei räumt der veräussernden Partei sämtliche für die Durchführung der Entsorgungs-, Sanierungs- und Überwachungsarbeiten notwendigen Zutritts- und anderweitigen Rechte ein. Die veräussernde Partei entlastet die erwerbende Partei, falls die erwerbende Partei durch die zuständigen Behörden (z.B. im Rahmen einer Kostenverteilerverfügung i.S.v. Art. 32d Abs. 4 USG oder Sicherstellungsanordnungen gemäss Art. 32d<sup>bis</sup>) oder zivilrechtlich zu der in dieser Bestimmung umschriebenen Thematik in Anspruch genommen werden sollte.

e) Die erwerbende Partei verzichtet auf Sicherstellung dieser Kosten. Soweit die veräussernde Partei zur Entlastung der erwerbenden Partei verpflichtet ist, hat ihr die erwerbende Partei Zug um Zug gegen Ausrichtung der Entlastungszahlung sämtliche Regressansprüche gegenüber Dritten, welche eine Abfall- und/oder Schadstoffbelastung verursacht haben, abzutreten. Die Parteien sind auf die Verjährungsfristen des Obligationenrechtes zur Durchsetzung privatrechtlicher Ansprüche hingewiesen worden (Art. 219 Abs. 3 OR).

f) Falls die Behörde gegenüber der erwerbenden Partei im Zusammenhang mit dieser Bestimmung (Ziffer 6) Anordnungen trifft, hat die erwerbende Partei der veräussernden Partei ohne Verzug Mitteilung zu machen.

g) Für nachweisbare Mehrkosten infolge behördlicher Verfügungen und Anordnungen haftet die veräussernde Partei vollumfänglich gegenüber der erwerbenden Partei.

h) Die Haftung der veräussernden Partei für Forderungen, die nicht bis zu diesem Zeitpunkt schriftlich geltend gemacht worden sind, endet fünfzehn Jahre nach Eigentumsübertragung. Vorbehalten bleiben zwingende gesetzliche Bestimmungen.

7. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt. Sie wissen, dass sie dafür solidarisch haften.
8. Die erwerbende Partei hat von den Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer Kenntnis genommen.

Auf eine Sicherstellung der von der veräussernden Partei zu bezahlenden Grundstückgewinnsteuer verzichtet die erwerbende Partei.

9. Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsgesetzes (VVG). Private Schaden- und Haftpflichtversicherungen gehen auf die erwerbende Partei über, sofern sie nicht innert 30 Tagen, von der Eigentumsübertragung an gerechnet, den Versicherungsgesellschaften schriftlich mitteilt, sie lehne den Übergang ab.

Die Vertragsobjekte sind in der kollektiven Versicherungspolice der veräussernden Partei eingeschlossen, so dass die Versicherung nicht auf die erwerbende Partei übergehen kann. Die erwerbende Partei hat demnach rechtzeitig entsprechende Versicherungen abzuschliessen.

Die obligatorische Versicherung bei der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich für Feuer- und Elementarschäden geht von Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über.

10. Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR).

Mit Bezug auf die Vertragsobjekte bestehen im Zeitpunkt der heutigen Beurkundung folgende Mietverträge:

- Mietvertrag mit Zirkus Chnopf vom 20. September 2013 betreffend Landfläche auf den Verkaufsobjekten Kat.Nr. AR5422 und AL8193B
- Mietvertrag mit IBM Schweiz AG vom 20. Januar 2010 betreffend 5 Parkplätze auf Kiesplatz Flurstrasse 65

Die vorgenannten, über die Vertragsobjekte bestehenden Mietverhältnisse gehen mit der Eigentumsübertragung von Gesetzes wegen anteilmässig auf die erwerbende Partei über (Art. 261 Abs. 1 OR). Die entsprechenden Mietverträge samt den dazugehörigen Unterlagen sind der erwerbenden Partei in Fotokopie bis zur Eigentumsübertragung zu übergeben.

Die Parteien werden die Mieter gemeinsam über die Handänderung informieren.

## Vereinbarung

zwischen

**Senn IFA AG,**  
Brühlgasse 37, 9001 St. Gallen,

nachstehend **Bauträger,**

und

**UBS AG,**  
Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich,

nachstehend **UBS,**

und

**Stadt Zürich,**  
Liegenschaften, Morgartenstrasse 29, 8022 Zürich

nachstehend **Stadt**

### **betreffend Koch-Areal Zürich Realleistung und Kostentragung für Belastungen im Baufeld A**

Mit Kaufvertrag vom 27. November 2013 verkaufte UBS die Liegenschaften Zürich, Kat.-Nr. AR5422 sowie alt Kat.-Nrn. AL5093, AL2414 und AL8663, heute Kat.-Nr. AL8734, (gesamthaft das sog. „Koch-Areal“ bildend), an die Stadt.

Die Stadt teilt das Koch-Areal in die vier Baufelder A-C und Quartierpark gemäss folgendem Plan auf:



Baufeld A Gewerbe (Bauträger: Senn):	5 363 m <sup>2</sup>
Baufeld B Wohnen (Bauträger: ABZ):	5 312 m <sup>2</sup>
Baufeld C Wohnen (Bauträger: Kraftwerk I):	6 850 m <sup>2</sup>
Quartierpark (Bauträger: Grün Stadt Zürich):	11 996 m <sup>2</sup>

Für das Baufeld A plant die Stadt dem Bauträger ein Baurecht einzuräumen (der **Baurechtsvertrag**). Der Bauträger plant gemäss beiliegendem Richtprojekt (Beilage 1), auf dem Baufeld A ein Gewerbehaus (nachfolgend **Projekt** genannt) zu realisieren. Das Projekt basiert im Wesentlichen auf dem Siegerprojekt "Blauregen" (das **Siegerprojekt**) des abgeschlossenen Projektwettbewerbs, welcher im Grundsatz auf den mit der Bauträgerausschreibung 2017 definierten Entwicklungs-/Nutzungsvorstellungen und Anforderungen der Stadt für das Kochareal ausgelobt wurde.

Den Parteien ist bekannt, dass im Untergrund des Baufelds A und in den bestehenden Bauten auf Baufeld A belastete, gesundheits- oder umweltgefährdende Materialien und/oder Stoffe vorhanden sein können (wie z.B. mit Schad- und/oder Fremdstoffen belastetes Boden- und/oder Aushubmaterial, Asbest, kontaminierte Bauteile und/oder Materialien; nachfolgend gesamthaft **Belastungen** genannt). Im Kaufvertrag vom 27. November 2013 zwischen UBS und der Stadt wurde der Umgang mit diesen Belastungen in Ziff. 6 der weiteren Bestimmungen geregelt (vgl.

Beilage 2), wonach UBS im Grundsatz die projektbezogenen Altlastensanierungskosten vollumfänglich übernimmt.

Zur Regelung der **Realleistungs- und Kostentragungspflichten** betreffend Belastungen im Zusammenhang mit der Neuüberbauung des Baufeld A des Koch-Areals durch den Bauträger vereinbaren die Parteien was folgt:

## **1. Koordinationsstelle Stadt Zürich**

- 1.1 Die Stadt bestimmt auf ihre Kosten eine Koordinationsstelle (nachfolgend **Koordinationsstelle** genannt), die als Schnittstelle zwischen UBS und Fachberater auf der einen Seite und dem Bauträger auf der anderen Seite fungiert.
- 1.2 Der Bauträger ist verpflichtet, für sämtliche Anliegen im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung die Koordinationsstelle Stadt Zürich zu kontaktieren. Davon ausgenommen ist die im Entsorgungskonzept zu regelnde, direkte Koordination der Bauträger mit dem Fachberater gemäss 3.3. Die Koordinationsstelle koordiniert die Kommunikation zwischen UBS/Fachberater und Bauträger, sodass der UBS aufgrund des Bezugs des Bauträgers durch die Stadt kein zusätzlicher Aufwand entsteht.

## **2. Fachberater/Entsorgungskonzept**

- 2.1 UBS hat in Absprache mit der Stadt die Firma Jäckli Geologie AG (nachfolgend **Fachberater** genannt), Albulastrasse 55, 8048 Zürich, als qualifizierten Fachberater für Belastungen im Untergrund und in der Gebäudesubstanz gewählt.
- 2.2 UBS hat den Fachberater beauftragt, aufgrund der bereits vorhandenen Erkenntnisse (vgl. Beilagen) eine den Anforderungen von Art. 16 VVEA und den Anforderungen des AWEL für den Umgang mit Bauabfällen entsprechende **Ermittlung** der Belastungen im Untergrund und in der Gebäudesubstanz durchzuführen und basierend auf dem Projekt des Bauträgers ein **Entsorgungskonzept** auszuarbeiten.

Der Vertrag mit dem Fachberater enthält eine Verpflichtung, dass das Entsorgungskonzept rechtzeitig bis zur Einreichung des Baugesuchs vorliegen wird, sofern der Bauträger seinen Verpflichtungen gemäss Ziff. 2.3 zeitgerecht nachkommt.

- 2.3 Der Bauträger stellt dem Fachberater die für die Ausarbeitung des Entsorgungskonzepts erforderlichen Dokumente und Informationen (z.B. Projektpläne) mit einer Vorlaufzeit von 6 Monaten zur Verfügung.
- Die Wahl des Projektes durch den Bauträger erfolgte in einem Wettbewerb, wobei der Bauträger das gemäss den Wettbewerbsbedingungen beste Projekt gewählt hat, ohne dass er dabei die Höhe der Dekontaminations- und Entsorgungskosten berücksichtigen musste. Bei der Verwirklichung des gewählten Projekts ist der Bauträger dagegen gemäss Ziffer 4.5 verpflichtet, sicherzustellen, dass für UBS die geringstmöglichen Dekontaminations- und Entsorgungskosten resultieren.
- 2.4 Das Entsorgungskonzept muss gewährleisten, dass alle vom Projekt betroffenen Belastungsvorkommen rechtskonform, nach den behördlichen Anordnungen und nach dem Stand der Technik beseitigt und entsorgt werden.
- 2.5 Belastungen, die weder für die Realisation des Projekts noch wegen behördlichen Anordnungen beseitigt werden müssen, bleiben vor Ort, es sei denn, der Bauträger oder die Stadt übernehme die Kosten für deren Beseitigung und Entsorgung (siehe dazu Ziff. 4.3).
- 3. Vergabe und Ausführung der Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten**
- 3.1 Basierend auf dem bewilligten Entsorgungskonzept schreibt der Bauträger die (a) zur Beseitigung und Entsorgung der Belastungen erforderlichen Arbeiten zusammen mit (b) den übrigen Abbruch- und Aushubarbeiten (inkl. Bohraushub für die erforderlichen Pfahlfundationen, soweit dies zur Beseitigung und Entsorgung der Belastungen zwingend notwendig ist) aus und holt dazu mindestens drei Offerten von in Altlastensanierungen versierten Firmen (**Sanierungsunternehmer**) ein, unter Beilage des durch den Sanierungsunternehmer zu unterzeichnenden Werkvertrags. Dabei müssen sämtliche Positionen im Zusammenhang mit der Beseitigung und Entsorgung der Belastungen in der Ausschreibung separat aufgeführt werden; die entsprechenden Leistungsverzeichnisse werden im Rahmen des Entsorgungskonzepts (vgl. 2.1) vom Fachberater im Auftrag von UBS AG erstellt.
- 3.2 Die Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten werden nach einer von der Koordinationsstelle koordinierten Absprache zwischen UBS und dem Bauträger vom Bauträger zusammen mit den übrigen Abbruch- und Aushubarbeiten (inkl. Bohraushub für die erforderlichen Pfahlfundationen, soweit dies zur Beseitigung und Entsorgung der Belastungen

zwingend notwendig ist) an einen der offerierenden Sanierungsunternehmer vergeben und von diesem ausgeführt. Der entsprechende Werkvertrag wird zwischen dem Bauträger und dem Sanierungsunternehmer abgeschlossen. Dabei gelten folgende Regeln:

- Der Bauträger ist in der Wahl des Sanierungsunternehmers nach Konsultation der UBS via Koordinationsstelle in jedem Falle frei;
- Falls der Bauträger den Auftrag an den Sanierungsunternehmer vergibt, der für die Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten insgesamt das günstigste Angebot abgegeben hat, trägt die UBS die entsprechenden durch diesen Unternehmer in Rechnung gestellten Kosten gemäss Ziff. 4.1 nachstehend vollumfänglich;
- Falls der Bauträger einen anderen Sanierungsunternehmer als den in Bezug auf Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten günstigsten wählt (z.B. weil der gewählte Sanierungsunternehmer insgesamt für alle Arbeiten ein günstigeres Angebot abgab), so trägt die UBS die durch jenen Unternehmer in Rechnung gestellten Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten gemäss Ziff. 4.1 nur im Umfang des Angebots des Sanierungsunternehmers, der für die zur Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten insgesamt das günstigste Angebot abgegeben hat (massgebend ist die offerierte Gesamtsumme der Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten).

3.3 Die Fachbauleitung für die Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten im Untergrund und in der Gebäudesubstanz wird vom Fachberater gemäss Ziff. 2.1 und im Auftrag der UBS wahrgenommen und von der Koordinationsstelle im Auftrag der Stadt koordiniert. UBS hat sicherzustellen, dass der Fachberater während der gesamten Dauer der Abbruch- und Aushubarbeiten für die Bauträger im angemessenen Rahmen ansprechbar ist. Die Bauleitung des Bauträgers hat im Umfang der im Entsorgungskonzept definierten Entsorgungsarbeiten und der im Entsorgungskonzept definierten Organisationsstruktur direkten Zugriff auf den Fachberater (bspw. Weisungsbefugnis bei organisatorischen Belangen wie Zeitplan, Arbeits- und Präsenzzeiten etc.). Bei Belangen, die den Umfang der im Entsorgungskonzept definierten Entsorgungsarbeiten übersteigen, ist die UBS via Koordinationsstelle der Stadt Zürich beizuziehen. Die Bauleitung der übrigen Abbruch- und Aushubarbeiten ist alleinige Sache des Bauträgers.

#### 4. Kostentragung

- 4.1 UBS verpflichtet sich gegenüber dem Bauträger, die entstehenden Mehrkosten für Sanierung, Überwachung, Entfernung und Entsorgung, inkl. die Kosten für die notwendigen Untersuchungen und Konzepte sowie die Einbringung von Ersatzmaterial (z.B. Humus), in Bezug auf die notwendigen Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten vollumfänglich (bzw. bei Wahl eines anderen als des günstigsten Sanierungsunternehmers für dessen Arbeiten im Umfang gemäss Ziff. 3.2) zu übernehmen. Von dieser Kostenübernahme ausgeschlossen sind die Kosten für bauliche Sicherungsmassnahmen, welche zur Durchführung der Aushubarbeiten entlang der öffentlichen Strassen getroffen werden müssen (z.B. Baugrubensicherung, Sicherung von angrenzenden Bauten/Grundstücken). Die Verpflichtung zur Kostenübernahme durch UBS besteht auch für den Fall, dass bei einem allfälligen Abbruch der bestehenden Gebäude belastete, gesundheits- oder umweltgefährdende Materialien und / oder Stoffe abgebaut und / oder entsorgt werden müssen (z.B. Asbest, kontaminierte Bauteile oder Materialien). Die Pflicht zur Kostenübernahme erfasst sowohl den Ab-/Rückbau wie auch die Entsorgung. Die Kosten des Fachberaters für Ermittlung der Belastungen, Entsorgungskonzept und Fachbauleitung werden ebenfalls vollumfänglich von der UBS übernommen. Grundsätzlich ist UBS zur Beseitigung und Entsorgung des belasteten Materials nur soweit verpflichtet, als es zur Realisation des von dem Bauträger geplanten Bauvorhabens notwendig ist oder von den Behörden angeordnet wird. (Vgl. auch Ziffer 2.5)
- 4.2 Alle weiteren von Ziffer 4.1 nicht erfassten Kosten, insbesondere diejenigen für den Abbruch von Gebäuden ohne Belastungen und für den Aushub von Untergrundmaterial ohne Belastungen sowie Kosten für die Baugrubensicherung und die Sicherung von angrenzenden Bauten/Grundstücken, sofern es sich um sogenannte Ohnehinkosten handelt, trägt der Bauträger vollumfänglich selber. Auch Kosten für die Beseitigung und Entsorgung von Belastungen, die weder für die Realisation des Projekts noch wegen behördlichen Anordnungen beseitigt werden müssen, trägt der Bauträger vollumfänglich selber.

- 4.3 Die Grundlagen für die Berechnung der Mehrkosten gemäss Ziff. 4.1 und die Zuordnung der Kosten, welche gemäss Ziff. 4.2 vom Bauträger zu übernehmen sind, werden durch den Fachberater bereitgestellt. Dabei werden nur die effektiven Mehrkosten unter Berücksichtigung der Ohnehinkosten, die bei der Realisierung des Projekts ohne Belastungen angefallen wären in Rechnung gestellt.
- 4.4 Der Bauträger stellt dem Fachberater die für die Berechnung der Mehrkosten erforderlichen Dokumente und Informationen via Koordinationsstelle zur Verfügung.
- 4.5 Der Bauträger und UBS, koordiniert über die Koordinationsstelle, einigen sich, sofern nicht in diesem Vertrag oder im Entsorgungskonzept bindende Vorgaben gemacht werden, jeweils über die Art und Weise, die Vornahme, den Zeitpunkt und den Ablauf von Aushub, Entsorgung etc., wobei der Grundsatz gilt, dass die geringstmöglichen Kosten für die UBS daraus resultieren, unter Beachtung einer angemessenen Qualität und eines zeitlich dem Üblichen entsprechenden Baufortschritts. Soweit der Bauträger bereit ist, sämtliche Mehrkosten im Vergleich zur günstigsten Lösung zu übernehmen, kann er den Beteiligten auch ohne vorgängige Einigung direkt Anweisungen geben. Die UBS schuldet dann jene Kosten, welche bei Übernahme der von ihr vorgeschlagenen kostengünstigsten Lösung entstanden wären.

Falls im Rahmen der Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten zusätzliche Arbeiten anfallen, welche beim ursprünglichen Angebot des Sanierungsunternehmers nicht enthalten waren und welche gemäss Ziff. 4.1 von UBS zu tragen sind, hat der Bauträger die Wahl, entweder

- a) die zusätzlichen Arbeiten durch den ursprünglich ausgewählten Sanierungsunternehmer ausführen zu lassen. UBS trägt dabei die dadurch anfallenden Kosten im Verhältnis des Angebots des vom Bauträger gewählten Sanierungsunternehmers für die Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten zu dem günstigsten Angebot für diese Arbeiten (Beispiel: Offerte A war für die Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten 10% billiger als Offerte B, wenn der Bauträger Offerte B wählt, trägt UBS die Kosten für zusätzliche Arbeiten zu einem Anteil von 90%). Die prozentuale Berücksichtigung erfolgt auf Grund der offerierten Gesamtsumme der Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten;

- b) oder mindestens drei Offerten einzuholen (inkl. eines Angebots des Anbieters mit dem günstigsten Angebot gemäss Ziff. 3.2) und dann entweder
    - i. nach Absprache mit der UBS (via Koordinationsstelle) den günstigsten Anbieter auszuwählen, dessen Kosten die UBS trägt, oder
    - ii. aus den Offerten einen eigenen Anbieter auszuwählen und sich von der UBS die Kosten des günstigsten Anbieters entschädigen zu lassen.
- 4.6 Die Planung, Durchführung, Überwachung und Kontrolle des Bauvorhabens obliegt ausschliesslich dem Bauträger, der sämtliche dafür anfallende Kosten trägt. Davon ausgenommen sind lediglich die Kosten, die gemäss Ziff. 4.1 in Bezug auf die notwendigen Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten anfallen und von UBS zu tragen sind. Der Bauträger ist dafür verantwortlich, dass die übrigen Bauarbeiten die Beseitigung und Entsorgung der Belastungen berücksichtigt.
- 4.7 Den Parteien ist bekannt, dass gemäss der abfallrechtlichen Untersuchung des Untergrunds des Koch-Areals durch die Jäckli Geologie AG Hinweise auf eine CKW-Hintergrundbelastung vorliegen, welche von ausserhalb des Koch-Areals stammt. Diese Belastung stammt vermutlich vom Kbs-Standort 0261/I.5013-003 an der Albisriederstrasse 245. Ausserdem ist davon auszugehen, dass auch weitere Belastungen auf dem Koch-Areal von anderen Grundstücken stammen. Sollte UBS sich in der Zukunft dazu entscheiden, die aufgrund der Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten bei UBS angefallenen Kosten gegenüber diesen Verursachern geltend zu machen, verpflichtet sich die Stadt als Eigentümerin des Koch-Areals UBS dabei soweit wie möglich zu unterstützen.
- 4.8 Die UBS ersetzt dem Bauträger die gemäss dieser Vereinbarung zu begleichenden Kosten zuzüglich gesetzlich geschuldeter Mehrwertsteuer jeweils spätestens 60 Tage nachdem die entsprechenden Kosten vom Bauträger im Aussenverhältnis beglichen werden mussten. Die Parteien sind verpflichtet, sich gegenseitig alle sachdienlichen Unterlagen und Auskünfte für eine korrekte Abrechnung zur Verfügung zu stellen.

- 4.9 Die Pflicht der UBS zur Kostentragung gemäss Ziff. 4.1 endet am 18. Dezember 2028. Sie umfasst deshalb nur solche Kosten, die vom Bauträger im Aussenverhältnis vor diesem Stichtatum gemäss Ziff. 4.8 beglichen und gegenüber der UBS vor diesem Stichtatum schriftlich geltend gemacht worden sind, unabhängig von der 60-tägigen Zahlungsfrist gemäss Ziff. 4.8. Vorbehalten bleiben zwingende gesetzliche Bestimmungen.
- 5. Verhältnis Vereinbarung/Kaufvertrag/Inkrafttreten/aufsch. Bedingung**
- 5.1 Die Regelung der Kostentragung nach den vorstehenden Ziff. 2 - 4 ergänzt und konkretisiert zwischen der UBS, dem Bauträger und der Stadt die Regelung in Ziff. 6 der weiteren Bestimmungen des Kaufvertrages zwischen UBS und der Stadt vom 27. November 2013, soweit diese das Baufeld A betreffen.
- 5.2 Mit der Erfüllung dieser Vereinbarung sind sämtliche Ansprüche der UBS und der Stadt gemäss Ziff. 6 der weiteren Bestimmungen des Kaufvertrages zwischen UBS und der Stadt vom 27. November 2013, soweit diese das Baufeld A betreffen, abgegolten.
- 5.3 Zwischen der UBS und dem Bauträger begründet diese Vereinbarung mit deren Inkrafttreten eine eigene, unabhängig vom unter Ziff. 5.1 genannten Kaufvertrag bestehende Vereinbarung, auf welche sich der Bauträger gegenüber der UBS direkt und ohne Mitwirkung der Stadt berufen kann.
- 5.4 Diese Vereinbarung tritt (auch für die übrigen Unterzeichnenden) erst in Kraft, nachdem sie von allen Parteien unterzeichnet wurde. Die hier begründeten Rechte und Pflichten stehen -- mit Ausnahme der Verpflichtung zur Einsetzung und Beauftragung des Fachberaters und zur Ausarbeitung des Entsorgungskonzepts gemäss Ziff. 2 -- unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Baurechtsvertrag zwischen dem Bauträger und der Stadt im Grundbuch eingetragen wird. Solange und soweit die soeben genannte aufschiebende Bedingung nicht eintritt, hat keine der unterzeichnenden Parteien unter dieser Vereinbarung irgendwelche Leistungs-, Zahlungs- oder andere Verpflichtungen (mit Ausnahme der soeben genannten gemäss Ziff. 2). Tritt die aufschiebende Bedingung (Eintragung des Baurechts im Grundbuch) nicht bis zum 18. Dezember 2028 ein, oder wird vorher klar, dass die Bauträgerin das Baurecht nicht erwerben wird, fällt dieser Vertrag grundsätzlich entschädigungslos dahin. Die Bestimmungen des Kaufvertrags zwischen der UBS und der

Stadt gemäss Ziff. 5.1 sind dann von diesem Vertrag unberührt und Ziff. 5.3 gelangt nicht zur Anwendung.

- 5.5 Vom Grundsatz des entschädigungslosen Dahinfallens dieses Vertrages gemäss Ziff. 5.4 gibt es folgende Ausnahme: Fällt dieser Vertrag gemäss Ziff. 5.4 dahin und sind der UBS bereits externe Kosten für den Fachberater oder die Ausarbeitung des Entsorgungskonzepts gemäss Ziff. 2 entstanden, so sind diese der UBS durch den Bauträger wie folgt zu ersetzen: Externe Kosten für Fachberater oder die Ausarbeitung des Entsorgungskonzepts gemäss Ziff. 2, die dem Baufeld A exakt zugewiesen werden können, müssen vollumfänglich durch den Bauträger ersetzt werden; für alle solchen nicht exakt zuweisbaren Kosten wird der Bauträger anteilmässig gemäss Grösse der Baufelder entschädigungspflichtig.

Die interne Kostentragung zwischen der Stadt und der Bauträgerin richtet sich – für den Fall, dass die zwischen jenen Parteien abgeschlossene Risikovereinbarung zur Anwendung kommt – nach dieser Risikovereinbarung (die entsprechenden, der UBS ersetzten Kosten gelten dann als "Projektierungskosten" im Sinne von Ziff. 3 jener Vereinbarung).

- 5.6 Die Parteien verpflichten sich, sämtliche Bestimmungen dieser Vereinbarung allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, mit der Pflicht zur fortlaufenden Weiterüberbindung auf jeden späteren Rechtsnachfolger, mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.
- 5.7 Änderungen dieses Vertrages (auch eine Lockerung dieser Ziff. 5.7) bedürfen der Schriftform.
- 5.8 Ausschliesslicher Gerichtsstand ist die Stadt Zürich.

## 6. Beilagen

- Richtprojekt Baufeld A vom 27. April 2020 (Beilage 1)
- Kaufvertrags-Ausschnitt (Ziffer 6) vom 27. November 2013 zwischen UBS und Stadt (Beilage 2)
- Vorhandene Altlastenuntersuchungsberichte:
  - Dr. Heinrich Jäckli AG (19. Oktober 2020): Koch-Areal, Kat.-Nr. AR5422 und AL8734 Zürich-Albisrieden und Zürich-Altstetten: Ergebnisse abfallrechtlicher Untersuchungen des Untergrunds und Kostenprognose (Beilage 3.1)

- Dr. Heinrich Jäckli AG (10. September 2020): Rückbau Koch-Areal, Flüelast-  
rasse 30 und 32 Zürich-Altstetten: Erhebung von problematischen Baustoffen  
(«Gebäudecheck») (Beilage 3.2)
- Dr. Heinrich Jäckli AG (26. August 2020): Rückbau Koch-Areal, Flüela-,  
Rauti- und Flurstrasse Zürich: Nacherhebung von problematischen Baustoffen  
(Beilage 3.3)

Zürich,

Für die UBS AG:

Digitally signed by Mark Schmid  
(43528100)

Date: 2021.03.24 16:47:35 +01'00'

Mark Schmid, Bauherrenvertreter  
Corporate RE Project Management

Digitally signed by Luca Eicke  
(43523626)

Date: 2021.03.21 09:41:12 +01'00'

Luca Eicke, Portfolio Manager  
Corporate RE Regional Portfolio Management

St. Gallen,

Für die Senn IFA AG:

Johannes Senn

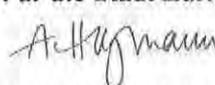
Mitglied Verwaltungsrat

Lukas Senn

Mitglied Verwaltungsrat

Zürich,

Für die Stadt Zürich, Liegenschaften:



Digital unterschrieben  
von Heymann Astrid  
Datum: 2021.03.18

18:36:16 +01'00'

Astrid Heymann, Direktorin

Am 31.03.2021

**Beilage 2 zu GR Nr. 2021/165**

Öffentliche Beurkundung

(mit Vorbehalt der Urkundsperson)

**BAURECHTSVERTRAG**

**Baufeld B**

zwischen der

**Stadt Zürich**, Liegenschaften Stadt Zürich,  
Morgartenstrasse 29, Postfach, 8022 Zürich

«Grundeigentümerin»

und der

**Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)**,  
Genossenschaft mit Sitz in Zürich, Gertrudstrasse 103, 8003 Zürich

(Firmennummer CHE-103.058.551)

«Bauberechtigte»



## Vorbemerkungen

Das Koch-Areal in Zürich-Albisrieden und Altstetten mit einer Grösse von gesamthaft 29'521 m<sup>2</sup> setzt sich aus den zwei Parzellen Kat. Nrn. AL8734 und AR5422 zusammen. Das Areal liegt heute brach und wird für verschiedene Zwecke zwischengenutzt. Auf dem Areal sollen bis 2024 rund 360 preisgünstige Wohnungen, Flächen für das Gewerbe und ein rund 12'000 m<sup>2</sup> grosser Quartierpark entstehen.

Die Stadt Zürich gibt den grössten Teil des Areals im Baurecht ab, wobei das Areal in vier Teilbereiche unterteilt wird: In einem Bereich entsteht ein öffentlicher Quartierpark, zwei Baufelder (B + C) sind für die Erstellung von gemeinnützigem Wohnungsbau vorgesehen und auf einem Baufeld (A) entsteht ein Gewerbehaus.

### 1. BAURECHTSDIENSTBARKEIT

Die Grundeigentümerin bestellt ein selbständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht im Sinne des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB), das mit folgendem Wortlaut als Personaldienstbarkeit zugunsten der Bauberechtigten und zulasten des nachbezeichneten Grundstücks im Grundbuch einzutragen und als Grundstück im Grundbuch aufzunehmen ist:

#### 1.1. Personaldienstbarkeit

**«Selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Wohn- und Gewerbeüberbauung bis ..... (62 Jahre ab Grundbucheintrag)**

zugunsten      Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ), mit Sitz in Zürich, CHE-103.058.551

zulasten        Kat. Nr. .... (ehemals AL8734) Grundbuchblatt 4504

#### **Inhalt und Umfang**

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes gestattet der Bauberechtigten auf der im Vertragsplan gelb bemalte bzw. auf dem im Plan der Nachführungsmutation Nr. .... als SR .... eingezeichneten Fläche im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie der vertraglichen Vereinbarungen eine Wohn- und Gewerbeüberbauung zu erstellen und fortbestehen zu lassen.

Die Bauberechtigte ist befugt, die nicht überbaute Baurechtsfläche als Umgebung zu gestalten und zu benützen.

**Dauer**

Das Baurecht dauert 62 Jahre von der Grundbucheintragung an gerechnet.»

Option auf Baurechtsverlängerung vgl. Ziff. 5.19 der weiteren Bestimmungen.

**1.2. Beschrieb des mit dem Baurecht belasteten Grundstücks****Stadtquartier Zürich-Altstetten**

Grundbuch Blatt 4504, Liegenschaft, Kataster AL8734, EGRID CH479171249907, Spitaleren

**Angaben der amtlichen Vermessung:**

Kataster AL8734, EGRID CH479171249907, Spitaleren, Plan AL23  
13354 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

**Gebäude:**

- Gebäude Industrie, Nr. 26302415, Flurstrasse 85	615 m <sup>2</sup>
- Gebäude öffentlich, Nr. 26301693, Flüelastrasse 32	705 m <sup>2</sup>
- Gebäude öffentlich, Nr. 26301693, Flüelastrasse 30	702 m <sup>2</sup>
- Gebäude Wohnen, Nr. 26303502, Flüelastrasse 40	15 m <sup>2</sup>
- Gebäude Wohnen, Nr. 26303502, Flüelastrasse 34	133 m <sup>2</sup>
- Gebäude Wohnen, Nr. 26303502, Flüelastrasse 36	133 m <sup>2</sup>
- Gebäude Wohnen, Nr. 26303502, Flüelastrasse 38	134 m <sup>2</sup>
- Unterirdisches Gebäude, Nr. n.n.	
- Nebenbaute, Nr. n.n. (Teil), Flüelastrasse 28a	2 m <sup>2</sup>

**Bodenbedeckungsarten:**

- Gebäude	2437 m <sup>2</sup>
- Strasse, Weg	1032 m <sup>2</sup>
- Bahngebiet	283 m <sup>2</sup>
- befestigte Fläche	7663 m <sup>2</sup>
- Gartenanlage	1939 m <sup>2</sup>

**Anmerkungen**

- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung  
Pflichtparkplätze (BSB 637/82)  
dat. 13.08.1982, Beleg 244, EREID CH1957-0000-0011-31961
- andere / andere  
Konzession für Erdanker BSB 2/1988  
dat. 15.01.1988, Beleg 9, EREID CH1957-0000-0011-32659
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung  
Provisoriumsrevers (BE 1112/09)  
dat. 20.07.2010, Beleg 233, EREID CH1957-0000-0011-81057
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung  
Parkplatzrevers (BE 1273/14, Ziffer I.3.)  
dat. 29.10.2014, Beleg 345, EREID CH1957-0000-0012-08764

- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung  
Provisoriumsrevers (BE 1273/14, Ziffer I.4.)  
dat. 29.10.2014, Beleg 345, EREID CH1957-0000-0012-08865
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung  
Beseitigungs- bzw. Anpassungsrevers (BE 1677/16, Ziffer II.3)  
dat. 14.11.2016, Beleg 336, EREID CH1957-0000-0012-31457

#### Dienstbarkeiten

- a) Recht  
Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Kat. Nr. AL8190.  
Dat. 21.05.1951, SP 1633
- b) Recht  
Bau- und Durchleitungsrecht zulasten Kat. Nr. AL8190.  
Dat. 21.05.1951, SP 1634
- c) Recht  
Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Kat. Nr. AL8190.  
Dat. 19.08.1957, SP 2844
- d) Recht  
Bau-, Anschluss- und Mitbenützungsrecht für Industriegeleise zulasten Kat. Nrn. AL6767, AL6766, AL8368, AL6906, AL6200, AL8190, AL8370.  
Dat. 19.08.1957, SP 39 I  
Dat. 14.04.2003, SP 39 III
- e) Recht und Last  
Näherbaurecht zugunsten und zulasten Kat. Nrn. AR5422, AR4187.  
Dat. 29.10.2013, SP 2822
- f) Last  
Näherbaurecht für das bestehende Gebäude Flurstrasse 65 zugunsten Kat. Nr. AL8662.  
Dat. 19.12.2013, SP 2853
- g) Recht  
Näherbaurecht für das bestehende Gebäude Flüelastrasse 30 zulasten Kat. Nr. AL8662.  
Dat. 19.12.2013, SP 2854
- h) Recht und Last  
Gegenseitiges Näherbaurecht zugunsten und zulasten Kat. Nr. AL8662.  
Dat. 19.12.2013, SP 2855
- i) Last  
Grenzbaurecht für Sicherheitszaun zugunsten Kat. Nr. AL8662.  
Dat. 19.12.2013, SP 2856
- j) Recht und Last  
Gegenseitiges Grenzbaurecht zugunsten und zulasten Kat. Nr. AL8662.  
Dat. 19.12.2013, SP 2857
- k) Last  
Baubeschränkung zugunsten Kat. Nr. AL8662.  
Dat. 19.12.2013, SP 2858

- l) Recht  
Überbaurecht für Untergeschoss mit Nebenleistungspflicht zulasten  
Kat. Nr. AL8662.  
Dat. 19.12.2013, SP 2859
- m) Last  
Fortbestands- und Mitbenützungsrecht an Energieleitung mit Neben-  
leistungspflicht zugunsten Kat. Nr. AL8662.  
Dat. 19.12.2013, SP 2860
- n) Last  
Baubeschränkung zugunsten Kat. Nr. AL8662.  
Dat. 19.12.2013, SP 2861
- o) Last  
Baubeschränkung zugunsten Kat. Nr. AL8194.  
Dat. 19.12.2013, SP 2862
- p) Last  
Übertragbares Leitungsbaurecht für eine Abwärmeleitung, eine elekt-  
ronische Kabelleitung und eine Datenleitung mit Zugangsrecht zu-  
gunsten Stadt Zürich (Elektrizitätswerk der Stadt Zürich).  
Dat. 25.06.2015, SP 2937

#### **Grundpfandrechte**

Keine

#### **Grenzen**

Gemäss vorgelegtem Plan

#### **Bemerkungen**

1. Den Parteien ist der Wortlaut und die Bedeutung der Anmerkungen und Dienstbarkeiten bekannt; auf eine vollständige Wiedergabe an dieser Stelle wird verzichtet.
2. Vom belasteten Grundstück sind mit diesem Baurecht materiell nur ca. 5'312 m<sup>2</sup> betroffen (Vertragsobjekt).

Gemäss Verordnung des Bundesrates über die amtliche Vermessung vom 18.11.1992 darf die Grundbuchanmeldung für die Aufnahme eines flächenmässig ausgeschiedenen, selbständigen und dauernden Rechts, das nur einen Teil einer Liegenschaft belastet, nur entgegen-  
genommen werden, wenn die Dienstbarkeitsgrenze durch den zuständigen Geometer vermessen wurde und die Mutationsurkunde vorliegt. Bis zur Anmeldung der Baurechtsdienstbarkeit zur Eintragung ins Grundbuch wird die Grundeigentümerin auf ihre Kosten die Mutationsurkunde in Auftrag geben und dem Grundbuchamt einreichen.

3. Im Zusammenhang mit der Begründung des Baurechtes Baufeld A ist eine Bereinigung der Grenzen zwischen den Grundstücken Kat. Nr. AL8734 und AR5422 notwendig. Die Grenzbereinigung wird vor dem grundbuchlichen Vollzug dieser Baurechtsbegründung im Grundbuch eingetragen, dementsprechend ändert sich die Fläche und die Katasternummer des mit dem Baurecht belasteten Grundstück (Ziff. 1.2.).

## 2. BEENDIGUNG DES BAURECHTSVERHÄLTNISSES

### 2.1. Ordentlicher Heimfall

Auf den Zeitpunkt des Ablaufs des Baurechts gehen die durch die Bauberechtigte erstellten Bauten und Anlagen in das Eigentum der Grundeigentümerin über. Diese entschädigt die ausgewiesenen, noch nicht amortisierten Nettoanlagekosten (Erstellungskosten zuzüglich späterer Wertvermehrungen, abzüglich allfälliger Subventionen, die dannzumal noch bestehen und rückzahlungspflichtig sind).

Die Nettoanlagekosten sind gemäss dem jeweils gültigen Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger zu amortisieren, derzeit ab 11. Jahr nach Bezug der Wohnungen jährlich mit  $\frac{1}{2}$  %.

Die gemäss dem erwähnten Reglement jährlich in den Erneuerungsfonds einzulegenden Mittel (zurzeit mindestens 1 % des Gebäudeversicherungswerts) gehen, soweit sie nicht für tatsächliche und reglementskonforme Erneuerungen verwendet wurden, an die Grundeigentümerin über.

Die Bauabrechnung ist gemäss dem erwähnten Reglement spätestens 12 Monate nach Vollendung der Neubauten oder späteren wertvermehrenden Aufwendungen dem Finanzdepartement der Stadt Zürich, Büro für Wohnbauförderung, zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

## 2.2. Vorzeitiger Heimfall

Die Grundeigentümerin kann den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, wenn die Bauberechtigte in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt (Art. 779 f–h ZGB).

Für die Festsetzung der Entschädigung und die Übergabe des Erneuerungsfonds gilt sinngemäss die Regelung des ordentlichen Heimfalls, wobei ein schuldhaftes Verhalten der Bauberechtigten als Herabsetzungsgrund berücksichtigt wird (Art. 779 g ZGB).

Die beim ordentlichen oder vorzeitigen Heimfall des Baurechts geschuldete Entschädigung für die Übernahme der Bauten und Anlagen ist in erster Linie für die Rückzahlung der Grundpfandschulden zu verwenden; die Auszahlung kann erst nach Zustimmung der Grundpfandgläubiger erfolgen (Art. 779d ZGB). Die Grundeigentümerin ist alsdann berechtigt, allfällige Guthaben gegenüber der Bauberechtigten mit der Heimfallsentschädigung zu verrechnen.

## 3. BAURECHTSZINS

### 3.1. Festsetzung

Für die erstmalige Festsetzung des Baurechtszinses sind massgebend:

- der Landwert, der sich aufgrund der Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken (Stadtratsbeschluss Nr. 3251 vom 3.12.1965 mit seitherigen Änderungen, «Richtlinien») ergibt;
- der im Zeitpunkt des Vertragsvollzugs geltende Zinssatz (auf 0,25 % gerundeter Durchschnitt des hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen in den vergangenen 5 Kalenderjahren).

Der jährliche Baurechtszins wird provisorisch, unter Annahme eines Landwerts von CHF 12'680'174.– und eines massgebenden Zinssatzes von 1.50 %, auf CHF 190'203.– festgesetzt. Die definitive Festsetzung des Baurechtszinses erfolgt rückwirkend auf den Zinsbeginn, sobald die Bauabrechnung durch die Stadt genehmigt ist.

Der Baurechtszins ist im Voraus in halbjährlichen Raten je am 1. Januar und 1. Juli zu bezahlen. Die Zinspflicht beginnt anteilmässig mit der Bezugsbereitschaft der einzelnen Häuser. In begründeten Ausnahmefällen kann der/die Vorstehende des Finanzdepartements auf Antrag der Bauberechtigten den Beginn der Zinspflicht für eine befristete Dauer ganz oder teilweise hinausschieben.

Der definitive Baurechtszins gilt erstmals für die Dauer von 5 Jahren ab Grundbucheintragung. Nachher wird er alle 5 Jahre aufgrund der nachstehenden Regelungen Ziff. 3.2 bis 3.4 angepasst. Wird eine termingerechte Baurechtszinsanpassung nicht geltend gemacht, kann diese innert 2 Jahren nach der Fälligkeit auch rückwirkend erfolgen.

### **3.2. Anpassung Landwert**

#### **3.2.1. Anpassung an die Teuerung**

Der für die erstmalige definitive Baurechtszinsberechnung ermittelte Landwert entspricht dem Punktestand des Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) im Zeitpunkt der Eintragung des Baurechts im Grundbuch.

Dieser Landwert erhöht bzw. vermindert sich bei einer Anpassung des Baurechtszinses um 50 % der Steigerung/Senkung des LIK seit der erstmaligen Festsetzung bzw. letztmaligen Anpassung. Eine allfällige Verminderung des Landesindexes wird nur berücksichtigt, wenn damit der ursprüngliche Landwert nicht unterschritten wird.

#### **3.2.2. Änderung Subventionskategorien**

Wechseln im Laufe der Baurechtsdauer Wohnungen vom freitragenden in den subventionierten Wohnungsbau oder umgekehrt, erfährt der Landwert nach Massgabe der dannzumal gültigen «Richtlinien» eine Anpassung. Der anfängliche Landwert wird gestützt auf die geänderten Subventionskategorien neu berechnet. Der so neu ermittelte Landwert erfährt eine Anpassung an die Teuerung um 50 % im Sinne von Ziff. 3.2.1 vorne. Diese Anpassung kann rückwirkend auf den Zeitpunkt der Änderung geltend gemacht werden.



### 3.2.3. Erhöhung Nutzfläche

Bei einer nachträglichen höheren Ausnützung des Landes (An- und Neubauten, Dachausbauten, Aufstockungen etc.) erfährt der Landwert nach Massgabe der dannzumal gültigen «Richtlinien» eine Anpassung. Die massgeblichen Aufwendungen werden vollumfänglich berücksichtigt.

Der Wert, um den der Landwert erhöht wird, unterliegt im Sinne von Ziff. 3.2.1 bei späteren Baurechtszinsanpassungen ebenfalls einer Anpassung um 50 % der Teuerung (seit der erstmaligen Berücksichtigung der Erhöhung der Nutzfläche). Diese Anpassung kann rückwirkend auf den Zeitpunkt der Bezugsbereitschaft der neuen Flächen geltend gemacht werden.

### 3.3. Anpassung Zinssatz

Der neu anwendbare Zinssatz ermittelt sich aufgrund des auf 0,25 % gerundeten Durchschnitts des hypothekarischen Referenzzinssatzes bei Mietverhältnissen der vergangenen 5 Jahre. Bei einer Zinsneuberechnung im Jahre 2026 wäre beispielsweise der Durchschnittzinssatz der Kalenderjahre 2021 bis 2025 massgebend.

Für den Fall, dass der hypothekarische Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen aufgegeben werden sollte, vereinbaren die Parteien einen neuen Zinssatz, der mit den bisher verwendeten Zinssätzen vergleichbar ist. Dabei stützen sich die Parteien soweit möglich auf die Regelung im jeweils geltenden Mietzinsreglement der von der Stadt unterstützten Wohnungen (AS 841.150).

### 3.4. Änderung der Richtlinien

Bei den periodischen Baurechtszinsanpassungen sind ausserdem die jeweils gültigen «Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken» bzw. entsprechenden Änderungen massgebend.



#### 4. BESTEHENDE BAUTEN UND ANLAGEN

Allfällige Bauten und Anlagen auf dem baurechtsbelasteten Grundstück gehen mit der Eintragung dieses Baurechts im Grundbuch entschädigungslos ins Eigentum der Bauberechtigten über. Der Rückbau und die Entsorgung sämtlicher im Zeitpunkt des Besitzesertritts bestehenden Gebäude und Anlagen – einschliesslich Mobiliar, Gerätschaften, etc. – erfolgt durch die Bauberechtigten auf deren Kosten (vgl. dazu auch Ziff. 5.9.).

#### 5. WEITERE BESTIMMUNGEN

##### 5.1. Besitzesertritt / Abrechnung

Der Besitzesertritt durch die Bauberechtigten in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr erfolgt mit dem grundbuchlichen Vertragsvollzug (Ziff. 5.26). Die Parteien verzichten auf eine separate Abrechnung über laufende Einnahmen und Aufwendungen.

##### 5.2. Gewährleistung

Den Parteien sind die Artikel 192 bis 197 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Artikel 197 ff. und 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) bekannt.

Die Bauberechtigten übernehmen das Vertragsobjekt in dem ihr bekannten heutigen Zustand. Jede Gewährleistungspflicht der Grundeigentümerin für Sach- und Rechtsmängel am Vertragsobjekt wird wegbedungen, soweit nachstehend (Ziff. 5.3) nicht eine solche ausdrücklich übernommen wird. Vorbehalten bleiben Art. 192 Abs. 3 und Art. 199 OR, wonach eine Aufhebung oder Beschränkung der Gewährleistungspflicht ungültig ist, wenn die Grundeigentümerin das Recht eines Dritten absichtlich oder Gewährsmängel arglistig verschwiegen hat.



### 5.3. Altlasten und Bodenbelastungen

#### 5.3.1. Registereinträge

Die Vertragsparteien sind auf Art. 32dbis des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) hingewiesen worden. Das mit dem Baurecht belastete Grundstück ist im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Zürich als belasteter Standort eingetragen:

- Standort Nr. I.5176-6; belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten,
- Standort Nr. I.5176-7; belastet und überwachungsbedürftig.

Diese beiden im KbS eingetragenen Standorte befinden sich nicht im Bereich des Perimeters des Baurechts gemäss Ziffer 1.1.

#### 5.3.2. Vorliegende Untersuchungen

Die Parteien haben Kenntnis vom Altlasten-Bericht der Firma Jäckli Geologie AG vom 19. Oktober 2020. Die Bauberechtigte ist im Besitz des entsprechenden Dokuments.

#### 5.3.3. Bereinigung durch Bauberechtigte, Vorgehen und Kostentragung

Die fachgerechte Bereinigung der Belastungen erfolgt durch die Bauberechtigte im Zuge ihres Bauvorhabens.

Die Grundeigentümerin verweist auf den Kaufvertrag mit UBS AG, vom 19.12.2013, worin vereinbart wurde, dass die UBS AG, CHE- 101.329.561, bis zum 19.12.2028 die belastungsbedingten Mehrkosten übernimmt, die sich aus der notwendigen Bereinigung des Standorts ergeben. Die Bauberechtigte hat Kenntnis dieser kaufvertraglichen Bestimmung (vgl. Beilage 1).

Gestützt sowie in Ergänzung und Konkretisierung dieser kaufvertraglichen Regelung haben Grundeigentümerin, Bauberechtigte sowie UBS AG eine Vereinbarung abgeschlossen, welche die Realleistungs- und Kostentragungspflicht betreffend den bestehenden Belastungen im Zusammenhang mit der Neuüberbauung des Bau-felds B regelt (Beilage 2).

Beilage 1 und 2 liegen diesem Baurechtsvertrag bei (im Falle von Beilage 2 ohne deren Beilagen) werden aber nicht mitbeurkundet.

Darüber hinaus wird zwischen Grundeigentümerin und Bauberechtigter folgendes vereinbart:

- (a) Für Ansprüche aufgrund belastungsbedingter Mehrkosten, welche infolge Ablaufs der in Ziffer 4.9 der Altlastenvereinbarung UBS festgelegten Frist nicht mehr gegenüber der UBS AG geltend gemacht werden können, sowie im Falle, dass die UBS AG zahlungs- und/oder leistungsunfähig werden sollte, tritt die Grundeigentümerin an die Stelle der UBS AG und trägt die fraglichen belastungsbedingten Mehrkosten. Wird die Geltendmachung von belastungsbedingten Ansprüchen der Bauberechtigten gegenüber der UBS AG ausschliesslich aufgrund des Verschuldens der Bauberechtigten verunmöglicht, so entfällt diese Ersatzpflicht der Grundeigentümerin.
- (b) Weiter trägt die Grundeigentümerin die belastungsbedingten Mehrkosten, soweit die UBS sich erfolgreich auf den Standpunkt stellen sollte, dass von den kaufvertraglichen Bestimmungen und dem Vertragsinhalt der Altlasten-Vereinbarung UBS nicht sämtliche Mehrkosten, welche der Bauberechtigten als Folge von Boden- bzw. Untergrund-Belastungen und Altlasten sowie Belastungen in bestehenden Bauten entstehen können, abgedeckt sind.

Die Grundeigentümerin darf von der Bauberechtigten verlangen, dass diese die entsprechenden Ansprüche gemäss (b) zunächst gegenüber der UBS AG aussergerichtlich geltend macht. Sofern die UBS AG die Zahlung verweigert, darf die Grundeigentümerin ausserdem verlangen, dass die Bauberechtigte entweder gegen die UBS AG einen Prozess anstrengt, bis zum Vorliegen eines rechtskräftigen Urteils oder mit Zustimmung der Grundeigentümerin abgeschlossenen Vergleichs in der entsprechenden Frage oder ihr den entsprechenden Anspruch zur Geltendmachung gegenüber der UBS AG gegen Bezahlung des geltend gemachten Betrags abtritt. Für den Fall, dass die Grundeigentümerin von der Bauberechtigten die vorgängige Führung eines Prozesses oder Ergreifung von Rechtsmitteln gegen die UBS verlangt, trägt die Grundeigentümerin

im Falle des Unterliegens die Gerichtskosten und die Prozessentschädigung sowie die angemessenen Anwalts- und Expertenkosten der Bauberechtigten.

## 5.4. Projektentwicklung und Bauausführung

### 5.4.1. Anforderungen an die Wohnungen

Um die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen zu gewährleisten, dürfen die maximal zulässigen Erstellungskosten gemäss kantonalen Wohnbauförderungsverordnung nicht überschritten werden. Im Hinblick auf einen tiefen Wohnflächenverbrauch haben sich die Wohnflächen überwiegend an den Mindestflächen der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV, AS 841.1) zu orientieren. Abweichungen in begründeten Fällen sind nur mit Zustimmung des/der Vorstehenden des Finanzdepartements möglich.

Zur Verbesserung der sozialen Durchmischung ist die Bauberechtigte verpflichtet rund einen Drittel der für das Wohnen projektierten Hauptnutzfläche im subventionierten Wohnungsbau anzubieten. Sie stellt rechtzeitig die entsprechenden Gesuche an die Subventionsbehörden für die maximal zulässige Dauer. Später sind wenn möglich (z. B. im Zusammenhang mit baulichen Massnahmen) erneut Subventionen zu beantragen.

### 5.4.2. Projektwettbewerb und Bauverpflichtung

Die Bauberechtigte hat unter Federführung des Amtes für Hochbauten (AHB), einen Projektwettbewerb für eine Wohnüberbauung durchgeführt.

Grundlage für die Erstellung der Überbauung bildet das erstprämierte und weiterbearbeitete Projekt «MOERAKI» des Architekturbüros Enzmann Fischer Partner AG, Zürich.

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, dieses Projekt unter Beachtung der städtebaulichen Empfehlungen des Preisgerichts und im Einvernehmen mit dem Amt für Städtebau mit den Projektverfassenden zu realisieren.



Die Bauberechtigten der Baufelder A, B (Vertragsobjekt) und C entwickeln gemeinsam mit der Stadt Zürich (Quartierpark) das gesamte Areal gemäss den Vorgaben aus dem Wettbewerb (erstrangierte Projekte gemäss Jurybericht vom Mai 2019) sowie dem Gestaltungsplan «Koch-Areal». Um die Realisation der vier Baufelder nicht zu behindern und zu verzögern, verzichten die vorab genannten Parteien gemeinsam auf die Erhebung von Baueinsprachen sowie die Geltendmachung von Ansprüchen irgendwelcher Art im Zusammenhang mit entstehenden Immissionen während der Bauphase (ausgenommen sind Schäden am Bau und am Bauwerk).

#### 5.4.3. Ökologie und Energie

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, die zum Zeitpunkt der Baueingabe aktuellen Vorgaben des Hochbaudepartements für Bauvorhaben, Teil Nachhaltiges Bauen, zu befolgen. Das Bauvorhaben ist gemäss den Richtlinien «7-Meilenschritte, Massstäbe zum umwelt- und energiege rechten Bauen» zu planen und auszuführen.

Die Bauberechtigte hat, um die städtischen Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft zu erreichen, folgendes einzuhalten:

- Meilenschritt 1 «Energie bei Neubauten»:

Die Neubauten müssen den SIA Effizienzpfad Energie (SIA 2040) oder die Energiekennwerte des Standards Minergie-P und bzgl. Erstellungsenergie den Standard Minergie P-ECO einhalten.

- Meilenschritt 5 «Gesundheit und Ökologie»:

Für die Neubauten müssen beim Bedarf an Erstellungsenergie (Graue Energie) die Richtlinien gemäss dem Zusatz «ECO» eingehalten werden. Die Qualitätssicherung der Baustoffwahl (gesundheitlich unbedenklich und ökologisch günstig) erfolgt gemäss dem Nachweisverfahren von «ECO» für Mehrfamilienhäuser, Neubau.

- Meilenschritt 6 «Mobilität»:

Bezüglich Mobilität gelten die Vorgaben des Gestaltungsplan «Koch-Areal».

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist das provisorische Zertifikat oder ein entsprechender Nachweis der Zielerreichung mit einer projektspezifischen Qualitätssicherung vorzulegen.

#### 5.4.4. Quartierpark mit Kostenpflicht und -beteiligung der Bauberechtigten

Die Stadt Zürich hat unter Federführung des Amtes für Hochbauten (AHB), einen Projektwettbewerb für den Quartierpark durchgeführt.

Grundlage für die Erstellung des Parks bildet das erstprämierte und weiterbearbeitete Projekt «wild at heart» des Landschaftsarchitekturbüros Krebs und Herde GmbH, Winterthur, sowie des Architekturbüros Park Architekten AG, Zürich.

Die Stadt Zürich wird dieses Projekt unter Beachtung der städtebaulichen Empfehlungen des Preisgerichts und im Einvernehmen mit dem Amt für Städtebau mit den Projektverfassenden realisieren.

Die Bauberechtigten der Baufelder A, B und C des Koch-Areals haben sich finanziell an der Erstellung und am Unterhalt des Quartierparks zu beteiligen. Der Beteiligungsumfang bemisst sich am Anteil des durch die Projekte der Bauberechtigten generierten Bedarfs an öffentlichem Freiraum für die Erholung (im Sinne der Freiraumversorgung), der im Quartierpark realisiert werden muss.

Insgesamt generieren die Projekte der Bauberechtigten einen Freiraumbedarf von total 4'992 m<sup>2</sup>. Davon werden 2'759 m<sup>2</sup> öffentlicher Freiraum auf den Baufeldern A, B und C zur Verfügung gestellt (vgl. Planbeilage Nr. 3).

Im Sinne einer gemeinsamen Kostentragung haben die Bauberechtigten der Baufelder A, B und C des Koch-Areals untereinander einen Kostenteiler vereinbart. Für das Baufeld B (Vertragsobjekt) hat sich die Bauberechtigte zu Gunsten von Grün Stadt Zürich an den Kosten für den Quartierpark im Anteil von 1'720 m<sup>2</sup> Freiraum wie folgt zu beteiligen:

- Mit einmalig CHF 731'000.- an den Erstellungskosten des Quartierparks (1'720 m<sup>2</sup> à CHF 425.- pro m<sup>2</sup> Freiraum im Quartierpark)



- Jährlich mit pauschal CHF 22'790.- (inkl. Mwst) an den Unterhalts- und Reinigungskosten (inkl. Winterdienst) des Quartierparks (1'720 m<sup>2</sup> à CHF 13.25 pro m<sup>2</sup> Freiraum im Quartierpark)

Die Kostenbeteiligung wird von GSZ erstmals nach Fertigstellung des Quartierparks anteilmässig bis Ende Jahr in Rechnung gestellt, danach jeweils jährlich.

Der für die erstmalige Kostenbeteiligung ermittelte Kostenansatz entspricht dem Punktestand des Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) im Zeitpunkt der Eintragung des Baurechts im Grundbuch. Dieser Kostenansatz erhöht bzw. vermindert sich bei einer Anpassung des Baurechtszinses um 50 % der Steigerung/Senkung des LIK seit der erstmaligen Festsetzung bzw. letztmaligen Anpassung. Eine allfällige Verminderung des Landesindexes wird nur berücksichtigt, wenn damit der ursprüngliche Kostenansatz nicht unterschritten wird.

Falls sich der Umfang des öffentlichen Freiraums auf dem Vertragsobjekt aufgrund von Entwicklungen im Bauprojekt ändert, erhöht bzw. vermindert sich die Kostenbeteiligung des Bauberechtigten entsprechend.

Die Bauberechtigte ist bereit, die auf Grundlage des Wettbewerbsprogramms erarbeiteten und in dem kooperativ entwickelten Freiraumkonzept (vom 17. April 2020) hervorgehenden gestalterischen Vorgaben und das im Freiraumkonzept enthaltene Materialisierungskonzept zu übernehmen und im Sinne einer arealübergreifenden Aussenraumgestaltung in Absprache mit Grün Stadt Zürich in ihre Projektgestaltung einfließen zu lassen. Weiter beabsichtigen die Beteiligten von den erwähnten Grundlagen abweichende Änderungen sowie Gestaltung und Ausführung in gegenseitigem Einvernehmen mit laufendem Projektfortschritt separat zu definieren.

#### 5.4.5. Kunst und Bau

Für «Kunst und Bau»-Projekte hat die Bauberechtigte 1 % der Bau-  
summe vorzusehen. Mit Zustimmung der Grundeigentümerin (Liegenschaft  
Stadt Zürich in Absprache mit dem Amt für Hochbauten,  
Fachstelle «Kunst und Bau») kann diese Vorgabe allenfalls reduziert

werden. Die Ausarbeitung eines Kunstkonzepts hat in Absprache mit der Fachstelle zu erfolgen.

#### 5.4.6. Baugesuch und Baubeginn

Das Baugesuch ist innert 12 Monaten nach rechtskräftiger Genehmigung dieses Vertrags und der Planungsinstrumente (Gestaltungsplan und Zonenplanänderung) dem Amt für Baubewilligungen einzureichen. Vor der Eingabe ist die schriftliche Zustimmungserklärung der Grundeigentümerin (Liegenschaften Stadt Zürich) einzuholen. Die Bauberechtigte ist bereits nach Unterzeichnung dieses Vertrags ermächtigt, alle Vorkehrungen zur Erlangung der erforderlichen Baubewilligung zu treffen und das Baugesuch einzureichen.

Die Bauberechtigte hat mit dem Bau innert 12 Monaten nach dem grundbuchlichen Vollzug dieses Vertrags zu beginnen (Ziff. 5.26). Falls wegen der Bereinigung von Auflagen aus der Baubewilligung oder aus andern triftigen Gründen (z.B. Baubeginn- und Bauverzögerungen aus Altlastenbereinigungshandlungen, Bemühungen zur vollständigen Ausweisung der Mieterschaft) eine angemessene Fristerstreckung notwendig ist, kann die Grundeigentümerin (Vorstehende/r des Finanzdepartements) eine solche auf schriftliches Gesuch hin gewähren.

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die bauliche Ausführung zu überprüfen.

### 5.5. Bewirtschaftung

#### 5.5.1. Erlasse für den gemeinnützigen Wohnungsbau

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, während der Baurechtsdauer die einschlägigen städtischen Grundsätze und Bestimmungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau einzuhalten. Die Wohnungen sind nach dem Selbstkostenprinzip zu bewirtschaften und zu vermieten.

Insbesondere gelten folgende Erlasse:

- das «Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt unterstützten Wohnbauträger (Rechnungsreglement)», AS 841.170;

- das «Reglement über die Festsetzung, Kontrolle und Anfechtung der Mietzinse bei den unterstützten Wohnungen (Mietzinsreglement)», AS 841.150.

Ausnahmen von einzelnen Vorschriften bedürfen der Bewilligung durch die Grundeigentümerin (Finanzdepartement).

#### 5.5.2. Vermietung

Die Bauberechtigte hat bei der Vermietung ihrer Wohnungen auf dem Baurechtsareal betreffend Belegung und zivilrechtlichem Wohnsitz den Artikel 3<sup>1)</sup> der Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen vom 10. Januar 2018 zu beachten (VGV; AS 846.100). Diese Grundsätze gelten während der ganzen Dauer des Mietverhältnisses. Bei erheblichen dauernden Abweichungen hat die Bauberechtigte auf Verlangen der Stadt das entsprechende Mietverhältnis aufzulösen. Die Bauberechtigte hat die Mietverträge entsprechend abzufassen und ist verpflichtet, dem Büro für Wohnbauförderung über die Einhaltung der Vorgaben jährlich Bericht zu erstatten. Sie hat die notwendigen Einwilligungen der Mietparteien für die für den Bericht nötigen Daten vertraglich sicherzustellen.

<sup>1)</sup> Art. 3<sup>1</sup> Die Wohnungsgrösse und die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen.

<sup>2</sup> Die Bewohnerinnen und Bewohner müssen in der Stadt Zürich ihren zivil- und steuerrechtlichen Wohnsitz haben.

<sup>3</sup> Unterschreitet die Personenzahl die Zahl ganzer Zimmer um mehr als eins, gilt die Wohnung als unterbelegt.

Die Verwendung bzw. der Umbau einzelner Wohnungen für die unmittelbare Versorgung des Quartiers (z. B. Arzt- oder Zahnarztpraxis, Büro für Sozialberatung, Gemeinschaftsräume) bedarf nebst der Bewilligung durch die Bausektion des Stadtrates der schriftlichen Zustimmung des/der Vorstehenden des Finanzdepartements der Stadt Zürich.

#### 5.5.3. Abgrenzungen gegenüber dem Mietrecht

Bei den im Baurecht erstellten Wohnungen handelt es sich um Wohnräume, deren Bereitstellung von der öffentlichen Hand gefördert wurde und deren Mietzinse von der Stadt Zürich kontrolliert werden (Art. 253 b OR). Die Festlegung der Mietzinse erfolgt nach den Bestimmungen

der kantonalen bzw. städtischen Wohnbauförderungserlasse und sie beruhen auf der Grundlage der Selbstkosten. Den zuständigen Organen der Stadt ist Einsichtnahme in alle Belege, Abrechnungen, etc. zu gewähren.

#### 5.5.4. Wohnraum für Sozialdepartement

Die Bauberechtigte hat dem Sozialdepartement auf Verlangen während der Dauer dieses Baurechts, innert 3 Jahren nach Vollzug des Baurechtsvertrags, 1 % ihres Gesamtbestands an Wohnungen auf Stadtgebiet zu vermieten. Dabei ist die Bauberechtigte frei, aus welchen Überbauungen sie geeignete Wohnungen zur Verfügung stellt. Wohneinheiten, die an andere soziale Institutionen vermietet werden, sind nicht anrechenbar.

#### 5.5.5. Flächenbedarf der Stadt für die Quartiersversorgung

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, der Stadt in der entstehenden Überbauung für quartierbezogene öffentliche Bedürfnisse 1 % der auf dem Vertragsobjekt entstehenden Hauptnutzfläche (HNF) unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Die Fläche ist der Stadt im Rohbau (Ausbau gemäss separater Regelung) während der Baurechtsdauer zu überlassen. Dazu gehört auch allenfalls erforderlicher, mit einer Umfassung versehener Aussenraum (z. B. Hartbelag, Grünfläche als Spielplatz). Die jeweils beanspruchte Fläche fällt bei der Berechnung des Baurechtszinses ausser Betracht.

Für den 1 % übersteigenden Anteil der HNF bezahlt die Stadt einen Mietzins, der aufgrund der Selbstkosten berechnet wird.

Die Heiz- und Nebenkosten sind für die ganze beanspruchte Fläche geschuldet. Die Einzelheiten werden in einem separaten Mietvertrag geregelt.

Sollten die Flächen anfänglich oder zu einem späteren Zeitpunkt nicht benötigt werden, können diese seitens der Bauberechtigten an Dritte vermietet werden. Bei einer Drittvermietung ist jedoch sicherzustellen, dass die Stadt im Bedarfsfall auf den nächstmöglichen ortsüblichen oder vertraglichen (vgl. nachfolgenden Absatz) Kündigungstermin über die Flächen verfügen kann. Vorbehalten bleiben Verzögerungen aufgrund mietrechtlicher Anfechtungs- und Erstreckungsverfahren. Die

längerfristige Vermietung bedarf der Zustimmung der Grundeigentümerin.

Die Rückgabe von beanspruchten Flächen an die Bauberechtigte hat so zu erfolgen, dass diese der ursprünglichen Nutzung und dem vergleichbaren Standard in der Überbauung entsprechen. Wurden sie ursprünglich im Rohbau übernommen, sind sie in diesem Zustand zurückzugeben.

Wenn diese Auflage an diesem Ort mit dem geplanten Projekt nicht sachgerecht zu erfüllen ist, hat die Baurechtsnehmerin der Stadt, auf deren Verlangen, eine geeignete Ersatzfläche aus ihrem Bestand zu den oberwähnten Konditionen zur Verfügung zu stellen.

## **5.6. Spätere bauliche Veränderungen**

### Projektentwicklung

Bei späteren baulichen Veränderungen (insbesondere Massnahmen, die das äussere Erscheinungsbild betreffen) und umfassenden Renovationen ist das Projekt analog der Bestimmungen gemäss Ziff. 5.4 zu entwickeln und auszuführen. Nebst der Baubewilligung bedürfen solche Veränderungen der schriftlichen Zustimmung der Grundeigentümerin (Liegenschaften Stadt Zürich).

### Berücksichtigung beim Heimfall

Veränderungen, die ganz oder teilweise als wertvermehrende Aufwendungen beim Heimfall angerechnet werden sollen, sind vorgängig von der Grundeigentümerin (Liegenschaften Stadt Zürich) genehmigen zu lassen (Anforderungen und Vorgehen vgl. Ziff. 2.1).

## **5.7. Aufhebung des Baurechtsvertrags und Folgen**

5.7.1. Kann der Baurechtsvertrag aus Gründen, welche die Bauberechtigte zu vertreten hat, nicht im Grundbuch eingetragen werden, trägt diese die aufgelaufenen Projektentwicklungskosten. Die Grundeigentümerin hat



Anspruch auf die Übernahme des Projekts und entschädigt die weiter verwendbaren Unterlagen angemessen.

Kann der Baurechtsvertrag aus Gründen, die die Bauberechtigte nicht zu vertreten hat, nicht im Grundbuch eingetragen werden (z. B. Ablehnung des Baurechts durch die zuständigen städtischen Instanzen), übernimmt die Grundeigentümerin die bis zum Abschluss der Phase «Vorprojekt Plus» (SIA102) aufgelaufenen Wettbewerbs- und Projektierungskosten von CHF 2'794'000.–. Das Vorprojekt entspricht dem für die Ausarbeitung des Genehmigungsantrags an den Gemeinderat notwendigen Projektstand. Die Bauberechtigte beteiligt sich mit einer Risikosumme von pauschal CHF 351'400.– (CHF 100.– pro Wohnung der Genossenschaft auf Stadtgebiet) an diesen Kosten. Die Vertragsparteien haben für diese Kostentragung eine Vereinbarung abgeschlossen (datiert 8./28. Februar 2019).

Falls die Bauberechtigte das Projekt vor der Vertragsgenehmigung über die Phase Vorprojekt hinaus entwickelt hat, übernimmt sie diese Aufwendungen auf eigenes Risiko.

5.7.2. Sofern die Bauberechtigte – gleichgültig aus welchen Gründen – nicht innert vereinbarter Frist (Ziff. 5.4.6) das Baugesuch einreicht bzw. mit der Ausführung des Bauvorhabens beginnt, ist der Baurechtsvertrag auf Verlangen der Grundeigentümerin (Vorstehende/r des Finanzdepartements) aufzuheben. Ist der Baurechtsvertrag bereits im Grundbuch eingetragen, bietet die Bauberechtigte Hand zur Löschung. Sie sorgt für die nötigen Bewilligungen. Die entstandenen Projektentwicklungskosten trägt die Bauberechtigte. Vorbehalten bleibt die Entschädigung der Grundeigentümerin für die weiterverwendbaren Unterlagen gemäss Ziff. 5.7.1. Soweit die Bauberechtigte die Gründe zu vertreten hat, leistet sie der Grundeigentümerin zusätzlich eine Umtriebsentschädigung von CHF 50'000.– zuzüglich Notariats- und Grundbuchkosten.

5.7.3. Wird der Baurechtsvertrag aus irgendwelchen Gründen nicht innert 5 Jahren seit der Vertragsbeurkundung im Grundbuch eingetragen, kann



jede Partei dessen Aufhebung verlangen, wobei seitens der Grundeigentümerin der/die Vorstehende des Finanzdepartements zuständig ist (Kostenfolge vgl. Ziff. 5.7.1 bis 5.7.2).

### 5.8. Abgaben / Haftung

Die Bauberechtigte trägt alle mit den Bauten und Anlagen und dem Baurecht verbundenen öffentlich- und privatrechtlichen Verpflichtungen.

Werden Steuern und Abgaben (inkl. Meteorwassergebühren), die das Baurechtsobjekt betreffen, bei der Grundeigentümerin erhoben, so hat die Bauberechtigte dieser in vollem Umfang Ersatz zu leisten. Steuern und Abgaben, die sich auf den mit dem Baurecht belasteten Boden allein beziehen, werden von der Grundeigentümerin getragen.

Die Bauberechtigte übernimmt die gesetzliche Haftung (Werk- und Grundeigentümerhaftung) bezüglich der Bauten und Anlagen und des baurechtsbelasteten Grundstücks. Wird die Grundeigentümerin trotzdem als Eigentümerin des mit dem Baurecht belasteten Bodens von einem Dritten belangt (z. B. gestützt auf Art. 679 und 684 ZGB oder Art. 58 OR), so steht ihr in vollem Ausmass der Rückgriff auf die Bauberechtigte zu. Sofern die Grundeigentümerin es verlangt, ist die Bauberechtigte verpflichtet, einen gegen die Erstgenannte erhobenen Prozess auf eigene Kosten und Gefahr zu führen. Dagegen steht der Bauberechtigten, sofern diese von einem Dritten direkt belangt wird, keinerlei Rückgriff auf die Grundeigentümerin zu.

Die Grundeigentümerin ist nicht berechtigt, ohne Einwilligung der Bauberechtigten gerichtliche Klagen anzuerkennen oder Vergleiche abzuschliessen, welche die Bauberechtigte belasten.

### 5.9. Bestehende Vertragsverhältnisse

Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- und Pachtgegenständen.

Über die Baurechtsfläche bestehen zurzeit folgende Vertragsverhältnisse:

Objekt	Fläche m <sup>2</sup>	Vertragstyp	Nettomiet- zins p.a	Mietende

Land (Wohn-container)	980	Mietvertrag	19 600	31.12.2021
3 Parkplätze	-	Mietvertrag	7 101	unbefristet, 1-monatige Kündigungs- frist
40 Parkplätze	-	Mietvertrag	6 000	unbefristet, 1-monatige Kündigungs- frist

Neue Vertragsverhältnisse begründet die Grundeigentümerin nur in Absprache mit der Bauberechtigten.

Die Grundeigentümerin wird alle Vertragsverhältnisse in Absprache mit der Bauberechtigten vor dem grundbuchlichen Vollzug des Baurechtsvertrags kündigen. Die Bauberechtigte tritt in diese gekündigten Vertragsverhältnisse ein. Die Grundeigentümerin übergibt ihr beim grundbuchlichen Vertragsvollzug die massgeblichen Verträge und Dokumente.

Die Grundeigentümerin stellt sicher, dass sich im Zeitpunkt der Übergabe auf dem Vertragsobjekt keine Personen/Besetzende mehr aufhalten. Eine allenfalls erforderliche, hoheitliche Wegweisung von Personen (Arealräumung) erfolgt in Absprache mit der Bauberechtigten und koordiniert mit dem Baubeginn bzw. Beginn der Rückbau- und Räumungsarbeiten (vgl. dazu auch Ziff. 4.).

#### 5.10. Versicherungsverträge

Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsgesetzes (VVG). Private Schaden- und Haftpflichtversicherungen gehen auf die erwerbende Partei über, sofern sie nicht innert 30 Tagen, von der Eigentumsübertragung an gerechnet, den Versicherungsgesellschaften schriftlich mitteilt, sie lehne den Übergang ab.

Die Grundeigentümerin erklärt, dass keine privaten Schaden- und Haftpflichtversicherungen bestehen.

Die obligatorische Versicherung bei der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich für Feuer- und Elementarschäden geht von Gesetzes wegen auf die Bauberechtigte über.

### 5.11. **Unterhaltsverpflichtung**

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die Bauten und Anlagen sowie den Umschwung während der Dauer des Baurechts ordnungsgemäss zu unterhalten.

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die Bauten und Anlagen sowie den Umschwung auf ihren baulichen Zustand hin periodisch zu prüfen. Zu diesem Zweck wird den Organen der Grundeigentümerin ein entsprechendes Zutrittsrecht zu den Bauten und Anlagen sowie dem Umschwung eingeräumt, das im jeweiligen Einvernehmen mit der Bauberechtigten ausgeübt werden kann.

Bei Verletzung der Unterhaltungspflicht bzw. Verweigerung des Zutrittsrechts kann die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen.

### 5.12. **Vorkaufsrechte**

Hinsichtlich der sowohl der Grundeigentümerin als auch der Bauberechtigten im Sinne von Art. 682 ZGB zustehenden Vorkaufsrechte wird folgendes vereinbart:

#### 5.12.1. **Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin**

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, bei Geltendmachung des Vorkaufsrechtes, das Baurechtsgrundstück zu dem von dritter Seite angebotenen Preis, höchstens jedoch zu dem nach der in Ziff. 2.1 (ordentlicher Heimfall) getroffenen Regelung zu berechnenden Preis zu erwerben.

Für die Ausübung des Vorkaufsrechtes wird der Grundeigentümerin eine Frist von 12 Monaten, gerechnet vom Empfang der nach Art. 681a ZGB zu erlassenden Mitteilung an, eingeräumt. Der Verzicht auf eine Ausübung erfolgt durch den/die Vorstehende(n) des Finanzdepartements.

#### 5.12.2. **Vorkaufsrecht der Bauberechtigten**

Die Bauberechtigte ist berechtigt, das Vorkaufsrecht zu dem von dritter Seite angebotenen Preis auszuüben. Für die Ausübung des Vorkaufsrechtes steht ihr eine Frist von 6 Monaten zu.



Die Änderungen zu den gesetzlichen Vorkaufsrechten der Grundeigentümerin (Ziff. 5.12.1) und der Bauberechtigten (Ziff. 5.12.2) sind sowohl auf dem baurechtsbelasteten Grundstück als auch beim Baurechtsgrundstück **vorzumerken:**

baurechtsbelasteten Grundstück:

«Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes bezüglich Ausübungsfrist»

Baurechtsgrundstück:

«Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes bezüglich Ausübungsfrist und limitiertem Übernahmepreis»

### 5.13. Sicherstellung des Baurechtszinses

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und aller aus dem Baurechtsvertrag entstehenden Verpflichtungen bestellt die Bauberechtigte zugunsten der Grundeigentümerin und zulasten des Baurechtsgrundstückes eine Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) in der Höhe des dreifachen jährlichen Baurechtszinses (gerundet auf CHF 10'000.-). Beim jetzigen provisorischen Baurechtszins ergäbe dies einen Betrag von CHF 580'000.- Diese wird einstweilen an erster Pfandstelle errichtet.

Die Grundeigentümerin verpflichtet sich gegenüber der Bauberechtigten, dieser Grundpfandverschreibung einen Kapitalvorgang von höchstens 94 % der Anlagekosten mit einem Maximalzinsfuss von 10 % vorstellen zu lassen (Zuständigkeit: Liegenschaften Stadt Zürich).

Diese Grundpfandverschreibung ist anlässlich des grundbuchlichen Vollzugs des Baurechtsvertrags zulasten des Baurechtsgrundstücks im Grundbuch einzutragen.

### 5.14. Rechtseinräumungen an Dritte

Alle Rechtseinräumungen an Dritte, die über den in diesem Vertrag beschriebenen Umfang des Baurechts hinausgehen (z.B. Zulassung von Erdankern, Einräumung von beschränkten dinglichen Rechten), fallen in die Zuständigkeit der Grundeigentümerin.

Die Einräumung von Unterbaurechten ist nicht gestattet.

### 5.15. Landbeanspruchung durch Stadt

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, Teile des baurechtsbelasteten Grundstücks für öffentliche Zwecke (z.B. Trottoir, Werkleitungen) entschädigungslos zu beanspruchen und deren Entlassung aus dem Baurechtsvertrag entschädigungslos zu verlangen, soweit dadurch die bauliche Ausnutzung oder die Bewirtschaftung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

### 5.16. Gegenseitige Rechtseinräumungen

Sofern die von der Bauberechtigten beabsichtigten Bauvorhaben Grundbucheintragungen zulasten des baurechtsbelasteten Grundstückes erfordern (z.B. öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen), ist die Grundeigentümerin bereit, die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch entschädigungslos vorzunehmen und zu dulden.

Die Bauberechtigte duldet zu Gunsten der Stadt Zürich bzw. derer Werke entschädigungslos den Fortbestand allfälliger bestehender und die Erstellung neuer Leitungen und Anlagen. Auf Wunsch der Leitungsberechtigten sind diese Leitungen entschädigungslos als Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen zu lassen. Müssen im Rahmen von Bauvorhaben der Bauberechtigten bestehende Leitungen und Anlagen verlegt oder angepasst werden, gehen die Kosten zu Lasten der Bauberechtigten. Vorbehalten bleibt eine vertragliche Kostentragungspflicht der Leitungsbauberechtigten.

Die Parteien verpflichten sich gegenseitig, die im Zusammenhang mit der Erstellung der Wohnüberbauung erforderlichen Rechtseinräumungen entschädigungslos zu gewähren und diese auf Begehren einer Partei als Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen. Die Kosten für die Erstellung von Anlagen trägt der jeweilige Verursacher bzw. künftige Nutzer. Die Unterhaltskosten und die Erneuerung für gemeinsam benützte Anlagen werden im Verhältnis des Interesses getragen.

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, mit der Grundeigentümerin insbesondere die nachfolgenden, bereits heute bekannten Rechtsverhältnisse zu regeln:

Neue Dienstbarkeiten

a) Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht für die Öffentlichkeit



### **Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht für die Öffentlichkeit, Esplanade, mit Nebenleistungspflicht**

zulasten Grundbuch Blatt .... (Baurecht Baufeld B)  
zugunsten der Stadt Zürich (Öffentlichkeit)

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks räumt der Berechtigten ein öffentliches Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht für die Verbindung zwischen Flur- und Flüelastrasse ein (Esplanade), im Dienstbarkeitsplan orange eingezeichnet.

Das beschränkte Fahrwegrecht gilt für den Langsamverkehr, Feuerwehr- sowie Unterhaltsfahrzeuge. Der Teilbereich für die Feuerwehrzufahrt ist im Dienstbarkeitsplan rot schraffiert gekennzeichnet.

Die gesamte Wegbreite beträgt durchgehend mindestens 3.5 Meter, wie im Gestaltungsplan «Koch-Areal» vorgeschrieben. Vorbehalten bleiben baurechtliche Vorschriften oder andere Dienstbarkeiten, die eine grössere Breite verlangen.

Erstellung, Erneuerung und Unterhalt der Wegverbindung und der damit verbundenen Bauten und Anlagen sind vom jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks zu tragen.

#### Obligatorische Bestimmung

Die Parteien verpflichten sich, die Zuständigkeiten für Erstellung, den Unterhalt und den Betrieb (inkl. sämtlicher dazugehörenden Bauten und Anlagen) vor Vollzug dieses Baurechtsvertrags gemeinsam und einvernehmlich zu regeln.

#### b) Öffentlicher Freiraum

### **Mitbenützungsmrecht am öffentlichen Freiraum mit Nebenleistungspflicht**

zulasten Grundbuch Blatt .... (Baurecht Baufeld B)  
zugunsten der Stadt Zürich (Öffentlichkeit)

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks räumt der Berechtigten das Recht ein, den im Dienstbarkeitsplan grün eingezeichneten öffentlichen Freiraum, im Umfang von 412 m<sup>2</sup>, mitzubenzützen.

Der Öffentlichkeit ist es gestattet, sich auf der Fläche aufzuhalten, dort zu verweilen und die für den Aufenthalt zur Verfügung gestellten Anlagen mitzubedenützen.

Erstellung, Erneuerung und Unterhalt des Freiraums und der damit verbundenen Bauten und Anlagen sind vom jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks zu tragen.

Ein Teilbereich des öffentlichen Freiraums dient zudem als Feuerwehrezufahrt, im Dienstbarkeitsplan rot schraffiert gekennzeichnet.

#### Obligatorische Bestimmungen

Die Parteien verpflichten sich, die Zuständigkeiten für Erstellung, den Unterhalt und den Betrieb (inkl. sämtlicher dazugehörenden Anlagen) vor Vollzug dieses Baurechtsvertrags gemeinsam und einvernehmlich zu regeln.

Der Freiraum ist von der Bauberechtigten so zu gestalten, dass dieser einen einladenden, klar erkennbaren öffentlichen Charakter mit hoher Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit durch die Öffentlichkeit aufweist, wobei die Gestaltung dem Freiraumkonzept entspricht. (Vgl. obligatorische Bestimmung Ziff. 1 zu dieser Dienstbarkeit nachstehend).

#### c) Näherpflanzrecht

##### **Uneingeschränktes gegenseitiges Näherpflanzrecht**

zugunsten und zulasten

Kat. Nr. .... (ehemals AL8734) Grundbuch Blatt 4504

Grundbuch Blatt .... (Baurecht Baufeld B)

Die jeweiligen Eigentümer der beteiligten Grundstücke gestatten sich gegenseitig ein uneingeschränktes Näherpflanzrecht bis an die gemeinsame Grenze bzw. entlang der gemeinsamen Grenze ohne Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes. Die vom Näherpflanzrecht betroffene Grenze ist im Dienstbarkeitsplan grün eingezeichnet.

Die öffentlich-rechtlichen Vorschriften bleiben vorbehalten.

d) Versickerungsrecht**Recht zur Versickerung für Oberflächenwasser mit Nebenleistungspflicht**

zugunsten Grundbuch Blatt .... (Baurecht Baufeld B)  
 zulasten Kat. Nr. .... (ehemals AL8734) Grundbuch Blatt 4504

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes räumt dem jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstückes das Recht ein, Oberflächenwasser in den auf dem belasteten Grundstück liegenden Sickerrinnen-Abschnitt abzuführen.

Die Lage des Abschnitts der Sickerrinne ist im Dienstbarkeitsplan hellgrün eingezeichnet.

**Erstellung der Sickerrinne und Erneuerung:**

Dieser Sickerrinnenabschnitt ist Teil einer Sickerrinne, die sich als Versickerungssystem rund um die Kochwiese erstreckt. Die gesamte Rinne wird durch die Stadt Zürich (Grün Stadt Zürich) erstellt und erneuert. Die Bauberechtigte beteiligt sich im Umfang der auf dem Baurechtsgrundstück zu liegenden Laufmetern dieses Rinnenabschnitts an deren Erstellung und Erneuerung.

**Obligatorische Bestimmung**

Die Parteien verpflichten sich, die Zuständigkeiten für Erstellung, den Unterhalt und den Betrieb sowie ein Kostenteiler was Betrieb und Unterhalt angeht (z.B. anteilmässig im Verhältnis der ab- bzw. durchgeführten Wassermenge) vor Vollzug dieses Baurechtsvertrags gemeinsam und einvernehmlich zu regeln.

**Obligatorische Bestimmungen/Bemerkungen zu den Dienstbarkeiten  
Ziffer 5.16 a-d**

1. Die Bauberechtigte ist bereit, sowohl die auf Grundlage des Wettbewerbsprogramms erarbeiteten und in dem kooperativ entwickelten Freiraumkonzept (vom 17. April 2020) hervorgehenden gestalterischen Vorgaben, als auch das im Freiraumkonzept enthaltenen Materialisierungskonzept zu übernehmen und im Sinne einer arealübergreifenden

Aussenraumgestaltung in die Gestaltung der Wegverbindung einfließen zu lassen. Weiter beabsichtigen die Beteiligten von den erwähnten Grundlagen abweichende Änderungen sowie Gestaltung und Ausführung in gegenseitigem Einvernehmen mit laufendem Projektfortschritt separat zu definieren. (Vgl. dazu auch Ziff. 5.4.4).

Falls sich der Umfang des öffentlichen Freiraums auf dem Vertragsobjekt aufgrund von Entwicklungen im Bauprojekt ändert, muss vor Vollzug des Baurechtsvertrags die Fläche im Einvernehmen mit dem Fachbereich Freiraumberatung von Grün Stadt Zürich neu festgelegt und der Dienstbarkeitsplan überarbeitet werden. Entsprechend erhöht bzw. vermindert sich die Kostenbeteiligung der Bauberechtigten gemäss Artikel 5.4.4.

2. Die Parteien vereinbaren, gemeinsam mit dem Bauberechtigten des Baufelds A, separat und zeitnah (Ziel bis Ende 2021) einen Dienstbarkeitsvertrag für ein gegenseitiges Durchfahrtsrecht zugunsten und zulasten der Baufelder A und B und zulasten des baurechtsbelasteten Grundstücks für die Sicherung und Nutzung der nördlichen Anlieferung zwischen Flüela- und Flurstrasse abzuschliessen und zwar basierend auf dem Schleppkurvenplan von EBP vom 20.11.2020 (welcher kein Bestandteil dieses Baurechtsvertrages bildet), mit einem Lichtraumprofil von 4.50m Höhe über die ganze jeweilige Schleppkurvenbreite (also inkl. Sicherheitszuschläge). Die Dienstbarkeit ist so auszugestalten, dass sie für die Bauzeit des jeweiligen Gebäudes unbedingt und für wichtige Sanierungsarbeiten unter noch zu bestimmenden Bedingungen ausgesetzt wird und der Berechtigte während diesen Phasen auf sein Recht verzichtet. Der Berechtigte ist über den Zeitpunkt des Baubeginns bzw. Beginns der Sanierungsarbeiten unter schriftlicher Voranzeige rechtzeitig zu informieren.

Im Dienstbarkeitsvertrag ist zudem zu regeln, wie die jeweiligen Zufahrten im Falle einer Verzögerung auf Baufeld A oder Baufeld B für das andere Baufeld sichergestellt werden können (z.B. in Form von Provisorien).

Der grundbuchliche Vollzug dieses Dienstbarkeitsvertrags hat unmittelbar im Anschluss an den Vollzug dieses Baurechtsvertrags zu erfolgen.



3. Den Parteien ist bekannt, dass anlässlich des Vertragsvollzugs ein den Anforderungen des Grundbuchs entsprechender Dienstbarkeitsplan nachträglich öffentlich zu beurkunden ist. Die einen integrierenden Bestandteil zu diesen Dienstbarkeiten bildenden Vertragspläne zeigen vorerst nur eine ungefähre Lage der Dienstbarkeitsflächen. Im Weiteren ist auch der dingliche Text der Dienstbarkeiten allenfalls zu ergänzen und dementsprechend nachträglich öffentlich zu beurkunden.

#### **5.17. Versickerung von Meteorwasser**

Sollte die Versickerung des Meteorwassers nicht möglich oder zulässig sein und das Meteorwasser deshalb der Kanalisation zugeführt werden müssen, hat die Bauberechtigte die entsprechenden Gebühren vollumfänglich zu ihren Lasten zu übernehmen (siehe auch Ziff. 5.8).

#### **5.18. Erhöhung der baulichen Ausnützung**

Eine allfällige künftige Ausnutzungsreserve des Landes als Folge einer späteren Aufzonung oder anderen öffentlich-rechtlichen planerischen Massnahme gehört der Grundeigentümerin. Diese kann nach eigenem Ermessen selbst oder durch Abgabe an Dritte darüber verfügen.

#### **5.19. Option auf Baurechtsverlängerung**

Die Bauberechtigte kann 5 bis 10 Jahre vor Ablauf des Baurechts im Sinne einer Option zweimal eine Verlängerung um je 15 Jahre zu den dannzumal geltenden Vertragsbestimmungen schriftlich verlangen, sofern die Stadt keine eigenen Bedürfnisse oder öffentliche Interessen geltend macht. Den Entscheid hierüber fällt der Stadtrat von Zürich.

Die Grundeigentümerin kann aufgrund einer eigenen Einschätzung auch verlangen, dass anstelle der bestehenden Überbauung ein Ersatzneubau erstellt wird. In diesem Fall erhält die Bauberechtigte gegenüber anderen Bewerbern ein Vorrecht zum Abschluss eines neuen Baurechtsvertrags zu den dannzumal geltenden Bedingungen. Übt die Bauberechtigte dieses Vorrecht innert 12 Monaten seit der entsprechenden schriftlichen Mitteilung der Grundeigentümerin nicht aus, entfallen die Verlängerungsoptionen, und die Stadt kann anderweitig über das Baurechtsareal verfügen.



### 5.20. Jahresrechnungen

Die Bauberechtigte stellt der Stadt Zürich (Büro für Wohnbauförderung und Liegenschaften Stadt Zürich) jährlich die Jahresrechnung zu, in der Buchwert, Amortisations-/Heimfallkonto, Erneuerungsfonds und Anteil der subventionierten Wohnungen für die Baurechtsüberbauung ausgewiesen sind.

### 5.21. Salvatorische Klausel

Die Parteien ergänzen fehlende, unklare oder ungültige Vertragsbestimmungen einvernehmlich im Sinne der Zweckbestimmung (gemeinnütziger Wohnungsbau). Abschliessend ist der/die Vorstehende des Finanzdepartements für solche Bereinigungen zuständig.

### 5.22. Notariats- und Grundbuchamtskosten

Alle mit diesem Baurechtsvertrag verbundenen Notariats- und Grundbuchamtskosten werden von den Parteien je zur Hälfte bezahlt. Die Parteien wissen, dass sie dafür von Gesetzes wegen solidarisch haften.

### 5.23. Übertragung des Baurechts

Die Übertragung des Baurechts auf einen Rechtsnachfolger ist grundsätzlich möglich, bedarf aber der Zustimmung der Grundeigentümerin (Vorstehende/r des Finanzdepartements). Die Zustimmung darf nur aus wichtigen Gründen (z.B. wegen fehlender Kreditwürdigkeit, mangelnder Gewährleistung des gemeinnützigen Charakters der Überbauung) verweigert werden.

Bei einer Übertragung des Baurechts an einen Rechtsnachfolger ohne Zustimmung der Grundeigentümerin behält sich die Grundeigentümerin vor, wegen grober Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen.

### 5.24. Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen des Baurechtsvertrags

Die Parteien vereinbaren, dass – gestützt auf Art. 779a Abs. 2 und Art. 779b Abs. 2 ZGB – dass die folgenden vertraglichen Bestimmungen dieses Baurechtsvertrags:

Ziffer 2 (Beendigung des Baurechtsverhältnisses)

Ziffer 3 (Baurechtszins)  
 Ziffer 5.4 (Projektentwicklung und Bauausführung)  
 Ziffer 5.5 (Bewirtschaftung)  
 Ziffer 5.7 (Aufhebung des Baurechtsvertrages und Folgen)  
 Ziffer 5.8 (Abgaben und Haftung)  
 Ziffer 5.11 (Unterhaltsverpflichtung)  
 Ziffer 5.19 (Option auf Baurechtsverlängerung)  
 Ziffer 5.20 (Jahresrechnung)

anlässlich des Vertragsvollzugs (Eintragung des Baurechts im Grundbuch) sowohl beim belasteten Grundstück als auch beim Baurechtsgrundstück im Grundbuch vorgemerkt wird und somit für die Rechtsnachfolgenden der Parteien ebenfalls verbindlich ist:

"Vertragliche Bestimmungen gemäss Ziffer 5.24 des Baurechtsvertrages"

### 5.25. Erfüllungsbedingungen

Der Vollzug dieses Baurechtsvertrags mit dem Eintrag im Grundbuch erfolgt unter folgenden Bedingungen:

- Rechtskräftige Vertragsgenehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich;
- Rechtskräftige Genehmigung der Anpassung der Bau- und Zonenordnung (BZO);
- Rechtskräftige Genehmigung des Gestaltungsplan;
- Vertragsgenehmigung durch die zuständigen Instanzen der Bauberechtigten;
- Rechtskräftige Baubewilligung samt Baufreigabe oder 1. Teilbaufreigabe (z.B. für Abbruch, Altlastensanierung, Aushub) für das auf dem Wettbewerbsverfahren basierende Bauprojekt gemäss Ziff. 5.4.2;
- Vorliegen der Mutationsbewilligung zur Bildung des Baurechtsgrundstückes (Mutationsurkunde des zuständigen Geometers);
- Vorliegen der Mutationsbewilligung für die Grenzbereinigung (Mutationsurkunde des zuständigen Geometers);
- Löschung der Dienstbarkeiten SP 2858 (Baumasse), SP 2861 und SP 2862 (Freifläche) im Grundbuch.

### 5.26. Grundbuchlicher Vollzug

Die Anmeldung dieses Baurechtsvertrags zur Eintragung ins Grundbuch hat innert 60 Tagen nach Erfüllung der Bedingungen gemäss Ziff. 5.25 zu

erfolgen. Nach Ablauf dieser Frist befindet sich die säumige Partei in Verzug. Die erfüllungsbereite Partei hat ihr eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR zu setzen.

Übersicht über die Grundbucheintragungen auf dem Grundbuchblatt des baurechtsbelasteten Grundstückes:

- Baurechtsdienstbarkeit (Ziff. 1.1)
- Vormerkung Abänderung zum gesetzlichen Vorkaufsrecht (Ziff. 5.12)
- Allfällige neue Anmerkungen und Dienstbarkeiten (Ziff. 5.16)
- Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen des Baurechtsvertrags (Ziff. 5.24)

Übersicht über die Grundbucheintragungen auf dem Grundbuchblatt des Baurechts:

- Vormerkung Abänderung zum gesetzlichen Vorkaufsrecht (Ziff. 5.12)
- Grundpfandverschreibung / Maximalhypothek (Ziff. 5.13)
- Allfällige neue Anmerkungen und Dienstbarkeiten (Ziff. 5.16)
- Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen des Baurechtsvertrags (Ziff. 5.24)

#### **5.27. Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland**

Die Vertragsparteien sind auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung (BewV) hingewiesen worden.

Die Vertreter der Bauberechtigten bestätigen,

- dass es sich bei der Bauberechtigten um eine gemeinnützige Baugenossenschaft handelt, an der das Gemeinwesen beteiligt ist,
- sie nicht von Personen im Ausland beherrscht wird (Art. 6 BewG),
- es sich bei den Genossenschaf tern überwiegend um Schweizerbürger, oder Ausländer welche mit einer Aufenthaltsbewilligung (EU/EFTA B) oder Niederlassungsbewilligung C in der Schweiz wohnhaft sind, handelt,
- dass die Bauberechtigten einen weiten, in der Bevölkerung gestreuten Kreis von Genossenschaf tern hat und

dass die Bauberechtigten deshalb für dieses Rechtsgeschäft keiner Bewilligung bedarf.

Die Parteien kennen die verwaltungs-, zivil- und strafrechtlichen Sanktionen laut BewG 25 ff., die Bauberechtigte insbesondere auch BewG 29.

### 5.28. Weiterüberbindungspflicht

Die Parteien verpflichten sich, sämtliche nur obligatorisch wirkenden Bestimmungen (samt Beilagen) in diesem Vertrag allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, mit der Auflage, alle späteren Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten.

### 5.29. Vertretungen

Die Grundeigentümerin

ist mit Vollmacht vertreten durch:

Frau Marion BRAUEN, geb. 03.05.1977, Bürgerorte: Golaten BE, Niederglatt ZH, wohnhaft in 8330 Pfäffikon ZH, Projektleiterin Immobiliengeschäfte Liegenschaften Stadt Zürich.

Die Bauberechtigte Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)

ist handelnd durch:

- Herr Hans RUPP, geb. 24.04.1966, Bürgerort: Steffisburg, wohnhaft in Zürich, Geschäftsführer,
- Herr Martin GRÜNINGER, geb. 14.01.1959, Bürgerort: Berneck, wohnhaft in Männedorf

je mit Kollektivunterschrift zu zweien

Zürich, 31.03.2021

Für die Grundeigentümerin:

**Stadt Zürich**

  
.....  
Marion BRAUEN

Für die Bauberechtigte:

**Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)**

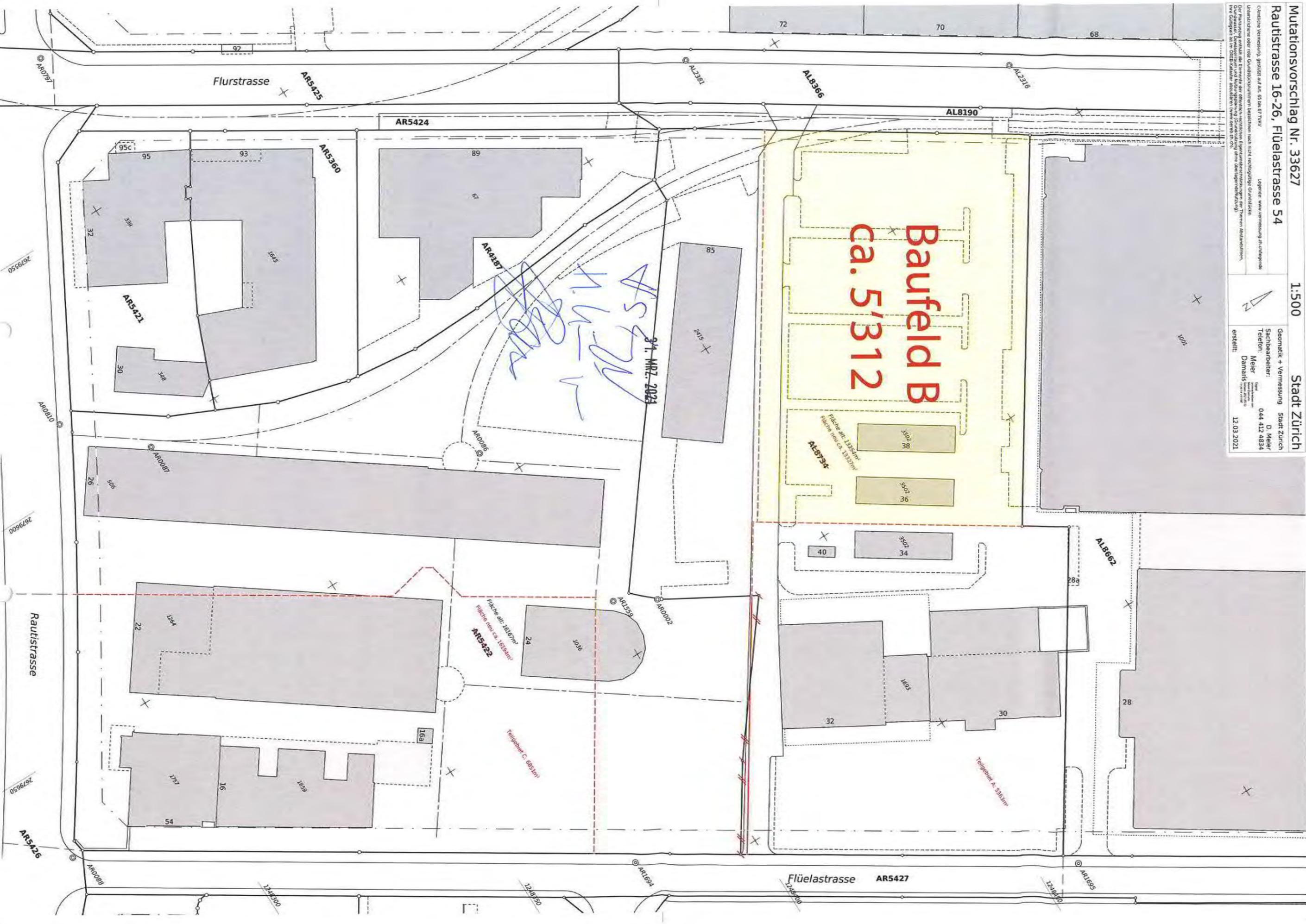
  
.....  
Hans RUPP

  
.....  
Martin GRÜNINGER

Caution: Vermessung, gestützt auf Art. 65 des 07/1917  
Umrichtlinien oder rote Grundstücksumrissen bezeichnen nicht rechtsgültige Grundstücksgrenzen.  
Der Plan zeigt nur die Elemente der öffentlich-rechtlichen Eigentumsverhältnisse der Themen-Abstandlinien.  
Der Grundbesitzer, Gemeindefiskus und Messungsbüro sind für die Richtigkeit der Angaben nicht verantwortlich.  
Der Grundbesitzer ist für die Richtigkeit der Angaben nicht verantwortlich.



Geometrie + Vermessung  
Sachbearbeiter: D. Meier  
Telefon: 044 412 4834  
Meier Datumis  
erstellt: 12.03.2021



Übersicht Freiraum

Inhalt

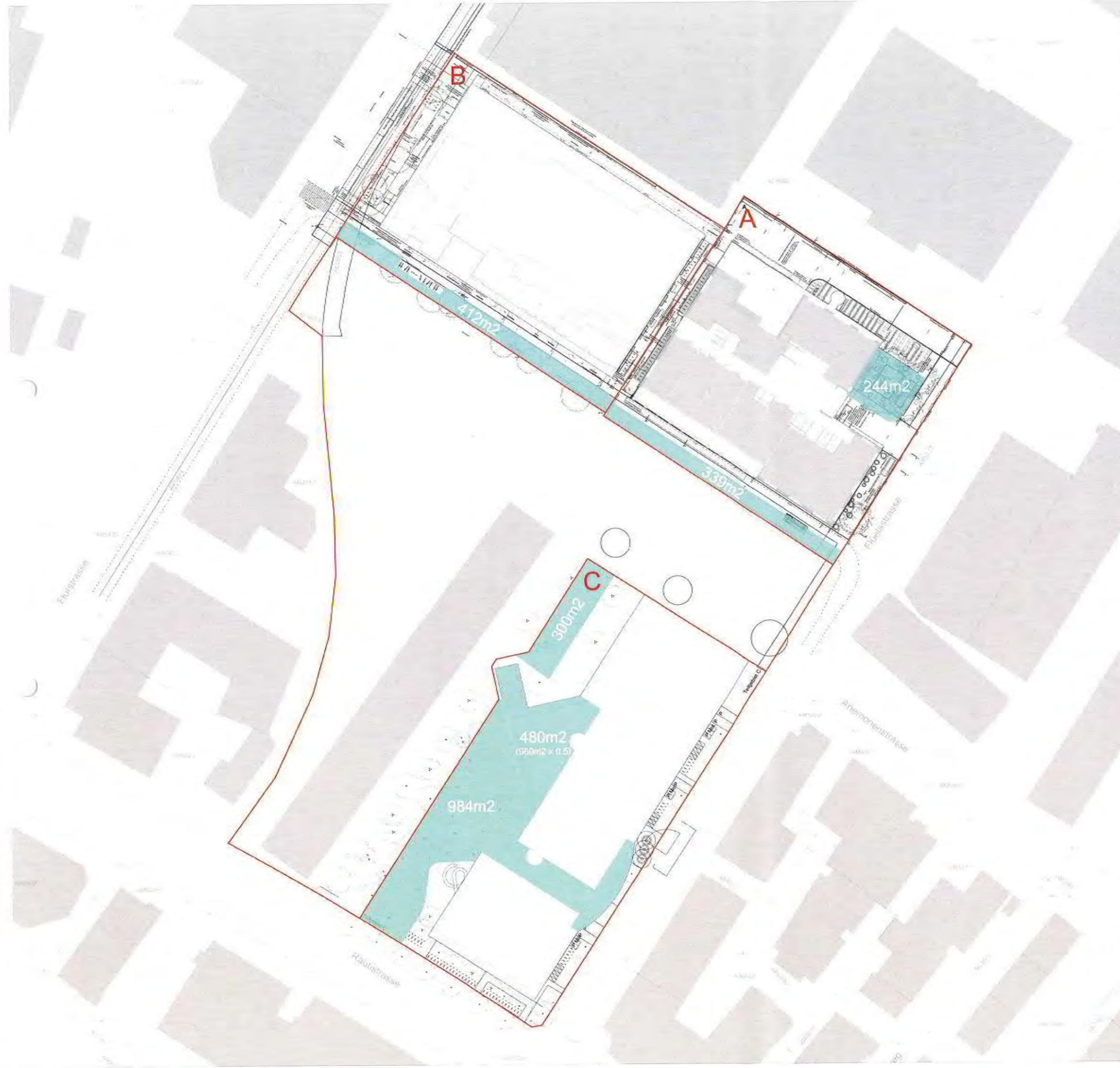
- Freiraum gemäss Regelung Baurechtsverträge
- Abgrenzung Teilgebiete
- Situation Richtprojekte
- AV-Daten / bestehende Gebäude (Stand Februar 2020)

Baufeld	Freiraum	Gefordeter Freiraum	Umfang Beteiligung
Baufeld A	583 m <sup>2</sup>	1'093 m <sup>2</sup>	510 m <sup>2</sup>
Baufeld B	412 m <sup>2</sup>	2'132 m <sup>2</sup>	1'720 m <sup>2</sup>
Baufeld C	1'764 m <sup>2</sup>	1'767 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup> *
<b>Total</b>	<b>2'759 m<sup>2</sup></b>	<b>4'992 m<sup>2</sup></b>	<b>2'230 m<sup>2</sup></b>

\*Rundungsdifferenz: 3 m<sup>2</sup>

31. MRZ. 2021

*H. Künzler*  
*H. S. Z. W.*  
*[Signature]*



Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht

Teilgebiet B

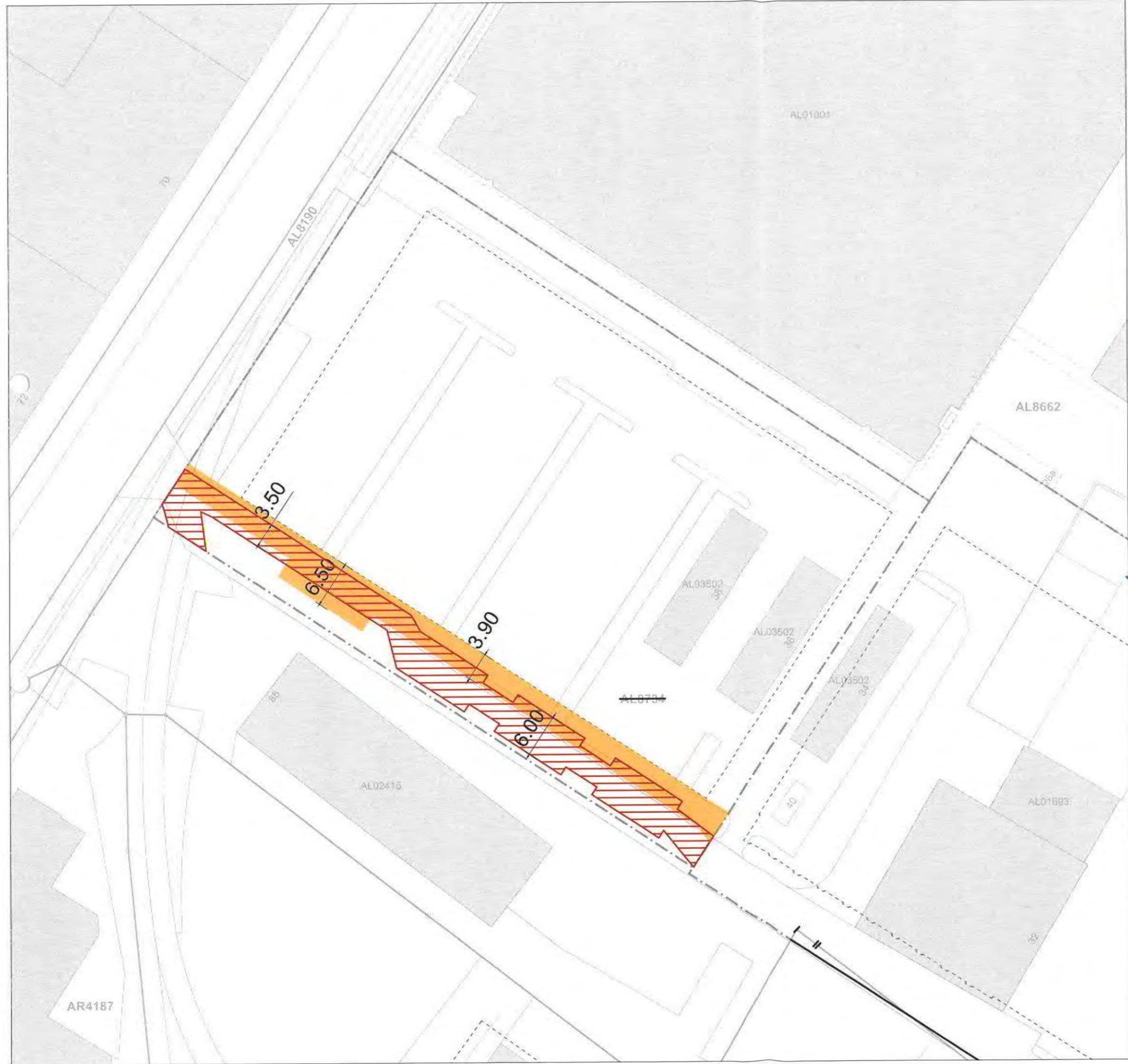
Masstab 1:500

Inhalt

-  Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht für die Öffentlichkeit und Feuerwehrezufahrt, Teilgebiet B
-  Feuerwehrezufahrt / -stellflächen, Teilgebiet B
-  Mutationsvorschlag Geomatik + Vermessung Stadt Zürich (Stand 12.03.2021)
-  Parzellengrenzen bestehend
-  Teilgebietsgrenzen Privater Gestaltungsplan Koch-Areal
-  Gebäudegrundfläche Richtprojekte
-  AV-Daten (Stand 2019)

31. MRZ. 2021

*Handwritten signature and initials:*  
vs K...  
H. U. - r  
[Signature]



# Mitbenützungsrecht am öffentlichen Raum

## Teilgebiet B

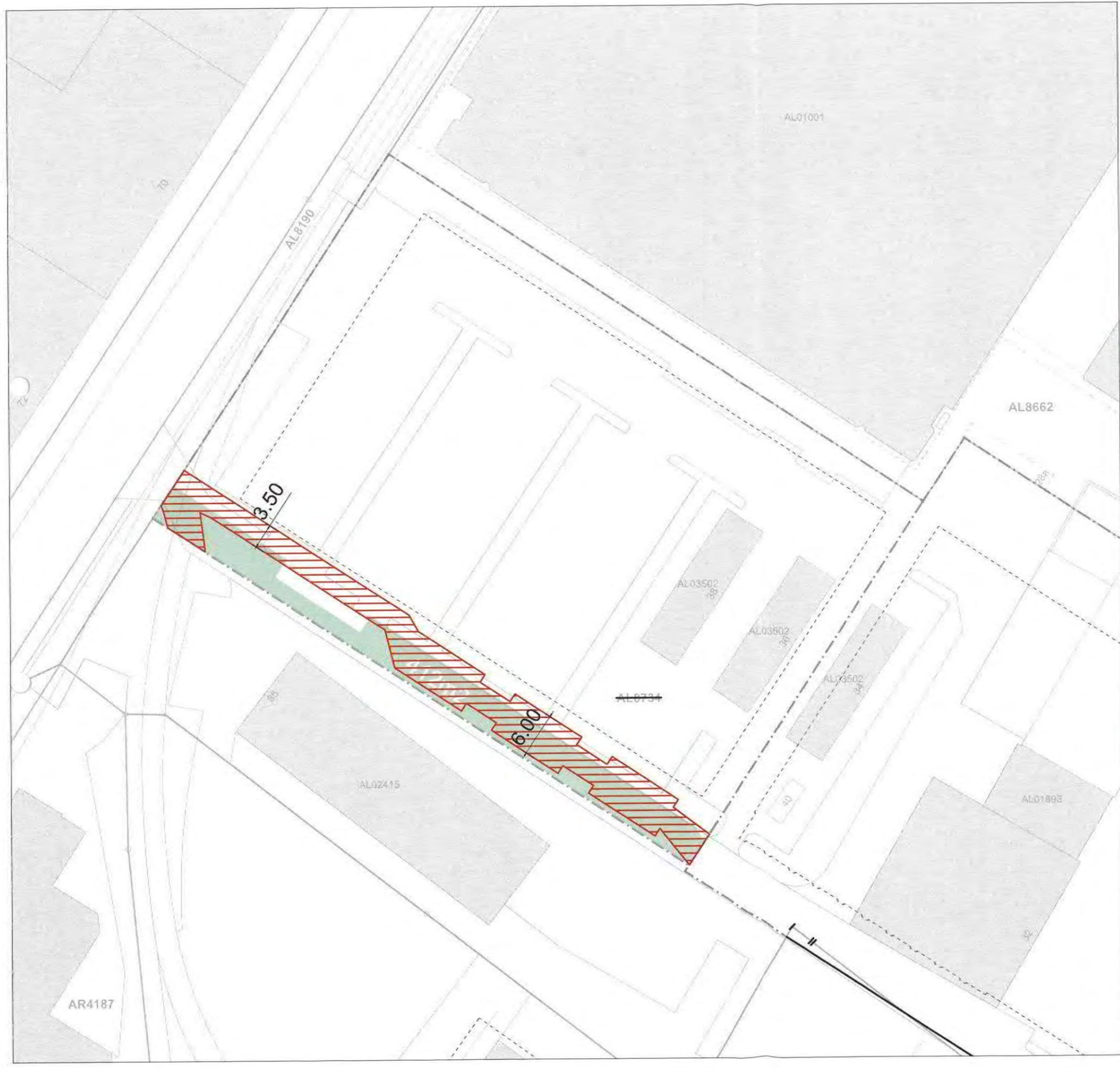
Massstab 1:500

### Inhalt

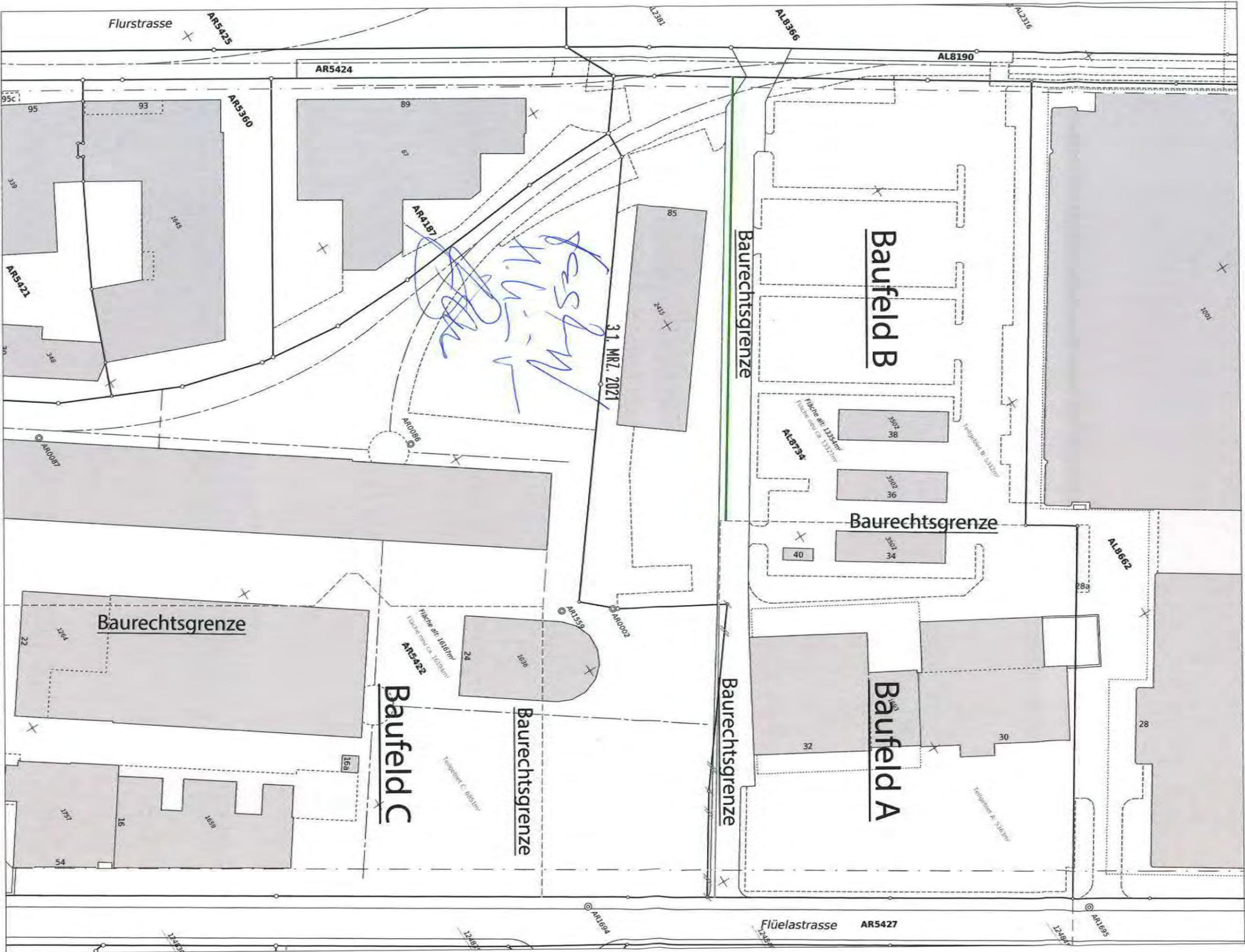
-  Mitbenützungsrecht am öffentlichen Freiraum, Teilgebiet B
-  Feuerwehrzufahrt / -stellflächen, Teilgebiet B
-  Mutationsvorschlag Geomatik + Vermessung Stadt Zürich (Stand 12.03.2021)
-  Parzellengrenzen bestehend
-  Teilgebietsgrenzen Privater Gestaltungsplan Koch-Areal
-  Gebäudegrundfläche Richtprojekte
-  AV-Daten (Stand 2019)

31. MRZ. 2021

*H. Lü...*  
*H. S. ...*  
*[Signature]*



# Dienstbarkeitsplan zu Ziffer 5.16c - Näherpflanzrecht



Sickerrinne

Teilgebiet B

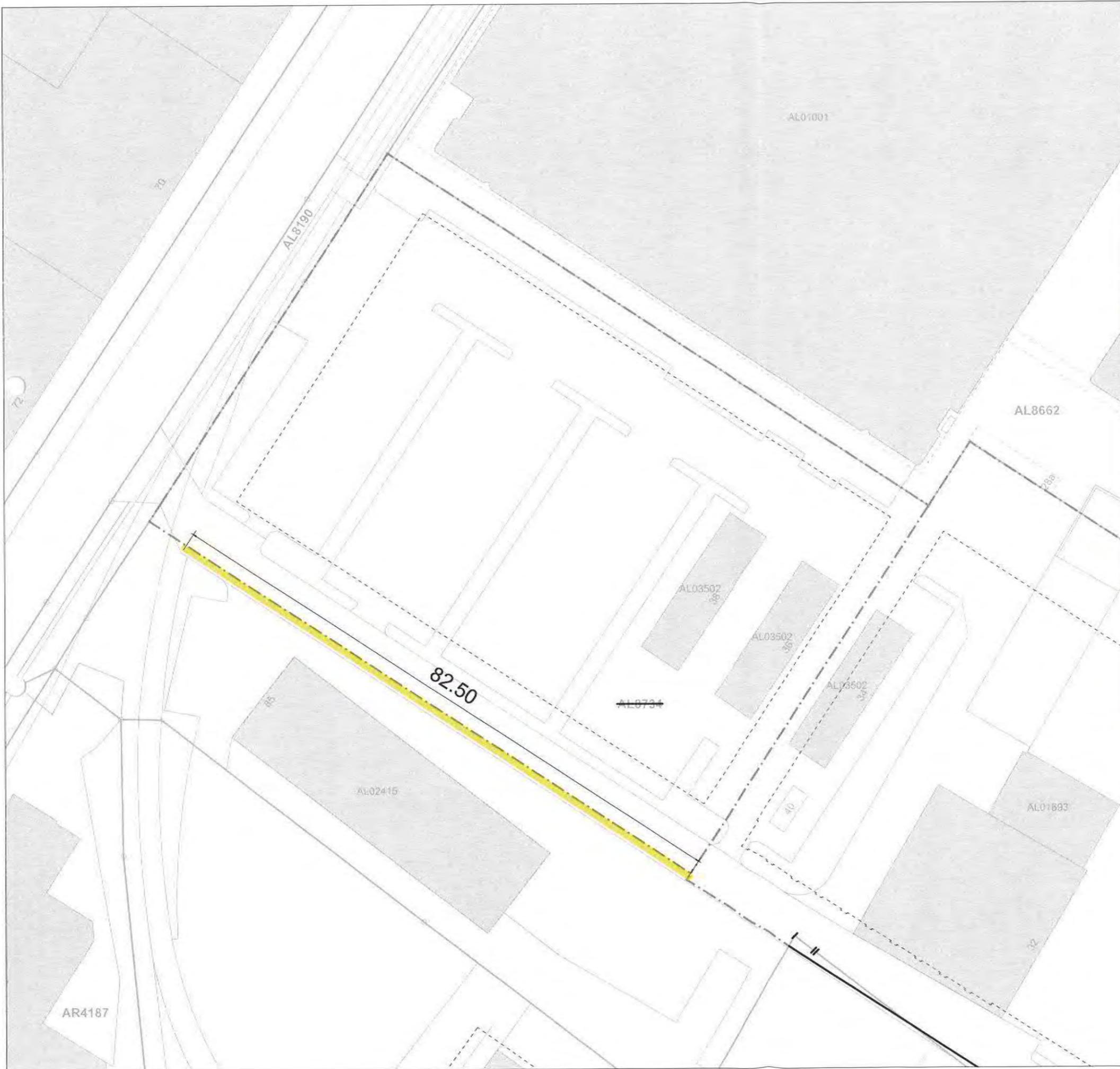
Masstab 1:500

Inhalt

-  Bau und Fortbestandsrecht für Sickerrinne sowie Durchleitungsrecht für Sickerwasser, Teilgebiet B
-  Mutationsvorschlag Geomatik + Vermessung Stadt Zürich (Stand 12.03.2021)
-  Parzellengrenzen bestehend
-  Teilgebietsgrenzen Privater Gestaltungsplan Koch-Areal
-  Gebäudegrundfläche Richtprojekte
-  AV-Daten (Stand 2019)

31. MRZ. 2021

*Handwritten signatures and initials in blue ink:*  
 H. H. ...  
 AS ...  
 ...



Diese Urkunde (samt Beilagen bzw. Plänen welche integrierende Bestandteile dieses Vertrages bilden) enthält den mir mitgeteilten übereinstimmenden Parteiwillen. Sie ist von den in der Urkunde genannten erschienenen Personen durch Selbstlesen zur Kenntnis genommen, als richtig anerkannt, genehmigt und unterzeichnet worden.

**Vorbehalte:**

Die Parteien wurden von der Urkundsperson auf folgendes aufmerksam gemacht:

zu Ziff. 2.2: dass sich aus der zwingenden Natur von Art. 779g ZGB ergibt, dass die Parteien die Berechnung der Heimfallsentschädigung beim vorzeitigen Heimfallsrecht des Grundeigentümers nicht im Baurechtsvertrag regeln können. Diese Bestimmungen sind sowohl für die Parteien als auch für den Richter nicht verbindlich. Für die Festsetzung des Betrages der Heimfallsentschädigung sind allein die Umstände im Zeitpunkt der Ausübung des Heimfallsrechts massgebend.

Zu Ziff. 5.4.2: dass ein vertraglicher Rechtsmittelverzicht (keine Erhebung von Baueinsprachen) für die Parteien nicht verbindlich ist. Der Einspracheverzicht kann nur gültig sein, wenn er in Kenntnis des konkreten Bauprojekts ergeht.

Zu Ziff. 5.14: dass es nicht zulässig ist die Belastbarkeit des Baurechtsgrundstücks durch beschränkte dingliche Rechte (u.a. Unterbaurecht) vertraglich einzuschränken.

Zu Ziff. 5.23: dass die Übertragung des Baurechts nicht eingeschränkt werden kann (würde Verlust der Selbständigkeit bedeuten) und für die Parteien, als auch das Grundbuchamt, nicht verbindlich ist. Das Grundbuchamt könnte die Eintragung des selbständigen und dauernden Rechts (da eben die Selbständigkeit fehlt) verweigern.

Den Parteien ist bekannt, dass sie sämtliche Konsequenzen aus allfälligen Streitigkeiten über die Auslegung oder Nichtanwendung der erwähnten Vertragsbestimmungen über den vorzeitigen Heimfall, keine Erhebung von Baueinsprachen, Unzulässigkeit Unterbaurecht und Einschränkung Übertragbarkeit alleine zu tragen haben, ohne die Urkundsperson oder den Staat Zürich dafür haftbar machen zu können. Sie haben trotzdem auf die Beurkundung bestanden.

Zürich, 31.03.2021, 08.55 Uhr

**NOTARIAT ALTSTETTEN-ZÜRICH**



Irma Stocker, Notariatsassistentin

## **BESTÄTIGUNG**

Öffentlich beurkundet, zur Eintragung ins Grundbuch Altstetten-Zürich  
jedoch noch nicht angemeldet.

Zürich, 31.03.2021



**NOTARIAT ALTSTETTEN-ZÜRICH**

Irma Stocker, Notariatsassistentin

Öffentliche Beurkundung

## Kaufvertrag

**UBS AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich und Basel, CHE-101.329.561,  
Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich,

heute vertreten durch die beiden zur Kollektivunterschrift zu zweien berechtig-  
ten Herren Beat Cavegn, geb. 11.05.1957, von Zürich und Ruschein, in Zü-  
rich, Läufebachweg 11 und Thomas Gehrig, geb. 24.04.1970, von Degers-  
heim-Magdenau/SG, in Rapperswil-Jona, Rankhöhenstr. 5

– nachfolgend die «veräussernde Partei» genannt –

verkauft an

**Stadt Zürich**, Liegenschaftenverwaltung, Morgartenstrasse 29, 8022 Zürich,

heute mit schriftlicher Vollmacht des Finanzdepartements vertreten durch Herr  
Pascal Bitterli, geb. 28.04.1975, von Wisen/SO, in 8055 Zürich, Baumhal-  
denstrasse 62, Teamleiter Immobiliengeschäfte

– nachfolgend die «erwerbende Partei» genannt –

Folgendes:

### Grundbuchamtskreis Altstetten-Zürich

**A)**

Ca. 13'008 m<sup>2</sup> von Kataster Nr. AL8193 laut Mutationsvorschlag vom  
29.10.2013 mit „AL8193B“ bezeichnet und nachfolgend so genannt.

Beschrieb der Liegenschaft Kataster Nr. AL8193:

### **Stadtquartier Zürich-Altstetten**

Grundbuch Blatt 3442, Liegenschaft, Kataster Nr. AL8193, Spitaleren

- Schreiben Wasserversorgung der Stadt Zürich vom 25. Oktober 2013 betreffend Rohrbruch Flurstrasse 85
- Teile des Verkaufsobjekts Kat.Nr. AR5422 werden seit anfangs 2013 von Drittpersonen (Liegenschaftsbesetzer) widerrechtlich besetzt und der veräussernden Partei der Zutritt verwehrt. Als Folge davon konnte folgenden behördlichen Aufforderungen bisher nicht Folge geleistet, und behördliche Empfehlungen konnten nicht umgesetzt werden:
  - o Schreiben ewz vom 7. Mai 2013 und 7. November 2013 betreffend Liegenschaft Rautistrasse 26, 8047 Zürich, Aufforderung zur Einreichung von Sicherheitsnachweisen für elektrische Installationen
  - o Schreiben ewz vom 7. Mai 2013 und 7. November 2013 betreffend Liegenschaft Rautistrasse 16a, 8047 Zürich, Aufforderung zur Einreichung von Sicherheitsnachweisen für elektrische Installationen
  - o Schreiben Wasserversorgung der Stadt Zürich vom 13. September 2013 betreffend hoher Wasserverbrauch.

6. Alllasten, Bauherren-Altlasten, belasteter Boden: Die Parteien vereinbaren was folgt:

a) Die veräussernde Partei bestätigt, dass die Vertragsobjekte AL8193B und AR5422 im kantonalen Kataster für belastete Standorte (KbS) eingetragen sind (Kataster der belasteten Standorte des Kantons Zürich, Standort-Nrn. I.5178-1, I.5178-2, I.5178-3, I.5178-4, D.N97-1, D.N97-2, I.5176-6, I.5176-7); die übrigen Vertragsobjekte sind nicht im kantonalen Kataster für belastete Standorte (KbS) eingetragen. Sollten Vertragsobjekte unabhängig von einer Bautätigkeit saniert werden müssen (Altlast gemäss Art. 32c ff. USG), oder sollte sich anlässlich der Bautätigkeit zeigen, dass belastetes Material ausgehoben werden muss, z.B. bei einer sog. Bauherren-Altlast, d.h. ein belasteter Standort, der wegen einer Bautätigkeit zu sanieren ist, oder anderweitig belasteter Boden oder belastetes Abbruchmaterial vorliegt, welcher/welches entsorgt (z.B. Inertstoff-, Reststoff-, Reaktordeponie usw.) oder vor Ort behandelt werden müsste oder andernorts nur mit Einschränkungen wiederverwendet werden könnte (vgl. insbesondere Art. 32b<sup>bis</sup> USG betreffend Bauherren-Altlasten und Art. 33ff. USG betreffend Belastung des Bodens), verpflichtet sich die erwerbende Partei, die veräussernde Partei sofort zu informieren und die veräussernde Partei verpflichtet sich, die entstehenden Mehrkosten für Sanierung, Überwachung, Entfernung und Entsorgung, inkl. die Kosten für die notwendigen Untersuchungen und Konzepte sowie für die Einbringung von Ersatzmaterial (z.B. Humus), aber exkl. die Kosten für bauliche Sicherungsmassnahmen, welche zur Durchführung von Aushubarbeiten entlang von öffentlichen Strassen getroffen werden müssen (z.B. Baugrubensicherung, Sicherung von angrenzenden Bauten/Grundstücken), vollumfänglich zu übernehmen. Die Verpflichtung zur Kostenübernahme durch die veräussernde Partei besteht auch für den Fall, dass bei einem allfälligen Abbruch der bestehenden Gebäude belastete, gesundheits- oder umweltgefährdende Materialien und / oder Stoffe abgebaut und / oder entsorgt wer-

den müssen (z.B. Asbest, kontaminierte Bauteile oder Materialien). Die Pflicht zur Kostenübernahme erfasst sowohl den Ab-/Rückbau wie auch die Entsorgung. Die veräussernde Partei hält die erwerbende Partei schadlos, falls Dritte durch Belastungen der genannten Arten geschädigt werden und Ansprüche gegen die erwerbende Partei erheben.

b) Die veräussernde Partei und die erwerbende Partei werden sich über die Art und Weise, die Vornahme, den Zeitpunkt und den Ablauf von Aus-  
hub, Entsorgung etc. einigen, wobei der Grundsatz gilt, dass die geringstmöglichen Kosten für die veräussernde Partei daraus resultieren und zur Feststellung der kostengünstigsten Variante jeweils in Absprache zwischen den Parteien mindestens drei Offerten (von Ingenieuren, Unternehmern, Geologen, Deponien, Transportunternehmen usw.) einzuholen sind. Grundsätzlich ist die veräussernde Partei zur Beseitigung und Entsorgung des belasteten Materials nur soweit verpflichtet, als es zur Realisation des von der erwerbenden Partei geplanten Bauvorhabens notwendig ist oder von den Behörden angeordnet wird.

c) Die Durchführung, Überwachung und Kontrolle der Entsorgungsarbeiten nach Massgabe der Genehmigung des Entsorgungskonzeptes durch die kantonale Baudirektion und das AWEL sowie aller weiteren behördlich angeordneten Sanierungs- und Überwachungsmassnahmen obliegt ausschliesslich der veräussernden Partei. Die veräussernde Partei wird eine im Bereich von Altlastensanierungen versierte Firma mit der Durchführung der Entsorgungsarbeiten und allfälliger weiterer Sanierungs- und Überwachungsmassnahmen beauftragen und alle für diese Arbeiten notwendigen Bewilligungen einholen.

d) Die erwerbende Partei räumt der veräussernden Partei sämtliche für die Durchführung der Entsorgungs-, Sanierungs- und Überwachungsarbeiten notwendigen Zutritts- und anderweitigen Rechte ein. Die veräussernde Partei entlastet die erwerbende Partei, falls die erwerbende Partei durch die zuständigen Behörden (z.B. im Rahmen einer Kostenverteilerverfügung i.S.v. Art. 32d Abs. 4 USG oder Sicherstellungsanordnungen gemäss Art. 32d<sup>bis</sup>) oder zivilrechtlich zu der in dieser Bestimmung umschriebenen Thematik in Anspruch genommen werden sollte.

e) Die erwerbende Partei verzichtet auf Sicherstellung dieser Kosten. Soweit die veräussernde Partei zur Entlastung der erwerbenden Partei verpflichtet ist, hat ihr die erwerbende Partei Zug um Zug gegen Ausrichtung der Entlastungszahlung sämtliche Regressansprüche gegenüber Dritten, welche eine Abfall- und/oder Schadstoffbelastung verursacht haben, abzutreten. Die Parteien sind auf die Verjährungsfristen des Obligationenrechtes zur Durchsetzung privatrechtlicher Ansprüche hingewiesen worden (Art. 219 Abs. 3 OR).

f) Falls die Behörde gegenüber der erwerbenden Partei im Zusammenhang mit dieser Bestimmung (Ziffer 6) Anordnungen trifft, hat die erwerbende Partei der veräussernden Partei ohne Verzug Mitteilung zu machen.

g) Für nachweisbare Mehrkosten infolge behördlicher Verfügungen und Anordnungen haftet die veräussernde Partei vollumfänglich gegenüber der erwerbenden Partei.

h) Die Haftung der veräussernden Partei für Forderungen, die nicht bis zu diesem Zeitpunkt schriftlich geltend gemacht worden sind, endet fünfzehn Jahre nach Eigentumsübertragung. Vorbehalten bleiben zwingende gesetzliche Bestimmungen.

7. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt. Sie wissen, dass sie dafür solidarisch haften.
8. Die erwerbende Partei hat von den Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer Kenntnis genommen.

Auf eine Sicherstellung der von der veräussernden Partei zu bezahlenden Grundstückgewinnsteuer verzichtet die erwerbende Partei.

9. Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsgesetzes (VVG). Private Schaden- und Haftpflichtversicherungen gehen auf die erwerbende Partei über, sofern sie nicht innert 30 Tagen, von der Eigentumsübertragung an gerechnet, den Versicherungsgesellschaften schriftlich mitteilt, sie lehne den Übergang ab.

Die Vertragsobjekte sind in der kollektiven Versicherungspolice der veräussernden Partei eingeschlossen, so dass die Versicherung nicht auf die erwerbende Partei übergehen kann. Die erwerbende Partei hat demnach rechtzeitig entsprechende Versicherungen abzuschliessen.

Die obligatorische Versicherung bei der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich für Feuer- und Elementarschäden geht von Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über.

10. Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR).

Mit Bezug auf die Vertragsobjekte bestehen im Zeitpunkt der heutigen Beurkundung folgende Mietverträge:

- Mietvertrag mit Zirkus Chnopf vom 20. September 2013 betreffend Landfläche auf den Verkaufsobjekten Kat.Nr. AR5422 und AL8193B
- Mietvertrag mit IBM Schweiz AG vom 20. Januar 2010 betreffend 5 Parkplätze auf Kiesplatz Flurstrasse 65

Die vorgenannten, über die Vertragsobjekte bestehenden Mietverhältnisse gehen mit der Eigentumsübertragung von Gesetzes wegen anteilmässig auf die erwerbende Partei über (Art. 261 Abs. 1 OR). Die entsprechenden Mietverträge samt den dazugehörigen Unterlagen sind der erwerbenden Partei in Fotokopie bis zur Eigentumsübertragung zu übergeben.

Die Parteien werden die Mieter gemeinsam über die Handänderung informieren.

## **Vereinbarung**

**zwischen**

**Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich**  
Gertrudstrasse 103, 8003 Zürich,

nachstehend **Bauträger**,

**und**

**UBS AG,**  
Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich,

nachstehend **UBS**,

**und**

**Stadt Zürich,**  
Liegenschaften, Morgartenstrasse 29, 8022 Zürich

nachstehend **Stadt**

### **betreffend Koch-Areal Zürich Realleistung und Kostentragung für Belastungen im Baufeld B**

Mit Kaufvertrag vom 27. November 2013 verkaufte UBS die Liegenschaften Zürich, Kat.-Nr. AR5422 sowie alt Kat.-Nrn. AL5093, AL2414 und AL8663, heute Kat.-Nr. AL8734, (gesamthaft das sog. „Koch-Areal“ bildend), an die Stadt.

Die Stadt teilt das Koch-Areal in die vier Baufelder A-C und Quartierpark gemäss folgendem Plan auf:



Baufeld A Gewerbe (Bauträger: Senn):	5 363 m <sup>2</sup>
Baufeld B Wohnen (Bauträger: ABZ):	5 312 m <sup>2</sup>
Baufeld C Wohnen (Bauträger: Kraftwerk1):	6 850 m <sup>2</sup>
Quartierpark (Bauträger: Grün Stadt Zürich):	11 996 m <sup>2</sup>

Für das Baufeld B plant die Stadt dem Bauträger ein Baurecht einzuräumen (der **Baurechtsvertrag**). Der Bauträger plant gemäss beiliegendem Richtprojekt (Beilage 1), auf dem Baufeld B ein Wohn- und Gewerbehaus (nachfolgend **Projekt** genannt) zu realisieren. Das Projekt basiert im Wesentlichen auf dem Siegerprojekt "MOERAKI" (das **Siegerprojekt**) des abgeschlossenen Projektwettbewerbs, welcher im Grundsatz auf den mit der Bauträgersausschreibung 2017 definierten Entwicklungs-/Nutzungsvorstellungen und Anforderungen der Stadt für das Kochareal ausgelobt wurde.

Den Parteien ist bekannt, dass im Untergrund des Baufelds B und in den bestehenden Bauten auf Baufeld B belastete, gesundheits- oder umweltgefährdende Materialien und/oder Stoffe vorhanden sein können (wie z.B. mit Schad- und/oder Fremdstoffen belastetes Boden- und/oder Aushubmaterial, Asbest, kontaminierte Bauteile und/oder Materialien; nachfolgend gesamthaft **Belastungen** genannt). Im Kaufvertrag vom 27. November 2013 zwischen UBS und der Stadt

wurde der Umgang mit diesen Belastungen in Ziff. 6 der weiteren Bestimmungen geregelt (vgl. Beilage 2), wonach UBS im Grundsatz die projektbezogenen Altlastensanierungskosten vollumfänglich übernimmt.

Zur Regelung der **Realleistungs- und Kostentragungspflichten** betreffend Belastungen im Zusammenhang mit der Neuüberbauung des Baufeld B des Koch-Areals durch den Bauträger vereinbaren die Parteien was folgt:

## 1. **Koordinationsstelle Stadt Zürich**

- 1.1 Die Stadt bestimmt auf ihre Kosten eine Koordinationsstelle (nachfolgend **Koordinationsstelle** genannt), die als Schnittstelle zwischen UBS und Fachberater auf der einen Seite und dem Bauträger auf der anderen Seite fungiert.
- 1.2 Der Bauträger ist verpflichtet, für sämtliche Anliegen im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung die Koordinationsstelle Stadt Zürich zu kontaktieren. Davon ausgenommen ist die im Entsorgungskonzept zu regelnde, direkte Koordination der Bauträger mit dem Fachberater gemäss 3.3. Die Koordinationsstelle koordiniert die Kommunikation zwischen UBS/Fachberater und Bauträger, sodass der UBS aufgrund des Beizugs des Bauträgers durch die Stadt kein zusätzlicher Aufwand entsteht.

## 2. **Fachberater/Entsorgungskonzept**

- 2.1 UBS hat in Absprache mit der Stadt die Firma Jäckli Geologie AG (nachfolgend **Fachberater** genannt), Albulastrasse 55, 8048 Zürich, als qualifizierten Fachberater für Belastungen im Untergrund und in der Gebäudesubstanz gewählt.
- 2.2 UBS hat den Fachberater beauftragt, aufgrund der bereits vorhandenen Erkenntnisse (vgl. Beilagen) eine den Anforderungen von Art. 16 VVEA und den Anforderungen des AWEL für den Umgang mit Bauabfällen entsprechende **Ermittlung** der Belastungen im Untergrund und in der Gebäudesubstanz durchzuführen und basierend auf dem Projekt des Bauträgers ein **Entsorgungskonzept** auszuarbeiten.  
Der Vertrag mit dem Fachberater enthält eine Verpflichtung, dass das Entsorgungskonzept rechtzeitig bis zur Einreichung des Baugesuchs vorliegen wird, sofern der Bauträger seinen Verpflichtungen gemäss Ziff. 2.3 zeitgerecht nachkommt.

- 2.3 Der Bauträger stellt dem Fachberater die für die Ausarbeitung des Entsorgungskonzepts erforderlichen Dokumente und Informationen (z.B. Projektpläne) mit einer Vorlaufzeit von 6 Monaten zur Verfügung.
- Die Wahl des Projektes durch den Bauträger erfolgte in einem Wettbewerb, wobei der Bauträger das gemäss den Wettbewerbsbedingungen beste Projekt gewählt hat, ohne dass er dabei die Höhe der Dekontaminations- und Entsorgungskosten berücksichtigen musste. Bei der Verwirklichung des gewählten Projekts ist der Bauträger dagegen gemäss Ziffer 4.5 verpflichtet, sicherzustellen, dass für UBS die geringstmöglichen Dekontaminations- und Entsorgungskosten resultieren.
- 2.4 Das Entsorgungskonzept muss gewährleisten, dass alle vom Projekt betroffenen Belastungsvorkommen rechtskonform, nach den behördlichen Anordnungen und nach dem Stand der Technik beseitigt und entsorgt werden.
- 2.5 Belastungen, die weder für die Realisation des Projekts noch wegen behördlichen Anordnungen beseitigt werden müssen, bleiben vor Ort, es sei denn, der Bauträger oder die Stadt übernehme die Kosten für deren Beseitigung und Entsorgung (siehe dazu Ziff. 4.3).
- 3. Vergabe und Ausführung der Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten**
- 3.1 Basierend auf dem bewilligten Entsorgungskonzept schreibt der Bauträger die (a) zur Beseitigung und Entsorgung der Belastungen erforderlichen Arbeiten zusammen mit (b) den übrigen Abbruch- und Aushubarbeiten (inkl. Bohraushub für die erforderlichen Pfahlfundationen, soweit dies zur Beseitigung und Entsorgung der Belastungen zwingend notwendig ist) aus und holt dazu mindestens drei Offerten von in Altlastensanierungen versierten Firmen (**Sanierungsunternehmer**) ein, unter Beilage des durch den Sanierungsunternehmer zu unterzeichnenden Werkvertrags. Dabei müssen sämtliche Positionen im Zusammenhang mit der Beseitigung und Entsorgung der Belastungen in der Ausschreibung separat aufgeführt werden; die entsprechenden Leistungsverzeichnisse werden im Rahmen des Entsorgungskonzepts (vgl. 2.1) vom Fachberater im Auftrag von UBS AG erstellt.
- 3.2 Die Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten werden nach einer von der Koordinationsstelle koordinierten Absprache zwischen UBS und dem Bauträger vom Bauträger zusammen mit den übrigen Abbruch- und Aushubarbeiten (inkl. Bohraushub für die erforderlichen Pfahlfundationen, soweit dies zur Beseitigung und Entsorgung der Belastungen

zwingend notwendig ist) an einen der offerierenden Sanierungsunternehmer vergeben und von diesem ausgeführt. Der entsprechende Werkvertrag wird zwischen dem Bauträger und dem Sanierungsunternehmer abgeschlossen. Dabei gelten folgende Regeln:

- Der Bauträger ist in der Wahl des Sanierungsunternehmers nach Konsultation der UBS via Koordinationsstelle in jedem Falle frei;
- Falls der Bauträger den Auftrag an den Sanierungsunternehmer vergibt, der für die Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten insgesamt das günstigste Angebot abgegeben hat, trägt die UBS die entsprechenden durch diesen Unternehmer in Rechnung gestellten Kosten gemäss Ziff. 4.1 nachstehend vollumfänglich;
- Falls der Bauträger einen anderen Sanierungsunternehmer als den in Bezug auf Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten günstigsten wählt (z.B. weil der gewählte Sanierungsunternehmer insgesamt für alle Arbeiten ein günstigeres Angebot abgab), so trägt die UBS die durch jenen Unternehmer in Rechnung gestellten Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten gemäss Ziff. 4.1 nur im Umfang des Angebots des Sanierungsunternehmers, der für die zur Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten insgesamt das günstigste Angebot abgegeben hat (massgebend ist die offerierte Gesamtsumme der Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten).

- 3.3 Die Fachbauleitung für die Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten im Untergrund und in der Gebäudesubstanz wird vom Fachberater gemäss Ziff. 2.1 und im Auftrag der UBS wahrgenommen und von der Koordinationsstelle im Auftrag der Stadt koordiniert. UBS hat sicherzustellen, dass der Fachberater während der gesamten Dauer der Abbruch- und Aushubarbeiten für die Bauträger im angemessenen Rahmen ansprechbar ist. Die Bauleitung des Bauträgers hat im Umfang der im Entsorgungskonzept definierten Entsorgungsarbeiten und der im Entsorgungskonzept definierten Organisationsstruktur direkten Zugriff auf den Fachberater (bspw. Weisungsbefugnis bei organisatorischen Belangen wie Zeitplan, Arbeits- und Präsenzzeiten etc.). Bei Belangen, die den Umfang der im Entsorgungskonzept definierten Entsorgungsarbeiten übersteigen, ist die UBS via Koordinationsstelle der Stadt Zürich beizuziehen. Die Bauleitung der übrigen Abbruch- und Aushubarbeiten ist alleinige Sache des Bauträgers.

#### 4. Kostentragung

- 4.1 UBS verpflichtet sich gegenüber dem Bauträger, die entstehenden Mehrkosten für Sanierung, Überwachung, Entfernung und Entsorgung, inkl. die Kosten für die notwendigen Untersuchungen und Konzepte sowie die Einbringung von Ersatzmaterial (z.B. Humus), in Bezug auf die notwendigen Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten vollumfänglich (bzw. bei Wahl eines anderen als des günstigsten Sanierungsunternehmers für dessen Arbeiten im Umfang gemäss Ziff. 3.2) zu übernehmen. Von dieser Kostenübernahme ausgeschlossen sind die Kosten für bauliche Sicherungsmassnahmen, welche zur Durchführung der Aushubarbeiten entlang der öffentlichen Strassen getroffen werden müssen (z.B. Baugrubensicherung, Sicherung von angrenzenden Bauten/Grundstücken). Die Verpflichtung zur Kostenübernahme durch UBS besteht auch für den Fall, dass bei einem allfälligen Abbruch der bestehenden Gebäude belastete, gesundheits- oder umweltgefährdende Materialien und / oder Stoffe abgebaut und / oder entsorgt werden müssen (z.B. Asbest, kontaminierte Bauteile oder Materialien). Die Pflicht zur Kostenübernahme erfasst sowohl den Ab-/Rückbau wie auch die Entsorgung. Die Kosten des Fachberaters für Ermittlung der Belastungen, Entsorgungskonzept und Fachbauleitung werden ebenfalls vollumfänglich von der UBS übernommen. Grundsätzlich ist UBS zur Beseitigung und Entsorgung des belasteten Materials nur soweit verpflichtet, als es zur Realisation des von dem Bauträger geplanten Bauvorhabens notwendig ist oder von den Behörden angeordnet wird. (Vgl. auch Ziffer 2.5)
- 4.2 Alle weiteren von Ziffer 4.1 nicht erfassten Kosten, insbesondere diejenigen für den Abbruch von Gebäuden ohne Belastungen und für den Aushub von Untergrundmaterial ohne Belastungen sowie Kosten für die Baugrubensicherung und die Sicherung von angrenzenden Bauten/Grundstücken, sofern es sich um sogenannte Ohnehinkosten handelt, trägt der Bauträger vollumfänglich selber. Auch Kosten für die Beseitigung und Entsorgung von Belastungen, die weder für die Realisation des Projekts noch wegen behördlichen Anordnungen beseitigt werden müssen, trägt der Bauträger vollumfänglich selber.

- 4.3 Die Grundlagen für die Berechnung der Mehrkosten gemäss Ziff. 4.1 und die Zuordnung der Kosten, welche gemäss Ziff. 4.2 vom Bauträger zu übernehmen sind, werden durch den Fachberater bereitgestellt. Dabei werden nur die effektiven Mehrkosten unter Berücksichtigung der Ohnehinkosten, die bei der Realisierung des Projekts ohne Belastungen angefallen wären in Rechnung gestellt.
- 4.4 Der Bauträger stellt dem Fachberater die für die Berechnung der Mehrkosten erforderlichen Dokumente und Informationen via Koordinationsstelle zur Verfügung.
- 4.5 Der Bauträger und UBS, koordiniert über die Koordinationsstelle, einigen sich, sofern nicht in diesem Vertrag oder im Entsorgungskonzept bindende Vorgaben gemacht werden, jeweils über die Art und Weise, die Vornahme, den Zeitpunkt und den Ablauf von Aushub, Entsorgung etc., wobei der Grundsatz gilt, dass die geringstmöglichen Kosten für die UBS daraus resultieren, unter Beachtung einer angemessenen Qualität und eines zeitlich dem Üblichen entsprechenden Baufortschritts. Soweit der Bauträger bereit ist, sämtliche Mehrkosten im Vergleich zur günstigsten Lösung zu übernehmen, kann er den Beteiligten auch ohne vorgängige Einigung direkt Anweisungen geben. Die UBS schuldet dann jene Kosten, welche bei Übernahme der von ihr vorgeschlagenen kostengünstigsten Lösung entstanden wären.

Falls im Rahmen der Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten zusätzliche Arbeiten anfallen, welche beim ursprünglichen Angebot des Sanierungsunternehmers nicht enthalten waren und welche gemäss Ziff. 4.1 von UBS zu tragen sind, hat der Bauträger die Wahl, entweder

- a) die zusätzlichen Arbeiten durch den ursprünglich ausgewählten Sanierungsunternehmer ausführen zu lassen. UBS trägt dabei die dadurch anfallenden Kosten im Verhältnis des Angebots des vom Bauträger gewählten Sanierungsunternehmers für die Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten zu dem günstigsten Angebot für diese Arbeiten (Beispiel: Offerte A war für die Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten 10% billiger als Offerte B, wenn der Bauträger Offerte B wählt, trägt UBS die Kosten für zusätzliche Arbeiten zu einem Anteil von 90%). Die prozentuale Berücksichtigung erfolgt auf Grund der offerierten Gesamtsumme der Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten;

- b) oder mindestens drei Offerten einzuholen (inkl. eines Angebots des Anbieters mit dem günstigsten Angebot gemäss Ziff. 3.2) und dann entweder
- i. nach Absprache mit der UBS (via Koordinationsstelle) den günstigsten Anbieter auszuwählen, dessen Kosten die UBS trägt, oder
  - ii. aus den Offerten einen eigenen Anbieter auszuwählen und sich von der UBS die Kosten des günstigsten Anbieters entschädigen zu lassen.
- 4.6 Die Planung, Durchführung, Überwachung und Kontrolle des Bauvorhabens obliegt ausschliesslich dem Bauträger, der sämtliche dafür anfallende Kosten trägt. Davon ausgenommen sind lediglich die Kosten, die gemäss Ziff. 4.1 in Bezug auf die notwendigen Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten anfallen und von UBS zu tragen sind. Der Bauträger ist dafür verantwortlich, dass die übrigen Bauarbeiten die Beseitigung und Entsorgung der Belastungen berücksichtigt.
- 4.7 Den Parteien ist bekannt, dass gemäss der abfallrechtlichen Untersuchung des Untergrunds des Koch-Areals durch die Jäckli Geologie AG Hinweise auf eine CKW-Hintergrundbelastung vorliegen, welche von ausserhalb des Koch-Areals stammt. Diese Belastung stammt vermutlich vom Kbs-Standort 0261/I.5013-003 an der Albisriederstrasse 245. Ausserdem ist davon auszugehen, dass auch weitere Belastungen auf dem Koch-Areal von anderen Grundstücken stammen. Sollte UBS sich in der Zukunft dazu entscheiden, die aufgrund der Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten bei UBS angefallenen Kosten gegenüber diesen Verursachern geltend zu machen, verpflichtet sich die Stadt als Eigentümerin des Koch-Areals UBS dabei soweit wie möglich zu unterstützen.
- 4.8 Die UBS ersetzt dem Bauträger die gemäss dieser Vereinbarung zu begleichenden Kosten zuzüglich gesetzlich geschuldeter Mehrwertsteuer jeweils spätestens 60 Tage nachdem die entsprechenden Kosten vom Bauträger im Aussenverhältnis beglichen werden mussten. Die Parteien sind verpflichtet, sich gegenseitig alle sachdienlichen Unterlagen und Auskünfte für eine korrekte Abrechnung zur Verfügung zu stellen.

- 4.9 Die Pflicht der UBS zur Kostentragung gemäss Ziff. 4.1 endet am 18. Dezember 2028. Sie umfasst deshalb nur solche Kosten, die vom Bauträger im Aussenverhältnis vor diesem Stichdatum gemäss Ziff. 4.8 beglichen und gegenüber der UBS vor diesem Stichdatum schriftlich geltend gemacht worden sind, unabhängig von der 60-tägigen Zahlungsfrist gemäss Ziff. 4.8. Vorbehalten bleiben zwingende gesetzliche Bestimmungen.
- 5. Verhältnis Vereinbarung/Kaufvertrag/Inkrafttreten/aufsch. Bedingung**
- 5.1 Die Regelung der Kostentragung nach den vorstehenden Ziff. 2 - 4 ergänzt und konkretisiert zwischen der UBS, dem Bauträger und der Stadt die Regelung in Ziff. 6 der weiteren Bestimmungen des Kaufvertrages zwischen UBS und der Stadt vom 27. November 2013, soweit diese das Baufeld B betreffen.
- 5.2 Mit der Erfüllung dieser Vereinbarung sind sämtliche Ansprüche der UBS und der Stadt gemäss Ziff. 6 der weiteren Bestimmungen des Kaufvertrages zwischen UBS und der Stadt vom 27. November 2013, soweit diese das Baufeld B betreffen, abgegolten.
- 5.3 Zwischen der UBS und dem Bauträger begründet diese Vereinbarung mit deren Inkrafttreten eine eigene, unabhängig vom unter Ziff. 5.1 genannten Kaufvertrag bestehende Vereinbarung, auf welche sich der Bauträger gegenüber der UBS direkt und ohne Mitwirkung der Stadt berufen kann.
- 5.4 Diese Vereinbarung tritt (auch für die übrigen Unterzeichnenden) erst in Kraft, nachdem sie von allen Parteien unterzeichnet wurde. Die hier begründeten Rechte und Pflichten stehen -- mit Ausnahme der Verpflichtung zur Einsetzung und Beauftragung des Fachberaters und zur Ausarbeitung des Entsorgungskonzepts gemäss Ziff. 2 -- unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Baurechtsvertrag zwischen dem Bauträger und der Stadt im Grundbuch eingetragen wird. Solange und soweit die soeben genannte aufschiebende Bedingung nicht eintritt, hat keine der unterzeichnenden Parteien unter dieser Vereinbarung irgendwelche Leistungs-, Zahlungs- oder andere Verpflichtungen (mit Ausnahme der soeben genannten gemäss Ziff. 2). Tritt die aufschiebende Bedingung (Eintragung des Baurechts im Grundbuch) nicht bis zum 18. Dezember 2028 ein, oder wird vorher klar, dass die Bauträgerin das Baurecht nicht erwerben wird, fällt dieser Vertrag grundsätzlich entschädigungslos dahin. Die Bestimmungen des Kaufvertrags zwischen der UBS und der

Stadt gemäss Ziff. 5.1 sind dann von diesem Vertrag unberührt und Ziff. 5.3 gelangt nicht zur Anwendung.

- 5.5 Vom Grundsatz des entschädigungslosen Dahinfallens dieses Vertrages gemäss Ziff. 5.4 gibt es folgende Ausnahme: Fällt dieser Vertrag gemäss Ziff. 5.4 dahin und sind der UBS bereits externe Kosten für den Fachberater oder die Ausarbeitung des Entsorgungskonzepts gemäss Ziff. 2 entstanden, so sind diese der UBS durch den Bauträger wie folgt zu ersetzen: Externe Kosten für Fachberater oder die Ausarbeitung des Entsorgungskonzepts gemäss Ziff. 2, die dem Baufeld B exakt zugewiesen werden können, müssen vollumfänglich durch den Bauträger ersetzt werden; für alle solchen nicht exakt zuweisbaren Kosten wird der Bauträger anteilmässig gemäss Grösse der Baufelder entschädigungspflichtig.

Die interne Kostentragung zwischen der Stadt und der Bauträgerin richtet sich – für den Fall, dass die zwischen jenen Parteien abgeschlossene Risikovereinbarung zur Anwendung kommt – nach dieser Risikovereinbarung (die entsprechenden, der UBS ersetzten Kosten gelten dann als "Projektierungskosten" im Sinne von Ziff. 3 jener Vereinbarung).

- 5.6 Die Parteien verpflichten sich, sämtliche Bestimmungen dieser Vereinbarung allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, mit der Pflicht zur fortlaufenden Weiterüberbindung auf jeden späteren Rechtsnachfolger, mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.
- 5.7 Änderungen dieses Vertrages (auch eine Lockerung dieser Ziff. 5.7) bedürfen der Schriftform.
- 5.8 Ausschliesslicher Gerichtsstand ist die Stadt Zürich.

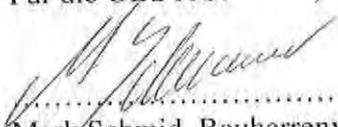
## 6. Beilagen

- Richtprojekt Baufeld B vom 16. April 2020 (Beilage 1)
- Kaufvertrags-Ausschnitt (Ziffer 6) vom 27. November 2013 zwischen UBS und Stadt (Beilage 2)
- Vorhandene Altlastenuntersuchungsberichte:
  - Dr. Heinrich Jäckli AG (19. Oktober 2020): Koch-Areal, Kat.-Nr. AR5422 und AL8734 Zürich-Albisrieden und Zürich-Altstetten; Ergebnisse abfallrechtlicher Untersuchungen des Untergrunds und Kostenprognose (Beilage 3.1)

- Dr. Heinrich Jäckli AG (10. September 2020): Rückbau Koch-Areal, Flüelast-  
rasse 30 und 32 Zürich-Altstetten: Erhebung von problematischen Baustoffen  
(«Gebäudecheck») (Beilage 3.2)
- Dr. Heinrich Jäckli AG (26. August 2020): Rückbau Koch-Areal, Flüela-,  
Rauti- und Flurstrasse Zürich: Nacherhebung von problematischen Baustoffen  
(Beilage 3.3)

Zürich, 29.03.21

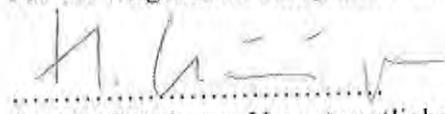
Für die UBS AG:

  
.....  
Mark Schmid, Bauherrenvertreter  
Corporate RE Project Management

  
.....  
Luca Eicke, Portfolio Manager  
Corporate RE Regional Portfolio Management

Zürich, 31.03.2021

Für die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich:

  
.....  
Martin Grüninger, Verantwortlicher  
Immobilienstrategie

  
.....  
Hans Rupp, Geschäftsführer

Zürich, 23.05.2021

Für die Stadt Zürich, Liegenschaften:

  
.....  
Astrid Heymann, Direktorin

Am 31.03.2021

Beilage 3  
(Baurechtsvertrag Teilgebiet C)

**Beilage 3 zu GR Nr. 2021/165**

Öffentliche Beurkundung

(mit Vorbehalt der Urkundsperson)

## **BAURECHTSVERTRAG**

### **Baufeld C**

zwischen der

**Stadt Zürich**, Liegenschaften Stadt Zürich,  
Morgartenstrasse 29, Postfach, 8022 Zürich

**«Grundeigentümerin»**

und der

**Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1**,  
Genossenschaft mit Sitz in Zürich, Heinrichstrasse 241, 8005 Zürich

(Firmennummer CHE-104.336.818)

**«Bauberechtigte»**



## Vorbemerkungen

Das Koch-Areal in Zürich-Albisrieden und Altstetten mit einer Grösse von gesamthaft 29'521 m<sup>2</sup> setzt sich aus den zwei Parzellen Kat. Nrn. AL8734 und AR5422 zusammen. Das Areal liegt heute brach und wird für verschiedene Zwecke zwischengenutzt. Auf dem Areal sollen bis 2024 rund 360 preisgünstige Wohnungen, Flächen für das Gewerbe und ein rund 12'000 m<sup>2</sup> grosser Quartierpark entstehen.

Die Stadt Zürich gibt den grössten Teil des Areals im Baurecht ab, wobei das Areal in vier Teilbereiche unterteilt wird: In einem Bereich entsteht ein öffentlicher Quartierpark, zwei Baufelder (B + C) sind für die Erstellung von gemeinnützigem Wohnungsbau vorgesehen und auf einem Baufeld (A) entsteht ein Gewerbehaus.

## 1. BAURECHTSDIENSTBARKEIT

Die Grundeigentümerin bestellt ein selbständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht im Sinne des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB), das mit folgendem Wortlaut als Personaldienstbarkeit zugunsten der Bauberechtigten und zulasten des nachbezeichneten Grundstücks im Grundbuch einzutragen und als Grundstück im Grundbuch aufzunehmen ist:

### 1.1. Personaldienstbarkeit

**«Selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Wohn- und Gewerbeüberbauung bis ..... (62 Jahre ab Grundbucheintrag)**

zugunsten      Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1, mit Sitz in Zürich, CHE-104.336.818

zulasten        Kat. Nr. .... (ehemals AR5422)      Grundbuchblatt 1862

### Inhalt und Umfang

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes gestattet der Bauberechtigten auf der im Vertragsplan gelb bemalte bzw. auf dem im Plan der Nachführungsmutation Nr. .... als SR .... eingezeichneten Fläche im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie der vertraglichen Vereinbarungen eine Wohn- und Gewerbeüberbauung zu erstellen und fortbestehen zu lassen.

Die Bauberechtigte ist befugt, die nicht überbaute Baurechtsfläche als Umgebung zu gestalten und zu benützen.

**Dauer**

Das Baurecht dauert 62 Jahre von der Grundbucheintragung an gerechnet.  
Optionen für Baurechtsverlängerung vgl. Ziff. 5.19 der weiteren Bestimmungen.

**1.2. Beschrieb des mit dem Baurecht belasteten Grundstücks****Stadtquartier Zürich-Albisrieden**

Grundbuch Blatt 1862, Liegenschaft, Kataster AR5422, EGRID CH788299917823, Spitaleren

**Angaben der amtlichen Vermessung:**

Kataster AR5422, EGRID CH788299917823, Spitaleren, Plan AR1  
16167 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

**Gebäude:**

- Gebäude Industrie, Nr. 26201036, Rautistrasse 24	411 m <sup>2</sup>
- Gebäude Industrie, Nr. 26201657, Rautistrasse 16a	11 m <sup>2</sup>
- Gebäude Wohnen, Nr. 26201264, Rautistrasse 22	1749 m <sup>2</sup>
- Gebäude Industrie, Nr. 26201757, Flüelastrasse 54	431 m <sup>2</sup>
- Gebäude Industrie, Nr. 26200506, Rautistrasse 26	1823 m <sup>2</sup>
- Gebäude Industrie, Nr. 26201659, Rautistrasse 16	556 m <sup>2</sup>
- Nebenbaute, Nr. n.n.	260 m <sup>2</sup>

**Bodenbedeckungsarten:**

- Gebäude	4981 m <sup>2</sup>
- Strasse, Weg	27 m <sup>2</sup>
- befestigte Fläche	11083 m <sup>2</sup>
- Gartenanlage	76 m <sup>2</sup>

**Dienstbarkeit**

Recht / Last / Grunddienstbarkeit

Näherbaurecht

zugunsten und zulasten

Grundbuch Blatt 3962, Kataster AR4187, EGRID CH749199788143, Zürich-Albisrieden

Grundbuch Blatt 4504, Kataster AL8734, EGRID CH479171249907, Zürich-Altstetten

dat. 25.09.2013, Beleg 348, EREID CH2373-0000-0014-23655

**Grundpfandrechte**

Keine

**Grenzen**

Gemäss vorgelegtem Plan

### **Bemerkungen**

1. Den Parteien ist der Wortlaut und die Bedeutung der Dienstbarkeit bekannt; auf eine vollständige Wiedergabe an dieser Stelle wird verzichtet.
2. Vom belasteten Grundstück sind mit diesem Baurecht materiell nur ca. 6'850 m<sup>2</sup> betroffen (Vertragsobjekt).

Gemäss Verordnung des Bundesrates über die amtliche Vermessung vom 18.11.1992 darf die Grundbuchanmeldung für die Aufnahme eines flächenmässig ausgeschiedenen, selbständigen und dauernden Rechts, das nur einen Teil einer Liegenschaft belastet, nur entgegengenommen werden, wenn die Dienstbarkeitsgrenze durch den zuständigen Geometer vermessen wurde und die Mutationsurkunde vorliegt. Bis zur Anmeldung der Baurechtsdienstbarkeit zur Eintragung ins Grundbuch wird die Grundeigentümerin auf ihre Kosten die Mutationsurkunde in Auftrag geben und dem Grundbuchamt einreichen.

3. Im Zusammenhang mit der Begründung des Baurechtes Baufeld A ist eine Bereinigung der Grenzen zwischen den Grundstücken Kat. Nr. AL8734 und AR5422 notwendig. Die Grenzbereinigung wird vor dem grundbuchlichen Vollzug dieser Baurechtsbegründung im Grundbuch eingetragen, dementsprechend ändert sich die Fläche und die Katasternummer des mit dem Baurecht belasteten Grundstück (Ziff. 1.2.).

## **2. BEENDIGUNG DES BAURECHTSVERHÄLTNISSES**

### **2.1. Ordentlicher Heimfall**

Auf den Zeitpunkt des Ablaufs des Baurechts gehen die durch die Bauberechtigte erstellten Bauten und Anlagen in das Eigentum der Grundeigentümerin über. Diese entschädigt die ausgewiesenen, noch nicht amortisierten Nettoanlagekosten (Erstellungskosten zuzüglich späterer Wertver-

mehrungen, abzüglich allfälliger Subventionen, die dannzumal noch bestehen und rückzahlungspflichtig sind).

Die Nettoanlagekosten sind gemäss dem jeweils gültigen Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger zu amortisieren, derzeit ab 11. Jahr nach Bezug der Wohnungen jährlich mit ½ %.

Die gemäss dem erwähnten Reglement jährlich in den Erneuerungsfonds einzulegenden Mittel (zurzeit mindestens 1 % des Gebäudeversicherungswerts) gehen, soweit sie nicht für tatsächliche und reglementskonforme Erneuerungen verwendet wurden, an die Grundeigentümerin über.

Die Bauabrechnung ist gemäss dem erwähnten Reglement spätestens 12 Monate nach Vollendung der Neubauten oder späteren wertvermehrenden Aufwendungen dem Finanzdepartement der Stadt Zürich, Büro für Wohnbauförderung, zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

## **2.2. Vorzeitiger Heimfall**

Die Grundeigentümerin kann den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, wenn die Bauberechtigte in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt (Art. 779 f–h ZGB).

Für die Festsetzung der Entschädigung und die Übergabe des Erneuerungsfonds gilt sinngemäss die Regelung des ordentlichen Heimfalls, wobei ein schuldhaftes Verhalten der Bauberechtigten als Herabsetzungsgrund berücksichtigt wird (Art. 779 g ZGB).

Die beim ordentlichen oder vorzeitigen Heimfall des Baurechts geschuldete Entschädigung für die Übernahme der Bauten und Anlagen ist in erster Linie für die Rückzahlung der Grundpfandschulden zu verwenden; die Auszahlung kann erst nach Zustimmung der Grundpfandgläubiger erfolgen (Art. 779d ZGB). Die Grundeigentümerin ist alsdann berechtigt, allfällige Guthaben gegenüber der Bauberechtigten mit der Heimfallsentschädigung zu verrechnen.

### 3. BAURECHTSZINS

#### 3.1. Festsetzung

Für die erstmalige Festsetzung des Baurechtszinses sind massgebend:

- der Landwert, der sich aufgrund der Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken (Stadtratsbeschluss Nr. 3251 vom 3.12.1965 mit seitherigen Änderungen, «Richtlinien») ergibt;
- der im Zeitpunkt des Vertragsvollzugs geltende Zinssatz (auf 0,25 % gerundeter Durchschnitt des hypothekarischen Referenzzinssatzes bei Mietverhältnissen in den vergangenen 5 Kalenderjahren).

Der jährliche Baurechtszins wird provisorisch, unter Annahme eines Landwerts von CHF 14'156'709.– und eines massgebenden Zinssatzes von 1,50 %, auf CHF 212'351.– festgesetzt. Die definitive Festsetzung des Baurechtszinses erfolgt rückwirkend auf den Zinsbeginn, sobald die Bauabrechnung durch die Stadt genehmigt ist.

Der Baurechtszins ist im Voraus in halbjährlichen Raten je am 1. Januar und 1. Juli zu bezahlen. Die Zinspflicht beginnt anteilmässig mit der Bezugsbereitschaft der einzelnen Häuser. In begründeten Ausnahmefällen kann der/die Vorstehende des Finanzdepartements auf Antrag der Bauberechtigten den Beginn der Zinspflicht für eine befristete Dauer ganz oder teilweise hinausschieben.

Der definitive Baurechtszins gilt erstmals für die Dauer von 5 Jahren ab Grundbucheintragung. Nachher wird er alle 5 Jahre aufgrund der nachstehenden Regelungen Ziff. 3.2 bis 3.4 angepasst. Wird eine termingerechte Baurechtszinsanpassung nicht geltend gemacht, kann diese innert 2 Jahren nach der Fälligkeit auch rückwirkend erfolgen.

#### 3.2. Anpassung Landwert

##### 3.2.1. Anpassung an die Teuerung

Der für die erstmalige definitive Baurechtszinsberechnung ermittelte Landwert entspricht dem Punktestand des Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) im Zeitpunkt der Eintragung des Baurechts im Grundbuch.

Dieser Landwert erhöht bzw. vermindert sich bei einer Anpassung des Baurechtszinses um 50 % der Steigerung/Senkung des LIK seit der erstmaligen Festsetzung bzw. letztmaligen Anpassung. Eine allfällige Verminderung des Landesindexes wird nur berücksichtigt, wenn damit der ursprüngliche Landwert nicht unterschritten wird.

### 3.2.2. Änderung Subventionskategorien

Wechseln im Laufe der Baurechtsdauer Wohnungen vom freitragenden in den subventionierten Wohnungsbau oder umgekehrt, erfährt der Landwert nach Massgabe der dannzumal gültigen «Richtlinien» eine Anpassung. Der anfängliche Landwert wird gestützt auf die geänderten Subventionskategorien neu berechnet. Der so neu ermittelte Landwert erfährt eine Anpassung an die Teuerung um 50 % im Sinne von Ziff. 3.2.1 vorne. Diese Anpassung kann rückwirkend auf den Zeitpunkt der Änderung geltend gemacht werden.

### 3.2.3. Erhöhung Nutzfläche

Bei einer nachträglichen höheren Ausnützung des Landes (An- und Neubauten, Dachausbauten, Aufstockungen etc.) erfährt der Landwert nach Massgabe der dannzumal gültigen «Richtlinien» eine Anpassung. Die massgeblichen Aufwendungen werden vollumfänglich berücksichtigt.

Der Wert, um den der Landwert erhöht wird, unterliegt im Sinne von Ziff. 3.2.1 bei späteren Baurechtszinsanpassungen ebenfalls einer Anpassung um 50 % der Teuerung (seit der erstmaligen Berücksichtigung der Erhöhung der Nutzfläche). Diese Anpassung kann rückwirkend auf den Zeitpunkt der Bezugsbereitschaft der neuen Flächen geltend gemacht werden.

## 3.3. Anpassung Zinssatz

Der neu anwendbare Zinssatz ermittelt sich aufgrund des auf 0,25 % gerundeten Durchschnitts des hypothekarischen Referenzzinssatzes bei Mietverhältnissen der vergangenen 5 Jahre. Bei einer Zinsneuberechnung im Jahre 2026 wäre beispielsweise der Durchschnittzinssatz der Kalenderjahre 2021 bis 2025 massgebend.

Für den Fall, dass der hypothekarische Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen aufgegeben werden sollte, vereinbaren die Parteien einen neuen Zinssatz, der mit den bisher verwendeten Zinssätzen vergleichbar ist. Dabei stützen sich die Parteien soweit möglich auf die Regelung im jeweils geltenden Mietzinsreglement der von der Stadt unterstützten Wohnungen (AS 841.150).

### **3.4. Änderung der Richtlinien**

Bei den periodischen Baurechtszinsanpassungen sind ausserdem die jeweils gültigen «Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken» bzw. entsprechenden Änderungen massgebend.

## **4. BESTEHENDE BAUTEN UND ANLAGEN**

Allfällige Bauten und Anlagen auf dem baurechtsbelasteten Grundstück gehen mit der Eintragung dieses Baurechts im Grundbuch entschädigungslos ins Eigentum der Bauberechtigten über. Der Rückbau und die Entsorgung sämtlicher im Zeitpunkt des Besitzesantritts bestehenden Gebäude und Anlagen - einschliesslich Mobiliar, Gerätschaften, etc. - erfolgt durch die Bauberechtigte auf deren Kosten (vgl. dazu auch Ziffer 5.9).

## **5. WEITERE BESTIMMUNGEN**

### **5.1. Besitzesantritt / Abrechnung**

Der Besitzesantritt durch die Bauberechtigte in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr erfolgt mit dem grundbuchlichen Vertragsvollzug (Ziff. 5.26). Die Parteien verzichten auf eine separate Abrechnung über laufende Einnahmen und Aufwendungen.

## 5.2. Gewährleistung

Den Parteien sind die Artikel 192 bis 197 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Artikel 197 ff. und 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) bekannt.

Die Bauberechtigte übernimmt das Vertragsobjekt in dem ihr bekannten heutigen Zustand. Jede Gewährleistungspflicht der Grundeigentümerin für Sach- und Rechtsmängel am Vertragsobjekt wird wegbedungen, soweit nachstehend (Ziff. 5.3) nicht eine solche ausdrücklich übernommen wird. Vorbehalten bleiben Art. 192 Abs. 3 und Art. 199 OR, wonach eine Aufhebung oder Beschränkung der Gewährleistungspflicht ungültig ist, wenn die Grundeigentümerin das Recht eines Dritten absichtlich oder Gewährsmängel arglistig verschwiegen hat.

## 5.3. Altlasten und Bodenbelastungen

### 5.3.1. Registereinträge

Die Vertragsparteien sind auf Art. 32dbis des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) hingewiesen worden. Das mit dem Baurecht belastete Grundstück Kat. Nr. AR5422 ist im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Zürich als belasteter Standort (Standort-Nrn. D.N97-1, D.N97-2, I.5178-1 bis I.5178-4) eingetragen, von denen indes keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind. Die Bewilligung dieses Rechtsgeschäfts gilt deshalb als durch die generell-konkrete Allgemeinverfügung Nr. 0945 vom 18.06.2014 des AWEL erteilt.

### 5.3.2. Vorliegende Untersuchungen

Die Parteien haben Kenntnis vom Altlasten-Bericht der Firma Jäckli Geologie AG vom 19. Oktober 2020. Die Bauberechtigte ist im Besitz des entsprechenden Dokuments.

### 5.3.3. Bereinigung durch Bauberechtigte, Vorgehen und Kostentragung

Die fachgerechte Bereinigung der Belastungen erfolgt durch die Bauberechtigte im Zuge ihres Bauvorhabens.

Die Grundeigentümerin verweist auf den Kaufvertrag mit UBS AG, vom 19.12.2013, worin vereinbart wurde, dass die UBS AG,

CHE- 101.329.561, bis zum 19.12.2028 die belastungsbedingten Mehrkosten übernimmt, die sich aus der notwendigen Bereinigung des Standorts ergeben. Die Bauberechtigte hat Kenntnis dieser kaufvertraglichen Bestimmung (vgl. Beilage 1).

Gestützt sowie in Ergänzung und Konkretisierung dieser kaufvertraglichen Regelung haben Grundeigentümerin, Bauberechtigte sowie UBS AG eine Vereinbarung abgeschlossen, welche die Realleistungs- und Kostentragungspflicht betreffend den bestehenden Belastungen im Zusammenhang mit der Neuüberbauung des Bau-felds C) regelt (Beilage 2).

Beilage 1 und 2 liegen diesem Baurechtsvertrag bei (im Falle von Beilage 2 ohne deren Beilagen) werden aber nicht mitbeurkundet.

Darüber hinaus wird zwischen Grundeigentümerin und Bauberechtigter folgendes vereinbart:

- (a) Für Ansprüche aufgrund belastungsbedingter Mehrkosten, welche infolge Ablaufs der in Ziffer 4.9 der Altlastenvereinbarung UBS festgelegten Frist nicht mehr gegenüber der UBS AG geltend gemacht werden können, sowie im Falle, dass die UBS AG zahlungs- und/oder leistungsunfähig werden sollte, tritt die Grundeigentümerin an die Stelle der UBS AG und trägt die fraglichen belastungsbedingten Mehrkosten. Wird die Geltendmachung von belastungsbedingten Ansprüchen der Bauberechtigten gegenüber der UBS AG ausschliesslich aufgrund des Verschuldens der Bauberechtigten verunmöglicht, so entfällt diese Ersatzpflicht der Grundeigentümerin.
- (b) Weiter trägt die Grundeigentümerin die belastungsbedingten Mehrkosten, soweit die UBS sich erfolgreich auf den Standpunkt stellen sollte, dass von den kaufvertraglichen Bestimmungen und dem Vertragsinhalt der Altlasten-Vereinbarung UBS nicht sämtliche Mehrkosten, welche der Bauberechtigten als Folge von Boden- bzw. Untergrund-Belastungen und Altlasten sowie Belastungen in bestehenden Bauten entstehen können, abgedeckt sind.

Die Grundeigentümerin darf von der Bauberechtigten verlangen, dass diese die entsprechenden Ansprüche gemäss (b) zunächst gegenüber der UBS AG aussergerichtlich geltend macht. Sofern die UBS AG die Zahlung verweigert, darf die Grundeigentümerin ausserdem verlangen, dass die Bauberechtigte entweder gegen die UBS AG einen Prozess anstrengt, bis zum Vorliegen eines rechtskräftigen Urteils oder mit Zustimmung der Grundeigentümerin abgeschlossenen Vergleichs in der entsprechenden Frage oder ihr den entsprechenden Anspruch zur Geltendmachung gegenüber der UBS AG gegen Bezahlung des geltend gemachten Betrags abtritt. Für den Fall, dass die Grundeigentümerin von der Bauberechtigten die vorgängige Führung eines Prozesses oder Ergreifung von Rechtsmitteln gegen die UBS verlangt, trägt die Grundeigentümerin im Falle des Unterliegens die Gerichtskosten und die Prozessentschädigung sowie die angemessenen Anwalts- und Expertenkosten der Bauberechtigten.

#### **5.4. Projektentwicklung und Bauausführung**

##### **5.4.1. Anforderungen an die Wohnungen**

Um die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen zu gewährleisten, dürfen die maximal zulässigen Erstellungskosten gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung nicht überschritten werden. Im Hinblick auf einen tiefen Wohnflächenverbrauch haben sich die Wohnflächen überwiegend an den Mindestflächen der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV, AS 841.1) zu orientieren. Abweichungen in begründeten Fällen sind nur mit Zustimmung des/der Vorstehenden des Finanzdepartements möglich.

Zur Verbesserung der sozialen Durchmischung ist die Bauberechtigte verpflichtet, rund einen Drittel der für das Wohnen projektierten Hauptnutzfläche im subventionierten Wohnungsbau anzubieten. Sie stellt rechtzeitig die entsprechenden Gesuche an die Subventionsbehörden für die maximal zulässige Dauer. Später sind wenn möglich (z. B. im Zusammenhang mit baulichen Massnahmen) erneut Subventionen zu beantragen.



#### 5.4.2. Projektwettbewerb und Bauverpflichtung

Die Bauberechtigte hat unter Federführung des Amtes für Hochbauten (AHB), einen Projektwettbewerb für eine Wohnüberbauung durchgeführt.

Grundlage für die Erstellung der Überbauung bildet das erstprämierte und weiterbearbeitete Projekt «SALE CON FRITAS» des Architekturbüros Studio Trachsler Hoffmann GmbH, Zürich.

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, dieses Projekt unter Beachtung der städtebaulichen Empfehlungen des Preisgerichts und im Einvernehmen mit dem Amt für Städtebau mit den Projektverfassenden zu realisieren.

Die Bauberechtigten der Baufelder A, B und C (Vertragsobjekt) entwickeln gemeinsam mit der Stadt Zürich (Quartierpark) das gesamte Areal gemäss den Vorgaben aus dem Wettbewerb (erstrangierte Projekte gemäss Jurybericht vom Mai 2019) sowie dem Gestaltungsplan «Koch-Areal». Um die Realisation der vier Baufelder nicht zu behindern und zu verzögern, verzichten die vorab genannten Parteien gemeinsam auf die Erhebung von Baueinsprachen sowie die Geltendmachung von Ansprüchen irgendwelcher Art im Zusammenhang mit entstehenden Immissionen während der Bauphase (ausgenommen sind Schäden am Bau und am Bauwerk).

#### 5.4.3. Ökologie und Energie

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, die zum Zeitpunkt der Baueingabe aktuellen Vorgaben des Hochbaudepartements für Bauvorhaben, Teil Nachhaltiges Bauen, zu befolgen. Das Bauvorhaben ist gemäss den Richtlinien «7-Meilenstritte, Massstäbe zum umwelt- und energiege rechten Bauen» zu planen und auszuführen.

Die Bauberechtigte hat, um die städtischen Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft zu erreichen, folgendes einzuhalten:

- Meilenschritt 1 «Energie bei Neubauten»:

Die Neubauten müssen den SIA Effizienzpfad Energie (SIA 2040) oder die Energiekennwerte des Standards Minergie-P- und bzgl. Erstellungsenergie den Standard Minergie P-ECO einhalten.



- Meilenschritt 5 «Gesundheit und Ökologie»:

Für die Neubauten müssen beim Bedarf an Erstellungsenergie (Graue Energie) die Richtlinien gemäss dem Zusatz «ECO» eingehalten werden. Die Qualitätssicherung der Baustoffwahl (gesundheitlich unbedenklich und ökologisch günstig) erfolgt gemäss Nachweisverfahren von ECO für Mehrfamilienhäuser, Neubau.

- Meilenschritt 6 «Mobilität»:

Bezüglich Mobilität gelten die Vorgaben des Gestaltungsplan «Koch-Areal».

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist das provisorische Zertifikat oder ein entsprechender Nachweis der Zielerreichung mit einer projektspezifischen Qualitätssicherung vorzulegen.

#### 5.4.4. Quartierpark mit Kostenpflicht und -beteiligung der Bauberechtigten

Die Stadt Zürich hat unter Federführung des Amtes für Hochbauten (AHB), einen Projektwettbewerb für den Quartierpark durchgeführt.

Grundlage für die Erstellung des Parks bildet das erstprämierte und weiterbearbeitete Projekt «wild at heart» des Landschaftsarchitekturbüros Krebs und Herde GmbH, Winterthur, sowie des Architekturbüros Park Architekten AG, Zürich.

Die Stadt Zürich wird dieses Projekt unter Beachtung der städtebaulichen Empfehlungen des Preisgerichts und im Einvernehmen mit dem Amt für Städtebau mit den Projektverfassenden realisieren.

Die Bauberechtigten der Baufelder A, B und C des Koch-Areals haben sich finanziell an der Erstellung und am Unterhalt des Quartierparks zu beteiligen. Der Beteiligungsumfang bemisst sich am Anteil des durch die Projekte der Bauberechtigten generierten Bedarfs an öffentlichem Freiraum für die Erholung (im Sinne der Freiraumversorgung), der im Quartierpark realisiert werden muss.

Insgesamt generieren die Projekte der Bauberechtigten einen Freiraumbedarf von total 4'992 m<sup>2</sup>. Davon werden 2'759 m<sup>2</sup> öffentlicher Freiraum auf den Baufeldern A, B und C zur Verfügung gestellt (vgl. Planbeilage Nr. 3).

Im Sinne einer gemeinsamen Kostentragung haben die Bauberechtigten der Baufelder A, B und C des Koch-Areals untereinander einen Kostenteiler vereinbart. Aufgrund des Umfangs des auf dem Baufeld C (Vertragsobjekt) zur Verfügung gestellten öffentlichen Freiraums von 1'764 m<sup>2</sup> (unter Berücksichtigung einer Rundungsdifferenz von 3 m<sup>2</sup>) hat sich die Bauberechtigte nicht an den Kosten für den Quartierpark zu beteiligen.

Falls sich der Umfang des öffentlichen Freiraums auf dem Vertragsobjekt aufgrund von Entwicklungen im Bauprojekt verkleinert, beteiligt sich die Bauberechtigte einmalig mit CHF 425.- und jährlich mit CHF 13.50 pro m<sup>2</sup> Freiraum im Quartierpark an den Kosten.

Die Kostenbeteiligung wird von GSZ erstmals nach Fertigstellung des Quartierparks anteilmässig bis Ende Jahr in Rechnung gestellt, danach jeweils jährlich.

Der für die erstmalige Kostenbeteiligung ermittelte Kostenansatz entspricht dem Punktestand des Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) im Zeitpunkt der Eintragung des Baurechts im Grundbuch. Dieser Kostenansatz erhöht bzw. vermindert sich bei einer Anpassung des Baurechtszinses um 50 % der Steigerung/Senkung des LIK seit der erstmaligen Festsetzung bzw. letztmaligen Anpassung. Eine allfällige Verminderung des Landesindexes wird nur berücksichtigt, wenn damit der ursprüngliche Kostenansatz nicht unterschritten wird.

Die Bauberechtigte ist bereit, die auf Grundlage des Wettbewerbsprogramms erarbeiteten und in dem kooperativ entwickelten Freiraumkonzept (vom 17. April 2020) hervorgehenden gestalterischen Vorgaben und das im Freiraumkonzept enthaltene Materialisierungskonzept zu übernehmen und im Sinne einer arealübergreifenden Aussenraumgestaltung in Absprache mit Grün Stadt Zürich in ihre Projektgestaltung einfließen zu lassen. Weiter beabsichtigen die Beteiligten von den erwähnten Grundlagen abweichende Änderungen sowie Gestaltung und Ausführung in gegenseitigem Einvernehmen mit laufendem Projektfortschritt separat zu definieren.



#### 5.4.5. Kunst und Bau

Für «Kunst und Bau»-Projekte hat die Bauberechtigte 1 % der Bausumme vorzusehen. Mit Zustimmung der Grundeigentümerin (Liegenschaft Stadt Zürich in Absprache mit dem Amt für Hochbauten, Fachstelle «Kunst und Bau») kann diese Vorgabe allenfalls reduziert werden. Die Ausarbeitung eines Kunstkonzepts hat in Absprache mit der Fachstelle zu erfolgen.

#### 5.4.6. Baugesuch und Baubeginn

Das Baugesuch ist innert 12 Monaten nach rechtskräftiger Genehmigung dieses Vertrags und der Planungsinstrumente (Gestaltungsplan und Zonenplanänderung) dem Amt für Baubewilligungen einzureichen. Vor der Eingabe ist die schriftliche Zustimmungserklärung der Grundeigentümerin (Liegenschaft Stadt Zürich) einzuholen. Die Bauberechtigte ist bereits nach Unterzeichnung dieses Vertrags ermächtigt, alle Vorkehrungen zur Erlangung der erforderlichen Baubewilligung zu treffen und das Baugesuch einzureichen.

Die Bauberechtigte hat mit dem Bau innert 12 Monaten nach dem grundbuchlichen Vollzug dieses Vertrags zu beginnen (Ziff. 5.26). Falls wegen der Bereinigung von Auflagen aus der Baubewilligung oder aus andern triftigen Gründen (z.B. Baubeginn- und Bauverzögerungen aus Altlastenbereinigungshandlungen, Bemühungen zur vollständigen Ausweisung der Mieterschaft) eine angemessene Fristerstreckung notwendig ist, kann die Grundeigentümerin (Vorstehende/r des Finanzdepartements) eine solche auf schriftliches Gesuch hin gewähren.

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die bauliche Ausführung zu überprüfen.

### 5.5. Bewirtschaftung

#### 5.5.1. Erlasse für den gemeinnützigen Wohnungsbau

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, während der Baurechtsdauer die einschlägigen städtischen Grundsätze und Bestimmungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau einzuhalten. Die Wohnungen sind nach dem Selbstkostenprinzip zu bewirtschaften und zu vermieten.

Insbesondere gelten folgende Erlasse:

- das «Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt unterstützten Wohnbauträger (Rechnungsreglement)», AS 841.170;
- das «Reglement über die Festsetzung, Kontrolle und Anfechtung der Mietzinse bei den unterstützten Wohnungen (Mietzinsreglement)», AS 841.150.

Ausnahmen von einzelnen Vorschriften bedürfen der Bewilligung durch die Grundeigentümerin (Finanzdepartement).

### 5.5.2. Vermietung

Die Bauberechtigte hat bei der Vermietung ihrer Wohnungen auf dem Baurechtsareal betreffend Belegung und zivilrechtlichem Wohnsitz den Artikel 3<sup>1)</sup> der Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen vom 10. Januar 2018 zu beachten (VGV; AS 846.100). Diese Grundsätze gelten während der ganzen Dauer des Mietverhältnisses. Bei erheblichen dauernden Abweichungen hat die Bauberechtigte auf Verlangen der Stadt das entsprechende Mietverhältnis aufzulösen. Die Bauberechtigte hat die Mietverträge entsprechend abzufassen und ist verpflichtet, dem Büro für Wohnbauförderung über die Einhaltung der Vorgaben jährlich Bericht zu erstatten. Sie hat die notwendigen Einwilligungen der Mietparteien für die für den Bericht nötigen Daten vertraglich sicherzustellen.

<sup>1)</sup> Art. 3<sup>1</sup> Die Wohnungsgrösse und die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen.

<sup>2</sup> Die Bewohnerinnen und Bewohner müssen in der Stadt Zürich ihren zivil- und steuerrechtlichen Wohnsitz haben.

<sup>3</sup> Unterschreitet die Personenzahl die Zahl ganzer Zimmer um mehr als eins, gilt die Wohnung als unterbelegt.

Die Verwendung bzw. der Umbau einzelner Wohnungen für die unmittelbare Versorgung des Quartiers (z. B. Arzt- oder Zahnarztpraxis, Büro für Sozialberatung, Gemeinschaftsräume) bedarf nebst der Bewilligung durch die Bausektion des Stadtrates der schriftlichen Zustimmung des/der Vorstehenden des Finanzdepartements der Stadt Zürich.

### 5.5.3. Abgrenzungen gegenüber dem Mietrecht

Bei den im Baurecht erstellten Wohnungen handelt es sich um Wohnräume, deren Bereitstellung von der öffentlichen Hand gefördert wurde und deren Mietzinse von der Stadt Zürich kontrolliert werden (Art. 253 b OR). Die Festlegung der Mietzinse erfolgt nach den Bestimmungen der kantonalen bzw. städtischen Wohnbauförderungserlasse und sie beruhen auf der Grundlage der Selbstkosten. Den zuständigen Organen der Stadt ist Einsichtnahme in alle Belege, Abrechnungen, etc. zu gewähren.

### 5.5.4. Wohnraum für Sozialdepartement

Die Bauberechtigte hat dem Sozialdepartement auf Verlangen während der Dauer dieses Baurechts, innert 3 Jahren nach Vollzug des Baurechtsvertrags, 1 % ihres Gesamtbestands an Wohnungen auf Stadtgebiet zu vermieten. Dabei ist die Bauberechtigte frei, aus welchen Überbauungen sie geeignete Wohnungen zur Verfügung stellt. Wohneinheiten, die an andere soziale Institutionen vermietet werden, sind nicht anrechenbar.

### 5.5.5. Flächenbedarf der Stadt für die Quartiersversorgung

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, der Stadt in der entstehenden Überbauung für quartierbezogene öffentliche Bedürfnisse 1 % der auf dem Vertragsobjekt entstehenden Hauptnutzfläche (HNF) unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Die Fläche ist der Stadt im Rohbau (Ausbau gemäss separater Regelung) während der Baurechtsdauer zu überlassen. Dazu gehört auch allenfalls erforderlicher, mit einer Umfassung versehener Aussenraum (z. B. Hartbelag, Grünfläche als Spielplatz). Die jeweils beanspruchte Fläche fällt bei der Berechnung des Baurechtszinses ausser Betracht.

Für den 1 % übersteigenden Anteil der HNF bezahlt die Stadt einen Mietzins, der aufgrund der Selbstkosten berechnet wird.

Die Heiz- und Nebenkosten sind für die ganze beanspruchte Fläche geschuldet. Die Einzelheiten werden in einem separaten Mietvertrag geregelt.

Sollten die Flächen anfänglich oder zu einem späteren Zeitpunkt nicht benötigt werden, können diese seitens der Bauberechtigten an Dritte



vermietet werden. Bei einer Drittvermietung ist jedoch sicherzustellen, dass die Stadt im Bedarfsfall auf den nächstmöglichen ortsüblichen oder vertraglichen (vgl. nachfolgenden Absatz) Kündigungstermin über die Flächen verfügen kann. Vorbehalten bleiben Verzögerungen aufgrund mietrechtlicher Anfechtungs- und Erstreckungsverfahren. Die längerfristige Vermietung bedarf der Zustimmung der Grundeigentümerin.

Die Rückgabe von beanspruchten Flächen an die Bauberechtigte hat so zu erfolgen, dass diese der ursprünglichen Nutzung und dem vergleichbaren Standard in der Überbauung entsprechen. Wurden sie ursprünglich im Rohbau übernommen, sind sie in diesem Zustand zurückzugeben.

## **5.6. Spätere bauliche Veränderungen**

### Projektentwicklung

Bei späteren baulichen Veränderungen (insbesondere Massnahmen, die das äussere Erscheinungsbild betreffen) und umfassenden Renovationen ist das Projekt analog der Bestimmungen gemäss Ziff. 5.4 zu entwickeln und auszuführen. Nebst der Baubewilligung bedürfen solche Veränderungen der schriftlichen Zustimmung der Grundeigentümerin (Liegenschaften Stadt Zürich).

### Berücksichtigung beim Heimfall

Veränderungen, die ganz oder teilweise als wertvermehrende Aufwendungen beim Heimfall angerechnet werden sollen, sind vorgängig von der Grundeigentümerin (Liegenschaften Stadt Zürich) genehmigen zu lassen (Anforderungen und Vorgehen vgl. Ziff. 2.1).

## **5.7. Aufhebung des Baurechtsvertrags und Folgen**

- 5.7.1. Kann der Baurechtsvertrag aus Gründen, welche die Bauberechtigte zu vertreten hat, nicht im Grundbuch eingetragen werden, trägt diese

die aufgelaufenen Projektentwicklungskosten. Die Grundeigentümerin hat Anspruch auf die Übernahme des Projekts und entschädigt die weiter verwendbaren Unterlagen angemessen.

- 5.7.2. Kann der Baurechtsvertrag aus Gründen, die die Bauberechtigte nicht zu vertreten hat, nicht im Grundbuch eingetragen werden (z. B. Ablehnung des Baurechts durch die zuständigen städtischen Instanzen), übernimmt die Grundeigentümerin die bis zum Abschluss der Phase «Vorprojekt Plus» (SIA102) aufgelaufenen Wettbewerbs- und Projektierungskosten von CHF 4'093'000.–. Das Vorprojekt entspricht dem für die Ausarbeitung des Genehmigungsantrags an den Gemeinderat notwendigen Projektstand. Die Bauberechtigte beteiligt sich mit einer Risikosumme von pauschal CHF 10'700.– (CHF 100.– pro Wohnung der Genossenschaft auf Stadtgebiet) an diesen Kosten. Die Vertragsparteien haben für diese Kostentragung eine Vereinbarung abgeschlossen (datiert 8./28. Februar 2019).

Falls die Bauberechtigte das Projekt vor der Vertragsgenehmigung über die Phase Vorprojekt hinaus entwickelt hat, übernimmt sie diese Aufwendungen auf eigenes Risiko.

- 5.7.3. Sofern die Bauberechtigte – gleichgültig aus welchen Gründen – nicht innert vereinbarter Frist (Ziff. 5.4.6) das Baugesuch einreicht bzw. mit der Ausführung des Bauvorhabens beginnt, ist der Baurechtsvertrag auf Verlangen der Grundeigentümerin (Vorstehende/r des Finanzdepartements) aufzuheben. Ist der Baurechtsvertrag bereits im Grundbuch eingetragen, bietet die Bauberechtigte Hand zur Löschung. Sie sorgt für die nötigen Bewilligungen. Die entstandenen Projektentwicklungskosten trägt die Bauberechtigte. Vorbehalten bleibt die Entschädigung der Grundeigentümerin für die weiter verwendbaren Unterlagen gemäss Ziff. 5.7.1. Soweit die Bauberechtigte die Gründe zu vertreten hat, leistet sie der Grundeigentümerin zusätzlich eine Umtriebsentschädigung von CHF 50 000.– zuzüglich Notariats- und Grundbuchkosten.

- 5.7.4. Wird der Baurechtsvertrag aus irgendwelchen Gründen nicht innert 5 Jahren seit der Vertragsbeurkundung im Grundbuch eingetragen, kann jede Partei dessen Aufhebung verlangen, wobei seitens der

Grundeigentümerin der/die Vorstehende des Finanzdepartements zuständig ist (Kostenfolge vgl. Ziff. 5.7.1 bis 5.7.3).

#### **5.8. Abgaben / Haftung**

Die Bauberechtigte trägt alle mit den Bauten und Anlagen und dem Baurecht verbundenen öffentlich- und privatrechtlichen Verpflichtungen.

Werden Steuern und Abgaben (inkl. Meteorwassergebühren), die das Baurechtsobjekt betreffen, bei der Grundeigentümerin erhoben, so hat die Bauberechtigte dieser in vollem Umfang Ersatz zu leisten. Steuern und Abgaben, die sich auf den mit dem Baurecht belasteten Boden allein beziehen, werden von der Grundeigentümerin getragen.

Die Bauberechtigte übernimmt die gesetzliche Haftung (Werk- und Grundeigentümerhaftung) bezüglich der Bauten und Anlagen und des baurechtsbelasteten Grundstücks. Wird die Grundeigentümerin trotzdem als Eigentümerin des mit dem Baurecht belasteten Bodens von einem Dritten belangt (z. B. gestützt auf Art. 679 und 684 ZGB oder Art. 58 OR), so steht ihr in vollem Ausmass der Rückgriff auf die Bauberechtigte zu. Sofern die Grundeigentümerin es verlangt, ist die Bauberechtigte verpflichtet, einen gegen die Erstgenannte erhobenen Prozess auf eigene Kosten und Gefahr zu führen. Dagegen steht der Bauberechtigten, sofern diese von einem Dritten direkt belangt wird, keinerlei Rückgriff auf die Grundeigentümerin zu.

Die Grundeigentümerin ist nicht berechtigt, ohne Einwilligung der Bauberechtigten gerichtliche Klagen anzuerkennen oder Vergleiche abzuschliessen, welche die Bauberechtigte belasten.

#### **5.9. Bestehende Vertragsverhältnisse**

Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- und Pachtgegenständen.

Die Baurechtsnehmerin hat Kenntnis über die aktuelle Besetzung im Bereich des künftigen Baurechtsgrundstücks. Zwischen den Besetzenden und der Stadt besteht ein Memorandum, in dem die unentgeltliche Nutzung des Areals sowie die Kostenübernahme der Nebenkosten durch die Besetzer festgehalten ist.



Die Grundeigentümerin stellt sicher, dass sich im Zeitpunkt der Übergabe auf dem Vertragsobjekt keine Personen/Besetzende mehr aufhalten. Eine allenfalls erforderliche, hoheitliche Wegweisung von Personen (Arealräumung) erfolgt in Absprache mit der Bauberechtigten und koordiniert mit dem Baubeginn bzw. Beginn der Rückbau- und Räumungsarbeiten (vgl. dazu auch Ziff. 4.).

#### **5.10. Versicherungsverträge**

Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Private Schaden- und Haftpflichtversicherungen gehen auf die erwerbende Partei über, sofern sie nicht innert 30 Tagen, von der Eigentumsübertragung an gerechnet, den Versicherungsgesellschaften schriftlich mitteilt, sie lehne den Übergang ab.

Die Grundeigentümerin erklärt, dass keine privaten Schaden- und Haftpflichtversicherungen bestehen.

Die obligatorische Versicherung bei der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich für Feuer- und Elementarschäden geht von Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über.

#### **5.11. Unterhaltsverpflichtung**

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die Bauten und Anlagen sowie den Umschwung während der Dauer des Baurechts ordnungsgemäss zu unterhalten.

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die Bauten und Anlagen sowie den Umschwung auf ihren baulichen Zustand hin periodisch zu prüfen. Zu diesem Zweck wird den Organen der Grundeigentümerin ein entsprechendes Zutrittsrecht zu den Bauten und Anlagen sowie dem Umschwung eingeräumt, das im jeweiligen Einvernehmen mit der Bauberechtigten ausgeübt werden kann.

Bei Verletzung der Unterhaltspflicht bzw. Verweigerung des Zutrittsrechts kann die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen.

## 5.12. Vorkaufsrechte

Hinsichtlich der sowohl der Grundeigentümerin als auch der Bauberechtigten im Sinne von Art. 682 ZGB zustehenden Vorkaufsrechte wird folgendes vereinbart:

### 5.12.1. Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, bei Geltendmachung des Vorkaufsrechtes, das Baurechtsgrundstück zu dem von dritter Seite angebotenen Preis, höchstens jedoch zu dem nach der in Ziff. 2.1 (ordentlicher Heimfall) getroffenen Regelung zu berechnenden Preis zu erwerben.

Für die Ausübung des Vorkaufsrechtes wird der Grundeigentümerin eine Frist von 12 Monaten, gerechnet vom Empfang der nach Art. 681a ZGB zu erlassenden Mitteilung an, eingeräumt. Der Verzicht auf eine Ausübung erfolgt durch den/die Vorstehende(n) des Finanzdepartements.

### 5.12.2. Vorkaufsrecht der Bauberechtigten

Die Bauberechtigte ist berechtigt, das Vorkaufsrecht zu dem von dritter Seite angebotenen Preis auszuüben. Für die Ausübung des Vorkaufsrechtes steht ihr eine Frist von 6 Monaten zu.

Die Änderungen zu den gesetzlichen Vorkaufsrechten der Grundeigentümerin (Ziff. 5.12.1) und der Bauberechtigten (Ziff. 5.12.2) sind sowohl auf dem baurechtsbelasteten Grundstück als auch beim Baurechtsgrundstück wie folgt **vorzumerken:**

baurechtsbelasteten Grundstück:

«Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes bezüglich Ausübungsfrist»

Baurechtsgrundstück:

«Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes bezüglich Ausübungsfrist und limitiertem Übernahmepreis»

## 5.13. Sicherstellung des Baurechtszinses

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und aller aus dem Baurechtsvertrag entstehenden Verpflichtungen bestellt die Bauberechtigte zugunsten der Grundeigentümerin und zulasten des Baurechtsgrundstückes eine

Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) in der Höhe des dreifachen jährlichen Baurechtszinses (gerundet auf Fr. 10'000.–). Beim jetzigen provisorischen Baurechtszins ergäbe dies einen Betrag von CHF 640'000.–. Diese wird einstweilen an erster Pfandstelle errichtet.

Die Grundeigentümerin verpflichtet sich gegenüber der Bauberechtigten, dieser Grundpfandverschreibung einen Kapitalvorgang von höchstens 94 % der Anlagekosten mit einem Maximalzinsfuss von 10 % vorstellen zu lassen (Zuständigkeit: Liegenschaften Stadt Zürich).

Diese Grundpfandverschreibung ist anlässlich des grundbuchlichen Vollzugs des Baurechtsvertrags zulasten des Baurechtsgrundstücks im Grundbuch einzutragen.

#### **5.14. Rechtseinräumungen an Dritte**

Alle Rechtseinräumungen an Dritte, die über den in diesem Vertrag beschriebenen Umfang des Baurechts hinausgehen (z.B. Zulassung von Erdankern, Einräumung von beschränkten dinglichen Rechten), fallen in die Zuständigkeit der Grundeigentümerin.

Die Einräumung von Unterbaurechten ist nicht gestattet.

#### **5.15. Landbeanspruchung durch Stadt**

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, Teile des baurechtsbelasteten Grundstücks für öffentliche Zwecke (z.B. Trottoir, Werkleitungen) entschädigungslos zu beanspruchen und deren Entlassung aus dem Baurechtsvertrag entschädigungslos zu verlangen, soweit dadurch die bauliche Ausnutzung oder die Bewirtschaftung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

#### **5.16. Gegenseitige Rechtseinräumungen**

Sofern die von der Bauberechtigten beabsichtigten Bauvorhaben Grundbucheintragungen zulasten des baurechtsbelasteten Grundstückes erfordern (z.B. öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen), ist die Grundeigentümerin bereit, die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch entschädigungslos vorzunehmen und zu dulden.

Die Bauberechtigte duldet zu Gunsten der Stadt Zürich bzw. derer Werke entschädigungslos den Fortbestand allfälliger bestehender und die Erstellung neuer Leitungen und Anlagen. Auf Wunsch der Leitungsberechtigten sind diese Leitungen entschädigungslos als Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen zu lassen. Müssen im Rahmen von Bauvorhaben der Bauberechtigten bestehende Leitungen und Anlagen verlegt oder angepasst werden, gehen die Kosten zu Lasten der Bauberechtigten. Vorbehalten bleibt eine vertragliche Kostentragungspflicht der Leitungsbauberechtigten.

Die Parteien verpflichten sich gegenseitig, die im Zusammenhang mit der Erstellung der Wohnüberbauung erforderlichen Rechtseinräumungen entschädigungslos zu gewähren und diese auf Begehren einer Partei als Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen. Die Kosten für die Erstellung von Anlagen trägt der jeweilige Verursacher bzw. künftige Nutzer. Die Unterhaltskosten und die Erneuerung für gemeinsam benützte Anlagen werden im Verhältnis des Interesses getragen.

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, mit der Grundeigentümerin insbesondere die nachfolgenden, bereits heute bekannten Rechtsverhältnisse zu regeln:

Neue Dienstbarkeiten

a) Öffentlicher Freiraum

**Beschränktes Mitbenützungsrecht an öffentlichen Freiräumen mit Nebenleistungspflicht**

zulasten Grundbuch Blatt ... (Baurecht Baufeld C)  
zugunsten der Stadt Zürich (Öffentlichkeit)

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks räumt der Berechtigten das Recht ein, die im Dienstbarkeitsplan türkis eingezeichneten öffentlichen Freiräume im ebenerdigen Bereich (1'284 m<sup>2</sup>, helltürkis) sowie auf Teilen der Dachterrasse (480 m<sup>2</sup>, dunkeltürkis), im Umfang von total 1'764 m<sup>2</sup>, mitzubedenützen. Der Öffentlichkeit ist es

gestattet, sich auf der Fläche aufzuhalten, dort zu verweilen und die für den Aufenthalt zur Verfügung gestellten Anlagen mitzubeneutzen.

Die Beschränkung bezieht sich auf die nachstehend erwähnte zeitliche Begrenzung bezüglich der Dachterrasse.

*Dachterrasse:* Die über die Freitreppe öffentlich zugängliche Dachterrasse im 1. Obergeschoss (im Dienstbarkeitsplan dunkeltürkis eingezeichnete Fläche) ist mindestens während der Tageszeiten von 08.00 bis 20.00 Uhr der Öffentlichkeit zugänglich zu machen (jeweiliger Eigentümer des belasteten Grundstücks [Baufeld C] als Gastgeber). Sollten im Zusammenhang mit der öffentlichen Nutzung Schwierigkeiten auftreten, sind die zu treffenden Massnahmen mit der Berechtigten zu vereinbaren.

Erstellung, Erneuerung und Unterhalt der Freiräume und der damit verbundenen Bauten und Anlagen sind vom jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks zu tragen.

#### Obligatorische Bestimmungen

Die Parteien verpflichten sich, die Zuständigkeiten für Erstellung, den Unterhalt und den Betrieb (inkl. sämtlicher dazugehörenden Bauten und Anlagen) vor Vollzug dieses Baurechtsvertrags gemeinsam und einvernehmlich zu regeln.

Die Freiräume sind von der Bauberechtigten so zu gestalten, dass diese einen einladenden, klar erkennbaren öffentlichen Charakter mit hoher Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit durch die Öffentlichkeit aufweisen, wobei die Gestaltung dem Freiraumkonzept entspricht. (Vgl. obligatorische Bestimmung Ziff. 1 zu dieser Dienstbarkeit nachstehend).

#### b) Näherpflanzrecht

##### **Gegenseitiges uneingeschränktes Näherpflanzrecht**

zugunsten und zulasten

Kat. Nr. .... (ehemals AR5422) Grundbuch Blatt 1862

Grundbuch Blatt .... (Baurecht Baufeld C)

Die jeweiligen Eigentümer der beteiligten Grundstücke gestatten sich gegenseitig ein uneingeschränktes Näherpflanzrecht bis an die gemeinsame Grenze bzw. entlang der gemeinsamen Grenze ohne Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes. Die vom Näherpflanzrecht betroffene Grenze ist im Dienstbarkeitsplan grün eingezeichnet.

Die öffentlich-rechtlichen Vorschriften bleiben vorbehalten.

c) Gegenseitig beschränktes Fahrwegrecht

Die Parteien verpflichten sich, sobald der genaue Verlauf des Rechtes bekannt ist, eine entsprechende Dienstbarkeit für ein gegenseitig beschränktes Fahrwegrecht als Zugang für die Kohlenlagerhalle und der Werkstatt im Baufeld C einzuräumen und im Grundbuch einzutragen.

Die Beschränkung bezieht sich auf die Einschränkung, dass das Fahrwegrecht nur für Einzelfahrten mit Fahrzeugen von bis zu maximal 3.5 Tonnen (nicht gestattet sind Fahrten im Zusammenhang mit ordentlichen Anlieferungen, wie z.B. Umzüge oder tägliche Anlieferungen zu allfälligen Restaurants, Läden etc.) sowie Unterhaltsfahrzeuge, gilt.

d) Versickerungsrecht

Die Parteien vereinbaren, sich gegenseitig bei Bedarf eine entsprechende Dienstbarkeit im Zusammenhang mit der Versickerung bezüglich dem Baurechtsgrundstück sowie der angrenzenden Parkfläche (Teil von Kat. Nr. .... (ehemals AR5422)) einzuräumen und im Grundbuch einzutragen.

Die Parteien verpflichten sich, zu gegebener Zeit die entsprechenden Zuständigkeiten im Zusammenhang mit der Erstellung, Erneuerung, Betrieb und Unterhalt einer allfälligen Versickerungsanlage vor Vollzug des Baurechtsvertrags gemeinsam und einvernehmlich zu regeln.

### **Obligatorische Bestimmungen/Bemerkungen zu den Dienstbarkeiten Ziffer 5.16 a-b**

1. Die Bauberechtigte ist bereit, sowohl die auf Grundlage des Wettbewerbsprogramms erarbeiteten und in dem kooperativ entwickelten Freiraumkonzept (vom 17. April 2020) hervorgehenden gestalterischen Vorgaben, als auch das im Freiraumkonzept enthaltenen Materialisierungskonzept zu übernehmen und im Sinne einer arealübergreifenden Aussenraumgestaltung in die Gestaltung der Wegverbindung einfließen zu lassen. Weiter beabsichtigen die Beteiligten von den erwähnten Grundlagen abweichende Änderungen sowie Gestaltung und Ausführung in gegenseitigem Einvernehmen mit laufendem Projektfortschritt separat zu definieren. (Vgl. dazu auch Ziff. 5.4.4).

Falls sich der Umfang des öffentlichen Freiraums auf dem Vertragsobjekt aufgrund von Entwicklungen im Bauprojekt ändert, müssen vor Vollzug des Baurechtsvertrags die Flächen im Einvernehmen mit dem Fachbereich Freiraumberatung von Grün Stadt Zürich neu festgelegt und der Dienstbarkeitsplan überarbeitet werden. Entsprechend erhöht bzw. vermindert sich die Kostenbeteiligung der Bauberechtigten gemäss Artikel 5.4.4.

2. Den Parteien ist bekannt, dass anlässlich des Vertragsvollzugs ein den Anforderungen des Grundbuchs entsprechender Dienstbarkeitsplan nachträglich öffentlich zu beurkunden ist. Der einen integrierenden Bestandteil zu diesen Dienstbarkeiten bildende Vertragsplan zeigt vorerst nur eine ungefähre Lage der Dienstbarkeitsflächen. Im Weiteren ist auch der dingliche Text der Dienstbarkeiten allenfalls zu ergänzen und dementsprechend nachträglich öffentlich zu beurkunden.

### **5.17. Versickerung von Meteorwasser**

Sollte die Versickerung des Meteorwassers nicht möglich oder zulässig sein und das Meteorwasser deshalb der Kanalisation zugeführt werden müssen, hat die Bauberechtigte die entsprechenden Gebühren vollumfänglich zu ihren Lasten zu übernehmen (siehe auch Ziff. 5.8).



### **5.18. Erhöhung der baulichen Ausnützung**

Eine allfällige künftige Ausnutzungsreserve des Landes als Folge einer späteren Aufzonung oder anderen öffentlich-rechtlichen planerischen Massnahme gehört der Grundeigentümerin. Diese kann nach eigenem Ermessen selbst oder durch Abgabe an Dritte darüber verfügen.

### **5.19. Option auf Baurechtsverlängerung**

Die Bauberechtigte kann 5 bis 10 Jahre vor Ablauf des Baurechts im Sinne einer Option zweimal eine Verlängerung um je 15 Jahre zu den dannzumal geltenden Vertragsbestimmungen schriftlich verlangen, sofern die Stadt keine eigenen Bedürfnisse oder öffentliche Interessen geltend macht. Den Entscheid hierüber fällt der Stadtrat von Zürich.

Die Grundeigentümerin kann aufgrund einer eigenen Einschätzung auch verlangen, dass anstelle der bestehenden Überbauung ein Ersatzneubau erstellt wird. In diesem Fall erhält die Bauberechtigte gegenüber anderen Bewerbern ein Vorrecht zum Abschluss eines neuen Baurechtsvertrags zu den dannzumal geltenden Bedingungen. Übt die Bauberechtigte dieses Vorrecht innert 12 Monaten seit der entsprechenden schriftlichen Mitteilung der Grundeigentümerin nicht aus, entfallen die Verlängerungsoptionen, und die Stadt kann anderweitig über das Baurechtsareal verfügen.

### **5.20. Jahresrechnungen**

Die Bauberechtigte stellt der Stadt Zürich (Büro für Wohnbauförderung und Liegenschaften Stadt Zürich) jährlich die Jahresrechnung zu, in der Buchwert, Amortisations-/Heimfallkonto, Erneuerungsfonds und Anteil der subventionierten Wohnungen für die Baurechtsüberbauung ausgewiesen sind.

### **5.21. Salvatorische Klausel**

Die Parteien ergänzen fehlende, unklare oder ungültige Vertragsbestimmungen einvernehmlich im Sinne der Zweckbestimmung (gemeinnütziger Wohnungsbau). Abschliessend ist der/die Vorstehende des Finanzdepartements für solche Bereinigungen zuständig.



### 5.22. Notariats- und Grundbuchamtskosten

Alle mit diesem Baurechtsvertrag verbundenen Notariats- und Grundbuchamtskosten werden von den Parteien je zur Hälfte bezahlt. Die Parteien wissen, dass sie dafür von Gesetzes wegen solidarisch haften.

### 5.23. Übertragung des Baurechts

Die Übertragung des Baurechts auf einen Rechtsnachfolger ist grundsätzlich möglich, bedarf aber der Zustimmung der Grundeigentümerin (Vorsteherin/r des Finanzdepartements). Die Zustimmung darf nur aus wichtigen Gründen (z.B. wegen fehlender Kreditwürdigkeit, mangelnder Gewährleistung des gemeinnützigen Charakters der Überbauung) verweigert werden.

Bei einer Übertragung des Baurechts an einen Rechtsnachfolger ohne Zustimmung der Grundeigentümerin behält sich die Grundeigentümerin vor, wegen grober Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen.

### 5.24. Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen des Baurechtsvertrags

Die Parteien vereinbaren, dass – gestützt auf Art. 779a Abs. 2 und Art. 779b Abs. 2 ZGB – dass die folgenden vertraglichen Bestimmungen dieses Baurechtsvertrags:

Ziffer 2 (Beendigung des Baurechtsverhältnisses)  
 Ziffer 3 (Baurechtszins)  
 Ziffer 5.4 (Projektentwicklung und Bauausführung)  
 Ziffer 5.5 (Bewirtschaftung)  
 Ziffer 5.7 (Aufhebung des Baurechtsvertrages und Folgen)  
 Ziffer 5.8 (Abgaben und Haftung)  
 Ziffer 5.11 (Unterhaltsverpflichtung)  
 Ziffer 5.19 (Option auf Baurechtsverlängerung)  
 Ziffer 5.20 (Jahresrechnung)

anlässlich des Vertragsvollzugs (Eintragung des Baurechts im Grundbuch) sowohl beim belasteten Grundstück als auch beim Baurechtsgrundstück im Grundbuch wie folgt vorgemerkt wird und somit für die Rechtsnachfolgenden der Parteien ebenfalls verbindlich ist:

"Vertragliche Bestimmungen gemäss Ziffer 5.24 des Baurechtsvertrages"

### 5.25. Erfüllungsbedingungen

Der Vollzug dieses Baurechtsvertrags mit dem Eintrag im Grundbuch erfolgt unter folgenden Bedingungen:

- Rechtskräftige Vertragsgenehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich;
- Rechtskräftige Genehmigung der Anpassung der Bau- und Zonenordnung (BZO);
- Rechtskräftige Genehmigung des Gestaltungsplan;
- Vertragsgenehmigung durch die zuständigen Instanzen der Bauberechtigten;
- Rechtskräftige Baubewilligung samt Baufreigabe oder 1. Teilbaufreigabe (z.B. für Abbruch, Altlastensanierung, Aushub) für das auf dem Wettbewerbsverfahren basierende Bauprojekt gemäss Ziff. 5.4.2;
- Vorliegen der Mutationsbewilligung zur Bildung des Baurechtsgrundstückes (Mutationsurkunde des zuständigen Geometers);
- Vorliegen der Mutationsbewilligung für die Grenzbereinigung (Mutationsurkunde des zuständigen Geometers).

### 5.26. Grundbuchlicher Vollzug

Die Anmeldung dieses Baurechtsvertrags zur Eintragung ins Grundbuch hat innert 60 Tagen nach Erfüllung der Bedingungen gemäss Ziff. 5.25 zu erfolgen. Nach Ablauf dieser Frist befindet sich die säumige Partei in Verzug. Die erfüllungsbereite Partei hat ihr eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR zu setzen.

Übersicht über die Grundbucheintragungen auf dem Grundbuchblatt des baurechtsbelasteten Grundstückes:

- Baurechtsdienstbarkeit (Ziff. 1.1)
- Vormerkung Abänderung zum gesetzlichen Vorkaufsrecht (Ziff. 5.12)
- Allfällige neue Anmerkungen und Dienstbarkeiten (Ziff. 5.16)
- Vormerkung vertraglicher Bestimmungen des Baurechtsvertrags (Ziff. 5.24)

Übersicht über die Grundbucheintragungen auf dem Grundbuchblatt des Baurechts:

- Vormerkung Abänderung zum gesetzlichen Vorkaufsrecht (Ziff. 5.12)
- Grundpfandverschreibung / Maximalhypothek (Ziff. 5.13)

- Allfällige neue Anmerkungen und Dienstbarkeiten (Ziff. 5.16)
- Vormerkung vertraglicher Bestimmungen des Baurechtsvertrags (Ziff. 5.24)

### **5.27. Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland**

Die Vertragsparteien sind auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung (BewV) hingewiesen worden.

Die Vertreter der Bauberechtigten bestätigen,

- dass es sich bei der Bauberechtigten um eine gemeinnützige Baugenossenschaft handelt, an der das Gemeinwesen beteiligt ist,
- sie nicht von Personen im Ausland beherrscht wird (Art. 6 BewG),
- es sich bei den Genossenschaf tern überwiegend um Schweizerbürger, oder Ausländer welche mit einer Aufenthaltsbewilligung (EU/EFTA B) oder Niederlassungsbewilligung C in der Schweiz wohnhaft sind, handelt,
- dass die Bauberechtigte einen weiten, in der Bevölkerung gestreuten Kreis von Genossenschaf tern hat und

dass die Bauberechtigte deshalb für dieses Rechtsgeschäft keiner Bewilligung bedarf.

Die Parteien kennen die verwaltungs-, zivil- und strafrechtlichen Sanktionen laut BewG 25 ff., die Bauberechtigte insbesondere auch BewG 29.

### **5.28. Weiterüberbindungspflicht**

Die Parteien verpflichten sich, sämtliche nur obligatorisch wirkenden Bestimmungen (samt Beilagen) in diesem Vertrag allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, mit der Auflage, alle späteren Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten.



### 5.29. Vertretungen

Die Grundeigentümerin

ist mit Vollmacht vertreten durch:

Frau Marion BRAUEN, geb. 03.05.1977, Bürgerorte: Golaten BE, Niederglatt ZH, wohnhaft in 8330 Pfäffikon ZH, Projektleiterin Immobiliengeschäfte Liegenschaften Stadt Zürich.

Die Bauberechtigte Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1

ist handelnd durch:

- Frau Dimphena SLOOTERS Talerico, geb. 25.04.1974, Staatsangehörigkeit: Niederlande, wohnhaft in Zürich, Co-Präsidentin mit Kollektivunterschrift zu zweien
- Herr Andreas ENGWEILER, geb. 27.12.1967, Bürgerort: Tägerwilen, wohnhaft in Uetikon am See, Geschäftsführer mit Kollektivunterschrift zu zweien mit einem Mitglied

Zürich, 31.03.2021

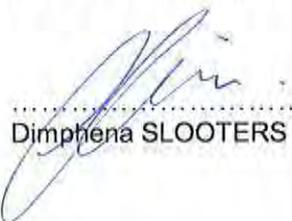
Für die Grundeigentümerin:

**Stadt Zürich**

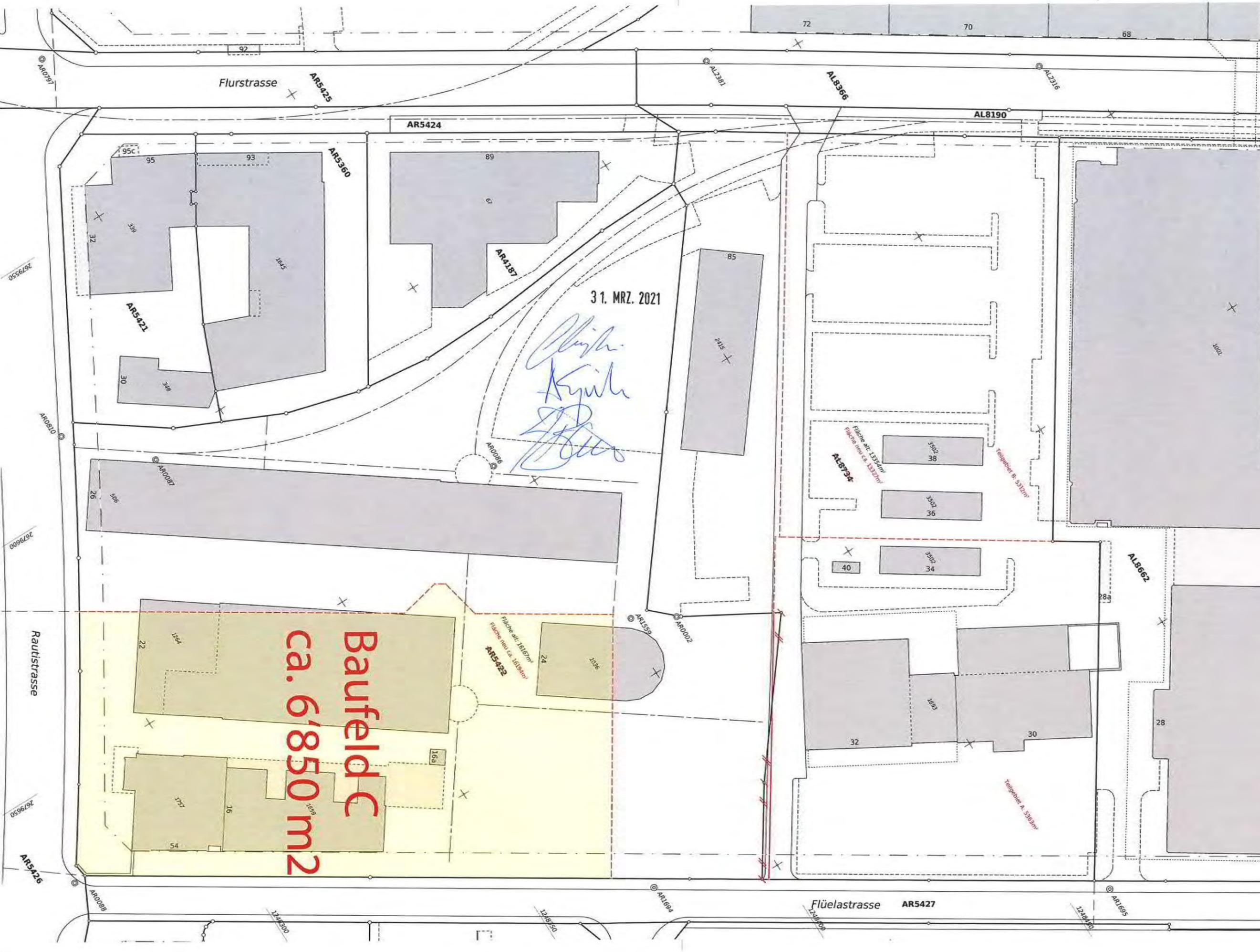
  
.....  
Marion BRAUEN

Für die Bauberechtigte:

**Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1**

  
.....  
Dimphena SLOOTERS Talerico

  
.....  
Andreas ENGWEILER



**Baufeld C**  
**ca. 6'850 m<sup>2</sup>**

31. MRZ. 2021  
*[Handwritten signatures]*

Fläche alt: 16167m<sup>2</sup>  
 Fläche neu ca. 16194m<sup>2</sup>  
**AR5422**

Fläche alt: 13347m<sup>2</sup>  
 Fläche neu ca. 13327m<sup>2</sup>  
**AL8734**

Teilgebiet B: 5312m<sup>2</sup>

Teilgebiet A: 2389m<sup>2</sup>

Übersicht Freiraum

Inhalt

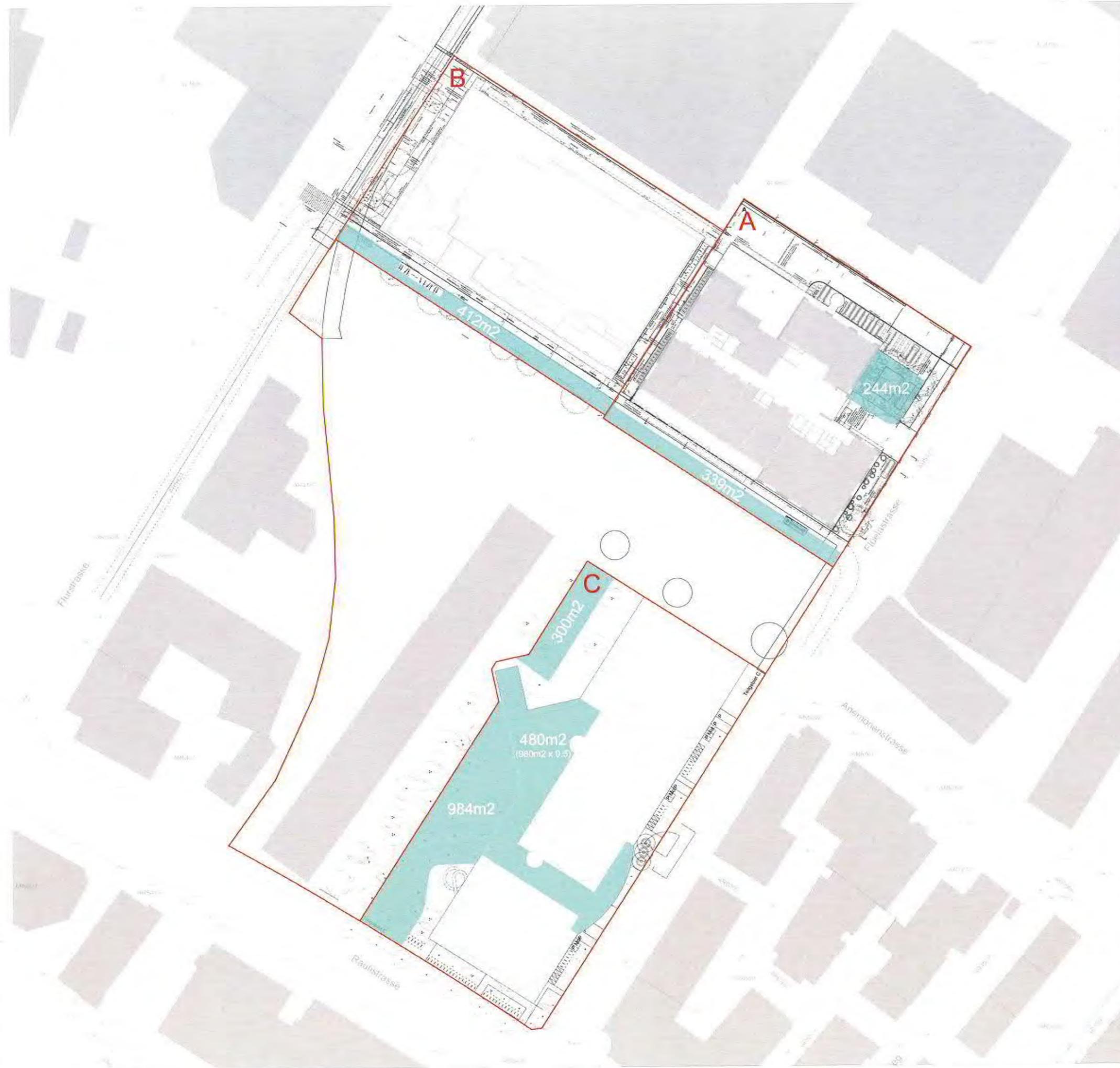
- Freiraum gemäss Regelung Baurechtsverträge
- Abgrenzung Teilgebiete
- Situation Richtprojekte
- AV-Daten / bestehende Gebäude (Stand Februar 2020)

Baufeld	Freiraum	Gefordeter Freiraum	Umfang Beteiligung
Baufeld A	583 m <sup>2</sup>	1'093 m <sup>2</sup>	510 m <sup>2</sup>
Baufeld B	412 m <sup>2</sup>	2'132 m <sup>2</sup>	1'720 m <sup>2</sup>
Baufeld C	1'764 m <sup>2</sup>	1'767 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup> *
<b>Total</b>	<b>2'759 m<sup>2</sup></b>	<b>4'992 m<sup>2</sup></b>	<b>2'230 m<sup>2</sup></b>

\*Rundungsdifferenz: 3 m<sup>2</sup>

31. MRZ. 2021

*Handwritten signatures:*  
 [Signature 1]  
 Kyuh  
 [Signature 2]



Mitbenützungsrecht am öffentlichen Raum

Teilgebiet C

Massstab 1:500

Inhalt

-  Mitbenützungsrecht am öffentlichen Freiraum Erdgeschoss, Teilgebiet C
-  Mitbenützungsrecht am öffentlichen Freiraum 1. Obergeschoss, Teilgebiet C
-  Mutationsvorschlag Geomatik + Vermessung Stadt Zürich (Stand 12.03.2021)
-  Parzellengrenzen bestehend
-  Teilgebietsgrenzen Privater Gestaltungsplan Koch-Areal
-  Gebäudegrundfläche Richtprojekte
-  AV-Daten (Stand 2019)

31. MRZ. 2021

*Handwritten signature in blue ink*





Baufeld B  
Fläche alt: 13334m²  
Fläche neu: 13327m²  
AR1534

Baufeld A

Baufeld C

Flüelastrasse A

Rautstrasse

31. MRZ. 2021

Kritik

Fläche alt: 16167m²  
Fläche neu ca. 16194m²  
AR15422

Teilgebiet C: 6851m²

AR5421

AR0810

AR0087

AR0086

AR1559

AR0002

26796

26796

AR5426

AR0088

1248300

1248350

AR1694

1248400

Diese Urkunde (samt Beilagen bzw. Plänen welche integrierende Bestandteile dieses Vertrages bilden) enthält den mir mitgeteilten übereinstimmenden Parteiwillen. Sie ist von den in der Urkunde genannten erschienenen Personen durch Selbstlesen zur Kenntnis genommen, als richtig anerkannt, genehmigt und unterzeichnet worden.

**Vorbehalte:**

Die Parteien wurden von der Urkundsperson auf folgendes aufmerksam gemacht:

zu Ziff. 2.2: dass sich aus der zwingenden Natur von Art. 779g ZGB ergibt, dass die Parteien die Berechnung der Heimfallsentschädigung beim vorzeitigen Heimfallsrecht des Grundeigentümers nicht im Baurechtsvertrag regeln können. Diese Bestimmungen sind sowohl für die Parteien als auch für den Richter nicht verbindlich. Für die Festsetzung des Betrages der Heimfallsentschädigung sind allein die Umstände im Zeitpunkt der Ausübung des Heimfallsrechts massgebend.

Zu Ziff. 5.4.2: dass ein vertraglicher Rechtsmittelverzicht (keine Erhebung von Baueinsprachen) für die Parteien nicht verbindlich ist. Der Einspracheverzicht kann nur gültig sein, wenn er in Kenntnis des konkreten Bauprojekts ergeht.

Zu Ziff. 5.14: dass es nicht zulässig ist die Belastbarkeit des Baurechtsgrundstücks durch beschränkte dingliche Rechte (u.a. Unterbaurecht) vertraglich einzuschränken.

Zu Ziff. 5.23: dass die Übertragung des Baurechts nicht eingeschränkt werden kann (würde Verlust der Selbständigkeit bedeuten) und für die Parteien, als auch das Grundbuchamt, nicht verbindlich ist. Das Grundbuchamt könnte die Eintragung des selbständigen und dauernden Rechts (da eben die Selbständigkeit fehlt) verweigern.

Den Parteien ist bekannt, dass sie sämtliche Konsequenzen aus allfälligen Streitigkeiten über die Auslegung oder Nichtanwendung der erwähnten Vertragsbestimmungen über den vorzeitigen Heimfall, keine Erhebung von Baueinsprachen, Unzulässigkeit Unterbaurecht und Einschränkung Übertragbarkeit alleine zu tragen haben, ohne die Urkundsperson oder den Staat Zürich dafür haftbar machen zu können. Sie haben trotzdem auf die Beurkundung bestanden.

Zürich, 31.03.2021, 10.<sup>27</sup> Uhr



**NOTARIAT ALTSTETTEN-ZÜRICH**

*(Handwritten signature)*

Irma Stocker, Notariatsassistentin

## **BESTÄTIGUNG**

Öffentlich beurkundet, zur Eintragung ins Grundbuch Albisrieden-Zürich  
jedoch noch nicht angemeldet.

Zürich, 31.03.2021



**NOTARIAT ALTSTETTEN-ZÜRICH**

Irma Stocker, Notariatsassistentin

**KOPIE**

Öffentliche Beurkundung

## Kaufvertrag

**UBS AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich und Basel, CHE-101.329.561,  
Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich,

heute vertreten durch die beiden zur Kollektivunterschrift zu zweien berechtig-  
ten Herren Beat Cavegn, geb. 11.05.1957, von Zürich und Ruschein, in Zü-  
rich, Läufebachweg 11 und Thomas Gehrig, geb. 24.04.1970, von Degers-  
heim-Magdenau/SG, in Rapperswil-Jona, Rankhöhenstr. 5

– nachfolgend die «veräussernde Partei» genannt –

verkauft an

**Stadt Zürich**, Liegenschaftenverwaltung, Morgartenstrasse 29, 8022 Zürich,

heute mit schriftlicher Vollmacht des Finanzdepartements vertreten durch Herr  
Pascal Bitterli, geb. 28.04.1975, von Wisen/SO, in 8055 Zürich, Baumhal-  
denstrasse 62, Teamleiter Immobiliengeschäfte

– nachfolgend die «erwerbende Partei» genannt –

Folgendes:

### Grundbuchamtskreis Altstetten-Zürich

**A)**

Ca. 13'008 m<sup>2</sup> von Kataster Nr. AL8193 laut Mutationsvorschlag vom  
29.10.2013 mit „AL8193B“ bezeichnet und nachfolgend so genannt.

Beschrieb der Liegenschaft Kataster Nr. AL8193:

### **Stadtquartier Zürich-Altstetten**

Grundbuch Blatt 3442, Liegenschaft, Kataster Nr. AL8193, Spitaleren

- Schreiben Wasserversorgung der Stadt Zürich vom 25. Oktober 2013 betreffend Rohrbruch Flurstrasse 85
- Teile des Verkaufsobjekts Kat.Nr. AR5422 werden seit anfangs 2013 von Drittpersonen (Liegenschaftbesetzer) widerrechtlich besetzt und der veräussernden Partei der Zutritt verwehrt. Als Folge davon konnte folgenden behördlichen Aufforderungen bisher nicht Folge geleistet, und behördliche Empfehlungen konnten nicht umgesetzt werden:
  - o Schreiben ewz vom 7. Mai 2013 und 7. November 2013 betreffend Liegenschaft Rautistrasse 26, 8047 Zürich, Aufforderung zur Einreichung von Sicherheitsnachweisen für elektrische Installationen
  - o Schreiben ewz vom 7. Mai 2013 und 7. November 2013 betreffend Liegenschaft Rautistrasse 16a, 8047 Zürich, Aufforderung zur Einreichung von Sicherheitsnachweisen für elektrische Installationen
  - o Schreiben Wasserversorgung der Stadt Zürich vom 13. September 2013 betreffend hoher Wasserverbrauch.

6. Altlasten, Bauherren-Altlasten, belasteter Boden: Die Parteien vereinbaren was folgt:

a) Die veräussernde Partei bestätigt, dass die Vertragsobjekte AL8193B und AR5422 im kantonalen Kataster für belastete Standorte (KbS) eingetragen sind (Kataster der belasteten Standorte des Kantons Zürich, Standort-Nrn. I.5178-1, I.5178-2, I.5178-3, I.5178-4, D.N97-1, D.N97-2, I.5176-6, I.5176-7); die übrigen Vertragsobjekte sind nicht im kantonalen Kataster für belastete Standorte (KbS) eingetragen. Sollten Vertragsobjekte unabhängig von einer Bautätigkeit saniert werden müssen (Altlast gemäss Art. 32c ff. USG), oder sollte sich anlässlich der Bautätigkeit zeigen, dass belastetes Material ausgehoben werden muss, z.B. bei einer sog. Bauherren-Altlast, d.h. ein belasteter Standort, der wegen einer Bautätigkeit zu sanieren ist, oder anderweitig belasteter Boden oder belastetes Abbruchmaterial vorliegt, welcher/welches entsorgt (z.B. Innertstoff-, Reststoff-, Reaktordeponie usw.) oder vor Ort behandelt werden müsste oder andernorts nur mit Einschränkungen wiederverwendet werden könnte (vgl. insbesondere Art. 32b<sup>bis</sup> USG betreffend Bauherren-Altlasten und Art. 33ff. USG betreffend Belastung des Bodens), verpflichtet sich die erwerbende Partei, die veräussernde Partei sofort zu informieren und die veräussernde Partei verpflichtet sich, die entstehenden Mehrkosten für Sanierung, Überwachung, Entfernung und Entsorgung, inkl. die Kosten für die notwendigen Untersuchungen und Konzepte sowie für die Einbringung von Ersatzmaterial (z.B. Humus), aber exkl. die Kosten für bauliche Sicherungsmassnahmen, welche zur Durchführung von Aushubarbeiten entlang von öffentlichen Strassen getroffen werden müssen (z.B. Baugrubensicherung, Sicherung von angrenzenden Bauten/Grundstücken), vollumfänglich zu übernehmen. Die Verpflichtung zur Kostenübernahme durch die veräussernde Partei besteht auch für den Fall, dass bei einem allfälligen Abbruch der bestehenden Gebäude belastete, gesundheits- oder umweltgefährdende Materialien und / oder Stoffe abgebaut und / oder entsorgt wer-

den müssen (z.B. Asbest, kontaminierte Bauteile oder Materialien). Die Pflicht zur Kostenübernahme erfasst sowohl den Ab-/Rückbau wie auch die Entsorgung. Die veräussernde Partei hält die erwerbende Partei schadlos, falls Dritte durch Belastungen der genannten Arten geschädigt werden und Ansprüche gegen die erwerbende Partei erheben.

b) Die veräussernde Partei und die erwerbende Partei werden sich über die Art und Weise, die Vornahme, den Zeitpunkt und den Ablauf von Aus- hub, Entsorgung etc. einigen, wobei der Grundsatz gilt, dass die geringst- möglichen Kosten für die veräussernde Partei daraus resultieren und zur Feststellung der kostengünstigsten Variante jeweils in Absprache zwis- chen den Parteien mindestens drei Offerten (von Ingenieuren, Unterneh- mern, Geologen, Deponien, Transportunternehmen usw.) einzuholen sind. Grundsätzlich ist die veräussernde Partei zur Beseitigung und Entsorgung des belasteten Materials nur soweit verpflichtet, als es zur Realisation des von der erwerbenden Partei geplanten Bauvorhabens notwendig ist oder von den Behörden angeordnet wird.

c) Die Durchführung, Überwachung und Kontrolle der Entsorgungsarbei- ten nach Massgabe der Genehmigung des Entsorgungskonzeptes durch die kantonale Baudirektion und das AWEL sowie aller weiteren behördlich angeordneten Sanierungs- und Überwachungsmassnahmen obliegt aus- schliesslich der veräussernden Partei. Die veräussernde Partei wird eine im Bereich von Altlastensanierungen versierte Firma mit der Durchführung der Entsorgungsarbeiten und allfälliger weiterer Sanierungs- und Überwa- chungsmassnahmen beauftragen und alle für diese Arbeiten notwendigen Bewilligungen einholen.

d) Die erwerbende Partei räumt der veräussernden Partei sämtliche für die Durchführung der Entsorgungs-, Sanierungs- und Überwachungsarbei- ten notwendigen Zutritts- und anderweitigen Rechte ein. Die veräussernde Partei entlastet die erwerbende Partei, falls die erwerbende Partei durch die zuständigen Behörden (z.B. im Rahmen einer Kostenverteilerverfü- gung i.S.v. Art. 32d Abs. 4 USG oder Sicherstellungsanordnungen gemäss Art. 32d<sup>bis</sup>) oder zivilrechtlich zu der in dieser Bestimmung umschriebenen Thematik in Anspruch genommen werden sollte.

e) Die erwerbende Partei verzichtet auf Sicherstellung dieser Kosten. Soweit die veräussernde Partei zur Entlastung der erwerbenden Partei verpflichtet ist, hat ihr die erwerbende Partei Zug um Zug gegen Ausrich- tung der Entlastungszahlung sämtliche Regressansprüche gegenüber Drit- ten, welche eine Abfall- und/oder Schadstoffbelastung verursacht haben, abzutreten. Die Parteien sind auf die Verjährungsfristen des Obligationen- rechtes zur Durchsetzung privatrechtlicher Ansprüche hingewiesen wor- den (Art. 219 Abs. 3 OR).

f) Falls die Behörde gegenüber der erwerbenden Partei im Zusammen- hang mit dieser Bestimmung (Ziffer 6) Anordnungen trifft, hat die erwer- bende Partei der veräussernden Partei ohne Verzug Mitteilung zu machen.

g) Für nachweisbare Mehrkosten infolge behördlicher Verfügungen und Anordnungen haftet die veräussernde Partei vollumfänglich gegenüber der erwerbenden Partei.

h) Die Haftung der veräussernden Partei für Forderungen, die nicht bis zu diesem Zeitpunkt schriftlich geltend gemacht worden sind, endet fünfzehn Jahre nach Eigentumsübertragung. Vorbehalten bleiben zwingende gesetzliche Bestimmungen.

7. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt. Sie wissen, dass sie dafür solidarisch haften.
8. Die erwerbende Partei hat von den Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer Kenntnis genommen.

Auf eine Sicherstellung der von der veräussernden Partei zu bezahlenden Grundstückgewinnsteuer verzichtet die erwerbende Partei.

9. Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsgesetzes (VVG). Private Schaden- und Haftpflichtversicherungen gehen auf die erwerbende Partei über, sofern sie nicht innert 30 Tagen, von der Eigentumsübertragung an gerechnet, den Versicherungsgesellschaften schriftlich mitteilt, sie lehne den Übergang ab.

Die Vertragsobjekte sind in der kollektiven Versicherungspolice der veräussernden Partei eingeschlossen, so dass die Versicherung nicht auf die erwerbende Partei übergehen kann. Die erwerbende Partei hat demnach rechtzeitig entsprechende Versicherungen abzuschliessen.

Die obligatorische Versicherung bei der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich für Feuer- und Elementarschäden geht von Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über.

10. Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR).

Mit Bezug auf die Vertragsobjekte bestehen im Zeitpunkt der heutigen Beurkundung folgende Mietverträge:

- Mietvertrag mit Zirkus Chnopf vom 20. September 2013 betreffend Landfläche auf den Verkaufsobjekten Kat.Nr. AR5422 und AL8193B
- Mietvertrag mit IBM Schweiz AG vom 20. Januar 2010 betreffend 5 Parkplätze auf Kiesplatz Flurstrasse 65

Die vorgenannten, über die Vertragsobjekte bestehenden Mietverhältnisse gehen mit der Eigentumsübertragung von Gesetzes wegen anteilmässig auf die erwerbende Partei über (Art. 261 Abs. 1 OR). Die entsprechenden Mietverträge samt den dazugehörigen Unterlagen sind der erwerbenden Partei in Fotokopie bis zur Eigentumsübertragung zu übergeben.

Die Parteien werden die Mieter gemeinsam über die Handänderung informieren.

**Vereinbarung**

**KOPIE**

**zwischen**

**Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1**  
Heinrichstrasse 241, 8005 Zürich,

nachstehend **Bauträger**,

**und**

**UBS AG,**  
Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich,

nachstehend **UBS**,

**und**

**Stadt Zürich,**  
Liegenschaften, Morgartenstrasse 29, 8022 Zürich

nachstehend **Stadt**

**betreffend Koch-Areal Zürich**  
**Realleistung und Kostentragung für Belastungen im Baufeld C**

Mit Kaufvertrag vom 27. November 2013 verkaufte UBS die Liegenschaften Zürich, Kat.-Nr. AR5422 sowie alt Kat.-Nrn. AL5093, AL2414 und AL8663, heute Kat.-Nr. AL8734, (gesamthaft das sog. „Koch-Areal“ bildend), an die Stadt.

Die Stadt teilt das Koch-Areal in die vier Baufelder A-C und Quartierpark gemäss folgendem Plan auf:



Baufeld A Gewerbe (Bauträger: Senn):	5 363 m <sup>2</sup>
Baufeld B Wohnen (Bauträger: ABZ):	5 312 m <sup>2</sup>
Baufeld C Wohnen (Bauträger: Kraftwerk1):	6 850 m <sup>2</sup>
Quartierpark (Bauträger: Grün Stadt Zürich):	11 996 m <sup>2</sup>

Für das Baufeld C plant die Stadt dem Bauträger ein Baurecht einzuräumen (der **Baurechtsvertrag**). Der Bauträger plant gemäss beiliegendem Richtprojekt (Beilage 1), auf dem Baufeld C ein Wohn- und Gewerbehaus (nachfolgend **Projekt** genannt) zu realisieren. Das Projekt basiert im Wesentlichen auf dem Siegerprojekt "SALE CON FRITAS" (das **Siegerprojekt**) des abgeschlossenen Projektwettbewerbs, welcher im Grundsatz auf den mit der Bauträgerausschreibung 2017 definierten Entwicklungs-/Nutzungsvorstellungen und Anforderungen der Stadt für das Kochareal ausgelobt wurde.

Den Parteien ist bekannt, dass im Untergrund des Baufelds C und in den bestehenden Bauten auf Baufeld C belastete, gesundheits- oder umweltgefährdende Materialien und/oder Stoffe vorhanden sein können (wie z.B. mit Schad- und/oder Fremdstoffen belastetes Boden- und/oder Aushubmaterial, Asbest, kontaminierte Bauteile und/oder Materialien; nachfolgend gesamthaft **Belastungen** genannt). Im Kaufvertrag vom 27. November 2013 zwischen UBS und der Stadt

wurde der Umgang mit diesen Belastungen in Ziff. 6 der weiteren Bestimmungen geregelt (vgl. Beilage 2), wonach UBS im Grundsatz die projektbezogenen Altlastensanierungskosten vollumfänglich übernimmt.

Zur Regelung der **Realleistungs- und Kostentragungspflichten** betreffend Belastungen im Zusammenhang mit der Neuüberbauung des Baufeld C des Koch-Areals durch den Bauträger vereinbaren die Parteien was folgt:

## 1. Koordinationsstelle Stadt Zürich

- 1.1 Die Stadt bestimmt auf ihre Kosten eine Koordinationsstelle (nachfolgend **Koordinationsstelle** genannt), die als Schnittstelle zwischen UBS und Fachberater auf der einen Seite und dem Bauträger auf der anderen Seite fungiert.
- 1.2 Der Bauträger ist verpflichtet, für sämtliche Anliegen im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung die Koordinationsstelle Stadt Zürich zu kontaktieren. Davon ausgenommen ist die im Entsorgungskonzept zu regelnde, direkte Koordination der Bauträger mit dem Fachberater gemäss 3.3. Die Koordinationsstelle koordiniert die Kommunikation zwischen UBS/Fachberater und Bauträger, sodass der UBS aufgrund des Bezugs des Bauträgers durch die Stadt kein zusätzlicher Aufwand entsteht.

## 2. Fachberater/Entsorgungskonzept

- 2.1 UBS hat in Absprache mit der Stadt die Firma Jäckli Geologie AG (nachfolgend **Fachberater** genannt), Albulastrasse 55, 8048 Zürich, als qualifizierten Fachberater für Belastungen im Untergrund und in der Gebäudesubstanz gewählt.
- 2.2 UBS hat den Fachberater beauftragt, aufgrund der bereits vorhandenen Erkenntnisse (vgl. Beilagen) eine den Anforderungen von Art. 16 VVEA und den Anforderungen des AWEL für den Umgang mit Bauabfällen entsprechende **Ermittlung** der Belastungen im Untergrund und in der Gebäudesubstanz durchzuführen und basierend auf dem Projekt des Bauträgers ein **Entsorgungskonzept** auszuarbeiten.

Der Vertrag mit dem Fachberater enthält eine Verpflichtung, dass das Entsorgungskonzept rechtzeitig bis zur Einreichung des Baugesuchs vorliegen wird, sofern der Bauträger seinen Verpflichtungen gemäss Ziff. 2.3 zeitgerecht nachkommt.

- 2.3 Der Bauträger stellt dem Fachberater die für die Ausarbeitung des Entsorgungskonzepts erforderlichen Dokumente und Informationen (z.B. Projektpläne) mit einer Vorlaufzeit von 6 Monaten zur Verfügung.

Die Wahl des Projektes durch den Bauträger erfolgte in einem Wettbewerb, wobei der Bauträger das gemäss den Wettbewerbsbedingungen beste Projekt gewählt hat, ohne dass er dabei die Höhe der Dekontaminations- und Entsorgungskosten berücksichtigen musste. Bei der Verwirklichung des gewählten Projekts ist der Bauträger dagegen gemäss Ziffer 4.5 verpflichtet, sicherzustellen, dass für UBS die geringstmöglichen Dekontaminations- und Entsorgungskosten resultieren.

- 2.4 Das Entsorgungskonzept muss gewährleisten, dass alle vom Projekt betroffenen Belastungsvorkommen rechtskonform, nach den behördlichen Anordnungen und nach dem Stand der Technik beseitigt und entsorgt werden.
- 2.5 Belastungen, die weder für die Realisation des Projekts noch wegen behördlichen Anordnungen beseitigt werden müssen, bleiben vor Ort, es sei denn, der Bauträger oder die Stadt übernehme die Kosten für deren Beseitigung und Entsorgung (siehe dazu Ziff. 4.3).

### 3. Vergabe und Ausführung der Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten

- 3.1 Basierend auf dem bewilligten Entsorgungskonzept schreibt der Bauträger die (a) zur Beseitigung und Entsorgung der Belastungen erforderlichen Arbeiten zusammen mit (b) den übrigen Abbruch- und Aushubarbeiten (inkl. Bohraushub für die erforderlichen Pfahl- fundationen, soweit dies zur Beseitigung und Entsorgung der Belastungen zwingend notwendig ist) aus und holt dazu mindestens drei Offerten von in Altlastensanierungen versierten Firmen (**Sanierungsunternehmer**) ein, unter Beilage des durch den Sanierungsunternehmer zu unterzeichnenden Werkvertrags. Dabei müssen sämtliche Positionen im Zusammenhang mit der Beseitigung und Entsorgung der Belastungen in der Ausschreibung separat aufgeführt werden; die entsprechenden Leistungsverzeichnisse werden im Rahmen des Entsorgungskonzepts (vgl. 2.1) vom Fachberater im Auftrag von UBS AG erstellt.
- 3.2 Die Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten werden nach einer von der Koordinationsstelle koordinierten Absprache zwischen UBS und dem Bauträger vom Bauträger zusammen mit den übrigen Abbruch- und Aushubarbeiten (inkl. Bohraushub für die erforderlichen Pfahlfundationen, soweit dies zur Beseitigung und Entsorgung der Belastungen

zwingend notwendig ist) an einen der offerierenden Sanierungsunternehmer vergeben und von diesem ausgeführt. Der entsprechende Werkvertrag wird zwischen dem Bauträger und dem Sanierungsunternehmer abgeschlossen. Dabei gelten folgende Regeln:

- Der Bauträger ist in der Wahl des Sanierungsunternehmers nach Konsultation der UBS via Koordinationsstelle in jedem Falle frei;
- Falls der Bauträger den Auftrag an den Sanierungsunternehmer vergibt, der für die Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten insgesamt das günstigste Angebot abgegeben hat, trägt die UBS die entsprechenden durch diesen Unternehmer in Rechnung gestellten Kosten gemäss Ziff. 4.1 nachstehend vollumfänglich;
- Falls der Bauträger einen anderen Sanierungsunternehmer als den in Bezug auf Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten günstigsten wählt (z.B. weil der gewählte Sanierungsunternehmer insgesamt für alle Arbeiten ein günstigeres Angebot abgab), so trägt die UBS die durch jenen Unternehmer in Rechnung gestellten Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten gemäss Ziff. 4.1 nur im Umfang des Angebots des Sanierungsunternehmers, der für die zur Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten insgesamt das günstigste Angebot abgegeben hat (massgebend ist die offerierte Gesamtsumme der Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten).

- 3.3 Die Fachbauleitung für die Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten im Untergrund und in der Gebäudesubstanz wird vom Fachberater gemäss Ziff. 2.1 und im Auftrag der UBS wahrgenommen und von der Koordinationsstelle im Auftrag der Stadt koordiniert. UBS hat sicherzustellen, dass der Fachberater während der gesamten Dauer der Abbruch- und Aushubarbeiten für die Bauträger im angemessenen Rahmen ansprechbar ist. Die Bauleitung des Bauträgers hat im Umfang der im Entsorgungskonzept definierten Entsorgungsarbeiten und der im Entsorgungskonzept definierten Organisationsstruktur direkten Zugriff auf den Fachberater (bspw. Weisungsbefugnis bei organisatorischen Belangen wie Zeitplan, Arbeits- und Präsenzzeiten etc.). Bei Belangen, die den Umfang der im Entsorgungskonzept definierten Entsorgungsarbeiten übersteigen, ist die UBS via Koordinationsstelle der Stadt Zürich beizuziehen. Die Bauleitung der übrigen Abbruch- und Aushubarbeiten ist alleinige Sache des Bauträgers.

#### 4. Kostentragung

- 4.1 UBS verpflichtet sich gegenüber dem Bauträger, die entstehenden Mehrkosten für Sanierung, Überwachung, Entfernung und Entsorgung, inkl. die Kosten für die notwendigen Untersuchungen und Konzepte sowie die Einbringung von Ersatzmaterial (z.B. Humus), in Bezug auf die notwendigen Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten vollumfänglich (bzw. bei Wahl eines anderen als des günstigsten Sanierungsunternehmers für dessen Arbeiten im Umfang gemäss Ziff. 3.2) zu übernehmen. Von dieser Kostenübernahme ausgeschlossen sind die Kosten für bauliche Sicherungsmassnahmen, welche zur Durchführung der Aushubarbeiten entlang der öffentlichen Strassen getroffen werden müssen (z.B. Baugrubensicherung, Sicherung von angrenzenden Bauten/Grundstücken). Die Verpflichtung zur Kostenübernahme durch UBS besteht auch für den Fall, dass bei einem allfälligen Abbruch der bestehenden Gebäude belastete, gesundheits- oder umweltgefährdende Materialien und / oder Stoffe abgebaut und / oder entsorgt werden müssen (z.B. Asbest, kontaminierte Bauteile oder Materialien). Die Pflicht zur Kostenübernahme erfasst sowohl den Ab-/Rückbau wie auch die Entsorgung. Die Kosten des Fachberaters für Ermittlung der Belastungen, Entsorgungskonzept und Fachbauleitung werden ebenfalls vollumfänglich von der UBS übernommen. Grundsätzlich ist UBS zur Beseitigung und Entsorgung des belasteten Materials nur soweit verpflichtet, als es zur Realisation des von dem Bauträger geplanten Bauvorhabens notwendig ist oder von den Behörden angeordnet wird. (Vgl. auch Ziffer 2.5)
- 4.2 Alle weiteren von Ziffer 4.1 nicht erfassten Kosten, insbesondere diejenigen für den Abbruch von Gebäuden ohne Belastungen und für den Aushub von Untergrundmaterial ohne Belastungen sowie Kosten für die Baugrubensicherung und die Sicherung von angrenzenden Bauten/Grundstücken, sofern es sich um sogenannte Ohnehinkosten handelt, trägt der Bauträger vollumfänglich selber. Auch Kosten für die Beseitigung und Entsorgung von Belastungen, die weder für die Realisation des Projekts noch wegen behördlichen Anordnungen beseitigt werden müssen, trägt der Bauträger vollumfänglich selber.

- 4.3 Die Grundlagen für die Berechnung der Mehrkosten gemäss Ziff. 4.1 und die Zuordnung der Kosten, welche gemäss Ziff. 4.2 vom Bauträger zu übernehmen sind, werden durch den Fachberater bereitgestellt. Dabei werden nur die effektiven Mehrkosten unter Berücksichtigung der Ohnehinkosten, die bei der Realisierung des Projekts ohne Belastungen angefallen wären in Rechnung gestellt.
- 4.4 Der Bauträger stellt dem Fachberater die für die Berechnung der Mehrkosten erforderlichen Dokumente und Informationen via Koordinationsstelle zur Verfügung.
- 4.5 Der Bauträger und UBS, koordiniert über die Koordinationsstelle, einigen sich, sofern nicht in diesem Vertrag oder im Entsorgungskonzept bindende Vorgaben gemacht werden, jeweils über die Art und Weise, die Vornahme, den Zeitpunkt und den Ablauf von Aushub, Entsorgung etc., wobei der Grundsatz gilt, dass die geringstmöglichen Kosten für die UBS daraus resultieren, unter Beachtung einer angemessenen Qualität und eines zeitlich dem Üblichen entsprechenden Baufortschritts. Soweit der Bauträger bereit ist, sämtliche Mehrkosten im Vergleich zur günstigsten Lösung zu übernehmen, kann er den Beteiligten auch ohne vorgängige Einigung direkt Anweisungen geben. Die UBS schuldet dann jene Kosten, welche bei Übernahme der von ihr vorgeschlagenen kostengünstigsten Lösung entstanden wären.

Falls im Rahmen der Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten zusätzliche Arbeiten anfallen, welche beim ursprünglichen Angebot des Sanierungsunternehmers nicht enthalten waren und welche gemäss Ziff. 4.1 von UBS zu tragen sind, hat der Bauträger die Wahl, entweder

- a) die zusätzlichen Arbeiten durch den ursprünglich ausgewählten Sanierungsunternehmer ausführen zu lassen. UBS trägt dabei die dadurch anfallenden Kosten im Verhältnis des Angebots des vom Bauträger gewählten Sanierungsunternehmers für die Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten zu dem günstigsten Angebot für diese Arbeiten (Beispiel: Offerte A war für die Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten 10% billiger als Offerte B, wenn der Bauträger Offerte B wählt, trägt UBS die Kosten für zusätzliche Arbeiten zu einem Anteil von 90%). Die prozentuale Berücksichtigung erfolgt auf Grund der offerierten Gesamtsumme der Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten;

- b) oder mindestens drei Offerten einzuholen (inkl. eines Angebots des Anbieters mit dem günstigsten Angebot gemäss Ziff. 3.2) und dann entweder
- i. nach Absprache mit der UBS (via Koordinationsstelle) den günstigsten Anbieter auszuwählen, dessen Kosten die UBS trägt, oder
  - ii. aus den Offerten einen eigenen Anbieter auszuwählen und sich von der UBS die Kosten des günstigsten Anbieters entschädigen zu lassen.
- 4.6 Die Planung, Durchführung, Überwachung und Kontrolle des Bauvorhabens obliegt ausschliesslich dem Bauträger, der sämtliche dafür anfallende Kosten trägt. Davon ausgenommen sind lediglich die Kosten, die gemäss Ziff. 4.1 in Bezug auf die notwendigen Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten anfallen und von UBS zu tragen sind. Der Bauträger ist dafür verantwortlich, dass die übrigen Bauarbeiten die Beseitigung und Entsorgung der Belastungen berücksichtigt.
- 4.7 Den Parteien ist bekannt, dass gemäss der abfallrechtlichen Untersuchung des Untergrunds des Koch-Areals durch die Jäckli Geologie AG Hinweise auf eine CKW-Hintergrundbelastung vorliegen, welche von ausserhalb des Koch-Areals stammt. Diese Belastung stammt vermutlich vom KbS-Standort 0261/I.5013-003 an der Albisriederstrasse 245. Ausserdem ist davon auszugehen, dass auch weitere Belastungen auf dem Koch-Areal von anderen Grundstücken stammen. Sollte UBS sich in der Zukunft dazu entscheiden, die aufgrund der Dekontaminations- und Entsorgungsarbeiten bei UBS angefallenen Kosten gegenüber diesen Verursachern geltend zu machen, verpflichtet sich die Stadt als Eigentümerin des Koch-Areals UBS dabei soweit wie möglich zu unterstützen.
- 4.8 Die UBS ersetzt dem Bauträger die gemäss dieser Vereinbarung zu begleichenden Kosten zuzüglich gesetzlich geschuldeter Mehrwertsteuer jeweils spätestens 60 Tage nachdem die entsprechenden Kosten vom Bauträger im Aussenverhältnis beglichen werden mussten. Die Parteien sind verpflichtet, sich gegenseitig alle sachdienlichen Unterlagen und Auskünfte für eine korrekte Abrechnung zur Verfügung zu stellen.

- 4.9 Die Pflicht der UBS zur Kostentragung gemäss Ziff. 4.1 endet am 18. Dezember 2028. Sie umfasst deshalb nur solche Kosten, die vom Bauträger im Aussenverhältnis vor diesem Stichdatum gemäss Ziff. 4.8 beglichen und gegenüber der UBS vor diesem Stichdatum schriftlich geltend gemacht worden sind, unabhängig von der 60-tägigen Zahlungsfrist gemäss Ziff. 4.8. Vorbehalten bleiben zwingende gesetzliche Bestimmungen.

## 5. Verhältnis Vereinbarung/Kaufvertrag/Inkrafttreten/aufsch. Bedingung

- 5.1 Die Regelung der Kostentragung nach den vorstehenden Ziff. 2 - 4 ergänzt und konkretisiert zwischen der UBS, dem Bauträger und der Stadt die Regelung in Ziff. 6 der weiteren Bestimmungen des Kaufvertrages zwischen UBS und der Stadt vom 27. November 2013, soweit diese das Baufeld C betreffen.
- 5.2 Mit der Erfüllung dieser Vereinbarung sind sämtliche Ansprüche der UBS und der Stadt gemäss Ziff. 6 der weiteren Bestimmungen des Kaufvertrages zwischen UBS und der Stadt vom 27. November 2013, soweit diese das Baufeld C betreffen, abgegolten.
- 5.3 Zwischen der UBS und dem Bauträger begründet diese Vereinbarung mit deren Inkrafttreten eine eigene, unabhängig vom unter Ziff. 5.1 genannten Kaufvertrag bestehende Vereinbarung, auf welche sich der Bauträger gegenüber der UBS direkt und ohne Mitwirkung der Stadt berufen kann.
- 5.4 Diese Vereinbarung tritt (auch für die übrigen Unterzeichnenden) erst in Kraft, nachdem sie von allen Parteien unterzeichnet wurde. Die hier begründeten Rechte und Pflichten stehen -- mit Ausnahme der Verpflichtung zur Einsetzung und Beauftragung des Fachberaters und zur Ausarbeitung des Entsorgungskonzepts gemäss Ziff. 2 -- unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Baurechtsvertrag zwischen dem Bauträger und der Stadt im Grundbuch eingetragen wird. Solange und soweit die soeben genannte aufschiebende Bedingung nicht eintritt, hat keine der unterzeichnenden Parteien unter dieser Vereinbarung irgendwelche Leistungs-, Zahlungs- oder andere Verpflichtungen (mit Ausnahme der soeben genannten gemäss Ziff. 2). Tritt die aufschiebende Bedingung (Eintragung des Baurechts im Grundbuch) nicht bis zum 18. Dezember 2028 ein, oder wird vorher klar, dass die Bauträgerin das Baurecht nicht erwerben wird, fällt dieser Vertrag grundsätzlich entschädigungslos dahin. Die Bestimmungen des Kaufvertrags zwischen der UBS und der

Stadt gemäss Ziff. 5.1 sind dann von diesem Vertrag unberührt und Ziff. 5.3 gelangt nicht zur Anwendung.

- 5.5 Vom Grundsatz des entschädigungslosen Dahinfallens dieses Vertrages gemäss Ziff. 5.4 gibt es folgende Ausnahme: Fällt dieser Vertrag gemäss Ziff. 5.4 dahin und sind der UBS bereits externe Kosten für den Fachberater oder die Ausarbeitung des Entsorgungskonzepts gemäss Ziff. 2 entstanden, so sind diese der UBS durch den Bauträger wie folgt zu ersetzen: Externe Kosten für Fachberater oder die Ausarbeitung des Entsorgungskonzepts gemäss Ziff. 2, die dem Baufeld C exakt zugewiesen werden können, müssen vollumfänglich durch den Bauträger ersetzt werden; für alle solchen nicht exakt zuweisbaren Kosten wird der Bauträger anteilmässig gemäss Grösse der Baufelder entschädigungspflichtig. Die interne Kostentragung zwischen der Stadt und der Bauträgerin richtet sich – für den Fall, dass die zwischen jenen Parteien abgeschlossene Risikovereinbarung zur Anwendung kommt – nach dieser Risikovereinbarung (die entsprechenden, der UBS ersetzten Kosten gelten dann als "Projektierungskosten" im Sinne von Ziff. 3 jener Vereinbarung).
- 5.6 Die Parteien verpflichten sich, sämtliche Bestimmungen dieser Vereinbarung allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, mit der Pflicht zur fortlaufenden Weiterüberbindung auf jeden späteren Rechtsnachfolger, mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.
- 5.7 Änderungen dieses Vertrages (auch eine Lockerung dieser Ziff. 5.7) bedürfen der Schriftform.
- 5.8 Ausschliesslicher Gerichtsstand ist die Stadt Zürich.

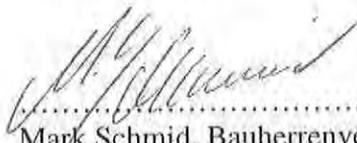
## 6. Beilagen

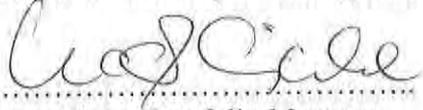
- Richtprojekt Baufeld C vom 16. April 2020 (Beilage 1)
- Kaufvertrags-Ausschnitt (Ziffer 6) vom 27. November 2013 zwischen UBS und Stadt (Beilage 2)
- Vorhandene Altlastenuntersuchungsberichte:
  - Dr. Heinrich Jäckli AG (19. Oktober 2020): Koch-Areal, Kat.-Nr. AR5422 und AL8734 Zürich-Albisrieden und Zürich-Altstetten: Ergebnisse abfallrechtlicher Untersuchungen des Untergrunds und Kostenprognose (Beilage 3.1)

- Dr. Heinrich Jäckli AG (10. September 2020): Rückbau Koch-Areal, Flüelast-  
rassse 30 und 32 Zürich-Altstetten: Erhebung von problematischen Baustoffen  
(«Gebäudecheck») (Beilage 3.2)
- Dr. Heinrich Jäckli AG (26. August 2020): Rückbau Koch-Areal, Flüela-,  
Rauti- und Flurstrasse Zürich: Nacherhebung von problematischen Baustoffen  
(Beilage 3.3)

Zürich, 29.03.21

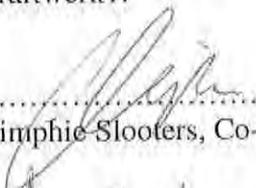
Für die UBS AG:

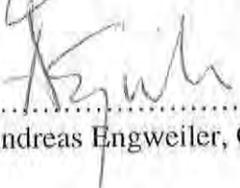
  
.....  
Mark Schmid, Bauherrenvertreter  
Corporate RE Project Management

  
.....  
Luca Eicke, Portfolio Manager  
Corporate RE Regional Portfolio Management

Zürich, 31.3.2021

Für die Bau- und Wohngnossenschaft  
Kraftwerk I:

  
.....  
Dimphie Sloopers, Co-Präsidium

  
.....  
Andreas Engweiler, Geschäftsführer

Zürich, 23.05.2021

Für die Stadt Zürich, Liegenschaften:

  
.....  
Astrid Heymann, Direktorin