

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 13. September 2017

Finanzdepartement, Areal Hardturm, Gewährung von Baurechten für die Realisierung eines Fussballstadions, von gemeinnützigem Wohnungsbau und zwei Hochhäusern, Übertragung von zwei Grundstücken ins Verwaltungsvermögen, Objektkredit und Einnahmeverzicht

1. Zweck der Vorlage

Gegenstand dieser Vorlage ist die Realisierung eines Fussballstadions, von zwei Hochhäusern und gemeinnützigem Wohnungsbau auf dem städtischen Areal Hardturm. Die Ermöglichung dieses privaten Vorhabens setzt Folgendes voraus:

- Gewährung eines Baurechts an die Stadion Züri AG für ein städtisches Grundstück (Baufeld bzw. Teilgebiet B) mit einer Fläche von 29 580 m², einer Dauer von 92 Jahren und einem Baurechtszins von Fr. 30 000.– pro Jahr für den Bau eines Fussballstadions
- Gewährung eines Baurechts an die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) für ein städtisches Grundstück (Baufeld bzw. Teilgebiet A) mit einer Fläche von 10 120 m², einer Dauer von 62 Jahren, mit Option zur zweimaligen Verlängerung um je 15 Jahre, und einem provisorischen Baurechtszins von Fr. 181 268.– pro Jahr für den gemeinnützigen Wohnungsbau
- Gewährung eines Baurechts an die Credit Suisse Funds AG, die SIAT Immobilien AG und die INTERSWISS Immobilien AG im Miteigentum für ein städtisches Grundstück (Baufeld bzw. Teilgebiet C1) mit einer Fläche von 6165 m², mit einer Dauer von 92 Jahren und einem Baurechtszins von Fr. 494 274.– pro Jahr für den Bau eines Hochhauses
- Gewährung eines Baurechts an die Credit Suisse Anlagestiftung für ein städtisches Grundstück (Baufeld bzw. Teilgebiet C2) mit einer Fläche von 8750 m², einer Dauer von 92 Jahren und einem Baurechtszins von Fr. 505 726.– pro Jahr für den Bau eines Hochhauses
- Übertragung der Teilgebiete A und B vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen (Objektkredit von Fr. 50 158 230.–)
- Jährlich wiederkehrender Einnahmeverzicht von Fr. 1 726 660.– infolge eines reduzierten Baurechtszinses für Teilgebiet C (im Finanzvermögen verbleibend)



Abb. 1: Parzellierung des Areals Hardturm mit Baufeldern A, B, C1 und C2

2. Ausgangslage

2.1. Frühere Zürcher Fussballstadion-Projekte

Das Areal Hardturm hat eine lange Fussballtradition. Das erste Fussballstadion wurde im Jahr 1929 eröffnet. Bis ins Jahr 2007 wurde auf dem Areal Spitzenfussball gespielt: Das Hardturmstadion war lange das Heimstadion des Grasshopper Clubs Zürich (GCZ). Das andere Zürcher Fussballstadion «Letzigrund» hatte als langjährige Spielstätte des Fussball Clubs Zürich (FCZ) ebenfalls eine Fussballtradition. 2007 wurde der Ersatzneubau hinsichtlich der Fussball-Europameisterschaft als multifunktionales Leichtathletik- und Eventstadion und nicht als eigentliche Stätte für den Fussball konzipiert und gebaut. Seit der Saison 2008 tragen beide Zürcher Fussballclubs ihre Heimspiele im «Letzigrund» aus.

Die Stadt Zürich und die Stadion Zürich AG (eine von der Credit Suisse gegründete AG) planten ab der Jahrtausendwende auf dem Areal Hardturm ein neues Fussballstadion. Unter dem Projektnamen «Pentagon» sollten dort künftig sowohl der FCZ als auch GCZ beheimatet sein. Weiter war eine Mantelnutzung geplant. Im September 2003 stimmte die Bevölkerung dem Gestaltungsplan und der Beteiligung an der Stadion Zürich AG mit grosser Mehrheit zu. Das Projekt wurde jedoch von verschiedenen Seiten mit rechtlichen Mitteln bekämpft, sodass sich die Planung dahinzog. Der Widerstand richtete sich gegen die Mantelnutzung des Stadions mit einem Einkaufszentrum und die damit verbundenen Auswirkungen auf das Gebäudevolumen und den Verkehr. Die Credit Suisse als Hauptaktionärin der Stadion Zürich AG entschied das gemeinsame Projekt eines multifunktionalen Stadions nicht mehr weiterzuverfolgen. Schliesslich verkaufte sie im Jahr 2010 ihre Grundstücke auf dem Areal an die Stadt Zürich – mit einem Rückkaufsrecht bis 2035, falls das Areal nicht für den Bau eines Sportstadions genutzt würde.

Die Stadt lancierte daraufhin das Projekt neu: Im Herbst 2011 starteten zeitgleich die beiden Architekturwettbewerbe «Stadion Zürich» und «Wohnungsbau». Parallel dazu wurden die Sonderbauvorschriften für dieses Areal erarbeitet. Diese sollten den bestehenden privaten und noch heute gültigen Gestaltungsplan «Stadion Zürich» ersetzen. Die Sonderbauvorschriften wurden bis dato jedoch nicht in Kraft gesetzt.

Im Herbst 2013 sagten die Stimmberechtigten knapp Nein zur städtischen Finanzierung des Fussballstadions, die Finanzierung des Wohnungsbaus hingegen wurde deutlich angenommen (GR Nr. 2012/370). Der Wohnungsbau selbst war jedoch an eine Annahme der Finanzierung des Stadion-Projekts gekoppelt, weshalb beide Projekte nicht weiterverfolgt werden konnten.

2.2. Investoren-Studienauftrag

Nach dem Nein der Stimmberechtigten zu einem städtisch finanzierten, neuen Fussballstadion setzte der Stadtrat auf die Initiative von privaten Investorinnen und Investoren und schrieb zusammen mit der Firma Helbling Beratung + Bauplanung AG im September 2015 einen selektiven Investoren-Studienauftrag aus. Für die Durchführung dieses Studienauftrags hat der Gemeinderat Ausgaben von einer Million Franken genehmigt. Mit dem gewählten Vorgehen bekräftigte der Stadtrat seine Haltung, die er nach der Abstimmung zum Ausdruck gebracht hatte: Die Stadt selber plant kein neues Fussballstadion. Sie ist jedoch bereit, privaten Investorinnen und Investoren den Weg zu ebnen – nicht zuletzt deshalb, weil viele Gegnerinnen und Gegner der Vorlage betont hatten, sie seien nicht grundsätzlich gegen ein neues Fussballstadion, sondern lehnten dieses wegen der aus ihrer Sicht zu hohen Kosten für die Stadt ab. Gleichzeitig behielt sich der Stadtrat vor, auf ein privates Projekt zu verzichten, falls es sich als politisch nicht realisierbar erwiesen hätte.

Im Studienauftragsprogramm wurde die Aufgabe wie folgt skizziert: Der gesamte Bearbeitungsperimeter von 54 619 m² steht für die folgenden Teilprojekte zur Verfügung:

- Ein Fussballstadion für 18 000 Zuschauer/innen bei nationalen und 16 000 Zuschauer/innen bei internationalen Spielen: Die neue Arena wird das Heimstadion sowohl für den FCZ als auch für den GCZ. Es wird empfohlen, dass der Betrieb des Stadions durch eine den beiden Fussballclubs gehörende Betriebsgesellschaft geführt wird.
- Die von den Stimmberechtigten bewilligte Wohnsiedlung (gemeinnütziger Wohnungsbau) oder ein adäquater Ersatz mit 14 700 m² Hauptnutzfläche. Eine Abparzellierung dieses Objekts muss möglich sein, die Wohnüberbauung muss spätestens nach Bauvollendung in das Eigentum einer anerkannten gemeinnützigen Trägerschaft übergehen.
- Ein Investorenprojekt: Der/die Bieter/in hat die Möglichkeit, auf dem Bearbeitungsperimeter ein Investorenprojekt nach seinen Bedürfnissen zu erstellen und zu nutzen. Mit diesem Projekt hat der/die Bieter/in die Möglichkeit, die notwendige Rendite zu erwirtschaften.

Die Studienauftragsziele beinhalteten folgende drei Hauptaspekte:

- Ein zukunftsweisendes Projekt bezüglich Städtebau, Architektur, Quartierverträglichkeit, Bautechnik und Aussenraum
- Wirtschaftliche Projekte: Die Stadt Zürich beteiligt sich weder an den Investitionen noch am Betrieb; seitens der Stadt wird ein marktüblicher Baurechtszins angestrebt; das Gesamtprojekt soll in sich nachhaltig wirtschaftlich sein und auf einem nachvollziehbaren Businessplan basieren
- Ökologisch nachhaltige Projekte in den Bereichen Betrieb und Umwelt

Fünf Bieterteams reichten ihre Unterlagen Ende Mai 2016 ein. Die Jurierung fand Ende Juni/Anfang Juli 2016 statt. Die beste Lösung erarbeitete gemäss Beurteilungsgremium das Team «Ensemble» mit den beiden Investorinnen HRS Investment AG und Immobilienanlagegefässe der Credit Suisse, der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) sowie Pool Architekten, Caruso St John Architects, Boltshauser Architekten und Studio Vulkan Landschaftsarchitekten. In der Folge hat der Stadtrat Mitte Juli 2016 dieses Team mit der Weiterbearbeitung des Projekts beauftragt.

2.3. Gründe für ein reines Fussballstadion

Das Stadion «Letzigrund» wurde nicht für den Fussball konzipiert, sondern dient diesem Zweck nur als Übergangslösung. Die Leichtathletik-Laufbahn rund um das Spielfeld verhindert die erwünschte Nähe der Zuschauenden zum Spiel. Die Zürcher Heimclubs und die Fussballfans fordern deshalb seit Jahren ein reines Fussballstadion in der Stadt Zürich.

Ein reines Fussballstadion mit einer stimmungsvollen Fanatmosphäre durch entsprechend enge Anordnung von Spielfeld und Zuschauerrängen soll nicht nur mehr Zuschauerinnen und Zuschauer ins Stadion bringen, sondern wirkt sich auch positiv auf die Sponsoringmöglichkeiten der Clubs aus. Die Vermarktungsrechte, wie Naming Right, Catering und Lieferantenverträge, werden neu bei den beiden Fussballclubs FCZ und GCZ liegen. Der VIP-Bereich – eine wichtige Ertragsquelle in modernen Fussballstadien – wird deutlich verbessert. Die wirtschaftliche Basis der Clubs sollte sich durch diese Rahmenbedingungen verbessern.

2.4. Nutzungskonzept Stadion «Letzigrund»

Das Stadion «Letzigrund» kann den Auszug der beiden Fussballvereine verkraften, denn das Stadion könnte vermehrt und flexibler für Konzerte oder andere Events genutzt werden. Als Trainingszentrum des Leichtathletik-Clubs Zürich, mit bis zu vier Open-Air-Konzerten, vermehrt mittleren und kleinen Anlässen sowie dem internationalen Leichtathletikmeeting dürfte der künftige Betrieb ungefähr die gleichen jährlichen Nettokosten wie der aktuelle Betrieb zur Folge haben (jährlich rund 9 Millionen Franken).

3. Projekt «Ensemble»

3.1. Städtebau und Architektur

Das Areal Hardturm liegt an bedeutsamer Lage am westlichen Stadtein- bzw. -ausgang und bildet von Westen kommend den Auftakt des Gebiets Zürich-West. Es spielt eine bedeutende Rolle entlang der Pfingstweidstrasse, da ihm sowohl die Funktion als Schlussstein des Entwicklungsgebiets als auch des Eingangstors in die Stadt zukommt.

In seiner Umgebung finden sich unterschiedlichste Bautypologien: Grosse Bauten entlang der Pfingstweidstrasse, wie das Fernmeldezentrum, der Engrosmarkt und die Migros Herdern, bis hin zu kleinen Reihenhäusern und Blockrandstrukturen an der Hardturm- und Förrlibuckstrasse (à-Porta-Bauten, Bernoulli-Siedlung).

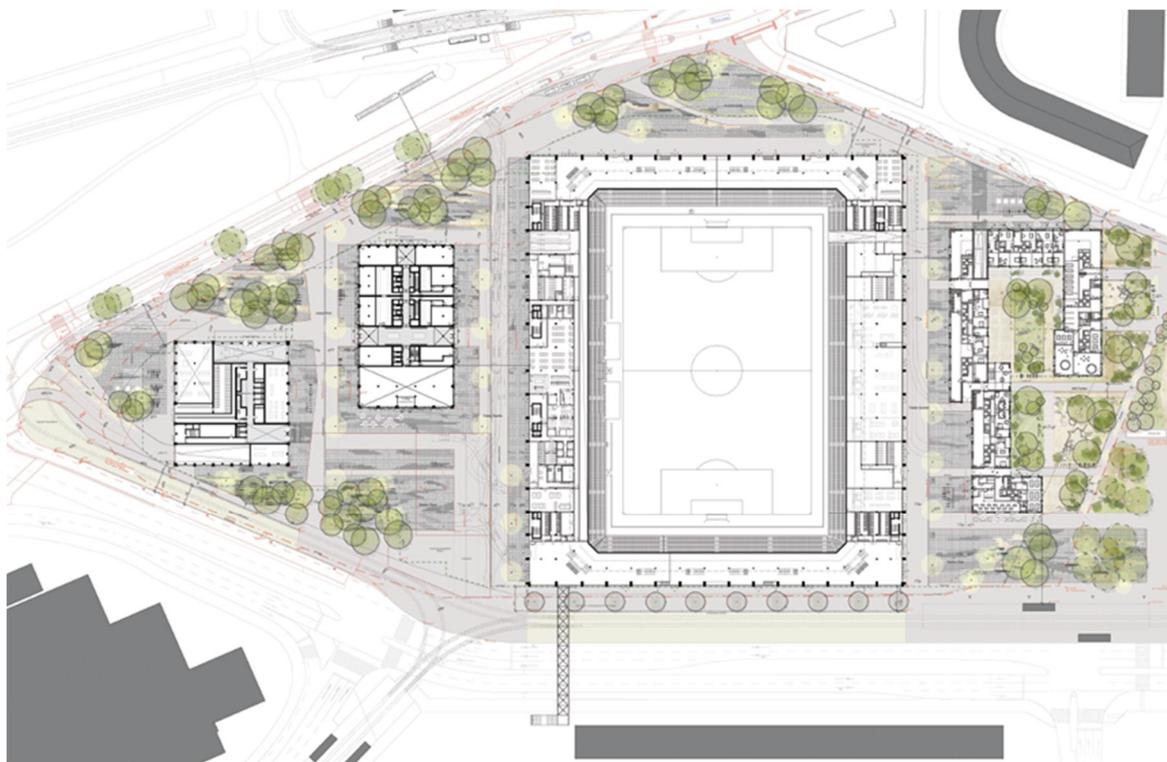


Abb. 2: Situationsplan

Der achtgeschossige Genossenschaftsbau reiht sich betreffend Nutzung und Geometrie in die in den letzten Jahren entstandenen, gemischt genutzten Bauten des Hardturm-Parks an der Pfingstweidstrasse ein. Die zwei Hochhäuser setzen an der westlichen Spitze des Areals einen markanten Akzent.

Genossenschaftsbau, Stadion und Hochhäuser harmonieren gut miteinander und bilden vielfältige Aussenräume: Plätze und gassenartige Querverbindungen mit belebten Erdgeschossnutzungen und entlang der Hardturmstrasse baumbestandene Kiesinseln. Die Genossenschaftssiedlung verfügt über einen halbprivaten Gartenhof, der den Anwohnern als gemeinschaftlicher Freiraum dient.

Das Stadion ist von der Tragkonstruktion her ein einfacher Industriebau, der mit einer Fassade aus Glasbausteinen und beispielbaren Screens attraktiv gestaltet wird.



Abb. 3: Sicht von Nordwesten auf das Areal Hardturm mit der geplanten Überbauung

3.2. Fussballstadion

Das Fassungsvermögen des Stadions beläuft sich auf rund 18 000 Zuschauerinnen und Zuschauer (Sitz- und Stehplätze) für nationale Meisterschaftsspiele und rund 16 000 Zuschauerinnen und Zuschauer (reine Sitzplätze) für internationale Spiele. Das Stadion wird für den Spielbetrieb der beiden Zürcher Fussballvereine GCZ und FCZ genutzt. Darin enthalten sind sämtliche Meisterschaftsspiele der Super- oder Challenge-League, Cupspiele, Freundschaftsspiele und internationale Spiele der Europa-League oder Champions-League. Darüber hinaus können im Stadion Verbandsspiele stattfinden. Dies betrifft vor allem den Schweizer Cupfinal, aber auch Spiele der Schweizer Fussballnationalmannschaften (A-Nationalmannschaft, U21-Nationalmannschaft und Spiele der Frauen-Nationalmannschaft).

Nebst den traditionellen Sitz- und Stehplätzen verfügt das Stadion über einen grosszügigen VIP-Gäste-Bereich. Er ist unterteilt in Logen, Business-Club und Donatoren-Lounges. Ausserhalb der Veranstaltungstage, dies betrifft rund 320 Tage im Jahr, trägt das Stadion und insbesondere dessen Sockelbereich mit Gastronomie oder Kleinläden zur Belebung des Quartiers bei. So sind die Erdgeschossflächen für Gewerbenutzungen vorgesehen. Die Flächen im Obergeschoss können ausserhalb des Spielbetriebs an Dritte vermietet werden. Ausgeschlossen sind jedoch Grossveranstaltungen.

Es ist geplant, dass GCZ im Norden seine Fankurve hat und der FCZ im Süden seine Heimkurve. Das würde bedeuten, dass die Gästefans, die sich vom Bahnhof Altstetten über eine Passerelle ins Stadion begeben, bei einem GCZ-Heimspiel in einen Südsektor geleitet werden. Bei einem FCZ-Heimspiel begeben sich diese über einen Verbindungskorridor auf die Nordseite. Die Anordnung der Heimkurve des FCZ im Süden anstatt im Norden führt zu einem Mehraufwand für die Polizei, die für die Fantrennung ausserhalb des Stadions zuständig ist. Die Vereinbarungen mit GCZ und FCZ über die Verrechnung der Polizeikosten müssten bei Zustandekommen des vorliegenden Projekts aufgrund der neuen Ausgangslage in jedem Fall angepasst und allfällige zusätzliche Mehrkosten würden den Clubs mindestens teilweise auferlegt werden.



Abb. 4: Aussenansicht Fussballstadion



Abb. 5: Fussballstadion innen

3.3. Hochhäuser

In den zwei Hochhäusern entstehen rund 600 Wohneinheiten (2,5- bis 4,5-Zimmer- Mietwohnungen) im mittleren Preissegment. Der Wohnungsmix sieht ausserdem auch zahlreiche Clusterwohnungen vor. In den Sockelgeschossen sind bis und mit dem vierten Obergeschoss Atelier- und Gewerbeflächen geplant. Diese werden an kleine und mittlere Betriebe aus den Bereichen Gastronomie, Handwerk, Gesundheit, Bildung und Sport vermietet. Durch ihre öffentliche Zugänglichkeit tragen sie zur zusätzlichen Belebung des Quartiers bei.

3.4. Gemeinnütziger Wohnungsbau

Das Projekt für den gemeinnützigen Wohnungsbau der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) umfasst 174 preisgünstige Wohnungen mit Wohnraum für gegen 500 Personen. Eine freitragende 4,5-Zimmer-Wohnung mit 94 m² kostet rund Fr. 1650.– pro Monat einschliesslich Nebenkosten. Rund ein Drittel der Wohnungen wird zusätzlich subventioniert. Weiter sind ein Doppelkindergarten, ein Gemeinschaftsraum sowie Atelier- und Gewerbeflächen im Erdgeschoss geplant. Veloabstellplätze werden in genügender Zahl angeboten und als Kompensation für die Parkplatzreduktion sind Sharing-Lösungen angedacht.

3.5. Freiraum

Die drei Plätze um das Stadion dienen einerseits den Fans als Treffpunkt vor einem Spiel und andererseits als Alltags- und Erholungsraum für das Quartier. Ein durchgehender Belagsteppich strukturiert die Fläche zwischen den Bauten und bindet die unterschiedlichen Nutzungen so zu einem Ganzen zusammen. Der Belag ist kleinteilig strukturiert, als Grünfläche gestaltet und mit Baumpflanzungen bereichert. Über ausgekieste Fugen ist der Belag sickerfähig und entsprechend durchlässig, gleichzeitig ist er für die Fussgängerinnen und Fussgänger sowie Velofahrerinnen und Velofahrer begeh- und befahrbar. Im Anschluss an den Park um die Sportanlage Hardhof ist das Areal von dichten hochstämmigen Baumgruppen durchsetzt. Der Genossenschaftsbau der ABZ fasst räumlich einen eigenen Hofbereich. Dieser dient den Bewohnerinnen und Bewohnern als gemeinschaftlicher Gartenraum mit Spielflächen.

3.6. Erschliessung und Parkierung

Das Areal ist durch die Tramhaltestellen Hardturm und Bernoullihäuser (Linie 8 und 17) sowie Sportweg und Aargauerstrasse (Linie 4) und auch die sich in Gehdistanz befindenden S-Bahnstationen Hardbrücke und Altstetten ins umliegende ÖV-Netz eingegliedert. Das Areal Hardturm liegt zwischen den regionalen Velorouten an der Pflingstweid- und der Hardturmstrasse. Eine dritte regionale Route wird auf Höhe des Areals entlang der Limmat geführt. Gemeinsam mit den nahe gelegenen Brücken über das Gleisfeld und die Limmat gewährleisten die genannten Routen eine optimale Erreichbarkeit des Areals für den Veloverkehr. Das Areal selber weist durch die Freiraumgestaltung zwischen Stadion und Wohnbauten eine hohe Durchlässigkeit für den Fuss- und Veloverkehr auf.

Das Areal Hardturm liegt in unmittelbarer Nähe zum Autobahnzubringer der A1 zwischen Pflingstweidstrasse, Hardturmstrasse/Bernerstrasse und Förrlibuckstrasse. Für den motorisierten Individualverkehr wird das Areal über zwei Tiefgaragenzufahrten, von der Förrlibuckstrasse (Genossenschaftsbau) und vom Knoten Bernerstrasse/Pflingstweidstrasse (Hochhäuser und Stadion) erschlossen. Sowohl Anlieferung als auch Zufahrt von veranstaltungstypischen Fahrzeugen (Medienfahrzeuge, Blaulicht usw.) erfolgen von der Hardturmstrasse.

Die zwei Tiefgaragen verfügen insgesamt über rund 680 Parkplätze, wovon rund 70 Parkplätze für den Genossenschaftsbau zur Verfügung stehen. Nur im Veranstaltungsbetrieb dürfen die übrigen rund 610 Parkplätze für das Stadion und die Hochhäuser vollumfänglich benützt werden. Für den Veranstaltungsbetrieb ist der Nachweis weiterer Parkplätze ausserhalb des Areals erforderlich. Im Normalbetrieb stehen für Stadion und Hochhäuser rund 550 Parkplätze zur Verfügung. Für die Teilgebiete A und C (Genossenschaftsbau und Hochhäuser) ist ein Mobilitätskonzept für autoarmes Wohnen vorgesehen.

Auf dem ganzen Areal sind gemäss Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung, AS 741.500) ganzjährig rund 2450 Velo-Abstellplätze im Erd- und Untergeschoss des Genossenschaftsbaus und der Hochhäuser sowie im Aussenraum angeordnet. Die Abstellplätze werden entweder ebenerdig oder über Lifte erreicht. Im Spielfall werden zusätzlich 500 temporäre Velo-Abstellplätze dezentral auf dem Gelände angeordnet.

Planungsrechtlich verbindliche Regelungen zur Parkierung werden im privaten Gestaltungsplan basierend auf der gültigen Parkplatzverordnung getroffen.

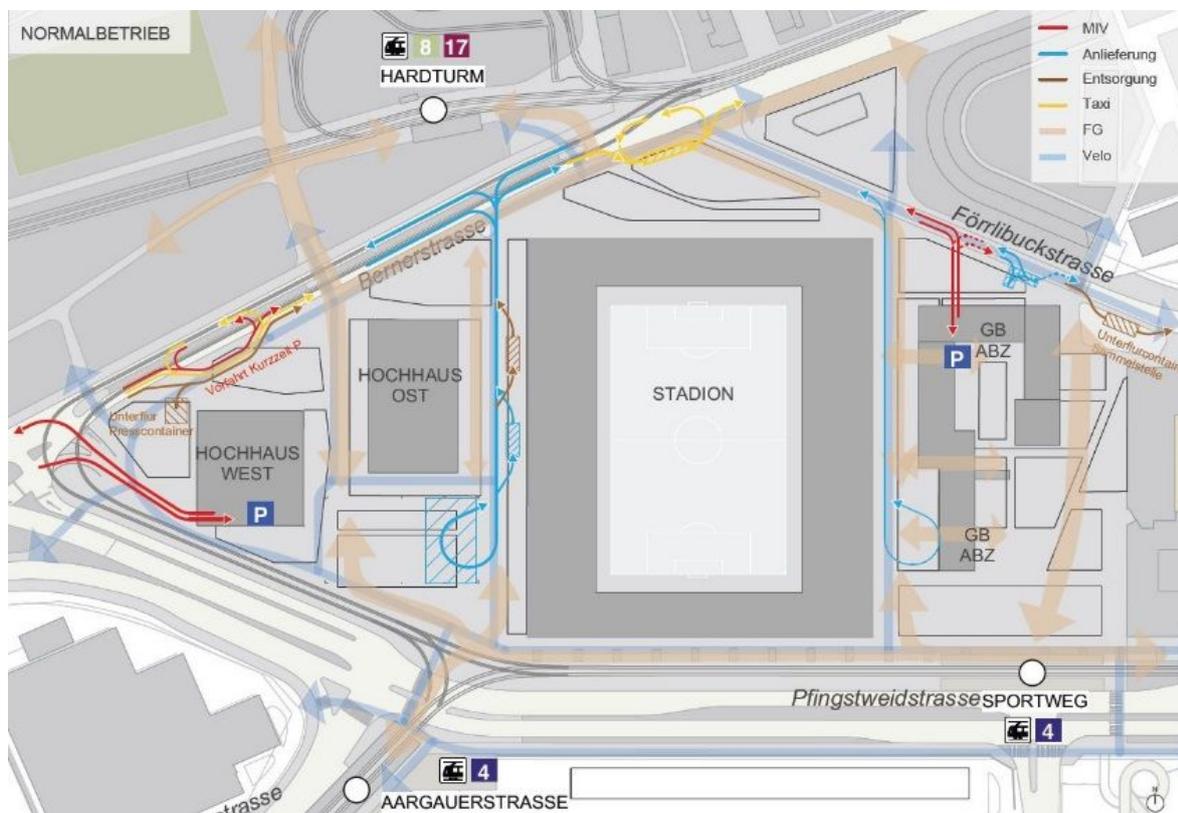


Abb. 6: Erschliessung des Areals im Jahr 2022 gemäss heutigem Planungsstand (Abbildung im Normalbetrieb)

3.7. Sicherheit

Die Sicherheit im Stadion entspricht den Vorgaben der Swiss Football-League und den Auflagen der verantwortlichen Behörden. Bei jedem Spiel sind Überwachungskameras im Stadioninnern und im Aussenbereich (nähere Umgebung) im Einsatz. Das Sicherheitskonzept der Fussballclubs definiert pro Spiel sowohl die personellen Ressourcen (z. B. Stewardessen oder Stewards) als auch bauliche und technische Massnahmen im Stadion (z. B. Sektorentrennungen).

Das Sicherheitskonzept ist integraler Bestandteil der Veranstaltungsbewilligung. Es wird je nach Klassifikation eines Spiels (kein Risiko-Spiel bis zu Hoch-Risiko-Spiel) sowie nach aktueller Gefährdungslage in Absprache zwischen den für die Sicherheit verantwortlichen Akteurinnen oder Akteuren (Stadionbetreiber, Blaulichtorganisationen, private Sicherheitsdienste, Fussballclubs usw.) angepasst. Das Sicherheitskonzept ist von den verantwortlichen Behörden zu genehmigen.

Die Umgebung von Stadion, Hochhäusern und Genossenschaftsbau ist so gestaltet, dass sich Personen auch während eines Spiel sicher auf dem Areal bewegen können. Falls nötig können Blaulichtorganisationen jederzeit eingreifen, das Areal ist entsprechend organisiert. Die Zugangs- und Eingangsbereiche des Stadions sowie der TV-Parkplatz werden an den Spieltagen videoüberwacht. Die verschiedenen Nutzergruppen (Anwohnende und Besuchende, Verkehrsteilnehmende auf angrenzenden Strassen sowie Fussballfans) durch bauliche und technische Massnahmen voneinander getrennt.

3.8. Schattenwurf

Der baurechtlich relevante 2-Stunden-Schatten der Hochhäuser tangiert keine anliegenden Wohngebäude.

3.9. Lärmemissionen durch Strassen- und Sportlärm

Das Areal wird durch die umliegenden Strassen mit Lärm belastet. Massgeblich für die Lärmbelastung sind die Pfingstweidstrasse, die Aargauerstrasse und die Bernerstrasse sowie der Anschluss zur Autobahn. Auf die Lärmbelastung wird beim Genossenschaftsbau durch eine lärmoptimierte Gebäudeform sowie Grundrissanordnungen, beim Hochhaus West mit einer der Lärmbelastung entsprechenden Nutzungsanordnung und optimierten Grundrissanordnungen reagiert.

Durch die Fussballspiele im Stadion werden die Gebäude mit Sportlärm belastet. In erster Linie betroffen sind die stadionzugewandten Fassaden des östlichen Hochhauses sowie des Genossenschaftsbaus. Auch hier konnte die Belastungssituation mit gezielten Optimierungen an den Grundrissanordnungen verbessert werden. Im Rahmen der Planung wurde auf sämtliche in der bestehenden Bauvolumetrie und Nutzungsauslegung möglichen Anforderungen planerisch reagiert.

Das Projekt wird dennoch im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufgrund der teilweisen Überschreitung der Lärmgrenzwerte auf Ausnahmebewilligungen des Kantons gemäss Art. 31 Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41) angewiesen sein.

3.10. Nachhaltigkeit und Energie

Die Wohn- und Geschäftsräume orientieren sich je nach Nutzung am SIA Merkblatt 2040. Der SIA-Effizienzpfad Energie bildet die Basis für die Umsetzung der 2000-Watt-Gesellschaft im Gebäudebereich. Für die Projektentwicklungsphase wurden als Referenz die Energiewerte der Minergie-Standards verwendet (Genossenschaftsbau: Minergie-P-Eco-Standard, Stadion: Minergie-P-Standard (geheizte Räume), Hochhäuser: Minergie-P-Standard). Hierfür wird für die Heizzwecke die Abwärme aus den Gebäuden wiederverwendet. In den Hochhäusern kommt ausserdem eine Wärmerückgewinnung aus dem Abwasser durch eine Abwasserwärmepumpe zum Einsatz. Als externer Wärmelieferant ist ein Anschluss an die Fernwärmeversorgung von ERZ Entsorgung + Recycling Zürich vorgesehen. Eine Nutzung von Erdwärme oder Grundwasser ist aufgrund der Schutzzone nicht möglich. Eine aktive Kühlung ist nur in den VIP-, Gewerbe- und Restaurantbereichen des Stadions sowie im Sockel der Hochhäuser vorgesehen. Die Abwärme der Kühlung wird primär ins Heizungsnetz eingespeist und so in den Gebäuden wiederverwendet. Unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit wird möglichst viel der benötigten Elektrizität mittels Solarstromanlagen vor Ort erzeugt.

3.11. Auswirkungen auf Infrastrukturanlagen

Aufgrund der optimalen Verkehrsanbindung sowohl für den motorisierten Individual- wie auch den öffentlichen Verkehr hat der generierte Zusatzverkehr keinen massgeblichen Einfluss auf die Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrsinfrastrukturen. Die beschränkte Anzahl von Parkplätzen trägt wesentlich dazu bei, dass keine zusätzlichen Überlastungen auf den umliegenden Strassen auftreten. Das öffentliche Verkehrsnetz (Tramlinien 4, 8 und 17) sowohl auf der Hardturm- wie auch auf der Pfingstweidstrasse kann den zusätzlichen Pendlerverkehr absorbieren.

Vom Areal Hardturm her ist mit rund 110 schulpflichtigen Kindern zu rechnen. Sie werden voraussichtlich alle im neuen Pfingstweidenschulhaus zur Schule gehen.

4. Baurechtsverträge und Finanzierungsmodell

4.1. Vertragskonstrukt

Die Stadt Zürich gewährt vier Baurechtsverträge über eine Laufzeit von 92 Jahren an die ABZ (Teilgebiet A), die Stadion Züri AG (Teilgebiet B) und an die Credit Suisse Funds AG, SIAT Immobilien AG, INTERSWISS Immobilien AG im Miteigentum (Teilgebiet C1) sowie die Credit

Suisse Anlagestiftung (Teilgebiet C2). Die Baurechtsnehmenden entrichten einen jährlichen Baurechtszins, der sich alle fünf Jahre dem durchschnittlichen Zinssatz und der Teuerung anpasst.

Die Genossenschaft vermietet nach Massgabe des genossenschaftlichen Ansatzes ihre Wohnungen und gewerblichen Flächen an die künftigen Nutzerinnen und Nutzer. Auf dem Teilgebiet C werden Wohnungen und Gewerbeflächen zu marktüblichen Konditionen vermietet. Die Stadion Züri AG vermietet der Betriebsgesellschaft (bestehend aus den beiden Fussballvereinen GCZ und FCZ) das Stadion zu analogen Konditionen wie im heutigen Stadion «Letzigrund», mit der wesentlichen Ausnahme, dass die Vermarktungs- und Drittmietrechte allein bei der Betriebsgesellschaft liegen. Beiliegend zum Mietvertrag wird der ordentliche Unterhalt und die Instandhaltung und -setzung des Stadions zwischen den beiden Parteien für die jeweilige Mietdauer festgehalten. Die finanzielle Tragfähigkeit der beiden Unternehmen Stadion Züri AG und Betriebs AG wurde im Rahmen eines umfassenden Businessplans während des Studienauftragsverfahrens präsentiert und gemäss Einschätzung von Expertinnen und Experten nachgewiesen.

Die Baurechtsnehmenden schliessen einen abgeschlossenen Pauschalwerkvertrag mit der Totalunternehmerin HRS Real Estate AG ab. Diese ist verpflichtet, für allfällige Kostenüberschreitungen vollumfänglich aufzukommen. Die Stadt Zürich trägt kein Kostenrisiko.

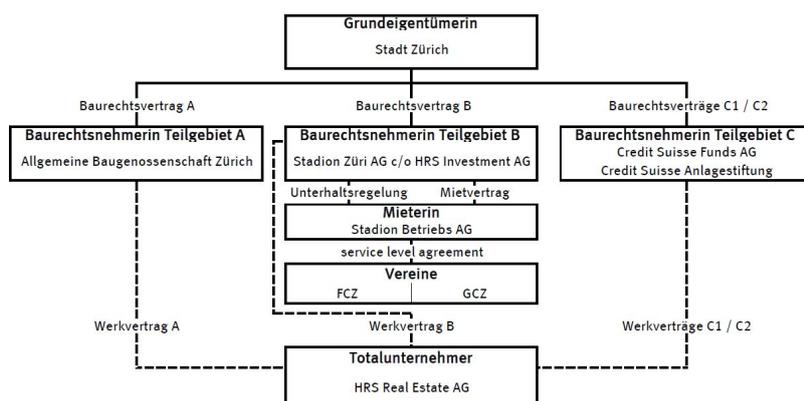


Abb. 7: Vertragsmodell

4.2. Investitionskosten und Finanzierung der privaten Bauherrschaft

Die gesamten privaten Investitionen für den gemeinnützigen Wohnungsbau, das Fussballstadion sowie die beiden Hochhäuser belaufen sich einschliesslich Mehrwertsteuer auf 569 Millionen Franken. Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht nach Baukostenplan (BKP) und Teilprojekt:

		Teilgebiet A Genossenschaft	Teilgebiet B Stadion	Teilgebiet C Hochhäuser
BKP 0	Grundstück	0.4 Mio.	2.1 Mio.	0.8 Mio.
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	0.7 Mio.	3.9 Mio.	10.2 Mio.
BKP 2	Gebäudekosten	48.2 Mio.	74.4 Mio.	330.8 Mio.
BKP 3	Betriebseinrichtungen	0.0 Mio.	2.4 Mio.	0.0 Mio.
BKP 4	Umgebungskosten	2.6 Mio.	2.6 Mio.	5.1 Mio.
BKP 5	Baunebenkosten	2.7 Mio.	10.6 Mio.	27.9 Mio.
BKP 9	Ausstattung	0.0 Mio.	1.4 Mio.	0.0 Mio.
IBK	Baukosten exkl. mwst	54.6 Mio.	97.4 Mio.	374.8 Mio.
MwSt	Mehrwertsteuer, 8.00%	4.4 Mio.	7.8 Mio.	30.0 Mio.
II BK	Baukosten inkl. mwst	59.0 Mio.	105.2 Mio.	404.8 Mio.

Abb. 8: Übersicht BKP nach Teilgebiete

Der den Baurechtsverträgen zu Grunde liegende Landwert bzw. Baurechtszins wurde so festgelegt, dass das Gesamtprojekt mit seinen drei Teilprojekten, insbesondere aber der Bau und Betrieb des Fussballstadions wirtschaftlich tragbar ist. So wird beim Fussballstadion ein Baurechtzins aufgrund eines Landwerts von Fr. 1 333 333.– vereinbart, um damit einen selbsttragenden Betrieb des Fussballstadions zu ermöglichen. Zudem wurde in den zwei Baurechtsverträgen der Hochhäuser der Baurechtszins basierend auf einem reduzierten Landwert von Fr. 44 444 444.– festgelegt. Diese vertraglichen Landwerte ergeben sich durch die Kapitalisierung der vereinbarten Baurechtszinsen kapitalisiert zu 2,25 Prozent (vgl. Erwägung Ziff. 5 nachfolgend). Im Ergebnis ermöglicht die Stadt Zürich als Landeigentümerin über den tiefen Landwert der Hochhäuser die Erstellung des Fussballstadions. Die Verwendung der resultierenden Projektabgeltung für die Finanzierung der Erstellung des Fussballstadions wird durch eine separate Sicherstellungsvereinbarung zwischen der Grundeigentümerin, der Stadion Züri AG und der HRS Real Estate AG sichergestellt.

Finanziert werden die verschiedenen Teilprojekte im Detail wie folgt:

Fussballstadion

Der Stadionbau wird mittels eines langfristigen und unverzinslichen Darlehens der HRS Investment AG finanziert. Entsprechend wächst das Darlehen während der Bauphase analog zum Wert der Anlagen im Bau. Nach Fertigstellung des Stadions leistet die HRS Investment AG einen einmaligen Forderungsverzicht auf dem Darlehen in Höhe von 85,2 Millionen Franken. Die Höhe entspricht der einmaligen Abschreibung, die so berechnet wurde, dass es der Stadiongesellschaft möglich sein wird, langfristig überlebensfähig zu sein. Nach dem Forderungsverzicht beläuft sich das Darlehen noch auf 20 Millionen Franken.

Die Stadion Zürich AG wurde bereits 2016 mit einem Startkapital von Fr. 100 000.– gegründet. Bei Inbetriebnahme des Stadions ist eine Kapitalerhöhung bei der Stadion Züri AG auf 10 Millionen Franken geplant, womit eine einmalige Tilgung des Darlehens um 9,9 Millionen Franken erfolgen kann. Das verbleibende Darlehen von 10,1 Millionen Franken wird danach unter Beachtung des Rangrücktritts über 20 Jahre zurückbezahlt.

Gemeinnütziger Wohnungsbau

Der Bau wird grösstenteils mittels Hypotheken der ABZ finanziert. Möglich ist die Finanzierung über die offene Kreditlimite bei der Zürcher Kantonalbank (ZKB) und bei Bedarf stehen der ABZ weitere, unbenutzte Schuldbriefe in genügender Höhe zur Verfügung. Ein weiterer Teil des Finanzierungskonzepts stellen die Subventionsdarlehen von Stadt (Wohnbauaktion 2017) und Kanton Zürich dar. Für das Projekt können Subventionsdarlehen von bis zu 6,6 Millionen Franken eingeplant werden.

Hochhäuser

Die Immobilienanlagegefässe der Credit Suisse werden den Bau und Betrieb der Immobilien selbstständig finanzieren.

4.3. Betriebsmodell Fussballstadion

Eigentümerin des Stadions ist die bereits gegründete und mit Fr. 100 000.– Aktienkapital ausgestattete Stadion Züri AG. Das Aktienkapital wird bei Inbetriebnahme des Fussballstadions auf 10 Millionen Franken erhöht. Die Stadion Züri AG ist eine reine Immobiliengesellschaft und gegenüber der Grundeigentümerin Stadt Zürich für die Baurechtszinsabgabe verantwortlich. Die Stadion Züri AG verpflichtet sich, einen Erneuerungsfonds sowie Rückstellungen für die Instandhaltung des Stadions zu bilden. Dieser wird pro Jahr mit Fr. 550 000.– geäufnet. Die Stadion Züri AG vermietet das vollumfänglich ausgerüstete und betriebsbereite Stadion der am 13. Juli 2017 gegründeten Stadion Betriebs AG (nachfolgend Betriebs AG).

Die Betriebsgesellschaft FCZ AG und die Neue Grasshopper Fussball AG übernehmen je 49 Prozent des Aktienkapitals der Stadion Betriebs AG. Die restlichen 2 Prozent hält die MFT Meier Finanz-Treuhand AG von Daniel Meier, Präsident von Pro Sport Zürich. Einsitz in den Verwaltungsrat der Betriebs AG nehmen jeweils der Präsident oder die Präsidentin und der Geschäftsführer oder die Geschäftsführerin der beiden Fussballclubs sowie Daniel Meier. Der Betrieb des Fussballstadions wird vollumfänglich durch die Betriebs AG sichergestellt. Diese mietet das Stadion von der Besitzerin zu einem festgelegten Mietzins, zuzüglich Mietzinspauschalen und erfolgsabhängiger Mietzinserträge.

Die Verantwortlichkeiten zwischen der Stadion Züri AG und der Betriebs AG werden in einer verbindlichen Beilage zum Mietvertrag festgelegt. Der Unterhalt sowie die Erneuerung der unterschiedlichen Elemente fallen nach Übergabe und je nach Position bei der Stadion Züri AG oder der Betriebs AG an. Grundsätzlich ist die Stadion Züri AG ausschliesslich für den Unterhalt der strukturellen Bauelemente, wie beispielsweise die Betonelemente der Stadionhülle oder die Metallgitter, verantwortlich. Die Instandhaltung und Betriebsbereitschaft des Stadions ist breiter gefasst, wobei auch hier grundsätzlich gilt, dass kurzlebige Elemente von der Betriebs AG erneuert werden müssen. Darunter fallen insbesondere auch die IT-Anlagen (Ticketing-Systeme, Drehkreuze usw.).

Die Betriebs AG bewirtschaftet das Stadion während 365 Tagen und organisiert sämtliche nationale und internationale Spiele. Ebenso ist das Unternehmen für die Aufwände im Rahmen des Gesamtspielbetriebs verantwortlich. Der Betriebs AG obliegt auch die Kommerzialisierung des Stadions. Darin enthalten sind sämtliche stadionspezifischen Erträge (Ticketeinnahmen, Logeneinnahmen, Cateringeinnahmen usw.) und Aufwände (Personal, Sicherheit usw.). Zudem vermarktet die Betriebs AG die stadionbetriebseigenen Partnerinnen und Partner, die sich vor allem aus Zulieferantinnen und Zulieferanten zusammensetzen.

Des Weiteren vermarktet die Betriebs AG die FCZ/GCZ-gemeinsamen Werbepartnerschaften (Fixbanden usw.). Der Nettoertrag aus dem Stadionbetrieb soll – nach entsprechenden Rückstellungen und Begleichung sämtlicher Verpflichtungen aus der Betriebs AG – den beiden Clubs gemäss einem noch zu definierenden Verteilschlüssel am Saisonende gut geschrieben werden.

4.4. Baurechtsverträge

Die vier am 31. August 2017 öffentlich beurkundeten Baurechtsverträge weisen folgende wesentliche Bestimmungen auf:

a. Baurechtsvertrag Fussballstadion

Fläche	Die Stadt räumt der Stadion Züri AG an einer rund 29 580 m ² messenden Fläche des Grundstücks Kat.-Nr. IQ6994, Hardturm-/Förllibuck-/Pfungstweidstrasse, Industriequartier ein selbständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht i.S.v. Art. 675 und 779 ZGB ein.
Dauer Baurecht	Das Baurecht dauert 92 Jahre ab grundbuchlichem Vollzug.
Baurechtszins	Der Baurechtszins beträgt Fr. 30 000.– pro Jahr, basierend auf einem Landwert von Fr. 1 333 333.– und einem anfänglichen Durchschnitts-Zinssatz von 2,25 Prozent.
Heimfall	Auf den Zeitpunkt des Ablaufs des Baurechts sind die durch die Bauberechtigte erstellten Bauten und Anlagen – soweit dies die Grundeigentümerin verlangt – zurück zu bauen. Eine Entschädigung seitens der Grundeigentümerin ist in keinem Fall geschuldet.
Nutzungsbeschränkung	Das Fussballstadion bzw. das Spielfeld und die Tribünen dürfen ausschliesslich für Fussball- oder andere Sportveranstaltungen verwendet werden. Sportnahe Aktivitäten können auf Gesuch vom Vorsteher / von der Vorsteherin des Finanzdepartements bewilligt werden. Ausgeschlos-

	sen sind in jedem Fall Konzertveranstaltungen, Party-/Clubveranstaltungen oder ähnliches. Verletzt die Bauberechtigte die Nutzungsbestimmungen, kann die Grundeigentümerin eine Konventionalstrafe im Sinne von Art. 160 ff. OR im Betrage von Fr. 100 000.– pro Veranstaltungstag fordern. Bei mehrfacher Verletzung der Nutzungsbeschränkung und nach erfolgloser Androhung auf Unterlassung kann die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall des Baurechts geltend machen.
Unterhaltsverpflichtung / Erneuerungsfonds	Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die Bauten und Anlagen sowie den Umschwung während der Dauer des Baurechts ordnungsgemäss zu unterhalten. Für das Fussballstadion ist die Bauberechtigte verpflichtet, einen zweckgebundenen Erneuerungsfonds zu führen. Dabei sind jährlich Einlagen in der Höhe von mindestens 0,5 Prozent des Gebäudeversicherungswertes des Fussballstadions vorzunehmen. Eine Anpassung dieser Quote kann vom Vorsteher / von der Vorsteherin des Finanzdepartements bewilligt werden. Aus dem Erneuerungsfonds wird die grosszyklische Substanzerhaltung des Fussballstadions ohne laufenden Unterhalt und ohne wertvermehrnde Investitionen bestritten.
Vorkaufsrecht	Der Grundeigentümerin steht im Vorkaufsfall ein limitiertes Vorkaufsrecht zu 20,0 Mio. Franken (reduziert um Fr. 243 902.– pro Jahr abgelaufener Baurechtsdauer beginnend ab dem 11. Jahr nach Vollzug des Baurechtsvertrags, lineare Abschreibung innert 82 Jahren) zu. Der Verzicht auf eine Ausübung erfolgt durch den Vorstehenden oder die Vorstehende des Finanzdepartements; für die Ausübung des Vorkaufsrechts ist der Stadtrat zuständig. Die Bauberechtigte hat ein Vorkaufsrecht, zum Preise, den ein Dritter bietet. Die Ausübungsfrist beträgt 6 Monate.
<i>Naming Right</i>	<i>Die Bauberechtigte hat das Recht, den künftigen Namen des Fussballstadions zu bestimmen und zu vermarkten (Naming Right). Dieses Naming Right steht unter dem Vorbehalt einer vor der Benennung des Fussballstadions unter den Parteien abzuschliessenden und rechtsgültig bestehenden separaten Vereinbarung betreffend Kriterien und Restriktionen einer solchen Namensgebung.</i>

b. Baurechtsvertrag Gemeinnütziger Wohnungsbau

Fläche	Die Stadt räumt der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich an einer rund 10 120 m ² messenden Fläche des Grundstücks Kat.-Nr. IQ6994, Hardturm-/Förrlibuck-/Pfungstweidstrasse, Industriequartier 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 ein 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 Landwerts von Fr. 9 063 394.– und eines massgebenden Zinssatzes von 2 Prozent Fr. 181 268.– 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 Zürich unterstützten Wohnbauträger. Der dannzumalige Erneuerungsfonds geht an die Stadt über.
Projektentwicklung, Bauausführung und Bewirtschaftung	Die maximal zulässigen Erstellungskosten dürfen nicht überschritten werden und die Wohnungsflächen haben sich an den Mindestflächenvorgaben zu orientieren (kantonale Wohnbauförderungsverordnung, AS 841.1). Zur Verbesserung der sozialen Durchmischung hat die Bauberechtigte rund einen Drittel der Wohnungen 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.
Doppelkindergarten	Die Bauberechtigte ist verpflichtet, der Stadt in der entstehenden Überbauung für einen städtischen Doppelkindergarten 1 Prozent der entstehenden Hauptnutzfläche (HNF), d. h. rund 160 m ² , unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Die Fläche ist der Stadt im Rohbau (Ausbau gemäss separater Regelung) während der Baurechtsdauer zu überlassen. Dazu gehört auch ein allenfalls erforderlicher Aussenraum (z. B. Hartbelag, Grünfläche als Spielplatz). Für den 1 Prozent übersteigenden Anteil der HNF bezahlt die Stadt einen Mietzins, der aufgrund der Selbstkosten berechnet wird.
Altlasten	Die fachgerechte Bereinigung der Altlasten erfolgt im Zuge des Bauvorhabens durch die Bauberechtigte. Die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung resultierenden Mehrkosten (d. h. nach Abzug der Ohnehinkosten für Aushub usw.) gehen wie bei gemeinnützigen Baurechtsabgaben üblich zu Lasten der Grundeigentümerin.
Planungskosten	Kann der Baurechtsvertrag aus Gründen, die weder die ABZ noch die Bauberechtigten des Investoren- oder Fussballstadionprojekts zu vertreten haben, nicht im Grundbuch eingetragen werden (z. B. Nichtgenehmigung des Baurechtsvertrags durch die zuständigen städtischen Instanzen), übernimmt die Grundeigentümerin die bis zum Abschluss der Phase Vorprojekt (SIA 102) aufgelaufenen Wettbewerbs- und Projektierungskosten von Fr. 918 000.–. Die Bauberechtigte beteiligt sich mit einer Risikosumme von pauschal Fr. 346 100.– 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.
Vorkaufsrecht	Die Stadt hat ein Vorkaufsrecht zu den Heimfallsbedingungen, die Bauberechtigte ein solches zum Preis, den ein Dritter bietet.
Zusätzliche Erfüllungsbedingung	Zusätzlich zu den bei sämtlichen Baurechtsverträgen geltenden Erfüllungsbedingungen (s. Tabelle untenstehend) muss für die Eintragung des Baurechts im Grundbuch (Vertragsvollzug) vorgängig der grundbuchliche Vollzug der Baurechtsverträge betreffend Fussballstadion und Investorenprojekt (Turm West und Ost) erfolgt sein.

c. Baurechtsvertrag Investorenprojekt Turm West mit der Credit Suisse Funds AG, SIAT Immobilien AG und der INTERSWISS Immobilien AG (Miteigentum) sowie Baurechtsvertrag Investorenprojekt Turm Ost mit der Credit Suisse Anlagestiftung

Flächen	Die Stadt räumt der <ul style="list-style-type: none"> – Credit Suisse Funds AG, SIAT Immobilien AG und der INTERSWISS Immobilien AG (Miteigentum)) an einer rund 6165 m² messenden Fläche des Grundstücks Kat.-Nr. IQ6994, Teilgebiet C₁ (Turm West) und der – Credit Suisse Anlagestiftung an einer rund 8750 m² messenden Fläche des Grundstücks Kat.-Nr. IQ6994, Teilgebiet C₂ (Turm Ost) an der Hardturm-/Förrlibuck-/Pfungstweidstrasse im Industriequartier, ein selbstständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht i.S.v. Art. 675 und 779 ZGB ein.
Dauer Baurecht	Das Baurecht dauert 92 Jahre ab grundbuchlichem Vollzug.
Baurechtszins	Der jährliche Baurechtszins beträgt <ul style="list-style-type: none"> – beim Baurechtstrag mit der Credit Suisse Funds AG, SIAT Immobilien AG und der INTERSWISS Immobilien AG (Miteigentum) Fr. 494 274.25 und basiert auf einem provisorischen Landwert von Fr. 21 967 745 und einem Zinssatz von 2,25 Prozent.

	<p>– beim Baurechtstrag mit der Credit Suisse Anlagestiftung Fr. 505 725.75 und basiert auf einem provisorischen Landwert von Fr. 22 476 700.– und einem Zinssatz von 2,25 Prozent.</p> <p>Die definitive Festsetzung von Baurechtszins und Landwert erfolgt nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligungen für die beiden Investorenprojekte im Verhältnis der bewilligten anrechenbaren Geschossfläche von Turm Ost und West. Die Summe der Baurechtszinse der beiden Investorenprojekte (Turm Ost und Turm West) beträgt bei der definitiven Festsetzung in jedem Fall insgesamt 1,0 Mio. Franken pro Jahr und basiert auf einem Landwert von Fr. 44,44 Mio. Franken für die beiden Investorenprojekte.</p>
Heimfall	<p>Auf den Zeitpunkt des Ablaufs des Baurechts gehen die durch die Bauberechtigte erstellten Bauwerke in das Eigentum der Grundeigentümerin über. Massgeblich für die Bestimmung der Heimfallentschädigung ist der Marktwert der baurechtsfreien Liegenschaft exklusive Landanteil, ermittelt nach anerkannter Schätzungspraxis (z. B. dynamische Ertragswertmethode [DCF-Methode]). Die Heimfallentschädigung beträgt 80 Prozent des so ermittelten Marktwerts. Können sich die Parteien über die Heimfallentschädigung 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.</p>
Bestehende Bauwerke	<p>Die bestehenden Bauwerke auf dem Vertragsobjekt gehen mit der Eintragung des Baurechts im Grundbuch entschädigungslos ins Eigentum der Bauberechtigten über. Der Rückbau erfolgt durch die Bauberechtigten auf deren Kosten.</p>
Vorkaufsrecht	<p>Die Stadt und Bauberechtigte haben ein Vorkaufsrecht zum Preise, den ein Dritter bietet.</p> <p>Kein Vorkaufsfall liegt vor, wenn die Bauberechtigten das Baurechtsgrundstücke ganz oder teilweise an die Credit Suisse Funds AG, handelnd für einen oder mehrere ihrer Immobilienfonds, und/oder an eine oder mehrere Immobiliengesellschaften, welche von der Credit Suisse Funds AG für einen oder mehrere ihrer Immobilienfonds gehalten werden (insbesondere SIAT Immobilien AG und/oder INTERSWISS Immobilien AG) und/oder an die Credit Suisse Anlagestiftung, handelnd für eine oder mehrere ihrer Immobilien-Anlagegruppen, übertragen.</p> <p>Die Ausübungsfrist beträgt fünf Monate.</p>
Unterbaurechte, Miteigentum und Begründung von Stockwerkeigentum	<p>Die Einräumung von Unterbaurechten ist grundsätzlich ausgeschlossen. Die Grundeigentümerin kann die Einräumung von Unterbaurechten ausnahmsweise bewilligen, wobei sie beim Entscheid über die Bewilligung frei ist und den Entscheid mit Bedingungen verbinden kann.</p> <p>Die Aufteilung des Baurechtsgrundstücks auf maximal fünf Miteigentümer ist zulässig. Die Miteigentümer sind verpflichtet, jederzeit einen einzigen Vertreter zu ernennen, welcher gegenüber der Grundeigentümerin zu Vertretung aller Miteigentümer berechtigt ist.</p> <p>Die Begründung von Stockwerkeigentum ist zulässig, wobei maximal fünf Stockwerkeigentümer zulässig sind und nur institutionelle Investoren mit einem Sitz oder einer Zweigniederlassung in der Schweiz Stockwerkeigentümer sein dürfen. Nicht zulässig ist die Begründung von Stockwerkeigentumseinheiten für einzelne Wohnungen sowie private Eigentümer. Zudem ist der Grundeigentümerin an einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten ein Vorkaufsrecht auf die ganze Dauer des Baurechts einzuräumen.</p>
Exitklausel, Aufhebung des Baurechtsvertrags	<p>Die Bauberechtigten können die entschädigungslose Aufhebung der Baurechtsverträge verlangen, sofern nicht ein Bauprojekt (Investorenprojekt mit Türmen West und Ost) mit einer minimalen anrechenbaren Geschossfläche (aGF) von 84 300 m², davon mindestens 75 Prozent Wohnen, realisiert werden kann, weil die Baubewilligung Auflagen und Bedingungen enthält, die zur Folge haben, dass dieses Mindestmass an aGF (davon mindestens 75 Prozent Wohnen) nicht realisiert werden kann. Das Recht zur Aufhebung kann nur gemeinsam geltend gemacht werden. Dieses Aufhebungsrecht ist innert 60 Tagen geltend zu machen, nachdem feststeht,</p>

	<p>dass die minimale anrechenbare Geschossfläche nicht erreicht wird oder der Mindestwohnanteil von 75 Prozent nicht realisiert werden kann.</p> <p>Sofern die Bauberechtigten – gleichgültig aus welchen Gründen – nicht innert der vereinbarten Fristen das Gesuch um Erlass des erforderlichen Gestaltungsplans (bis Ende 2018) resp. das Baugesuch (innert 3 Jahren nach Vertragsgenehmigung) einreicht bzw. mit der Ausführung des Bauvorhabens beginnt (innert 2 Jahren nach Vertragsvollzug), ist der Baurechtsvertrag auf Verlangen der Grundeigentümerin (Vorstehende/r des Finanzdepartements) entschädigungslos aufzuheben. Die aufgelaufenen Projektentwicklungskosten trägt die Bauberechtigte.</p> <p>Die Bauberechtigte ist verpflichtet, sich um die Erlangung einer rechtskräftigen Baubewilligung zu bemühen. Ist dies trotz Ausschöpfung von Rechtsmitteln und Vergleichsbemühungen nicht innert 5 Jahren seit der rechtskräftigen Vertragsgenehmigung möglich, hat jede Partei das Recht, die entschädigungslose Aufhebung des Vertrags zu verlangen, wobei seitens der Grundeigentümerin der/die Vorstehende des Finanzdepartements zuständig ist. Solange Verfahren zur Erlangung einer rechtskräftigen Baubewilligung, auf welche die Bauberechtigte keinen Einfluss hat, anhängig sind, besteht dieses Recht seitens der Grundeigentümerin nicht.</p> <p>Kann der Baurechtsvertrag nicht im Grundbuch eingetragen werden, trägt die Bauberechtigte die aufgelaufenen Projektentwicklungskosten. Die Grundeigentümerin hat Anspruch auf die Übernahme des Projekts und entschädigt diesfalls die weiter verwendbaren Unterlagen angemessen.</p>
Anhängigkeit Investorenprojekt vom Projekt Stadion	Bauten im Teilgebiet C (Turm Ost und West) dürfen erst erstellt werden, wenn das Fussballstadion erstellt ist oder zeitgleich erstellt und vollendet wird.

Für alle vier Baurechtsverträge gelten folgende wesentliche Bestimmungen:

Anpassung Baurechtszins	Der Baurechtszins wird alle fünf Jahre neu festgesetzt (Anpassung des Landwerts zu 50 Prozent an die Teuerung und Anwendung des auf 0,25 gerundeten Durchschnitts des hypothekarischen Referenzzinssatzes aus den vorausgegangenen fünf Jahren).
Bauverpflichtung / Planungskosten	<p>Grundlage für die Erstellung der jeweiligen Teilprojekte bildet das mittels Studienauftrag ausgelobte Projekt «Ensemble». Die Bauberechtigten verpflichten sich, dieses unter Beachtung der Empfehlungen des Amts für Städtebau und im Einvernehmen mit dem Amt für Hochbauten zu realisieren.</p> <p>Sämtliche bei den Bauberechtigten entstehenden Planungskosten gehen zu deren Lasten. Dies gilt auch im Falle einer Nichtgenehmigung der Baurechtsverträge durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich. (Spezialregelung für diesen Fall beim Baurechtsvertrag gemeinnütziger Wohnungsbau, s. oben)</p>
Altlasten	Das Grundstück Kat.-Nr. IQ6994 weist zwei Einträge bezüglich Ablageort und zwei Einträge bezüglich Betriebsort im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Zürich auf. Die fachgerechte Bereinigung der Belastungen erfolgt im Zuge des Bauvorhabens durch die Bauberechtigten. Die Bauberechtigten tragen sämtliche Kosten, die sich aus der Bereinigung des Standorts ergeben. (Spezialregelung betreffend Mehrkosten für Altlasten beim Baurechtsvertrag gemeinnütziger Wohnungsbau, s. oben)
Öffentlich nutzbare Plätze, Fuss- und Radwege	Die Bauberechtigten räumen der Stadt zugunsten der Öffentlichkeit ein Aufenthaltsrecht auf den drei geplanten Plätzen 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.
Sicherstellung Baurechtszins	Zur Sicherstellung von Baurechtszins und allfälliger weiterer Ansprüche aus den Baurechtsverträgen werden Grundpfandverschreibungen in der Höhe der Summe von drei Jahresbaurechtszinsen errichtet.

Übertragung des Baurechts	Die Übertragung des Baurechts sowie jeder Vorgang der einer Eigentumsübertragung auf einen Rechtsnachfolger gleichkommt, ist grundsätzlich möglich, bedarf aber der Zustimmung der Grundeigentümerin. Die Zustimmung darf nur aus wichtigen Gründen (z. B. wegen fehlender Kreditwürdigkeit) verweigert werden.
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 «Areal Hardturm – Stadion», die rechtskräftige Baubewilligung für das jeweilige Projekt, die Bewilligung des AWEL gem. USG Art. 32d bis Abs. 3 sowie der Vollzug der definitiven Parzellierungsmutation erforderlich.

5. Kosten (Unterstützung Stadt) sowie Folgekosten und -erträge

Das Gesamtprojekt wird durch private Investoren realisiert. Die Stadt unterstützt das Projekt im Rahmen der abgeschlossenen Baurechtsverträge (vgl. Erwägungen Ziff. 4.2 und 4.4 vorstehend) wie folgt:

Das gesamte Grundstück Kat.-Nr. IQ 6994 ist heute dem Finanzvermögen zugeteilt. Das Teilgebiet A wird unter Anwendung der «Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken» abgegeben. Für Teilgebiet B soll der Baurechtszins den selbsttragenden Betrieb des Fussballstadions (öffentliches Interesse) ermöglichen. Daher werden diese beiden Teilgebiete auf den Zeitpunkt der Eintragung der Baurechte im Grundbuch in den Rechnungskreis 2030 «Verwaltungsvermögen Baurechte gemeinnütziger Wohnungsbau» (Teilgebiet A) bzw. 2028 «Verwaltungsvermögen der Liegenschaftenverwaltung» (Teilgebiet B) übertragen, unter Ablösung des bisherigen Buchwerts im Finanzvermögen. Der Buchwert von Fr. 50 158 230.– entspricht dem aktuellen Landwert dieser beiden Teilgebiete. Es ist somit ein Objektkredit für die Übertragung ins Verwaltungsvermögen von Fr. 50 158 230.– zu bewilligen.

Teilgebiet C soll im Finanzvermögen belassen werden. Über die beiden geplanten Hochhäuser bzw. durch eine aufgrund des künftigen Gestaltungsplans höhere bauliche Ausnützung wollen die Investoren das Stadion finanzieren. Die Stadt unterstützt dieses Vorhaben mit einem reduzierten Baurechtszins von 1 Million Franken pro Jahr (vertraglich vereinbarter Landwert von Fr. 44 444 444.–). Davon entfallen voraussichtlich Fr. 494 274.– auf Teilgebiet C1 und Fr. 505 726.– auf Teilgebiet C2. Da der marktübliche hypothetische Baurechtszins – ohne Erstellungspflicht des Fussballstadions – für das Teilgebiet C (Hochhäuser) von der städtischen Schätzungskommission auf jährlich Fr. 2 726 660.– geschätzt wurde (Basislandwert von 121,185 Mio. Franken; GV-Nr. 51/2017), ist ein entsprechender maximaler Einnahmeverzicht über die gesamte Baurechtsvertragsdauer von jährlich Fr. 1 726 660.– zu bewilligen.

Das Teilgebiet C ist heute dem Rechnungskreis 2032 (Finanzvermögen, Parkhäuser) zugeordnet und wird mit der Baurechtseinräumung in den Rechnungskreis 2024 (Finanzvermögen, Baurechte) übertragen. Der aktuelle Buchwert beläuft sich auf Fr. 1 300 000.–. Der neue, aufgrund von § 16 lit. f der kantonalen Verordnung über den Gemeindehaushalt (LS 133.1) zu ermittelnde Buchwert für das Baurecht (Kapitalisierung Baurechtszins mit 4 Prozent) beträgt 25 Millionen Franken. Unter Einrechnung der Kosten, die der Stadt im Zusammenhang mit der Baurechtseinräumung entstehen, wird ein Buchgewinn zugunsten der Stadtkasse im Umfang von rund 23,6 Mio. Franken realisiert.

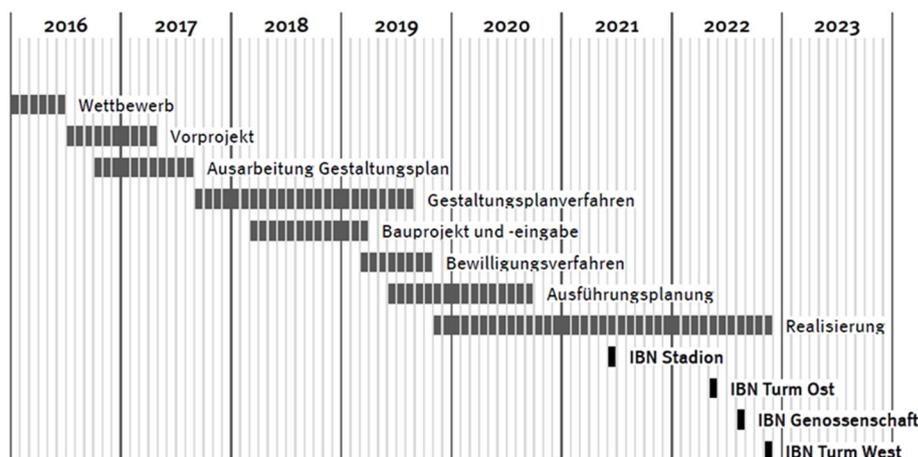
Kapital- oder betriebliche Folgekosten entstehen nicht. Hingegen verzeichnet die Stadt aufgrund der Baurechtsverträge über die gesamte Vertragsdauer folgende jährliche Einnahmen (Zinsanpassungen gemäss Vertrag vorbehalten):

Teilgebiet A	Fr. 181 268*
Teilgebiet B	Fr. 30 000
Teilgebiet C	Fr. 1 000 000
Total	Fr. 1 211 268

*Der Richtlinienlandwert beträgt provisorisch Fr. 9 063 394.–. Die definitive Festsetzung erfolgt aufgrund der definitiven Bauabrechnung.

6. Terminplan

Nachstehend ein Überblick zum Bau- und Planungsprozess der privaten Bauherrschaft:



Die private Bauherrschaft hat den Entwurf des privaten Gestaltungsplans «Areal Hardturm-Stadion» ausgearbeitet. Dieser wird ab Mitte September 2017 nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) öffentlich aufgelegt. Der Stadtrat wird den privaten Gestaltungsplan dem Gemeinderat voraussichtlich im Sommer 2018 vorlegen.

7. Budgetnachweis und Zuständigkeiten

Der Objektkredit ist rechtzeitig im Aufgaben- und Finanzplan einzustellen und wird ordentlich budgetiert.

Der Objektkredit für die Übertragung der Teilgebiete A und B ins Verwaltungsvermögen von Fr. 50 158 230.– sowie der Einnahmeverzicht von maximal Fr. 1 726 660.– (Teilgebiete C1 und C2) fallen gemäss Art. 10 lit. d der Gemeindeordnung der Stadt Zürich (AS 101.100) in die Zuständigkeit der Gemeinde. Die Genehmigung der Baurechtsverträge liegt grundsätzlich in der Zuständigkeit des Gemeinderats. Da die Realisierung des Projekts nur als Ganzes einen Sinn macht und die Teilprojekte einen engen sachlichen und rechtlichen Zusammenhang aufweisen, werden alle Elemente nach dem Prinzip der Einheit der Materie den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern als Einheit zur Abstimmung unterbreitet.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Zuhanden der Gemeinde:

1. Folgende Baurechtsverträge vom 31. August 2017 bezüglich dem 54 619 m² messenden Grundstück Kat.-Nr. IQ 6994 (Areal Hardturm) werden genehmigt:

- a) **Mit der Bauberechtigten Stadion Züri AG über eine Fläche von 29 580 m² (Teilgebiet B), mit einer Dauer von 92 Jahren und einem Baurechtszins von Fr. 30 000.– pro Jahr für den Bau eines Fussballstadions;**

- b) **Mit der Bauberechtigten Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) über eine Fläche von 10 120 m² (Teilgebiet A), mit einer Dauer von 62 Jahren, mit Option zur zweimaligen Verlängerung um je 15 Jahre, und einem provisorischen Baurechtszins von Fr. 181 268.– pro Jahr für den gemeinnützigen Wohnungsbau;**
 - c) **Mit den Bauberechtigten Credit Suisse Funds AG, SIAT Immobilien AG und INTERSWISS Immobilien AG, im Miteigentum, über eine Fläche von 6165 m² (Teilgebiet C1), mit einer Dauer von 92 Jahren und einem Baurechtszins von Fr. 494 274.– pro Jahr für den Bau eines Hochhauses;**
 - d) **Mit der Bauberechtigten Credit Suisse Anlagestiftung über eine Fläche von 8750 m² (Teilgebiet C2), mit einer Dauer von 92 Jahren und einem Baurechtszins von Fr. 505 726.– pro Jahr für den Bau eines Hochhauses.**
2. **Für die Übertragung einer Teilfläche von 39 700 m² des Grundstücks Kat.-Nr. IQ 6994 (Teilgebiete A und B) vom Finanzvermögen der Liegenschaftenverwaltung ins Verwaltungsvermögen der Liegenschaftenverwaltung wird ein Objektkredit von Fr. 50 158 230.– bewilligt**
3. **Für den auf einem reduzierten Landwert von Fr. 44 444 444.– basierenden Baurechtszins für die Teilfläche von 14 919 m² des Grundstücks Kat.-Nr. IQ 6994 (Teilgebiete C1 und C2) wird ein jährlich wiederkehrender Einnahmeverzicht von maximal Fr. 1 726 660.– bewilligt.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti

Beilage 1 zu GR Nr. 2017/310

Öffentliche Beurkundung

BAURECHTSVERTRAG

zwischen der

Stadt Zürich, Liegenschaftenverwaltung,
Morgartenstrasse 29, Postfach, 8022 Zürich

«Grundeigentümerin»

und

Stadion Züri AG, [UID-Nr. CHE-439.989.460]
c/o HRS International AG, Siewerdstrasse 8, 8050 Zürich

«Bauberechtigte»



Vorbemerkungen

Die Stadt Zürich ist Eigentümerin der Parzelle Kat.-Nr. IQ6994 mit einer Fläche von 54'619 m², auf welcher sich das frühere Hardturm-Stadion befand. Die Stadt Zürich hat im Herbst 2015 einen Investoren-Studienauftrag im selektiven Verfahren durchgeführt. Das obsiegende Projekt sieht die Realisation von drei Teilprojekten vor: das Teilprojekt Fussballstadion, realisiert durch die Bauberechtigte, das Teilprojekt gemeinnütziger Wohnungsbau, realisiert durch die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ), und das Teilprojekt Investorenprojekt, realisiert durch die Credit Suisse Anlagestiftung (Turm Ost) und die Miteigentümerinnen Credit Suisse Funds AG, SI-AT Immobilien AG und INTERSWISS Immobilien AG (Turm West). Die Stadt Zürich stellt das für die Realisation der Teilprojekte erforderliche Land im Baurecht zur Verfügung.

Der den Baurechtsverträgen zu Grunde liegenden Landwert bzw. Baurechtszins wurde dabei so festgelegt, dass das Gesamtprojekt Areal Hardturm mit seinen drei Teilprojekten, insbesondere aber der Bau und Betrieb des Fussballstadions wirtschaftlich tragbar ist. So wird beim Teilprojekt Fussballstadion ein Baurechtszins aufgrund eines Landwerts von Fr. 1'333'333 vereinbart, um damit einen selbsttragenden Betrieb des Fussballstadions zu ermöglichen. Zudem wurde in den zwei Baurechtsverträgen des Teilprojekts Investorenprojekt der Baurechtszins basierend auf einem – um rund Fr. 105 Mio. reduzierten – Landwert von Fr. 44'444'444 festgelegt. Die HRS Real Estate AG, eine Gruppengesellschaft der Bauberechtigten, welche das Teilprojekt Investorenprojekt im Auftrag der Baurechtnehmerinnen des Investorenprojekts als Totalunternehmerin erstellt, erzielt dadurch einen Werkpreis, welcher eine zusätzliche Landabgeltung von 105 Mio. Franken enthält, der für den Bau des Stadions verwendet wird. Im Ergebnis ermöglicht damit die Stadt Zürich als Landeigentümerin über den tiefen Landwert des Investorenprojekts und die dadurch resultierende Landabgeltung von 105 Mio. Franken die Erstellung des Teilprojekts Fussballstadion. Die Verwendung der resultierenden Landabgeltung für die Finanzierung der Erstellung des Teilprojekts Fussballstadion wird durch eine separate Vereinbarung zwischen der Grundeigentümerin, der Bauberechtigten und der HRS Real Estate AG sichergestellt.



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

SP

«Selbständiges und dauerndes Baurecht für ein Fussballstadion

zugunsten der Bauberechtigten,
als selbständiges Recht im Grundbuch aufgenommen unter Blatt
zulasten neu Kat.-Nr. (sub. alt Kat.-Nr. IQ6994)

Inhalt und Umfang

Die jeweilige Eigentümerin des belasteten Grundstücks gestattet der Bauberechtigten auf dem im Vertragsplan Nr. 1 blau eingezeichneten bzw. auf dem durch Vermessungs-Mutation Nr. des Grundbuchgeometers vom entstandenen, belasteten Grundstück im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie der vertraglichen Vereinbarungen, ein Fussballstadion mit Nebenanlagen zu erstellen und fortbestehen zu lassen.

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

Dauer

Das Baurecht ist übertragbar und dauert 92 Jahre von der Grundbucheintragung an gerechnet.»

1.2. **Beschrieb des mit dem Baurecht belasteten Grundstücks**

Im Stadtquartier Zürich-Industrie

Grundbuch Blatt 477, Liegenschaft, Kataster Nr. IQ6994, Herderen

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. IQ6994, Herderen, Plan Nr. IQ52, IQ53

54619 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Gebäude Verkehrswesen, Nr. 28305082, Hardturmstrasse 417	220 m ²
- Gebäude Verkehrswesen, Nr. 28305082, Hardturmstrasse 21	2343 m ²
- Gebäude Verkehrswesen, Nr. 28305082, Hardturmstrasse 423	31 m ²
- Nebengebäude, Nr. n.n., Hardturmstrasse 415	11 m ²

Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude	2605 m ²
- Strasse, Weg	1941 m ²
- Trottoir	1026 m ²
- Verkehrsinsel	26 m ²
- befestigte Fläche	43870 m ²
- Gartenanlage	1555 m ²
- humusierte Fläche	3596 m ²

Eingedoltes Gewässer : Döltschibach 115

Anmerkungen

- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
Einfriedigung. Aufnahme Industrie: Dat. 30.03.2012, Beleg 118.
Dat. 23.10.1930, Prot. Bd. 39.406 -2- Altstetten
Dat. 30.03.2012, Beleg 118
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Wasserrecht und Wasserbau:
Schutzzone Grundwasserwerk Hardhof-Zürich.
Ergänzung: Dat. 28.10.1994, Beleg 326 Altstetten.
Aufnahme Industrie: Dat. 30.03.2012, Beleg 118.
Ergänzung. Dat. 06.11.1981, Beleg 399 Altstetten / Dat. 30.03.2012,
Beleg 118 / Dat. 05.10.2016, Beleg 351

- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
Verbreiterung der Berner- und Pfingstweidstrasse (BSB 576/82).
Aufnahme Industrie: Dat. 30.03.2012, Beleg 118.
Dat. 27.08.1982, Beleg 267 Altstetten / Dat. 30.03.2012, Beleg 118
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
Beseitigung bzw. Anpassung beim Bau der N1 (Verf. kant. Baudirektion 2771/82).
Aufnahme Industrie: Dat. 30.03.2012, Beleg 118.
Dat. 09.02.1983, Beleg 31 Altstetten / Dat. 30.03.2012, Beleg 118
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
Seitlicher Zutritt bzw. rückwärtige Erstellung beim Bau der N1 (Verf. kant. Baudirektion 2271/82).
Aufnahme Industrie: Dat. 30.03.2012, Beleg 118.
Dat. 09.02.1983, Beleg 31 Altstetten / Dat. 30.03.2012, Beleg 118
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
Minderwert beim Bau der N1 (Verf. kant. Baudirektion 2271/82).
Aufnahme Industrie: Dat. 30.03.2012, Beleg 118.
Dat. 09.02.1983, Beleg 31 Altstetten / Dat. 30.03.2012, Beleg 118
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
§ 48 Baugesetz. Dat. 05.04.1938, AI 181
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
§§ 48 und 53 Baugesetz. Dat. 19.08.1953, AI 460
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
Betreffend elektrische Kabelleitungen zugunsten der Stadt Zürich (EWZ). Dat. 04.02.1976, Beleg 14



- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
§ 100 PBG zugunsten Stadt Zürich, gemäss BSB II Nr. 246/84.
Dat. 31.08.1984, Beleg 216
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Grundbuchvermessung/Bodenverschiebung/Änderung Landesgrenze:
Durch dieses Grundstück fliesst das (teilweise) eingedolte öffentliche Gewässer Nr. 115. Dat. 11.02.2003, Beleg 23
- Andere:
Prekaristisches Verhältnis bezüglich der Benutzung des Sportweges.
Dat. 06.10.2014, Beleg 481

Vormerkung

Rückkaufsrecht (beschränkt auf alt Kat.-Nrn. AU5993 und AU5994) bis 15.03.2035 zugunsten Stadion Zürich AG, mit Sitz in Zürich, CHE-102.814.439.

Vormerkungsdauer: 15.03.2035

Dat. 15.03.2010, Bel. 30 / Dat. 30.03.2012, Bel. 118

Dienstbarkeiten

- a) Last:
Duldung eines öffentlichen Brunnens samt Zu- und Ableitungen zugunsten der Stadt Zürich. Dat. 13.12.1938 / Dat. 15.03.1971, SP 416
- b) Last:
Baurecht für Beleuchtungsanlage zugunsten Grashopper Club Zürich -nicht übertragbar-. Dat. 07.06.1973, SP 451
- c) Last:
Leitungsbaurecht für unterirdische Kabelrohranlage mit Einstiegsschächten zugunsten Swisscom (Schweiz) AG, mit Sitz in Ittigen BE.
Dat. 28.04.1982, SP 645
- d) Last:
Nutzungsbeschränkung zugunsten Kat.-Nr. IQ6932, IQ7051, IQ6941, IQ6942, IQ6968, IQ7065, IQ7066, IQ7067. Dat. 31.05.2002, SP 1369

e) Last:

Leitungsbaurecht zugunsten der Stadt Zürich (Gaswerk).

Dat. 08.12.1971, SP 432

f) Last:

Leitungsbaurecht für unterirdische Kabelrohranlage mit Einstieg-
schächten zugunsten Swisscom Fixnet AG.

Dat. 11.08.1981, SP 1227 Altstetten, SP 1824 Industrie

Grundpfandrechte

Kein Eintrag.

Grenzen

Gemäss vorgelegtem Grundbuchplan.

Bemerkungen

1. Den Parteien ist der Wortlaut und die Bedeutung der Anmerkungen, Vormerkung und Dienstbarkeiten bekannt; auf eine vollständige Wiedergabe an dieser Stelle wird verzichtet.
2. Vor dem grundbuchlichen Vollzug des vorliegenden Vertrages wird die Parzelle Kat.-Nr. IQ6994 gemäss Vertragsplan Nr. 1 bzw. gestützt auf die Mutation Nr. des Grundbuchgeometers vom in vier neue Grundstücke aufgeteilt. Das von dem vorliegenden Baurecht vollständig belastete und noch abzuparzellierende Grundstück neu Kat.-Nr. IQ..... ist im Vertragsplan Nr. 1 blau eingezeichnet und misst ca. 29'580 m². Die Grundeigentümerin hat die mit dem Vollzug der Mutation zusammenhängende Nachführung der bestehenden Grundbucheinträge vor Vollzug dieses Vertrages abzuschliessen.

2. BEENDIGUNG DES BAURECHTSVERHÄLTNISSSES

2.1. Ordentlicher Heimfall

Auf den Zeitpunkt des Ablaufs des Baurechts sind die durch die Bauberechtigte erstellten Bauten und Anlagen – soweit dies die Grundeigentümerin verlangt – zurück zu bauen und das Grundstück der Grundeigentümerin in seinem ursprünglichen Zustand (humusiert) zurück zu geben. Eine Entschädigung seitens der Grundeigentümerin ist in keinem Fall geschuldet.

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).

Bei der Festsetzung der Entschädigung beim vorzeitigen Heimfall ist zu berücksichtigen, dass die Grundeigentümerin die Erstellung des Fussballstadions über den tiefen Landwert des Investorenprojekts ermöglicht hat (vgl. Vorbemerkungen). Der vorzeitige Heimfall erfolgt deshalb grundsätzlich entschädigungslos. Jedoch sind allfällige (von der Grundeigentümerin anerkannte) von der Bauberechtigten nach der Erstellung gemachte wertvermehrende Investitionen zum Zeitwert zu berücksichtigen, wobei diese (abzüglich allfälliger Beiträge der öffentlichen Hand) innert der Baurechtsdauer linear auf null abzuschreiben sind. Solange die Bauberechtigte keine solchen wertvermehrenden Aufwendungen gemacht hat, ist damit keine Heimfallentschädigung bzw. eine Heimfallentschädigung von null Franken geschuldet. Die Grundeigentümerin und die Bauberechtigte anerkennen und erklären hiermit ausdrücklich, dass diese Bemessung der Heimfallentschädigung aufgrund der indirekten Finanzierung der Erstellung der Bauten und Anlagen durch die Grundeigentümerin angemessen im Sinne von Art. 779g OR ist und eine höhere Heimfallentschädigung dem wirtschaftlichen Hintergrund des Baurechts widersprechen würde. Dies gilt auch nach einer allfälligen späteren Handänderung am Baurecht. Vorbehalten bleibt eine zusätzliche Reduktion durch den Richter bei schuldhaftem Verhalten der Bauberechtigten (Art. 779g ZGB).

Eine allfällige beim 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.

2.3. Strategiefestlegung vor Ablauf der Baurechtsdauer

Spätestens 10 Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer nehmen die Parteien Gespräche betreffend des Heimfalls der Bauten und Anlagen an die Grundeigentümerin oder einer allfälligen Verlängerung bzw. des Abschlusses eines neuen Baurechtsvertrags auf.

3. BAURECHTSZINS

3.1. Festsetzung

Der jährliche Baurechtszins beträgt Fr. 30'000.– und basiert auf einem Landwert von Fr. 1'333'333.– und einem Zinssatz von 2.25 %.

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 und 3.3 angepasst. Wird eine Baurechtszinsanpassung nicht termingerecht geltend gemacht, kann diese innert 2 Jahren nach der Fälligkeit auch rückwirkend erfolgen.

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

Die Zinspflicht beginnt nach erfolgter Grundbucheintragung am folgenden Monatsersten.

3.2. Anpassung Landwert

3.2.1. Teuerung

Der Landwert gemäss Ziff. 3.1 entspricht dem Punktestand des Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) im Zeitpunkt des Vertragsvollzugs (Grundbucheintragung).

Dieser Landwert wird, bei einer Anpassung des Baurechtszinses, um 50 % der Steigerung des LIK seit der erstmaligen bzw. letztmaligen Festsetzung erhöht.

Eine allfällige Verminderung des Landesindex führt zu keiner Reduktion des Landwerts.

3.2.2. Spätere, zusätzlich realisierte Nutzfläche aufgrund Aufzoning

Bei einer späteren höheren Ausnützung des Landes (An- und Neubauten, Dachausbauten, Aufstockungen, etc.), die durch eine Aufzoning oder andere planungsrechtlich Massnahme ermöglicht wurde, ist der Landwert im Verhältnis der zusätzlich realisierten Hauptnutzfläche anzupassen.

Die Anpassung des Landwerts erfolgt auf den Zeitpunkt der Inbetriebnahme der zusätzlichen 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 2023 wäre somit der Durchschnittzinssatz der Kalenderjahre 2018 bis 2022 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

Die bestehenden 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 Bauberechtigten auf deren Kosten.

5. WEITERE BESTIMMUNGEN

5.1. Besitzesantritt / Abrechnung

Der Besitzesantritt 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 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 Bauberechtigten übernimmt das Vertragsobjekt in dem ihr bekannten heutigen Zustand. Jegliche Gewährleistungspflicht der Grundeigentümerin für Sach- und Rechtsmängel am Vertragsobjekt wird wegbedungen.

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

Das mit dem Baurecht belastete Grundstück ist im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Zürich mit folgenden Einträgen registriert:

- 0261/D.N085-1: Ablagerungsstandort, Schüttung Parkhaus Hardturm; Beurteilung: Überwachungsbedürftiger belasteter Standort, die Behörde verzichtet derzeit auf die Anordnung von Überwachungsmaßnahmen.
- 0261/D.N085-2: Ablagerungsstandort, Schüttung Sportplatz Hardturm; Beurteilung: Belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen.
- 0261/I.5120-1: Betriebsstandort, Tankanlagen; Beurteilung: Belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen.
- 0261/I.5120-2: Betriebsstandort, Motorfahrzeugunterhalt; Beurteilung: Die Fläche muss nicht untersucht werden.

Die Vertragsparteien sind auf die Bewilligungspflicht gemäss Art. 32dbis Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) hingewiesen worden. Die Parteien stellen fest, dass gemäss dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) auf dem Vertragsobjekt

- zwei belastete Standorte liegen, 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.
- ein überwachungsbedürftiger belasteter Standort liegt, weshalb nach Art. 32dbis Abs. 3 USG dieses Rechtsgeschäft der Bewilligung der Behörde bedarf. Der Abschluss dieses Baurechtsvertrages erfolgt deshalb unter dem Vorbehalt, dass diese Bewilligung erteilt wird. Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, innert 30 Tagen ab Beurkundung beim AWEL um Bewilligung für die-

ses Grundstückgeschäft 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.

Weiter ist das Grundstück im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen des Kantons Zürich eingetragen.

5.3.2. Vorliegende Untersuchungen

Die Parteien haben Kenntnis von folgenden Unterlagen:

- Stadion Zürich, Ergänzende Untersuchungen und Entsorgungskonzept, BMG Engineering AG, Juni 2003, rev. 22. Mai 2008
- Stadion Zürich, Verwertungs- und Entsorgungskonzept Bodenaushub, BMG Engineering AG, Januar 2004
- Facts und Überlegungen hinsichtlich Definition des Sanierungsziels, BMG Engineering AG, Juni 2003
- Stadion Zürich, Ergänzende Untersuchungen A0 und Tribüne West, BMG Engineering AG, 19. Juni 2003
- Rahmenbedingungen des AWEL für Sanierung A0, Aktennotiz BMG Engineering AG, dat. 30. Mai 2003
- Stadion Zürich, Altlast- und Bauabfallabklärungen, Basler & Hofmann AG, 27. September 2002, rev. 27. November 2002
- Stadion Zürich, Schadstoffbelastung im Boden, Basler & Hofmann AG, 23. September 2002

Die Bauberechtigte ist im Besitz der entsprechenden Dokumente.

5.3.3. Bereinigung und Kostentragung

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

Die Bauberechtigte trägt sämtliche Kosten, die sich aus der Bereinigung des Standorts (einschliesslich allfälliger Schadstoffbelastungen in den übertragenen Gebäuden) ergeben. Die Kostentragungspflicht der Bauberechtigten gilt auch für den Fall, dass nach dem

Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz), der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlastenverordnung) oder allenfalls weiterer massgebenden, eidgenössischen oder kantonalen Erlassen eine andere Kostentragung festgestellt oder festgelegt wird.

5.4. Projektentwicklung und Bauausführung

5.4.1. Bauprojekt

Grundlage für die Erstellung des Fussballstadions bildet das mittels Studienauftrag ausgelobte Projekt «Ensemble».

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, dieses unter Beachtung der städtebaulichen Empfehlungen des Amtes für Städtebau und im Einvernehmen mit dem Amt für Hochbauten in einer besonders guten architektonischen Qualität zu realisieren.

Sämtliche bei der Bauberechtigten entstehenden Planungskosten gehen zu deren Lasten. Dies gilt auch im Falle einer Nichtgenehmigung dieses Baurechtsvertrags durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich (vgl. Ziff. 5.26).

Die Bauberechtigte kann bereits vor Vollzug dieses Vertrags (Grundbucheintragung) auf eigenes Risiko ein Bauprojekt ausarbeiten und alle Vorkehrungen (Bodensondierungen, Baugespann, Baugesuch, etc.) zur Erlangung der erforderlichen (Bau-)Bewilligungen treffen. Für allfällige dabei entstehende Schäden ist die Bauberechtigte haftbar.

5.4.2. Ökologie, Energie und Verkehrserschliessung

Das gesamte Areal soll nach nachhaltigen Grundsätzen entwickelt, realisiert und betrieben werden. Dies setzt eine ressourcenschonende Bauweise und den Einsatz von erneuerbarer Energien voraus.

Bei Nutzungen mit hohem Elektrizitäts- und Kühlbedarf ist der Einsatz von Photovoltaik an der Gebäudehülle zu empfehlen.

Im Weiteren wird auf die Vorschriften des Gestaltungsplans «Areal Hardturm – Stadion» zur Ökologie und Energie verwiesen.

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr darf mit Ausnahme einzelner oberirdischer Abstellplätze für Personenwagen nicht über die Förrlibuckstrasse erfolgen. Im Weiteren wird auf die Vorschriften des Gestaltungsplans «Areal Hardturm – Stadion» zur Erschliessung verwiesen.

5.4.3. Gestaltungsplan, Baugesuch und Baubeginn

Die Bauberechtigte reicht das Gesuch für den Erlass des notwendigen Gestaltungsplans bis spätestens Ende 2018 beim Amt für Städtebau der Stadt Zürich ein.

Das Baugesuch ist durch die Bauberechtigte spätestens innert 3 Jahren nach rechtskräftiger Vertragsgenehmigung dieses Bauvertrages und Rechtskraft des Gestaltungsplans dem Amt für Baubewilligungen einzureichen.

Die Bauberechtigte hat mit dem Bau innert 2 Jahren nach dem grundbuchlichen Vollzug (Ziff. 5.26) dieses Vertrags zu beginnen.

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die bauliche Ausführung zu überprüfen.

5.4.4. Bauabrechnung

Eine unterzeichnete Bauabrechnung nach BKP ist spätestens 12 Monate nach Bauvollendung der Grundeigentümerin (Liegenschaftsverwaltung) einzureichen.

5.5. Spätere bauliche Veränderungen

Spätere wesentliche bauliche Veränderungen, insbesondere Massnahmen, die das äussere Erscheinungsbild betreffen, müssen eine besonders gute architektonische Qualität aufweisen. Zur Erreichung dieses Ziels haben Planerwahl, Projektierung, Materialwahl und Detaillierung im Einvernehmen mit dem Amt für Städtebau zu erfolgen. Ebenso sind spätere bauliche Veränderungen analog der Bestimmungen gemäss Ziff. 5.4.2 zu entwickeln und auszuführen. Nebst der Baubewilligung bedürfen solche Veränderungen der schriftlichen Zustimmung der Grundeigentümerin (Zuständigkeit: Liegenschaftsverwaltung), wobei die Grundeigentümerin ihre Zustimmung nur aus wichtigen sachlichen Grün-

den verweigern darf. Untergeordnete Vorhaben, die im Anzeigeverfahren bewilligt werden oder nicht bewilligungspflichtig sind, bedürfen keiner Zustimmung der Grundeigentümerin.

5.6. Nutzungsbestimmungen Fussballstadion

Das Fussballstadion bzw. das Spielfeld und die Tribünen dürfen ausschliesslich für Fussball- oder andere Sportveranstaltungen verwendet werden. Sportnahe Aktivitäten (z.B. Kombination von Sport mit Revuen, Kongresse von Sportorganisationen, etc.) können auf Gesuch der Bauberechtigten vom Vorsteher / von der Vorsteherin des Finanzdepartements bewilligt werden. Ausgeschlossen sind in jedem Fall Konzertveranstaltungen, Party-/Clubveranstaltungen oder ähnliches.

Verletzt die Bauberechtigte die Nutzungsbestimmungen, kann die Grundeigentümerin eine Konventionalstrafe im Sinne von Art. 160 ff. OR im Betrage von Fr. 100'000.– pro Veranstaltungstag (exkl. Auf- und Abbau) fordern. Dieser Betrag unterliegt der Teuerung (Landesindex der Konsumentenpreise).

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

Die Bauberechtigte hat das Recht, den künftigen Namen des Fussballstadions zu bestimmen und zu vermarkten (Naming Right). Dieses Naming Right steht unter dem Vorbehalt einer vor der Benennung des Fussballstadions unter den Parteien abzuschliessenden und rechtsgültig bestehenden separaten Vereinbarung betreffend Kriterien und Restriktionen einer solchen Namensgebung (Zuständigkeit Stadt: Vorsteher/in des Finanzdepartements).

5.7. Unterhaltsverpflichtung und zweckgebundener Erneuerungsfonds Fussballstadion

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

16
mu

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.

Für das Fussballstadion ist die Bauberechtigte verpflichtet, einen zweckgebundenen Erneuerungsfonds zu führen. Dabei sind jährlich Einlagen in der Höhe von mindestens 0.5 % des Gebäudeversicherungswertes des Fussballstadions vorzunehmen. Eine Anpassung dieser Quote kann vom Vorsteher / von der Vorsteherin des Finanzdepartements bewilligt werden. Aus dem Erneuerungsfonds wird die grosszyklische Substanzerhaltung des Fussballstadions ohne laufenden Unterhalt und ohne wertvermehrende Investitionen bestritten. Die Grundeigentümerin kann während der Baurechtsdauer periodisch über den Stand des Erneuerungsfonds und die Entnahme von Mitteln Auskunft verlangen und zu Händen der Bauberechtigten Richtlinien über die künftige Verwendung dieser Mittel erlassen.

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, die die Bauberechtigte belasten.

5.9. Bestehende Vertragsverhältnisse

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

Auf Kat.-Nr. IQ6994 bestehen zurzeit folgende Vertragsverhältnisse:

Vertragsart	Objekt	Vertragspartner
Gebrauchsleihe	34'000 m ² Land	Verein Stadionbrache Hardturm
Mietvertrag	Parkhaus Hardturm	Parking Zürich AG
Mietvertrag	Stadionwand, Megaposter	panorama & printkonzept AG

Die Grundeigentümerin kündigt diese Verträge nach Absprache mit der Bauberechtigten. Das Baurecht ist frei von Miet-, Pacht- und/oder anderen Nutzungsverhältnissen zu begründen.

5.10. Versicherungsverträge

Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Art. 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.

5.11. Vorkaufsrechte

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

5.11.1. Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin

Die Grundeigentümerin ist bei Geltendmachung des Vorkaufsrechtes berechtigt, das Baurechtsgrundstück zu dem zwischen

der Verkäuferin (Bauberechtigte) und dem Dritten vereinbarten Kaufpreis, höchstens jedoch zu einem maximalen Vorkaufspreis von Fr. 20'000'000.00, reduziert um Fr. 243'902 pro Jahr abgelaufener Baurechtsdauer beginnend ab dem 11. Jahr nach Vollzug des Baurechtsvertrags (lineare Abschreibung innert 82 Jahren), zu erwerben (limitiertes Vorkaufsrecht). Die Zahlungsfähigkeit des Erwerbers ist der Grundeigentümerin mittels eines Finanzierungsnachweises zu belegen.

Dieses limitierte Vorkaufsrecht am Baurechtsgrundstück kann auch ausgeübt werden, wenn mehr als 33 1/3% des Kapitals (ob stimmberechtigt oder nicht) an der Bauberechtigten veräussert werden oder ein Erwerber (allein oder zusammen mit verbundenen Parteien) zusammen mit bereits von ihm gehaltenen Anteilen mehr als 33 1/3% des Kapitals (ob stimmberechtigt oder nicht) an der Bauberechtigten halten würde. Der Vorkaufspreis am Baurechtsgrundstück entspricht diesfalls dem maximalen Vorkaufspreis von Fr. 20'000'000, reduziert um Fr. 243'902 pro Jahr abgelaufener Baurechtsdauer beginnend ab dem 11. Jahr nach Vollzug des Baurechtsvertrags (lineare Abschreibung innert 82 Jahren), oder, falls tiefer, dem Aktienkauf zugrundeliegende Preis des Baurechtsgrundstücks (der dem Aktienkauf zugrundeliegende Preis des Baurechtsgrundstücks entspricht dabei dem pro verkaufte Aktie bezahlten Preis, multipliziert mit der gesamten Anzahl ausstehender Aktien der Baurechtsnehmerin, abzüglich der übrigen Aktiven der Baurechtsnehmerin/Gesellschaft, zuzüglich der Verbindlichkeiten der Baurechtsnehmerin/Gesellschaft sowie allfälliger aus steuerlicher Sicht berechtigterweise gemachte Abzüge für bei einem Verkauf der Gesellschaft latent bleibende Steuern).

Die Baurechtsberechtigte hat die Grundeigentümerin unverzüglich über jeden Vorkaufsfall zu informieren und der Grundeigentümerin auf Verlangen jederzeit Einsicht in das Aktienbuch und/oder die Mitteilungen gemäss Art. 697i OR zu gewähren.

Für die Ausübung des Vorkaufsrechtes wird der Grundeigentümerin eine Frist von 6 Monaten, gerechnet vom Empfang der entsprechenden Mitteilung an, eingeräumt. Der Verzicht auf eine

Ausübung erfolgt durch den/die Vorstehende(n) des Finanzdepartements; für die Ausübung des Vorkaufsrechtes ist der Stadtrat zuständig.

5.11.2. 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 6 Monaten zu.

Die Änderung zum gesetzlichen Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin (Ziff. 5.11.1) sowie der Bauberechtigten (Ziff. 5.11.2) ist sowohl auf dem baurechtsbelasteten Grundstück als auch beim Baurechtsgrundstück **vorzumerken**.

5.12. 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 Fr. 90'000. Diese wird an erster Pfandstelle errichtet.

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

5.13. 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.

5.14. Öffentlich nutzbare Plätze, Fuss- und Radwege, neue Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Zürich (für die Öffentlichkeit) SP

Es wird folgende neue Dienstbarkeit errichtet, die anlässlich des Vertragsvollzugs (Eigentumsübertragung) im Grundbuch einzutragen ist:

«Aufenthaltsrecht auf öffentlich zugänglichen Plätzen sowie Fuss- und Radwegrecht mit Nebenleistungspflicht

zulasten Blatt (Baurechtsgrundstück)
neu Kat.-Nr. (sub. alt Kat.-Nr. IQ6994)
zugunsten Stadt Zürich (für die Öffentlichkeit)

Die Eigentümer der belasteten Grundstücke räumen der Stadt Zürich zugunsten der Öffentlichkeit auf den im Vertragsplan Nr. 2 blau eingezeichneten Teilflächen ihrer Grundstücke ein Aufenthaltsrecht auf den öffentlich nutzbaren Plätzen sowie auf den im Vertragsplan Nr. 2 rot eingezeichneten Wegverbindungen auf ihren Grundstücken ein Fuss- und Radwegrecht auf einer Breite von 2,5 Meter ein.

Die Erstellung, der bauliche und betriebliche Unterhalt sowie eine ausreichende Beleuchtung der Fuss- und Radwegverbindung erfolgt durch die Eigentümer des belasteten Grundstücks auf ihre Kosten. Den Eigentümern des belasteten Grundstücks ist es unbenommen, eine Nutzungsordnung über die belasteten Teilflächen zu erlassen. Die Bauberechtigten der Baufelder A, B, C1 und C2 verpflichten sich, die Zuständigkeiten und Kostenteiler für die Erstellung, den Unterhalt und den Betrieb (inkl. einer ausreichenden Beleuchtung) der öffentlichen Plätze sowie der Fuss- und Radwegverbindungen in einem separaten Vertrag gemeinsam und einvernehmlich zu regeln.»

Bemerkung dazu:

Die Urkundsperson hat die Parteien auf Art. 732 Abs. 2 ZGB aufmerksam gemacht. Die Parteien wissen, dass anlässlich des Vertragsvollzugs ein den Anforderungen des Grundbuchs entsprechender Dienstbarkeitsplan nachträglich öffentlich zu beurkunden ist. Der einen integrierenden Bestandteil zu dieser Dienstbarkeit bildende Vertragsplan Nr. 2 enthält vorerst nur die ungefähre Lage der Dienstbarkeitsflächen.

R
pu

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 Rechtseinträgungen

Sofern die von der Bauberechtigten beabsichtigten Bauvorhaben Grundbucheinträgungen zulasten des baurechtsbelasteten Grundstücks erfordern (z. B. öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, Weg-, Näherbau-, Grenzbau-, Durchleitungs- und Anschlussrechte), 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.

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 darüber verfügen.

16
hu

5.19. Salvatorische Klausel

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

5.20. Anwendbares Recht, Gerichtsbarkeit

Dieser Vertrag sowie deren Auslegung und Klagbarkeit unterstehen materiellem Schweizer Recht unter Ausschluss der kollisionsrechtlichen Normen.

Für sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Baurechtsvertrag vereinbaren die Parteien Gerichtsstand Zürich (Zürich 1).

5.21. Notariats- und Grundbuchamtskosten

Alle mit diesem Baurechtsvertrag verbundenen Notariats- und Grundbuchamtskosten werden von den Parteien je zur Hälfte, unter solidarischer Haftbarkeit, bezahlt.

5.22. Übertragung des Baurechts

Die Übertragung des Baurechts sowie jeder Vorgang, der einer Eigentumsübertragung auf einen Rechtsnachfolger gleichkommt, ist grundsätzlich möglich, bedarf aber der Zustimmung der Grundeigentümerin (Vorsteher/in des Finanzdepartements). Die Zustimmung darf nur aus wichtigen Gründen (z. B. wegen fehlender Kreditwürdigkeit) verweigert werden. Ebenso bedarf jede Übertragung von mehr als 5% des Kapitals (ob stimmberechtigt oder nicht) an der Bauberechtigten, sowie jede Übertragung von Anteilen am Kapital, wodurch ein Erwerber (allein oder zusammen mit verbundenen Parteien) zusammen mit bereits von ihm gehaltenen Anteilen mehr als 5% des Kapitals (ob stimmberechtigt oder nicht) halten würde, der Zustimmung.

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.

5.23. Unterbaurechte, Stockwerkeigentum, Miteigentum

Die Begründung von Unterbaurechten, Stockwerkeigentum oder Miteigentum bedarf in jedem Fall der vorgängigen Zustimmung durch die Grundeigentümerin. Steht der Antrag der Bauberechtigten auf Begründung von Unterbaurechten, Stockwerkeigentum oder Miteigentum im Zusammenhang mit der Erschliessung oder Parkierung, so kann die Grundeigentümerin die Zustimmung nur aus wichtigen Gründen (z.B. Verletzung von öffentlichen Interessen, keine vollständige Übernahme der vertraglichen Bestimmungen, fehlender Finanzierungsnachweis, etc.) verweigern. Bei allen weiteren Anträgen der Bauberechtigten auf Begründung von Unterbaurechten, Stockwerkeigentum oder Miteigentum entscheidet die Grundeigentümerin frei über die Zustimmung.

Stimmt die Grundeigentümerin der Begründung von Unterbaurechten, Stockwerkeigentum oder Miteigentum zu, so sind sämtliche Bestimmungen dieses Vertrages analog aufzunehmen, verbunden mit der Pflicht zur Weiterüberbindung an Rechtsnachfolger. Im Falle eines Unterbaurechts muss die Bauberechtigte den Unterbauberechtigten gegenüber die durch diesen Vertrag eingegangenen Verpflichtungen vollumfänglich durchsetzen.

Zudem ist der Grundeigentümerin an einzelnen Unterbaurechten, Stockwerkeigentumseinheiten oder Miteigentumsanteilen ein Vorkaufsrecht auf die ganze Dauer dieses Baurechtes einzuräumen und zwar zu den gleichen Bedingungen, wie es einem Dritten verkauft würde, höchstens jedoch zum jeweiligen Anteil des verkauften Objekts am maximalen Verkaufspreis (Vorgehen für die Berechnung analog Ziff. 5.11.1). Die Bauberechtigte ist verpflichtet, dieses Vorkaufsrecht zu Gunsten der Grundeigentümerin jeweils mit den Unterbaurechtsberechtigten, Stockwerkeigentümern und Miteigentümern zu vereinbaren und im Grundbuch vorzumerken. Die Vormerkungen gehen dem gesetzlichen Vorkaufsrecht der Bauberechtigten ranglich vor. Zur Ausübung des Vorkaufsrechtes steht der Grundeigentümerin eine Frist von sechs Monaten zu, vom Empfang der Mitteilung der Bauberechtigten an gerechnet.

5.24. Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen des Baurechtsvertrags

Die Parteien vereinbaren, dass – gestützt auf Art. 779a Abs. 2 und Art. 779b Abs. 2 ZGB – der ganze obligatorisch wirkende Teil dieses Baurechtsvertrags 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.

5.25. Aufhebung des Baurechtsvertrags und Folgen

Sofern die Bauberechtigte – gleichgültig aus welchen Gründen – nicht innert den vereinbarten Fristen (Ziff. 5.4.3) das Gesuch um Erlass des Gestaltungsplans bzw. das Baugesuch einreicht bzw. mit der Ausführung des Bauvorhabens beginnt, ist der Baurechtsvertrag auf Verlangen der Grundeigentümerin (Vorstehende/r des Finanzdepartements) entschädigungslos aufzuheben. Ist der Baurechtsvertrag bereits im Grundbuch eingetragen, bietet die Bauberechtigte Hand zur Löschung. Sie sorgt für die nötigen Bewilligungen. Die aufgelaufenen Projektentwicklungskosten trägt die Bauberechtigte.

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, sich um die Erlangung einer rechtskräftigen Baubewilligung zu bemühen. Ist dies trotz Ausschöpfung von Rechtsmitteln und Vergleichsbemühungen nicht innert 5 Jahre seit der rechtskräftigen Vertragsgenehmigung möglich, hat jede Vertragspartei das Recht, die entschädigungslose Aufhebung des Vertrags zu verlangen wobei seitens der Grundeigentümerin der/die Vorstehende des Finanzdepartements zuständig ist. Solange Verfahren zur Erlangung der Rechtskraft des Gestaltungsplans oder einer rechtskräftigen Baubewilligung, auf die die Bauberechtigte keinen Einfluss hat, anhängig sind, besteht dieses Recht seitens der Grundeigentümerin nicht.

Kann der Baurechtsvertrag nicht im Grundbuch eingetragen werden, trägt die Bauberechtigte die aufgelaufenen Projektentwicklungskosten. Die Grundeigentümerin hat Anspruch auf die Übernahme des Projekts und entschädigt diesfalls die weiter verwendbaren Unterlagen angemessen.

R
hu

5.26. Erfüllungsbedingungen und Vollzug

Der Abschluss dieses Baurechtsvertrags erfolgt unter folgenden Bedingungen:

- a) Rechtskräftige Genehmigung dieses Baurechtsvertrags durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich;
- b) Rechtskräftige Genehmigung des für das geplante Fussballstadion notwendigen (rechtskräftigen) Gestaltungsplanes durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich;
- c) Rechtskräftige Baubewilligung für das Fussballstadion;
- d) Vorgängiger grundbuchlicher Vollzug der definitiven Vermessungsmutation Nr. (Ziff. 1.1)
- e) Vorgängiger grundbuchlicher Vollzug (Grundbuchanmeldung) der zwei Baurechtsverträge für Wohn- und Geschäftsräume auf Teilgebiet C des Hardturm-Areals (Investorenprojekt Turm Ost und West).
- f) Rechtskräftige Bewilligung des AWEL (Ziff. 5.3);
- g) Rechtskräftiger Beschluss des Bezirkrates (Ziff. 5.27).

Sind sämtliche vorgenannten Bedingungen nicht innert 3 Jahren ab Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung erfüllt, können beide Parteien die entschädigungslose Auflösung des Baurechtsvertrages verlangen.

Die Anmeldung dieses Baurechtsvertrags zur Eintragung ins Grundbuch hat innert 60 Tagen nach Erfüllung der vorgenannten Bedingungen 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)
- Änderung des Vorkaufsrechts zum Baurecht Blatt (Ziff. 5.11.1)
- Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen des Baurechtsvertrags zum Baurecht Blatt (Ziff. 5.24)
- Personaldienstbarkeit (Ziff. 5.14)

Handwritten signature/initials

Übersicht über die Grundbucheintragungen auf dem Grundbuchblatt des Baurechts:

- Änderung des Vorkaufsrechts (Ziff. 5.11.1)
- Grundpfandverschreibung / Maximalhypothek (Ziff. 5.12)
- Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen des Baurechtsvertrags (Ziff. 5.24)
- Personaldienstbarkeit (Ziff. 5.14)

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 hingewiesen worden.

Die Bauberechtigte erklärt, dass es sich bei ihrer Gesellschaft um ein schweizerisches Unternehmen handelt und sie nicht von Personen im Ausland beherrscht wird (Art. 6 BewG); sie verpflichtet sich, bis zum Vollzug einen entsprechenden Feststellungsbeschluss des Bezirksrates Zürich einzuholen (Art. 17 BewG und Art. 15 BewV). Das Gesuch ist vollständig, versehen mit allen Beilagen, ohne Verzug einzureichen.

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

5.28. Vertretungen

Die Grundeigentümerin ist heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch:

Hans Ulrich Wick, geb. 18. August 1967, von Zuzwil SG, wohnhaft in Rapperswil-Jona, Bereichsleiter Immobiliengeschäfte der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich

Die Bauberechtigte ist heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch:
Hadrian Rosenberg, geb. 28.06.1973, von Beinwil (Freiamt) AG, wohnhaft in Frauenfeld

R
H

Zürich, 31. August 2017

Für die Grundeigentümerin:

Stadt Zürich



.....
Hans Ulrich Wick, mit Vollmacht

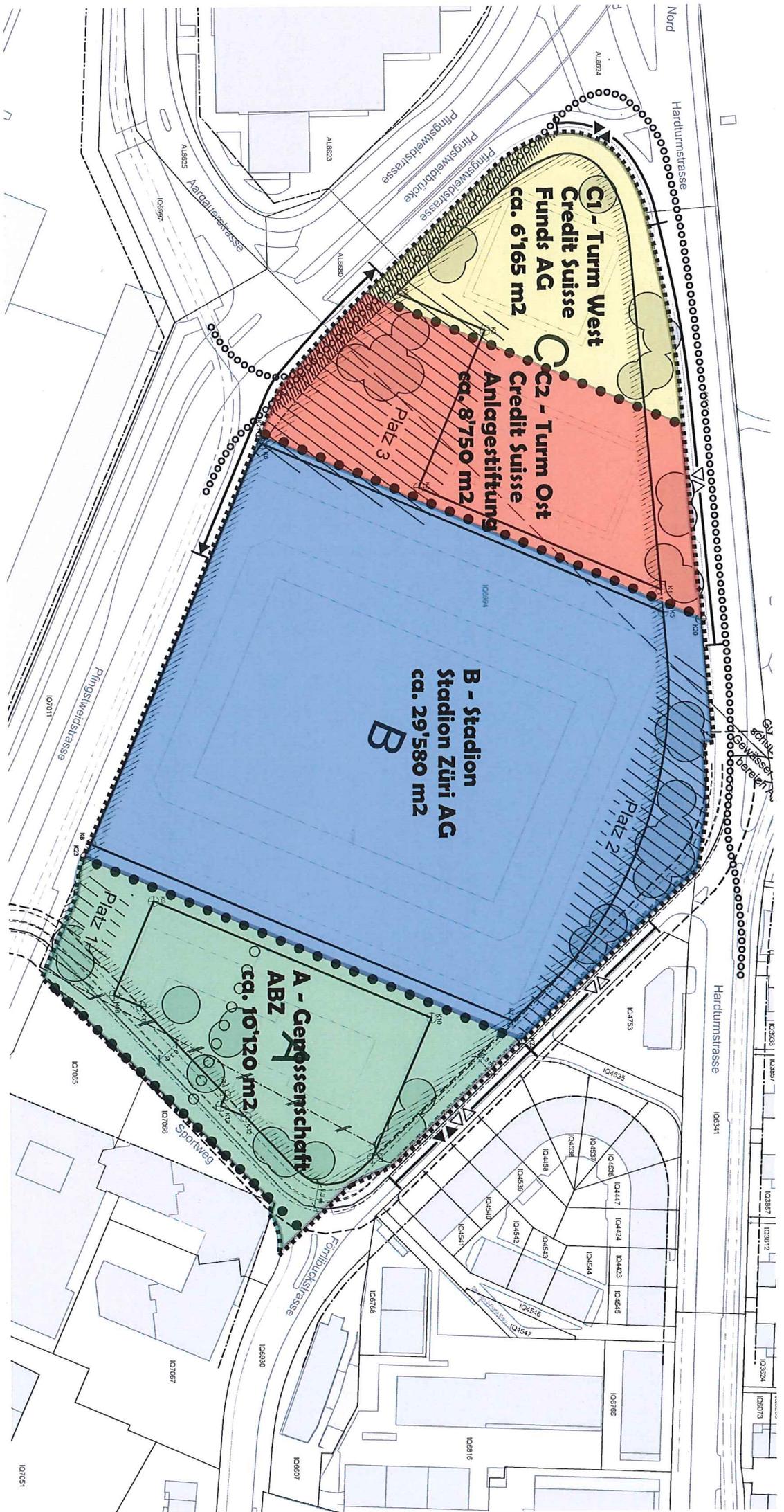
Für die Bauberechtigte:

Stadion Züri AG



.....
Hadrian Rosenberg, mit Vollmacht

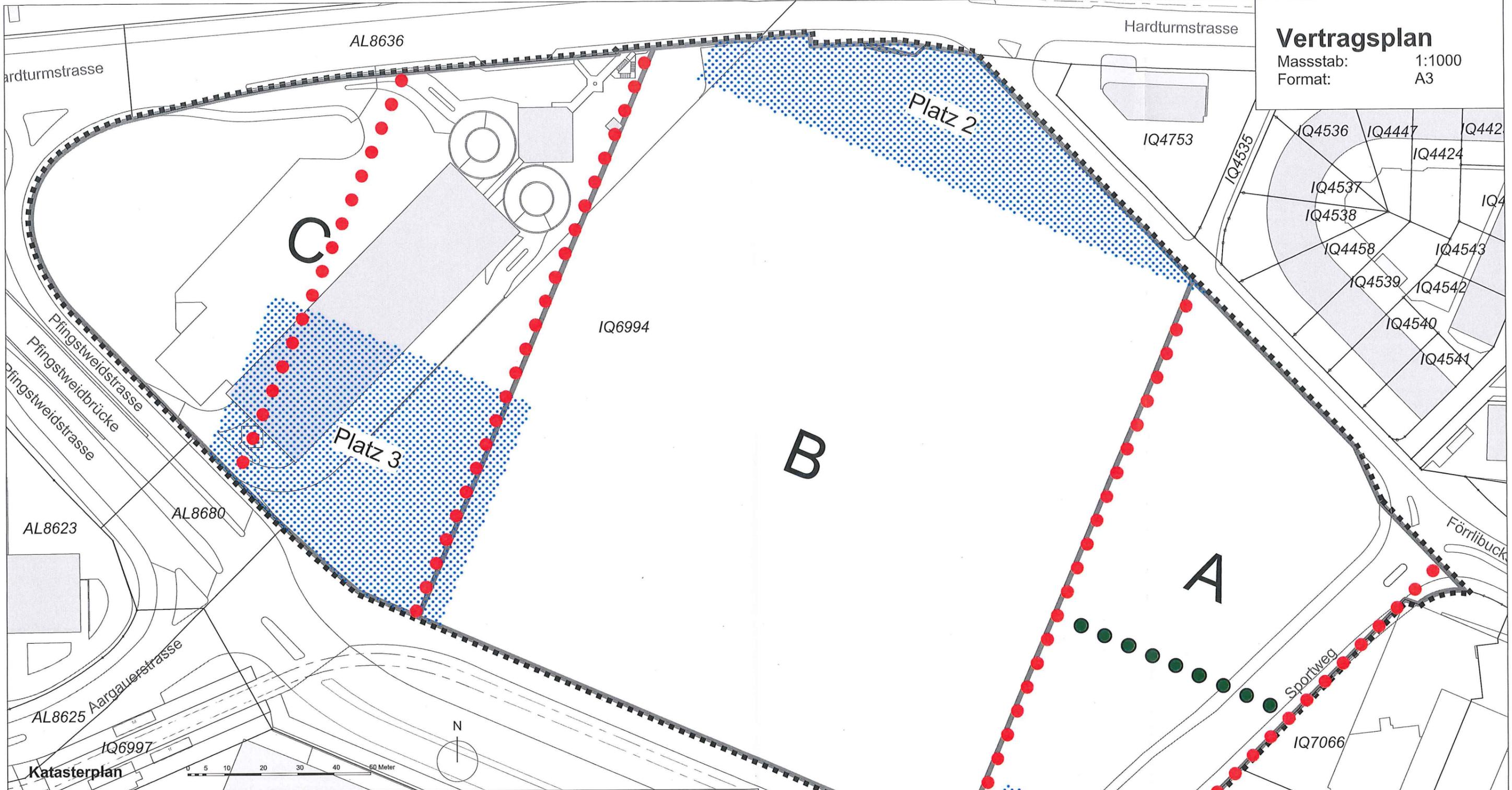
Vertragsplan Nr. 1



Handwritten signature:

Vertragsplan

Masstab: 1:1000
Format: A3



Zürich, Kreis 5, Industriequartier, Hardturm



Legende Dienstbarkeit

- Öffentlich nutzbare Plätze
- Öffentlich nutzbarer Fussweg / Veloverbindung
- Öffentlich nutzbarer Fussweg

Willy
H. Kuhn



Legende Informationen

- Bestehende Bauten
- Geltungsbereich des Gestaltungsplans
- Teilgebiet A, B, C des Gestaltungsplans

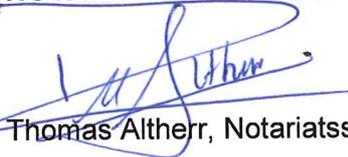
IQ6994 Kat.-Nr.

Diese Urkunde mitsamt Plänen enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist von den in der Urkunde genannten erschienenen Personen gelesen und eingesehen, als richtig anerkannt und unterzeichnet worden.

Zürich, 31. August 2017, 09⁴⁵ Uhr



NOTARIAT AUSSERSIHL-ZÜRICH


Thomas Altherr, Notariatssekretär mbA

Öffentliche Beurkundung

BAURECHTSVERTRAG

zwischen der

Stadt Zürich, Liegenschaftenverwaltung,
Morgartenstrasse 29, Postfach, 8022 Zürich

«Grundeigentümerin»

und der

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ), [UID-Nr. CHE-103.058.551]
Genossenschaft mit Sitz in Zürich, Gertrudstrasse 103, 8003 Zürich

«Bauberechtigte»



Vorbemerkungen

Die Stadt Zürich ist Eigentümerin der Parzelle Kat.-Nr. IQ6994 mit einer Fläche von 54'619 m², auf welchem sich das frühere Hardturm-Stadion befand. Die Stadt Zürich hat im Herbst 2015 einen Investoren-Studienauftrag im selektiven Verfahren durchgeführt. Das obsiegende Projekt sieht die Realisation von drei Teilprojekten vor: das Teilprojekt Fussballstadion (Stadion Züri AG), das Teilprojekt Investorenprojekt (Anlagestiftung und Immobilienfonds der Credit Suisse) sowie das Teilprojekt gemeinnütziger Wohnungsbau (Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ). Die Stadt Zürich stellt das für die Realisation der Teilprojekte erforderliche Land im Baurecht zur Verfügung.

Der den Baurechtsverträgen des Stadion- und Investorenprojekts zu Grunde liegenden Landwert bzw. Baurechtszins wurde dabei so festgelegt, dass das Gesamtprojekt Areal Hardturm mit seinen drei Teilprojekten, insbesondere aber der Bau und Betrieb des Fussballstadions wirtschaftlich tragbar ist.

Mit der Baurechtsabgabe der rund 10'120 m² grossen, östlichen Teilfläche der Parzelle Kat.-Nr IQ6994 soll der Bauberechtigten die Erstellung einer Wohnsiedlung mit rund 170 Wohnungen, einem Doppelkindergarten, Atelier- und Gewerbeflächen sowie einer Unterniveaugarage ermöglicht werden. Die Baurechtsabgabe basiert auf den sogenannten Richtlinien '65, den städtischen Grundsätzen bei der Landabgabe für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Obwohl das Teilprojekt der Bauberechtigten funktional und wirtschaftlich unabhängig von den Teilprojekten Stadion- und Investorenprojekt ist, kann die Wohnsiedlung nur gebaut werden, sofern alle drei Teilprojekte auf dem Hardturm-Areal realisiert werden können.



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

SP

«Selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Wohnüberbauung

zugunsten der Bauberechtigten,

als selbständiges Recht im Grundbuch aufgenommen unter Blatt

zulasten neu Kat.-Nr. (sub. alt Kat.-Nr. IQ6994)

Inhalt und Umfang

Die jeweilige Eigentümerin des belasteten Grundstückes gestattet der Bauberechtigten auf dem im Vertragsplan Nr. 1 grün eingezeichneten bzw. auf dem durch Vermessungs-Mutation Nr. des Grundbuchgeometers vom entstandenen, belasteten Grundstück im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie der vertraglichen Vereinbarungen eine Wohnüberbauung zu erstellen und fortbestehen zu lassen.

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

Dauer

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

Optionen für Baurechtsverlängerung vgl. Ziff. 5.21 der weiteren Bestimmungen.



1.2. Beschrieb des mit dem Baurecht belasteten Grundstücks

Im Stadtquartier Zürich-Industrie

Grundbuch Blatt 477, Liegenschaft, Kataster Nr. IQ6994, Herderen

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. IQ6994, Herderen, Plan Nr. IQ52, IQ53

54619 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Gebäude Verkehrswesen, Nr. 28305082, Hardturmstrasse 417	220 m ²
- Gebäude Verkehrswesen, Nr. 28305082, Hardturmstrasse 21	2343 m ²
- Gebäude Verkehrswesen, Nr. 28305082, Hardturmstrasse 423	31 m ²
- Nebengebäude, Nr. n.n., Hardturmstrasse 415	11 m ²

Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude	2605 m ²
- Strasse, Weg	1941 m ²
- Trottoir	1026 m ²
- Verkehrsinsel	26 m ²
- befestigte Fläche	43870 m ²
- Gartenanlage	1555 m ²
- humusierte Fläche	3596 m ²

Eingedoltes Gewässer : Döltschibach 115

Anmerkungen

- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
Einfriedigung. Aufnahme Industrie: Dat. 30.03.2012, Beleg 118.
Dat. 23.10.1930, Prot. Bd. 39.406 -2- Altstetten
Dat. 30.03.2012, Beleg 118
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Wasserrecht und Wasserbau:
Schutzzone Grundwasserwerk Hardhof-Zürich.
Ergänzung: Dat. 28.10.1994, Beleg 326 Altstetten.
Aufnahme Industrie: Dat. 30.03.2012, Beleg 118.
Ergänzung. Dat. 06.11.1981, Beleg 399 Altstetten / Dat. 30.03.2012,
Beleg 118 / Dat. 05.10.2016, Beleg 351

Handwritten signatures and initials: "HSE" and "mu"

- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
Verbreiterung der Berner- und Pfingstweidstrasse (BSB 576/82).
Aufnahme Industrie: Dat. 30.03.2012, Beleg 118.
Dat. 27.08.1982, Beleg 267 Altstetten / Dat. 30.03.2012, Beleg 118
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
Beseitigung bzw. Anpassung beim Bau der N1 (Verf. kant. Baudirektion 2771/82).
Aufnahme Industrie: Dat. 30.03.2012, Beleg 118.
Dat. 09.02.1983, Beleg 31 Altstetten / Dat. 30.03.2012, Beleg 118
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
Seitlicher Zutritt bzw. rückwärtige Erstellung beim Bau der N1 (Verf. kant. Baudirektion 2271/82).
Aufnahme Industrie: Dat. 30.03.2012, Beleg 118.
Dat. 09.02.1983, Beleg 31 Altstetten / Dat. 30.03.2012, Beleg 118
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
Minderwert beim Bau der N1 (Verf. kant. Baudirektion 2271/82).
Aufnahme Industrie: Dat. 30.03.2012, Beleg 118.
Dat. 09.02.1983, Beleg 31 Altstetten / Dat. 30.03.2012, Beleg 118
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
§ 48 Baugesetz. Dat. 05.04.1938, AI 181
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
§§ 48 und 53 Baugesetz. Dat. 19.08.1953, AI 460
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
Betreffend elektrische Kabelleitungen zugunsten der Stadt Zürich (EWZ). Dat. 04.02.1976, Beleg 14

- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
§ 100 PBG zugunsten Stadt Zürich, gemäss BSB II Nr. 246/84.
Dat. 31.08.1984, Beleg 216
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Grundbuchvermessung/Bodenverschiebung/Änderung Landesgrenze:
Durch dieses Grundstück fliesst das (teilweise) eingedolte öffentliche Gewässer Nr. 115. Dat. 11.02.2003, Beleg 23
- Andere:
Prekaristisches Verhältnis bezüglich der Benutzung des Sportweges.
Dat. 06.10.2014, Beleg 481

Vormerkung

Rückkaufsrecht (beschränkt auf alt Kat.-Nrn. AU5993 und AU5994) bis 15.03.2035 zugunsten Stadion Zürich AG, mit Sitz in Zürich, CHE-102.814.439.

Vormerkungsdauer: 15.03.2035

Dat. 15.03.2010, Bel. 30 / Dat. 30.03.2012, Bel. 118

Dienstbarkeiten

a) Last:

Duldung eines öffentlichen Brunnens samt Zu- und Ableitungen zugunsten der Stadt Zürich. Dat. 13.12.1938 / Dat. 15.03.1971, SP 416

b) Last:

Baurecht für Beleuchtungsanlage zugunsten Grashopper Club Zürich -nicht übertragbar-. Dat. 07.06.1973, SP 451

c) Last:

Leitungsbaurecht für unterirdische Kabelrohranlage mit Einstiegsschächten zugunsten Swisscom (Schweiz) AG, mit Sitz in Ittigen BE.
Dat. 28.04.1982, SP 645

d) Last:

Nutzungsbeschränkung zugunsten Kat.-Nr. IQ6932, IQ7051, IQ6941, IQ6942, IQ6968, IQ7065, IQ7066, IQ7067. Dat. 31.05.2002, SP 1369

- e) Last:
Leitungsbaurecht zugunsten der Stadt Zürich (Gaswerk).
Dat. 08.12.1971, SP 432
- f) Last:
Leitungsbaurecht für unterirdische Kabelrohranlage mit Einstieg-
schächten zugunsten Swisscom Fixnet AG.
Dat. 11.08.1981, SP 1227 Altstetten, SP 1824 Industrie

Grundpfandrechte

Kein Eintrag.

Grenzen

Gemäss vorgelegtem Grundbuchplan

Bemerkungen

1. Den Parteien ist der Wortlaut und die Bedeutung der Anmerkungen, Vormerkung und Dienstbarkeiten bekannt; auf eine vollständige Wiedergabe an dieser Stelle wird verzichtet.
2. Vor dem grundbuchlichen Vollzug des vorliegenden Vertrages wird die Parzelle Kat.-Nr. IQ6994 gemäss Vertragsplan Nr. 1 bzw. gestützt auf die Mutation Nr. des Grundbuchgeometers vom in vier neue Grundstücke aufgeteilt. Das von dem vorliegenden Baurecht vollständig belastete und noch abzuparzellierende Grundstück neu Kat.-Nr. IQ..... ist im Vertragsplan Nr. 1 grün eingezeichnet und misst ca. 10'120 m². Die Grundeigentümerin hat die mit dem Vollzug der Mutation zusammenhängende Nachführung der bestehenden Grundbucheinträge vor Vollzug dieses Vertrages abzuschliessen.

FS @ su

2. BEENDIGUNG DES BAURECHTSVERHÄLTNISSSES

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 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 0,5 %.

Die gemäss dem erwähnten Reglement jährlich in den Erneuerungsfonds einzulegenden Mittel (zurzeit mindestens 1,0 % des Gebäudeversicherungswerts) gehen, soweit sie nicht für tatsächliche und reglements-konforme 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:

- a. 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;
- b. der im Zeitpunkt des Vertragsvollzugs geltende Zinssatz (auf 0,25 % gerundeter Durchschnitt des mietrechtlichen Referenzzinssatzes in den vergangenen 5 Kalenderjahren).

Der jährliche Baurechtszins wird provisorisch, unter Annahme eines Landwerts von Fr. 9'063'394.– und eines massgebenden Zinssatzes von 2,00 %, auf Fr. 181'268.– 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.

Handwritten signatures: JS @ m

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 mietrechtlichen Referenzzinssatzes der vergangenen 5 Jahre. Bei einer Baurechtszinsanpassung im Jahre 2023 wäre somit der Durchschnittzinssatz der Kalenderjahre 2018 bis 2022 massgebend.

Für den Fall, dass der erwähnte Referenzzinssatz für Hypotheken im Mietrecht 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 Vertragsobjekt gehen mit der Eintragung dieses Baurechts im Grundbuch entschädigungslos ins Eigentum der Bauberechtigten über. Der Rückbau erfolgt durch die Bauberechtigten 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. 5.28). 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

Das mit dem Baurecht belastete Grundstück ist im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Zürich mit folgenden Einträgen registriert:

- 0261/D.N085-1: Ablagerungsstandort, Schüttung Parkhaus Hardturm; Beurteilung: Überwachungsbedürftiger belasteter Standort, die Behörde verzichtet derzeit auf die Anordnung von Überwachungsmassnahmen.
- 0261/D.N085-2: Ablagerungsstandort, Schüttung Sportplatz Hardturm; Beurteilung: Belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen.

- 0261/I.5120-1: Betriebsstandort, Tankanlagen; Beurteilung: Belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen.
- 0261/I.5120-2: Betriebsstandort, Motorfahrzeugunterhalt; Beurteilung: Die Fläche muss nicht untersucht werden.

Die Vertragsparteien sind auf die Bewilligungspflicht gemäss Art. 32dbis Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) hingewiesen worden. Die Parteien stellen fest, dass gemäss dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) auf dem Vertragsobjekt

- zwei belastete Standorte liegen, 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.
- ein überwachungsbedürftiger belasteter Standort liegt, weshalb nach Art. 32dbis Abs. 3 USG dieses Rechtsgeschäft der Bewilligung der Behörde bedarf. Der Abschluss dieses Bauvertrages erfolgt deshalb unter dem Vorbehalt, dass diese Bewilligung erteilt wird. Die veräussernde Partei verpflichtet sich, innert 30 Tagen ab heute beim AWEL um Bewilligung für dieses Grundstückgeschäft 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.

Weiter ist das Grundstück im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen des Kantons Zürich eingetragen.

5.3.2. Vorliegende Untersuchungen

Die Parteien haben Kenntnis von folgenden Unterlagen:

- Stadion Zürich, Ergänzende Untersuchungen und Entsorgungskonzept, BMG Engineering AG, Juni 2003 rev. 22. Mai 2008

FS @ h

- Stadion Zürich, Verwertungs- und Entsorgungskonzept Bodenaushub, BMG Engineering AG, Januar 2004
- Facts und Überlegungen hinsichtlich Definition des Sanierungsziels, BMG Engineering AG, Juni 2003
- Stadion Zürich, Ergänzende Untersuchungen A0 und Tribüne West, BMG Engineering AG, 19. Juni 2003
- Rahmenbedingungen des AWEL für Sanierung A0, Aktennotiz BMG Engineering AG, dat. 30. Mai 2003
- Stadion Zürich, Altlast- und Bauabfallabklärungen, Basler & Hofmann AG, 27. September 2002 / Rev. 27. November 2002
- Stadion Zürich, Schadstoffbelastung im Boden, Basler & Hofmann AG, 23. September 2002

Die Bauberechtigte ist im Besitz der entsprechenden Dokumente.

5.3.3. Unerwartete Belastungen

Sollte sich bei der Ausführung des Bauvorhabens ergeben, dass nebst den bekannten Belastungen noch weiteres belastetes Material vorhanden ist, das speziell behandelt bzw. entsorgt werden muss, ist die Grundeigentümerin umgehend schriftlich zu benachrichtigen.

5.3.4. Bereinigung durch die Bauberechtigte und Kostentragung

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

Die Grundeigentümerin übernimmt die Mehrkosten inkl. Mehrwertsteuer, die sich aus der notwendigen Bereinigung des Standorts ergeben. Dazu zählen insbesondere Kosten Dritter für Untersuchung, Überwachung, Sanierung und Entsorgung. Die so genannten Ohnehin-Kosten (z. B. Aushub und Wegtransport, Rückbau der bestehenden Gebäude, Baustelleneinrichtungen samt entsprechenden Honoraranteilen), sind demgegenüber von der Bauberechtigten zu tragen.

Resultiert eine Kostentragungspflicht der Grundeigentümerin, ist das Bereinigungs- bzw. Sanierungskonzept, einschliesslich allfälli-

fast *ku*

ger späterer Änderungen, in Absprache mit ihr zu wählen. Die Grundeigentümerin kann verlangen, dass anstelle einer Totalsanierung nur die dazumal geltenden gesetzlichen Mindestvorgaben eingehalten werden und möglichst viel belastetes Material an Ort und Stelle belassen wird.

Die Grundeigentümerin übernimmt nur die (Mehr-)Kosten der gewählten Variante. Die Kosten einer freiwilligen, weitergehenden Bereinigung gehen zu Lasten der Bauberechtigten.

Die Kostentragungspflicht der Grundeigentümerin ist auf längstens 10 Jahre ab Datum der Eintragung des Baurechts im Grundbuch beschränkt. Nach Ablauf dieser Frist können gegenüber der Grundeigentümerin keine Ansprüche mehr geltend gemacht werden.

5.3.5. Vorgehen

Für die Ausarbeitung des Konzepts und dessen Umsetzung sind pro Auftrag in der Regel drei Offerten einzuholen. Die Vergabe bedarf der Zustimmung der Grundeigentümerin.

Die Projektorganisation ist so festzulegen, dass die Grundeigentümerin sowohl die Bereinigung als auch den Zahlungsverkehr jederzeit überwachen und allenfalls notwendige Anweisungen an alle mit der Bereinigung betrauten Personen/Firmen erteilen kann. Zudem hat sie Einblick in alle relevanten Unterlagen und Belege. Die Bauberechtigte sorgt dafür, dass die Adressierung der Rechnungen (Mehrwertsteuer), die Rechnungskontrolle, die Projektbuchhaltung und die Erstellung der erforderlichen Bauabrechnung den städtischen Vorgaben entsprechen.

Die Grundeigentümerin kann zur Wahrung ihrer Interessen einen Dritten beiziehen.

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 kan-

fs @ hu

tonaler 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 wird die Bauberechtigte rund einen Drittel der Wohnungen im subventionierten Wohnungsbau anbieten. 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

Grundlage für die Erstellung der Überbauung bildet das mittels Studienauftrag ausgelobte Projekt «Ensemble» bezüglich des gemeinnützigen Wohnungsbaus von Pool Architekten und der Landschaftsarchitekten von Studio Vulkan in Zürich. Gemäss vorliegendem Vorprojekt sollen 174 Wohnungen, Gemeinschaftsraum, Atelier- und Gewerbeflächen, Doppelkindergarten sowie eine Unterniveaugarage mit 70 Parkplätzen realisiert werden.

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, dieses Projekt unter Beachtung der städtebaulichen Empfehlungen des Amts für Städtebau und im Einvernehmen mit dem Amt für Hochbauten in einer besonders guten architektonischen Qualität zu realisieren.

5.4.3. Ökologie und Energie

Das Projekt soll nach nachhaltigen Grundsätzen entwickelt, realisiert und betrieben werden. Dies setzt eine ressourcenschonende Bauweise und den Einsatz erneuerbarer Energien voraus.

Das Projekt soll die Zielwerte der 2000-Watt-Gesellschaft SIA Merkblatt 2040 «Effizienzpfad Energie» einhalten.

Die Bauberechtigte hat bei ihrem Bauvorhaben den Standard von Minergie-P-Eco zu realisieren bzw. dessen Energiekennwerte zu erreichen. Bei Projektende ist das definitive Zertifikat oder ein ent-

sprechender Nachweis der Zielerreichung im Rahmen einer projektspezifischen Qualitätssicherung vorzulegen.

5.4.4. Kunst und Bau

Für «Kunst und Bau»-Projekte hat die Bauberechtigte 1 % der Bausumme vorzusehen. Mit Zustimmung des Amtes für Hochbauten, Fachstelle «Kunst und Bau», kann diese Vorgabe allenfalls reduziert werden. Die Ausarbeitung eines Kunstkonzepts hat in Absprache mit der Fachstelle zu erfolgen.

5.4.5. Baugesuch und Baubeginn

Das Baugesuch ist innert 12 Monaten nach rechtskräftiger Genehmigung dieses Vertrags dem Amt für Baubewilligungen einzureichen. Vor der Eingabe ist die schriftliche Zustimmungserklärung der Grundeigentümerin (Liegenschaftsverwaltung) 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. 5.28). Falls wegen der Bereinigung von Auflagen aus der Baubewilligung oder aus andern triftigen Gründen 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 die jeweilige Verordnung über die Vermietung von städtischen Wohnungen zu beachten (Verordnung über die Grundsätze der Vermietung, AS 846.100). Diese Grundsätze gelten während der ganzen Dauer des Mietverhältnisses. Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die Mietverträge entsprechend abzufassen und dem Büro für Wohnbauförderung jährlich Bericht zu erstatten.

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 Selbstkos-

ten. Den zuständigen Organen der Stadt ist Einsichtnahme in alle Belege, Abrechnungen, etc. zu gewähren.

5.5.4. Wohnraum für Sozialdepartement

Die Baurechtsnehmerin 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 Baurechtsnehmerin 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, Doppelkindergarten

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, der Stadt in der entstehenden Überbauung für quartierbezogene öffentliche Bedürfnisse 1 % der auf dem Vertragsobjekt entstehenden Hauptnutzfläche (HNF), d. h. rund 160 m², unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Die Fläche ist der Stadt im Rohbau (Ausbau gemäss separater Regelung) während der Baurechtsdauer zu überlassen. Dazu gehört auch ein allenfalls erforderlicher 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 zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr 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 Erstre-

VS @ du

ckungsverfahren. 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

5.6.1. 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 (Liegenschaftsverwaltung).

5.6.2. Berücksichtigung beim Heimfall

Veränderungen, die ganz oder teilweise als wertvermehrende Aufwendungen beim Heimfall angerechnet werden sollen, sind vorgängig von der Grundeigentümerin (Liegenschaftsverwaltung) 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, die die Bauberechtigte dieses Vertrags oder die Bauberechtigten des Investoren- oder Fussballstadionprojekts zu vertreten haben, nicht im Grundbuch eingetragen werden, trägt die Bauberechtigte 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 weder die Bauberechtigte dieses Vertrags noch die Bauberechtigten des Investo-



ren- oder Fussballstadionprojekts zu vertreten haben, nicht im Grundbuch eingetragen werden (z. B. Änderung der baurechtlichen Voraussetzungen, Ablehnung des Baurechts durch die zuständigen städtischen Instanzen), übernimmt die Grundeigentümerin die bis zum Abschluss der Phase Vorprojekt (SIA 102) aufgelaufenen Wettbewerbs- und Projektierungskosten von Fr. 918 000.–. Der Stand Vorprojekt entspricht dem für die Ausarbeitung des Genehmigungsantrages an den Gemeinderat erforderlichen Projektstand. Die Bauberechtigte beteiligt sich mit einer Risikosumme von pauschal Fr. 346'100.– 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.

5.7.3. Sofern die Bauberechtigte – gleichgültig aus welchen Gründen – nicht innert vereinbarter Frist (Ziff. 5.4.5) 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 Fr. 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.

fs *AR* *hu*

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 besteht zurzeit ein Gebrauchsleihevertrag mit dem Verein Stadionbrache Hardturm.

Neue Miet- oder Pachtverträge (abgesehen von Landüberlassungen für Veranstaltungen mit befristeter Dauer) begründet die Grundeigentümerin nur in Absprache mit der Bauberechtigten.

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.

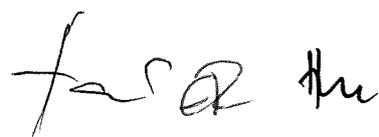
5.12. Vorkaufsrechte

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 im Sinne von Art. 681 ZGB 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.**

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 Fr. 540'000.–. Diese wird einstweilen an erster Pfandstelle errichtet.

Die Grundeigentümerin verpflichtet sich gegenüber der Bauberechtigten, dieser Grundpfandverschreibung einen Kapitalvorgang von höchstens 94 % der Nettoanlagekosten mit einem Maximalzinsfuss von 10 % vorstellen zu lassen.

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

5.14. Öffentlich nutzbare Plätze, Fuss- und Radwege, neue Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Zürich (für die Öffentlichkeit) SP

Es wird folgende neue Dienstbarkeit errichtet, die anlässlich des Vertragsvollzugs (Eigentumsübertragung) im Grundbuch einzutragen ist:

FS ER Hu

«Aufenthaltsrecht auf öffentlich zugänglichem Platz sowie Fuss- und Radwegrecht und Fusswegrecht mit Nebenleistungspflicht

zulasten Blatt (Baurechtsgrundstück)
neu Kat.-Nr. (sub. alt. Kat.-Nr. IQ6994)

zugunsten Stadt Zürich (für die Öffentlichkeit)

Die Eigentümer der belasteten Grundstücke räumen der Stadt Zürich zugunsten der Öffentlichkeit

- auf der im Vertragsplan Nr. 2 blau eingezeichneten Teilfläche ihres Grundstücks ein Aufenthaltsrecht auf dem öffentlich nutzbaren Platz;
- auf den im Vertragsplan Nr. 2 rot eingezeichneten Wegverbindungen auf ihren Grundstücken ein Fuss- und Radwegrecht auf einer Breite von 2,5 Meter, sowie
- auf der im Vertragsplan Nr. 2 grün eingezeichneten Wegverbindung auf ihren Grundstücken ein Fusswegrecht auf einer Breite von 2,5 Meter ein.

Die Erstellung sowie der bauliche und betriebliche Unterhalt sowie eine ausreichende Beleuchtung der Fuss- und Radwegverbindungen erfolgt durch die Eigentümer des belasteten Grundstücks auf ihre Kosten. Den Eigentümern des belasteten Grundstücks ist es unbenommen, eine Nutzungsordnung über die belasteten Teilflächen zu erlassen. Die Bauberechtigten der Baufelder A, B, C1 und C2 verpflichten sich, die Zuständigkeiten und Kostenteiler für die Erstellung, den Unterhalt und den Betrieb (inkl. einer ausreichenden Beleuchtung) der öffentlichen Plätze sowie der Fuss- und Radwegverbindungen in einem separaten Vertrag gemeinsam und einvernehmlich zu regeln.»

Bemerkung dazu:

Die Urkundsperson hat die Parteien auf Art. 732 Abs. 2 ZGB aufmerksam gemacht. Die Parteien wissen, dass anlässlich des Vertragsvollzugs ein den Anforderungen des Grundbuchs entsprechender Dienstbarkeitsplan nachträglich öffentlich zu beurkunden ist. Der einen integrierenden Bestandteil zu dieser Dienstbarkeit bildende Vertragsplan Nr. 2 enthält vorerst nur die ungefähre Lage der Dienstbarkeitsflächen.

5.15. 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.

5.16. 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.

5.17. Auflagen Entsorgung + Recycling Zürich (ERZ)

Die Bauberechtigte hat sich in Bezug auf die städtischen Kanäle im Baurechtsareal an folgende Vorgaben zu halten:

- Die städtischen Kanäle müssen während der gesamten Dauer des Baurechts in ihrer heutigen Lage bestehen bleiben. Die Bauberechtigte hat keinen Verlegungsanspruch.
- Die Gebäude des Areals Hardturm dürfen keine zusätzliche Last auf die Kanäle bewirken. Mit dem Aufrechterhalten einer Überdeckung der Kanäle von mindestens einem Meter wird die Gefahr eines Aufschwimmens der Kanäle während der Bauzeit ausgeschlossen.
- Die Bodenplatten über den Kanälen müssen so dimensioniert sein, dass keine Verbindung zwischen Gebäude und den Kanälen nachträglich geschaffen werden kann.
- Wenn die Kanäle überbaut werden, übernimmt die Bauberechtigte die Haftung für einen allfälligen Schadensfall an den Gebäuden aus Explosion durch Benzin im Kanal (Einsturzgefahr).
- Der ehemalige Sportweg muss als befahrbarer Verkehrsweg bestehen bleiben. Für den Unterhalt muss für den Kanalnetzbetrieb jeder-

JS R hu

zeit eine freie und mit 40-Tonnen-Lastwagen befahrbare Zufahrt (Breite 3.00 m) zu sämtlichen Einstiegsschächten des öffentlichen Kanalnetzes möglich sein. Die Oberflächenbeschaffenheit des Verkehrswegs ist der Bauberechtigten frei gestellt.

5.18. 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 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 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 für gemeinsam benützte Anlagen werden im Verhältnis des Interesses getragen.

5.19. 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).

FS ER mu

5.20. Erhöhung der baulichen Ausnützung

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

5.21. 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 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.

5.22. Jahresrechnungen

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

5.23. 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.



5.24. Notariats- und Grundbuchamtskosten

Alle mit diesem Baurechtsvertrag verbundenen Notariats- und Grundbuchamtskosten werden von den Parteien je zur Hälfte, unter solidarischer Haftbarkeit, bezahlt.

5.25. Übertragung des Baurechts

Die Übertragung des Baurechts auf einen Rechtsnachfolger ist grundsätzlich möglich, bedarf aber der Zustimmung der Grundeigentümerin (Liegenschaftsverwaltung). 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.

5.26. Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen des Baurechtsvertrags

Die Parteien vereinbaren, dass – gestützt auf Art. 779a Abs. 2 und Art. 779b Abs. 2 ZGB – der ganze obligatorisch wirkende Teil dieses Baurechtsvertrags 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.

5.27. Erfüllungsbedingungen

Der Abschluss dieses Baurechtsvertrags erfolgt unter folgenden Bedingungen:

- a. Rechtskräftige Genehmigung dieses Baurechtsvertrages durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich;
- b. Rechtskräftige Baubewilligung für das auf dem Wettbewerbsverfahren basierende Bauprojekt «Ensemble», Teilprojekt gemeinnütziger Wohnungsbau gemäss Ziff. 5.4.2;

- c. Vorgängiger grundbuchlicher Vollzug der folgenden, das Hardturm-Areal betreffenden Baurechtsverträge:
- Baurechtsvertrag zwischen der Grundeigentümerin und der Station Züri AG betreffend Fussballstadion (Teilgebiet B)
 - Baurechtsvertrag zwischen der Grundeigentümerin und Credit Suisse Funds AG / SIAT Immobilien AG / INTERSWISS Immobilien AG betreffend Investorenprojekt, Wohn- und Geschäftshochhaus (Teilgebiet C₁)
 - Baurechtsvertrag zwischen der Grundeigentümerin und Credit Suisse Anlagestiftung AG betreffend Investorenprojekt, Wohn- und Geschäftshochhaus (Teilgebiet C₂)
- d. Vorgängiger grundbuchlicher Vollzug der definitiven Vermessungsmutation Nr. (Ziff. 1.1);
- e. Rechtskräftige Bewilligung des AWEL (Ziff. 5.3)

5.28. Grundbuchlicher Vollzug

Die Anmeldung dieses Baurechtsvertrags zur Eintragung ins Grundbuch hat innert 60 Tagen nach Erfüllung der Bedingungen gemäss Ziff. 5.27 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)
- Änderung des Vorkaufsrechts zum Baurecht Blatt (Ziff. 5.12)
- Allfällige neue Anmerkungen und Dienstbarkeiten (Ziff. 5.18)
- Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen des Baurechtsvertrags zum Baurecht Blatt (Ziff. 5.26)
- Personaldienstbarkeit (Ziff. 5.14)

Übersicht über die Grundbucheintragungen auf dem Grundbuchblatt des Baurechts:

- Änderung des Vorkaufsrechts (Ziff. 5.12)
- Grundpfandverschreibung / Maximalhypothek (Ziff. 5.13)
- Allfällige neue Anmerkungen und Dienstbarkeiten (Ziff. 5.18)

FS *ER* *Ku*

- Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen des Baurechtsvertrags (Ziff. 5.26)
- Personaldienstbarkeit (Ziff. 5.14)

5.29. 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,
- dass die Bauberechtigte einen weiten, in der Bevölkerung gestreuten Kreis von Genossenschaffern 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.

5.30. Vertretungen

Die Grundeigentümerin ist heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch:

Hans Ulrich Wick, geb. 18. August 1967, von Zuzwil SG, wohnhaft in Rapperswil-Jona, Bereichsleiter Immobiliengeschäfte der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich.

Die Bauberechtigte handelt heute durch:

- Hans Rupp, von Steffisburg, in Zürich, Geschäftsführer, mit Kollektivunterschrift zu zweien, und
- Elida Erika Riser Bertogg, von Ursenbach, in Aarau, mit Kollektivprokura zu zweien.

Handwritten signatures: Wick, Rupp, Bertogg

Zürich, 31. August 2017

Für die Grundeigentümerin:

Stadt Zürich



.....
Hans Ulrich Wick,
mit Vollmacht

Für die Bauberechtigte:

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich

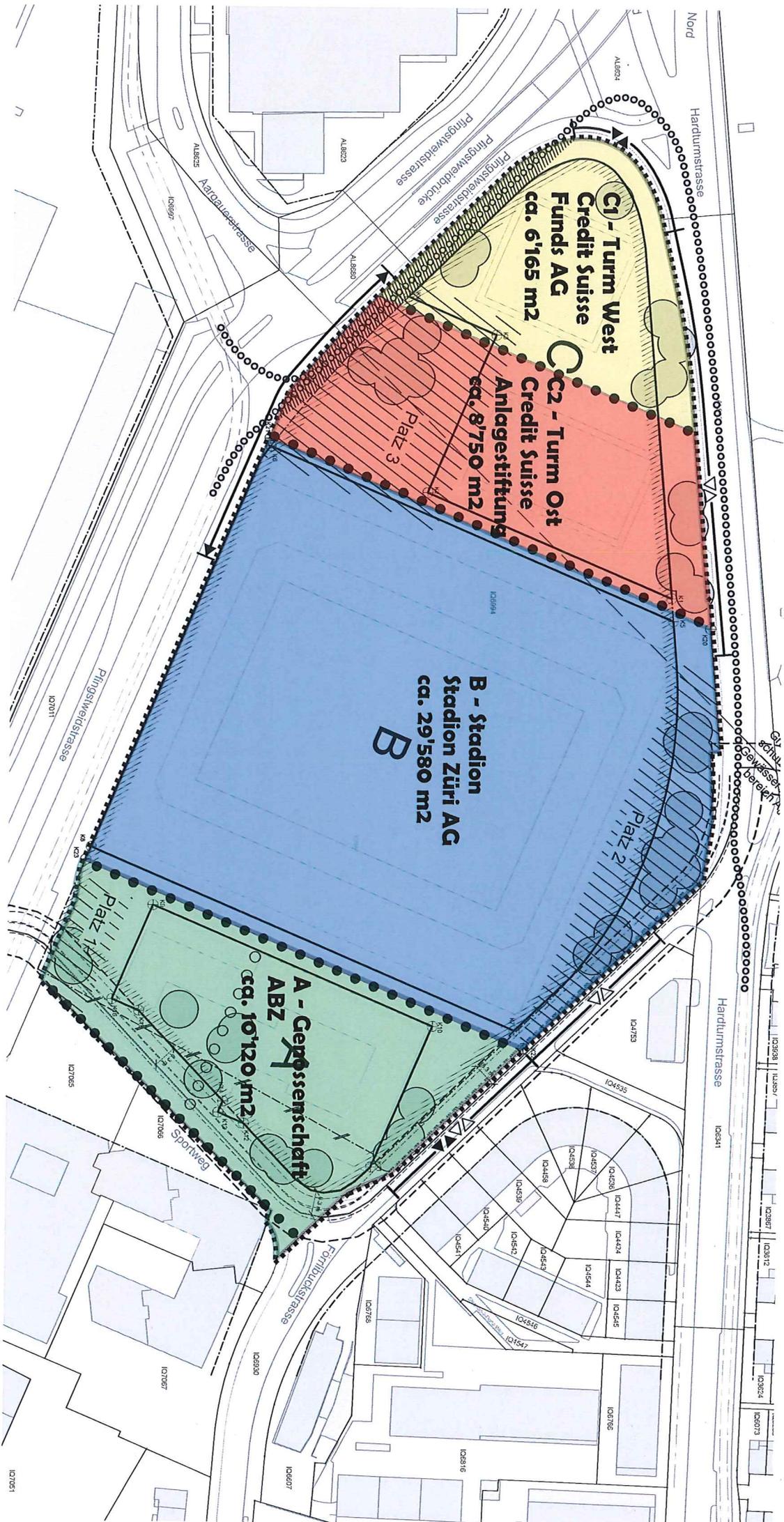


.....
Hans Rupp, Geschäftsführer
mit Kollektivunterschrift zu zweien



.....
Elida Erika Riser Bertogg,
Leiterin Bau, mit Kollektivprokura zu
zweien

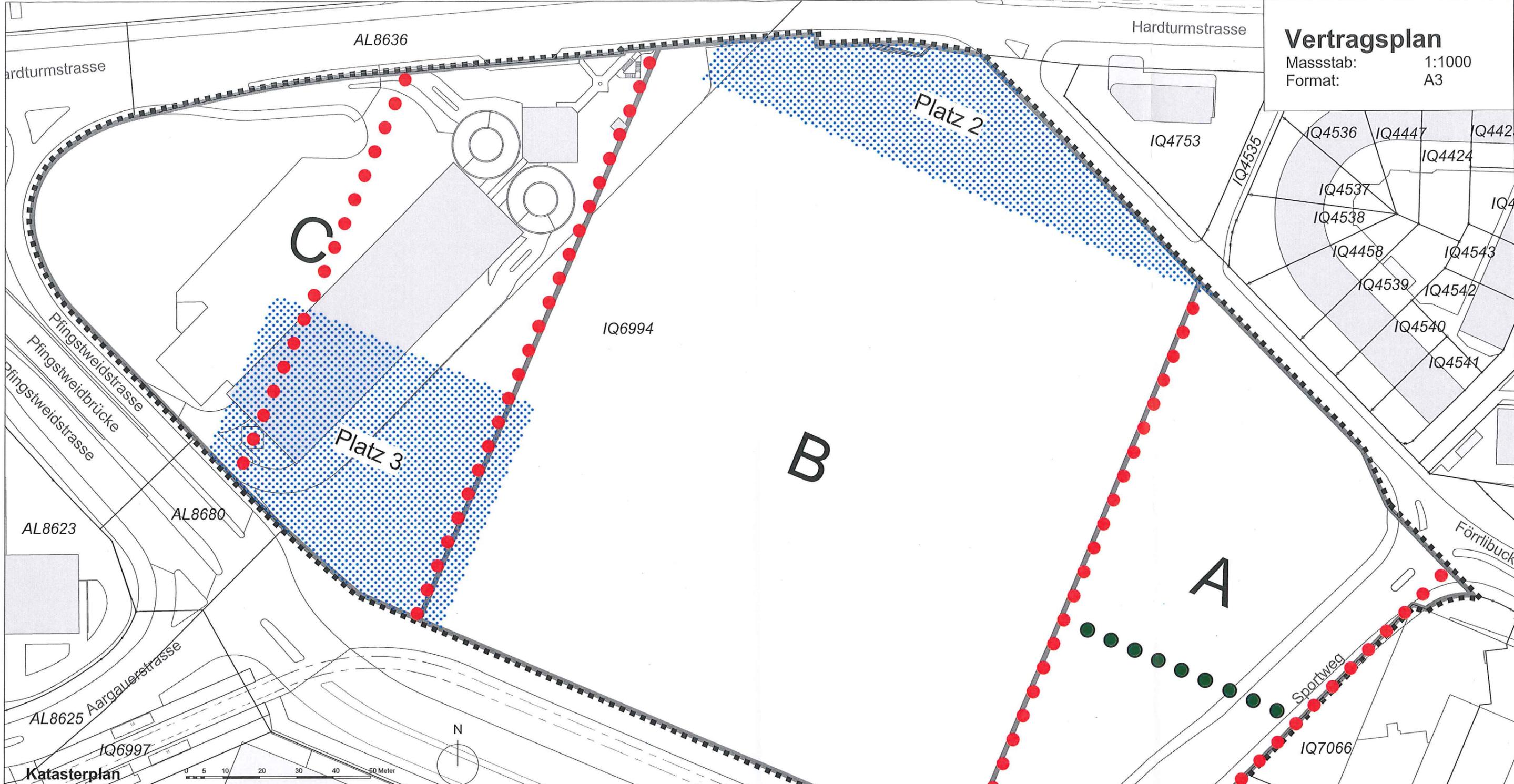
Vertragsplan Nr. 1



Handwritten notes:
FS Ryle
for
Anzahl

Vertragsplan

Masstab: 1:1000
Format: A3



Zürich, Kreis 5, Industriequartier, Hardturm



Legende Dienstbarkeit

- Öffentlich nutzbare Plätze
- Öffentlich nutzbarer Fussweg / Veloverbindung
- Öffentlich nutzbarer Fussweg

Handwritten signature

Legende Informationen

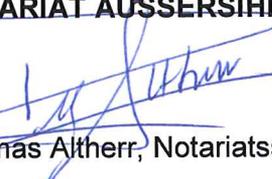
- Bestehende Bauten
- Geltungsbereich des Gestaltungsplans
- Teilgebiet A, B, C des Gestaltungsplans
- IQ6994** Kat.-Nr.

Diese Urkunde mitsamt Plänen enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist von den in der Urkunde genannten erschienenen Personen gelesen und eingesehen, als richtig anerkannt und unterzeichnet worden.

Zürich, 31. August 2017, 09⁰⁰ Uhr



NOTARIAT AUSSERSIHL-ZÜRICH


Thomas Altherr, Notariatssekretär mbA

Beilage 3 zu GR Nr. 2017/310

Öffentliche Beurkundung

BAURECHTSVERTRAG

zwischen der

Stadt Zürich, Liegenschaftenverwaltung,
Morgartenstrasse 29, Postfach, 8022 Zürich

«**Grundeigentümerin**»

und

1. **Credit Suisse Funds AG** [UID-Nr. CHE-102.923.465]

Uetlibergstrasse 231, 8045 Zürich
handelnd für die Immobilienfonds

- Credit Suisse Real Estate Fund Green Property
- Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus
- Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality

mit einem Miteigentumsanteil von 600/1000
am Baurechtsgrundstück

«**Bauberechtigte 1**»

2. **SIAT Immobilien AG** [UID-Nr. CHE-102.910.913]

c/o Credit Suisse, Bahnhofstrasse 17, 6301 Zug
mit einem Miteigentumsanteil von 200/1000
am Baurechtsgrundstück

«**Bauberechtigte 2**»

3. **INTERSWISS Immobilien AG** [UID-Nr. CHE-102.863.998]

c/o Credit Suisse, Bahnhofstrasse 17, 6301 Zug
mit einem Miteigentumsanteil von 200/1000
am Baurechtsgrundstück

«**Bauberechtigte 3**»

gemeinsam «**Bauberechtigte**»

Vorbemerkungen

Die Stadt Zürich ist Eigentümerin der Parzelle Kat.-Nr. IQ6994 mit einer Fläche von 54'619 m², auf welchem sich das frühere Hardturm-Stadion befand. Die Stadt Zürich hat im Herbst 2015 einen Investoren-Studienauftrag im selektiven Verfahren durchgeführt. Das obsiegende Projekt sieht die Realisation von drei Teilprojekten vor: das Teilprojekt Fussballstadion, realisiert durch die Stadion Züri AG, das Teilprojekt gemeinnütziger Wohnungsbau, realisiert durch die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ), und das Teilprojekt Investorenprojekt, realisiert durch die Credit Suisse Anlagestiftung (Turm Ost) sowie die Bauberechtigten 1 – 3 (Turm West). Die Stadt Zürich stellt das für die Realisation der Teilprojekte erforderliche Land im Baurecht zur Verfügung.

Der den Baurechtsverträgen zu Grunde liegende Landwert bzw. Baurechtszins wurde dabei so festgelegt, dass das Gesamtprojekt Areal Hardturm mit seinen drei Teilprojekten, insbesondere aber der Bau und Betrieb des Fussballstadions wirtschaftlich tragbar ist. So wird beim Teilprojekt Fussballstadion ein Baurechtszins aufgrund eines Landwerts von Fr. 1'333'333 vereinbart, um damit einen selbsttragenden Betrieb des Fussballstadions zu ermöglichen. Zudem wurde in den zwei Baurechtsverträgen des Teilprojekts Investorenprojekt der Baurechtszins basierend auf einem reduzierten Landwert von insgesamt Fr. 44'444'444 festgelegt. Im Ergebnis ermöglicht damit die Stadt Zürich als Landeigentümerin über den tiefen Landwert des Investorenprojekts die Erstellung des Teilprojekts Fussballstadion.

Das Fussballstadion ist Gegenstand eines separaten Baurechtsvertrages zwischen der Stadt Zürich und der Stadion Züri AG; die Credit Suisse Anlagestiftung sowie die Bauberechtigten 1 – 3 übernehmen gegenüber der Stadt Zürich im Zusammenhang mit der Planung und Realisierung sowie dem späteren Betrieb des Fussballstadions keinerlei Pflichten.



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

SP

«Selbständiges und dauerndes Baurecht für Wohn- und Geschäftsräume

zugunsten der Bauberechtigten,
als selbständiges Recht im Grundbuch aufgenommen unter Blatt
zulasten neu Kat.-Nr. (sub. alt Kat.-Nr. IQ6994)

Inhalt und Umfang

Die jeweilige Eigentümerin des belasteten Grundstücks gestattet der Bauberechtigten auf dem im Vertragsplan Nr. 1 gelb eingezeichneten bzw. auf dem durch Vermessungs-Mutation Nr. des Grundbuchgeometers vom entstandenen, belasteten Grundstück im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie der vertraglichen Vereinbarungen, Wohn- und Geschäftsräume sowie Nebenanlagen zu erstellen und fortbestehen zu lassen.

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

Dauer

Das Baurecht ist übertragbar und dauert 92 Jahre von der Grundbucheintragung an gerechnet.»

1.2. **Beschrieb des mit dem Baurecht belasteten Grundstücks**

Im Stadtquartier Zürich-Industrie

Grundbuch Blatt 477, Liegenschaft, Kataster Nr. IQ6994, Herderen

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. IQ6994, Herderen, Plan Nr. IQ52, IQ53
54619 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Gebäude Verkehrswesen, Nr. 28305082,
Hardturmstrasse 417 220 m²
- Gebäude Verkehrswesen, Nr. 28305082,
Hardturmstrasse 21 2343 m²
- Gebäude Verkehrswesen, Nr. 28305082,
Hardturmstrasse 423 31 m²
- Nebengebäude, Nr. n.n., Hardturmstrasse 415 11 m²

Bodenbedeckungsarten:

- | | |
|---------------------|----------------------|
| - Gebäude | 2605 m ² |
| - Strasse, Weg | 1941 m ² |
| - Trottoir | 1026 m ² |
| - Verkehrsinsel | 26 m ² |
| - befestigte Fläche | 43870 m ² |
| - Gartenanlage | 1555 m ² |
| - humusierte Fläche | 3596 m ² |

Eingedoltes Gewässer : Döltschibach 115

Anmerkungen

- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
Einfriedigung. Aufnahme Industrie: Dat. 30.03.2012, Beleg 118.
Dat. 23.10.1930, Prot. Bd. 39.406 -2- Altstetten
Dat. 30.03.2012, Beleg 118
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Wasserrecht und Wasserbau:
Schutzzone Grundwasserwerk Hardhof-Zürich.
Ergänzung: Dat. 28.10.1994, Beleg 326 Altstetten.
Aufnahme Industrie: Dat. 30.03.2012, Beleg 118.
Ergänzung. Dat. 06.11.1981, Beleg 399 Altstetten / Dat. 30.03.2012, Beleg 118 / Dat. 05.10.2016, Beleg 351

- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
Verbreiterung der Berner- und Pfingstweidstrasse (BSB 576/82).
Aufnahme Industrie: Dat. 30.03.2012, Beleg 118.
Dat. 27.08.1982, Beleg 267 Altstetten / Dat. 30.03.2012, Beleg 118
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
Beseitigung bzw. Anpassung beim Bau der N1 (Verf. kant. Baudirektion 2771/82).
Aufnahme Industrie: Dat. 30.03.2012, Beleg 118.
Dat. 09.02.1983, Beleg 31 Altstetten / Dat. 30.03.2012, Beleg 118
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
Seitlicher Zutritt bzw. rückwärtige Erstellung beim Bau der N1 (Verf. kant. Baudirektion 2271/82).
Aufnahme Industrie: Dat. 30.03.2012, Beleg 118.
Dat. 09.02.1983, Beleg 31 Altstetten / Dat. 30.03.2012, Beleg 118
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
Minderwert beim Bau der N1 (Verf. kant. Baudirektion 2271/82).
Aufnahme Industrie: Dat. 30.03.2012, Beleg 118.
Dat. 09.02.1983, Beleg 31 Altstetten / Dat. 30.03.2012, Beleg 118
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
§ 48 Baugesetz. Dat. 05.04.1938, AI 181
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
§§ 48 und 53 Baugesetz. Dat. 19.08.1953, AI 460
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
Betreffend elektrische Kabelleitungen zugunsten der Stadt Zürich (EWZ). Dat. 04.02.1976, Beleg 14



- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
§ 100 PBG zugunsten Stadt Zürich, gemäss BSB II Nr. 246/84.
Dat. 31.08.1984, Beleg 216
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Grundbuchvermessung/Bodenverschiebung/Änderung Landesgrenze:
Durch dieses Grundstück fliesst das (teilweise) eingedolte öffentliche Gewässer Nr. 115. Dat. 11.02.2003, Beleg 23
- Andere:
Prekaristisches Verhältnis bezüglich der Benutzung des Sportweges.
Dat. 06.10.2014, Beleg 481

Vormerkung

Rückkaufsrecht (beschränkt auf alt Kat.-Nrn. AU5993 und AU5994) bis 15.03.2035 zugunsten Stadion Zürich AG, mit Sitz in Zürich, CHE-102.814.439.

Vormerkungsdauer: 15.03.2035

Dat. 15.03.2010, Bel. 30 / Dat. 30.03.2012, Bel. 118

Dienstbarkeiten

a) Last:

Duldung eines öffentlichen Brunnens samt Zu- und Ableitungen zugunsten der Stadt Zürich. Dat. 13.12.1938 / Dat. 15.03.1971, SP 416

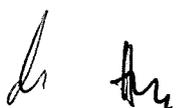
b) Last:

Baurecht für Beleuchtungsanlage zugunsten Grashopper Club Zürich -nicht übertragbar-. Dat. 07.06.1973, SP 451

c) Last:

Leitungsbaurecht für unterirdische Kabelrohranlage mit Einstiegschächten zugunsten Swisscom (Schweiz) AG, mit Sitz in Ittigen BE.

Dat. 28.04.1982, SP 645



d) Last:

Nutzungsbeschränkung zugunsten Kat.-Nr. IQ6932, IQ7051, IQ6941, IQ6942, IQ6968, IQ7065, IQ7066, IQ7067. Dat. 31.05.2002, SP 1369

e) Last:

Leitungsbaurecht zugunsten der Stadt Zürich (Gaswerk).
Dat. 08.12.1971, SP 432

f) Last:

Leitungsbaurecht für unterirdische Kabelrohranlage mit Einstiegschächten zugunsten Swisscom Fixnet AG.
Dat. 11.08.1981, SP 1227 Altstetten, SP 1824 Industrie

Grundpfandrechte

Kein Eintrag.

Grenzen

Gemäss vorgelegtem Grundbuchplan.

Bemerkungen

1. Den Parteien ist der Wortlaut und die Bedeutung der Anmerkungen, Vormerkung und Dienstbarkeiten bekannt; auf eine vollständige Wiedergabe an dieser Stelle wird verzichtet.
2. Vor dem grundbuchlichen Vollzug des vorliegenden Vertrages wird die Parzelle Kat.-Nr. IQ6994 gemäss Vertragsplan Nr. 1 bzw. gestützt auf die Mutation Nr. des Grundbuchgeometers vom in vier neue Grundstücke aufgeteilt. Das von dem vorliegenden Baurecht vollständig belastete und noch abzuparzellierende Grundstück neu Kat.-Nr. IQ..... ist im Vertragsplan Nr. 1 gelb eingezeichnet und misst ca. 6'165 m². Die Grundeigentümerin hat die mit dem Vollzug der Mutation zusammenhängende Nachführung der bestehenden Grundbucheinträge vor Vollzug dieses Vertrages abzuschliessen.

1.3. Miteigentumsquoten der Bauberechtigten

Die Grundeigentümerin hat davon Kenntnis, dass die im Rubrum aufgeführten Miteigentumsquoten der drei Bauberechtigten am Baurechtsgrundstück noch nicht definitiv feststehen. Die entsprechenden Miteigentumsquoten werden von den drei Bauberechtigten vor Vollzug des vorliegenden Baurechtsvertrags überprüft und bei Bedarf neu festgelegt. Die Grundeigentümerin erklärt die Bauberechtigten für berechtigt, bis zum Vollzug des vorliegenden Baurechtsvertrages durch schriftliche Erklärung gegenüber der Grundeigentümerin eine entsprechende Anpassung der drei Miteigentumsquoten zu verlangen. Die Anpassung der drei Miteigentumsquoten kann auch umfassen, dass eine oder zwei der drei Miteigentumsquoten bzw. Bauberechtigten entfallen, d.h. dass sodann Miteigentum zweier Miteigentümer oder Alleineigentum besteht und/oder dass die Bauberechtigte 1 sodann für andere ihrer Immobilienfonds handelt. Machen die drei Bauberechtigten von diesem Recht Gebrauch, so legen die Parteien die Anpassung in einem Nachtrag zum vorliegenden Baurechtsvertrag fest.



2. BEENDIGUNG DES BAURECHTSVERHÄLTNISSSES

2.1. Ordentlicher Heimfall

Auf den Zeitpunkt des Ablaufs des Baurechts gehen die durch die Bauberechtigte erstellten Bauwerke in das Eigentum der Grundeigentümerin über. Massgeblich für die Bestimmung der Heimfallentschädigung ist der Marktwert der baurechtsfreien Liegenschaft exklusive Landanteil, ermittelt nach anerkannter Schätzungspraxis (z.B. dynamische Ertragswertmethode [DCF-Methode]). Die Heimfallentschädigung beträgt 80 % des so ermittelten Marktwerts.

Formel zur Berechnung der Heimfallentschädigung:

$$\frac{\begin{array}{l} \text{Marktwert der baurechtsfreien Liegenschaft (Bauwerke und Land)} \\ \text{./. Landanteil (relativer, baurechtsfreier Landwert)} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{Marktwert der Liegenschaft exkl. Landanteil} \\ \text{./. 20 Prozent des Marktwerts der Liegenschaft exkl. Landanteil} \end{array}} = \text{Heimfallentschädigung beim ordentlichen Heimfall}$$

Können sich die Parteien über die Heimfallentschädigung 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 Festlegung der Heimfallentschädigung auf Verlangen einer Partei im Sinne von Ziff. 5.18 dem zuständigen Gericht 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 (Ziffer 2.1). Entsprechend ist der dannzumalige Marktwert der baurechtsfreien Liegenschaft exklusive Landanteil zu ermit-

teln. Dieser ist pro Jahr der abgelaufenen Baurechtsdauer um 0,217 % zu reduzieren (lineare Abschreibung um 20 % innert 92 Jahren).

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

Die beim ordentlichen oder vorzeitigen Heimfall des Baurechts geschuldete Entschädigung für die Übernahme der Bauwerke 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.

2.3. Strategiefestlegung vor Ablauf der Baurechtsdauer

Spätestens 10 Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer nehmen die Parteien Gespräche betreffend des Heimfalls der Bauwerke an die Grundeigentümerin oder einer allfälligen Verlängerung bzw. des Abschlusses eines neuen Baurechtsvertrags auf.

3. BAURECHTSZINS

3.1. Festsetzung

Der jährliche Baurechtszins beträgt provisorisch Fr. 494'274.25 und basiert auf einem provisorischen Landwert von Fr. 21'967'745.00 und einem Zinssatz von 2.25 %.

Die definitive Festsetzung von Baurechtszins und Landwert erfolgt nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligungen für die beiden Investorenprojekte der Bauberechtigten (Turm West) und der Credit Suisse Anlagestiftung (Turm Ost) im Verhältnis der bewilligten anrechenbaren Geschossfläche.

Die Summe der Baurechtszinse der beiden Investorenprojekte (Turm Ost und Turm West) beträgt bei der definitiven Festsetzung in jedem Fall insge-

samt Fr. 1'000'000.00 pro Jahr und basiert auf einem Landwert von Fr. 44'444'444.00 für die beiden Investorenprojekte.

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 und 3.3 angepasst und in einem Nachtrag zum vorliegenden Baurechtsvertrag festgehalten. Wird eine Baurechtszinsanpassung nicht termingerecht geltend gemacht, kann diese innert 2 Jahren nach der Fälligkeit auch rückwirkend erfolgen.

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

Die Zinspflicht beginnt nach erfolgter Grundbucheintragung am folgenden Monatsersten.

3.2. Anpassung Landwert

3.2.1. Teuerung

Der Landwert gemäss Ziff. 3.1 entspricht dem Punktestand des Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) im Zeitpunkt des Vertragsvollzugs (Grundbucheintragung).

Dieser Landwert wird, bei einer Anpassung des Baurechtszinses, um 50 % der Steigerung des LIK seit der erstmaligen bzw. letztmaligen Festsetzung erhöht.

Eine allfällige Verminderung des LIK wird berücksichtigt, wenn damit der ursprüngliche Landwert nicht unterschritten wird.

3.2.2. Spätere, zusätzlich realisierte Nutzfläche aufgrund Aufzoning

Bei einer späteren höheren Ausnützung des Landes (An- und Neubauten, Dachausbauten, Aufstockungen, etc.), die durch eine Aufzoning oder andere planungsrechtlich Massnahme ermöglicht wurde und von welcher die Baurechtsberechtigte tatsächlich Gebrauch macht, ist der Landwert im Verhältnis der zusätzlich realisierten Hauptnutzfläche anzupassen. Können sich die Parteien nicht einigen, so ist analog Ziff. 2.1 Abs. 3 f. vorzugehen.

Die Anpassung des Landwerts erfolgt auf den Zeitpunkt der Inbetriebnahme der zusätzlichen 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 2023 wäre somit der Durchschnittzinssatz der Kalenderjahre 2018 bis 2022 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.

3.4. Mehrwertsteuer

Die Einräumung des vorliegenden Baurechts ist nach Art. 21 Abs. 2 Ziff. 20 MWSTG von der Mehrwertsteuer ausgenommen.

3.5. Untergang und Wiederaufbau

Bei einem Untergang von wesentlichen Gebäudeteilen und Einrichtungen, die den Betrieb der im Baurecht erstellten Bauwerke objektiv und vollständig verunmöglichen, bleibt die Bauberechtigte zur Zahlung des Baurechtszinses verpflichtet. Die Bauberechtigte ist jedoch berechtigt, den Baurechtsvertrag ausserordentlich auf den zweiten Jahrestag des Schadensereignisses (mithin auf den Zeitpunkt von 24 Monaten nach Eintritt des Schadensereignisses) zu kündigen, sofern der Untergang nicht von der Bauberechtigten verschuldet ist. Diesfalls endet der Baurechtsvertrag, ohne dass eine Heimfallentschädigung zu bezahlen ist. Allfällige Versicherungsleistungen betreffend die Bauwerke (inkl. Ertragsausfälle etc.) stehen ausschliesslich der Bauberechtigten zu. Entsprechend hat die Bauberechtigte die Bauwerke zurückzubauen; es sei denn, dass das konkrete Schadensereignis nicht hätte versichert werden können.



4. BESTEHENDE BAUWERKE

Die bestehenden Bauwerke 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. 5.24). 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.

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

Das mit dem Baurecht belastete Grundstück ist im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Zürich mit folgenden Einträgen registriert:



- 0261/D.N085-1: Ablagerungsstandort, Schüttung Parkhaus Hardturm; Beurteilung: Überwachungsbedürftiger belasteter Standort, die Behörde verzichtet derzeit auf die Anordnung von Überwachungsmassnahmen.
- 0261/D.N085-2: Ablagerungsstandort, Schüttung Sportplatz Hardturm; Beurteilung: Belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen.
- 0261/I.5120-1: Betriebsstandort, Tankanlagen; Beurteilung: Belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen.
- 0261/I.5120-2: Betriebsstandort, Motorfahrzeugunterhalt; Beurteilung: Die Fläche muss nicht untersucht werden.

Die Vertragsparteien sind auf die Bewilligungspflicht gemäss Art. 32dbis Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) hingewiesen worden. Die Parteien stellen fest, dass gemäss dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) auf dem Vertragsobjekt

- zwei belastete Standorte liegen, 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.
- ein überwachungsbedürftiger belasteter Standort liegt, weshalb nach Art. 32dbis Abs. 3 USG dieses Rechtsgeschäft der Bewilligung der Behörde bedarf. Der Abschluss dieses Baurechtsvertrages erfolgt deshalb unter dem Vorbehalt, dass diese Bewilligung erteilt wird. Die veräussernde Partei verpflichtet sich, innert 30 Tagen ab heute 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.

Weiter ist das Grundstück im Prüferimeter für Bodenverschiebungen des Kantons Zürich eingetragen.

5.3.2. Vorliegende Untersuchungen

Die Parteien haben Kenntnis von folgenden Unterlagen:

- Stadion Zürich, Ergänzende Untersuchungen und Entsorgungskonzept, BMG Engineering AG, Juni 2003, rev. 22. Mai 2008
- Stadion Zürich, Verwertungs- und Entsorgungskonzept Bodenaushub, BMG Engineering AG, Januar 2004
- Facts und Überlegungen hinsichtlich Definition des Sanierungsziels, BMG Engineering AG, Juni 2003
- Stadion Zürich, Ergänzende Untersuchungen A0 und Tribüne West, BMG Engineering AG, 19. Juni 2003
- Rahmenbedingungen des AW EL für Sanierung A0, Aktennotiz BMG Engineering AG, dat. 30. Mai 2003
- Stadion Zürich, Altlast- und Bauabfallabklärungen, Basler & Hofmann AG, 27. September 2002, rev. 27. November 2002
- Stadion Zürich, Schadstoffbelastung im Boden, Basler & Hofmann AG, 23. September 2002

Die Bauberechtigte ist im Besitz der entsprechenden Dokumente.

5.3.3. Bereinigung und Kostentragung

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

Die Bauberechtigte trägt sämtliche Kosten, die sich aus der Bereinigung des Standorts (einschliesslich allfälliger Schadstoffbelastungen in den übertragenen Gebäuden) ergeben. Die Kostentragungspflicht der Bauberechtigten gilt auch für den Fall, dass nach dem Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz), der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlastenverordnung) oder allenfalls weiterer massgebenden, eidgenössischen oder kantonalen Erlassen eine andere Kostentragung festgestellt oder festgelegt wird.

Die Bauberechtigte hat im Zuge der Realisierung der Baurechtsbauten indes nur diejenigen Bodenbelastungen zu beseitigen, welche nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen im Rahmen der Re-

alisierung des von der Bauberechtigten geplanten Bauvorhabens zwingend beseitigt werden müssen; die Bauberechtigte hat mithin nicht sämtliche Massnahmen zu treffen, welche erforderlich sind, damit das Grundstück aus dem Kataster der belasteten Standorte entlassen wird (es ist mithin keine Totalsanierung der vorhandenen Bodenbelastungen auszuführen).

5.4. Projektentwicklung und Bauausführung

5.4.1. Bauprojekt

Grundlage für die Erstellung der Wohn- und Geschäftsräume bildet das mittels Studienauftrag ausgelobte Projekt «ENSEMBLE».

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, dieses unter Beachtung der städtebaulichen Empfehlungen des Amtes für Städtebau und im Einvernehmen mit dem Amt für Hochbauten in einer besonders guten architektonischen Qualität zu realisieren.

Sämtliche bei der Bauberechtigten entstehenden Planungskosten gehen zu deren Lasten. Dies gilt auch im Falle einer Nichtgenehmigung dieses Baurechtsvertrags durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich (vgl. Ziff. 5.24).

Die Bauberechtigte kann bereits vor Vollzug dieses Vertrags (Grundbucheintragung) auf eigenes Risiko ein Bauprojekt ausarbeiten und alle Vorkehrungen (Bodensondierungen, Baugespann, Baugesuch, etc.) zur Erlangung der erforderlichen (Bau-) Bewilligungen treffen. Für allfällige dabei entstehende Schäden ist die Bauberechtigte haftbar.

5.4.2. Ökologie, Energie und Verkehrserschliessung

Das gesamte Areal soll nach nachhaltigen Grundsätzen entwickelt, realisiert und betrieben werden. Dies setzt eine ressourcenschonende Bauweise und den Einsatz von erneuerbarer Energien voraus.

Die Wohn- und Geschäftsräume sollen sich je nach Nutzung am SIA Merkblatt 2040 orientieren. Bei Nutzungen mit hohem Elektrizitäts- und Kühlbedarf ist der Einsatz von Photovoltaik an der Gebäudehülle zu empfehlen.

Im Weiteren wird auf die Vorschriften des Gestaltungsplans «Areal Hardturm – Stadion» zur Ökologie und Energie verwiesen.

Die Erschliessung für den motorisierten Individual- und Gruppenverkehr darf nicht über die Förrlibuckstrasse erfolgen. Im Weiteren wird auf die Vorschriften des Gestaltungsplans «Areal Hardturm – Stadion» zur Erschliessung verwiesen.

5.4.3. Gestaltungsplan, Baugesuch und Baubeginn

Die Bauberechtigte reicht das Gesuch für den Erlass des notwendigen Gestaltungsplans bis spätestens Ende 2018 beim Amt für Städtebau der Stadt Zürich ein.

Das Baugesuch ist durch die Bauberechtigte spätestens innert 3 Jahren nach rechtskräftiger Vertragsgenehmigung dieses Baurechtsvertrages und Rechtskraft des Gestaltungsplans dem Amt für Baubewilligungen einzureichen.

Die Bauberechtigte hat mit dem Bau innert 2 Jahren nach dem grundbuchlichen Vollzug (Ziff. 5.24) dieses Vertrags zu beginnen.

Bauten im Teilgebiet C (Turm West und Ost) dürfen jedoch erst erstellt werden, wenn das Stadion auf dem Grundstück neu Kat.-Nr. (Teilgebiet B) erstellt ist oder zeitgleich erstellt und vollendet wird.

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die bauliche Ausführung zu überprüfen.

5.5. Spätere bauliche Veränderungen

Spätere wesentliche bauliche Veränderungen, insbesondere Massnahmen, die das äussere Erscheinungsbild betreffen, müssen eine besonders gute architektonische Qualität aufweisen. Zur Erreichung dieses Ziels haben Planerwahl, Projektierung, Materialwahl und Detaillierung im Einvernehmen mit dem Amt für Städtebau zu erfolgen. Ebenso sind spätere wesentliche bauliche Veränderungen analog der Bestimmungen gemäss Ziff. 5.4.1 und 5.4.2 zu entwickeln und auszuführen. Nebst der Baubewilligung bedürfen solche Veränderungen der schriftlichen Zustimmung der Grundeigentümerin (Zuständigkeit: Liegenschaftenverwaltung), wobei die Grundeigentümerin ihre Zustimmung nur aus wichtigen sachlichen Gründen verweigern darf. Un-



tergeordnete Vorhaben, die im Anzeigeverfahren bewilligt werden oder nicht bewilligungspflichtig sind, bedürfen keiner Zustimmung der Grundeigentümerin.

5.6. Abgaben / Haftung

Die Bauberechtigte trägt alle mit den Bauwerken 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 Bauwerke 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, unter dem Vorbehalt der Regelung in Ziff. 5.13 nachfolgend keinerlei Rückgriff auf die Grundeigentümerin zu.

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

5.7. Bestehende Vertragsverhältnisse

Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- und Pachtgegenständen. Es bestehen zurzeit folgende Vertragsverhältnisse:

Vertragsart	Objekt	Vertragspartner
Gebrauchsleihe	34'000 m ² Land	Verein Stadionbrache Hardturm
Mietvertrag	Parkhaus Hardturm	Parking Zürich AG
Mietvertrag	Stadionwand, Megaposter	panorama & printkonzept AG

Die Grundeigentümerin kündigt diese Verträge nach Absprache mit der Bauberechtigten. Das Baurecht ist frei von Miet-, Pacht- und/oder anderen Nutzungsverhältnissen zu begründen.

5.8. 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.

5.9. Vorkaufsrechte

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

5.9.1. 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.

Für die Ausübung des Vorkaufsrechtes wird der Grundeigentümerin eine Frist von fünf Monaten, gerechnet vom Empfang der nach Art. 681a ZGB zu erlassenden Mitteilung an, eingeräumt, wobei die Grundeigentümerin darauf hinzuwirken hat, dass der Entscheid über die allfällige Ausübung resp. den Verzicht auf das Vorkaufsrecht so rasch wie möglich gefällt und gegenüber den Bauberechtigten kommuniziert werden kann. Die Bauberechtigten verpflichten sich, die Grundeigentümerin frühzeitig über ihre allfällige Verkaufsabsicht und ihre Kaufpreisvorstellungen zu informieren. Der Verzicht auf eine Ausübung erfolgt durch den/die Vorstehende(n) des Finanzdeparte-



ments; für die Ausübung des Vorkaufsrechtes ist der Stadtrat zuständig.

Als Vorkaufsfall gilt auch die Veräusserung eines Miteigentumsanteils am Baurechtsgrundstück oder – soweit gemäss Ziffer 5.21 zulässig – eines Stockwerkeigentumsanteils.

Kein Vorkaufsfall im Sinne der vorstehenden Regelung liegt vor, wenn die Bauberechtigte das Baurechtsgrundstück (oder die Bauberechtigten 1, 2 oder 3 je separat ihre Miteigentumsanteile am Baurechtsgrundstück) ganz oder teilweise (i) an die Credit Suisse Funds AG, handelnd für einen oder mehrere ihrer Immobilienfonds, (ii) und/oder an eine oder mehrere Immobiliengesellschaften, welche von der Credit Suisse Funds AG für einen oder mehrere ihrer Immobilienfonds gehalten werden (insbesondere SIAT Immobilien AG und/oder INTERSWISS Immobilien AG), (iii) und/oder an die Credit Suisse Anlagestiftung, handelnd für eine oder mehrere ihrer Immobilien-Anlagegruppen, überträgt. Am Baurechtsgrundstück dürfen jedoch nie mehr als fünf Miteigentümer beteiligt sein.

Ausserdem liegt kein Vorkaufsfall im Sinne der vorstehenden Regelung vor, wenn die Bauberechtigte – soweit gemäss Ziffer 5.21 zulässig - Stockwerkeigentum begründet und Stockwerkeigentumseinheiten an eine der Obengenannten ((i) – (iii) veräussert. Am Baurechtsgrundstück dürfen jedoch nie mehr als fünf Stockwerkeigentümer beteiligt sein.

5.9.2. 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 fünf Monaten zu.

Die Änderung zum gesetzlichen Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin (Ziff. 5.9.1) sowie der Bauberechtigten (Ziff. 5.9.2) ist sowohl auf dem baurechtsbelasteten Grundstück als auch beim Baurechtsgrundstück **vorzumerken**.

5.10. 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 Fr. (entspricht der Summe von drei Jahresbaurechtszinsen nach definitiver Festsetzung des Baurechtszinses gem. Ziff. 3.1). Diese wird an erster Pfandstelle errichtet.

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

5.11. 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.

5.12. Öffentlich nutzbare Plätze, Fuss- und Radwege, neue Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Zürich (für die Öffentlichkeit) SP

Es wird folgende neue Dienstbarkeit errichtet, die anlässlich des Vertragsvollzugs (Eigentumsübertragung) im Grundbuch einzutragen ist:

«Aufenthaltsrecht auf öffentlich zugänglichem Platz sowie Fuss- und Radwegrecht mit Nebenleistungspflicht

zulasten Blatt (Baurechtsgrundstück)
neu Kat.-Nr. (sub. alt Kat.-Nr. IQ6994)

zugunsten Stadt Zürich (für die Öffentlichkeit)

Die Eigentümer der belasteten Grundstücke räumen der Stadt Zürich zugunsten der Öffentlichkeit auf der im Vertragsplan Nr. 2 blau eingezeichneten Teilfläche ihrer Grundstücke ein Aufenthaltsrecht auf den öffentlich nutzbaren Plätzen sowie ein auf der im Vertragsplan Nr. 2 rot eingezeichneten Wegverbindung auf ihren Grundstücken ein Fuss- und Radwegrecht auf einer Breite von 2,5 Meter ein.

Die Erstellung sowie der bauliche und betriebliche Unterhalt sowie eine ausreichende Beleuchtung der Fuss- und Radwegverbindung erfolgt durch die Eigentümer der belasteten Grundstücke auf ihre Kosten. Den Eigentümern der belasteten Grundstücke ist es unbenommen, eine Nutzungsordnung über die belasteten Teilflächen zu erlassen. Die Bauberechtigten der Baufelder A, B, C1 und C2 verpflichten sich, die Zuständigkeiten und Kostenteiler für die Erstellung, den Unterhalt und den Betrieb (inkl. einer ausreichenden Beleuchtung) der öffentlichen Plätze sowie der Fuss- und Radwegverbindungen in einem separaten Vertrag gemeinsam und einvernehmlich zu regeln.»

Bemerkung dazu:

Die Urkundsperson hat die Parteien auf Art. 732 Abs. 2 ZGB aufmerksam gemacht. Die Parteien wissen, dass anlässlich des Vertragsvollzugs ein den Anforderungen des Grundbuchs entsprechender Dienstbarkeitsplan nachträglich öffentlich zu beurkunden ist. Der einen integrierenden Bestandteil zu dieser Dienstbarkeit bildende Vertragsplan Nr. 2 enthält vorerst nur die ungefähre Lage der Dienstbarkeitsflächen.

5.13. 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 Bau- rechtsvertrag entschädigungslos zu verlangen, soweit dadurch die bauliche Ausnützung oder die Bewirtschaftung nicht wesentlich eingeschränkt werden und die Grundeigentümerin den baulichen und betrieblichen Unterhalt der von ihr beanspruchten Teile des baurechtsbelasteten Grundstücks übernimmt.

5.14. Gegenseitige Rechtseinräumungen

Sofern die von der Bauberechtigten beabsichtigten Bauvorhaben Grundbucheintragungen zulasten des baurechtsbelasteten Grundstücks erfordern (z. B. öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, Fuss- und Fahrwegrechte, Näherbau-, Grenzbau-, Durchleitungs- und Anschlussrechte etc.), 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.

5.15. 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. 5.6).

5.16. Erhöhung der baulichen Ausnützung

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

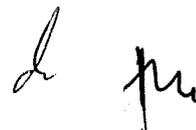
5.17. Salvatorische Klausel

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

5.18. Anwendbares Recht, Gerichtsbarkeit

Dieser Vertrag sowie dessen Auslegung und Klagbarkeit unterstehen materiellem Schweizer Recht unter Ausschluss der kollisionsrechtlichen Normen.

Für sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Baurechtsvertrag vereinbaren die Parteien Gerichtsstand Zürich (Zürich 1).



5.19. Notariats- und Grundbuchamtskosten

Alle mit diesem Baurechtsvertrag verbundenen Notariats- und Grundbuchamtskosten werden von den Parteien je zur Hälfte, unter solidarischer Haftung, bezahlt.

5.20. Übertragung des Baurechts

Die Übertragung des Baurechts sowie jeder Vorgang, der einer Eigentumsübertragung auf einen Rechtsnachfolger gleichkommt (z.B. Übertragung der Mehrheit der Aktien), ist grundsätzlich möglich, bedarf aber der Zustimmung der Grundeigentümerin (Vorsteher/in des Finanzdepartements). Die Zustimmung darf nur aus wichtigen Gründen (z. B. wenn die Bonität des Rechtsnachfolgers nicht mit jener der Bauberechtigten gleichwertig ist) 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.

Mit Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages erklärt die Grundeigentümerin indes ihre Zustimmung dazu, dass die Bauberechtigten das Baurechtsgrundstück (oder die Bauberechtigten 1, 2 oder 3 je separat ihren Miteigentumsanteil am Baurechtsgrundstück) ganz oder teilweise (i) an die Credit Suisse Funds AG, handelnd für einen oder mehrere ihrer Immobilienfonds, (ii) an eine oder mehrere Immobiliengesellschaften, welche von der Credit Suisse Funds AG für einen oder mehrere ihrer Immobilienfonds gehalten werden, (iii) und/oder an die Credit Suisse Anlagestiftung, handelnd für eine oder mehrere ihrer Immobilien-Anlagegruppen, übertragen. Am Baurechtsgrundstück dürfen jedoch nie mehr als fünf Miteigentümer beteiligt sein.

5.21. Einräumung von Unterbaurechten, Aufteilung in Miteigentum und Begründung von Stockwerkeigentum

Die Einräumung von Unterbaurechten ist grundsätzlich ausgeschlossen. Die Grundeigentümerin kann die Einräumung von Unterbaurechten ausnahmsweise bewilligen, wobei sie beim Entscheid über die Bewilligung frei ist und den Entscheid mit Bedingungen verbinden kann; jedoch eine allfällige Verweigerung gegenüber den Berechtigten zu begründen hat. Bewilligt die

Grundeigentümerin die Begründung von Unterbaurechten, ausnahmsweise, so sind in den entsprechenden Unterbaurechtsverträgen sämtliche Bestimmungen dieses Vertrages analog aufzunehmen, verbunden mit der Pflicht zur Weiterüberbindung an Rechtsnachfolger. Die Bauberechtigte muss den Unterbauberechtigten gegenüber die durch diesen Vertrag eingegangenen Verpflichtungen vollumfänglich durchsetzen, sofern und soweit dies für die Einhaltung dieses Baurechtsvertrages unabdingbar ist.

Die Aufteilung des Baurechtsgrundstücks auf maximal fünf Miteigentümer ist zulässig. Die Miteigentümer sind verpflichtet, jederzeit einen einzigen Vertreter zu ernennen, welcher gegenüber der Grundeigentümerin zu Vertretung aller Miteigentümer berechtigt ist; unterlassen dies die Miteigentümer trotz zweimaliger Aufforderung der Grundeigentümerin mittels eingeschriebenem Brief mit einer Fristansetzung von jeweils 90 Tagen, ist die Grundeigentümerin berechtigt, wegen grober Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen.

Die Begründung von Stockwerkeigentum ist zulässig, wobei (i) maximal fünf Stockwerkeigentümer zulässig sind und (ii) nur institutionelle Investoren mit einem Sitz in der Schweiz oder einer im Handelsregister eingetragenen Zweigniederlassung in der Schweiz Stockwerkeigentümer sein dürfen. Nicht zulässig ist die Begründung von Stockwerkeigentumseinheiten für einzelne Wohnungen sowie private Eigentümer.

Zudem ist der Grundeigentümerin an einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten ein Vorkaufsrecht auf die ganze Dauer des Baurechtes einzuräumen und zwar zu den gleichen Bedingungen, wie sie einem Dritten verkauft würden. Kein Vorkaufsfall im Sinne der vorstehenden Regelung liegt indes vor, wenn die Bauberechtigte Stockwerkeigentumseinheiten an (i) die Credit Suisse Funds AG, handelnd für einen oder mehrere ihrer Immobilienfonds, (ii) und/oder an eine oder mehrere Immobiliengesellschaften, welche von der Credit Suisse Funds AG für einen oder mehrere ihrer Immobilienfonds gehalten werden, (iii) und/oder an die Credit Suisse Anlagestiftung, handelnd für eine oder mehrere ihrer Immobilien-Anlagegruppen, überträgt.

Die Urkunden zur Begründung von Miteigentum oder Stockwerkeigentum sind vorgängig der Grundeigentümerin zur Kenntnisnahme vorzulegen. Kommt die Grundeigentümerin zum Schluss, dass die Regelungen in den Urkunden zur Begründung von Miteigentum oder Stockwerkeigentum den



Vorgaben gemäss dem vorliegenden Baurechtsvertrag widersprechen, so informiert sie die Bauberechtigten innert 30 Tagen schriftlich über ihre Feststellungen.

5.22. Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen des Baurechtsvertrags

Die Parteien vereinbaren, dass – gestützt auf Art. 779a Abs. 2 und Art. 779b Abs. 2 ZGB – der ganze obligatorisch wirkende Teil dieses Baurechtsvertrags 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.

5.23. Aufhebung des Baurechtsvertrags und Folgen

Sofern die Bauberechtigte – gleichgültig aus welchen Gründen – nicht innert der vereinbarten Fristen (Ziff. 5.4.3) das Gesuch um Erlass des erforderlichen Gestaltungsplans resp. das Baugesuch einreicht bzw. mit der Ausführung des Bauvorhabens beginnt, ist der Baurechtsvertrag auf Verlangen der Grundeigentümerin (Vorstehende/r des Finanzdepartements) entschädigungslos aufzuheben. Ist der Baurechtsvertrag bereits im Grundbuch eingetragen, bietet die Bauberechtigte Hand zur Löschung. Sie sorgt für die nötigen Bewilligungen. Die aufgelaufenen Projektentwicklungskosten trägt die Bauberechtigte.

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, sich um die Erlangung einer rechtskräftigen Baubewilligung zu bemühen. Ist dies trotz Ausschöpfung von Rechtsmitteln und Vergleichsbemühungen nicht innert 5 Jahren seit der rechtskräftigen Vertragsgenehmigung möglich, hat jede Vertragspartei das Recht, die entschädigungslose Aufhebung des Vertrags zu verlangen, wobei seitens der Grundeigentümerin der/die Vorstehende des Finanzdepartements zuständig ist. Solange Verfahren zur Erlangung einer rechtskräftigen Baubewilligung, auf welche die Bauberechtigte keinen Einfluss hat, anhängig sind, besteht dieses Recht seitens der Grundeigentümerin nicht.

Die Bauberechtigten können zudem die entschädigungslose Aufhebung des Baurechtsvertrags verlangen (nachfolgend «Recht zur Aufhebung»), sofern nicht ein Bauprojekt (Investorenprojekt mit Wohntürmen im Teilgebiet C) mit einer minimalen anrechenbaren Geschossfläche (aGF) von 84'300 m², da-



von mindestens 75 % Wohnen, realisiert werden kann, weil die Baubewilligung Auflagen und Bedingungen enthält, die zur Folge haben, dass dieses Mindestmass an aGF (davon mindestens 75 % Wohnen) nicht realisiert werden kann. Das Recht zur Aufhebung muss von den Bauberechtigten innert 60 Tagen geltend gemacht werden, nachdem feststeht, dass die minimale anrechenbare Geschossfläche nicht erreicht wird oder der Mindestwohnanteil von 75 % nicht realisiert werden kann; mit Ablauf der 60-Tagefrist entfällt das Aufhebungsrecht. Das Recht zur Aufhebung kann nur geltend gemacht werden, wenn die Bauberechtigte Credit Suisse Anlagestiftung bezüglich des Teilgebiets C2 (Turm Ost) ebenfalls die Aufhebung verlangt.

Kann der Baurechtsvertrag nicht im Grundbuch eingetragen werden, trägt die Bauberechtigte die aufgelaufenen Projektentwicklungskosten. Die Grundeigentümerin hat Anspruch auf die Übernahme des Projekts und entschädigt diesfalls die weiter verwendbaren Unterlagen angemessen.

5.24. Erfüllungsbedingungen und Vollzug

Der Abschluss dieses Baurechtsvertrags erfolgt unter folgenden Bedingungen:

- a) Rechtskräftige Genehmigung dieses Baurechtsvertrags durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich;
- b) Rechtskräftige Genehmigung des für das von der Bauberechtigten geplante Bauvorhaben notwendigen (rechtskräftigen) Gestaltungsplanes durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich;
- c) Rechtskräftige Baubewilligung für das von der Bauberechtigten geplante Bauvorhaben;
- d) Rechtskräftige Baubewilligung für das Bauvorhaben im Teilgebiet C2 (Turm Ost) der Credit Suisse Anlagestiftung;
- e) Rechtskräftige Baubewilligung für das Fussballstadion (gemäss separatem Baurechtsvertrag zwischen der Grundeigentümerin und der Stadion Züri AG);
- f) Vorgängiger grundbuchlicher Vollzug der Vermessungs-Mutation Nr. (Ziff. 1.1);
- g) Rechtskräftige Bewilligung des AWEL (Ziff. 5.3).



Sind sämtliche vorgenannten Bedingungen nicht innert 3 Jahren ab Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung erfüllt, können beide Parteien die entschädigungslose Auflösung des Baurechtsvertrages verlangen.

Die Anmeldung dieses Baurechtsvertrags zur Eintragung ins Grundbuch hat innert 60 Tagen nach Erfüllung der vorgenannten Bedingungen 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:

- Baurechtdienstbarkeit (Ziff. 1.1)
- Änderung des Vorkaufsrechts zum Baurecht Blatt (Ziff. 5.9.2)
- Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen des Baurechtsvertrags zum Baurecht Blatt (Ziff. 5.22)
- Personaldienstbarkeit (Ziff. 5.12)

Übersicht über die Grundbucheintragungen auf dem Grundbuchblatt des Baurechts:

- Änderung des Vorkaufsrechts (Ziff. 5.9.2)
- Grundpfandverschreibung / Maximalhypothek (Ziff. 5.10)
- Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen des Baurechtsvertrags (Ziff. 5.22)
- Personaldienstbarkeit (Ziff. 5.12)

5.25. 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 erklären,

1. dass es sich bei den Bauberechtigten um schweizerische Unternehmen handelt, auf welche die genannten Bestimmungen keine Anwendung finden. Im Weiteren liegen Bestätigungen der FINMA vom 12.05.2017 vor, wonach die Bauberechtigten nicht als ausländisch beherrschte Institute im Sinne von Art. 3 bis Abs. 3 BankG gelten. Die Aktienbücher der SIAT Immobilien AG sowie der INTERSWISS Immobilien AG haben bei der Abgabe der Grundbuchanmeldung vorzuliegen.

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

5.26. Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die unterzeichneten Vertragsparteien bestätigen, von Art. 63 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG), von Art. 91a der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV) und von Ziff. 18 der „Richtlinien für die Immobilienfonds“ der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA vom 2. April 2008 Kenntnis zu haben. Sie bestätigen hiermit, nicht dem Personenkreis „nahestehender Personen“ im Sinne von Art. 91a der vorerwähnten Verordnung und von Ziff. 18 Abs. 1 der vorerwähnten Richtlinien anzugehören.

5.27. Begründung von Anmerkungen

Die Miteigentümerin Credit Suisse Funds AG erwirbt das Baurecht für die Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus und Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality. Im Grundbuch sind auf dem Baurechtsgrundstück folgende Anmerkungen einzutragen:

„Bezüglich des Miteigentumsanteils der Credit Suisse Funds AG: Zugehörigkeit zum Teilvermögen des Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund Green Property“

„Bezüglich des Miteigentumsanteils der Credit Suisse Funds AG: Zugehörigkeit zum Teilvermögen des Immobilienfonds „Credit Suisse _Real Estate Fund LivingPlus“

„Bezüglich des Miteigentumsanteils der Credit Suisse Funds AG: Zugehörigkeit zum Teilvermögen des Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality“

Diese Anmerkungen erfolgen gestützt auf Art. 86 Abs. 2bis KKV (Beschluss des Schweizerischen Bundesrates vom 13. Februar 2008).



5.28. Kommunikation gegenüber der Öffentlichkeit

Die Parteien vereinbaren, dass sie sämtliche Informationen an Dritte, insbesondere aber gegenüber den Medien, über den vorliegenden Baurechtsvertrag und die damit zusammenhängenden Verträge gemeinsam abstimmen.

Insbesondere haben sie sich darüber, ob Medienmitteilungen erfolgen und gegebenenfalls über deren Inhalt sowie Art und Weise der Vereinbarung zu einigen. Vorbehalten bleiben gesetzliche Pflichten zur öffentlichen Information (z.B. Pflicht zur börsenrechtlichen ad hoc Publizität oder ähnliches).

5.29. Vertretungen

Die Grundeigentümerin ist heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch:

Hans Ulrich Wick, geb. 18. August 1967, von Zuzwil SG, wohnhaft in Rapperswil-Jona, Bereichsleiter Immobiliengeschäfte der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich

Die Credit Suisse Funds AG, die SIAT Immobilien AG und die INTERSWISS Immobilien AG sind heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch:

Dominik Kälin, geboren 18.01.1973, von Winterthur ZG, in 6300 Zug

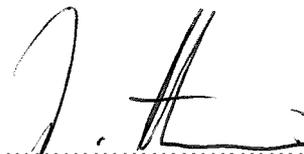
Zürich, 31. August 2017

Für die Grundeigentümerin:
Stadt Zürich



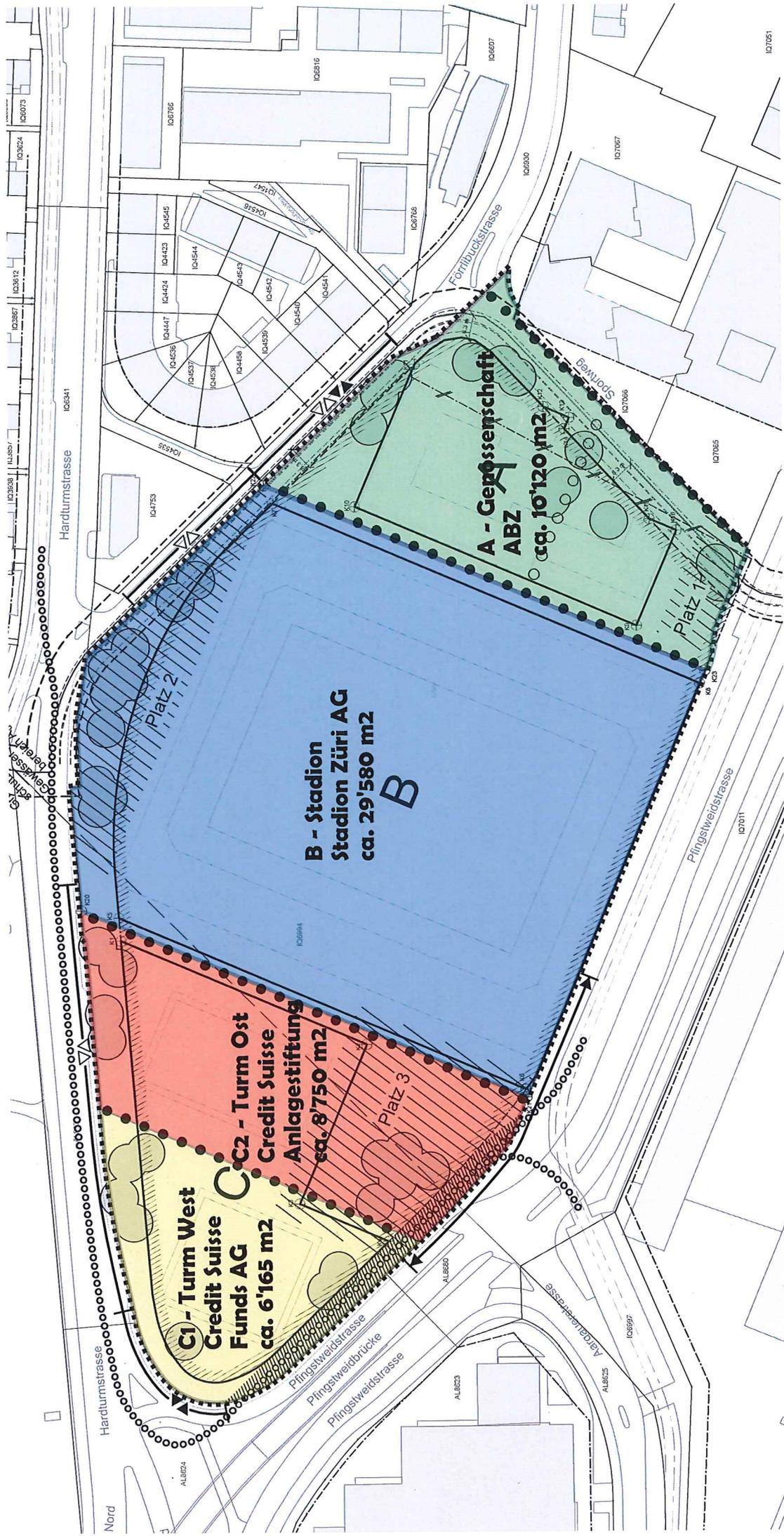
Hans Ulrich Wick, mit Vollmacht

Für die Bauberechtigte:
Credit Suisse Funds AG,
SIAT Immobilien AG
INTERSWISS Immobilien AG



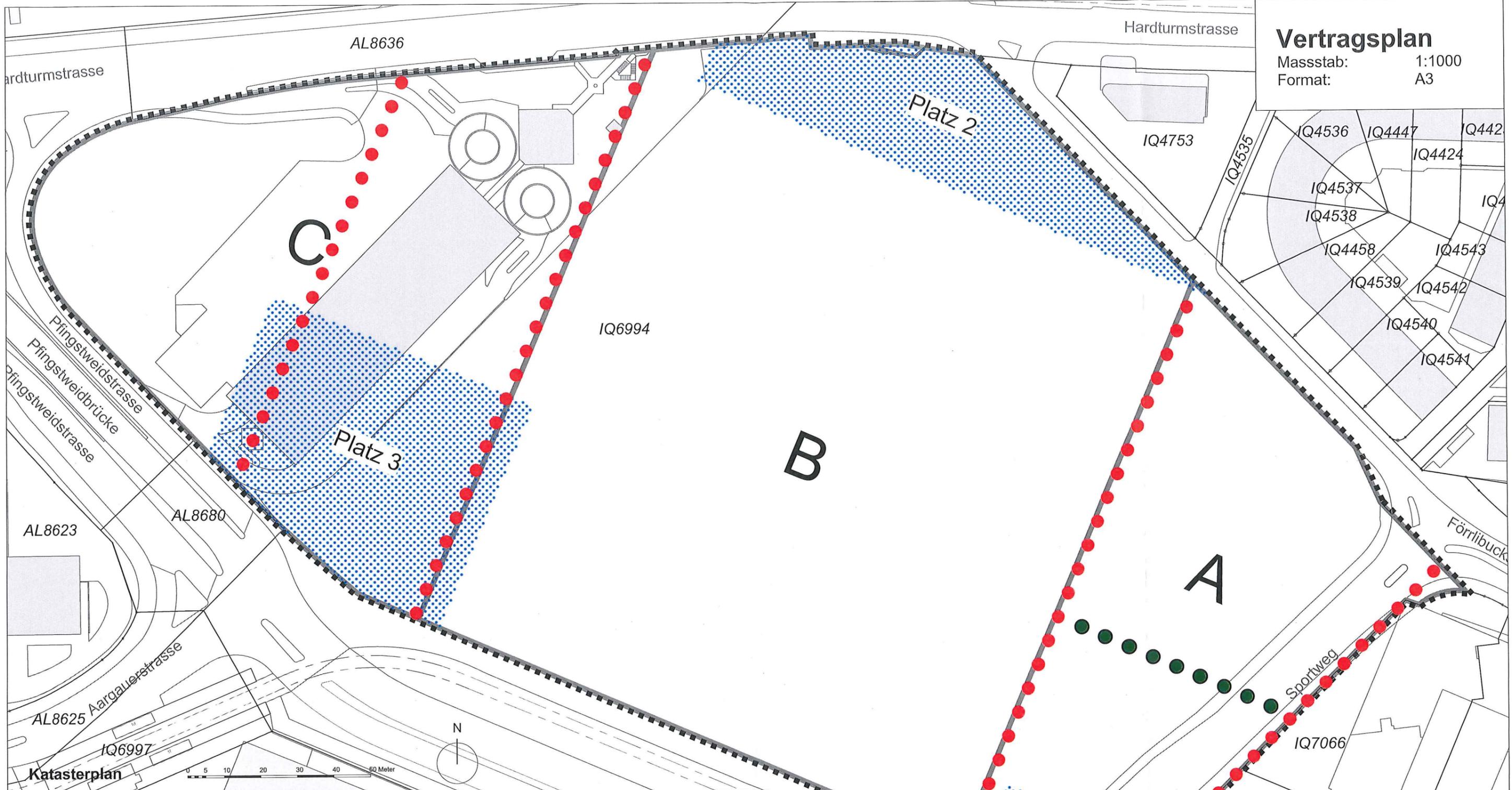
Dominik Kälin, mit Vollmacht

Vertragsplan Nr. 1



Vertragsplan

Masstab: 1:1000
Format: A3



Zürich, Kreis 5, Industriequartier, Hardturm



Handwritten signature



Legende Dienstbarkeit

- Öffentlich nutzbare Plätze
- Öffentlich nutzbarer Fussweg / Veloverbindung
- Öffentlich nutzbarer Fussweg

Legende Informationen

- Bestehende Bauten
- Geltungsbereich des Gestaltungsplans
- Teilgebiet A, B, C des Gestaltungsplans

IQ6994 Kat.-Nr.

Diese Urkunde mitsamt Plänen enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist von den in der Urkunde genannten erschienenen Personen gelesen und eingesehen, als richtig anerkannt und unterzeichnet worden.

Zürich, 31. August 2017, ^{11⁰⁰} Uhr



NOTARIAT AUSSERSIHL-ZÜRICH

Thomas Altherr, Notariatssekretär mbA

Beilage 4 zu GR Nr. 2017/310

Öffentliche Beurkundung

BAURECHTSVERTRAG

zwischen der

Stadt Zürich, Liegenschaftenverwaltung
Morgartenstrasse 29, Postfach, 8022 Zürich

«Grundeigentümerin»

und

Credit Suisse Anlagestiftung [UID-Nr. CHE-109.418.754]
c/o Credit Suisse, Kalandersplatz 1, 8045 Zürich

«Bauberechtigte»

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'L' followed by a cursive name.

Vorbemerkungen

Die Stadt Zürich ist Eigentümerin der Parzelle Kat.-Nr. IQ6994 mit einer Fläche von 54'619 m², auf welchem sich das frühere Hardturm-Stadion befand. Die Stadt Zürich hat im Herbst 2015 einen Investoren-Studienauftrag im selektiven Verfahren durchgeführt. Das obsiegende Projekt sieht die Realisation von drei Teilprojekten vor: das Teilprojekt Fussballstadion, realisiert durch die Stadion Züri AG, das Teilprojekt gemeinnütziger Wohnungsbau, realisiert durch die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ), und das Teilprojekt Investorenprojekt, realisiert durch die Credit Suisse Funds AG, SIAT Immobilien AG, INTERSWISS Immobilien AG (Turm West) und die Bauberechtigte (Turm Ost). Die Stadt Zürich stellt das für die Realisation der Teilprojekte erforderliche Land im Baurecht zur Verfügung.

Der den Baurechtsverträgen zu Grunde liegende Landwert bzw. Baurechtszins wurde dabei so festgelegt, dass das Gesamtprojekt Areal Hardturm mit seinen drei Teilprojekten, insbesondere aber der Bau und Betrieb des Fussballstadions wirtschaftlich tragbar ist. So wird beim Teilprojekt Fussballstadion ein Baurechtszins aufgrund eines Landwerts von Fr. 1'333'333 vereinbart, um damit einen selbsttragenden Betrieb des Fussballstadions zu ermöglichen. Zudem wurde in den zwei Baurechtsverträgen des Teilprojekts Investorenprojekt der Baurechtszins basierend auf einem reduzierten Landwert von insgesamt Fr. 44'444'444 festgelegt. Im Ergebnis ermöglicht damit die Stadt Zürich als Landeigentümerin über den tiefen Landwert des Investorenprojekts die Erstellung des Teilprojekts Fussballstadion.

Das Fussballstadion ist Gegenstand eines separaten Baurechtsvertrages zwischen der Stadt Zürich und der Stadion Züri AG; die Credit Suisse Funds AG / SIAT Immobilien AG / INTERSWISS Immobilien AG sowie die Bauberechtigte übernehmen gegenüber der Stadt Zürich im Zusammenhang mit der Planung und Realisierung sowie dem späteren Betrieb des Fussballstadions keinerlei Pflichten.



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

SP

«Selbständiges und dauerndes Baurecht für Wohn- und Geschäftsräume

zugunsten der Bauberechtigten,
als selbständiges Recht im Grundbuch aufgenommen unter Blatt
zulasten neu Kat.-Nr. (sub. alt Kat.-Nr. IQ6994)

Inhalt und Umfang

Die jeweilige Eigentümerin des belasteten Grundstücks gestattet der Bauberechtigten auf dem im Vertragsplan Nr. 1 rot eingezeichneten bzw. auf dem durch Vermessungs-Mutation Nr. des Grundbuchgeometers vom entstandenen, belasteten Grundstück im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie der vertraglichen Vereinbarungen, Wohn- und Geschäftsräume sowie Nebenanlagen zu erstellen und fortbestehen zu lassen.

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

Dauer

Das Baurecht ist übertragbar und dauert 92 Jahre von der Grundbucheintragung an gerechnet.»



1.2. Beschrieb des mit dem Baurecht belasteten Grundstücks

Im Stadtquartier Zürich-Industrie

Grundbuch Blatt 477, Liegenschaft, Kataster Nr. IQ6994, Herderen

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. IQ6994, Herderen, Plan Nr. IQ52, IQ53
54619 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Gebäude Verkehrswesen, Nr. 28305082,
Hardturmstrasse 417 220 m²
- Gebäude Verkehrswesen, Nr. 28305082,
Hardturmstrasse 21 2343 m²
- Gebäude Verkehrswesen, Nr. 28305082,
Hardturmstrasse 423 31 m²
- Nebengebäude, Nr. n.n., Hardturmstrasse 415 11 m²

Bodenbedeckungsarten:

- | | |
|---------------------|----------------------|
| - Gebäude | 2605 m ² |
| - Strasse, Weg | 1941 m ² |
| - Trottoir | 1026 m ² |
| - Verkehrsinsel | 26 m ² |
| - befestigte Fläche | 43870 m ² |
| - Gartenanlage | 1555 m ² |
| - humusierte Fläche | 3596 m ² |

Eingedoltes Gewässer : Döltschibach 115

Anmerkungen

- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
Einfriedigung. Aufnahme Industrie: Dat. 30.03.2012, Beleg 118.
Dat. 23.10.1930, Prot. Bd. 39.406 -2- Altstetten
Dat. 30.03.2012, Beleg 118
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Wasserrecht und Wasserbau:
Schutzzone Grundwasserwerk Hardhof-Zürich.
Ergänzung: Dat. 28.10.1994, Beleg 326 Altstetten.
Aufnahme Industrie: Dat. 30.03.2012, Beleg 118.
Ergänzung. Dat. 06.11.1981, Beleg 399 Altstetten / Dat. 30.03.2012, Beleg 118 / Dat. 05.10.2016, Beleg 351

- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
Verbreiterung der Berner- und Pfingstweidstrasse (BSB 576/82).
Aufnahme Industrie: Dat. 30.03.2012, Beleg 118.
Dat. 27.08.1982, Beleg 267 Altstetten / Dat. 30.03.2012, Beleg 118
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
Beseitigung bzw. Anpassung beim Bau der N1 (Verf. kant. Baudirektion 2771/82).
Aufnahme Industrie: Dat. 30.03.2012, Beleg 118.
Dat. 09.02.1983, Beleg 31 Altstetten / Dat. 30.03.2012, Beleg 118
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
Seitlicher Zutritt bzw. rückwärtige Erstellung beim Bau der N1 (Verf. kant. Baudirektion 2271/82).
Aufnahme Industrie: Dat. 30.03.2012, Beleg 118.
Dat. 09.02.1983, Beleg 31 Altstetten / Dat. 30.03.2012, Beleg 118
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
Minderwert beim Bau der N1 (Verf. kant. Baudirektion 2271/82).
Aufnahme Industrie: Dat. 30.03.2012, Beleg 118.
Dat. 09.02.1983, Beleg 31 Altstetten / Dat. 30.03.2012, Beleg 118
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
§ 48 Baugesetz. Dat. 05.04.1938, AI 181
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
§§ 48 und 53 Baugesetz. Dat. 19.08.1953, AI 460
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
Betreffend elektrische Kabelleitungen zugunsten der Stadt Zürich (EWZ). Dat. 04.02.1976, Beleg 14



- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
§ 100 PBG zugunsten Stadt Zürich, gemäss BSB II Nr. 246/84.
Dat. 31.08.1984, Beleg 216
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Grundbuchvermessung/Bodenverschiebung/Änderung Landesgrenze:
Durch dieses Grundstück fliesst das (teilweise) eingedolte öffentliche Gewässer Nr. 115. Dat. 11.02.2003, Beleg 23
- Andere:
Prekaristisches Verhältnis bezüglich der Benutzung des Sportweges.
Dat. 06.10.2014, Beleg 481

Vormerkung

Rückkaufsrecht (beschränkt auf alt Kat.-Nrn. AU5993 und AU5994) bis 15.03.2035 zugunsten Stadion Zürich AG, mit Sitz in Zürich, CHE-102.814.439.

Vormerkungsdauer: 15.03.2035

Dat. 15.03.2010, Bel. 30 / Dat. 30.03.2012, Bel. 118

Dienstbarkeiten

a) Last:

Duldung eines öffentlichen Brunnens samt Zu- und Ableitungen zugunsten der Stadt Zürich. Dat. 13.12.1938 / Dat. 15.03.1971, SP 416

b) Last:

Baurecht für Beleuchtungsanlage zugunsten Grashopper Club Zürich -nicht übertragbar-. Dat. 07.06.1973, SP 451

c) Last:

Leitungsbaurecht für unterirdische Kabelrohranlage mit Einstiegschächten zugunsten Swisscom (Schweiz) AG, mit Sitz in Ittigen BE.

Dat. 28.04.1982, SP 645



d) Last:

Nutzungsbeschränkung zugunsten Kat.-Nr. IQ6932, IQ7051, IQ6941, IQ6942, IQ6968, IQ7065, IQ7066, IQ7067. Dat. 31.05.2002, SP 1369

e) Last:

Leitungsbaurecht zugunsten der Stadt Zürich (Gaswerk).
Dat. 08.12.1971, SP 432

f) Last:

Leitungsbaurecht für unterirdische Kabelrohranlage mit Einstiegschächten zugunsten Swisscom Fixnet AG.
Dat. 11.08.1981, SP 1227 Altstetten, SP 1824 Industrie

Grundpfandrechte

Keine Eintrag.

Grenzen

Gemäss vorgelegtem Grundbuchplan

Bemerkungen

1. Den Parteien ist der Wortlaut und die Bedeutung der Anmerkungen, Vormerkung und Dienstbarkeiten bekannt; auf eine vollständige Wiedergabe an dieser Stelle wird verzichtet.
2. Vor dem grundbuchlichen Vollzug des vorliegenden Vertrages wird die Parzelle Kat.-Nr. IQ6994 gemäss Vertragsplan Nr. 1 bzw. gestützt auf die Mutation Nr. des Grundbuchgeometers vom in vier neue Grundstücke aufgeteilt. Das von dem vorliegenden Baurecht vollständig belastete und noch abzuparzellierende Grundstück neu Kat.-Nr. IQ..... ist im Vertragsplan Nr. 1 rot eingezeichnet und misst ca. 8'750 m². Die Grundeigentümerin hat die mit dem Vollzug der Mutation zusammenhängende Nachführung der bestehenden Grundbucheinträge vor Vollzug dieses Vertrages abzuschliessen.

2. BEENDIGUNG DES BAURECHTSVERHÄLTNISSES

2.1. Ordentlicher Heimfall

Auf den Zeitpunkt des Ablaufs des Baurechts gehen die durch die Bauberechtigte erstellten Bauwerke in das Eigentum der Grundeigentümerin über. Massgeblich für die Bestimmung der Heimfallentschädigung ist der Marktwert der baurechtsfreien Liegenschaft exklusive Landanteil, ermittelt nach anerkannter Schätzungspraxis (z.B. dynamische Ertragswertmethode [DCF-Methode]). Die Heimfallentschädigung beträgt 80 % des so ermittelten Marktwerts.

Formel zur Berechnung der Heimfallentschädigung:

$$\frac{\text{Marktwert der baurechtsfreien Liegenschaft (Bauwerke und Land)} \\ \text{./. Landanteil (relativer, baurechtsfreier Landwert)}}{\text{Marktwert der Liegenschaft exkl. Landanteil} \\ \text{./. 20 Prozent des Marktwerts der Liegenschaft exkl. Landanteil}} \\ \text{Heimfallentschädigung beim ordentlichen Heimfall}$$

Können sich die Parteien über die Heimfallentschädigung 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 Festlegung der Heimfallentschädigung auf Verlangen einer Partei im Sinne von Ziff. 5.18 dem zuständigen Gericht 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 (Ziffer 2.1). Entsprechend ist der dazumalige Marktwert der baurechtsfreien Liegenschaft exklusive Landanteil zu ermit-

teln. Dieser ist pro Jahr der abgelaufenen Baurechtsdauer um 0,217 % zu reduzieren (lineare Abschreibung um 20 % innert 92 Jahren).

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

Die beim ordentlichen oder vorzeitigen Heimfall des Baurechts geschuldete Entschädigung für die Übernahme der Bauwerke 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.

2.3. Strategiefestlegung vor Ablauf der Baurechtsdauer

Spätestens 10 Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer nehmen die Parteien Gespräche betreffend des Heimfalls der Bauwerke an die Grundeigentümerin oder einer allfälligen Verlängerung bzw. des Abschlusses eines neuen Baurechtsvertrags auf.

3. BAURECHTSZINS

3.1. Festsetzung

Der jährliche Baurechtszins beträgt provisorisch Fr. 505'725.75 und basiert auf einem provisorischen Landwert von Fr. 22'476'700.00 und einem Zinssatz von 2.25 %.

Die definitive Festsetzung von Baurechtszins und Landwert erfolgt nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligungen für die beiden Investorenprojekte der Bauberechtigten (Turm Ost) und der Credit Suisse Funds AG / SIAT Immobilien AG / INTERSWISS Immobilien AG (Turm West) im Verhältnis der bewilligten anrechenbaren Geschossfläche.

Die Summe der Baurechtszinse der beiden Investorenprojekte (Turm Ost und Turm West) beträgt bei der definitiven Festsetzung in jedem Fall insge-



samt Fr. 1'000'000.00 pro Jahr und basiert auf einem Landwert von Fr. 44'444'444.00 für die beiden Investorenprojekte.

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 und 3.3 angepasst und in einem Nachtrag zum vorliegenden Baurechtsvertrag festgehalten. Wird eine Baurechtszinsanpassung nicht termingerecht geltend gemacht, kann diese innert 2 Jahren nach der Fälligkeit auch rückwirkend erfolgen.

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

Die Zinspflicht beginnt nach erfolgter Grundbucheintragung am folgenden Monatsersten.

3.2. Anpassung Landwert

3.2.1. Teuerung

Der Landwert gemäss Ziff. 3.1 entspricht dem Punktestand des Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) im Zeitpunkt des Vertragsvollzugs (Grundbucheintragung).

Dieser Landwert wird, bei einer Anpassung des Baurechtszinses, um 50 % der Steigerung des LIK seit der erstmaligen bzw. letztmaligen Festsetzung erhöht.

Eine allfällige Verminderung des LIK wird berücksichtigt, wenn damit der ursprüngliche Landwert nicht unterschritten wird.

3.2.2. Spätere, zusätzlich realisierte Nutzfläche aufgrund Aufzoning

Bei einer späteren höheren Ausnützung des Landes (An- und Neubauten, Dachausbauten, Aufstockungen, etc.), die durch eine Aufzoning oder andere planungsrechtlich Massnahme ermöglicht wurde und von welcher die Baurechtsberechtigte tatsächlich Gebrauch macht, ist der Landwert im Verhältnis der zusätzlich realisierten Hauptnutzfläche anzupassen. Können sich die Parteien nicht einigen, so ist analog Ziff. 2.1 Abs. 3 f. vorzugehen.

Die Anpassung des Landwerts erfolgt auf den Zeitpunkt der Inbetriebnahme der zusätzlichen 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 2023 wäre somit der Durchschnittzinssatz der Kalenderjahre 2018 bis 2022 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.

3.4. Mehrwertsteuer

Die Einräumung des vorliegenden Baurechts ist nach Art. 21 Abs. 2 Ziff. 20 MWSTG von der Mehrwertsteuer ausgenommen.

3.5. Untergang und Wiederaufbau

Bei einem Untergang von wesentlichen Gebäudeteilen und Einrichtungen, die den Betrieb der im Baurecht erstellten Bauwerke objektiv und vollständig verunmöglichen, bleibt die Bauberechtigte zur Zahlung des Baurechtszinses verpflichtet. Die Bauberechtigte ist jedoch berechtigt, den Baurechtsvertrag ausserordentlich auf den zweiten Jahrestag des Schadensereignisses (mithin auf den Zeitpunkt von 24 Monaten nach Eintritt des Schadensereignisses) zu kündigen, sofern der Untergang nicht von der Bauberechtigten verschuldet ist. Diesfalls endet der Baurechtsvertrag, ohne dass eine Heimfallentschädigung zu bezahlen ist. Allfällige Versicherungsleistungen betreffend die Bauwerke (inkl. Ertragsausfälle etc.) stehen ausschliesslich der Bauberechtigten zu. Entsprechend hat die Bauberechtigte die Bauwerke zurückzubauen; es sei denn, dass das konkrete Schadensereignis nicht hätte versichert werden können.



4. BESTEHENDE BAUWERKE

Die bestehenden Bauwerke 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. 5.24). 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.

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

Das mit dem Baurecht belastete Grundstück ist im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Zürich mit folgenden Einträgen registriert:

- 0261/D.N085-1: Ablagerungsstandort, Schüttung Parkhaus Hardturm; Beurteilung: Überwachungsbedürftiger belasteter Standort, die Behörde verzichtet derzeit auf die Anordnung von Überwachungsmaßnahmen.
- 0261/D.N085-2: Ablagerungsstandort, Schüttung Sportplatz Hardturm; Beurteilung: Belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen.
- 0261/I.5120-1: Betriebsstandort, Tankanlagen; Beurteilung: Belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen.
- 0261/I.5120-2: Betriebsstandort, Motorfahrzeugunterhalt; Beurteilung: Die Fläche muss nicht untersucht werden.

Die Vertragsparteien sind auf die Bewilligungspflicht gemäss Art. 32dbis Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) hingewiesen worden. Die Parteien stellen fest, dass gemäss dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) auf dem Vertragsobjekt

- zwei belastete Standorte liegen, 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.
- ein überwachungsbedürftiger belasteter Standort liegt, weshalb nach Art. 32dbis Abs. 3 USG dieses Rechtsgeschäft der Bewilligung der Behörde bedarf. Der Abschluss dieses Baurechtsvertrages erfolgt deshalb unter dem Vorbehalt, dass diese Bewilligung erteilt wird. Die veräussernde Partei verpflichtet sich, innert 30 Tagen ab heute 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.

Weiter ist das Grundstück im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen des Kantons Zürich eingetragen.



5.3.2. Vorliegende Untersuchungen

Die Parteien haben Kenntnis von folgenden Unterlagen:

- Stadion Zürich, Ergänzende Untersuchungen und Entsorgungskonzept, BMG Engineering AG, Juni 2003, rev. 22. Mai 2008
- Stadion Zürich, Verwertungs- und Entsorgungskonzept Bodenaushub, BMG Engineering AG, Januar 2004
- Facts und Überlegungen hinsichtlich Definition des Sanierungsziels, BMG Engineering AG, Juni 2003
- Stadion Zürich, Ergänzende Untersuchungen A0 und Tribüne West, BMG Engineering AG, 19. Juni 2003
- Rahmenbedingungen des AW EL für Sanierung A0, Aktennotiz BMG Engineering AG, dat. 30. Mai 2003
- Stadion Zürich, Altlast- und Bauabfallabklärungen, Basler & Hofmann AG, 27. September 2002, rev. 27. November 2002
- Stadion Zürich, Schadstoffbelastung im Boden, Basler & Hofmann AG, 23. September 2002

Die Bauberechtigte ist im Besitz der entsprechenden Dokumente.

5.3.3. Bereinigung und Kostentragung

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

Die Bauberechtigte trägt sämtliche Kosten, die sich aus der Bereinigung des Standorts (einschliesslich allfälliger Schadstoffbelastungen in den übertragenen Gebäuden) ergeben. Die Kostentragungspflicht der Bauberechtigten gilt auch für den Fall, dass nach dem Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz), der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlastenverordnung) oder allenfalls weiterer massgebenden, eidgenössischen oder kantonalen Erlassen eine andere Kostentragung festgestellt oder festgelegt wird.

Die Bauberechtigte hat im Zuge der Realisierung der Baurechtsbauten indes nur diejenigen Bodenbelastungen zu beseitigen, welche nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen im Rahmen der Re-



alisierung des von der Bauberechtigten geplanten Bauvorhabens zwingend beseitigt werden müssen; die Bauberechtigte hat mithin nicht sämtliche Massnahmen zu treffen, welche erforderlich sind, damit das Grundstück aus dem Kataster der belasteten Standorte entlassen wird (es ist mithin keine Totalsanierung der vorhandenen Bodenbelastungen auszuführen).

5.4. Projektentwicklung und Bauausführung

5.4.1. Bauprojekt

Grundlage für die Erstellung der Wohn- und Geschäftsräume bildet das mittels Studienauftrag ausgelobte Projekt «ENSEMBLE».

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, dieses unter Beachtung der städtebaulichen Empfehlungen des Amtes für Städtebau und im Einvernehmen mit dem Amt für Hochbauten in einer besonders guten architektonischen Qualität zu realisieren.

Sämtliche bei der Bauberechtigten entstehenden Planungskosten gehen zu deren Lasten. Dies gilt auch im Falle einer Nichtgenehmigung dieses Baurechtsvertrags durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich (vgl. Ziff. 5.24).

Die Bauberechtigte kann bereits vor Vollzug dieses Vertrags (Grundbucheintragung) auf eigenes Risiko ein Bauprojekt ausarbeiten und alle Vorkehrungen (Bodensondierungen, Baugespann, Baugesuch, etc.) zur Erlangung der erforderlichen (Bau-) Bewilligungen treffen. Für allfällige dabei entstehende Schäden ist die Bauberechtigte haftbar.

5.4.2. Ökologie, Energie und Verkehrserschliessung

Das gesamte Areal soll nach nachhaltigen Grundsätzen entwickelt, realisiert und betrieben werden. Dies setzt eine ressourcenschonende Bauweise und den Einsatz von erneuerbarer Energien voraus.

Die Wohn- und Geschäftsräume sollen sich je nach Nutzung am SIA Merkblatt 2040 orientieren. Bei Nutzungen mit hohem Elektrizitäts- und Kühlbedarf ist der Einsatz von Photovoltaik an der Gebäudehülle zu empfehlen.

Im Weiteren wird auf die Vorschriften des Gestaltungsplans «Areal Hardturm – Stadion» zur Ökologie und Energie verwiesen.

Die Erschliessung für den motorisierten Individual- und Gruppenverkehr darf nicht über die Förrlibuckstrasse erfolgen. Im Weiteren wird auf die Vorschriften des Gestaltungsplans «Areal Hardturm – Stadion» zur Erschliessung verwiesen.

5.4.3. Gestaltungsplan, Baugesuch und Baubeginn

Die Bauberechtigte reicht das Gesuch für den Erlass des notwendigen Gestaltungsplans bis spätestens Ende 2018 beim Amt für Städtebau der Stadt Zürich ein.

Das Baugesuch ist durch die Bauberechtigte spätestens innert 3 Jahren nach rechtskräftiger Vertragsgenehmigung dieses Baurechtsvertrages und Rechtskraft des Gestaltungsplans dem Amt für Baubewilligungen einzureichen.

Die Bauberechtigte hat mit dem Bau innert 2 Jahren nach dem grundbuchlichen Vollzug (Ziff. 5.24) dieses Vertrags zu beginnen.

Bauten im Teilgebiet C (Turm West und Ost) dürfen jedoch erst erstellt werden, wenn das Stadion auf dem Grundstück neu Kat.-Nr. (Teilgebiet B) erstellt ist oder zeitgleich erstellt und vollendet wird.

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die bauliche Ausführung zu überprüfen.

5.5. Spätere bauliche Veränderungen

Spätere wesentliche bauliche Veränderungen, insbesondere Massnahmen, die das äussere Erscheinungsbild betreffen, müssen eine besonders gute architektonische Qualität aufweisen. Zur Erreichung dieses Ziels haben Planerwahl, Projektierung, Materialwahl und Detaillierung im Einvernehmen mit dem Amt für Städtebau zu erfolgen. Ebenso sind spätere wesentliche bauliche Veränderungen analog der Bestimmungen gemäss Ziff. 5.4.1 und 5.4.2 zu entwickeln und auszuführen. Nebst der Baubewilligung bedürfen solche Veränderungen der schriftlichen Zustimmung der Grundeigentümerin (Zuständigkeit: Liegenschaftenverwaltung), wobei die Grundeigentümerin ihre Zustimmung nur aus wichtigen sachlichen Gründen verweigern darf. Un-

tergeordnete Vorhaben, die im Anzeigeverfahren bewilligt werden oder nicht bewilligungspflichtig sind, bedürfen keiner Zustimmung der Grundeigentümerin.

5.6. Abgaben / Haftung

Die Bauberechtigte trägt alle mit den Bauwerken 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 Bauwerke 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, unter dem Vorbehalt der Regelung in Ziff. 5.13 nachfolgend keinerlei Rückgriff auf die Grundeigentümerin zu.

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

5.7. Bestehende Vertragsverhältnisse

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

Es bestehen zurzeit folgende Vertragsverhältnisse:

Vertragsart	Objekt	Vertragspartner
Gebrauchsleihe	34'000 m ² Land	Verein Stadionbrache Hardturm
Mietvertrag	Parkhaus Hardturm	Parking Zürich AG
Mietvertrag	Stadionwand, Megaposter	panorama & printkonzept AG

Die Grundeigentümerin kündigt diese Verträge nach Absprache mit der Bauberechtigten. Das Baurecht ist frei von Miet-, Pacht- und/oder anderen Nutzungsverhältnissen zu begründen.

5.8. 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.

5.9. Vorkaufsrechte

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

5.9.1. 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.

Für die Ausübung des Vorkaufsrechtes wird der Grundeigentümerin eine Frist fünf Monaten, gerechnet vom Empfang der nach Art. 681a ZGB zu erlassenden Mitteilung an, eingeräumt, wobei die Grundeigentümerin darauf hinzuwirken hat, dass der Entscheid über die allfällige Ausübung resp. den Verzicht auf das Vorkaufsrecht so rasch wie möglich gefällt und gegenüber der Bauberechtigten kommuniziert werden kann. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, die Grundeigentümerin frühzeitig über ihre allfällige Verkaufsabsicht und ihre Kaufpreisvorstellungen zu informieren. Der Verzicht auf eine Ausübung erfolgt durch den/die Vorstehende(n) des Finanzdepartements; für die Ausübung des Vorkaufsrechtes ist der Stadtrat zuständig.



Als Vorkaufsfall gilt auch die Veräusserung eines Miteigentumanteils am Baurechtsgrundstück oder – soweit gemäss Ziffer 5.21 zulässig – eines Stockwerkeigentumanteils.

Kein Vorkaufsfall im Sinne der vorstehenden Regelung liegt vor, wenn die Bauberechtigte das Baurechtsgrundstück (oder Miteigentumsanteile daran) (i) ganz oder teilweise an die Credit Suisse Funds AG, handelnd für einen oder mehrere ihrer Immobilienfonds, (ii) und/oder an eine oder mehrere Immobiliengesellschaften der Credit Suisse Funds AG (insbesondere SIAT Immobilien AG und/oder INTERSWISS Immobilien AG) (iii) und/oder wenn die Bauberechtigte das Baurechtsgrundstück ganz oder teilweise im Sondervermögen eines oder mehrerer anderer ihrer Immobilien-Anlagegruppen hält.

Ausserdem liegt kein Vorkaufsfall im Sinne der vorstehenden Regelung vor, wenn die Bauberechtigte – soweit gemäss Ziffer 5.21 zulässig - Stockwerkeigentum begründet und Stockwerkeigentumseinheiten an eine der Obengenannten ((i) – (iii)) veräussert. Am Baurechtsgrundstück dürfen jedoch nie mehr als fünf Stockwerkeigentümer beteiligt sein.

5.9.2. 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 fünf Monaten zu.

Die Änderung zum gesetzlichen Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin (Ziff. 5.9.1) sowie der Bauberechtigten (Ziff. 5.9.2) ist sowohl auf dem baurechtsbelasteten Grundstück als auch beim Baurechtsgrundstück **vorzumerken**.

5.10. 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 Fr.
(entspricht der Summe von drei Jahresbaurechtszinsen nach definitiver

Festsetzung des Baurechtszinses gem. Ziff. 3.1). Diese wird an erster Pfandstelle errichtet.

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

5.11. Rechtseinträgungen an Dritte

Alle Rechtseinträgungen 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.

5.12. Öffentlich nutzbare Plätze, Fuss- und Radwege, neue Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Zürich (für die Öffentlichkeit) SP

Es wird folgende neue Dienstbarkeit errichtet, die anlässlich des Vertragsvollzugs (Eigentumsübertragung) im Grundbuch einzutragen ist:

«Aufenthaltsrecht auf öffentlich zugänglichem Platz sowie Fuss- und Radwegrecht mit Nebenleistungspflicht

zulasten Blatt (Baurechtsgrundstück)

neu Kat.-Nr. (sub. alt Kat.-Nr. IQ6994)

zugunsten Stadt Zürich (für die Öffentlichkeit)

Die Eigentümer der belasteten Grundstücke räumen der Stadt Zürich zugunsten der Öffentlichkeit auf der im Vertragsplan Nr. 2 blau eingezeichneten Teilfläche ihrer Grundstücke ein Aufenthaltsrecht auf den öffentlich nutzbaren Plätzen sowie ein auf den im Vertragsplan Nr. 2 rot eingezeichneten Wegverbindungen auf ihren Grundstücken ein Fuss- und Radwegrecht auf einer Breite von 2,5 Meter ein.

Die Erstellung sowie der bauliche und betriebliche Unterhalt sowie eine ausreichende Beleuchtung der Fuss- und Radwegverbindung erfolgt durch die Eigentümer des belasteten Grundstücks auf ihre Kosten. Den Eigentümern des belasteten Grundstücks ist es unbenommen, eine Nutzungsordnung über die belasteten Teilflächen zu erlassen. Die Bauberechtigten der Baufelder A, B, C1 und C2 verpflichten sich, die Zuständigkeiten und Kostenteiler für die Erstellung, den Unterhalt und den Betrieb (inkl. einer ausreichenden

Beleuchtung) der öffentlichen Plätze sowie der Fuss- und Radwegverbindungen in einem separaten Vertrag gemeinsam und einvernehmlich zu regeln.»

Bemerkung dazu:

Die Urkundsperson hat die Parteien auf Art. 732 Abs. 2 ZGB aufmerksam gemacht. Die Parteien wissen, dass anlässlich des Vertragsvollzugs ein den Anforderungen des Grundbuchs entsprechender Dienstbarkeitsplan nachträglich öffentlich zu beurkunden ist. Der einen integrierenden Bestandteil zu dieser Dienstbarkeit bildende Vertragsplan Nr. 2 enthält vorerst nur die ungefähre Lage der Dienstbarkeitsflächen.

5.13. 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 und die Grundeigentümerin den baulichen und betrieblichen Unterhalt der von ihr beanspruchten Teile des baurechtsbelasteten Grundstücks übernimmt.

5.14. Gegenseitige Rechtseinräumungen

Sofern die von der Bauberechtigten beabsichtigten Bauvorhaben Grundbucheintragungen zulasten des baurechtsbelasteten Grundstücks erfordern (z. B. öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, Fuss- und Fahrwegrechte, Näherbau-, Grenzbau-, Durchleitungs- und Anschlussrechte etc.), 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.



5.15. 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. 5.6).

5.16. Erhöhung der baulichen Ausnützung

Eine allfällige künftige Ausnutzungsreserve des Landes als Folge einer späteren Aufzoning oder anderen öffentlich-rechtlichen planerischen Massnahmen gehört der Grundeigentümerin. Diese kann nach eigenem Ermessen darüber verfügen.

5.17. Salvatorische Klausel

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

5.18. Anwendbares Recht, Gerichtsbarkeit

Dieser Vertrag sowie dessen Auslegung und Klagbarkeit unterstehen materiellem Schweizer Recht unter Ausschluss der kollisionsrechtlichen Normen.

Für sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Baurechtsvertrag vereinbaren die Parteien Gerichtsstand Zürich (Zürich 1).

5.19. Notariats- und Grundbuchamtskosten

Alle mit diesem Baurechtsvertrag verbundenen Notariats- und Grundbuchamtskosten werden von den Parteien je zur Hälfte, unter solidarischer Haftbarkeit, bezahlt.

5.20. Übertragung des Baurechts

Die Übertragung des Baurechts sowie jeder Vorgang, der einer Eigentumsübertragung auf einen Rechtsnachfolger gleichkommt (z.B. Übertragung der Mehrheit der Aktien), ist grundsätzlich möglich, bedarf aber der Zustimmung



der Grundeigentümerin (Vorsteher/in des Finanzdepartements). Die Zustimmung darf nur aus wichtigen Gründen (z. B. wenn die Bonität des Rechtsnachfolgers nicht mit jener der Bauberechtigten gleichwertig ist) 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.

Mit Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages erklärt die Grundeigentümerin indes ihre Zustimmung dazu, dass die Bauberechtigte das Baurecht ganz oder teilweise (i) an die Credit Suisse Funds AG, handelnd für einen oder mehrere ihrer Immobilienfonds, (ii) und/oder an eine oder mehrere Immobiliengesellschaften, welche von der Credit Suisse Funds AG für einen oder mehrere ihrer Immobilienfonds gehalten werden (insbesondere SIAT Immobilien AG und/oder INTERSWISS Immobilien AG) überträgt (iii) und/oder das Baurechtsgrundstück ganz oder teilweise im Sondervermögen einer oder mehrerer anderer ihrer Immobilien-Anlagegruppen hält. Am Baurechtsgrundstück dürfen jedoch nie mehr als fünf Miteigentümer beteiligt sein.

5.21. Einräumung von Unterbaurechten, Aufteilung in Miteigentum und Begründung von Stockwerkeigentum

Die Einräumung von Unterbaurechten ist grundsätzlich ausgeschlossen. Die Grundeigentümerin kann die Einräumung von Unterbaurechten ausnahmsweise bewilligen, wobei sie beim Entscheid über die Bewilligung frei ist und den Entscheid mit Bedingungen verbinden kann; jedoch eine allfällige Verweigerung gegenüber der Berechtigten zu begründen hat. Bewilligt die Grundeigentümerin die Begründung von Unterbaurechten ausnahmsweise, so sind in den entsprechenden Unterbaurechtsverträgen sämtliche Bestimmungen dieses Vertrages analog aufzunehmen, verbunden mit der Pflicht zur Weiterüberbindung an Rechtsnachfolger. Die Bauberechtigte muss den Unterbauberechtigten gegenüber die durch diesen Vertrag eingegangenen Verpflichtungen vollumfänglich durchsetzen, sofern und soweit dies für die Einhaltung dieses Baurechtsvertrages unabdingbar ist.

Die Aufteilung des Baurechtsgrundstücks auf maximal fünf Miteigentümer ist zulässig. Die Miteigentümer sind verpflichtet, jederzeit einen einzigen Vertre-

Handwritten signatures in black ink, appearing to be initials or names, located at the bottom right of the page.

ter zu ernennen, welcher gegenüber der Grundeigentümerin zu Vertretung aller Miteigentümer berechtigt ist; unterlassen dies die Miteigentümer trotz zweimaliger Aufforderung der Grundeigentümerin mittels eingeschriebenem Brief mit einer Fristansetzung von jeweils 90 Tagen, ist die Grundeigentümerin berechtigt, wegen grober Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen.

Die Begründung von Stockwerkeigentum ist zulässig, wobei (i) maximal fünf Stockwerkeigentümer zulässig sind und (ii) nur institutionelle Investoren mit einem Sitz in der Schweiz oder einer im Handelsregister eingetragenen Zweigniederlassung in der Schweiz Stockwerkeigentümer sein dürfen. Nicht zulässig ist die Begründung von Stockwerkeigentumseinheiten für einzelne Wohnungen sowie private Eigentümer.

Zudem ist der Grundeigentümerin an einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten ein Vorkaufsrecht auf die ganze Dauer des Baurechts einzuräumen und zwar zu den gleichen Bedingungen, wie sie einem Dritten verkauft würden. Kein Vorkaufsfall im Sinne der vorstehenden Regelung liegt indes vor, wenn die Bauberechtigte Stockwerkeigentumseinheiten an (i) die Credit Suisse Funds AG, handelnd für einen oder mehrere ihrer Immobilienfonds, (ii) und/oder an eine oder mehrere Immobiliengesellschaften, welche von der Credit Suisse Funds AG für einen oder mehrere ihrer Immobilienfonds gehalten werden, (iii) und/oder an die Credit Suisse Anlagestiftung, handelnd für eine oder mehrere ihrer anderen Immobilien-Anlagegruppen, überträgt.

Die Urkunden zur Begründung von Miteigentum oder Stockwerkeigentum sind vorgängig der Grundeigentümerin zur Kenntnisnahme vorzulegen. Kommt die Grundeigentümerin zum Schluss, dass die Regelungen in den Urkunden zur Begründung von Miteigentum oder Stockwerkeigentum den Vorgaben gemäss dem vorliegenden Baurechtsvertrag widersprechen, so informiert sie die Bauberechtigten innert 30 Tagen schriftlich über ihre Feststellungen.

Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, located at the bottom right of the page.

5.22. Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen des Baurechtsvertrags

Die Parteien vereinbaren, dass – gestützt auf Art. 779a Abs. 2 und Art. 779b Abs. 2 ZGB – der ganze obligatorisch wirkende Teil dieses Baurechtsvertrags 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.

5.23. Aufhebung des Baurechtsvertrags und Folgen

Sofern die Bauberechtigte – gleichgültig aus welchen Gründen – nicht innert der vereinbarten Fristen (Ziff. 5.4.3) das Gesuch um Erlass des erforderlichen Gestaltungsplans resp. das Baugesuch einreicht bzw. mit der Ausführung des Bauvorhabens beginnt, ist der Baurechtsvertrag auf Verlangen der Grundeigentümerin (Vorstehende/r des Finanzdepartements) entschädigungslos aufzuheben. Ist der Baurechtsvertrag bereits im Grundbuch eingetragen, bietet die Bauberechtigte Hand zur Löschung. Sie sorgt für die nötigen Bewilligungen. Die aufgelaufenen Projektentwicklungskosten trägt die Bauberechtigte.

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, sich um die Erlangung einer rechtskräftigen Baubewilligung zu bemühen. Ist dies trotz Ausschöpfung von Rechtsmitteln und Vergleichsbemühungen nicht innert 5 Jahren seit der rechtskräftigen Vertragsgenehmigung möglich, hat jede Vertragspartei das Recht, die entschädigungslose Aufhebung des Vertrags zu verlangen, wobei seitens der Grundeigentümerin der/die Vorstehende des Finanzdepartements zuständig ist. Solange Verfahren zur Erlangung einer rechtskräftigen Baubewilligung, auf welche die Bauberechtigte keinen Einfluss hat, anhängig sind, besteht dieses Recht seitens der Grundeigentümerin nicht.

Die Bauberechtigte kann zudem die entschädigungslose Aufhebung des Baurechtsvertrags verlangen (nachfolgend «Recht zur Aufhebung»), sofern nicht ein Bauprojekt (Investorenprojekt mit Wohntürmen im Teilgebiet C) mit einer minimalen anrechenbaren Geschossfläche (aGF) von 84'300 m², davon mindestens 75 % Wohnen, realisiert werden kann, weil die Baubewilligung Auflagen und Bedingungen enthält, die zur Folge haben, dass dieses Mindestmass an aGF (davon mindestens 75 % Wohnen) nicht realisiert werden kann. Das Recht zur Aufhebung muss von der Bauberechtigten innert



60 Tagen geltend gemacht werden, nachdem feststeht, dass die minimale anrechenbare Geschossfläche nicht erreicht wird oder der Mindestwohnanteil von 75 % nicht realisiert werden kann; mit Ablauf der 60-Tagefrist entfällt das Aufhebungsrecht. Das Recht zur Aufhebung kann nur geltend gemacht werden, wenn die Bauberechtigten Credit Suisse Funds AG / SIAT Immobilien AG / INTERSWISS Immobilien AG bezüglich des Teilgebiets C1 (Turm West) ebenfalls die Aufhebung verlangt.

Kann der Baurechtsvertrag nicht im Grundbuch eingetragen werden, trägt die Bauberechtigte die aufgelaufenen Projektentwicklungskosten. Die Grundeigentümerin hat Anspruch auf die Übernahme des Projekts und entschädigt diesfalls die weiter verwendbaren Unterlagen angemessen.

5.24. Erfüllungsbedingungen und Vollzug

Der Abschluss dieses Baurechtsvertrags erfolgt unter folgenden Bedingungen:

- a) Rechtskräftige Genehmigung dieses Baurechtsvertrags durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich;
- b) Rechtskräftige Genehmigung des für das von der Bauberechtigten geplante Bauvorhaben notwendigen (rechtskräftigen) Gestaltungsplanes durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich;
- c) Rechtskräftige Baubewilligung für das von der Bauberechtigten geplante Bauvorhaben;
- d) Rechtskräftige Baubewilligung für das Bauvorhaben im Teilgebiet C1 (Turm West) der Credit Suisse Funds AG / SIAT Immobilien AG / INTERSWISS Immobilien AG;
- e) Rechtskräftige Baubewilligung für das Fussballstadion (gemäss separatem Baurechtsvertrag zwischen der Grundeigentümerin und der Stadion Züri AG);
- f) Vorgängiger grundbuchlicher Vollzug der definitiven Vermessungsmutation Nr. (Ziff. 1.1);
- g) Rechtskräftige Bewilligung des AWEL (Ziff. 5.3).



Sind sämtliche vorgenannten Bedingungen nicht innert 3 Jahren ab Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung erfüllt, können beide Parteien die entschädigungslose Auflösung des Baurechtsvertrages verlangen.

Die Anmeldung dieses Baurechtsvertrags zur Eintragung ins Grundbuch hat innert 60 Tagen nach Erfüllung der vorgenannten Bedingungen 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:

- Baurechtdienstbarkeit (Ziff. 1.1)
- Änderung des Vorkaufsrechts zum Baurecht Blatt (Ziff. 5.9.2)
- Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen des Baurechtsvertrags zum Baurecht Blatt (Ziff. 5.22)
- Personaldienstbarkeit (Ziff. 5.12)

Übersicht über die Grundbucheintragungen auf dem Grundbuchblatt des Baurechts:

- Änderung des Vorkaufsrechts (Ziff. 5.9.2)
- Grundpfandverschreibung / Maximalhypothek (Ziff. 5.10)
- Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen des Baurechtsvertrags (Ziff. 5.22)
- Personaldienstbarkeit (Ziff. 5.12)

5.25. 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 Bauberechtigte bestätigt, dass sie dem Bundesgesetz vom 25. Juni 1982 über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) unterstellt ist und somit die Bewilligungspflicht gemäss BewG entfällt.

5.26. Genehmigung für CS Anlagestiftung

Gemäss Ingress vor Ziffer 4.3 des Organisationsreglements der Credit Suisse Anlagestiftung, vom Stiftungsrat genehmigt und in Kraft gesetzt per 1. März 2015, liegt die Kompetenz zur Vermögensanlage und zu den damit verbundenen Entscheiden beim jeweiligen Portfoliomanager, sofern in Ziff. 4.3 und 4.4 nicht explizit einem Anlagekomitee spezielle Kompetenzen im Rahmen der Vermögensanlage eingeräumt werden. Gemäss Ziffer 4.4.2.2 des Organisationsreglements ist das Anlagekomitee für direkte Immobilien-Anlagegruppen mit Fokus Schweiz zuständig für die Genehmigung von Einzel- und Paketkäufen über 100 Mio. Franken oder für den Kauf von Liegenschaften, deren Kaufpreis den Verkehrswert um mehr als 5% übersteigt. Aufgrund des vorliegend vereinbarten Baurechtszinses und des vorliegenden Werkpreises ist das Anlagekomitee für direkte Immobilien-Anlagegruppen mit Fokus Schweiz für die Genehmigung des vorliegenden Baurechtsvertrages zuständig. Das Anlagekomitee für direkte Immobilien-Anlagegruppen mit Fokus Schweiz hat diesen Kauf für die Anlagegruppen CSA Real Estate Switzerland, CSA Real Estate Switzerland Residential und CSA Real Estate Switzerland Commercial genehmigt.

5.27. Kommunikation gegenüber der Öffentlichkeit

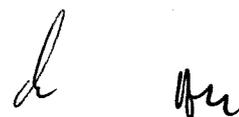
Die Parteien vereinbaren, dass sie sämtliche Informationen an Dritte, insbesondere aber gegenüber den Medien, über den vorliegenden Baurechtsvertrag und die damit zusammenhängenden Verträge gemeinsam abstimmen.

Insbesondere haben sie sich darüber, ob Medienmitteilungen erfolgen und gegebenenfalls über deren Inhalt sowie Art und Weise der Vereinbarung zu einigen. Vorbehalten bleiben gesetzliche Pflichten zur öffentlichen Information (z.B. Pflicht zur börsenrechtlichen ad hoc Publizität oder ähnliches).

5.28. Vertretungen

Die Grundeigentümerin ist heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch:

Hans Ulrich Wick, geb. 18. August 1967, von Zuzwil SG, wohnhaft in Rapperswil-Jona, Bereichsleiter Immobiliengeschäfte der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich



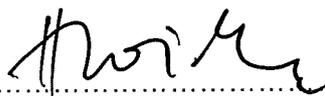
Die Credit Suisse Anlagestiftung ist heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch:

Dominik Kälin, geboren 18.01.1973, von Winterhur ZG, in 6300 Zug

Zürich, 31. August 2017

Für die Grundeigentümerin:

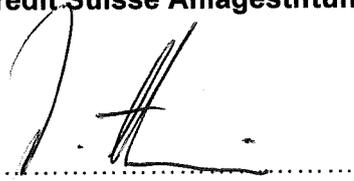
Stadt Zürich



.....
Hans Ulrich Wick, mit Vollmacht

Für die Bauberechtigte:

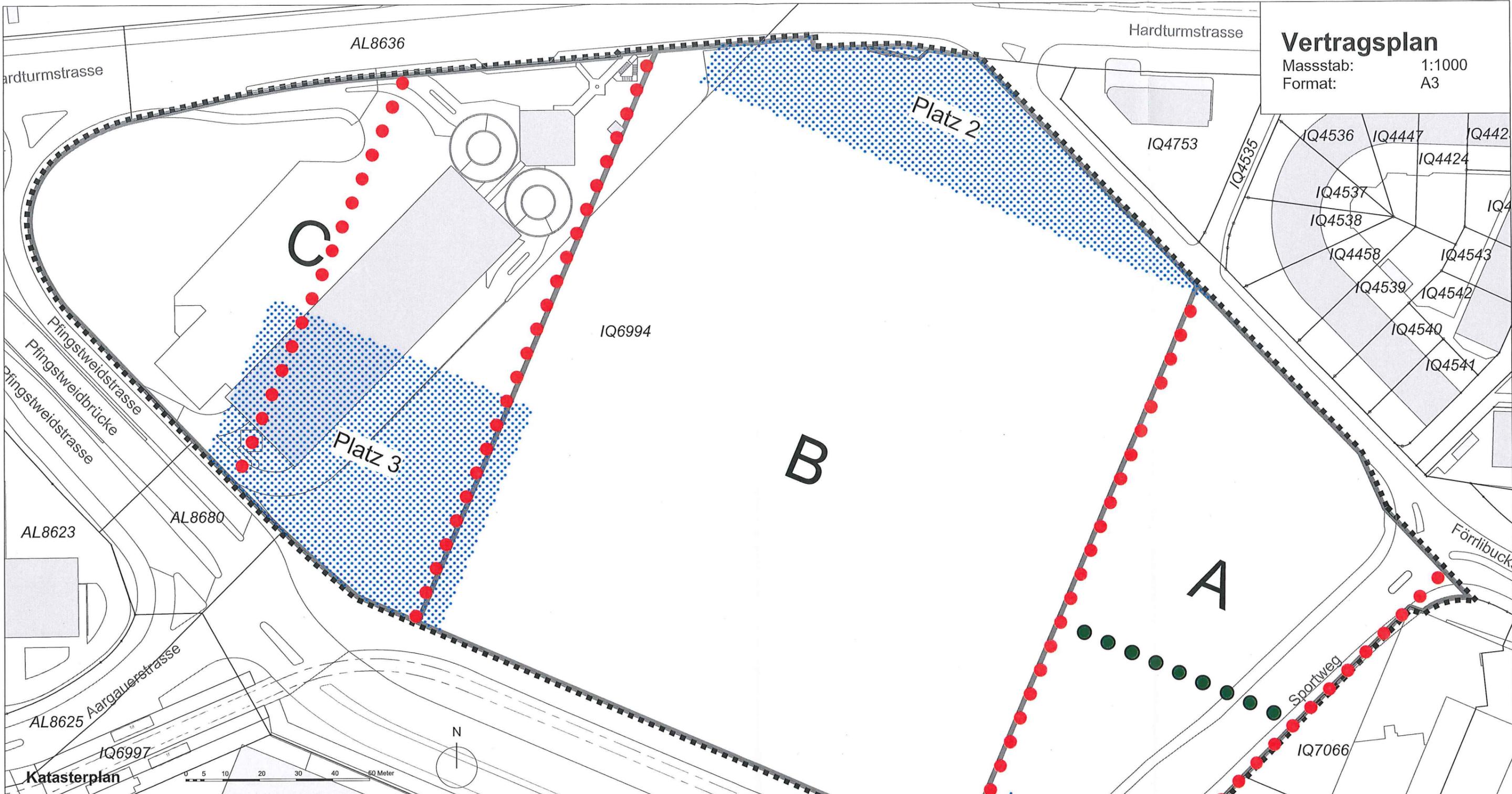
Credit Suisse Anlagestiftung



.....
Dominik Kälin, mit Vollmacht

Vertragsplan

Masstab: 1:1000
Format: A3



Zürich, Kreis 5, Industriequartier, Hardturm



Legende Dienstbarkeit

- Öffentlich nutzbare Plätze
- Öffentlich nutzbarer Fussweg / Veloverbindung
- Öffentlich nutzbarer Fussweg

Handwritten signature



Legende Informationen

- Bestehende Bauten
- Geltungsbereich des Gestaltungsplans
- Teilgebiet A, B, C des Gestaltungsplans

IQ6994 Kat.-Nr.

Diese Urkunde mitsamt Plänen enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist von den in der Urkunde genannten erschienenen Personen gelesen und eingesehen, als richtig anerkannt und unterzeichnet worden.

Zürich, 31. August 2017, 10⁴⁵ Uhr



NOTARIAT AUSSERSIHL-ZÜRICH

Thomas Altherr, Notariatssekretär mbA