

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 2. September 2015

Finanzdepartement, Eishockey- und Sportarena, Gewährung eines Baurechts, eines rückzahlungspflichtigen Darlehens von 120 Millionen Franken und eines jährlichen Betriebsbeitrags von 2 Millionen Franken an die ZSC Lions Arena Immobilien AG sowie Objektkredite von 2,8 Millionen Franken für Altlastenbereinigung und von 1,9 Millionen Franken für allfällige Erschliessungsmassnahmen

1. Zweck der Vorlage

Gegenstand dieser Vorlage ist die städtische Unterstützung für die von den ZSC Lions geplante Eishockey- und Sportarena in Zürich-Altstetten. Diese hat folgende Komponenten zum Inhalt:

- Gewährung eines Baurechts an die ZSC Lions Arena Immobilien AG (nachfolgend Immobilien AG genannt) für ein städtisches Grundstück in Zürich-Altstetten mit einer Fläche von etwa 28 000 m², basierend auf einem Landwert von Fr. 50.–/m² mit Baurechtsdauer von 65 Jahren plus zwei Verlängerungsoptionen zu je 15 Jahren;
- Rückzahlungspflichtiges Darlehen von 120 Millionen Franken an die Immobilien AG; zu den Selbstkosten verzinst und mit einer Laufzeit von 65 Jahren;
- jährlicher Betriebsbeitrag von 2 Millionen Franken ab Inbetriebnahme der Arena (geplant 2022) bis längstens 31. Dezember 2084 an die Immobilien AG;
- Objektkredit von maximal 2,8 Millionen Franken für die Grundstückbereitstellung (Altlastenbereinigung auf dem Areal);
- Objektkredit von 1,9 Millionen Franken für allfällige von der Stadt zu tragenden Erschliessungsmassnahmen (im Sinne einer Eventualverpflichtung).

2. Ausgangslage

2.1 Die ZSC Lions Organisation

Der Zürcher Schlittschuh-Club (ZSC) wurde am 15. Oktober 1930 in Zürich gegründet. 1997 fusionierte der ZSC mit der Eishockey-Abteilung des Grasshopper Clubs Zürich (heute GCK Lions). Die neue ZSC/GCK Lions Organisation (nachfolgend als ZSC Lions bezeichnet) besteht aus drei Gesellschaften: Der ZLE Betriebs AG, der GCK Lions Eishockey AG und der GCK/ZSC Lions Nachwuchs AG sowie Partnerteams.

Die ZSC Lions gehören mit 65 Teams und über 1250 Spielerinnen und Spielern zu einer der grössten Eishockey-Organisationen in Europa und einer der grössten Sportnachwuchsorganisationen der Schweiz: In der Nationalliga A (ZSC Lions) und B (GCK Lions) spielen zwei Teams mit insgesamt 52 Spielern. Mit 75 Spielerinnen, Tendenz steigend, verfügen die ZSC Lions auch über die höchste Anzahl an weiblichen Spielerinnen in der Schweiz.

Die Spiele des ersten Herren-Teams der ZSC Lions werden im Hallenstadion ausgetragen. Die Trainings finden vor allem in der der Stadt Zürich gehörenden Kunsteisbahn Oerlikon statt. Alle übrigen Teams, insbesondere alle Nachwuchs- und Frauentteams, trainieren und spielen auf verschiedenen städtischen, kantonalen und ausserkantonalen Anlagen.

Die ZSC Lions waren acht Mal Schweizer Meister (davon fünf Mal seit 2000), einmal Gewinner der Champions Hockey League sowie einmal Gewinner des Victoria Cups. Im Schnitt besuchen über 9000 Zuschauerinnen und Zuschauer ein Spiel der ersten Mannschaft. Davon besitzen rund 7500 Besucherinnen und Besucher eine Saisonkarte.

2.2 Gründe der ZSC Lions für eine eigene Eishockey- und Sportarena

Das Hallenstadion – eine multifunktionale Eventhalle – ist im Moment Heimstätte der ZSC Lions. Am 18. Mai 2003 wurden in einer Volksabstimmung die Kosten für die Sanierung und Erneuerung des in den Jahren 1938/39 erbauten Hallenstadions bewilligt. Eine Gesamtsanierung war nötig aufgrund sicherheitstechnischer Auflagen und um den veränderten Anforderungen an die Veranstaltungsstätte sowohl im Sport- als auch im Kulturbereich gerecht zu werden. Inzwischen erfüllt aus Sicht des Eishockey-Sports das Hallenstadion dessen Bedürfnisse jedoch nur noch bedingt. Die ZSC Lions sind die einzige Eishockey-Organisation in der Schweiz, die nicht über eine eigene «Homepage» bzw. Arena zur Alleinnutzung verfügen. Folgende Gründe sprechen für die Erstellung und den Betrieb einer eigenen Arena:

- Sowohl der internationale wie auch der nationale Eishockey-Verband haben in den letzten Jahren diverse neue Veranstaltungsformate wie die Champions Hockey League oder den Schweizer Cup geschaffen, für die die ZSC Lions mehr Termine im Hallenstadion benötigen. Die AG Hallenstadion kann den ZSC Lions nicht sämtliche gewünschten Termine zu einem für sie tragbaren Preis gewähren, ohne das Geschäftsmodell des Hallenstadions kommerziell zu gefährden. Dies hat zur Folge, dass die ZSC Lions nicht alle Spiele in ihrem «Heimstadion» durchführen können und somit u. a. auch mit erheblichen Einnahmeausfällen konfrontiert sind (beispielsweise Heimrecht im Schweizer Cup).
- Die ZSC Lions agieren im Hallenstadion als Mieter und Veranstalter. Damit fehlt ihnen die Möglichkeit, wichtige Zusatzeinnahmen zu generieren. Dies betrifft vor allem die Vermarktung der Halle («Naming Right»), die Berücksichtigung eigener Sponsoren (z. B. Getränkeauschank) sowie eine eigene Gastronomie und ein eigenes Catering.
- Die ZSC Lions führen ihren Spiel- und Trainingsbetrieb an zahlreichen Standorten auf Stadtgebiet und im ganzen Kanton durch mit entsprechendem logistischem, aber auch finanziellem Aufwand. Mit einer neuen Eishockey- und Sportarena können Abläufe im Training wie auch im Spielbetrieb durch die Reduzierung der Standorte vereinfacht werden.
- Die vergleichsweise grosse Distanz zwischen Zuschauenden und Spielfeld bei Eishockeyspielen, die eine multifunktionale Eventhalle wie das Hallenstadion mit sich bringt, wirkt sich negativ auf die Atmosphäre während eines Eishockeyspiels aus. Heutige Arenen zeichnen sich durch die unmittelbare Nähe von Zuschauerrängen und Spielfeld sowie steile Ränge aus (Kesselwirkung).
- Zudem braucht es entsprechende, für den Eishockey-Betrieb optimierte VIP-Logen, Businessclubs und -logen sowie Fanshops.

All diese Umstände haben zur Folge, dass den ZSC Lions einerseits Erträge entgehen und andererseits erhöhte Kosten entstehen, die mittel- und langfristig die Konkurrenzfähigkeit der ZSC Lions im nationalen und internationalen Eishockey schwächt. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung der ZSC Lions haben deshalb im Jahr 2009 den Entscheid gefällt, eine eigentliche Eishockeyarena in der Stadt Zürich zu realisieren.

2.3 Standortevaluation

Aufgrund der vorab aufgezeigten Überlegungen führten die ZSC Lions in Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich im Jahr 2009 eine Standortevaluation über rund 20 städtische Areale durch, die für die Realisierung einer Eishockeyarena grundsätzlich in Betracht kamen. Aufgrund der Kriterien der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, der topografischen Lage, der Parzelle geometrie und möglicher Nutzungskonflikte wurden drei mögliche Standorte in die engere Wahl genommen und vertieft betrachtet: «Auzelg» in Zürich-Nord, «Offene Renn-

bahn» in Oerlikon und «Untere Isleren» in Altstetten. In der Gesamtbilanz erwies sich der Standort «Untere Isleren» als der Geeigneteste.



Abb. 1: Situationsplan

Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist sehr gut. Die Lage zwischen Autobahn und Bahngleisen ist hinsichtlich Emissionen unproblematisch – es befinden sich keine Wohnnutzungen in unmittelbarer Nähe. Zudem können die baulichen und betrieblichen Sicherheitsbedingungen gut erfüllt werden. Mit der Auswahl des Standorts in Altstetten (und auch wegen anderen betroffenen Kleingartenflächen) wurde entschieden, für die heute auf dem Areal bestehenden Familiengärten neue Gartenflächen in Altstetten als Ersatz zu schaffen (vgl. Ziff. 3.10).

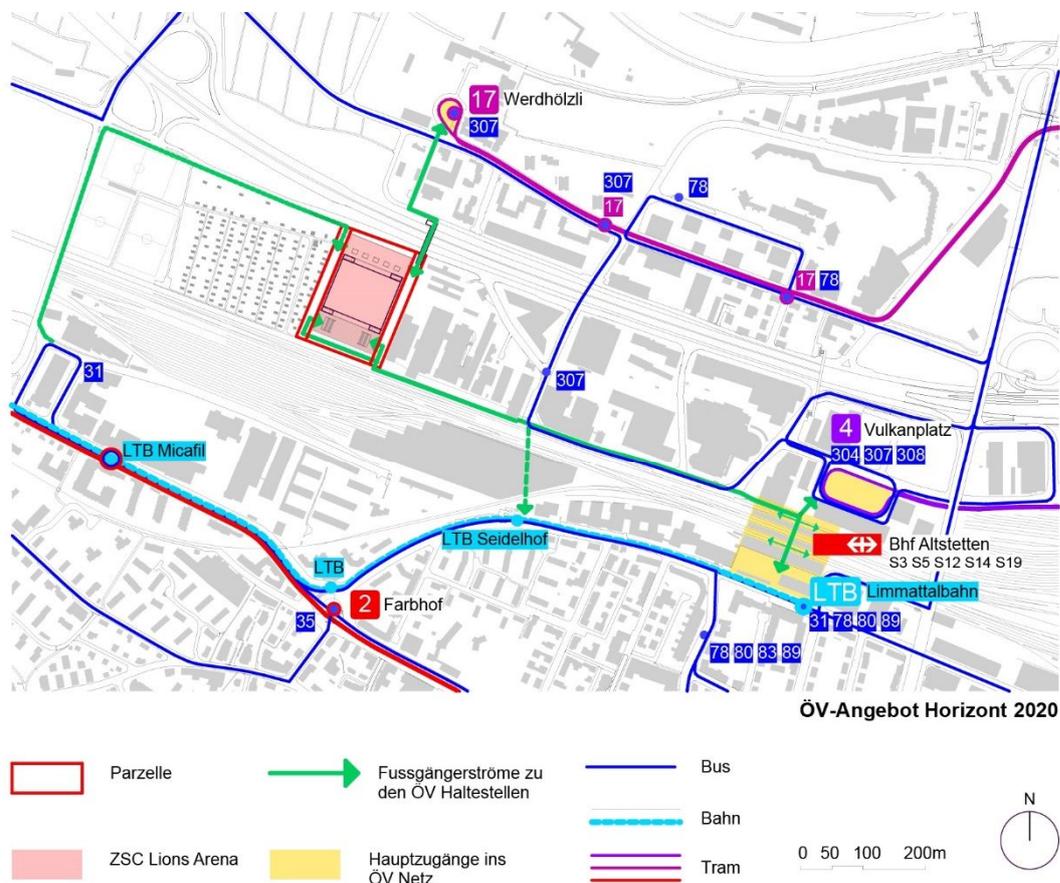


Abb. 2: Erschliessung des Areals im Jahr 2020 gemäss heutigem Planungsstand.

2.4 Machbarkeitsstudie

Nach dem Entscheid für den Standort Altstetten gaben die ZSC Lions im August 2010 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag, die durch ein Projektteam, bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern der ZSC Lions, des Hochbaudepartements und aller relevanten städtischen Dienstabteilungen sowie unter Einbezug zahlreicher Spezialistinnen und Spezialisten, begleitet wurde. Geführt wurde diese Arbeitsgruppe durch einen Steuerungsausschuss, bestehend aus Mitgliedern des Stadtrats von Zürich sowie Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung der ZSC Lions. Ziel der Studie war die Prüfung der städtebaulichen und finanziellen Machbarkeit sowie die Definition der Rahmenbedingungen für die Durchführung des Projektwettbewerbs. Die Machbarkeitsstudie führte zur Erkenntnis, dass das Projekt sowohl städtebaulich, verkehrs-, erschliessungs- und sicherheitstechnisch als auch hinsichtlich der Bereiche Baugrund, Energie und Nachhaltigkeit grundsätzlich umsetzbar ist. Im Anschluss an die Machbarkeitsstudie hatten sich die ZSC Lions mit dem Volleyballclub Volero zusammengetan, da dieser ebenfalls auf der Suche nach einem geeigneten Standort für eine eigene Volleyballarena war. Die Machbarkeitsprüfung wurde deshalb Ende 2011 diesbezüglich aktualisiert.

2.5 Kantonaler Richtplan

Zum Zeitpunkt der Standortwahl 2009 war das Areal «Untere Isleren» im kantonalen Richtplan nicht dem Siedlungsgebiet zugewiesen, wäre also nicht bebaubar gewesen. Die Stadt Zürich stellte daraufhin im bereits laufenden Verfahren der Gesamtrevision des kantonalen Richtplans 2011 den Antrag, den beabsichtigten Standort für die Eishockey- und Sportarena im Kapitel «Öffentliche Bauten und Anlagen» zu ergänzen. Der kantonale Richtplan wurde

mit den beantragten Festlegungen am 29. April 2015 vom Bundesrat genehmigt. Damit wurden die Voraussetzungen geschaffen, die auf kommunaler Ebene erforderlichen Planungsverfahren (BZO-Teilrevision und Gestaltungsplan) zur Realisierung der Arena durchzuführen.

2.6 Verhältnis zur Kulturlandinitiative

Am 17. Juni 2012 wurde die Kulturlandinitiative von den Stimmberechtigten des Kantons Zürich angenommen. Die Initiative verlangt, dass die wertvollen Landwirtschaftsflächen und die Flächen von besonderer ökologischer Bedeutung durch den Kanton wirksam geschützt werden und in ihrem Bestand und in ihrer Qualität erhalten bleiben. Die Kulturlandinitiative ist aktuell weiterhin beim Regierungs- und Kantonsrat hängig, da die Stimmrechtsbeschwerde gegen die Umsetzung der Initiative durch den Kantonsrat vom 19. Mai 2014 durch das Bundesgericht am 17. Mai 2015 gutgeheissen wurde. Damit gilt weiterhin gemäss Weisungen der Baudirektion vom 12. Juli 2012 und 24. Januar 2013 das Moratorium für planungsrechtliche Verfahren, mit denen Bauzonen geschaffen werden sollen, einschliesslich der in den genannten Weisungen definierten Ausnahmen von der Sistierung.

Die Stadt Zürich hat mit der Fachstelle Bodenschutz des Kantons Zürich, basierend auf den vorliegenden Bodenuntersuchungen, geklärt, ob der Boden des Areals als Fruchtfolgefläche und/oder als ökologisch wertvoll zu taxieren sei. Die Fachstelle Bodenschutz hat mit Schreiben vom 8. April 2015 die Einschätzung geteilt, dass es sich beim Standort der geplanten Arena nicht um fruchtfolgefähiges Kulturland handle. Damit kann aus Sicht des Stadtrats das Areal nicht von der Kulturlandinitiative betroffen sein, weshalb die nun noch bevorstehende, voraussichtlich differenziertere Umsetzung der Initiative keine Auswirkung auf die im Zusammenhang mit der Eishockey- und Sportarena erforderlichen nutzungsplanerischen Massnahmen haben sollte.

2.7 Projektwettbewerb

2012 führte das Amt für Hochbauten für die ZSC Lions und Volero einen anonymen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren durch, um Projektvorschläge für eine Eishockey- und Volleyballarena zu erhalten. Die Kosten hierfür wurden von den ZSC Lions und Volero getragen. Das Preisgericht setzte sich aus Vertreterinnen und Vertretern aus Politik, Eishockey und Volleyball sowie Fachleuten aus Architektur, Landschaftsarchitektur und Bauingenieurwesen zusammen.

Basierend auf den eingereichten Bewerbungsunterlagen hatte das Preisgericht aus 71 in- und ausländischen Teams zwölf Teams für die Teilnahme am Projektwettbewerb ausgewählt.

Den Teams wurden folgende Wettbewerbsziele gestellt:

- zukunftsweisendes Stadion bezüglich Städtebau, Architektur, Quartierverträglichkeit, Bautechnik und Aussenraum;
- optimale Layouts und Konzepte, die das vorgeschriebene Raumprogramm und die formulierten Anforderungen für einen effizienten Sportbetrieb bestmöglich umsetzen;
- wirtschaftlich vorbildliches Projekt, das niedrige Erstellungskosten sowie einen kostengünstigen Betrieb und Unterhalt gewährleisten;
- nachhaltiges Projekt, das nach den Grundsätzen der 2000-Watt-Gesellschaft entwickelt wird.

Das Projekt «Theatre of Dreams» der Architekten Caruso St. John (Zürich und London) ging Anfang 2013 als Siegerprojekt aus dem Wettbewerb hervor. Das Preisgericht empfahl die Überarbeitung des Projekts mit dem Schwerpunkt, die Funktionalität und Gebäudeorganisa-

tion im Rahmen der Nutzung durch zwei Betriebe (Eishockey und Volleyball) zu optimieren und eine Entflechtung der Nutzungseinheiten anzustreben.

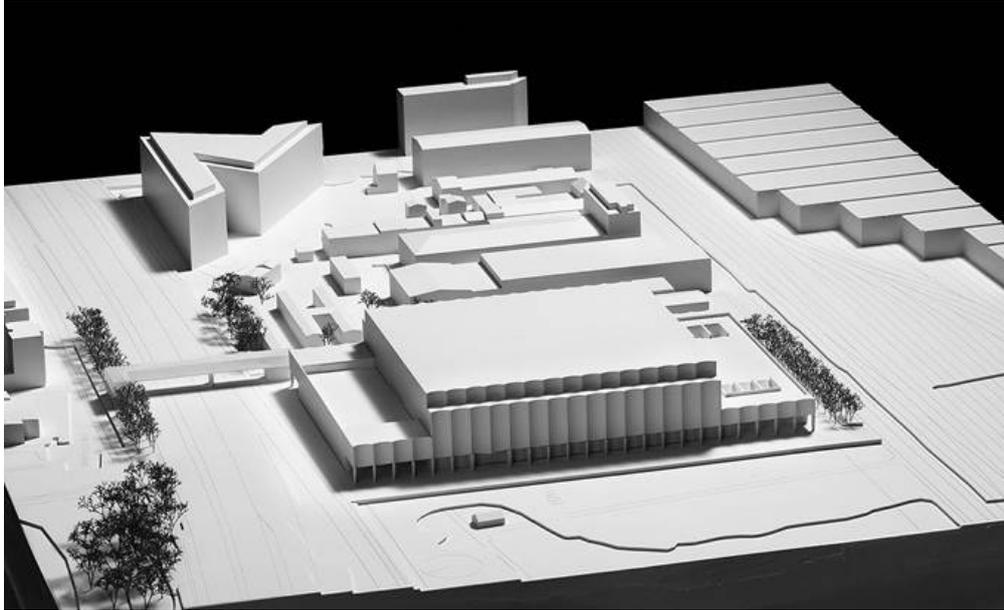


Abb. 3: Modell «Theatre of Dreams».

Die ZSC Lions und Volero unterzogen das Projekt in der Folge einer detaillierten betrieblichen und finanziellen Analyse. Die Komplexität einer Arena, in der zwei unterschiedliche Sportarten mit teilweise hohem Aufkommen an Zuschauerinnen und Zuschauern betrieben werden müssen, zog zusätzliche technische und rechtliche Anforderungen nach sich, sodass die betriebliche Effizienz und damit auch die finanzielle Tragbarkeit des Projekts in Frage gestellt wurden. Anfang 2015 beschlossen die ZSC Lions und Volero, von der Idee einer Duplexarena Abstand zu nehmen und wieder eigene Wege zu gehen. Das Projekt wurde auf der Basis des Siegerprojekts unter Beibehaltung der Grundkonzeption und Silhouette redimensioniert und überarbeitet. Volero wird sich neu orientieren und sucht einen alternativen Standort in Zürich.

3. Die Eishockey- und Sportarena

3.1 Städtebau und Architektur

Die unmittelbare Umgebung der geplanten Eishockey- und Sportarena ist geprägt durch eine grosse Diversität an städtebaulichen Massstäben. Im Osten finden sich zum Teil grossmassstäbliche Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbauten, im Westen schliessen die kleinteilige Struktur der Familiengärten und das ausgedehnte Areal der Sportanlage Juchhof an. Im Norden und Süden begrenzen mit der Autobahn und dem Gleisfeld wichtige Verkehrsinfrastrukturen das Gebiet, die zum einen eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung, zum anderen aber auch eine gewisse Isolierung mit sich bringen. Übergeordnet betrachtet liegt der Perimeter im Entwicklungsgebiet Bahnhof Altstetten-Juch inmitten des Entwicklungsraums Limmattal.



Abb. 4: Aussenansicht Eishockey- und Sportarena.

Die geplante Arena weist aus betrieblichen und wirtschaftlichen Gründen sowie aufgrund der knappen Platzverhältnisse des Perimeters ein kompaktes Volumen auf. Dieses spannt sich zwischen der Bernerstrasse und der Vulkanstrasse auf und führt somit das Prinzip der Bebauung der Gebietsränder aus dem östlich angrenzenden Entwicklungsgebiet Bahnhof Altstetten-Juch fort. Mit einem klar strukturierten Volumen formuliert das Projekt an dieser heterogenen Peripherie zugleich einen urbanen Auftakt zur Stadt und einen festlichen Ort für sportliche Ereignisse.

Die Arena erscheint als einfache Struktur, die jedoch durch ihren Massstab und den Einsatz repetitiver Elemente in der Fassadengestaltung deutliche Attribute eines öffentlichen Gebäudes besitzt. Sie grenzt sich klar von den benachbarten Industriebauten ab und markiert einen neuen Ort für öffentliche Zusammenkünfte, der gleichzeitig ein Tor zur Stadt bildet.

Um den öffentlichen Charakter des Gebäudes hervorzuheben, ist die gesamte Arena ebenerdig erschlossen. Beide Längsseiten werden als Arkaden ausgebildet und nehmen alle Eingänge für Fans, VIPs, Medien, Verwaltung und Fahrzeuge auf. Die Seiten werden als Zugangs- und Aufenthaltsort gleichwertig eingestuft, die Ostseite ist näher am öffentlichen Verkehr angebunden, die Westseite genießt einen attraktiveren Ausblick.

Am südlichen Ende der Arena, von wo aus die meisten Besuchenden kommen werden, führen zwei breite Treppen direkt auf eine grosse Terrasse. Im Veranstaltungsbetrieb liegt diese Terrasse hinter dem Kartenkontrollbereich und stellt einen grosszügigen Aufenthalts- und Erschliessungsraum für die Matchbesucherinnen und -besucher bereit, der im Erdgeschoss aufgrund des engen Perimeters nicht angeboten werden kann. An spielfreien Tagen (Normalbetrieb) soll diese Terrasse öffentlich zugänglich sein und betrieblich an das Restaurant der ZSC Lions, das unterhalb der Terrasse eingerichtet ist, angebunden sein. Die Terrasse als öffentlicher Raum kann die Nutzung des umliegenden Quartiers intensivieren und diversifizieren. Auf der Nordseite befindet sich auf gleicher Ebene der Businessclub der Arena mit Aussenräumen in Form von Höfen. Zugang zum Businessclub haben Gönnerorganisationen, Sponsoren und deren Gäste sowie Partner der ZSC Lions. Der Businessclub kann an spielfreien Tagen für Geschäftsveranstaltungen oder private Anlässe (beispielsweise Firmenanlässe von Mitgliedern des Businessclubs) vermietet werden.



Abb. 5: Terrasse Eishockey- und Sportarena.

Die wellenförmigen Hauptfenster suggerieren das Bild eines grossen Vorhangs, hinter dem sich – wie im Theater – die Spielszenen entwickeln. Tagsüber erzeugt die profilierte Betonoberfläche ein lebendiges Licht- und Schattenspiel. Die Abstufung des Attikageschosses ermöglicht eine stimmungsvolle Lichtführung in der grossen Arena.

Die Umgebung der Eishockey- und Sportarena wird einerseits durch die Zugänge der verschiedenen Nutzerinnen und Nutzer definiert, andererseits wird eine möglichst hochwertige Gestaltung angestrebt. Einzelne Bäume und Sitzgelegenheiten sollen trotz der knappen Platzverhältnisse für eine hohe Aufenthaltsqualität sowohl im Meisterschaftsbetrieb wie auch im Alltag sorgen. Die Arkaden an den Längsseiten der Arena dienen dabei auch als Witterungsschutz und als Verbindungselemente zwischen den Haupteingängen.

3.2 Nutzung

Die erlaubte Nutzung und entsprechende Beschränkungen sind im Baurechtsvertrag definiert (vgl. Ziff. 5.1). Die zukünftige Eishockey- und Sportarena soll für folgende Nutzungen offen sein:

Die Kernnutzung dient primär eissportlichen Aktivitäten. Sie umfasst die eigentliche Eishockeyhalle sowie Trainings-, Verwaltungs- und Betriebseinrichtungen. Die Eishockey- und Sportarena ist also in erster Linie Spielstätte für nationale und internationale Eishockeyspiele der ZSC Lions sowie des internationalen und nationalen Eishockey-Verbands und sie ist die Trainingsstätte im Bereich Spitzen- und Nachwuchssport für die ZSC Lions. Zudem werden die ZSC Lions ihre Büroräumlichkeiten in der Eishockey- und Sportarena unterbringen.

Die Eishockey- und Sportarena darf zusätzlich für folgende Zwecke verwendet werden:

- Andere Sportanlässe (z. B. Curling) sowie sportnahe Aktivitäten (z. B. Kombination von Sport mit Revuen, Messen, Kongresse von Sportorganisationen oder Vermietung / Verkauf von Sportartikeln).
- Sportfremde Veranstaltungen, sofern das Hallenstadion zu dem vom Veranstalter gewünschten Termin nicht zur Verfügung steht oder sich das Hallenstadion dazu nicht eignet. Ausgeschlossen sind jedoch öffentliche Konzertveranstaltungen, öffentlich kommerzielle Party-/Clubveranstaltungen und ähnliches.

- Anlässe der Aktionärinnen oder Aktionäre mit einer Mindestbeteiligung von 5 Prozent (bzw. deren Unternehmen) sowie jene der Hauptsponsoren. Darunter fallen Ausstellungen, Generalversammlungen und ähnliches.
- Zusatznutzungen, die einen Bezug zu Sport und Freizeit aufweisen, wie Büros für Akteurinnen oder Akteure im Sport, Ausbildungen und Dienstleistungen sowie medizinische Einrichtungen.
- Büros für Aktionärinnen oder Aktionäre mit einer Mindestbeteiligung von 5 Prozent (bzw. deren Unternehmen) und namhafte Sponsorinnen oder Sponsoren.

Grundsätzlich werden zwei Betriebsformen innerhalb der Eishockey- und Sportarena unterschieden: Der Veranstaltungs- und der Normalbetrieb. Als Veranstaltungsbetrieb gelten sämtliche Eishockeyspiele der Nationalliga A der ZSC Lions (etwa 30 bis 35 Spiele pro Jahr), des Schweizer Cups und der Champions Hockey League sowie die Nutzung der Haupthalle im Rahmen von Sportveranstaltungen (etwa 40 Eventtage pro Jahr). Darüber hinaus finden gelegentliche weitere Veranstaltungen wie beispielsweise Generalversammlungen von Aktionärinnen oder Aktionären statt.

Genutzt wird die Eishockey- und Sportarena im Normalbetrieb als Trainingsstätte, als administrativer Standort der ZSC Lions und für weitere sportnahe Dienstleistungen. Das Restaurant steht der Öffentlichkeit zur Verfügung. Das Gastronomiekonzept dieses Restaurants soll die Quartierbewohnerinnen und -bewohner sowie Werk tätige ansprechen und einfache Speisen und Getränke zu erschwinglichen Preisen anbieten.

3.3 Gebäudekonzept und Raumprogramm

Wie in Ziff. 2.7 festgehalten, wurde die Grundkonzeption wie auch die Silhouette des Wettbewerbsprojekts beibehalten.

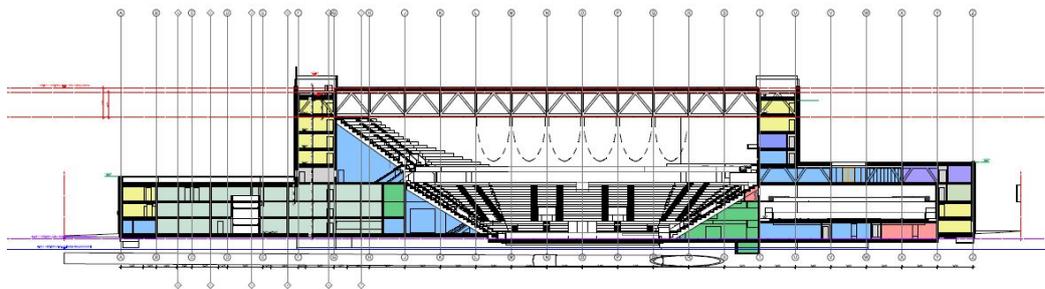


Abb. 6: Längsschnitt

Der zentrale, mittlere Gebäudeteil beinhaltet die eigentliche Arena. Wandelhallen gewähren den Zuschauerinnen und Zuschauern Zugang auf die Kopf- und Gegentribüne. Der oberen linken Wandelhalle ist die Terrasse vorgelagert, die über grosse Treppen via die Arkaden im Erdgeschoss erschlossen wird. Gegenüber (rechts, auf der Nordseite) liegen der Businessclub, die VIP-Logen, die Medien-, Veranstaltungs- und Sicherheitsräume mit Sicht in die Halle.

Flankiert wird die Arena rechts (Norden) von der Trainingshalle und links (Süden) von drei Parkgeschossen. Sowohl die Trainingshalle wie auch die Parkgeschosse sind mit einem Ring von vermietbaren Zusatznutzungen versehen und bilden so zusammen den tiefen Sockelbereich.



Abb. 7: Eishockeyarena ZSC Lions.

Das daraus resultierende Raumprogramm (Planungsstand Juli 2015) sieht wie folgt aus:

Veranstaltungshalle, Bereich Zuschauerinnen und Zuschauer

- Kapazität alle Kategorien: 11 602 Zuschauerinnen und Zuschauer
- 80 hindernisfreie Plätze
- 270 Aussenplätze für Gäste von Logen
- 1200 Businessplätze
- 7170 Sitzplätze Heimfans
- 2500 Stehplätze Heimfans
- 280 Sitz- / Stehplätze Gästefans
- 102 Medienplätze (davon 80 Presseplätze und 22 Plätze für Kommentatorinnen und Kommentatoren)

Trainingshalle, Bereich Zuschauerinnen und Zuschauer

Kapazität alle Kategorien: 300 Zuschauerinnen und Zuschauer, davon

- 220 Sitzplätze
- 80 Stehplätze

Gästebereich

- Businessclub mit zwei bis drei Themenrestaurants: 2200 m²
- 14 Logen zu 24 m²
- Restaurant / Hockey-Pub: 390 m² einschliesslich Küche
- Fanshop: 160 m² einschliesslich Lager

Spielbetrieb

- Eingangsbereich Spielbetrieb
- Garderoben Heim- und Gästeteam
- 8 Garderoben Nachwuchs und Junioren
- Garderoben für Trainerinnen und Trainer, Schiedsrichterinnen und -richter sowie Spielfunktionärinnen und -funktionäre
- Räume für Ärztin / Arzt und Massage sowie Dopingkontrollraum
- Schusstraining und Materiallager

Medien

- Empfang
- Pressearbeitsraum und Pressekonferenzraum
- 2 Presenting Studios
- Mixed-Zone
- 2 Flash-Interview-Ecken
- 22 Plätze für Kommentatorinnen und Kommentatoren
- 80 Presseplätze

Veranstaltung

- Regieraum, Stadionsprecherin oder -sprecher, Studio Inhouse TV
- Loge Sicherheit, Führungsraum Polizei, Sicherheitsdienst
- Sanitätszimmer

Gastronomie / Produktion

- Warenannahme einschliesslich Büro
- Entsorgung
- Zentrallager
- Produktionsküche
- Büro Personal und Betriebsleitung
- Anrichte und Satellitenküchen im Businessbereich
- Verpflegungsstände, Trockenlager, Becherwaschanlage
- Küche Restaurant

Betriebsräume / Unterhalt

- Personalraum
- Werkstätte, Lager, Putzräume und Maschinen
- Büros für Betriebsleitung, Sicherheit, Sekretariat und Archiv
- Entsorgung
- Gebäudetechnik

Verwaltung ZSC Lions

- Büros Geschäftsleitung
- Büros Personal, Buchhaltung, Kommunikation usw.
- Büros Nachwuchs

Einstellhalle

- 292 Parkplätze für Personenwagen (Gäste, Personal, Mieterinnen und Mieter)
- 24 Parkplätze für Motorräder

Zusatznutzung

- Büronutzung, vermietbare Flächen für sportnahe Nutzungen / Unternehmen

Umgebung

- Stellplätze für Mannschaftsbusse und TV-Fahrzeuge
- Anlieferung
- Abstellplätze für Fahrräder
- Stellplätze für Feuerwehr, Ambulanz und Polizei
- Car Gastfans

3.4 Projektierungsgrundsätze

Die Eishockey- und Sportarena hat sämtliche Anforderungen der nationalen und internationalen Eishockey-Verbände, die Richtlinien des Bundesamts für Sport sowie die Normen der Fachverbände im Bauwesen zu erfüllen. Die Planung erfolgt nach dem «Design to Cost»-Prinzip, d. h. die kostengünstigsten Lösungen werden bereits in der Projektentwicklung berücksichtigt.

Aus betrieblicher Sicht werden folgende Grundsätze berücksichtigt:

- funktionale und unterhaltsarme Lösungen, sodass die Betriebskosten möglichst gering gehalten werden können;
- einfache und kostengünstige Umnutzung der Haupthalle bzw. der Infrastruktur für andere Sportanlässe und Veranstaltungen;
- komfortabler Gästebereich mit möglichst direkter und attraktiver Erschliessung;
- Gastronomie mit gut organisierter Produktion für hochwertige Verpflegung der Gästebereiche bei Veranstaltungen und alltäglichen kleineren Anlässen;
- vom Veranstaltungsbetrieb unabhängig funktionierende Zusatznutzungen.

3.5 Gebäudetechnik und Nachhaltigkeit

Die Eishockey- und Sportarena soll nach den Grundsätzen der 2000-Watt-Gesellschaft geplant werden und den Anforderungen des Minergie-Standards für Kunsteisbahnen genügen. Das Projekt orientiert sich an den Massstäben der 7-Meilenschritte zum umwelt- und energiegerechten Bauen. Diese werden wo sinnvoll, möglich und verhältnismässig angewendet. Die Arena wird so konzipiert, dass möglichst wenig Energie aufgewendet wird. Dennoch wird für den Betrieb (Kälteerzeugung, Beleuchtung, Lüftungsanlagen, Betriebseinrichtungen, Küchen usw.) eine grosse Elektrizitätsmenge benötigt. Über dem Flachdach ist deshalb eine grossflächige Photovoltaikanlage vorgesehen. Als Wärmequelle ist in erster Priorität Abwärme und in zweiter Priorität Grundwasser vorgesehen.

3.6 Sicherheit

Die Gewährleistung der baulichen und betrieblichen Sicherheit in und um die Eishockey- und Sportarena stellt eine grundlegende Voraussetzung dar. Die ZSC Lions haben mit den relevanten städtischen Dienstabteilungen die Anforderungen und Rahmenbedingungen bezüglich der Sicherheit innerhalb der Arena und im Umfeld erarbeitet. Die Richtlinien und Standards der Eishockey-Verbände und die Planungsgrundlagen des Bundesamts für Sport werden eingehalten.

Einer der wesentlichen Punkte ist die konsequente Trennung der Fangruppen auf dem Weg zur und innerhalb der Arena. Die Heim- und Gastfans sind auf zwei gegenüberliegenden Sektoren angeordnet, womit ihre An- und Abmarschrouten klar getrennt sind. Die Gastfans reisen in der Regel mit Cars an und werden direkt von der Zufahrt auf der Westseite der Arena in den Gästesektor geführt. Die Heimfans kommen über die der Stadt zugewandte Seite über die Vulkanstrasse oder die Passerelle in ihren Sektor. Somit sind die Fanggruppierungen ausserhalb der Arena jeweils auf einer unabhängigen Seite angeordnet. Der erhöhte Terrassenbereich zwischen diesen beiden Hauptzugangsseiten gilt im Spielfall als Innenbereich der Arena (Ticketbereich).

Der gesamte Innenbereich wird durch Videoaufzeichnung überwacht. Die Sektorentrennung der Gast- und Heimfans in der Halle wird durch Glastrennwände gewährleistet. Personal, Medien, Spielerinnen und Spieler, VIP- und Business-Bereiche haben eigene Zugänge.

Im Aussenraum der Arena steht der Polizei und den Rettungskräften der Feuerwehr sowie der Sanität ein genügend grosser Bewegungs- und Aktionsradius zur Verfügung. Zwischen Vulkanstrasse und Bahngleisen wird ein fixer Zaun erstellt, um ein Betreten der Gleise zu verhindern. Entlang der länglichen Grundstücksgrenzen zu den Nachbarbauten und den Familiengärten werden angemessene bauliche Massnahmen getroffen, um das Übersteigen der Grundstücksgrenze zu verhindern.

Folgender Umstand erachtet der Stadtrat in Bezug auf die Sicherheitsfrage als zentral: Die National League des Schweizerischen Eishockey-Verbands und insbesondere die ZSC Lions proklamieren seit Jahren die Nulltoleranz in Bezug auf Gewalt im Umfeld von Eishockey-Veranstaltungen. Durch verschiedene Anpassungen im Sicherheitsregulativ, dem Aufbau der Prävention durch gezielte Fanarbeit sowie dem restriktiven und konsequenten Ausschluss von Gewalttäterinnen und -tätern mit nationalen Stadionverboten erreichte man im Umfeld der ZSC Lions eine anhaltende, klar spürbare Beruhigung der Gewaltszene.

3.7 Erschliessung

Obwohl die Eishockey- und Sportarena nicht unmittelbar an einem Bahnhof oder einer Tramlinie liegt, ist sie sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die Fusswegdistanz von rund zehn Minuten zur S-Bahn stellt sicher, dass sich die Zuschauerinnen und Zuschauer zeitlich gestaffelt zur Arena bewegen.

Über die öffentliche Verkehrsanbindung gelangen die Besucherinnen und Besucher sowohl vom Bahnhof Altstetten und der Tramstation Vulkanplatz als auch über die geplante Pässele von der Tramstation Werdhölzli auf das Areal der Arena. Zudem erschliessen verschiedene Buslinien sowie die geplante Limmattalbahn das Einzugsgebiet. Für den Auf- und Abmarsch der Fans soll die Vulkanstrasse ab der Max-Högger-Strasse für den Autoverkehr gesperrt werden. Um die Arena verteilt werden Veloabstellplätze angeordnet, die sowohl über die Bernerstrasse als auch über die Vulkanstrasse erreicht werden können.

Auf dem Areal der Arena sind rund 300 Parkplätze vorgesehen, die für den Normalbetrieb ausreichen. Für den Veranstaltungsbetrieb sind weitere Parkplätze erforderlich. Gemäss der Minimalanforderung der geltenden Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung, mit Änderung vom 7. Juli 2010) werden für ein ausverkauftes Eishockeyspiel voraussichtlich zusätzlich 700 Parkplätze gefordert. Diese sollen die ZSC Lions in Parkierungsanlagen ausserhalb des Areals der Arena nachweisen. Das Parkierungskonzept ist in der Detailplanung im Gestaltungs- bzw. Baubewilligungsverfahren zu überprüfen. Es ist vorgesehen, ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten, das den öffentlichen Verkehr stark einbindet (z. B. Kürzung Intervall Tramfahrten, Integration öV-Billet in Zutrittsticket).

Die detaillierten Erschliessungsfragen sind ebenfalls im Gestaltungs- und Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Geplant ist im Moment folgendes Szenario:

Für den motorisierten Individualverkehr wird das Areal über einen neuen Anschlussknoten (je nach Anforderung allenfalls Lichtsignalanlage) mit einer gemeinsamen Rechts- und Linksabbiegespur über die Bernerstrasse erschlossen. Der Anschluss weist für alle Betriebszustände eine ausreichende Kapazität auf. Die drei Parkgeschosse werden mit genügend Rückstauraum zum Knoten Bernerstrasse über die seitliche Arkade erschlossen. In diesem Arkadenabschnitt wird eine geringe Anzahl Besucherinnen und Besucher erwartet, da sie ausserhalb der grossen Besuchendenströme und Erschliessungstreppen liegt.

Die Warenanlieferung erfolgt ebenfalls in den Arkaden über tiefe Stellplätze im Bereich der Trainingshalle im Norden der Parzelle. Dort befinden sich auch die Stellplätze der Mannschaftsbusse und des TV-Übertragungswagens. Wie genau die Zufahrt der Gastfanbusse zu regeln ist, wird im Gestaltungsplan- bzw. Baubewilligungsverfahren erarbeitet. Eine Variante wäre, dass die Gastfanbusse kurzzeitig entlang der Bernerstrasse im Projektperimeter anhal-

ten, um nach dem Aus- oder Einsteigen der Fans sogleich wieder in Richtung Autobahn wegzufahren. Die Einsatzwagen der Feuerwehr und Sanität können das Gebäude allseitig umfahren. An spiefreien Tagen können die Tiefgarage und die Anlieferung für den Alltagsbetrieb auch über die Vulkanstrasse erreicht werden.

Allfällige Anpassungen an der Bernerstrasse Süd unterliegen der Bewilligung durch die übergeordneten Behörden. Die Stadt Zürich erklärt sich bereit, allfällige erforderliche Anpassungen an den Erschliessungsstrassen bis zum Baurechtsareal (Trottoirverbreiterung mit entsprechendem Landerwerb, Verkehrsknoten) zum gegebenen Zeitpunkt auf eigene Kosten vorzunehmen. Sollte die Erstellung einer Lichtsignalanlage erforderlich sein, würden diese Kosten ebenfalls durch die Stadt übernommen. Diese allfälligen Erschliessungsmassnahmen belaufen sich auf rund 1,9 Millionen Franken. Die ZSC Lions beteiligen sich zu 50 Prozent, aber bis maximal zu einem Betrag von 2 Millionen Franken, an den Kosten der geplanten Passerelle über die Bernerstrasse. Auch die Feinerschliessung und allfällige Anpassungen der Einlenker usw. auf dem Baurechtsareal werden von den ZSC Lions übernommen.

3.8 Lärmemissionen durch Veranstaltungslärm

Die Eishockey- und Sportarena ist nach aussen geschlossen, weshalb die Lärmemissionen äusserst gering sind. Da die Wohngebiete eine gewisse Distanz zur Arena aufweisen, wird der Parkierungslärm an den Veranstaltungstagen ebenfalls keine Überschreitung der Belastungsrichtwerte verursachen. Allfällige Fragen des Lärmschutzes sind im Rahmen der erforderlichen planungsrechtlichen Verfahren und der weiteren Projektierung zu klären.

3.9 Baugrund und Altlasten

Zwecks Untersuchung des Ober- und Unterbodens wurden im Projektperimeter Probebohrungen durchgeführt. Die Resultate der Untersuchungen sind im Baugrundgutachten der Firma Dr. H. Jäckli AG vom 12. Oktober 1995, dem Bericht der ETH «Schadstoffbelastung der Böden auf den Familiengartenarealen Pfingstweidstrasse und Vulkan in der Stadt Zürich vom 2. Oktober 2003» und den Berichten der Firma Dr. H. Jäckli AG vom 31. Oktober 2011 sowie 20. August 2015 enthalten und weisen nutzungsbedingte chemische Belastungen sowie Fremdbestandteile im Ober- und Unterboden nach, die als stark belastetes Bodenmaterial zu klassieren sind. Hauptbestandteile der Verunreinigungen sind Blei, Cadmium, Kupfer, Zink und Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) sowie Fremdbestandteile aus Ziegelbruchstücken und Kohleresten. Einmal ausgehoben, muss das stark belastete Material gesetzeskonform entsorgt werden. Ausserdem sind 45 Prozent des Projektperimeters mit invasiven Neophyten belastet, die vorab in speziell dafür eingerichteten Deponien entsorgt werden müssen.

3.10 Familiengartenareal Vulkan

Auf dem 2,8 ha grossen Areal befinden sich im Moment u. a. rund 120 Kleingärten. Dies ist rund ein Drittel der Gesamtfläche des Kleingartenareals Vulkan. Die Stadt verfügt über einen Pachtvertrag mit dem Familiengartenverein, der jeweils per 31. Oktober kündbar ist. Die Kündigungsfrist beträgt sechs Monate. Der Stadtrat hat die Gärtnerinnen und Gärtner bereits nach Abschluss der Standortevaluation 2009 informiert, dass die Stadt das Land für die geplante Eishockey- und Sportarena zur Verfügung stellen will. Der Stadtrat ist in Kontakt mit dem Familiengartenverein und wird ihn auch in Zukunft regelmässig über den Projektstand informieren.

Für die durch verschiedene Projekte betroffenen Kleingartenflächen in Altstetten und Albrieden wird die Stadt auf dem Areal Dunkelhölzli neue Gartenflächen als Ersatzflächen anbieten. Die Zonenplanänderung wurde bereits vorgenommen (GR Nr. 2012/384). Ein entsprechender Objektkredit für das Gesamtprojekt Gartenareal Dunkelhölzli ist in Ausarbeitung und wird 2016 dem Gemeinderat vorgelegt.

3.11 Asylzentrum Juch

Mit der Asyl-Organisation Zürich (AOZ) bestehen zwei Mietverträge über insgesamt etwa 4800 m² Land im nordöstlichen Teil des Areals. Auf dieser Fläche befinden sich zwei Wohngebäude, die sich im Eigentum der AOZ befinden und durch diese mit Beendigung des Mietverhältnisses zurückzubauen sind. Die beiden Mietverträge sind jeweils auf 31. März und 30. September kündbar. Die Kündigungsfrist beträgt sechs Monate.

Seit Anfang 2014 führen der Bund und das AOZ im Asylzentrum Juch eine Testphase zum Betrieb eines Verfahrenszentrums durch, die bis mindestens 2018 dauern soll. Geplant ist, bis 2020 ein Bundeszentrum auf dem Duttweiler-Areal zu realisieren. Sollte dieses bis dahin nicht realisiert bzw. betriebsbereit sein und muss das Zentrum Juch – gestützt auf den Bau der Eishockey- und Sportarena – abgebrochen werden, verpflichtete sich die Stadt Zürich, dem Bund einen geeigneten Ersatzstandort anzubieten.

4. Betriebs- und Finanzierungsmodell der Eishockey- und Sportarena

Die künftige Eishockey- und Sportarena baut auf zwei Rechtsträgern auf: Der ZSC Lions Arena Immobilien AG (nachfolgend Immobilien AG genannt) und der noch zu gründenden ZSC Lions Arena Betriebs AG (nachfolgend Betriebs AG genannt).

4.1 Immobilien AG

Zweck der Immobilien AG ist die infrastrukturelle Bereitstellung der Eishockey- und Sportarena. Die Gründungsmitglieder der Immobilien AG sind Walter Frey, Peter Spuhler sowie Swiss Life. Die Immobilien AG wird mit einem Aktienkapital von 34 Millionen Franken ausgestattet, wobei das Kapital gemäss dem Finanzbedarf der Immobilien AG ab dem Jahr 2015 einbezahlt wird. Die Stadt Zürich ist nicht Aktionärin der Immobilien AG, wird aber eine Vertreterin oder einen Vertreter in den Verwaltungsrat der Immobilien AG abordnen.

Die Immobilien AG schliesst mit der Stadt Zürich den Baurechts-, Darlehens- und Betriebsbeitrags-Vertrag ab und ist somit Hauptvertragspartnerin gegenüber der Stadt Zürich. Die Immobilien AG verpflichtet sich in Bezug auf die drei Verträge, die in Ziff. 5 detailliert erläutert werden, wie folgt:

Baurechtsvertrag (vgl. Ziff. 5.1)

- Zahlung des wiederkehrenden Baurechtszinses;
- Erstellung der Gebäudeinfrastruktur (Arena) auf Basis der festgelegten Rahmenbedingungen;
- Sicherstellung von Unterhalt und Betrieb der Gebäudeinfrastruktur;
- laufende Prüfung, dass sich die Betriebs AG an die vereinbarten zulässigen Nutzungen hält.

Darlehensvertrag (vgl. Ziff. 5.2)

- Zahlung des Zinses für das Darlehen, das die Stadt Zürich zu Selbstkosten zur Verfügung stellt;
- jährliche Rückzahlung des Darlehens von 2 Millionen Franken spätestens ab dem sechsten Jahr der Laufzeit;
- Verwendung allfälliger Gewinne der Gesellschaft zu drei Vierteln für zusätzliche Teilrückzahlungen;
- Verwendung von einem Viertel des allfälligen Gewinns für die Bildung von Reserven zur Stärkung des Eigenkapitals.

Betriebsbeitrag (vgl. Ziff. 5.3)

- Verwendung des Betriebsbeitrags ausschliesslich zur Deckung des Defizits der Infrastrukturkosten der Arena. Eine Zweckentfremdung zugunsten der Betriebs AG ist nicht erlaubt;
- Einräumung des Rechts, dass die Stadt Zürich die Trainingshalle in der Arena während maximal zehn Tagen pro Jahr für sportliche oder andere nicht kommerzielle Zwecke in Absprache mit den ZSC Lions ohne Verrechnung der ordentlichen Mietkosten nutzen darf.

Ferner schliesst die Immobilien AG folgende Miet- und Nutzungsverträge mit Dritten ab:

- Im Miet- und Nutzungsvertrag mit den ZSC Lions wird festgehalten, dass die ZSC Lions die Eishockeyhalle für mindestens 35 Spiele der 1. Mannschaft der ZSC Lions, Eisstunden für die Trainings sowie Büroflächen für die Verwaltung mieten.
- Im Miet- und Nutzungsvertrag mit der Betriebs AG verpflichtet sich die Betriebs AG, die Eishockeyhalle für mindestens 40 Eventtage (beispielsweise Curling, Shorttrack, Davis Cup Tennis) zu mieten sowie rund 250 m² Büroflächen für die Verwaltung zu beanspruchen.
- Im Miet- und Nutzungsvertrag mit Dritten (z. B. Sportschule, Fitnesscenter, Physiotherapie, Leistungsdiagnostik, Geschäftssitze von lokalen, regionalen und nationalen Vereinen und Verbänden) verpflichten sich Dritte, die zur Verfügung gestellten Flächen zu mieten.

4.2 Betriebs AG

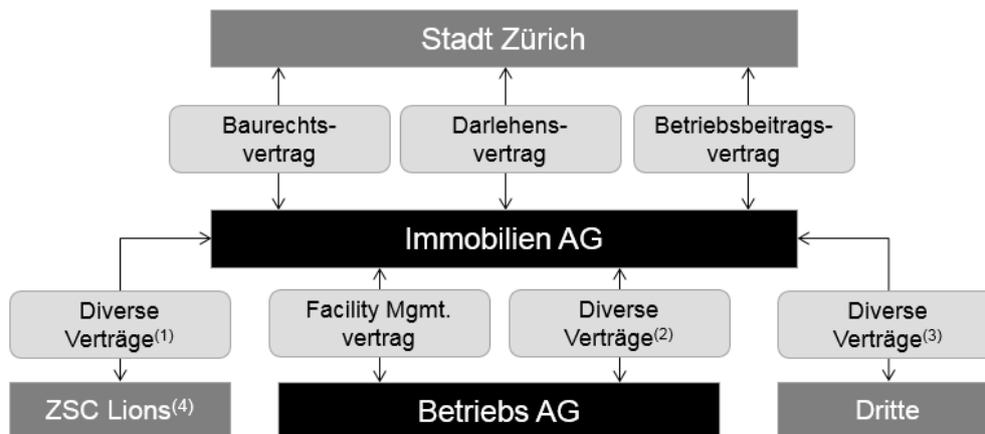
Zweck der Betriebs AG ist die Vermarktung und der Betrieb der Eishockey- und Sportarena (z. B. Sicherstellung des technischen und kaufmännischen Facility Managements). Zwecks Sicherstellung effizienter Abläufe wird sie inskünftig auch Leistungen wie die Gastronomie und das Ticketing für die ZSC Lions übernehmen.

Die Betriebs AG wird mit einem Aktienkapital von 2 Millionen Franken ausgestattet, wobei das Kapital gemäss dem Finanzbedarf der Betriebs AG ab dem Jahr 2015 einbezahlt wird.

Die Stadt Zürich ist an der Betriebs AG weder beteiligt noch nimmt sie Einsitz im Verwaltungsrat. Die Einflussnahme der Stadt Zürich erfolgt ausschliesslich über die Immobilien AG.

4.3 Vertragsmodell

Die nachfolgende Abbildung visualisiert das geschilderte Vertragsmodell zwischen der Stadt Zürich, der Immobilien AG und weiteren Rechtsträgern:



- (1) Hallennutzungsvertrag, Eisnutzungsvertrag, Mietvertrag
 (2) Hallennutzungsvertrag, Mietvertrag
 (3) Mietvertrag
 (4) Stellvertretend für die ZSC/GCK Lions Organisation

4.4 Businessplan der Immobilien AG

Der Businessplan beruht auf den Investitionskosten sowie diversen Annahmen.

4.4.1 Investitionskosten und Finanzierung

Die Investitionskosten belaufen sich auf 169 Millionen Franken einschliesslich Mehrwertsteuer. Erste Grob beurteilungen haben ergeben, dass rund 75 Prozent der Mehrwertsteuer im Rahmen der Unterstellung der Mehrwertsteuer als Vorsteuer zurückgefordert werden können. Somit kann die langfristige Tragbarkeitsrechnung auf der Basis von 159 Millionen Franken erfolgen. Die ZSC Lions werden ein entsprechendes «Ruling» mit der eidgenössischen Steuerverwaltung vereinbaren. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Grobkostenschätzung (Kostendach)	
	in CHF
BKP	
0 Grundstück	1'500'000
1 Vorbereitungsarbeiten	7'000'000
2 Gebäude (inkl. Honorare)	129'000'000
3 Betriebseinrichtungen	4'500'000
4 Umgebung	4'000'000
5 Baunebenkosten	18'000'000
9 Ausstattung	5'000'000
Total Kosten (inkl. MWST)	169'000'000

In den Investitionskosten sind Reserven für Unvorhergesehenes einkalkuliert. Der Betrag in Höhe von 169 Millionen Franken einschliesslich Mehrwertsteuer gilt als maximales Kostendach, d. h., allfällige Überschreitungen sind durch entsprechende zusätzliche Kosteneinsparungen bzw. Abstriche zu kompensieren. Die Planung erfolgt konsequent auf einem «Design to Cost»-Ansatz.

Die Finanzierung der Investitionskosten von 169 Millionen Franken einschliesslich Mehrwertsteuer baut sich wie folgt auf:

Aktionäre Immobilien AG	30 Mio. Fr.
Investitionsbeiträge Bund / Kanton / Dritte (Die ZSC Lions reichen die Anträge im 4. Quartal 2015 bei den jeweiligen Instanzen ein.)	9 Mio. Fr.
Vorfinanzierung MWST durch Dritte (Das Modell baut auf der Annahme auf, dass das Guthaben aus der MWST erst nach Projektabschluss eingefordert wird, die bis dahin aufgelaufenen MWST werden durch einen Dritten vorfinanziert.)	10 Mio. Fr.
Darlehen Stadt Zürich	120 Mio. Fr.

Zusätzlich stellen die Aktionärinnen und Aktionäre der ZSC Lions 4 Millionen Franken für die Immobilien AG bzw. 2 Millionen Franken für die Betriebs AG als Betriebskapital (Finanzierung Nettoumlaufvermögen) zur Verfügung.

4.4.2 Grundparameter des Businessplans

Der Businessplan der Immobilien AG baut auf folgenden Parametern auf:

- Die Investitionskosten für die Eishockey- und Sportarena belaufen sich unter Berücksichtigung eines Ungenauigkeitszuschlags bzw. einer Reserve von rund 10 Prozent auf insgesamt 169 Millionen Franken einschliesslich Mehrwertsteuer (s. Ziff. 4.4.1).
- Der Betrieb in der Eishockey- und Sportarena wird gemäss Planung im Sommer 2022 aufgenommen; das erste Geschäftsjahr ist das Jahr 2022/23 (das Geschäftsjahr der Immobilien AG läuft analog der Eishockey-Saison von jeweils Mai bis April des Folgejahres).
- 75 Prozent der Mehrwertsteuer werden über die Laufzeit von 2015 bis 2022 zurückgefordert; die Vorfinanzierung der MWST bis zur Rückforderung derselben wird separat finanziert.
- Es wird von einer Verzinsung des Darlehens von 1,6 Prozent pro Jahr über die ganze Laufzeit von 2015 bis 2040 ausgegangen. Die erste Zinsbelastung erfolgt ab dem ersten Bezug durch die ZSC Lions.
- Das Darlehen der Stadt wird pro Jahr mit 2 Millionen Franken zurückbezahlt; die erste Amortisationsrate ist ab dem sechsten Jahr der Laufzeit fällig.
- Die Immobilien AG schüttet keine allfälligen Gewinne aus. Falls Gewinne anfallen, werden diese zu 75 Prozent zur rascheren Rückzahlung des Darlehens bzw. zu 25 Prozent zur Verstärkung des Eigenkapitals verwendet (bis Eigenkapital 50 Prozent erreicht hat).

4.4.3 Plan-Erfolgsrechnung

In der Plan-Erfolgsrechnung wird davon ausgegangen, dass die geplante «Soll-Auslastung» der Immobilien AG im fünften Betriebsjahr erreicht wird.

Plan-Erfolgsrechnung					
Pos.	2022	2023	2024	2025	2026
1 Mietertrag Arenanutzung ZSC Lions	600'000	1'050'000	1'050'000	1'050'000	1'050'000
2 Mietertrag Eisnutzung ZSC Lions	720'000	1'440'000	1'440'000	1'440'000	1'440'000
3 Mietertrag Arenanutzung ZSC Lions Arena Betriebs AG	300'000	680'000	760'000	800'000	800'000
4 Mietertrag Administration/Verwaltung ZSC Lions	125'000	250'000	250'000	250'000	250'000
5 Mietertrag aus Zusatznutzung	729'000	1'530'000	1'530'000	1'588'000	1'588'000
6 Mietertrag aus Parkplätze	248'000	496'000	496'000	496'000	496'000
7 Betriebsbeitrag Stadt Zürich	2'000'000	2'000'000	2'000'000	2'000'000	2'000'000
8 Einnahmen aus Vermarktungsrechte ZSC Lions Arena Betr	250'000	250'000	250'000	250'000	250'000
9 übrige Erträge	0	0	0	0	0
= Brutto-Erträge	4'972'000	7'705'000	7'785'000	7'874'000	7'874'000
10 Debitorenverluste	99'000	154'000	158'000	157'000	157'000
= Netto-Erträge	4'873'000	7'551'000	7'629'000	7'717'000	7'717'000
11 Projektaufwand	0	0	0	0	0
12 PR/Kommunikation	200'000	50'000	50'000	50'000	50'000
13 Betrieb & Unterhalt Anlagen	938'000	1'250'000	1'250'000	1'250'000	1'250'000
14 Verwaltungsaufwand	500'000	500'000	500'000	500'000	500'000
15 Baurechtszins	35'000	35'000	35'000	35'000	35'000
= Betriebsgewinn/-verlust	3'200'000	5'716'000	5'794'000	5'882'000	5'882'000
10 Abschreibungen	0	2'003'000	2'003'000	2'003'000	2'003'000
= Betriebsgewinn/-verlust nach Abschreibungen	3'200'000	3'713'000	3'791'000	3'879'000	3'879'000
17 Zinsaufwand Fremdkapital Stadt	1'920'000	1'920'000	1'920'000	1'920'000	1'920'000
18 Zinsaufwand Fremdkapital Betriebskredit	0	0	0	0	0
19 Zinsaufwand Vorfinanzierung MWST	500'000	250'000	0	0	0
20 Bildung Erneuerungsfonds	0	1'600'000	1'600'000	1'600'000	1'600'000
21 Aufnahme Erneuerungsfonds	0	0	0	0	0
= Unternehmensgewinn/-verlust vor Steuern	780'000	-57'000	271'000	359'000	359'000
22 Steuern	0	0	0	0	0
Unternehmensgewinn/-verlust	780'000	-57'000	271'000	359'000	359'000

Gemäss der vorliegenden Plan-Erfolgsrechnung erwirtschaftet die Immobilien AG ab dem dritten Betriebsjahr (2024) ein ausgeglichenes Ergebnis.

Auf folgende Aspekte ist explizit hinzuweisen:

- Pos. 17: Der Zinsaufwand Fremdkapital Stadt ist bis 2026 unverändert, da das Darlehen voraussichtlich erst ab dem sechsten Jahr der Laufzeit (ab 2027) um 2 Millionen Franken pro Jahr reduziert wird;
- Pos. 19: Im Modell wird davon ausgegangen, dass die Mehrwertsteuer erst nach Betriebsaufnahme zurückgefordert werden kann.
- Pos. 20: Es werden jährlich Mittel in der Höhe von 1,6 Millionen Franken im Rahmen des Erneuerungsfonds zurückgestellt, um die Werthaltigkeit der Eishockey- und Sportarena nachhaltig zu gewährleisten;
- Pos. 22: Die Immobilien AG wird in den ersten Betriebsjahren keine Steuern abführen müssen aufgrund der Verlustvorträge, die in den Jahren 2016–2021 angefallen sind. Gründe für die Verlustvorträge sind u. a. zu leistende Zinszahlungen auf dem Fremdkapital, der Baurechtszins sowie der Verwaltungs- und Kommunikationsaufwand.

4.4.4 Plan-Bilanz

Die Plan-Bilanz präsentiert sich wie folgt:

Plan-Bilanz					
Pos	2022	2023	2024	2025	2025
1 Flüssige Mittel	1'003'000	4'410'000	7'333'000	12'302'000	16'204'000
2 Debitoren	403'000	629'000	636'000	643'000	643'000
= Umlaufvermögen	1'409'000	5'039'000	7'969'000	12'945'000	16'907'000
3 Anlagevermögen	160'000'000	152'927'000	140'868'000	143'851'000	141'846'000
= Bilanz - Aktiven	161'409'000	157'966'000	154'837'000	156'796'000	158'755'000
4 Kreditoren	133'000	153'000	153'000	153'000	153'000
5 Kurzfristiges Fremdkapital	0	0	0	0	0
6 Vorfinanzierung MWSt	10'000'000	5'000'000	0	0	0
7 Langfristiges Fremdkapital	120'000'000	120'000'000	120'000'000	120'000'000	120'000'000
= Fremdkapital	130'133'000	125'153'000	120'153'000	120'153'000	120'153'000
8 Erneuerungsfonds	0	1'600'000	3'200'000	4'800'000	6'400'000
9 Aktienkapital	34'000'000	34'000'000	34'000'000	34'000'000	34'000'000
10 Gewinn- & Verlustvortrag	-3'510'000	-2'730'000	-2'787'000	-2'516'000	-2'157'000
11 Jahresergebnis Vortrag auf neue Rechnung	780'000	-57'000	271'000	359'000	359'000
= Eigenkapital	31'270'000	31'213'000	31'484'000	31'843'000	32'202'000
= Bilanz - Passiven	161'409'000	157'966'000	154'837'000	156'796'000	158'755'000

Es ist folgende wichtige Bemerkung festzuhalten:

Pos. 9: Das Aktienkapital setzt sich wie folgt zusammen: 30 Millionen Franken Investitionsfinanzierung plus 4 Millionen Franken Betriebskapital.

4.4.5 Erneuerungsfonds und Betriebskosten

Basis für den Erneuerungsfonds bzw. die Betriebskosten sind die relevanten Bauteile aus der Position Baukosten BKP 2 «Gebäude» ausschliesslich Honorar, was zu einer hergeleiteten Kalkulationsbasis von 105 Millionen Franken führt. Die Kosten wurden auf die verschiedenen Bauteile prozentual aufgeteilt. Zusätzlich berücksichtigt wurden die übrigen Baukosten BKP 3 «Bauliche Betriebseinrichtungen», BKP 4 «Umgebung» und BKP 9 «Ausstattung».

Für die verschiedenen Bauteile wurden die jeweiligen Lebensdauern auf Basis des von der International Facility Management Association entwickelten Tools «Lebenszykluskosten-Ermittlung von Immobilien» geschätzt. Basierend darauf wurde die jährliche Rückstellung für den Erneuerungsfonds dynamisch berechnet.

Der Diskontsatz wurde mit 3,75 Prozent angenommen.

Die Betriebskosten setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

- Reinigung und Pflege einschliesslich Leasing Eismaschinen
- Ver- und Entsorgung
- Service- und Wartungsverträge
- Instandhaltungskosten (Verbrauchsmaterialien)
- Betriebsführung, Hauswartung, Eisauflbereitung (Personalkosten)
- Versicherungskosten

Die oben genannten Positionen wurden wiederum in Einzelleistungen aufgeteilt und mit plausiblen Annahmen, die aufgrund von Vergleichsprojekten abgeschätzt bzw. aufgrund vorhandener Kennwerte berechnet wurden, untermauert. Die Angaben sind in der derzeitigen Projektphase als grobe, aber plausible Schätzung zu verstehen.

Daraus abgeleitet ergeben sich Aufwendungen in der Höhe von 3,35 Millionen Franken, die sich wie folgt zusammensetzen:

Betrieb und Unterhalt Anlagen	Fr. 1 250 000
Verwaltungsaufwand	Fr. 500 000
Rückstellungen Erneuerungsfonds	Fr. 1 600 000

Diese Werte sind auch in der Plan-Erfolgsrechnung gemäss Ziff. 4.4.3 ersichtlich.

4.4.6 Zins-Sensitivitätsanalyse

Ausgehend vom vorliegenden finanziellen Businessplan wurde durch die ZSC Lions eine Zinssensitivitätsanalyse hinsichtlich des Fremdkapitalzinssatzes vorgenommen.

Die Immobilien AG kann aufgrund des Darlehensvertrags mit der Stadt bis 2040 von einem Zinssatz von 1,6 Prozent ausgehen. Dieser setzt sich aus dem aktuellen Marktzins sowie den Vorfinanzierungskosten (Aufnahme 2015, Bezug frühestens in den Jahren 2019/20) zusammen. Im Jahr 2040 wird der Selbstkostensatz zwischen der Stadt Zürich und der Eigentümerin neu festgelegt. Der langjährige durchschnittliche Selbstkostensatz (Basis: 20 Jahre) für Projektfinanzierungen beläuft sich bei der Stadt Zürich auf rund 3,7 Prozent. Unter Berücksichtigung der jährlichen ordentlichen wie auch ausserordentlichen Rückzahlung, bei der das Darlehen bis 2040 um rund 25 Prozent reduziert bzw. zurückgeführt wird, sowie einer angenommenen jährlichen durchschnittlichen Inflationsrate von rund 1 Prozent bis 2040, wird ein mögliches Zinsdelta zwischen dem heutigen Fremdkapitalsatz von 1,6 Prozent und dem langjährigen Selbstkostensatz der Stadt von 3,7 Prozent mehr als kompensiert. Allfällige Mehreinnahmen aufgrund einer höheren Auslastung sind dabei noch nicht einmal berücksichtigt.

5. Städtisches Engagement im Rahmen der Eishockey- und Sportarena

Das Vorgehen des Stadtrats basiert auf der Sportstättenstrategie der Stadt Zürich für die Jahre 2010–2014, die vom Stadtrat Ende 2009 verabschiedet und vom Gemeinderat im März 2010 zur Kenntnis genommen wurde. Sie enthält im Abschnitt «Stadien-Strategie» die nach wie vor gültige Aussage, dass der Stadtrat aufgrund der zunehmend schwieriger werdenden Terminalsituation der ZSC Lions im Hallenstadion bereit ist, eine allfällige private Initiative für den Bau einer Eishockeyarena zu unterstützen.

Die zukünftige Eishockey- und Sportarena soll eine Sportstätte von nationaler Bedeutung werden. Die ZSC Lions sind mit der Stadt Zürich eng verbunden. Der Club ist einer der grössten Sportnachwuchsorganisationen der Schweiz und leistet in diesem Bereich wertvolle Arbeit. Die Stadt Zürich hat ein Interesse daran, dass die ZSC Lions langfristig den sportlichen Erfolg sowohl im Spitzensport als auch in der Nachwuchsausbildung erhalten können. Mit einer eigenen Arena kann dazu eine wichtige Voraussetzung geschaffen werden. Der Stadtrat unterstützt deshalb das Vorhaben der ZSC Lions mit der Gewährung eines Baurechts, eines Darlehens für die Erstellung der Arena und eines jährlichen Betriebsbeitrags. Nachfolgend sind die wesentlichen Eckwerte der Vertragswerke festgehalten. Die Vertragswerke selbst sind in den Beilagen ersichtlich.

5.1 Baurechtsvertrag

Das Baurechtsgrundstück soll der Immobilien AG zu einem Landwert von Fr. 50.–/m² abgegeben werden. Der am 27. August 2015 öffentlich beurkundete Baurechtsvertrag weist folgende wesentliche Bestimmungen auf:

Fläche	Die Stadt räumt der Immobilien AG an einer etwa 28 000 m ² messenden Fläche des Grundstücks, Kat.-Nr. AL8211, Untere Isleren, Bernerstrasse Süd/Vulkanstrasse, Quartier Altstetten, ein selbständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht i.S.v. Art. 675 und 779 ZGB ein.
Dauer Baurecht	Das Baurecht dauert vom grundbuchlichen Vollzug an 65 Jahre. Die Baurechtsnehmerin hat das Recht, zwei Verlängerungsoptionen von je 15 Jahren zu den dannzumaligen Vertragskonditionen auszuüben.

Baurechtszins	Der Baurechtszins beträgt provisorisch Fr. 35 000.– pro Jahr, basierend auf einem Landwert von Fr. 50.–/m ² und einem anfänglichen Durchschnitts-Zinssatz von 2,5 Prozent. Der Baurechtszins wird alle fünf Jahre neu festgesetzt (Anpassung des Basislandwerts zu 50 Prozent an die Teuerung und Anwendung des auf 0,25 gerundeten Durchschnitts des hypothekarischen Referenzzinssatzes aus den vorausgegangenen fünf Jahren).
Heimfall	Auf den Zeitpunkt des Ablaufs des Baurechts sind die durch die Bauberechtigte erstellten Bauten und Anlagen auf deren Kosten zurückzubauen und das Grundstück der Grundeigentümerin in seinem ursprünglichen Zustand zurückzugeben (humusiert). Eine Entschädigung seitens der Grundeigentümerin ist dabei nicht geschuldet. Die Grundeigentümerin hat das Recht, die durch die Bauberechtigte erstellten Bauten und Anlagen in ihr Eigentum zu übernehmen, was der Bauberechtigten bis spätestens drei Jahre vor Ablauf des Baurechts bzw. der durch Optionsrechtsausübung verlängerten Dauer mitzuteilen ist. Die Entschädigung beträgt 50 Prozent des dannzumaligen Verkehrswerts (abzüglich allfälliger Subventionen, ohne Berücksichtigung von Betriebskostenzuschüssen) der Bauten und Anlagen.
Altlasten	Die Kosten für die Altlastenentsorgung im Umfang von maximal 2,8 Millionen Franken trägt die Stadt.
Bauverpflichtung / Planungskosten	Grundlage für die Erstellung der Eishockey- und Sportarena bildet das Projekt «Theatre of Dreams» (vgl. Ziff. 2.7). Die Bauberechtigte verpflichtet sich, dieses 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. 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.
Sicherstellung Baurechtszins	Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und allfälliger Ansprüche der Stadt aus dem Baurechtsvertrag wird eine Grundpfandverschreibung von Fr. 105 000.– errichtet.
Nutzungsbeschränkung (vgl. auch Ziff. 3.2)	Die Kernnutzung dient primär eissportlichen Aktivitäten. Sie umfasst die eigentliche Sportarena, Trainings-, Verwaltungs- und Betriebseinrichtungen. Die Einrichtungen dürfen zusätzlich für folgende Zwecke verwendet werden: – Andere Sportanlässe sowie sportnahe Aktivitäten (z. B. Kombination von Sport mit Revuen, Messen, Kongresse von Sportorganisationen oder Vermietung / Verkauf von Sportartikeln). – Sportfremde Veranstaltungen, sofern das Hallenstadion zu dem gewünschten Termin nicht zur Verfügung steht oder es sich nicht eignet. Ausgeschlossen sind jedoch öffentliche Konzertveranstaltungen, öffentliche kommerzielle Party- / Clubveranstaltungen und ähnliches. Zusatznutzung Neben der Kernnutzung sind Zusatznutzungen zulässig, die einen Bezug zu Sport und Freizeit aufweisen, wie Büros für Akteure im Sport, Ausbildungen und Dienstleistungen sowie medizinische Einrichtungen. Zulässig sind ferner Büros für Aktionäre mit einer Mindestbeteiligung von 5 Prozent (bzw. deren Unternehmen) und namhafte Sponsoren.
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 (Finanzvorsteher/in der Stadt Zürich). Die Zustimmung darf nur aus wichtigen Gründen (z. B. wegen fehlender Kreditwürdigkeit) verweigert werden.

Erfüllungsbedingungen	Die Eintragung des Baurechts im Grundbuch erfolgt nach Vorliegen der rechtskräftigen Vertragsgenehmigung durch die städtischen Instanzen, der rechtskräftigen Genehmigung des notwendigen Gestaltungsplans sowie der BZO-Änderung, der rechtskräftigen Genehmigung der Richtplan-Änderung durch die zuständigen Instanzen des Kantons Zürich, bei gesicherter Finanzierung des Projekts durch die Bauberechtigte, der rechtskräftigen Baubewilligung und vorliegender Baufreigabe für das Projekt, nach rechtskräftiger Genehmigung des Darlehensvertrags und des Vertrags über den jährlichen Betriebsbeitrag und Vorliegen der rechtskräftigen Parzellierungsbewilligung sowie der Räumung der Familiengärten. Sind sämtliche Bedingungen nicht innert drei Jahren ab Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung und der Baufreigabe erfüllt, können beide Parteien die Auflösung des Baurechtsvertrags verlangen.
Verletzung der Nutzungsbestimmungen / Konventionalstrafe	Verletzt die Bauberechtigte die Nutzungsbestimmungen, kann die Grundeigentümerin nach erfolgloser Abmahnung auf Unterlassung der Verletzung eine Konventionalstrafe i.S.v. Art. 160 ff. OR im Betrag von Fr. 50 000.– (Teuerungsanpassung) pro Veranstaltungstag (ausschliesslich Auf- und Abbau) fordern. Bei mehrfacher Verletzung der Nutzungsbestimmungen und nach erfolgloser Androhung auf Unterlassung kann die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall des Baurechts geltend machen.
Notariats- und Grundbuchamtskosten	Alle mit dem Baurechtsvertrag verbundenen Notariats- und Grundbuchamtskosten werden von den Parteien je zur Hälfte bezahlt.
Naming Right	Die Bauberechtigte hat das Recht, den künftigen Namen der Eishockey- und Sportarena zu bestimmen und zu vermarkten (Naming Right). Dieses Naming Right steht unter dem Vorbehalt einer vor der Benennung der Eishockey- und Sportarena unter den Parteien abzuschliessenden und rechtsgültig bestehenden separaten Vereinbarung betreffend die Kriterien und Restriktionen einer solchen Namensgebung.

Rechnungskreis, Buchwert

Das Baugrundstück ist dem übrigen Verwaltungsvermögen (Grün Stadt Zürich) mit einem Buchwert von null Franken zugeordnet und wird mit der Baurechtseinräumung in den Rechnungskreis 2028 Liegenschaften des Verwaltungsvermögens übertragen.

5.2 Darlehensvertrag

Die Eckwerte des Darlehensvertrags sind:

Darlehenshöhe	Das Darlehen beträgt 120 Millionen Franken als Fremdkapital.
Laufzeit	Die maximale Laufzeit des Darlehens beträgt 65 Jahre.
Verwendungszweck	Das Darlehen dient ausschliesslich der Finanzierung der Baukosten zur Erstellung der Eishockey- und Sportarena.
Zinssatz	Dem Darlehen liegt eine am 26. Juni 2015 liberierte Anleihe von 100 Millionen Franken mit einer Laufzeit von 25 Jahren und einem Coupon von 1,125 Prozent bei einem Emissionspreis von 101,697 Prozent zugrunde. Unter Berücksichtigung der Vorlaufkosten (Zins 2015 bis Beanspruchung Gelder) sowie der Berücksichtigung einer weiteren Anleihe von 20 Millionen Franken ergibt sich ein Selbstkostensatz für das Darlehen von 1,6 Prozent für eine erste Phase bis 2040. Die Darlehenszinsen werden danach bis zum Ende der Vertragslaufzeit von der Stadt neu festgelegt und orientieren sich am dannzumaligen Selbstkostensatz der Stadt.
Amortisation	Das Darlehen unterliegt spätestens ab dem sechsten Jahr der Laufzeit der Immobilien AG einer jährlichen Amortisation von mindestens 2 Millionen Franken. Die Darlehensnehmerin kann zusätzliche bzw. ausserordentliche Amortisationen leisten.
Massnahmen zur Zwecksicherung	Der Verwaltungsrat der Gesellschaft verpflichtet sich, ein externes Controlling für die gesamte Dauer der Realisierung des Projekts einzusetzen. Die Gesellschaft und die Stadt einigen sich auf eine Stelle, die mit der Durchführung des Controllings beauftragt wird, und sie einigen sich auf ein Pflichtenheft für die mit dem Controlling beauftragte Gesellschaft.
Besicherung	Die Gesellschaft verpflichtet sich, zur Sicherstellung des Darlehens zugunsten der Stadt ein Grundpfandrecht errichten zu lassen.

Vertretung Stadt Zürich	Die Gesellschaft stellt statutarisch sicher, dass die Stadt während der gesamten Laufzeit des Darlehensvertrags das Recht hat, eine Vertreterin oder einen Vertreter in den Verwaltungsrat abzuordnen.
-------------------------	--

5.3 Betriebsbeitragsvertrag

Die Eckwerte des Betriebsbeitragsvertrags sind:

Höhe des Betriebsbeitrags	Die Höhe des Betriebsbeitrags liegt bei maximal 2 Millionen Franken jährlich.
Vertragsdauer	Der Betriebsbeitrag wird ab Inbetriebnahme der Arena (geplant 2022) bis längstens 2084 durch die Stadt Zürich geleistet. Der Vertrag wird automatisch und ohne Weiteres aufgelöst, falls das gesamte Darlehen der Stadt zurückbezahlt worden ist und zudem der Betrieb der Arena ohne Betriebskosten kostendeckend erfolgen kann.
Verwendungszweck	Der Betriebsbeitrag wird von der Immobilien AG zur Deckung des Defizits der Infrastrukturkosten der Arena verwendet.
Gewinnausschüttung durch die Immobilien AG	Die Immobilien AG bzw. deren Aktionärinnen oder Aktionäre verzichten auf eine Gewinnausschüttung, solange der Betriebsbeitrag durch die Gesellschaft in Anspruch genommen wird. Ein allfälliger Gewinn der Immobilien AG wird zu drei Vierteln zur schnelleren Rückzahlung des Darlehens bzw. zu einem Viertel zur Stärkung des Eigenkapitals verwendet.
Anpassung Höhe des Betriebsbeitrags	<ol style="list-style-type: none"> 1. Solange die Gesellschaft (a) mehr als 4 Millionen Franken pro Jahr für die Zinszahlung und die Rückzahlung des Darlehens zu leisten hat (= Sockelbetrag) und (b) die Eigenkapitalquote kleiner 50 Prozent ist, wird der Betriebsbeitrag nicht angepasst; 2. Sobald die Gesellschaft (a) weniger als 4 Millionen Franken pro Jahr für die Zinszahlung und die Rückzahlung des Darlehens zu leisten hat (= Sockelbetrag) und (b) die Eigenkapitalquote grösser 50 Prozent ist, kann der Stadtrat den Betriebsbeitrag anpassen. Die maximale Anpassungshöhe bemisst sich aus der Differenz zwischen dem Sockelbetrag und der effektiven Belastung aus Zinszahlung und Darlehensrückzahlung für die Gesellschaft.
Nutzung durch die Stadt Zürich	Der Stadt Zürich wird das Recht eingeräumt, die Trainingshalle in der Arena während maximal zehn Tagen pro Jahr für sportliche oder andere nicht kommerzielle Zwecke in Absprache mit den ZSC Lions ohne Verrechnung der ordentlichen Mietkosten zu nutzen.
Vertretung Stadt Zürich	Die Gesellschaft stellt statutarisch sicher, dass die Stadt während der gesamten Dauer des Betriebsbeitragsvertrags das Recht hat, eine Vertreterin oder einen Vertreter in den Verwaltungsrat abzuordnen.
Auszahlung des Betriebsbeitrags	<p>Damit die Stadt den Betriebsbeitrag an die Gesellschaft auszahlt, müssen folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Die Gesellschaft hat der Stadt mindestens 60 Tage vor dem gewünschten Auszahlungsdatum ein rechtsgültig unterzeichnetes Auszahlungsgesuch zugestellt; b) Dem Auszahlungsgesuch liegt das vom Verwaltungsrat der Gesellschaft genehmigte Budget für das jeweilige Geschäftsjahr bei, das auch vom städtischen Vertreter oder von der städtischen Vertreterin im Verwaltungsrat der Gesellschaft gutgeheissen worden ist; c) Es ist zu keiner rechtskräftig festgestellten Verletzung von Bestimmungen des vorliegenden Vertrags oder des Baurechts- oder des Darlehensvertrags gekommen. <p>Ist zum Zeitpunkt der Prüfung des zugestellten Auszahlungsgesuchs eine der Voraussetzungen gemäss obenstehender Ziffer nicht erfüllt und korrigiert die Gesellschaft diesen Umstand auf Mahnung der Stadt hin nicht innert 30 Tagen, entfällt der Anspruch der Gesellschaft auf Auszahlung des Betriebsbeitrags. Erfüllt die Gesellschaft die Voraussetzungen zu einem späteren Zeitpunkt wieder, so ist sie berechtigt, ein neuerliches Auszahlungsgesuch einzureichen.</p>

5.4 Altlastensanierung

Die vorgenommenen Abklärungen ergeben folgende Kosten für die Altlastensanierung, die auf dem Baurechtsgrundstück aktiviert werden. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

	Fr.
Transport und Entsorgung	1 790 000
Aushub, Zwischenlagerung und Triage	155 000
Laborkosten und entsprechende Analysen	83 000
Planerleistungen	80 000
Summe belastungsbedingte Kosten	2 108 000
Abzüglich Ohnehinkosten (zulasten Baurechtsnehmerin)*	-400 000
Summe belastungsbedingte Mehrkosten	1 708 000
Unvorhergesehenes (etwa 50 %)	884 600
Summe belastungsbedingte Mehrkosten ausschl. MWST	2 592 600
MWST 8 %	207 408
Endsumme belastungsbedingte Mehrkosten einschl. MWST (gerundet)	2 800 000

*gemäss Verpflichtung Baurechtsvertrag vom 27. August 2015, Ziff. 4.3.4

5.5 Allfällige Erschliessungsmassnahmen

Die detaillierten Erschliessungsfragen werden im Gestaltungs- und Baubewilligungsverfahren geprüft. Allfällige Erschliessungsmassnahmen belaufen sich auf rund 2 Millionen Franken. Da das Eingehen der vertraglichen Verpflichtung eine Eventualverpflichtung i.S.v. § 4 der Verordnung über den Gemeindehaushalt (VGH; LS 133.1) darstellt, ist sie entsprechend wie eine Ausgabe zu beschliessen.

	Fr.
Ausbau Bernerstrasse	180 000
Lichtsignalanlage	470 000
Landerwerb Vulkanstrasse für Trottoir	170 000
Erstellung Trottoir	900 000
MWST 8 %	137 600
Zwischensumme	1 857 600
Unvorhergesehenes einschl. MWST	42 400
Total allfällige Erschliessungsmassnahmen einschl. MWST	1 900 000

5.6 Folgekosten

5.6.1 Einmalige Kosten und Folgekosten

Insgesamt ist für das Projekt mit folgenden einmaligen Kosten und entsprechenden Folgekosten zulasten der Stadt Zürich zu rechnen:

Position	Erläuterungen	Einmalige Kosten	Folgekosten
Darlehen	Die Folgekostenberechnung basiert auf den Richtwerten gemäss § 36 und 37 des Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt vom 10. Oktober 1984, Stand 1. Oktober 2013. Dementsprechend sind Kapitalfolgekosten von 10 % der Netto-Investitionen zu berücksichtigen.	Fr. 120 000 000.-	Fr. 12 000 000.-
Altlastensanierung	10 % Kapitalfolgekosten	Fr. 2 800 000.-	Fr. 280 000.-
allfällige Erschliessungsmassnahmen	10 % Kapitalfolgekosten und 1,5 % betriebliche Folgekosten	Fr. 1 900 000.-	Fr. 218 500.-
Total einmalige Kosten und Folgekosten		Fr. 124 700 000.-	Fr. 12 498 500.-

Aufgrund der kantonalen Rechnungslegungsvorschriften muss das Darlehen dem Verwaltungsvermögen zugewiesen werden. Es muss deshalb mit 10 Prozent vom Restbuchwert abgeschrieben werden (§ 17 Abs. 2 lit. a Verordnung über den Gemeindehaushalt vom 26. September 1984). Aufgrund der degressiven Abschreibungsmethode reduzieren sich die Abschreibungen in jedem Jahr. Die Abschreibungen reduzieren sich weiter um die geplante Amortisation des Darlehens. Ab dem Jahr 2040 ergeben sich aufgrund der vollständigen Abschreibung des Darlehens durch die Amortisationszahlungen wieder eingebrachte Abschreibungen. Das Darlehen wird zu Selbstkosten verzinst. Es fallen per Saldo keine Zinskosten zulasten der Stadt an.

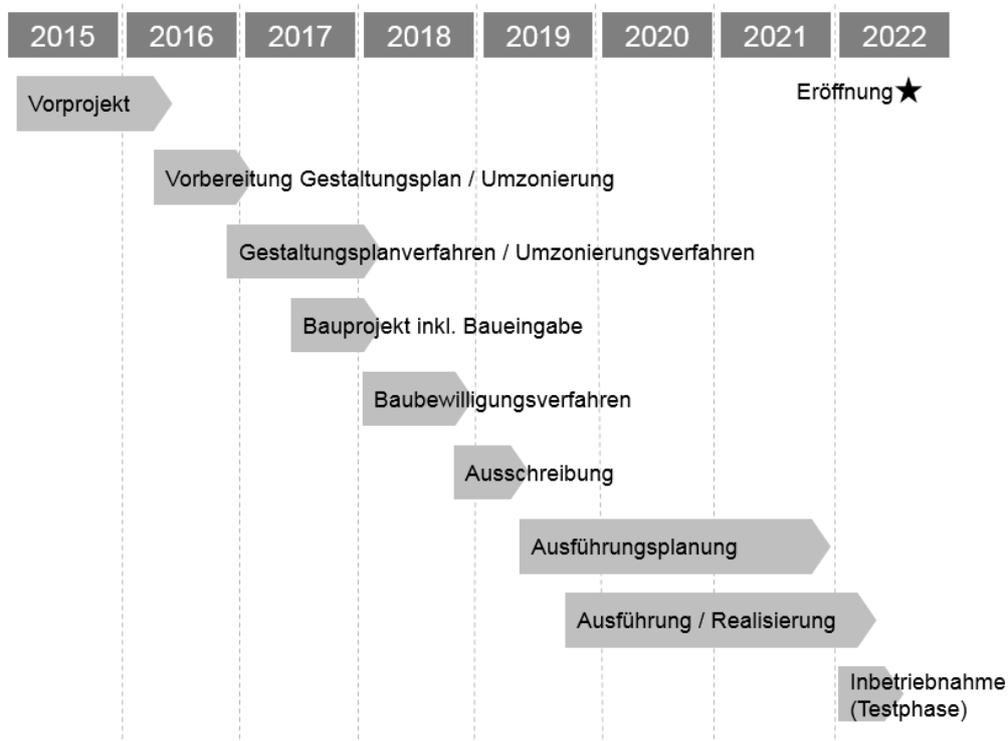
5.6.2 Jährlich wiederkehrende Kosten und Erlöse

Insgesamt ist für das Projekt mit folgenden jährlich wiederkehrenden Kosten und Erlösen zu rechnen:

Position	Erläuterungen	Betrag
Betriebsbeitrag (Kosten)	Gemäss vorstehenden Erläuterungen	Fr. 2 000 000.–
Baurechtszins (Erlös)	Gemäss vorstehenden Erläuterungen	./. Fr. 35 000.–
Total jährlich wiederkehrende (Netto-)Kosten		Fr. 1 965 000.–

6. Planungsprozess und Terminplan

Nachstehend ein Überblick zum Planungsprozess bzw. ein Terminplan zum Bau- und Planungsprozess:



Genehmigen Gemeinderat und Stimmberechtigte diese Vorlage, werden die ZSC Lions einen privaten Gestaltungsplan erarbeiten. Parallel zum Gestaltungsplanverfahren ist vorgesehen, die Bau- und Zonenordnung (BZO) anzupassen. Der betroffene Perimeter soll der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen werden. Der Stadtrat legt den privaten Gestaltungs-

plan und die BZO-Änderung dem Gemeinderat zu gegebener Zeit in jeweils separaten Weisungen vor.

7. Budgetnachweis und Zuständigkeiten

Sämtliche Ausgaben sind rechtzeitig im Aufgaben- und Finanzplan einzustellen und werden vom Finanzdepartement (Institution 2000), vom Sportamt (Institution 5070), von der Liegenschaftenverwaltung (Institution 2021) sowie dem Tiefbauamt (Institution 3515) jeweils ordentlich budgetiert.

Der Abstimmung durch die Stimmberechtigten obligatorisch unterstellt sind jährlich wiederkehrende Ausgaben für einen bestimmten Zweck von über 1 Million Franken (Art. 10 lit. c der Gemeindeordnung [GO; AS 101.100]). Der wiederkehrende Betriebsbeitrag von 2 Millionen Franken pro Jahr fällt damit in die Zuständigkeit der Gemeinde. Aufgrund des Prinzips der Einheit der Materie sind dieser obligatorischen Volksabstimmung gleichzeitig auch die Gewährung von Baurecht und Darlehen sowie die Bewilligung der beiden Objektkredite für die Altlastensanierung und allfällige Erschliessungsmassnahmen (Eventualverpflichtung) unterstellt.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Zuhanden der Gemeinde:

- 1. Der Baurechtsvertrag vom 27. August 2015 mit der ZSC Lions Arena Immobilien AG über die Begründung eines selbständigen, dauernden und übertragbaren Baurechts i.S.v. Art. 675 und 779 ZGB über eine etwa 28 000 m² messende Fläche des Grundstücks, Kat.-Nr. AL8211, Untere Isleren, Bernerstrasse Süd / Vulkanstrasse, Quartier Altstetten, mit einer Dauer von vorerst 65 Jahren und einem anfänglichen Baurechtszins von Fr. 35 000.– pro Jahr wird genehmigt.**
- 2. Der ZSC Lions Arena Immobilien AG wird ein grundpfandgesichertes und rückzahlbares Darlehen von höchstens Fr. 120 000 000.– mit einer Laufzeit von 65 Jahren gewährt. Der Zinssatz bis 2040 beträgt 1,6 Prozent und richtet sich für die restliche Laufzeit nach den dannzumaligen Selbstkosten.**
- 3. Für einen Betriebsbeitrag an die ZSC Lions Arena Immobilien AG werden jährlich wiederkehrende Ausgaben von höchstens Fr. 2 000 000.– bewilligt.**
- 4. Für die Altlastensanierung wird ein Objektkredit von maximal Fr. 2 800 000.– bewilligt.**
- 5. Für allfällige von der Stadt zu tragende Erschliessungsmassnahmen wird (im Sinne einer Eventualverpflichtung) ein Objektkredit in der Höhe von Fr. 1 900 000.– 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

Öffentliche Beurkundung

BAURECHTSVERTRAG

zwischen der

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

«Grundeigentümerin»

und der

ZSC Lions Arena Immobilien AG, mit Sitz in Zürich, CHE-318.941.607, c/o ZLE
Betriebs AG, Siewerdstrasse 105, 8050 Zürich,
heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten von

Herr Peter Zahner, geb. 19.01.1961, Schweizer Bürger von Kaltbrunn SG, Im
Bäumliacher 4a, 8602 Wangen bei Dübendorf (Gemeinde Wangen-Brüttisellen)
ZH

«Bauberechtigte»

♂ ♀

Vorbemerkungen

Die ZSC/GCK Lions Organisation gehört mit 65 Teams und über 1250 Spielerinnen und Spielern zu einer der grössten Eishockey-Organisationen in Europa und einer der grössten Sportnachwuchsorganisationen der Schweiz

Die aktuelle Situation im Hallenstadion ist sowohl für die ZSC/GCK Lions Organisation wie auch für die Betreiber des Hallenstadions nicht optimal. Deshalb bestehen seit 2009, in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich, Bestrebungen, die unbefriedigende Situation zu verbessern. Es hat sich gezeigt, dass die gewünschten Ziele nur über eine für die ZSC/GCK Lions Organisation eigene Eishockey- und Sportarena in Zürich-Altstetten zu erreichen sind. Diese soll auch die Verwaltungseinheiten der Sportorganisation zusammenfassen können und soll durch eine private Bauherrin («ZSC Lions Arena Immobilien AG») erstellt, bzw. durch eine private Stadionbetreiberin («Betriebs AG») betrieben werden.

Die Eishockey- und Sportarena soll eine Sportstätte von nationaler Bedeutung werden. Die ZSC/GCK Lions Organisation ist mit der Stadt Zürich eng verbunden. Die Stadt Zürich hat deshalb ein Interesse daran, dass diese langfristig den sportlichen Erfolg sowohl im Spitzensport als auch in der Nachwuchsausbildung erhalten können. Mit einer eigenen Arena kann dazu eine wichtige Voraussetzung geschaffen werden.

Die Stadt unterstützt das Vorhaben der ZSC/GCK Lions Organisation mit der Abgabe von Land im Baurecht (Regelung im Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Zürich und der ZSC Lions Arena Immobilien AG) und einem Darlehen (Regelung im Darlehensvertrag zwischen der Stadt Zürich und der ZSC Lions Arena Immobilien AG). Zudem leistet sie einen jährlichen Beitrag zur Deckung des Defizits für die infrastrukturelle Bereitstellung der Arena (Regelung im Betriebsbeitragsvertrag zwischen der Stadt Zürich und der ZSC Lions Arena Immobilien AG).

1. BAURECHTSDIENSTBARKEIT

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

1.1. Personaldienstbarkeit

«Selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Eishockey- und Sportarena

zugunsten der Bauberechtigten, als selbständiges Recht im Grundbuch aufgenommen unter Blatt _____, zulasten Kat.-Nr. AL8211

Inhalt und Umfang

Die jeweilige Eigentümerin des belasteten Grundstücks gestattet der Bauberechtigten auf dem im Plan der Nachführungsmutation Nr. 29036 als SR _____ eingezeichneten Fläche im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie der vertraglichen Vereinbarungen, auf dem belasteten Grundstück eine Eishockey- und Sportarena zu erstellen und fortbestehen zu lassen.

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

Dauer

Das Baurecht dauert 65 Jahre von der Grundbucheintragung an gerechnet.»

Option auf Baurechtsverlängerung vgl. Ziff. 4.20 der weiteren Bestimmungen.

1.2. Beschrieb des mit dem Baurecht belasteten Grundstücks

Im Stadtquartier Zürich-Altstetten

Kat.-Nr. AL8211, Grundbuchblatt 3550, Plan-Nr. AL36 und AL60

Grundbuchamtskreis Altstetten-Zürich**Stadtquartier Zürich-Altstetten**Hauptbuchblatt 3550, Liegenschaft, Kataster Nr. AL8211, Untere Isleren**Angaben der amtlichen Vermessung:**Kataster Nr. AL8211, Untere Isleren, Plan Nr. AL36, AL60
75498 m², mit folgender Aufteilung:**Gebäude:**

- Nebengebäude, Nr. 26300221, Vulkanstrasse 150	67 m ²
- Gebäude Wohnen, Nr. 26300378, Juchstrasse 25b	864 m ²
- Gebäude Wohnen, Nr. 26300377, Juchstrasse 25a	867 m ²
- Nebengebäude, Nr. 26300389, Vulkanstrasse 140	22 m ²
- Gebäude öffentlich, Nr. 26300257, Vulkanstrasse 170	12 m ²
- Nebengebäude, Nr. n.n., Vulkanstrasse 148	12 m ²

Bodenbedeckungsarten:

- Gartenanlage	70301 m ²
- Gebäude	1844 m ²
- Strasse, Weg	2283 m ²
- humusierte Fläche	807 m ²
- befestigte Fläche	263 m ²

Anmerkungen

1. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
Beseitigung bzw. Anpassung (BSB 1229/87).
Dat. 24.11.1987, Beleg 372
2. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
HD5bar-Gasleitung z.G. der Erdgas Zürich Transport AG
Dat. 20.01.2010, Beleg 29

Vormerkungen

Keine.

Dienstbarkeiten

- a) Last:
Durchleitungsrecht (Wasserversorgung) zG der Wasserversorgung Zürich.
Dat. 19.09.1972 SP 685
- b) Recht:
Durchleitungs-, Anschluss- und Mitbenützungsberechtigung betreffend Schmutzwasserleitung zu Lasten Kat. Nr. AL8212.
Dat. 19.02.1990 SP 1874

Grundpfandrechte

Keine eingetragen.

Grenzen

Grenzen der Liegenschaft Kat. Nr. AL8211 laut vorgelegtem Plan. Grenzen des baurechtsberechtigten Grundstückes (ca. 28'000 m²) gemäss vorgelegtem Mutationsvorschlag Nr. 29036.

Bemerkung

Den Parteien ist der Wortlaut und die Bedeutung der Anmerkungen und Dienstbarkeiten bekannt; auf eine vollständige Wiedergabe an dieser Stelle wird verzichtet.

2. BEENDIGUNG DES BAURECHTSVERHÄLTNISSES**2.1. Ordentlicher Heimfall**

Auf den Zeitpunkt des Ablaufs des Baurechts sind die durch die Bauberechtigte erstellten Bauten und Anlagen auf deren Kosten zurück zu bauen und das Grundstück der Grundeigentümerin in seinem ursprünglichen Zustand zurück zu geben (humusiert). Eine Entschädigung seitens der Grundeigentümerin ist dabei nicht geschuldet.

Die Grundeigentümerin hat das Recht, die durch die Bauberechtigte erstellten Bauten und Anlagen in ihr Eigentum zu übernehmen, was der Bauberechtigten bis spätestens 3 Jahre vor Ablauf des Baurechts, respektive der durch Optionsrechtsausübung verlängerten Dauer, mitzuteilen ist. Die Entschädigung beträgt 50 % des dannzumaligen Verkehrswerts (abzüglich allfälliger Subventionen, ohne Berücksichtigung von Betriebskostenzuschüssen) der Bauten und Anlagen.

Der Verkehrswert ist im Zeitpunkt des ordentlichen Heimfalls nach dannzumal geltender und anerkannter Schätzungspraxis zu ermitteln, wobei – soweit diese Ermittlungskriterien dannzumal geltender und anerkannter Schätzungspraxis entsprechen - die Altersentwertung, die Zeitgemässheit der Bauweise und die weitere Verwendbarkeit zu berücksichtigen sind.



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

Sollte innert 3 Monaten keine Verständigung möglich sein bzw. liegt innert 6 Monaten seit der Auftragserteilung kein Resultat vor, wird die Angelegenheit auf Verlangen einer Partei im Sinne von Ziff. 4.24 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. Entsprechend ist der dannzumalige Verkehrswert der Bauten und Anlagen (abzüglich allfälliger Subventionen, ohne Berücksichtigung von Betriebskostenzuschüssen) zu ermitteln. Dieser ist pro Jahr der abgelaufenen Baurechtsdauer um 0,77 % (lineare Abschreibung des Verkehrswerts um 50 % innert 65 Jahren) zu reduzieren.

Wird die Baurechtsdauer aufgrund der Option gemäss Ziff. 4.20 verlängert und erfolgt der Heimfall in der Verlängerungszeit, so beträgt die Entschädigung 50 % des dannzumaligen Verkehrswerts der Bauten und Anlagen (abzüglich allfälliger Subventionen, ohne Berücksichtigung von Betriebskostenzuschüssen).

Vorbehalten bleibt eine zusätzliche Reduktion durch den Richter (gemäss Ziff. 4.24) bei schuldhaftem Verhalten der Bauberechtigten (Art. 779g ZGB).

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



3. BAURECHTSZINS

3.1. Festsetzung

Der jährliche Baurechtszins basiert auf einem Landwert von Fr. 50.– und dem im Zeitpunkt des Vertragsvollzugs (Grundbucheintragung) massgebenden Zinssatz gemäss Ziff. 3.3.

Der Baurechtszins wird aufgrund des aktuellen Zinssatzes von 2.5 % provisorisch auf Fr. 35'000.00 festgesetzt.

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.

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 termingerechte Baurechtszinsanpassung nicht geltend gemacht, kann diese innert 2 Jahren nach der Fälligkeit auch rückwirkend erfolgen.

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 Landesindexes 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 planungsrechtliche Massnahme ermöglicht wurde, ist der Landwert im Verhältnis der zusätzlich realisierten Hauptnutzfläche anzupassen. Können sich die Parteien nicht einigen, so ist analog Ziff. 2.1 Abs. 4 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 2020 wäre somit der Durchschnittzinssatz der Kalenderjahre 2015 bis 2019 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. WEITERE BESTIMMUNGEN

4.1. Besitzesantritt / Abrechnung

Der Besitzesantritt durch die Bauberechtigte in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr erfolgt mit dem grundbuchlichen Vertragsvollzug (Ziff. 4.30). Die Parteien verzichten auf eine separate Abrechnung über laufende Einnahmen und Aufwendungen.



4.2. 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 geräumtem Zustand. Jegliche Gewährleistungspflicht der Grundeigentümerin für Sach- und Rechtsmängel am Vertragsobjekt wird wegbedungen, soweit nachstehend (Ziff. 4.3) 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.

4.3. Altlasten und Bodenbelastungen

4.3.1. Registereinträge

Das mit dem Baurecht belastete Grundstück ist nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Zürich als belasteter oder als sanierungsbedürftiger Standort eingetragen.

4.3.2. Vorliegende Untersuchungen

Die Parteien haben Kenntnis vom Bericht „Untersuchung der Belastungsverhältnisse“ der Firma Dr. Heinrich Jäckli AG vom 31.10.2011, deren Überprüfung vom 12.3.2015 sowie der abschliessenden Untersuchungen vom 20.08.2015. Die Bauberechtigte ist im Besitz der entsprechenden Dokumente, welche nicht Bestandteil dieser Urkunde sind.

Es wurde festgestellt, dass der Ober- wie auch der Unterboden eine nutzungsbedingte chemische Belastungen sowie Fremdbestandteile enthält, die als stark belastetes Bodenmaterial zu klassieren sind. Zusätzlich sind 45 % des Projektperimeters mit invasiven Neophyten belastet, die in speziell dafür eingerichteten Deponien entsorgt werden müssen.

4.3.3. 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.

4.3.4. Bereinigung durch die Bauberechtigte und Kostentragung

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

Die Grundeigentümerin übernimmt die Kosten im Betrag von maximal 2,8 Mio. Franken (einschliesslich Kosten der Untersuchung) inkl. Mehrwertsteuer, die sich aus der notwendigen Bereinigung ergeben, auch wenn nach dem Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz), der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlastenverordnung) oder allenfalls weiterer massgebenden Erlassen eine andere Kostentragung festgestellt oder festgelegt wird. Dazu zählen insbesondere Kosten Dritter für Untersuchung, Überwachung, Sanierung und Entsorgung. Die so genannten Ohnehin-Kosten (z. B. Aushub und Wegtransport, Baustelleneinrichtungen samt entsprechenden Honoraranteilen), sind demgegenüber von der Bauberechtigten zu tragen. Möglicherweise über den genannten Betrag hinausgehende Sanierungskosten sind vollumfänglich durch die Bauberechtigte zu tragen.

Das Reinigungs- bzw. Sanierungskonzept, einschliesslich allfälliger späterer Änderungen, ist in Absprache mit der Grundeigentümerin zu wählen. Diese kann verlangen, dass anstelle einer Totalsanierung nur die dannzumal 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, gesetzlich nicht notwendigen weitergehenden Bereinigung gehen zu Lasten der Bauberechtigten.

4.3.5. 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 und auf eigene Kosten einen Dritten beiziehen.

4.4. Projektentwicklung, Bauausführung und Zweckbestimmung

4.4.1. Bauprojekt

Grundlage für die Erstellung der Eishockey- und Sportarena bildet das Projekt «Theatre of Dreams» der Architekten Caruso St. Johns (Zürich und London). 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. 4.28).

Die Bauberechtigte kann bereits vor Vollzug dieses Vertrags (Grundbucheintrag) 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.

4.4.2. Ökologie und Energie

Die Bauberechtigte beabsichtigt die zur Zeit aktuellen Richtlinien des Hochbaudepartements «Vorgaben nachhaltiges Bauen» zu befolgen, soweit es für die geplanten Bauten verhältnismässig und ökonomisch sinnvoll ist.

Für die Eishockey- und Sportarena sind die technischen Anforderungen gemäss den zum Zeitpunkt der Baueingabe aktuell gültigen Minergie-Vorgaben für Kunsteisbahnen (oder vergleichbarer Standards) einzuhalten.

4.4.3. Baugesuch und Baubeginn

Die Bauberechtigte wird ermächtigt, das erforderliche Baugesuch vor der rechtskräftigen Genehmigung dieses Vertrages einzureichen sowie ganz allgemein alle Vorkehrungen zur Erlangung der erforderlichen Baubewilligung zu treffen.

Das Baugesuch ist spätestens innert 3 Jahren nach rechtskräftiger Vertragsgenehmigung dieses Baurechtsvertrages dem Amt für Baubewilligungen einzureichen.

Die Bauberechtigte hat mit dem Bau innert 2 Jahren nach dem grundbuchlichen Vollzug dieses Vertrags sowie dem Vorliegen der Baufreigabe (Ziff. 4.30) zu beginnen.

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die bauliche Ausführung zu überprüfen.

4.4.4. Naming Right

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

4.4.5. Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, alles Notwendige vorzukehren, um die definitive Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten und deren Verwertung zu verhindern.

Die Stadt ist berechtigt, den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen, wenn auf dem Baurechtsgrundstück ein definitives Bauhandwerkerpfandrecht eingetragen ist.

4.5. Nutzungsbeschränkung

Erlaubte Nutzungen

Auf dem belasteten Grundstück sind ausschliesslich folgende Nutzungen gestattet:

Kernnutzung

Die Kernnutzung dient primär eissportlichen Aktivitäten. Sie umfasst die eigentliche Sportarena, Trainings-, Verwaltungs- und Betriebseinrichtungen.

Diese Einrichtungen dürfen zusätzlich für folgende Zwecke verwendet werden:

- Andere Sportanlässe sowie sportnahe Aktivitäten (z.B. Kombination von Sport mit Revuen, Messen, Kongresse von Sportorganisationen oder Vermietung/Verkauf von Sportartikeln)
- Sportfremde Veranstaltungen, sofern das Hallenstadion zu dem vom Veranstalter gewünschten Termin nicht zur Verfügung steht oder sich das Hallenstadion dazu nicht eignet. Ausgeschlossen sind jedoch öffentliche Konzertveranstaltungen, öffentlich kommerzielle Party-/Clubveranstaltungen und ähnliches.

Die Einrichtungen dürfen ausserdem für Anlässe der Aktionäre mit einer Mindestbeteiligung von 5 % (bzw. deren Unternehmen) sowie jene der Hauptsponsoren vermietet werden. Darunter fallen Ausstellungen, Generalversammlungen und ähnliches.

Grundlegende Änderungen bedürfen der Zustimmung der Genehmigungsinstanz. Untergeordnete Abweichungen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des/der Vorstehers/Vorsteherin des Finanzdepartements. Vorbehalten bleiben in jedem Fall die behördlichen Bewilligungen.

Zusatznutzung

Neben der Kernnutzung sind Zusatznutzungen zulässig, die einen Bezug zu Sport und Freizeit aufweisen, wie Büros für Akteure im Sport, Ausbildungen und Dienstleistungen sowie medizinische Einrichtungen.

Zulässig sind ferner Büros für Aktionäre mit einer Mindestbeteiligung von 5 % (bzw. deren Unternehmen) und namhafte Sponsoren.

Bei einer Verletzung dieser Bestimmung kann die Grundeigentümerin eine Konventionalstrafe gemäss Ziff. 4.29 hinten fordern.

4.6. Erschliessung Baurechtsareal

Zur Erschliessung des Baurechtsareals werden verschiedene Massnahmen bzw. Anpassungen an bestehenden Strassen und Anlagen notwendig sein. Die Stadt erklärt sich bereit, allfällig erforderliche Anpassungen an den Erschliessungsstrassen bis zum Baurechtsareal (Trottoirverbreiterung mit entsprechenden Landerwerb, Verkehrsknoten) zum gegebenen Zeitpunkt auf eigene Kosten vorzunehmen. Sollte die Erstellung einer Lichtsignalanlage erforderlich sein, würden diese Kosten ebenfalls durch die Stadt übernommen.

Die ZSC Lions Arena Immobilien AG beteiligt sich zu 50% an den Kosten der geplanten Passerelle über die Bernerstrasse, maximal aber bis zu einem Betrag von 2 Mio. Fr. Die Feinerschliessung und allfällige Anpassungen der Einlenker etc. auf dem Baurechtsareal werden von der ZSC Lions Arena Immobilien AG übernommen.

Vorbehalten bleiben Rechtskraft der Anpassungen sowie die Erteilung des Projektierungs- und Baukredits und die allfällig erforderliche Projektgenehmigung durch die zuständigen Instanzen.

Die Bauberechtigte hat sich in Bezug auf den städtischen Kanal im Baurechtsareal, über den auch die Abwasser vonseiten der Eishockey- und Sportarena abgeleitet werden, an folgende Vorgaben zu halten:

- Der Kanal muss während der gesamten Dauer des Baurechts in seiner Lage bestehen bleiben, das heisst die Bauberechtigte hat keinen Verlegungsanspruch.
- Die von der Bauberechtigten benötigten Anschlüsse an den Kanal müssen ausserhalb des Gebäudes liegen.

- Die Gebäude für die Eishockey- und Sportarena dürfen einerseits keine zusätzliche Last auf den Kanal bewirken. Andererseits muss mit dem Aufrechterhalten einer Überdeckung des Kanals von mindestens einem Meter eine Verringerung der Belastung und damit die Gefahr eines Aufschwimmens des Kanals während der Bauzeit ausgeschlossen werden.
- Die Bodenplatten über dem Kanal müssen so dimensioniert sein, dass keine Verbindung zwischen dem Gebäude und dem Kanal nachträglich geschaffen werden kann.

4.7. Spätere bauliche Veränderungen

Spätere 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. 4.4.2 zu entwickeln und auszuführen. Nebst der Baubewilligung bedürfen solche Veränderungen der schriftlichen Zustimmung der Grundeigentümerin (Liegenschaftenverwaltung).

4.8. Aufhebung des Baurechtsvertrags und Folgen

4.8.1. Sofern die Bauberechtigte – gleichgültig aus welchen Gründen – nicht innert vereinbarter Frist (Ziff. 4.4.3) das Baugesuch einreicht bzw. mit der Ausführung des Bauvorhabens beginnt, ist der Baurechtsvertrag auf Verlangen der Grundeigentümerin (Vorsteherin/Vorsteher des Finanzdepartements) 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.

4.8.2. 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.

4.9. Abgaben / Haftung

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

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

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

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

4.10. Räumung des Areals

- 4.10.1. Die Kosten für die Räumung des Familiengarten-Areals betragen laut Grün Stadt Zürich rund Fr. 400'000.00 (exklusive Altlastensanierung, vgl. Ziffer 4.3 vorne). Die Kosten für die Räumung sind durch den Verein aus dafür obligatorisch gebildeten Rückstellungen zu tragen. Sollten diese Kosten aus welchen Gründen auch immer nicht durch den Familiengartenverein Altstetten-Albisrieden gedeckt werden, ist die Bauberechtigte verpflichtet, diese Kosten bis zu einem Maximalbetrag von Fr. 400'000.00 zu bezahlen.
- 4.10.2. Die Räumung und der Rückbau des Asylzentrums Juch auf dem Baurechtsareal sind Sache der Asyl-Organisation Zürich. Der Baurechtsnehmerin werden daraus keinerlei Kosten entstehen.

4.11. Bestehende Vertragsverhältnisse

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

Die Parteien haben Kenntnis von den bestehenden Miet- bzw. Pachtverhältnissen:

- 2 Mietverträge mit Asyl-Organisation Zürich (AOZ).
- Pachtvertrag mit dem Familiengartenverein Altstetten-Albisrieden.

Die Stadt kündigt diese Verträge nach den rechtskräftigen Genehmigungen des Gestaltungsplans sowie dieses Baurechtsvertrages (Kündigungstermine AOZ: 31. März und 30. September, Kündigungsfrist 6 Monate / Kündigungstermin Familiengartenverein: 31. Oktober, Kündigungsfrist 6 Monate). Die Parteien verständigen sich rechtzeitig über den Kündigungstermin. Das Baurecht ist frei von Miet-, Pacht- und/oder anderen Nutzungsverhältnissen zu begründen.

4.12. 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.

4.13.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.

4.14.Vorkaufsrechte

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

4.14.1. 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 zum maximalen Vorkaufspreis zu erwerben. Die Zahlungsfähigkeit des Dritten ist der Grundeigentümerin mittels eines Finanzierungsnachweises zu belegen. Der maximale Vorkaufspreis entspricht sinngemäss der Regelung des ordentlichen Heimfalls, wobei der dannzumalige Verkehrswert der Bauten und Anlagen pro Jahr der Baurechtsdauer um mindestens 0,77 % linear abzuschreiben ist.

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.

4.14.2. 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 12 Monaten zu.

Die Änderung zum gesetzlichen Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin (Ziff. 4.14.1) ist sowohl auf dem baurechtsbelasteten Grundstück als auch beim Baurechtsgrundstück **vorzumerken**.

4.15. 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. 105'000.00 (= 3 Jahresbaurechtszinse). Diese wird einstweilen an erster Pfandstelle errichtet.

Die Grundeigentümerin verpflichtet sich gegenüber der Bauberechtigten, dieser Grundpfandverschreibung einen Kapitalvorgang von bis zu 80 % der ausgewiesenen Anlagekosten mit einem Maximalzinsfuss von 10 % vorstellen zu lassen.

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

4.16. Rechtseinräumungen an Dritte (Nachbarrechtliche Vereinbarungen)

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 und die Begründung von Stockwerkeigentum bedarf der vorgängigen Zustimmung der Grundeigentümerin; diese kann die Zustimmung nur aus wichtigen Gründen (z. B. Verletzung von öffentlichen Interessen, keine vollständige Übernahme der vertraglichen Bestimmungen aus dem Baurechtsvertrag, fehlender Finanzierungsnachweis, etc.) verweigern. In den entsprechenden Unterbau-



rechtsverträgen sind 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.

Zudem ist der Grundeigentümerin an einzelnen Unterbaurechten ein Vorkaufsrecht auf die ganze Dauer des Oberbaurechtes einzuräumen und zwar zu den gleichen Bedingungen, wie es einem Dritten verkauft würde, höchstens jedoch zu einem dem dannzumaligen Verkehrs- bzw. Zeitbauwert entsprechenden Kaufpreis (Vorgehen für die Berechnung analog Ziff. 2.1 Abs. 3, 4 und 5). Die Bauberechtigte ist verpflichtet, bei der grundbuchlichen Einräumung eines Unterbaurechtes, dieses zu Gunsten der Grundeigentümerin jeweils mit den Unterbaurechtsberechtigten zu vereinbaren und im Grundbuch vorzumerken. Die Vormerkungen gehen dem gesetzlichen Vorkaufsrecht der Bauberechtigten ranglich vor. Sie sind jedoch den auf den Unterbaurechtsgrundstücken haftenden Grundpfandrechten (ausgenommen der Sicherstellungshypothek gemäss Ziffer 4.15 vorn) ranglich nachzustellen. Zur Ausübung des Vorkaufsrechtes steht der Grundeigentümerin eine Frist von zwölf Monaten zu, vom Empfang der Mitteilung der Bauberechtigten an gerechnet.

4.17.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 und Zugänglichkeit (Erschliessung) nicht wesentlich eingeschränkt werden.

4.18.Gegenseitige Rechtseinräumungen

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



Die Bauberechtigte duldet zugunsten der Stadt Zürich bzw. derer Werke entschädigungslos den Fortbestand allfälliger bestehender und die Erstellung neuer Leitungen und Anlagen sowie die Erstellung zweier neuer Kontrollschächte der Kanalisation als Ersatz für den wegfallenden Kontrollschacht. 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.

Die Parteien verpflichten sich gegenseitig, die im Zusammenhang mit der Erstellung der Eishockey- und Sportarena 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.

4.19. 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 übernehmen (siehe auch Ziff. 4.9).

4.20. Option auf Baurechtsverlängerung

Zur Verlängerung des Baurechts hat die Bauberechtigte jederzeit das Recht, zwei Optionen von je 15 Jahren zu den Konditionen dieses Vertrags auszuüben. Bei unbenützter Optionsausübung oder Ablauf erlischt das Baurecht. Die Bauberechtigte informiert die Grundeigentümerin spätestens 5 Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer schriftlich, ob sie das Baurecht verlängern will.

4.21. Abfallbewirtschaftung

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, sich an die Auflagen des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements hinsichtlich Abfallbewirtschaftung zu halten.

4.22. Auflagen von Grün Stadt Zürich

Die Bepflanzung, Ausführung und Pflege der Umgebung hat im Einvernehmen mit Grün Stadt Zürich zu erfolgen.

4.23. Salvatorische Klausel

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

4.24. 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).

4.25. Notariats- und Grundbuchamtskosten

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

4.26. 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 (Finanzvorstand). Die Zustimmung darf nur aus wichtigen Gründen (z. B. wegen fehlender Kreditwürdigkeit) 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.

4.27. 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.

4.28. Erfüllungsbedingungen

Der Abschluss dieses Baurechtsvertrags erfolgt unter folgenden Bedingungen:

- Rechtskräftige Vertragsgenehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich;
- Rechtskräftige Genehmigung des notwendigen Gestaltungsplanes;
- Rechtskräftige Genehmigung der Anpassung der Bau- und Zonenordnung (BZO);
- Rechtskräftige Genehmigung der Richtplan-Änderung durch die zuständigen Instanzen des Kantons Zürich;
- Gesicherte Finanzierung der Eishockey- und Sportarena durch die Bauberechtigte (Vorliegen verbindliche Zusage Kapitalgeber);
- Rechtskräftige Baubewilligung und vorliegende Baufreigabe für die Eishockey- und Sportarena;
- Räumung der Familiengärten;
- Rechtskräftige Genehmigung des Darlehensvertrages zwischen der Stadt Zürich und der ZSC Lions Arena Immobilien AG;
- Rechtskräftige Genehmigung des Vertrages über den jährlichen Betriebsbeitrag zwischen der Stadt Zürich und der ZSC Lions Arena Immobilien AG;
- Rechtskräftige Parzellierungsbewilligung.

Sind sämtliche vorgenannten Bedingungen nicht innert 3 Jahren ab Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung und der Baufreigabe erfüllt, können beide Parteien die Auflösung des Baurechtsvertrages verlangen. Sofern zum genannten Zeitpunkt keine Partei die Auflösung verlangt, verlängert sich die Frist bzw. das Recht auf Auflösung des Vertrages jeweils immer um ein weiteres Jahr (Kostenfolge vgl. Ziff. 4.8.2.).

4.29. Konventionalstrafe

Verletzt die Bauberechtigte die Nutzungsbestimmungen gemäss Ziff. 4.5, kann die Grundeigentümerin nach erfolgloser Abmahnung auf Unterlassung der Verletzung eine Konventionalstrafe im Sinne von Art. 160 ff. OR im Betrage von Fr. 50'000.– (Teuerungsanpassung) pro Veranstaltungstag (exkl. Auf- und Abbau) fordern. Dieser Betrag unterliegt der Teuerung (Landesindex der Konsumentenpreise) und ist zum Zeitpunkt einer Forderung entsprechend auszugleichen.

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

4.30. Grundbuchlicher Vollzug

Die Anmeldung dieses Baurechtsvertrags zur Eintragung ins Grundbuch hat innert 60 Tagen nach Erfüllung sämtlicher Bedingungen gemäss Ziff. 4.28 zu erfolgen. Nach Ablauf dieser Frist befindet sich die säumige Partei in Verzug. Die erfüllungsbereite Partei hat ihr eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR zu setzen.

Übersicht über die Grundbucheintragungen auf dem Grundbuchblatt des belasteten Grundstücks:

- Baurechtsdienstbarkeit (Ziff. 1.1)
- Vormerkung Abänderung gesetzliches Vorkaufsrecht (Ziff. 4.14.)
- Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen des Baurechtsvertrags (Ziff. 4.27)

Übersicht über die Grundbucheintragungen auf dem Grundbuchblatt des Baurechts:

- Grundpfandverschreibung / Maximalhypothek (Ziff. 4.15)
- Vormerkung Abänderung gesetzliches Vorkaufsrecht (Ziff. 4.14.)
- Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen des Baurechtsvertrags (Ziff. 4.27)

4.31. Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

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

Der Vertreter der Bauberechtigten erklärt in deren Namen sowie als Vizepräsident des Verwaltungsrates der ZSC Lions Arena Immobilien AG, dass

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

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

4.32. Vertretungen

Die Grundeigentümerin ist heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch Herr Sven Sennrich, Projektleiter Immobiliengeschäfte.

Die Bauberechtigte ist heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten von Herr Peter Zahner, geb. 19.01.1961.

Zürich, den 27.08.2015

Für die Grundeigentümerin:

Stadt Zürich



.....
Sven Sennrich, mit Vollmacht

Für die Bauberechtigte:

ZSC Lions Arena Immobilien AG



.....
Peter Zahner

Diese Urkunde samt Plan enthält den mir mitgeteilten, übereinstimmenden Willen der Parteien. Sie ist von den in der Urkunde genannten erschienenen Personen auf unserer Amtsstelle an der Altstetterstrasse 142 in 8048 Zürich in meiner Gegenwart gelesen, genehmigt und dann unterzeichnet worden.

Zürich, den 27.08.2015, 10 : 45 Uhr



NOTARIAT ALTSTETTEN-ZÜRICH

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "C. Jemai".

Carmen Jemai, Notar-Stv.

Bestätigung des Notariates Altstetten-Zürich

Heute öffentlich beurkundet.

Zürich, den 27.08.2015



NOTARIAT ALTSTETTEN-ZÜRICH

Carmen Jemai, Notar-Stv.

Vertrag über die Gewährung eines Darlehens

zwischen der

STADT ZÜRICH

vertreten durch
Finanzdepartement Stadt Zürich

(nachstehend die «**Stadt**»)

und der

ZSC Lions Arena Immobilien AG

(nachstehend die «**Gesellschaft**», zusammen mit der Stadt die «**Parteien**»)

betreffend

**verzinsliches, rückzahlungspflichtiges Darlehen von
maximal 120 Mio. Franken mit einer Laufzeit von 65
Jahren**

1 0
Lm 1

Präambel

Die ZSC/GCK Lions Organisation gehört mit 65 Teams und über 1250 Spielerinnen und Spielern zu einer der grössten Eishockey-Organisationen in Europa und einer der grössten Sportnachwuchsorganisationen der Schweiz.

Die aktuelle Situation im Hallenstadion ist sowohl für die ZSC/GCK Lions Organisation wie auch für die Betreiber des Hallenstadions nicht optimal. Deshalb bestehen seit 2009, in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich, Bestrebungen, die unbefriedigende Situation zu verbessern. Es hat sich gezeigt, dass die gewünschten Ziele nur über eine für die ZSC/GCK Lions Organisation eigene Eishockey- und Sportarena in Zürich-Altstetten zu erreichen sind. Diese soll auch die Verwaltungseinheiten der Sportorganisation zusammenfassen können und soll durch eine private Bauherrin («ZSC Lions Arena Immobilien AG») erstellt, bzw. durch eine private Stadionbetreiberin («Betriebs AG») betrieben werden.

Die Eishockey- und Sportarena soll eine Sportstätte von nationaler Bedeutung werden. Die ZSC/GCK Lions Organisation ist mit der Stadt Zürich eng verbunden. Die Stadt Zürich hat deshalb ein Interesse daran, dass diese langfristig den sportlichen Erfolg sowohl im Spitzensport als auch in der Nachwuchsausbildung erhalten können. Mit einer eigenen Arena kann dazu eine wichtige Voraussetzung geschaffen werden.

Die Stadt unterstützt das Vorhaben der ZSC/GCK Lions Organisation mit der Abgabe von Land im Baurecht (Regelung im Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Zürich und der ZSC Lions Arena Immobilien AG) und einem Darlehen (Regelung im Darlehensvertrag zwischen der Stadt Zürich und der ZSC Lions Arena Immobilien AG). Zudem leistet sie einen jährlichen Beitrag zur Deckung des Defizits für die infrastrukturelle Bereitstellung der Arena (Regelung im Betriebsbeitragsvertrag zwischen der Stadt Zürich und der ZSC Lions Arena Immobilien AG).

1. Einräumung

- 1.1. Die Stadt verpflichtet sich zur Gewährung eines verzinslichen Darlehens im Gesamtbetrag von maximal CHF 120 Mio. (in Worten: Schweizerfranken einhundertzwanzigmillionen; nachstehend «**Darlehensbetrag**») i.S.v. Art. 312 ff. des Obligationenrechts.
- 1.2. Die Gesellschaft ist berechtigt, nicht aber verpflichtet, die Auszahlung des Darlehensbetrages nach Massgabe und im Rahmen des Darlehensvertrages in Tranchen zu beantragen (nachfolgend Ziff. 4 des Darlehensvertrages).

2. Zweck

- 2.1. Das Darlehen dient ausschliesslich der Finanzierung der Baukosten zur Erstellung eines Eishockey-Stadions an der Vulkanstrasse in Zürich-Altstetten gemäss Finanzierungskonzept, welches in der Weisung abgebildet und integrierter Bestandteil des vorliegenden Darlehensvertrages ist.
- 2.2. Das Darlehen darf von der Gesellschaft ausschliesslich zum in Ziff. 2.1 genannten Zweck verwendet werden.

3. Massnahmen zur Zwecksicherung

- 3.1. Der Verwaltungsrat der Gesellschaft verpflichtet sich, ein externes Controlling für die gesamte Dauer der Realisierung des Projekts einzusetzen (vom Zeitpunkt der Gemeindeabstimmung über die Ausrichtung des Darlehens durch die Stadt bis zur Genehmigung der Bauabrechnung). Die Gesellschaft und die Stadt einigen sich auf eine Stelle, die mit dem Controlling des Projektfortschritts und des damit verbunden Zahlungsplans beauftragt wird. Die Gesellschaft und die Stadt einigen sich zudem auf ein Pflichtenheft für die mit den oben aufgeführten Aufgaben beauftragte Stelle zur Verdeutlichung des Baufortschritts im Verhältnis zum Zahlungsplan sowie zur Kostenkontrolle.

- 3.2. Die Stadt ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, jederzeit auf eigene Kosten Dritte zur Überprüfung der Einhaltung der Pflichtenhefte und der damit verbundenen Erkenntnisse beizuziehen. Die Gesellschaft gewährt solchen Dritten Akteneinsichtsrecht betreffend die im Zusammenhang mit der Überprüfung nötigen Dokumente oder stellt das Akteneinsichtsrecht bei der mit dem Controlling beauftragten Stelle sicher.

4. Darlehenstranchen

- 4.1. Die Gesellschaft hat im Rahmen der städtischen Weisung einen finanziellen Zahlungsplan erstellt, aus dem u.a. auch der Bezug der Darlehenstranchen für das Bauverfahren ersichtlich ist. Der finanzielle Businessplan und demzufolge auch der Zahlungsplan werden nach jedem massgeblichen Projektfortschritt angepasst, mindestens aber einmal im Jahr aktualisiert. Spätestens per 30. Juni muss die Gesellschaft der Stadt den aktualisierten Zahlungsplan als Basis für den städtischen Budgetierungsprozess einreichen.
- 4.2. Die erste Tranche des Darlehensbetrages kann erst dann zur Auszahlung beantragt werden, nachdem die Gesellschaft auf Basis des aktuellen Geschäftsabschlusses respektive des Baufortschrittscontrollings aufzeigt, dass das von ihrem Aktionariat zur Verfügung gestellte Aktienkapital zu 90% für den Bau investiert wurde.
- 4.3. Die Gesellschaft kann in der Folge Darlehenstranchen von mindestens CHF 10 Mio. beanspruchen, wobei sich die jeweilige Höhe der Tranchen nach dem regelmässig zu aktualisierenden Zahlungsplan richtet.
- 4.4. Wünscht die Gesellschaft eine Darlehenstranche zu beanspruchen, so hat sie dies der Stadt spätestens 40 Tage vor dem gewünschten Auszahlungstermin schriftlich unter Beibringung eines Zahlungsplans und Nennung des gewünschten Auszahlungsbetrages anzuzeigen. Die Gesellschaft legt mit dem Zahlungsgesuch ebenfalls schriftlich dar, dass die Höhe der Darlehenstranche durch den aktuellen und geplanten Baufortschritt gerechtfertigt ist.

Die Auszahlung der jeweiligen Darlehenstranchen steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Budgetkredits durch den Gemeinderat.

Vorbehältlich anderslautender, zum dannzumaligen Zeitpunkt geltende Bestimmungen, ruft der Stadtrat (oder die dannzumal hierfür zuständige Organisationseinheit) bei einer Abweisung des Budgetkredits durch den Gemeinderat die zuständige Aufsichtsbehörde an. Der Stadtrat (oder die dannzumal zuständige Organisationseinheit) wirkt nach seinen Möglichkeiten darauf hin, dass die vertraglichen Bestimmungen durchgesetzt werden können.

- 4.5. Die Auszahlung der Darlehenstranchen erfolgt auf ein von der Gesellschaft zu bezeichnendes und separat für diesen Zweck eingerichtetes Konto.
- 4.6. Die Auszahlung einer Darlehenstranche ist an folgende Voraussetzungen gebunden (massgebend ist der Auszahlungstag):
 - a) die Gesellschaft legt gem. obstehender Ziff. 4.2 nachvollziehbar dar, dass die Beanspruchung gemäss Baufortschritt gerechtfertigt und für die ordnungsgemässe Weiterführung des Bauprojekts nach den üblichen Gepflogenheiten erforderlich ist bzw. dass der Darlehenszweck gewahrt bleibt;
 - b) die Gesellschaft befindet sich mit der Zahlung der Darlehenszinse nicht in Verzug;
 - c) die Gesellschaft ist zum Zeitpunkt der Auszahlung nicht überschuldet;
 - d) über die Gesellschaft wurde im Zeitpunkt der Auszahlung weder der Konkurs i.S.d. SchKG amtlich angedroht, noch ist ein Konkursbegehren gegen die Gesellschaft rechtshängig;
 - e) das Controlling gem. obstehender Ziff. 3.1 ist nach wie vor eingesetzt;
 - f) der vorliegende Darlehensvertrag ist ungekündigt;
 - g) die beantragte Darlehenstranche dient vollständig dem Darlehenszweck;
 - h) die Zusicherungen und Informationspflichten der Stadt gem. nachstehender Ziff. 11 sind erfüllt.



5. Verzinsung des Darlehens

- 5.1. Das Darlehen ist nach Massgabe der bezogenen Darlehenstranchen während der gesamten Laufzeit verzinslich.
- 5.2. Der Zinssatz für die beanspruchten Darlehenstranchen beträgt bis und mit 25. Juni 2040 1.6 % per annum. Die von der Gesellschaft zu entrichtenden Darlehenszinsen ab dem 26. Juni 2040 bis zum Ende der Vertragslaufzeit werden von der Stadt zu gegebener Zeit neu festgelegt und orientieren sich am dannzumaligen Selbstkostensatz der Stadt (=Zinssatz der Stadt für die extern zu beschaffenden Fremdmittel).
- 5.3. Der jährliche Zins wird auf Basis von 360 Tagen und der effektiven Auszahlung der jeweiligen Darlehenstranchen berechnet.
- 5.4. Der Zins wird halbjährlich, d.h. jeweils per 30. Juni und 31. Dezember zur Zahlung fällig (massgebend ist der Zahlungseingang auf dem Konto der Begünstigten). Eine Verrechnung ist ausgeschlossen.

6. Verzugszins

- 6.1. Die Gesellschaft gerät in Verzug, sollte sie die Zinstermine gem. obstehender Ziff. 5.4. und / oder die Teilrückzahlungstermine gem. untenstehender Ziff. 8.2. unbenutzt verstreichen lassen.
- 6.2. Kommt die Gesellschaft mit den Zins- und/oder Rückzahlungen in Verzug, so schuldet sie ab dem auf den Zinsfälligkeit- oder Rückzahlungstag folgenden Tag einen Verzugszins von 5 Prozent per annum (Art. 104 Abs. 1 OR).

7. Laufzeit

- 7.1. Die Laufzeit des Darlehens beträgt 65 Jahre ab Auszahlung der ersten Darlehenstranche an die Gesellschaft.

8. Rückzahlungen

- 8.1. Während den ersten fünf Jahren der Laufzeit des Darlehens hat die Gesellschaft keine Rückzahlungen des Darlehensbetrages zu leisten.
- 8.2. Spätestens ab dem sechsten Jahr der Laufzeit des Darlehens leistet die Gesellschaft jährliche Teilrückzahlungen von CHF 2 Millionen. Diese werden halbjährlich fällig, jeweils je CHF 1 Million per 30. Juni und 31. Dezember (fristwährend ist der Zahlungseingang auf dem Konto der Begünstigten). Eine Verrechnung ist ausgeschlossen.
- 8.3. Freiwillige zusätzliche Teilrückzahlungen oder die freiwillige, vorzeitige Gesamtrückzahlung des Darlehensbetrages sind jederzeit möglich.
- 8.4. Teil- oder Gesamtrückzahlung sind auf ein von der Stadt zu bezeichnendes Konto zu leisten.
- 8.5. Allfällige Gewinne der Gesellschaft sind zu drei Vierteln für zusätzliche Teilrückzahlungen zu verwenden und jeweils bis spätestens 30. Juni des Folgejahrs nach Voranzeige zu bezahlen. Ein Viertel des Gewinns ist für die Bildung von Reserven zur Stärkung des Eigenkapitals zu verwenden.

9. Besicherung

- 9.1. Die Gesellschaft verpflichtet sich, zur Sicherstellung des Darlehens zugunsten der Stadt folgendes Grundpfandrecht errichten zu lassen:

Fr. 120'000'000 Registerschuldbrief
1. Pfandstelle, Maximalzinsfuss 9 % p.a.
ohne Nebenrang

Pfandobjekt: im Stadtquartier Altstetten-Zürich
Hauptbuchblatt
selbständiges und dauerndes Baurecht für eine
Eishockey- und Sportarena mit einer Dauer von vorerst 62
Jahren
im Sinn der Artikel 675 und 779 ff ZGB mit Sonderrecht auf
GB Kat.-Nr. Plan
mit der darauf zu errichtenden Eishockey- und Sportarena

Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten laut
Grundbuch

- 9.2. Sämtliche Gebühren für die Errichtung und Eintragung des Grundpfandrechts gehen zulasten der Gesellschaft.
- 9.3. Die Errichtung und der Bestand des Grundpfandrechts ist Voraussetzung für den Bezug von Darlehenstranchen.

10. Vertragsbeginn / Vertragsdauer / Kündigung

- 10.1. Der vorliegende Darlehensvertrag tritt nach dessen Unterzeichnung durch die Vertragsparteien unter der aufschiebenden Wirksamkeitsbedingung des rechtskräftigen, zu vorliegender Darlehensgewährung zustimmenden Gemeindebeschlusses.
- 10.2. Die Vertragsdauer endet mit Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer, mit vorzeitiger Kündigung oder mit vorzeitiger Rückzahlung des beanspruchten Darlehens.
- 10.3. Mit Beendigung der Vertragsdauer gem. obstehender Ziff. 10.2. sind der gesamte, bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht zurückbezahlte Darlehensbetrag, die bis zu diesem Zeitpunkt ausstehenden Darlehenszinse und allfällige Verzugszinse vollständig zurückzubezahlen. Die Bau-Schlussabrechnung gem. Ziff. 12.4. ist auch bei vorzeitiger Beendigung (d.h. bei vorzeitiger Kündigung oder vorzeitiger Rückzahlung) einzureichen.

10.4. Vorzeitige Kündigung

Die nachfolgenden Sachverhalte berechtigen die Stadt, den vorliegenden Darlehensvertrag vorzeitig mit einer Kündigungsfrist von 60 Kalendertagen zu kündigen:

- a) der Zweck des Darlehens kann auf Dauer nicht mehr erreicht werden;
- b) die Gesellschaft verletzt explizit genannte Pflichten im vorliegenden Darlehensvertrag in so schwerer Weise, dass der Stadt die Weiterführung dieses Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann (insbesondere durch zweckwidrige Verwendung des Darlehensbetrages und durch Verletzung der Zusicherungen).
- c) über die Gesellschaft wurde der Konkurs eröffnet;
- d) die Gesellschaft wird aufgelöst, verlegt ihren Sitz von der Schweiz ins Ausland, verhindert die Abordnung einer Vertreterin oder eines Vertreters der Stadt in den Verwaltungsrat der Gesellschaft, lässt die Jahresrechnung der Gesellschaft nicht ordentlich prüfen (Ziff.12.3.) oder wandelt ihre Rechtsform in eine andere Gesellschaftsform als eine Aktiengesellschaft um;
- e) die Gesellschaft ist seit mehr als 90 Kalendertagen mit der Bezahlung von Darlehenszinsen oder Rückzahlungsverpflichtungen in Verzug;

10.5. Die vorzeitige Kündigung hat zur Folge, dass mit sofortiger Wirkung keine weiteren Darlehenstranchen mehr beansprucht werden können. Mit Ablauf der Kündigungsfrist sind der gesamte, bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht zurückbezahlte Darlehensbetrag, die bis zu diesem Zeitpunkt ausstehenden Darlehenszinse und allfällige Verzugszinse vollständig zurückzubezahlen.

10.6. Sollte der Darlehenszweck auf Dauer nicht mehr erreicht werden können und hat die Gesellschaft noch keine Darlehenstranche bezogen, so kann die Gesellschaft den vorliegenden Darlehensvertrag vorzeitig mit einer Kündigungsfrist von 60 Kalendertagen kündigen. Für die vor- und ausservertraglichen Kosten gilt auch diesfalls untenstehende Ziff. 16.2.

11. Zusicherungen und Informationspflichten

11.1. Zusicherungen

Die Gesellschaft gibt ab Unterzeichnung des Darlehensvertrages folgende Zusicherungen ab:

- a) Rechtsstellung: Die Gesellschaft ist eine ordnungsgemäss errichtete und unter Schweizer Recht bestehende Aktiengesellschaft mit Sitz in der Schweiz, sie ist partei- und prozessfähig, ihr Kapital ist voll einbezahlt, bar liberiert und ihr steht die uneingeschränkte Verfügungsgewalt über ihre Aktiven zu.
- b) Gesetzeskonformität: Die Unterzeichnung, Durchführung und Erfüllung dieses Darlehensvertrags verletzen keine auf sie anwendbaren Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Weisungen.
- c) Rechtsgültigkeit dieses Darlehensvertrages: Die Gesellschaft hat sämtliche gesellschaftsrechtlichen Handlungen vorgenommen und Genehmigungen eingeholt, die erforderlich sind, um den Darlehensvertrag rechtsgültig abzuschliessen und die darunter bestehenden Verpflichtungen zu erfüllen.
- d) Die Gesellschaft weist das Darlehen in der Bilanz als «Darlehen Stadt Zürich» aus.
- e) Die Gesellschaft stellt statutarisch sicher, dass die Stadt während der gesamten Laufzeit des Darlehensvertrags das Recht hat, eine Vertreterin oder einen Vertreter gemäss Art. 762 Abs. 1 OR in den Verwaltungsrat abzuordnen.

Eine Kumulierung der Anzahl Vertreterinnen oder Vertreter der Stadt aufgrund der weiteren Verträge (Vertrag über die Gewährung eines jährlichen Beitrags für den Betrieb der ZSC Arena der Gesellschaft, Baurechtsvertrag) ist ausgeschlossen.

11.2. Informationspflichten

Die Gesellschaft verpflichtet sich, das Finanzdepartement der Stadt über wesentliche Veränderungen, welche die Verpflichtungen aus diesem Darlehensvertrag tangieren könnten, umgehend zu informieren. Die Parteien definieren „wesentliche Veränderungen“ abschliessend wie folgt (diese Informationspflichten schränken die Informationsrechte des von der Stadt abgeordneten Verwaltungsrats nicht ein):

- a) die Gesellschaft erleidet einen Kapitalverlust oder ist überschuldet;
- b) Wechsel des wirtschaftlich Berechtigten an mehr als 33.3 % des Gesellschaftskapitals;
- c) Die Gesellschaft führt (passiv oder aktiv) einen Rechtsstreit mit einem Streitwert von CHF 250'000.00 oder mehr je Einzelfall oder führt kumuliert rechtshängige Rechtsstreite im Umfang von CHF 1'000'000.00 oder mehr;
- d) Die Gesellschaft wird für einen Betrag von mehr als CHF 250'000.00 betrieben ohne dass fristgerecht Rechtsvorschlag erhoben wurde oder ein solcher rechtskräftig beseitigt wurde;
- e) Wechsel des CEO.

12. Abtretung / sonstige Pflichten

12.1. Die Gesellschaft ist nicht berechtigt, Rechte und/oder Pflichten aus diesem Vertrag ganz oder teilweise an einen Dritten abzutreten, ohne dass die Stadt einer solchen Abtretung vorgängig schriftlich zugestimmt hat.

12.2. Die Stadt darf Rechte und Pflichten aus diesem Darlehensvertrag an von ihr beherrschte juristische Personen des privaten oder öffentlichen Rechts nur mit Zustimmung der Gesellschaft abtreten.

12.3. Die Gesellschaft lässt ihre Jahresrechnung durch eine Revisionsstelle ordentlich prüfen, dies selbst dann, wenn das Gesetz keine ordentliche Revision der Jahresrechnung verlangt.

12.4. Spätestens ein Kalenderjahr nach Beginn der Nutzung der Eishockey- und Sportarena oder von der letzten Zahlung an gerechnet, hat die Gesellschaft der Stadt eine von ihrer Revisionsstelle geprüfte Bau-Schlussabrechnung einzureichen. Diese dient der Stadt als Grundlage für die Abrechnung des aus diesem Darlehensvertrag entstandenen Verpflichtungskredits. Die Bau-Schlussabrechnung muss von der Stadt genehmigt werden.

13. Vertragsänderungen

13.1. Dieser Darlehensvertrag ersetzt alle diesbezüglichen früheren schriftlichen oder mündlichen Abreden.

13.2. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags müssen schriftlich vereinbart werden. Entsprechendes gilt auch für diese Schriftformklausel.

14. Teilnichtigkeit

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht tangiert. Die ungültige Bestimmung soll durch eine gültige Vereinbarung, welche dem Zweck der ungültigen Bestimmung am nächsten kommt, ersetzt werden. Sollte dieser Vertrag für bestimmte Fragen keine Bestimmung enthalten, so verpflichten sich die Parteien, unter Berücksichtigung des Sinns und Zwecks dieses Vertrags, für eine Lösung Hand zu bieten.

15. Anwendbares Recht / Gerichtsstand

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

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

16. Vorbehalt / vor- und ausservertragliche Kosten

16.1. Die Wirksamkeit dieses Vertrages steht unter dem in Ziff. 10.1. genannten Vorbehalt der Zustimmungen der zuständigen Instanzen der Stadt.

16.2. Die Parteien tragen ihre vor- und ausservertraglichen Kosten selber (z.B. werden die aufgelaufenen Finanzierungskosten für die aufgenommenen Mittel von der Stadt übernommen, sollte die Erstellung der Eishockey- und Sportarena nicht zustande kommen).

Ort/Datum:

26.8.2015

Für die Stadt:



Stadt Zürich

Vorsteher des Finanzdepartements

Daniel Leupi

Ort/Datum:

Zürich, 26-08-2015

Für die Gesellschaft:



ZSC Lions Arena Immobilien AG

Hans-Peter Schwald

Ort/Datum:

Zürich, 26.8.2015

Für die Gesellschaft:



ZSC Lions Arena Immobilien AG

Peter Zahner

Vertrag

zwischen der

Stadt Zürich

vertreten durch

Schul- und Sportdepartement, Amtshaus Parkring 4, Postfach, 8027 Zürich

(nachstehend die «Stadt»)

und der

ZSC Lions Arena Immobilien AG

(nachstehend die «Gesellschaft»)

(nachstehend «Stadt» und «Gesellschaft» zusammen die «Parteien»)

betreffend

**Gewährung eines jährlichen Beitrags
zur Deckung des Defizits der Infrastrukturkosten
der ZSC Lions Arena Immobilien AG**

Präambel

Die ZSC/GCK Lions Organisation gehört mit 65 Teams und über 1250 Spielerinnen und Spielern zu einer der grössten Eishockey-Organisationen in Europa und einer der grössten Sportnachwuchsorganisationen der Schweiz.

Die aktuelle Situation im Hallenstadion ist sowohl für die ZSC/GCK Lions Organisation wie auch für die Betreiber des Hallenstadions nicht optimal. Deshalb bestehen seit 2009, in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich, Bestrebungen, die unbefriedigende Situation zu verbessern. Es hat sich gezeigt, dass die gewünschten Ziele nur über eine für die ZSC/GCK Lions Organisation eigene Eishockey- und Sportarena in Zürich-Altstetten zu erreichen sind. Diese soll auch die Verwaltungseinheiten der Sportorganisation zusammenfassen können und soll durch eine private Bauherrin («ZSC Lions Arena Immobilien AG») erstellt, bzw. durch eine private Stadionbetreiberin («Betriebs AG») betrieben werden.

Die Eishockey- und Sportarena soll eine Sportstätte von nationaler Bedeutung werden. Die ZSC/GCK Lions Organisation ist mit der Stadt Zürich eng verbunden. Die Stadt Zürich hat deshalb ein Interesse daran, dass diese langfristig den sportlichen Erfolg sowohl im Spitzensport als auch in der Nachwuchsausbildung erhalten können. Mit einer eigenen Arena kann dazu eine wichtige Voraussetzung geschaffen werden.

Die Stadt unterstützt das Vorhaben der ZSC/GCK Lions Organisation mit der Abgabe von Land im Baurecht (Regelung im Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Zürich und der ZSC Lions Arena Immobilien AG) und einem Darlehen (Regelung im Darlehensvertrag zwischen der Stadt Zürich und der ZSC Lions Arena Immobilien AG). Zudem leistet sie einen jährlichen Beitrag zur Deckung des Defizits für die infrastrukturelle Bereitstellung der Arena (Regelung im Betriebsbeitragsvertrag zwischen der Stadt Zürich und der ZSC Lions Arena Immobilien AG).

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen des vorliegenden Vertrags sind die diesem Vertrag vorausgesetzten, noch zu ergehenden Beschlüsse des Stadtrats, des Gemeinderats sowie der Gemeinde selber.

2. Vertragsgegenstand

Gegenstand des vorliegenden Vertrags bildet die Gewährung eines jährlichen Beitrags von CHF 2'000'000.00 (nachstehend «Betriebsbeitrag») zur Deckung des Defizits der Infrastrukturkosten der ZSC Arena in Zürich-Altstetten durch die Stadt.

Dies insbesondere in Anerkennung, dass die zukünftige Arena eine Sportstätte von nationaler Bedeutung sein wird und gleichzeitig der Grundstein für die Zukunft einer der grössten Sportnachwuchsorganisationen der Schweiz gelegt wird.

3. Vertragsbeginn / ordentliche Vertragsdauer

Der vorliegende Vertrag tritt mit der rechtskräftigen Unterzeichnung unter der aufschiebenden Wirksamkeitsbedingung des rechtskräftigen, zu vorliegendem Vertrag zustimmenden Gemeindebeschluss in Kraft und ist bis zum 31. Dezember 2084 gültig.

4. Betrieb der Arena durch die Gesellschaft

4.1 Die Gesellschaft verpflichtet sich, dafür zu sorgen, dass die Arena wirtschaftlich und kostengünstig betrieben und in gutem Zustand erhalten wird.

4.2 Die Gesellschaft verpflichtet sich, dafür zu sorgen, dass die für den Betrieb der Arena notwendigen und zur Vermeidung wesentlicher finanzieller Risiken angezeigten Versicherungen abgeschlossen werden.

5. Gewährung des Betriebsbeitrags an die Gesellschaft

5.1 Die Gesellschaft ist berechtigt, jährlich den Betriebsbeitrag gemäss dem vorliegenden Vertrag zu beantragen.

- 5.2 Die Stadt verpflichtet sich, der Gesellschaft den Betriebsbeitrag jährlich zu gewähren, sofern die Voraussetzungen gemäss Ziffer 7.3 des vorliegenden Vertrags eingehalten sind.

6. Verwendung des Betriebsbeitrags

- 6.1 Der Betriebsbeitrag wird von der Gesellschaft zur Deckung des Defizits der Infrastrukturkosten der Arena verwendet.
- 6.2 Die Gesellschaft beziehungsweise deren Aktionäre verzichten auf eine Gewinnausschüttung, solange der Betriebsbeitrag durch die Gesellschaft in Anspruch genommen wird. Allfällige in der Jahresrechnung ausgewiesene Gewinne der Gesellschaft sind zu drei Vierteln für zusätzliche Teilrückzahlungen des Darlehens der Stadt zu verwenden und jeweils bis spätestens 30. Juni des Folgejahrs nach Voranzeige zu leisten. Ein Viertel des Gewinns ist für die Bildung von Reserven zur Stärkung des Eigenkapitals zu verwenden.
- 6.3 Falls die Gesellschaft den Betriebsbeitrag nicht im Sinne von Ziffer 6.1 verwendet, wird der Anspruch auf weitere Betriebsbeiträge nach zweimaliger Aufforderung der Stadt an die Gesellschaft, diesen Umstand zu korrigieren, sistiert. Falls der Betriebsbeitrag nur zu einem Teil zweckwidrig verwendet wird, wird der Anspruch auf weitere Betriebsbeiträge in der Höhe des zweckwidrig verwendeten Teils sistiert.
- 6.4 Weist die Gesellschaft nach, dass sie nachträglich andere Mittel in der Höhe des zweckwidrig verwendeten Teils des Beitrags zur Deckung des Defizits der Infrastrukturkosten der Arena aufgewendet hat, lebt der Anspruch auf weitere Betriebsbeiträge der Stadt wieder auf.

7. Auszahlung des Betriebsbeitrags

- 7.1 Der Anspruch auf die Gewährung des Betriebsbeitrags entsteht am 1. Januar desjenigen Jahres, in dem der offizielle Spielbetrieb für die nationale Meisterschaft in der Arena aufgenommen wird.
- 7.2 Die Auszahlung des Betriebsbeitrags erfolgt vorschüssig auf Basis eines vom Verwaltungsrat der Gesellschaft genehmigten Budgets jeweils für die Dauer eines Geschäftsjahrs von zwölf Monaten.
- 7.3 Damit die Stadt den Betriebsbeitrag an die Gesellschaft auszahlt, müssen folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein:

- a) Die Gesellschaft hat der Stadt mindestens 60 Tage vor dem gewünschten Auszahlungsdatum ein rechtsgültig unterzeichnetes Auszahlungsgesuch gestellt;
 - b) Dem Auszahlungsgesuch liegt das vom Verwaltungsrat der Gesellschaft genehmigte Budget für das jeweilige Geschäftsjahr bei, das auch vom städtischen Vertreter bzw. von der städtischen Vertreterin im Verwaltungsrat der Gesellschaft gut geheissen worden ist;
 - c) Es ist zu keiner rechtskräftig festgestellten Verletzung von Bestimmungen des vorliegenden Vertrags oder des Baurechtsvertrags oder des Darlehensvertrags zwischen der Stadt und der Gesellschaft gekommen.
- 7.4 Ist zum Zeitpunkt der Prüfung des zugestellten Auszahlungsgesuchs eine der Voraussetzungen gemäss Ziff. 7.3 nicht erfüllt und korrigiert die Gesellschaft diesen Umstand auf Mahnung der Stadt hin nicht innert 30 Tage, entfällt der Anspruch der Gesellschaft auf Auszahlung des Betriebsbeitrags. Erfüllt die Gesellschaft die Voraussetzungen zu einem späteren Zeitpunkt wieder, so ist sie berechtigt, ein neuerliches Auszahlungsgesuch einzureichen.
- 7.5 Bei erfüllten Voraussetzungen gemäss Ziff. 7.3 erfolgt die Auszahlung des Betriebsbeitrags durch die Stadt auf ein von der Gesellschaft zu bezeichnendes Konto.

8. Überprüfung und Anpassung des Betriebsbeitrages

8.1 Grundsätzliches

Der Betriebsbeitrag wird bis zum Ablauf der ordentlichen Vertragsdauer gemäss Ziffer 3 von der Stadt entrichtet.

8.2 Anpassung des Betriebsbeitrages

Die Parteien vereinbaren als Bemessungsgrundlage für die Anpassung des Betriebsbeitrages was folgt:

- a) Solange die Gesellschaft (a) mehr als CHF 4'000'000.00 p.a. für die Zinszahlung und die Amortisation zu leisten hat (=Sockelbetrag) und (b) die Eigenkapitalquote kleiner 50% ist, wird der Betriebsbeitrag nicht angepasst;
- b) Sobald die Gesellschaft (a) weniger als CHF 4'000'000.00 p.a. für die Zinszahlung und die Amortisation zu leisten hat (=Sockelbetrag) und (b) die Eigenkapitalquote grösser 50% ist, kann die Stadt den Betriebsbeitrag anpassen. Die

maximale Anpassungshöhe bemisst sich aus der Differenz zwischen dem Sockelbetrag und der effektiven Belastung aus Zinszahlung und Amortisation für die Gesellschaft.

9. Automatische Auflösung des Vertrags

Der vorliegende Vertrag wird automatisch und ohne weiteres aufgelöst, falls das gesamte Darlehen der Stadt zurück bezahlt worden ist und zudem der Betrieb der Arena ohne Betriebsbeitrag kostendeckend erfolgen kann.

10. Zusicherungen und Informationspflichten

10.1 Zusicherungen

Die Gesellschaft gibt ab Unterzeichnung des Betriebsbeitragsvertrags folgende Zusicherungen ab:

- a) Rechtsstellung: Die Gesellschaft ist eine ordnungsgemäss errichtete und unter Schweizer Recht bestehende Aktiengesellschaft mit Sitz in der Schweiz, sie ist partei- und prozessfähig, ihr Kapital ist voll einbezahlt, bar liberiert und ihr steht die uneingeschränkte Verfügungsgewalt über ihre Aktiven zu.
- b) Gesetzeskonformität: Die Unterzeichnung, Durchführung und Erfüllung dieses Betriebsbeitragsvertrages verletzen keine auf sie anwendbaren Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Weisungen.
- c) Rechtsgültigkeit dieses Betriebsbeitragsvertrages: Die Gesellschaft hat sämtliche gesellschaftsrechtlichen Handlungen vorgenommen und Genehmigungen eingeholt, die erforderlich sind, um den Betriebsbeitragsvertrag rechtsgültig abzuschliessen und die darunter bestehenden Verpflichtungen zu erfüllen.
- d) Nutzung Arena durch Stadt für Veranstaltungen: Der Stadt wird das Recht eingeräumt, die Trainingshalle in der Arena während maximal zehn Tagen pro Jahr für sportliche oder andere nicht kommerzielle Zwecke in Absprache mit der ZSC/GCK Lions Organisation ohne Verrechnung der ordentlichen Mietkosten zu nutzen.

- e) Die Gesellschaft weist den Betriebsbeitrag in der Jahresrechnung als «Betriebsbeitrag Stadt Zürich» aus.
- f) Die Gesellschaft stellt statutarisch sicher, dass die Stadt während der gesamten Laufzeit des Betriebsbeitragsvertrags das Recht hat, eine Vertreterin oder einen Vertreter gemäss Art. 762 Abs. 1 OR in den Verwaltungsrat abzuordnen.

Eine Kumulierung der Anzahl Vertreterinnen oder Vertreter der Stadt aufgrund der weiteren Verträge (Darlehensvertrag, Baurechtsvertrag) ist ausgeschlossen.

10.2 Informationspflichten

Die Gesellschaft verpflichtet sich, das Schul- und Sportdepartement der Stadt über wesentliche Veränderungen, welche die Verpflichtungen aus diesem Betriebsbeitragsvertrag tangieren könnten, umgehend zu informieren. Die Parteien definieren „wesentliche Veränderungen“ abschliessend wie folgt (diese Informationspflichten schränken die Informationsrechte des von der Stadt abgeordneten Verwaltungsrats nicht ein):

- a) die Gesellschaft erleidet einen Kapitalverlust oder ist überschuldet;
- b) Wechsel des wirtschaftlich Berechtigten an mehr als 33.3 % des Gesellschaftskapitals;
- c) Die Gesellschaft führt (passiv oder aktiv) einen Rechtsstreit mit einem Streitwert von CHF 250'000.00 oder mehr je Einzelfall oder führt kumuliert rechtshängige Rechtsstreite im Umfang von CHF 1'000'000.00 oder mehr;
- d) Die Gesellschaft wird für einen Betrag von mehr als CHF 250'000.00 betrieben ohne dass fristgerecht Rechtsvorschlag erhoben wurde oder ein solcher rechtskräftig beseitigt wurde;
- e) Wechsel des CEO.

Handwritten signature and initials

11. Folgen eines Verstosses gegen Bestimmungen von Ziff. 10

Verstösst die Gesellschaft gegen eine Bestimmung von Ziff. 10, entfällt der Anspruch auf weitere Gewährung des Betriebsbeitrags bis die Gesellschaft die entsprechende Zusicherung wieder erfüllt.

12. Abtretung / sonstige Pflichten

- 12.1 Die Gesellschaft ist nicht berechtigt, Rechte und/oder Pflichten aus diesem Vertrag ganz oder teilweise an einen Dritten abzutreten, ohne dass die Stadt einer solchen Abtretung vorgängig schriftlich zugestimmt hat.
- 12.2 Die Stadt darf Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag an von ihr beherrschte juristische Personen des privaten oder öffentlichen Rechts nur mit Zustimmung der Gesellschaft abtreten.
- 12.3 Die Gesellschaft lässt ihre Jahresrechnung durch eine Revisionsstelle ordentlich prüfen, des selbst dann, wenn das Gesetz keine ordentliche Revision der Jahresrechnung verlangt.

13. Vertragsänderungen

- 13.1 Dieser Vertrag ersetzt alle diesbezüglichen früheren schriftlichen oder mündlichen Abreden.
- 13.2 Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags müssen schriftlich vereinbart werden. Entsprechendes gilt auch für diese Schriftformklausel.

14. Teilnichtigkeit

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht tangiert. Die ungültige Bestimmung soll durch eine gültige Vereinbarung, welche dem Zweck der ungültigen Bestimmung am nächsten kommt, ersetzt werden. Sollte dieser Vertrag für bestimmte Fragen keine Bestimmung enthalten, so verpflichten sich die Parteien, unter Berücksichtigung des Sinns und Zwecks dieses Vertrags, für eine Lösung Hand zu bieten.

15. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

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

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

Ort/Datum:

Zürich, 26. 8. 2014

Für die Stadt:

Lauber

Stadt Zürich,
Vorsteher Schul- und Sportdepartement
Stadtrat Gerold Lauber

Ort/Datum:

Zürich, 26-08-2014

Für die Gesellschaft:

Schwald

ZSC Lions Arena Immobilien AG
Hans-Peter Schwald

Für die Gesellschaft:

Zahner

ZSC Lions Arena Immobilien AG
Peter Zahner

Vereinbarung betreffend Namensvergabe (Naming Right) der Eishockey- und Sportarena

1. Einleitung

Da die Situation im Hallenstadion aus verschiedenen Gründen nicht optimal ist, haben sich die ZSC Lions für den Bau und Betrieb einer eigenen Eishockey- und Sportarena in Altstetten entschieden.

Der Bau und der Betrieb der ZSC Lions Arena wird durch eine private Bauherrin (der „Immobilien AG“) bzw. durch eine private Stadionbetreiberin (der „Betriebs AG“) realisiert werden.

Nebst diversen anderen Finanzierungsquellen ist auch das Namensrecht an der ZSC Lions Arena eine wesentliche Einnahmequelle aus dem Betrieb der Eishockey- und Sportarena.

Die Stadt Zürich unterstützt das Vorhaben der ZSC Lions. Die Eishockey- und Sportarena soll eine Sportstätte von nationaler Bedeutung werden. Es ist deshalb ein gemeinsames Anliegen der Stadt Zürich und der ZSC Lions, dass der Name der Arena einerseits insbesondere zur bestmöglichen Vermarktung des ZSC Lions geeignet ist und andererseits durch die damit verbundene Vermarktung des Namens, die durch die Betriebs AG erfolgt, weder für das Image des Sports, der ZSC Lions noch der Stadt Zürich schädlich ist.

Mit der folgenden Regelung möchten die Parteien (Stadt Zürich und ZSC Lions) ein Vorgehen zur Festlegung des Namens der Eishockey- und Sportarena bestimmen, das sowohl den Interessen der ZSC Lions als auch den Interessen der Stadt Zürich bei der Namensvergabe gebührend Rechnung trägt.

Diese Regelungen beziehen sich auf Art. 4.4.4 des Baurechtsvertrags zwischen der Stadt Zürich und der ZSC Lions Arena Immobilien AG.

2. Regelungen

2.1. Die ZSC Lions sind berechtigt den Namen der Eishockey- und Sportarena zu bestimmen. Bei der Bestimmung des Namens der Eishockey- und Sportarena sind folgende (abschliessenden) Kriterien massgebend, wobei diese in ihrer Reihenfolge zu gewichten sind:

- (1) Bei der Wahl des Namens der Eishockey- und Sportarena sind die geschäftlichen Interessen der ZSC Lions, insbesondere die optimale Vermarktung und die finanzielle Einträglichkeit sicher zu stellen.
- (2) Der Name der Eishockey- und Sportarena darf nicht gegen die öffentliche Ordnung, gegen die guten Sitten oder gegen das Recht der Persönlichkeit verstossen. Zudem soll der Name (und die hinter dem Namen stehende Organisation oder Person) und die damit verbundene Vermarktung weder das Image des Sports, der Stadt Zürich noch der ZSC Lions negativ beeinträchtigen.
- (3) Der Name der Eishockey- und Sportarena soll möglichst prägnant sein und einen guten Wiedererkennungswert aufweisen.

2.2. Die ZSC Lions orientieren darauf die Stadt Zürich über den von ihr bestimmten Namen und soweit bereits möglich, über die Organisation/Unternehmen, an welche die Rechte am Namen der Eishockey- und Sportarena vergeben werden. Diese Orientierung hat zu erfolgen, bevor mit einem Dritten eine Vereinbarung rechtlich verbindlich abgeschlossen wird.

- 2.3. Falls die Stadt Zürich der Ansicht ist, der von den ZSC Lions bestimmte Name der Eishockey- und Sportarena und/oder die beabsichtigte Vergabe der Vermarktung an eine Organisation/Unternehmen gefährde in erheblichem Mass die Reputation der Stadt Zürich, so kann der Stadtrat innert 10 Tagen seine Bedenken bei den ZSC Lions unter Begründung eingeschrieben anmelden („Bedenkensanzeige“).
- 2.4. Die Stadt Zürich und die ZSC Lions verpflichten sich darauf, innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Bedenkensanzeige, gemeinsam und einvernehmlich eine Lösung hinsichtlich des streitigen Gegenstandes (Name der Eishockey- und Sportarena und/oder die beabsichtigte Vergabe an eine Organisation/Unternehmen) zu suchen, welche für die Stadt Zürich Anlass zur Bedenkensanzeige gegeben hat.
- 2.5. Kann zwischen der Stadt Zürich und den ZSC Lions innerhalb der 4 Wochen gemäss Ziffer 2.4 vorstehend, keine Lösung gefunden werden, so ist die Streitigkeit durch ein Schiedsverfahren gemäss der Internationalen Schiedsordnung der Schweizerischen Handelskammern zu entscheiden. Es gilt die zur Zeit der Zustellung der Einleitungsanzeige in Kraft stehende Fassung der Schiedsordnung. Das Schiedsgericht soll aus drei Schiedsrichtern bestehen. Die das Schiedsgericht präsidierende Person muss von beiden Parteien unabhängig sein und darf kein politisches Amt bekleiden. Das Schiedsverfahren ist im beschleunigten Verfahren durchzuführen, gemäss Art. 42 ff. der Swiss Rules. Der Sitz des Schiedsverfahrens ist Zürich (Schweiz). Die Sprache des Schiedsverfahrens ist Deutsch.
- 2.6. Bei einem auslaufenden Vertrag ist die Stadt Zürich spätestens ein Jahr vor Ablauf desselben von der ZSC Lions über die neue beabsichtigte Vergabe (oben, Ziffer 2.2) zu orientieren.

Ort/Datum:

26.8.2015

Für die Stadt:



Stadt Zürich
Vorsteher des Finanzdepartements
Daniel Leupi

Ort/Datum:

Zürich, 26-08-2015

Für die Gesellschaft:



ZSC Lions Arena Immobilien AG
Hans-Peter Schwald

Ort/Datum:

Zürich, 26.8.2015

Für die Gesellschaft:



ZSC Lions Arena Immobilien AG
Peter Zahner