

Öffentliche Beurkundung

BAURECHTSVERTRAG

zwischen der

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

«Grundeigentümerin»

und der

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

«Bauberechtigte»



Vorbemerkungen

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

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

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



1. BAURECHTSDIENSTBARKEIT

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

1.1. Personaldienstbarkeit

SP

«Selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Wohnüberbauung

zugunsten der Bauberechtigten,

als selbständiges Recht im Grundbuch aufgenommen unter Blatt

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

Inhalt und Umfang

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

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

Dauer

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

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



1.2. Beschrieb des mit dem Baurecht belasteten Grundstücks

Im Stadtquartier Zürich-Industrie

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

Angaben der amtlichen Vermessung:

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

54619 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

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

Bodenbedeckungsarten:

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

Eingedoltes Gewässer : Döltschibach 115

Anmerkungen

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

Handwritten signatures and initials:


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

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

Vormerkung

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

Vormerkungsdauer: 15.03.2035

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

Dienstbarkeiten

a) Last:

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

b) Last:

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

c) Last:

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

d) Last:

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

e) Last:

Leitungsbaurecht zugunsten der Stadt Zürich (Gaswerk).

Dat. 08.12.1971, SP 432

f) Last:

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

Dat. 11.08.1981, SP 1227 Altstetten, SP 1824 Industrie

Grundpfandrechte

Kein Eintrag.

Grenzen

Gemäss vorgelegtem Grundbuchplan

Bemerkungen

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

FS @ su

2. BEENDIGUNG DES BAURECHTSVERHÄLTNISSSES

2.1. Ordentlicher Heimfall

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

Die Nettoanlagekosten sind gemäss dem jeweils gültigen Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger zu amortisieren, derzeit ab 11. Jahr nach Bezug der Wohnungen jährlich mit 0,5 %.

Die gemäss dem erwähnten Reglement jährlich in den Erneuerungsfonds einzulegenden Mittel (zurzeit mindestens 1,0 % des Gebäudeversicherungswerts) gehen, soweit sie nicht für tatsächliche und reglements-konforme Erneuerungen verwendet wurden, an die Grundeigentümerin über.

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

2.2. Vorzeitiger Heimfall

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

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

Die beim ordentlichen oder vorzeitigen Heimfall des Baurechts geschuldete Entschädigung für die Übernahme der Bauten und Anlagen ist in erster Linie für die Rückzahlung der Grundpfandschulden zu verwenden; die Auszahlung kann erst nach Zustimmung der Grundpfandgläubiger erfolgen (Art. 779d ZGB). Die



Grundeigentümerin ist alsdann berechtigt, allfällige Guthaben gegenüber der Bauberechtigten mit der Heimfallsentschädigung zu verrechnen.

3. BAURECHTSZINS

3.1. Festsetzung

Für die erstmalige Festsetzung des Baurechtszinses sind massgebend:

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

Der jährliche Baurechtszins wird provisorisch, unter Annahme eines Landwerts von Fr. 9'063'394.– und eines massgebenden Zinssatzes von 2,00 %, auf Fr. 181'268.– festgesetzt. Die definitive Festsetzung des Baurechtszinses erfolgt rückwirkend auf den Zinsbeginn, sobald die Bauabrechnung durch die Stadt genehmigt ist.

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

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



3.2. Anpassung Landwert

3.2.1. Anpassung an die Teuerung

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

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

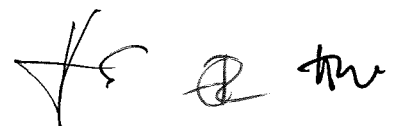
3.2.2. Änderung Subventionskategorien

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

3.2.3. Erhöhung Nutzfläche

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

Der Wert, um den der Landwert erhöht wird, unterliegt im Sinne von Ziff. 3.2.1 bei späteren Baurechtszinsanpassungen ebenfalls einer Anpassung um 50 % der Teuerung (seit der erstmaligen Berücksichtigung der Erhöhung der Nutzfläche). Diese Anpassung



kann rückwirkend auf den Zeitpunkt der Bezugsbereitschaft der neuen Flächen geltend gemacht werden.

3.3. Anpassung Zinssatz

Der neu anwendbare Zinssatz ermittelt sich aufgrund des auf 0,25 % gerundeten Durchschnitts des mietrechtlichen Referenzzinssatzes der vergangenen 5 Jahre. Bei einer Baurechtszinsanpassung im Jahre 2023 wäre somit der Durchschnittzinssatz der Kalenderjahre 2018 bis 2022 massgebend.

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

3.4. Änderung der Richtlinien

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

4. BESTEHENDE BAUTEN UND ANLAGEN

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

5. WEITERE BESTIMMUNGEN

5.1. Besitzesantritt / Abrechnung

Der Besitzesantritt durch die Bauberechtigte in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr erfolgt mit dem grundbuchlichen Vertragsvollzug (Ziff. 5.28). Die Parteien verzichten auf eine separate Abrechnung über laufende Einnahmen und Aufwendungen.

5.2. Gewährleistung

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

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

5.3. Altlasten und Bodenbelastungen

5.3.1. Registereinträge

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

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

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

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

- zwei belastete Standorte liegen, von denen indes keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind. Die Bewilligung dieses Rechtsgeschäfts gilt deshalb als durch die generell-konkrete Allgemeinverfügung Nr. 0945 vom 18.06.2014 des AWEL erteilt.
- ein überwachungsbedürftiger belasteter Standort liegt, weshalb nach Art. 32dbis Abs. 3 USG dieses Rechtsgeschäft der Bewilligung der Behörde bedarf. Der Abschluss dieses Bauvertrages erfolgt deshalb unter dem Vorbehalt, dass diese Bewilligung erteilt wird. Die veräussernde Partei verpflichtet sich, innert 30 Tagen ab heute beim AWEL um Bewilligung für dieses Grundstückgeschäft zu ersuchen (32dbis Abs. 3 USG i.V.m. § 4a Abs. 2 lit. d der Zürcher Abfallverordnung) und diese spätestens zusammen mit der Grundbuchanmeldung dem Grundbuchamt einzureichen.

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

5.3.2. Vorliegende Untersuchungen

Die Parteien haben Kenntnis von folgenden Unterlagen:

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

fs @ h

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

Die Bauberechtigte ist im Besitz der entsprechenden Dokumente.

5.3.3. Unerwartete Belastungen

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

5.3.4. Bereinigung durch die Bauberechtigte und Kostentragung

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

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

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

fast *ku*

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

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

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

5.3.5. Vorgehen

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

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

Die Grundeigentümerin kann zur Wahrung ihrer Interessen einen Dritten beiziehen.

5.4. Projektentwicklung und Bauausführung

5.4.1. Anforderungen an die Wohnungen

Um die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen zu gewährleisten, dürfen die maximal zulässigen Erstellungskosten gemäss kan-

fs @ hu

tonaler Wohnbauförderungsverordnung nicht überschritten werden. Im Hinblick auf einen tiefen Wohnflächenverbrauch haben sich die Wohnflächen überwiegend an den Mindestflächen der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV, AS 841.1) zu orientieren. Abweichungen in begründeten Fällen sind nur mit Zustimmung des/der Vorstehenden des Finanzdepartements möglich.

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

5.4.2. Projektwettbewerb und Bauverpflichtung

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

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

5.4.3. Ökologie und Energie

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

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

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

sprechender Nachweis der Zielerreichung im Rahmen einer projektspezifischen Qualitätssicherung vorzulegen.

5.4.4. Kunst und Bau

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

5.4.5. Baugesuch und Baubeginn

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

Die Bauberechtigte hat mit dem Bau innert 12 Monaten nach dem grundbuchlichen Vollzug dieses Vertrags zu beginnen (Ziff. 5.28). Falls wegen der Bereinigung von Auflagen aus der Baubewilligung oder aus andern triftigen Gründen eine angemessene Fristerstreckung notwendig ist, kann die Grundeigentümerin (Vorstehende/r des Finanzdepartements) eine solche auf schriftliches Gesuch hin gewähren.

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die bauliche Ausführung zu überprüfen.

5.5. Bewirtschaftung

5.5.1. Erlasse für den gemeinnützigen Wohnungsbau

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, während der Baurechtsdauer die einschlägigen städtischen Grundsätze und Bestimmungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau einzuhalten. Die Wohnungen



sind nach dem Selbstkostenprinzip zu bewirtschaften und zu vermieten.

Insbesondere gelten folgende Erlasse:

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

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

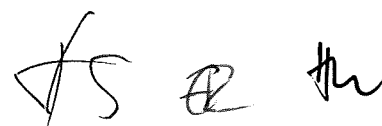
5.5.2. Vermietung

Die Bauberechtigte hat bei der Vermietung ihrer Wohnungen auf dem Baurechtsareal betreffend Belegung und zivilrechtlichem Wohnsitz die jeweilige Verordnung über die Vermietung von städtischen Wohnungen zu beachten (Verordnung über die Grundsätze der Vermietung, AS 846.100). Diese Grundsätze gelten während der ganzen Dauer des Mietverhältnisses. Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die Mietverträge entsprechend abzufassen und dem Büro für Wohnbauförderung jährlich Bericht zu erstatten.

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

5.5.3. Abgrenzungen gegenüber dem Mietrecht

Bei den im Baurecht erstellten Wohnungen handelt es sich um Wohnräume, deren Bereitstellung von der öffentlichen Hand gefördert wurde und deren Mietzinse von der Stadt Zürich kontrolliert werden (Art. 253 b OR). Die Festlegung der Mietzinse erfolgt nach den Bestimmungen der kantonalen bzw. städtischen Wohnbauförderungserlasse und sie beruhen auf der Grundlage der Selbstkos-



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

5.5.4. Wohnraum für Sozialdepartement

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

5.5.5. Flächenbedarf der Stadt für die Quartiersversorgung, Doppelkindergarten

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, der Stadt in der entstehenden Überbauung für quartierbezogene öffentliche Bedürfnisse 1 % der auf dem Vertragsobjekt entstehenden Hauptnutzfläche (HNF), d. h. rund 160 m², unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Die Fläche ist der Stadt im Rohbau (Ausbau gemäss separater Regelung) während der Baurechtsdauer zu überlassen. Dazu gehört auch ein allenfalls erforderlicher Aussenraum (z.B. Hartbelag, Grünfläche als Spielplatz). Die jeweils beanspruchte Fläche fällt bei der Berechnung des Baurechtszinses ausser Betracht.

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

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

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

VS @ du

ckungsverfahren. Die längerfristige Vermietung bedarf der Zustimmung der Grundeigentümerin.

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

5.6. Spätere bauliche Veränderungen

5.6.1. Projektentwicklung

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

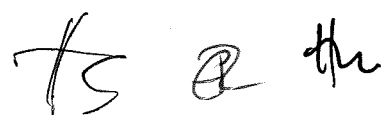
5.6.2. Berücksichtigung beim Heimfall

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

5.7. Aufhebung des Baurechtsvertrags und Folgen

5.7.1. Kann der Baurechtsvertrag aus Gründen, die die Bauberechtigte dieses Vertrags oder die Bauberechtigten des Investoren- oder Fussballstadionprojekts zu vertreten haben, nicht im Grundbuch eingetragen werden, trägt die Bauberechtigte die aufgelaufenen Projektentwicklungskosten. Die Grundeigentümerin hat Anspruch auf die Übernahme des Projekts und entschädigt die weiter verwendbaren Unterlagen angemessen.

5.7.2. Kann der Baurechtsvertrag aus Gründen, die weder die Bauberechtigte dieses Vertrags noch die Bauberechtigten des Investo-



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

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

5.7.3. Sofern die Bauberechtigte – gleichgültig aus welchen Gründen – nicht innert vereinbarter Frist (Ziff. 5.4.5) das Baugesuch einreicht bzw. mit der Ausführung des Bauvorhabens beginnt, ist der Baurechtsvertrag auf Verlangen der Grundeigentümerin (Vorstehende/r des Finanzdepartements) aufzuheben. Ist der Baurechtsvertrag bereits im Grundbuch eingetragen, bietet die Bauberechtigte Hand zur Löschung. Sie sorgt für die nötigen Bewilligungen. Die entstandenen Projektentwicklungskosten trägt die Bauberechtigte. Vorbehalten bleibt die Entschädigung der Grundeigentümerin für die weiterverwendbaren Unterlagen gemäss Ziff. 5.7.1. Soweit die Bauberechtigte die Gründe zu vertreten hat, leistet sie der Grundeigentümerin zusätzlich eine Umtriebsentschädigung von Fr. 50'000.– zuzüglich Notariats- und Grundbuchkosten.

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

5.8. Abgaben / Haftung

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

fs *AR* *hu*

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

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

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

5.9. Bestehende Vertragsverhältnisse

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

Über die Baurechtsfläche besteht zurzeit ein Gebrauchsleihevertrag mit dem Verein Stadionbrache Hardturm.

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

5.10. Versicherungsverträge

Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Private Schaden- und Haftpflichtversicherungen gehen auf die erwerbende Partei über, sofern sie nicht innert 30 Tagen,

von der Eigentumsübertragung an gerechnet, den Versicherungsgesellschaften schriftlich mitteilt, sie lehne den Übergang ab.

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

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

5.11. Unterhaltsverpflichtung

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

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

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

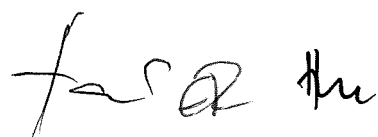
5.12. Vorkaufsrechte

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

5.12.1. Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin

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

Für die Ausübung des Vorkaufsrechtes wird der Grundeigentümerin eine Frist von 12 Monaten, gerechnet vom Empfang der nach



Art. 681a ZGB zu erlassenden Mitteilung an, eingeräumt. Der Verzicht auf eine Ausübung erfolgt durch den/die Vorstehende(n) des Finanzdepartements.

5.12.2. Vorkaufsrecht der Bauberechtigten

Die Bauberechtigte ist berechtigt, das Vorkaufsrecht zu dem von dritter Seite angebotenen Preis im Sinne von Art. 681 ZGB auszuüben. Für die Ausübung des Vorkaufsrechtes steht ihr eine Frist von 6 Monaten zu.

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

5.13. Sicherstellung des Baurechtszinses

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und aller aus dem Baurechtsvertrag entstehenden Verpflichtungen bestellt die Bauberechtigte zugunsten der Grundeigentümerin und zulasten des Baurechtsgrundstückes eine Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) in der Höhe des dreifachen jährlichen Baurechtszinses, gerundet auf Fr. 10'000.–. Beim jetzigen provisorischen Baurechtszins ergäbe dies einen Betrag von Fr. 540'000.–. Diese wird einstweilen an erster Pfandstelle errichtet.

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

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

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

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

FS ER Hu

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

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

zugunsten Stadt Zürich (für die Öffentlichkeit)

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

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

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

Bemerkung dazu:

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

5.15. Rechtseinräumungen an Dritte

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

Die Einräumung von Unterbaurechten ist nicht gestattet.

5.16. Landbeanspruchung durch Stadt

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

5.17. Auflagen Entsorgung + Recycling Zürich (ERZ)

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

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

JS R hu

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

5.18. Gegenseitige Rechtseinräumungen

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

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

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

5.19. Versickerung von Meteorwasser

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

FS ER mu

5.20. Erhöhung der baulichen Ausnützung

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

5.21. Option auf Baurechtsverlängerung

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

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

5.22. Jahresrechnungen

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

5.23. Salvatorische Klausel

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



5.24. Notariats- und Grundbuchamtskosten

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

5.25. Übertragung des Baurechts

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

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

5.26. Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen des Baurechtsvertrags

Die Parteien vereinbaren, dass – gestützt auf Art. 779a Abs. 2 und Art. 779b Abs. 2 ZGB – der ganze obligatorisch wirkende Teil dieses Baurechtsvertrags anlässlich des Vertragsvollzugs (Eintragung des Baurechts im Grundbuch) sowohl beim belasteten Grundstück als auch beim Baurechtsgrundstück im Grundbuch vorgemerkt wird und somit für die Rechtsnachfolgenden der Parteien ebenfalls verbindlich ist.

5.27. Erfüllungsbedingungen

Der Abschluss dieses Baurechtsvertrags erfolgt unter folgenden Bedingungen:

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

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

5.28. Grundbuchlicher Vollzug

Die Anmeldung dieses Baurechtsvertrags zur Eintragung ins Grundbuch hat innert 60 Tagen nach Erfüllung der Bedingungen gemäss Ziff. 5.27 zu erfolgen. Nach Ablauf dieser Frist befindet sich die säumige Partei in Verzug. Die erfüllungsbereite Partei hat ihr eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR zu setzen.

Übersicht über die Grundbucheintragungen auf dem Grundbuchblatt des baurechtsbelasteten Grundstückes:

- Baurechtsdienstbarkeit (Ziff. 1.1)
- Änderung des Vorkaufsrechts zum Baurecht Blatt (Ziff. 5.12)
- Allfällige neue Anmerkungen und Dienstbarkeiten (Ziff. 5.18)
- Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen des Baurechtsvertrags zum Baurecht Blatt (Ziff. 5.26)
- Personaldienstbarkeit (Ziff. 5.14)

Übersicht über die Grundbucheintragungen auf dem Grundbuchblatt des Baurechts:

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

FS *ER* *Ku*

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

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

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

Die Vertreter der Bauberechtigten bestätigen,

- dass es sich bei der Bauberechtigten um eine gemeinnützige Baugenossenschaft handelt, an der das Gemeinwesen beteiligt ist,
- dass die Bauberechtigte einen weiten, in der Bevölkerung gestreuten Kreis von Genossenschaffern hat und
- dass die Bauberechtigte deshalb für dieses Rechtsgeschäft keiner Bewilligung bedarf.

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

5.30. Vertretungen

Die Grundeigentümerin ist heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch:

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

Die Bauberechtigte handelt heute durch:

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

[Handwritten signatures]

Zürich, 31. August 2017

Für die Grundeigentümerin:

Stadt Zürich



.....
Hans Ulrich Wick,
mit Vollmacht

Für die Bauberechtigte:

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich

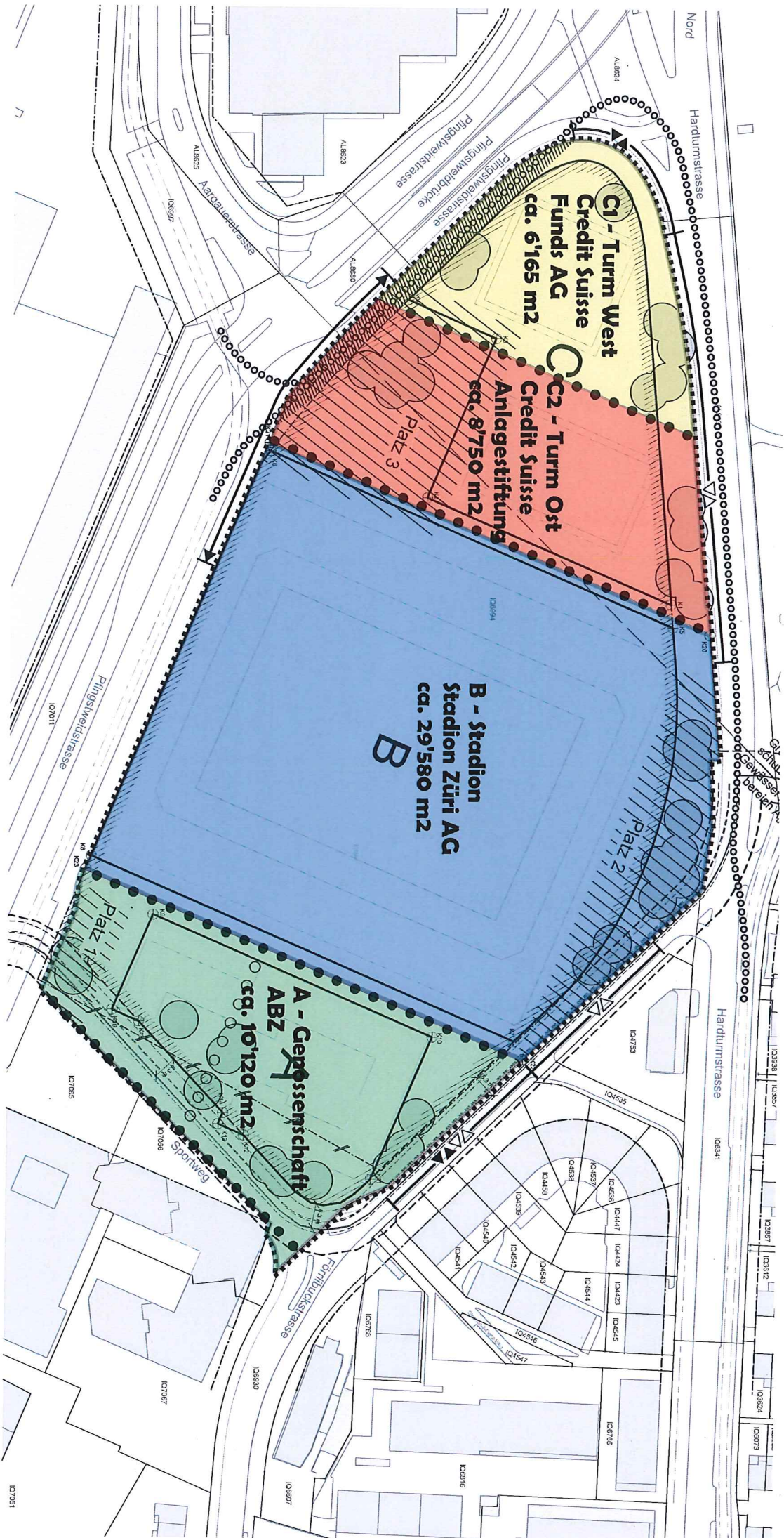


.....
Hans Rupp, Geschäftsführer
mit Kollektivunterschrift zu zweien



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

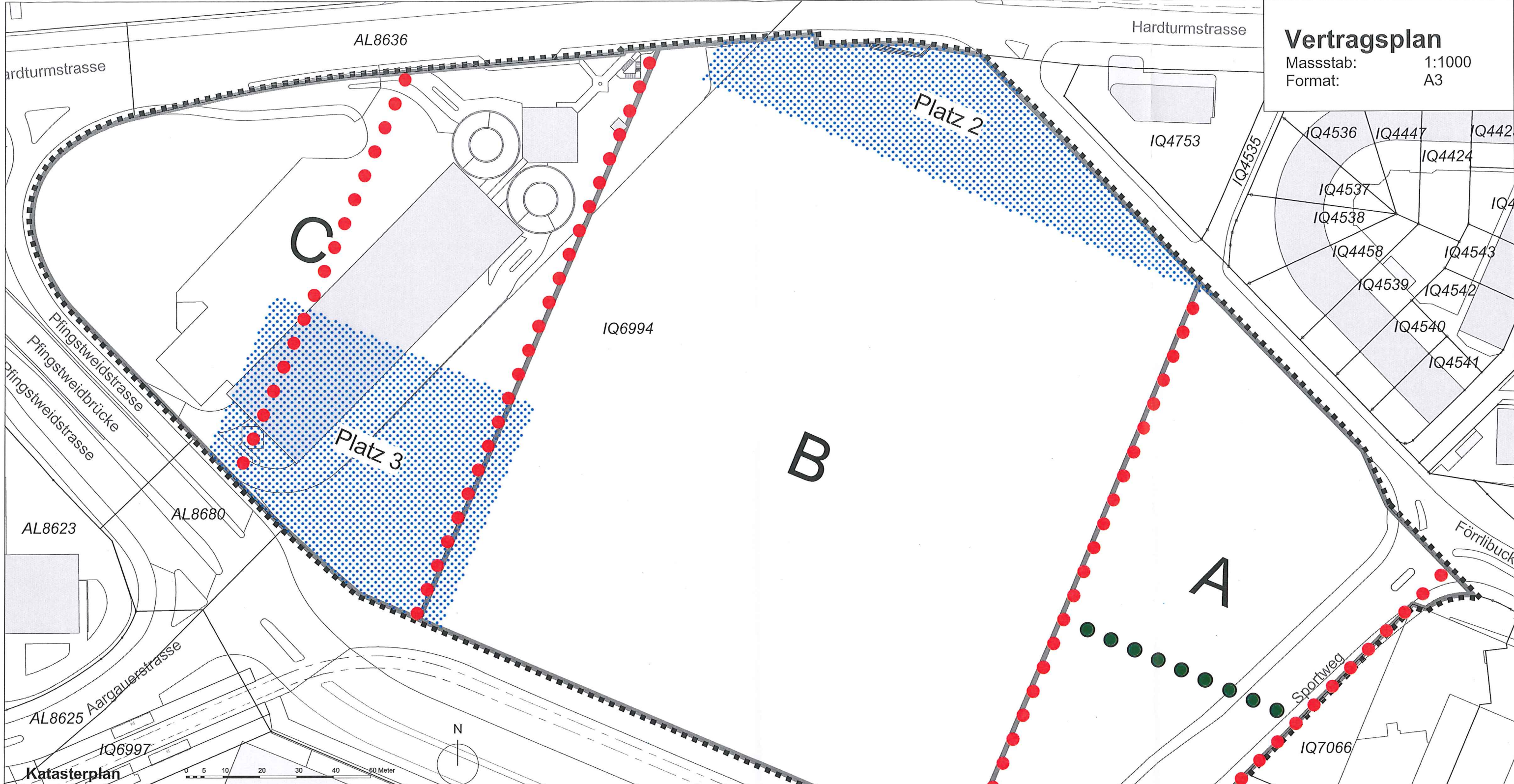
Vertragsplan Nr. 1



Handwritten notes:
FS Ryle
für
Anmerk

Vertragsplan

Masstab: 1:1000
Format: A3



Zürich, Kreis 5, Industriequartier, Hardturm



Legende Dienstbarkeit

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

Handwritten signature

Legende Informationen

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

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

Zürich, 31. August 2017, 09⁰⁰ Uhr



NOTARIAT AUSSERSIHL-ZÜRICH


Thomas Altherr, Notariatssekretär mbA