

## Beilage 3 zu STRB Nr. 721/2017

Öffentliche Beurkundung

### BAURECHTSVERTRAG

zwischen der

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

«Grundeigentümerin»

und

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

Uetlibergstrasse 231, 8045 Zürich  
handelnd für die Immobilienfonds

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

mit einem Miteigentumsanteil von 600/1000  
am Baurechtsgrundstück

«Bauberechtigte 1»

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

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

«Bauberechtigte 2»

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

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

«Bauberechtigte 3»


gemeinsam «Bauberechtigte»

## Vorbemerkungen

Die Stadt Zürich ist Eigentümerin der Parzelle Kat.-Nr. IQ6994 mit einer Fläche von 54'619 m<sup>2</sup>, auf welchem sich das frühere Hardturm-Stadion befand. Die Stadt Zürich hat im Herbst 2015 einen Investoren-Studienauftrag im selektiven Verfahren durchgeführt. Das obsiegende Projekt sieht die Realisation von drei Teilprojekten vor: das Teilprojekt Fussballstadion, realisiert durch die Stadion Züri AG, das Teilprojekt gemeinnütziger Wohnungsbau, realisiert durch die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ), und das Teilprojekt Investorenprojekt, realisiert durch die Credit Suisse Anlagestiftung (Turm Ost) sowie die Bauberechtigten 1 – 3 (Turm West). Die Stadt Zürich stellt das für die Realisation der Teilprojekte erforderliche Land im Baurecht zur Verfügung.

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

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



## 1. BAURECHTSDIENSTBARKEIT

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

### 1.1. Personaldienstbarkeit

SP .....

#### «Selbständiges und dauerndes Baurecht für Wohn- und Geschäftsräume

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

#### Inhalt und Umfang

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

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

#### Dauer

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

## 1.2. Beschrieb des mit dem Baurecht belasteten Grundstücks

Im Stadtquartier Zürich-Industrie

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

### Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. IQ6994, Herderen, Plan Nr. IQ52, IQ53  
54619 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

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

Bodenbedeckungsarten:

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

Eingedoltes Gewässer : Döltschibach 115

### Anmerkungen

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

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



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

#### Vormerkung

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

Vormerkungsdauer: 15.03.2035

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

#### Dienstbarkeiten

##### a) Last:

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

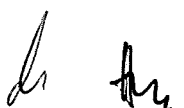
##### b) Last:

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

##### c) Last:

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

Dat. 28.04.1982, SP 645



d) Last:

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

e) Last:

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

f) Last:

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

**Grundpfandrechte**

Kein Eintrag.

**Grenzen**

Gemäss vorgelegtem Grundbuchplan.

**Bemerkungen**

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

### 1.3. Miteigentumsquoten der Bauberechtigten

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

\*\*\*\*





## 2. BEENDIGUNG DES BAURECHTSVERHÄLTNISSSES

### 2.1. Ordentlicher Heimfall

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

Formel zur Berechnung der Heimfallentschädigung:

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

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

Sollte innert 3 Monaten keine Verständigung möglich sein bzw. liegt innert 6 Monaten seit der Auftragserteilung kein Resultat vor, wird die Festlegung der Heimfallentschädigung auf Verlangen einer Partei im Sinne von Ziff. 5.18 dem zuständigen Gericht übertragen.

### 2.2. Vorzeitiger Heimfall

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

Für die Festsetzung der Entschädigung gilt sinngemäss die Regelung des ordentlichen Heimfalls (Ziffer 2.1). Entsprechend ist der dannzumalige Marktwert der baurechtsfreien Liegenschaft exklusive Landanteil zu ermit-

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

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

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

### **2.3. Strategiefestlegung vor Ablauf der Baurechtsdauer**

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

## **3. BAURECHTSZINS**

### **3.1. Festsetzung**

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

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

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

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

Der Baurechtszins gilt erstmals für die Dauer von 5 Jahren ab Grundbucheintragung. Nachher wird er alle 5 Jahre aufgrund der nachstehenden Regelung Ziff. 3.2 und 3.3 angepasst und in einem Nachtrag zum vorliegenden Baurechtsvertrag festgehalten. Wird eine Baurechtszinsanpassung nicht termingerecht geltend gemacht, kann diese innert 2 Jahren nach der Fälligkeit auch rückwirkend erfolgen.

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

Die Zinspflicht beginnt nach erfolgter Grundbucheintragung am folgenden Monatsersten.

### **3.2. Anpassung Landwert**

#### **3.2.1. Teuerung**

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

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

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

#### **3.2.2. Spätere, zusätzlich realisierte Nutzfläche aufgrund Aufzoning**

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

Die Anpassung des Landwerts erfolgt auf den Zeitpunkt der Inbetriebnahme der zusätzlichen Nutzfläche.



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

### **3.3. Anpassung Zinssatz**

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

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

### **3.4. Mehrwertsteuer**

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

### **3.5. Untergang und Wiederaufbau**

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



#### 4. BESTEHENDE BAUWERKE

Die bestehenden Bauwerke auf dem Vertragsobjekt gehen mit der Eintragung dieses Baurechts im Grundbuch entschädigungslos ins Eigentum der Bauberechtigten über. Der Rückbau erfolgt durch die Bauberechtigten auf deren Kosten.

#### 5. WEITERE BESTIMMUNGEN

##### 5.1. Besitzesantritt / Abrechnung

Der Besitzesantritt durch die Bauberechtigten in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr erfolgt mit dem grundbuchlichen Vertragsvollzug (Ziff. 5.24). Die Parteien verzichten auf eine separate Abrechnung über laufende Einnahmen und Aufwendungen.

##### 5.2. Gewährleistung

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

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

Vorbehalten bleiben Art. 192 Abs. 3 und Art. 199 OR, wonach eine Aufhebung oder Beschränkung der Gewährleistungspflicht ungültig ist, wenn die Grundeigentümerin das Recht eines Dritten absichtlich oder Gewährsmängel arglistig verschwiegen hat.

##### 5.3. Altlasten und Bodenbelastungen

###### 5.3.1. Registereinträge

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



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

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

- zwei belastete Standorte liegen, von denen indes keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind. Die Bewilligung dieses Rechtsgeschäfts gilt deshalb als durch die generell-konkrete Allgemeinverfügung Nr. 0945 vom 18.06.2014 des AWEL erteilt.
- ein überwachungsbedürftiger belasteter Standort liegt, weshalb nach Art. 32dbis Abs. 3 USG dieses Rechtsgeschäft der Bewilligung der Behörde bedarf. Der Abschluss dieses Baurechtsvertrages erfolgt deshalb unter dem Vorbehalt, dass diese Bewilligung erteilt wird. Die 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 Prüferimeter für Bodenverschiebungen des Kantons Zürich eingetragen.

### 5.3.2. Vorliegende Untersuchungen

Die Parteien haben Kenntnis von folgenden Unterlagen:

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

Die Bauberechtigte ist im Besitz der entsprechenden Dokumente.

### 5.3.3. Bereinigung und Kostentragung

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

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

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

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

## 5.4. Projektentwicklung und Bauausführung

### 5.4.1. Bauprojekt

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

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

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

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

### 5.4.2. Ökologie, Energie und Verkehrserschliessung

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

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



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

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

#### 5.4.3. Gestaltungsplan, Baugesuch und Baubeginn

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

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

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

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

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die bauliche Ausführung zu überprüfen.

#### 5.5. Spätere bauliche Veränderungen

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

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

## 5.6. Abgaben / Haftung

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

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

Die Bauberechtigte übernimmt die gesetzliche Haftung (Werk- und Grundeigentümerhaftung) bezüglich der Bauwerke und des baurechtsbelasteten Grundstücks. Wird die Grundeigentümerin von einem Dritten belangt (z. B. gestützt auf Art. 679 und 684 ZGB oder Art. 58 OR), so steht ihr in vollem Ausmass der Rückgriff auf die Bauberechtigte zu. Sofern die Grundeigentümerin es verlangt, ist die Bauberechtigte verpflichtet, einen gegen die Erstgenannte erhobenen Prozess auf eigene Kosten und Gefahr zu führen. Dagegen steht der Bauberechtigten, sofern diese von einem Dritten direkt belangt wird, unter dem Vorbehalt der Regelung in Ziff. 5.13 nachfolgend keinerlei Rückgriff auf die Grundeigentümerin zu.

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

## 5.7. Bestehende Vertragsverhältnisse

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

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

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

### **5.8. Versicherungsverträge**

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

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

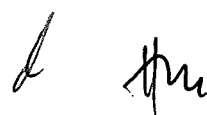
### **5.9. Vorkaufsrechte**

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

#### **5.9.1. Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin**

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

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



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

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

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

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

#### 5.9.2. Vorkaufsrecht der Bauberechtigten

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

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

### 5.10. Sicherstellung des Baurechtszinses

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und aller aus dem Baurechtsvertrag entstehenden Verpflichtungen bestellt die Bauberechtigte zugunsten der Grundeigentümerin und zulasten des Baurechtsgrundstücks eine Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) in der Höhe von Fr. .... (entspricht der Summe von drei Jahresbaurechtszinsen nach definitiver Festsetzung des Baurechtszinses gem. Ziff. 3.1). Diese wird an erster Pfandstelle errichtet.

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

### 5.11. Rechtseinräumungen an Dritte

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

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

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

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

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

zugunsten Stadt Zürich (für die Öffentlichkeit)

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

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

Bemerkung dazu:

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

### **5.13. Landbeanspruchung durch Stadt**

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, Teile des baurechtsbelasteten Grundstücks für öffentliche Zwecke (z. B. Trottoir, Werkleitungen) entschädigungslos zu beanspruchen und deren Entlassung aus dem Bau- rechtsvertrag entschädigungslos zu verlangen, soweit dadurch die bauliche Ausnützung oder die Bewirtschaftung nicht wesentlich eingeschränkt werden und die Grundeigentümerin den baulichen und betrieblichen Unterhalt der von ihr beanspruchten Teile des baurechtsbelasteten Grundstücks übernimmt.

### **5.14. Gegenseitige Rechtseinräumungen**

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

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

#### **5.15. Versickerung von Meteorwasser**

Sollte die Versickerung des Meteorwassers nicht möglich oder zulässig sein und das Meteorwasser deshalb der Kanalisation zugeführt werden müssen, hat die Bauberechtigte die entsprechenden Gebühren vollumfänglich zu übernehmen (siehe auch Ziff. 5.6).

#### **5.16. Erhöhung der baulichen Ausnützung**

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

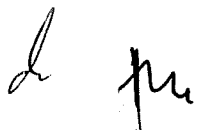
#### **5.17. Salvatorische Klausel**

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

#### **5.18. Anwendbares Recht, Gerichtsbarkeit**

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

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



### **5.19. Notariats- und Grundbuchamtskosten**

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

### **5.20. Übertragung des Baurechts**

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

#### **5.22. Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen des Baurechtsvertrags**

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

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

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

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

Die Bauberechtigten können zudem die entschädigungslose Aufhebung des Baurechtsvertrags verlangen (nachfolgend «Recht zur Aufhebung»), sofern nicht ein Bauprojekt (Investorenprojekt mit Wohntürmen im Teilgebiet C) mit einer minimalen anrechenbaren Geschossfläche (aGF) von 84'300 m<sup>2</sup>, da-



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

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

#### **5.24. Erfüllungsbedingungen und Vollzug**

Der Abschluss dieses Baurechtsvertrags erfolgt unter folgenden Bedingungen:

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



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

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

Übersicht über die Grundbucheintragungen auf dem Grundbuchblatt des belasteten Grundstücks:

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

Übersicht über die Grundbucheintragungen auf dem Grundbuchblatt des Baurechts:

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

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

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

Die Vertreter der Bauberechtigten erklären,

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

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

#### **5.26. Geschäfte mit nahestehenden Personen**

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

#### **5.27. Begründung von Anmerkungen**

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

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

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

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

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

## 5.28. Kommunikation gegenüber der Öffentlichkeit

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

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

## 5.29. Vertretungen

Die Grundeigentümerin ist heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch:

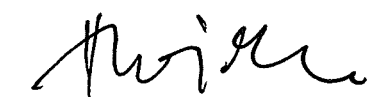
Hans Ulrich Wick, geb. 18. August 1967, von Zuzwil SG, wohnhaft in Rapperswil-Jona, Bereichsleiter Immobiliengeschäfte der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich

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

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

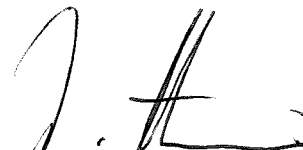
Zürich, 31. August 2017

Für die Grundeigentümerin:  
**Stadt Zürich**



Hans Ulrich Wick, mit Vollmacht

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

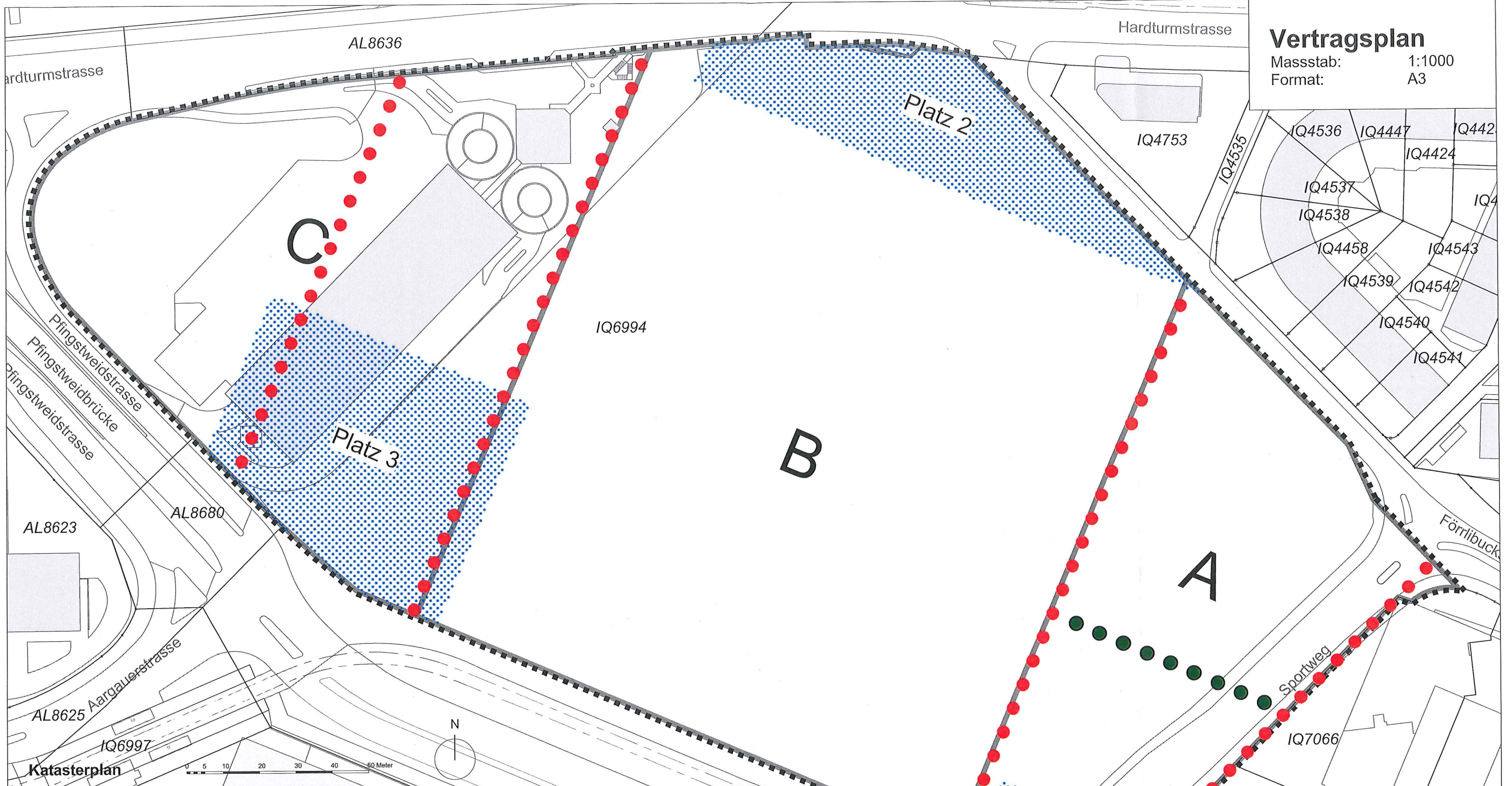


Dominik Kälin, mit Vollmacht



# Vertragsplan

Masstab: 1:1000  
Format: A3



Zürich, Kreis 5, Industriequartier, Hardturm



*Handwritten signature*



### Legende Dienstbarkeit

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

### Legende Informationen

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

*IQ6994* Kat.-Nr.



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

Zürich, 31. August 2017, <sup>11<sup>00</sup></sup> Uhr



**NOTARIAT AUSSERSIHL-ZÜRICH**

Thomas Altherr, Notariatssekretär mbA