

Öffentliche Beurkundung

BAURECHTSVERTRAG

zwischen der

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

«Grundeigentümerin»

und

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


«Bauberechtigte»



Vorbemerkungen

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

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



1. BAURECHTSDIENSTBARKEIT

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

- 1.1. Personaldienstbarkeit** **SP**
«**Selbständiges und dauerndes Baurecht für ein Fussballstadion**
zugunsten der Bauberechtigten,
als selbständiges Recht im Grundbuch aufgenommen unter Blatt
zulasten neu Kat.-Nr. (sub. alt Kat.-Nr. IQ6994)

Inhalt und Umfang

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

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

Dauer

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

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

Im Stadtquartier Zürich-Industrie

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

Angaben der amtlichen Vermessung:

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

Gebäude:

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

Bodenbedeckungsarten:

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

Eingedoltes Gewässer : Döltschibach 115

Anmerkungen

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

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

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

Vormerkung

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

Vormerkungsdauer: 15.03.2035

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

Dienstbarkeiten

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

e) Last:

Leitungsbaurecht zugunsten der Stadt Zürich (Gaswerk).

Dat. 08.12.1971, SP 432

f) Last:

Leitungsbaurecht für unterirdische Kabelrohranlage mit Einstiegsschächten zugunsten Swisscom Fixnet AG.

Dat. 11.08.1981, SP 1227 Altstetten, SP 1824 Industrie

Grundpfandrechte

Kein Eintrag.

Grenzen

Gemäss vorgelegtem Grundbuchplan.

Bemerkungen

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

2. BEENDIGUNG DES BAURECHTSVERHÄLTNISSSES

2.1. Ordentlicher Heimfall

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

2.2. Vorzeitiger Heimfall

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

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

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

2.3. Strategiefestlegung vor Ablauf der Baurechtsdauer

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

3. BAURECHTSZINS

3.1. Festsetzung

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

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

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

Die Zinspflicht beginnt nach erfolgter Grundbucheintragung am folgenden Monatsersten.

3.2. Anpassung Landwert

3.2.1. Teuerung

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

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

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

3.2.2. Spätere, zusätzlich realisierte Nutzfläche aufgrund Aufzoning

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

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

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

3.3. Anpassung Zinssatz

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

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

4. BESTEHENDE BAUTEN UND ANLAGEN

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

5. WEITERE BESTIMMUNGEN

5.1. Besitzesantritt / Abrechnung

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

5.2. Gewährleistung

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

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

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

5.3. Altlasten und Bodenbelastungen

5.3.1. Registereinträge

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

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

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

- zwei belastete Standorte liegen, von denen indes keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind. Die Bewilligung dieses Rechtsgeschäfts gilt deshalb als durch die generell-konkrete Allgemeinverfügung Nr. 0945 vom 18.06.2014 des AWEL erteilt.
- ein überwachungsbedürftiger belasteter Standort liegt, weshalb nach Art. 32dbis Abs. 3 USG dieses Rechtsgeschäft der Bewilligung der Behörde bedarf. Der Abschluss dieses Baurechtsvertrages erfolgt deshalb unter dem Vorbehalt, dass diese Bewilligung erteilt wird. Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, innert 30 Tagen ab Beurkundung beim AWEL um Bewilligung für die-

ses Grundstückgeschäft zu ersuchen (32dbis Abs. 3 USG i.V.m. § 4a Abs. 2 lit. d der Zürcher Abfallverordnung) und diese spätestens zusammen mit der Grundbuchanmeldung dem Grundbuchamt einzureichen.

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

5.3.2. Vorliegende Untersuchungen

Die Parteien haben Kenntnis von folgenden Unterlagen:

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

Die Bauberechtigte ist im Besitz der entsprechenden Dokumente.

5.3.3. Bereinigung und Kostentragung

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

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

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

5.4. Projektentwicklung und Bauausführung

5.4.1. Bauprojekt

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

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

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

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

5.4.2. Ökologie, Energie und Verkehrserschliessung

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

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

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

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

5.4.3. Gestaltungsplan, Baugesuch und Baubeginn

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

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

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

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die bauliche Ausführung zu überprüfen.

5.4.4. Bauabrechnung

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

5.5. Spätere bauliche Veränderungen

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

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

5.6. Nutzungsbestimmungen Fussballstadion

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

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

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

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

5.7. Unterhaltsverpflichtung und zweckgebundener Erneuerungsfonds Fussballstadion

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

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die Bauten und Anlagen sowie den

16
mu

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

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

5.8. Abgaben / Haftung

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

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

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

diese von einem Dritten direkt belangt wird, keinerlei Rückgriff auf die Grundeigentümerin zu.

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

5.9. Bestehende Vertragsverhältnisse

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

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

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

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

5.10. Versicherungsverträge

Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Art. 54 des 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.

5.11. Vorkaufsrechte

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

5.11.1. Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin

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

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

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

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

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

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

5.11.2. Vorkaufsrecht der Bauberechtigten

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

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

5.12. Sicherstellung des Baurechtszinses

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und aller aus dem Baurechtsvertrag entstehenden Verpflichtungen bestellt die Bauberechtigte zugunsten der Grundeigentümerin und zulasten des Baurechtsgrundstücks eine Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) in der Höhe von Fr. 90'000. Diese wird an erster Pfandstelle errichtet.

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

5.13. Rechtseinräumungen an Dritte

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

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

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

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

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

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

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

Bemerkung dazu:

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

R
pu

5.15. Landbeanspruchung durch Stadt

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

5.16. Gegenseitige Rechtseinträgungen

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

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

5.17. Versickerung von Meteorwasser

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

5.18. Erhöhung der baulichen Ausnützung

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

16
hu

5.19. Salvatorische Klausel

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

5.20. Anwendbares Recht, Gerichtsbarkeit

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

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

5.21. Notariats- und Grundbuchamtskosten

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

5.22. Übertragung des Baurechts

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

Bei einer Übertragung des Baurechts an einen Rechtsnachfolger ohne Zustimmung der Grundeigentümerin behält sich die Grundeigentümerin

vor, wegen grober Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen.

5.23. Unterbaurechte, Stockwerkeigentum, Miteigentum

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

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

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

5.24. Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen des Baurechtsvertrags

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

5.25. Aufhebung des Baurechtsvertrags und Folgen

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

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

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

R
hu

5.26. Erfüllungsbedingungen und Vollzug

Der Abschluss dieses Baurechtsvertrags erfolgt unter folgenden Bedingungen:

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

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

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

Übersicht über die Grundbucheintragungen auf dem Grundbuchblatt des belasteten Grundstücks:

- Baurechtsdienstbarkeit (Ziff. 1.1)
- Änderung des Vorkaufsrechts zum Baurecht Blatt (Ziff. 5.11.1)
- Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen des Baurechtsvertrags zum Baurecht Blatt (Ziff. 5.24)
- Personaldienstbarkeit (Ziff. 5.14)

Handwritten signature/initials

Übersicht über die Grundbucheintragungen auf dem Grundbuchblatt des Baurechts:

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

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

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

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

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

5.28. Vertretungen

Die Grundeigentümerin ist heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch:

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

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

R
H

Zürich, 31. August 2017

Für die Grundeigentümerin:


Stadt Zürich



.....
Hans Ulrich Wick, mit Vollmacht

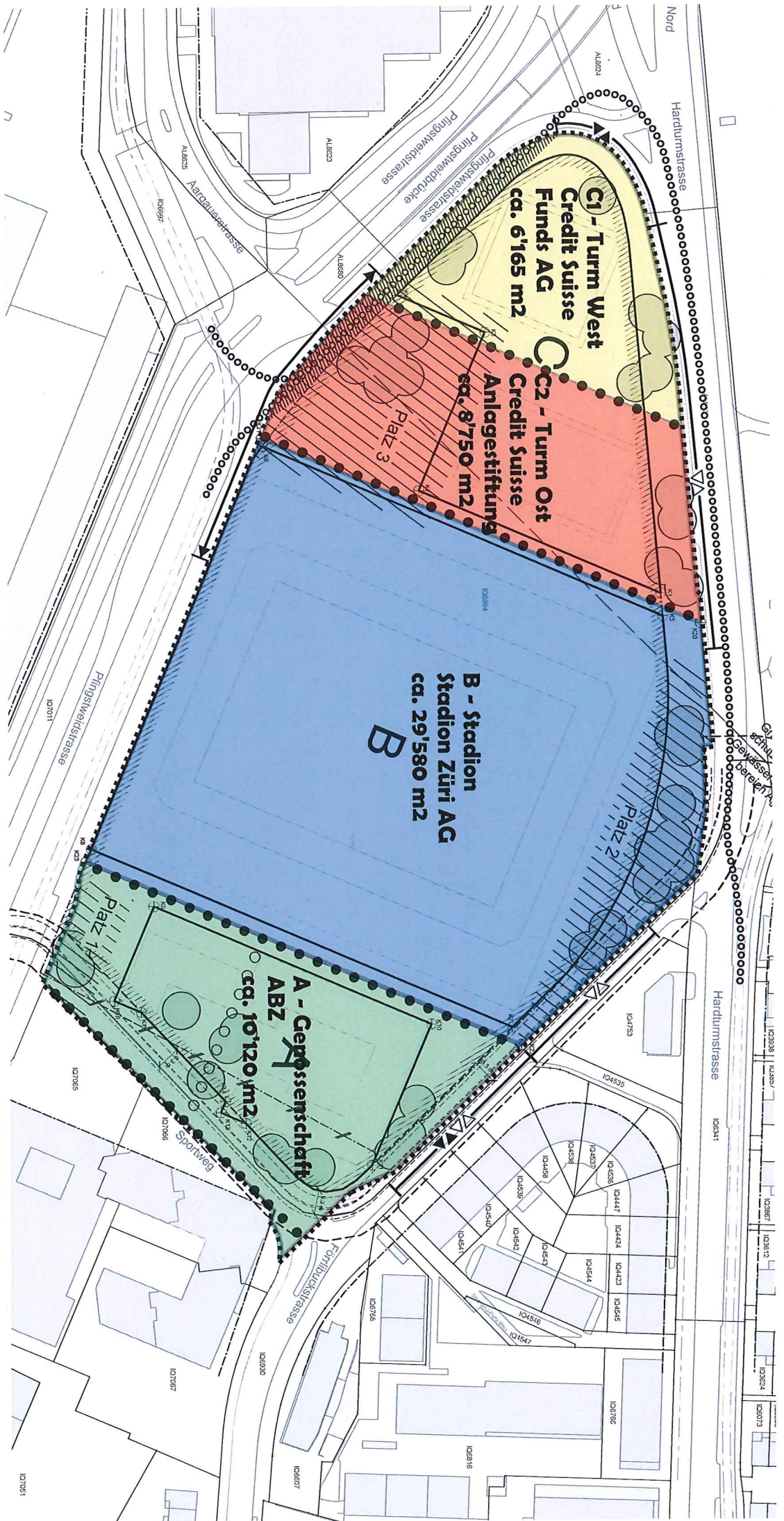
Für die Bauberechtigte:

Stadion Züri AG



.....
Hadrian Rosenberg, mit Vollmacht

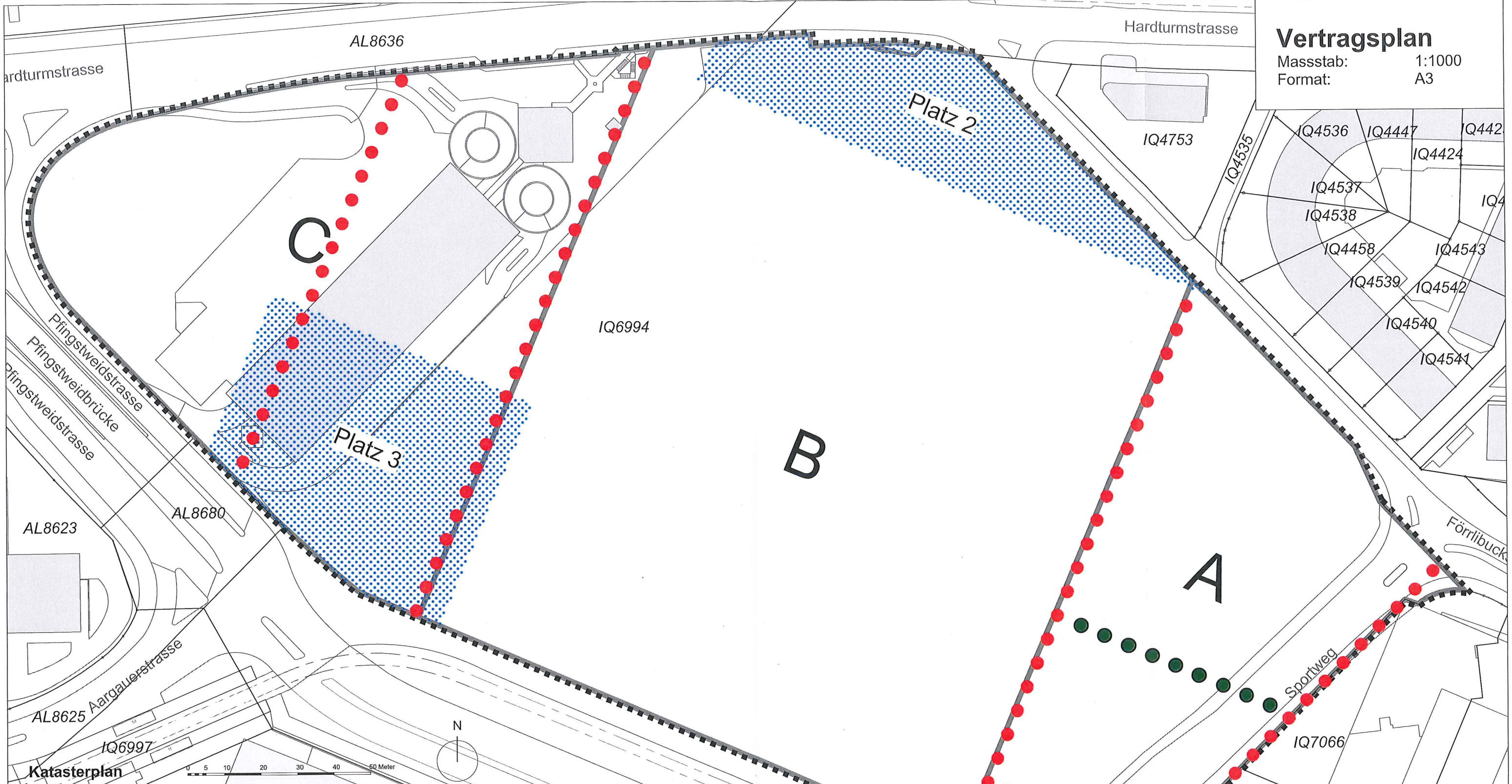
Vertragsplan Nr. 1



Handwritten signature:

Vertragsplan

Masstab: 1:1000
Format: A3



Zürich, Kreis 5, Industriequartier, Hardturm



Legende Dienstbarkeit

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

Handwritten signature
H. K. S.



Legende Informationen

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

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

Zürich, 31. August 2017, 09⁴⁵ Uhr



NOTARIAT AUSSERSIHL-ZÜRICH


Thomas Altherr, Notariatssekretär mbA