



ANTRAG

des Stadtrates vom 23. März 2016



Geschäfts-Nr. GR 110/2016

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Genehmigung der am 1. April 2016 öffentlich beurkundeten Baurechtsverträge betreffend Begründung von je einem selbständigen und dauernden Baurecht gemäss Art. 675ff. ZGB für 60 Jahre mit der Senn Resources AG (Kat.-Nr. SR17663 mit einer Fläche von 6'977 m²) sowie mit der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus (Kat.-Nr. SR17664 mit einer Fläche von 10'356 m²), zulasten des städtischen Grundstückes Kat. Nr. 17396, „Areal Hoffnig“, Stettbach.

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 23. März 2016, gestützt Art. 30, Abs. 1, Ziff. 6 der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005

b e s c h l i e s s t :

1. Den am 1. April 2016 öffentlich beurkundeten Baurechtsverträgen mit der Senn Resources AG sowie mit der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, wird zugestimmt.

Der grundbuchrechtliche Vollzug bedarf der rechtsgültigen Erfüllung der in den Baurechtsverträgen aufgeführten und kumulativ geltenden Vollzugsbedingungen. Mit der Umsetzung wird der Stadtrat beauftragt und bevollmächtigt.

2. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.
-



WEISUNG

1. Ausgangslage (IST-Zustand)	3
1.1. Angaben / Eckwerte zum Vertrags-Grundstück.....	3
1.2 Bisheriges Vorgehen und Beschlüsse	4
1.3 Bemerkungen zum Quartier bzw. zum Gestaltungsplan	4
2. Soll-Ziele	5
3. Hinweise auf Legislaturziele und Liegenschaftenstrategie.....	5
4. Hinweise auf die bisher abgeschlossenen Vor-Vertragswerke	5
4.1 Vorbemerkung	5
4.2 Projektentwicklungsvertrag	5
4.3 Vorvertrag zum Abschluss von Baurechtsverträgen	6
4.4 Entwürfe Baurechtsverträge mit Senn Resources AG und Immobilien-Anlagenstiftung Turidomus	6
5. Abschluss Baurechtsverträge mit Senn Resources AG und Immobilien-Anlagestiftung Turidomus	6
5.1 Vorbemerkung	6
5.2 Erläuterung des Baurechtsvertragsmodells	6
5.3 Spezifische Hinweise zu Baurechtsvertrag mit Senn Resources AG	7
5.4 Spezifische Hinweise auf Baurechtsvertrag mit Anlagen-Immobilienstriftung Turidomus	8
5.5 Inhalt und wesentliche Eckwerte für beide Baurechtsverträge	8
6. Dringlichkeit / Abhängigkeit	15
7. Begründung der beantragten Lösung	16
8. Zuständigkeiten	16
9. Information nach Innen und Aussen	16
10. Antrag	16
11. Aktenverzeichnis	19



1. Ausgangslage (IST-Zustand)

Die Stadt Dübendorf ist Eigentümerin des zwischen der ÖV-Plattform und dem Helsana-Hauptsitz gelegen Grundstückes Kat.-Nr. 17396, „Hoffnig“, am Bahnhof Stettbach mit einer Grundstücksfläche von 17'333 m². Das in der Zentrumszone Z4 mit Gestaltungsplanpflicht liegende Grundstück ist im Finanzvermögen bilanziert.

Nach Rechtskrafterlangung des Quartierplanes „Hochbord“ hat der Stadtrat festgelegt, die Entwicklung des Grundstückes „Hoffnig“ aktiv an die Hand zu nehmen. Mit Beschlüssen vom 7. Juni und vom 6. September 2012 hat er entschieden, dass das Grundstück im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung im Baurecht zu realisieren sei. Die Ausschreibung des selektiven zweistufigen Vergabeverfahrens erfolgte am 29. Oktober 2012. Aufgrund der besten Erfüllung der Vergabekriterien hat der Stadtrat am 13. Juni 2013 beschlossen, mit den ein gemeinsames Angebot einreichenden Senn Resources AG aus St. Gallen sowie der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus aus Zürich die Vertragsverhandlungen aufzunehmen. In verschiedenen Verhandlungsrunden wurden die erforderlichen Vertragswerke (Vorvertrag zum Abschluss von Baurechtsverträgen, Projektentwicklungsvertrag, Entwurf Baurechtsvertrag Senn Resources AG und Entwurf Baurechtsvertrag Immobilien-Anlagestiftung Turidomus) erarbeitet, durch das Notariat vorgeprüft und danach durch den Stadtrat am 12. Juni 2014 zur öffentlichen Beurkundung frei gegeben und am 7. Juli 2014 beim Notariat Dübendorf öffentlich beurkundet. Anschliessend wurde ebenfalls am 7. Juli 2014 der Gemeinderat Dübendorf sowie per Medienmitteilung am 9. Juli 2014 die Öffentlichkeit über den Abschluss der Vertragswerke informiert.

1.1. Angaben / Eckwerte zum Vertrags-Grundstück

Stadt Dübendorf

In der Gemeinde Dübendorf

Grundbuch Blatt 5114, Liegenschaft, Kataster Nr. 17396, Hochbord, Sagentobelbachweg, Chästrägerweg

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. 17396, Hochbord, Sagentobelbachweg, Chästrägerweg, Plan Nr. 100, 101
17'333 m²,

mit folgender Aufteilung:

Bodenbedeckungsarten:

-	Strasse, Weg	1'619 m ²
-	Bahngebiet	2 m ²
-	Befestigte Fläche	2'952 m ²
-	Acker, Wiese, Weide	12'296 m ²
-	humusierte Fläche (übrige)	464 m ²

Anmerkungen

- Konzession der Stadt Dübendorf beinhaltend das Recht für das Grundstück GB 5114 zur Unterquerung des Grundstückes 17616 (GB 4146, Strasse „Am Stadtrand“) für eine unterirdische Verbindung von der Tiefgarage im eigenen Grundstück zur Tiefgarage im Grundstück 16957 (GB 2189) (Dienstbarkeit SP 4466)
- Revers betreffend Duldung des Ergebnisses von Bereinigungsmutationen gemäss § 162 Abs. 2 PBG



Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

- a) Recht: Fahrwegrecht für Personenwagen mit Unterhaltsregelung; SP 4466
- b) Last: Durchleitungsrecht (Kabelleitungen) zu Gunsten der Glattwerk AG, Dübendorf; SP 4529
- c) Last: Fahrwegrecht zum Wenden von Fahrzeugen für die Öffentlichkeit mit Unterhaltsregelung zu Gunsten der Stadt Dübendorf; SP 5595
- d) Last: Fussweg- und beschränktes Fahrwegrecht für die Öffentlichkeit mit Nebenleistungspflicht zu Gunsten Kanton Zürich; SP 5789
- e) Last: Fussweg- und Fahrwegrecht für die Öffentlichkeit mit Nebenleistungspflicht zu Gunsten der Stadt Dübendorf; SP 5790

Die Liegenschaft ist pfandrechtsfrei.

Bemerkungen und Vereinbarungen zur baurechtsbelasteten Liegenschaft

- 1. Grenzen der baurechtsbelasteten Liegenschaft sowie des Baurechtsperimeters gemäss Mutationsplan Nr. 4513.
- 2. Der vollständige Wortlaut der in diesem Vertrag nur stichwortartig aufgeführten Anmerkungen und Dienstbarkeiten ist den Parteien bekannt. Sie verzichten daher auf die Wiedergabe der vollständigen Texte in diesem Vertrag.

1.2 Bisheriges Vorgehen und Beschlüsse

Mit Beschlüssen SRB-Nr. 12-175 vom 7. Juni 2012 sowie SRB-Nr. 12-273 vom 6. September 2012 hat sich der Stadtrat mit der Arealentwicklung des städtischen Grundstückes am Bahnhof Stettbach auseinandergesetzt. Er hat dabei im Grundsatz entschieden, dass

- das Grundstück im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung im Baurecht zu realisieren sei;
- als Option aber auch ein Verkauf möglich sein sollte;
- die gültige Bau- und Zonenordnung als Basis zu dienen hat;
- nicht ausgeschlossen wird, dass unter gegebenen Umständen die planerischen Rahmenbedingungen mit Zustimmung des Gemeinderates geändert werden können.

Mit Beschlüssen SRB-Nr. 13-158 vom 13. Juni 2013 sowie SRB Nr.-14-183 vom 12. Juni 2014, hat der Stadtrat die Auswahl der Baurechtsnehmer vorgenommen sowie die zwischen den Parteien bereinigten Verträge genehmigt und am 4. Juli 2014 konnten somit nachstehende Verträge öffentlich beurkundet werden:

- Vorvertrag zum Abschluss von Baurechtsverträgen,
- Projektentwicklungsvertrag,
- Verbindlicher Entwurf Baurechtsvertrag mit Senn Resources AG,
- Verbindlicher Entwurf Baurechtsvertrag mit Immobilien-Anlagenstiftung Turidomus.

1.3 Bemerkungen zum Quartier bzw. zum Gestaltungsplan

In dem mit den Baurechtsnehmern abgeschlossenen und beurkundeten Projektentwicklungsvertrag ist festgehalten, dass die Senn Resources AG sich im gesamten Baurechtsperimeter für die Projektentwicklung bis zum Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung verantwortlich zeichnet. Der Ablauf der Projektentwicklung erfolgt dabei in Phasen: In Phase 1 musste ein Studienauftrag im Einladungsverfahren durchgeführt werden, im Rahmen dessen ein architektonischer Bebauungsvorschlag zu erarbeiten war. Der ausgewählte Vorschlag (Projekt, das zur Weiterbearbeitung empfohlen wird) diente als Grundlage für die Erstellung des privaten Gestaltungsplans (Phase 2).



Der Projektvorschlag besetzt mit zwei prägnanten Baukörpern das Grundstück. Das Langhaus im nördlichen Baufeld B bildet den südlichen Abschluss der Bebauungsstruktur entlang des Bahneinschnittes. Das Punkthaus besetzt das südliche Baufeld A an der Zürichstrasse. Die Setzung der Baukörper orientiert sich an den übergeordneten Strukturen mit Bahneinschnitt und Zürichstrasse. Die Häuser bilden einen adäquaten Auftakt ins Quartier Hochbord. Die Wegführung zwischen den Häusern bündelt die Passantenströme und schafft eine attraktive räumliche Anknüpfung des Bahnhofes in das Quartier. Entsprechend der Lage am Bahnhof wird ein grossräumiges Angebot an Verkaufs- und Gastronomieflächen im Erdgeschoss geschaffen.

Mit separat durch den Gemeinderat zu genehmigendem privaten Gestaltungsplan sollen die im Rahmen des Studienauftrags geschaffenen Konzeptgrundlagen in geltendes Bau- und Planungsrecht überführt werden.

2. Soll-Ziele

Mit dem Gestaltungsplan wird nicht nur die planungsrechtliche Grundlage für ein Projekt geschaffen, welches die Auftaktsituation in das durchmischte, städtische Quartier Hochbord und zugleich ein neues städtebauliches Zentrum bildet, sondern er bildet auch die Voraussetzung für den Abschluss der Baurechtsverträge mit der Senn Resources AG sowie der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus.

Mit der vorgesehenen Abgabe des Areals im Baurecht verbleibt die Stadt Dübendorf nicht nur weiterhin Eigentümerin der Grundstücksflächen, sondern es werden insbesondere auch langfristige, verlässliche und planbare jährliche Einnahmen generiert.

3. Hinweise auf Legislaturziele und Liegenschaftenstrategie

In seinem Legislaturprogramm 2010 – 2014 hält der Stadtrat unter Stadtentwicklung u. a. folgende Ziele fest:

- Es bestehen Rahmenbedingungen und Voraussetzungen, die die Aufwertung des Stadtzentrums und von Quartieren ermöglichen und fördern, damit Dübendorf als Wohn- und Arbeitsort weiter an Attraktivität gewinnt.
- Die stadt eigenen Grundstücke und Liegenschaften werden strategisch sinnvoll genutzt.
- Vor einem Verkauf eines Grundstückes soll jeweils die Möglichkeit einer Landabgabe im Baurecht geprüft und wo machbar, umgesetzt werden.

4. Hinweise auf die bisher abgeschlossenen Vor-Vertragswerke

4.1 Vorbemerkung

Mit den am 07. Juli 2014 abgeschlossenen Verträgen wurden einerseits im Hinblick auf die Erarbeitung des privaten Gestaltungsplanes die erforderlichen Voraussetzungen geschaffen und andererseits mit dem öffentlich beurkundeten Vorvertrag zum Abschluss von Baurechtsverträgen (zusammen mit den jeweiligen Entwürfen zum Abschluss von Baurechtsverträgen mit Senn und Turidomus), die Verantwortlichkeiten sowie die grundsätzlichen Bedingungen und Auflagen unter dem Vorbehalt der erforderlichen Genehmigungen festgelegt.

4.2 Projektentwicklungsvertrag

Mit dem Projektentwicklungsvertrag wurde festgelegt, dass die beiden Parteien (Senn Resources AG und Immobilien-Anlagestiftung Turidomus) auf ihren jeweiligen Baurechtsflächen Neubauten planen



und die hierfür erforderliche Projektentwicklung bis zum Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung durch die Senn Resources AG durchgeführt werden soll. Mit diesem Vertrag werden aber insbesondere auch die Leistungen der Vertragsparteien, die Terminabfolgen, die Verantwortlichkeiten, das Mitwirkungsrecht der Stadt Dübendorf sowie das Inkrafttreten bzw. die Beendigung und das ausserordentliche Kündigungsrecht der Stadt Dübendorf, geregelt.

4.3 Vorvertrag zum Abschluss von Baurechtsverträgen

Der Vorvertrag zum Abschluss von Baurechtsverträgen beinhaltet sämtliche zum Zeitpunkt der öffentlichen Beurkundung bekannten und geforderten Auflagen und Voraussetzungen wie mögliche Baurechtsperimeter, die Verpflichtung zum Abschluss von Baurechtsverträgen, die Höhe des anfänglichen Baurechtszinses sowie die Kostentragung etc.

4.4 Entwürfe Baurechtsverträge mit Senn Resources AG und Immobilien-Anlagenstiftung Turidomus

Mit diesen Baurechtsvertrags-Entwürfen wurden alle für einen solchen Vertrag wesentlichen Punkte geregelt und damit auch die Voraussetzungen für einen späteren Vollzug (d.h. bei Vorliegen eines Projektes sowie einem privaten Gestaltungsplan) sichergestellt.

5. Abschluss Baurechtsverträge mit Senn Resources AG und Immobilien-Anlagestiftung Turidomus

5.1 Vorbemerkung

Im Zusammenhang mit der Genehmigung des privaten Gestaltungsplanes, soll nun durch den Gemeinderat auch die Zustimmung zu den mit den Baurechtsnehmern abgeschlossenen und am 1. April 2016. öffentlich beurkundeten Baurechtsverträgen eingeholt werden.

Es ist vorgesehen das städtische Grundstück Kat. Nr. 17396 (17'333 m²) in zwei in sich grundsätzlich geschlossene, erschliessungstechnisch jedoch gegenseitig verbundene selbständige Baurechtsgrundstücke wie folgt aufzuteilen:

- Kat.-Nr. SR17663 mit einer Fläche von 6'977 m² an die Senn Resources AG;
- Kat.-Nr. SR17664 mit einer Fläche von 10'356 m² an die Immobilien-Anlagestiftung Turidomus.

Grundlage bildet die Mutationstabelle Nr. 4513 sowie der dazugehörige Mutationsplan.

5.2 Erläuterung des Baurechtsvertragsmodells

Für die Berechnung des Baurechtszinses wird ein partnerschaftlicher Ansatz nach dem „Basler Modell“ gewählt. Dabei wird berücksichtigt, dass nur durch das gleichzeitige Zusammenwirken der beiden Komponenten „Boden“ und „Gebäude“ ein Ertrag realisiert werden kann. Daraus folgt, dass Baurechtsnehmer und Baurechtsgeber als gleichberechtigte Partner zu sehen sind, auch wenn sie im Einzelfall ungleiche Werte in das gemeinsame Bauvorhaben einbringen. Gleichberechtigung bedeutet in diesem Fall, dass sich keiner der Partner auf Kosten des anderen besser stellen soll. Dabei stehen bei der Ausgestaltung der Rahmenbedingungen folgende Anforderungen im Zentrum:

- Der Grundbesitzer soll in der Rolle des Baurechtsgebers für seinen Boden denselben Ertrag erwirtschaften, wie er ihn auch als gleichzeitiger Bauherr auf der Komponente Boden erzielen würde.



- Der Bauherr soll für seine Baute denselben Ertrag erwirtschaften, wie er ihn auch als gleichzeitiger Besitzer des Bodens erzielen würde.

Das Grundprinzip des partnerschaftlichen Baurechtsmodells ist somit die Forderung, dass beide Partner auf ihren Kapitaleinsätzen bei Inbetriebnahme der Liegenschaft sowie zu Beginn jeder Anpassungsmethode dieselbe Nettorendite erreichen. Dazu wird der Baurechtszins mit folgender Formel berechnet:

Diesem Modell geht ein festgelegter Anfangs-Baurechtszins über eine durch die Parteien bestimmte Dauer (in diesem Fall über fünf Jahre) voraus. Für diese ersten fünf Jahre, gerechnet ab Erfüllung der aufschiebenden Bedingungen, d.h. ab Rechtskraft der Baubewilligung, beträgt der Baurechtszins für das gesamte Grundstück Kat.-Nr. 17396 (17'333 m²) Fr. 2'320'000.00 pro Jahr. Der Betrag wird auf die tatsächlichen Baurechtsflächen aufgeteilt. Die Baurechtsnehmer bezahlen der Baurechtsgeberin jeweils zum Voraus auf den 1. Januar und den 1. Juli eines jeden Jahres (Fälligkeitsdaten) für das betreffende Kalenderjahr einen halbjährlichen Baurechtszins.

5.3 Spezifische Hinweise zu Baurechtsvertrag mit Senn Resources AG

- Baurechtsgrundstück Kat.-Nr. SR17663 mit einer Fläche von 6'977 m²
- Anfangsbaurechtszins = CHF 933'862.60
- Pflicht zur Erstellung von 95 P+R-Parkplätzen
„Der Baurechtsnehmer Senn ist verpflichtet, in seinem Baurechtsperimeter eine Park- und Rideanlage mit Abstellplätzen für 95 Fahrzeuge zu erstellen und zu betreiben (bzw. durch einen Dritten) betreiben zu lassen.“
- Rücktrittsrecht der Parteien Senn und Stadt Dübendorf
„Die Parteien Senn und Stadt Dübendorf sind berechtigt, unter folgenden Voraussetzungen vom entsprechenden Baurechtsvertrag mittels einseitiger Willenserklärung gegenüber der Gegenpartei zurückzutreten:
 - *Das Vorprojekt Senn (resp. das Vorprojekt der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus) wird durch den Stadtrat von Dübendorf nicht bis spätestens sechs Monate nach dessen Übergabe an die Baurechtsgeberin genehmigt ("Rücktrittsrecht I"), obwohl es den öffentlich-rechtlichen sowie den Vorgaben des jeweilig vorliegenden Baurechtsvertrages entspricht und die Planung im Lichte der Vorgaben der SIA-Norm 102 (Ausgabe 2003) keine Mängel aufweist;*
 - *Das Bauprojekt Senn (resp. das Bauprojekt der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus) wird durch den Stadtrat von Dübendorf nicht bis spätestens sechs Monate nach dessen Übergabe an die Baurechtsgeberin genehmigt ("Rücktrittsrecht II"), obwohl es den öffentlich-rechtlichen sowie den Vorgaben der vorliegenden Baurechtsverträge entspricht und die Planung im Lichte der Vorgaben der SIA-Norm 102 (Ausgabe 2003) keine Mängel aufweist.*

Die Rücktrittserklärung ist der Gegenpartei mit eingeschriebenem Brief (sowie der weiteren Baurechtsnehmerin Immobilien-Anlagestiftung Turidomus per Einschreiben zur Kenntnisnahme) innert 30 Tagen (Poststempel) nach Eintritt der oben erwähnten Sachverhalte abzugeben.

Macht eine der Parteien (Senn oder Stadt Dübendorf) von einem dieser Rücktrittsrechte Gebrauch, so gilt folgende Regelung:

- a) *Macht eine der Parteien innert Frist vom Rücktrittsrecht I Gebrauch, so entrichtet die Baurechtsgeberin dem Baurechtsnehmer eine einmalige pauschale Entschädigung von CHF 1.3 Mio. inkl. MwSt.*



- b) *Macht eine der Parteien innert Frist vom Rücktrittsrecht II Gebrauch, so entrichtet die Baurechtsgeberin dem Baurechtsnehmer eine einmalige pauschale Entschädigung von CHF 2.6 Mio. inkl. MwSt.“*

5.4 Spezifische Hinweise auf Baurechtsvertrag mit Anlagen-Immobilienstiftung Turidomus

- Baurechtsgrundstück Kat.-Nr. SR17664 mit einer Fläche von 10'356 m²
- Anfangsbaurechtszins = CHF 1'386'137.40
- Übertragbarkeit / Unterbaurechte / Zusätzliche Regelung bei Turidomus
„Der Baurechtsnehmer Turidomus wird für berechtigt erklärt, das Baurecht (ganz oder teilweise) auf die Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen mit Sitz in Zürich zu übertragen, soweit deren Bonität im Übertragungszeitpunkt nachweislich mit jener des Baurechtsnehmers vergleichbar ist. Der entsprechende Nachweis ist durch den Baurechtsnehmer vor der (ganzen oder teilweisen) Übertragung des Baurechts an die Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen zu erbringen.
- Auswirkungen Rücktrittsrechte Senn und Stadt Dübendorf auf Turidomus
„Für den Fall, dass die Stadt Dübendorf als Baurechtsgeberin oder die Senn Resources AG von ihren entsprechenden Rücktrittsrechten Gebrauch machen, so fällt der Baurechtsvertrag mit Turidomus automatisch und entschädigungslos dahin.“

5.5 Inhalt und wesentliche Eckwerte für beide Baurechtsverträge

Rechtseinräumung / Personaldienstbarkeit

Selbständiges und dauerndes Baurecht für 60 (sechzig) Jahre, zugunsten der Baurechtsnehmer, zulasten Grundbuch Blatt 5114, Kataster Nr. 17396 der Stadt Dübendorf.

Das Baurecht beginnt dinglich mit der Anmeldung im Grundbuch.

Verlängerung des Baurechts

Das Baurecht kann im beidseitigen Einvernehmen weitergeführt werden. Spätestens fünf Jahre vor Ablauf verständigen sich die Parteien, ob und unter welchen Bedingungen das Baurecht weitergeführt werden soll.

Zweck / Inhalt / Unterhalt / Spätere Änderungen

Die Baurechtsnehmer haben das Recht, auf dem zugeteilten Baurechtsperimeter nach Massgabe der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften, dem noch zu genehmigenden privaten Gestaltungsplan sowie einem noch auszuarbeitenden Bauprojekt (Art. 4.32 der SIA-Norm 102, Ausgabe 2003) Bauten zu errichten und fortbestehen zu lassen.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, nach Vorliegen des bewilligten privaten Gestaltungsplanes sowie des Vorprojektes und des Bauprojekts in Nachträgen zum vorliegenden Baurechtsvertrag die Baurechtsbauten zu konkretisieren und die erwähnten Dokumente zum Vertragsbestandteil zu erklären.

Die Baurechtsnehmer sind verpflichtet, die von ihnen erstellten Bauten, Einfriedungen und Anlagen sowie die durch sie ausschliesslich nutzbaren, nicht überbaubaren Flächen einwandfrei und nach den massgebenden Vorschriften zu unterhalten. Die sich daraus ergebenden Kosten tragen im ganzen jeweiligen Umfang die Baurechtsnehmer.

Spätere wesentliche Änderungen an den gemäss den Baurechtsverträgen zulässigen Bauten und Anlagen bedürfen der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Baurechtsgeberin, wobei die Baurechtsgeberin ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern darf. Als wesentliche Änderungen zählen insbesondere Nutzungsänderungen und/oder bauliche Massnahmen, die dem ordentli-



chen Baubewilligungsverfahren unterliegen. Untergeordnete Vorhaben, die im Anzeigeverfahren bewilligt werden oder nicht bewilligungspflichtig sind, bedürfen keiner Zustimmung der Baurechtsgeberin.

Nutzung der Baurechtsbauten

Den Baurechtsnehmern sind Nutzungen der Baurechtsbauten untersagt, welche im Lichte der gesetzlichen Bestimmungen unzulässig sind und / oder gegen die guten Sitten (Art. 19 Abs. 2 OR) verstossen.

Übertragbarkeit / Unterbaurechte

Die Baurechte sind übertragbar, aber nicht vererblich. Die Übertragung des Baurechts oder Teilen davon an Dritte, einschliesslich der Bestellung von Unterbaurechten, bedarf der schriftlichen Zustimmung der Baurechtsgeberin. Die Zustimmung zur Übertragung ist von der Baurechtsgeberin zu erteilen, wenn folgende Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

- Der Erwerber übernimmt die obligatorischen Verpflichtungen des Baurechtsvertrages.
- Beim Erwerber handelt es sich um eine kreditwürdige, bonitätsmässig einwandfreie Institution/Person (mit mindestens 285 Punkten nach dem Bonitätsindex des Schweizerischen Verbandes Creditreform SVC; sollte dieser Bonitätsindex in der heutigen Form nicht mehr existieren, einigen sich die Parteien auf die Anwendbarkeit eines alternativen Bonitätsindex resp. auf eine anderweitige, materiell gleichwertige Regelung).

Die Baurechtsgeberin erteilt dem Baurechtsnehmer mit Unterzeichnung des Baurechtsvertrages das Recht, die Rechte und Pflichten gemäss Baurechtsvertrag

a) bis spätestens zum Baubeginn und

b) alsdann wieder (innert sechs Monaten) nach Bauvollendung an einen Endinvestor zu übertragen.

Der entsprechende Endinvestor muss indes über eine hinreichende Bonität (mit mindestens 285 Punkten nach dem Bonitätsindex des Schweizerischen Verbandes Creditreform SVC) verfügen.

Planungsphase

Die Baurechtsnehmerin Senn verpflichtet sich nach Massgabe der Regelung im separaten Projektentwicklungsvertrag auf eigene Kosten die erforderlichen Planungsmassnahmen für die Bauten im Baurechtsperimeter Senn sowie im Baurechtsperimeter der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus durchzuführen.

Weitere Vertragsbestimmungen

1. Grundbucheintragung

Der Grundbucheintrag der vereinbarten Baurechtsdienstbarkeiten erfolgt je innert 30 Tagen nach der Erfüllung der zuletzt eintretenden aufschiebenden Bedingung. Danach befindet sich die säumige Partei in Verzug. Die Vertragsparteien einigen sich auf eine Nachfrist von 10 Tagen.

2. Aufschiebende Bedingungen

Die Baurechtsverträge stehen unter den folgenden, kumulativ zu erfüllenden aufschiebenden Bedingungen:

- Unterzeichnung/Beurkundung der Baurechtsverträge zwischen der Baurechtsgeberin und der Senn Resources AG bzw. der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus (am 1. April 2016 erfolgt);
- Genehmigung des Vorprojekts Senn sowie des Vorprojekts der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus durch den Stadtrat von Dübendorf;
- Rechtskraft des privaten Gestaltungsplans;



- Genehmigung der vorliegenden Baurechtsverträge (Senn Resources AG und Immobilien-Anlagestiftung Turidomus durch die zuständigen Genehmigungsinstanzen der Stadt Dübendorf;
- Genehmigung der jeweiligen Bauprojekte der beiden Baurechtsnehmer durch den Stadtrat von Dübendorf;
- Rechtskräftige Baubewilligung für die Realisierung der vom Stadtrat von Dübendorf bewilligten Bauprojekte;
- Abparzellierung der Baurechtsperimeter gemäss Regelung in vorstehender Ziff. 2.1.
- Rechtskräftige Bewilligung des AWEL im Sinne von Art. 32bis Abs. 3 USG zur Parzellierung sowie zum Vollzug des vorstehenden Vertrages, weil sich in der baurechtsbelasteten Liegenschaft der sanierungsbedürftige Betriebsstandort Nr. 0191/I.N003-002 befindet.

Sollten bis sieben Jahre nach Abschluss (d.h. Beurkundung) der Baurechtsverträge nicht sämtliche der vorstehend aufgeführten Bedingungen eingetreten sein, so entfalten diese Verträge keine Rechtswirkung. Den Parteien stehen diesfalls keinerlei gegenseitige Entschädigungsforderungen zu.

3. Anfangs-Baurechtszins und Fälligkeiten

Der Baurechtszins ist durch den Baurechtsnehmer ab dem Zeitpunkt zu entrichten, in welchem der Baurechtsvertrag Wirksamkeit entfaltet. Für die Einräumung des Baurechts haben die Baurechtsnehmer einen Baurechtszins zu entrichten. Für die ersten 5 (fünf) Jahre, gerechnet ab Eintritt der aufschiebenden Bedingungen d.h. ab Rechtskraft der Baubewilligung, beträgt dieser anfängliche Baurechtszins CHF 2'320'000.00 p.a. und teilt sich während diesen fünf Jahren gestützt auf Mutation 4513 wie folgt auf:

CHF 933'862.60 für Baurechtsnehmer Senn mit Sonderrechtsparzelle SR Kat.-Nr. 17663 und einer Fläche von 6'977 m², und

CHF 1'386'137.40 für Baurechtsnehmer Turidomus mit Sonderrechtsparzelle SR Kat.-Nr. 17664 und einer Fläche von 10'356 m².

Die Baurechtsnehmer bezahlen der Baurechtsgeberin jeweils zum Voraus auf den 1. Januar und den 1. Juli eines jeden Jahres (Fälligkeitsdaten) für das betreffende Kalenderhalbjahr einen halbjährlichen Baurechtszins.

Für die Folgejahre werden die Baurechtszinse angepasst.

4. Allfällige Unterbrechung bzw. Kürzung Baurechtszins

Sollte während der Dauer der Bauausführung aus nicht vom Baurechtsnehmer zu vertretenden Gründen durch das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft des Kantons Zürich („AWEL“) im Zusammenhang mit den sich möglicherweise im Baurechtsperimeter vorhandenen Bodenkontaminationen ein vollständiger Baustopp verfügt werden, so entfällt alternativ - nach Wahl des Baurechtsnehmers

- a) während einer Zeitperiode von maximal drei Monaten die Pflicht des Baurechtsnehmers zur Entrichtung des Baurechtszinses vollständig oder aber
- b) reduziert sich der vom Baurechtsnehmer zu entrichtende Baurechtszins während maximal sechs Monaten um 50%.

Sollte durch das AWEL ein entsprechender Baustopp verfügt werden, so ist der Baurechtsnehmer verpflichtet, die Baurechtsgeberin sofort schriftlich zu informieren und ihr mitzuteilen, von welchem der vorstehenden alternativen Gestaltungsrechte sie Gebrauch machen will, ansonsten sie ihre entsprechenden Rechte verwirkt.



5. Anpassung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins ist alle fünf Jahre, gerechnet ab Eintritt der aufschiebenden Bedingungen anzupassen.

Bemessungsgrundlagen für die Anpassung sind der dannzumalige Nettoertrag der Bauten, der dannzumalige Landwert und der dannzumalige Substanzwert der Bauten. Der neue Baurechtszins entspricht jenem Anteil am Nettoertrag, welcher dem Anteil des Landwerts an der Wertsumme von Landwert und Substanzwert der Bauten entspricht und mit Hilfe der nachfolgenden Formel ermittelt wird:

$$BRZ_{neu} = NEt \times \frac{\text{Landwert}}{\text{Landwert} + \text{Substanzwert}}$$

Dabei ist verstanden unter

BRZ Baurechtszins

NEt Nettoertrag: der um die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten sowie die Abschreibungen (branchenüblicher Prozentsatz für Altersentwertung und Abnutzung) geminderte Jahresertrag (Brutto-Sollertrag), der nach kaufmännischer Bewirtschaftung im Anpassungszeitpunkt erzielt wird, beziehungsweise - unter Berücksichtigung eines Ertragsausfalls von maximal 5% (gemessen am Mietertrag) infolge von Leerständen - erzielt werden könnte und für die Verzinsung des Bodens wie der Bauten und Anlagen zur Verfügung steht.

Details zu Landwert, Substanzwert der Bauten etc. gemäss Ziffer 4.4.3 der Baurechtsverträge

6. Sicherung des Baurechtszinses

Die Vertragsparteien vereinbaren, mit der Eintragung des Baurechtes im Grundbuch auf dem Grundbuchblatt des Baurechtsgrundstückes eine Grundpfandverschreibung (Kapitalhypothek) zur Sicherung der Baurechtszinse für drei Jahresleistungen (vgl. Art.779i ZGB), also für Baurecht 1 (Senn) CHF 2'802'000.00 bzw. für Baurecht 2 (Turidomus) CHF 4'158'000.00, ausmachend total somit CHF 6'960'000.00 (sechs Millionen neunhundertsechzigtausend) einzutragen.

Dieses Pfandrecht steht auf dem Grundbuchblatt des jeweiligen Baurechtsgrundstückes im ersten Rang. Es dürfen ihm keine anderen Pfandrechte im Range vorgehen.

Sollte der Baurechtszins erhöht werden, so verpflichtet sich der Baurechtsnehmer auf Begehren der Baurechtsgeberin, alle Erklärungen abzugeben, um das jeweilige Pfandrecht entsprechend zu erhöhen, sowie dafür besorgt zu sein, die allenfalls erforderlichen Rücktritte anderer Grundpfandgläubiger zu beschaffen.

7. Bauverpflichtung

Die Baurechtsnehmer haben die Pflicht, das vom Stadtrat Dübendorf genehmigte Bauprojekt zu realisieren. Der Baubeginn (= Beginn des Aushubs) muss spätestens 18 Monate nach Eintritt der aufschiebenden Bedingungen erfolgen.

8. Heimfall von Bauten und Anlagen

Ordentlicher Heimfall

Beim ordentlichen Heimfall, das heisst dem Erlöschen des Baurechts infolge Zeitablaufs oder Vereinbarung der Beteiligten, gehen sämtliche im Baurechtsperimeter stehenden Gebäulichkeiten und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin über.



Sind Gebäude und Anlagen im Zeitpunkt des Erlöschens des Baurechts nicht vollständig wertlos, ist die Baurechtsgeberin verpflichtet, für diese übernommenen Gebäude und Anlagen dem Baurechtsnehmer eine Entschädigung zu entrichten. Die Heimfallentschädigung wird fällig auf den Tag des Erlöschens des Baurechts oder auf den Tag der Übertragung des Baurechts auf die Baurechtsgeberin. Die Entschädigungsansprüche des Baurechtsnehmers bleiben in erster Linie den Hypothekargläubigern verhaftet, ohne deren Einwilligung eine Auszahlung der Entschädigungssumme nicht stattfinden kann. Zur Ermittlung der Höhe der Heimfallentschädigung treffen die Parteien folgende Regelung: Bemessungsgrundlage sind der dannzumalige Marktwert der Liegenschaft, der dannzumalige Substanzwert der Bauten und der dannzumalige Landwert. Die Heimfallentschädigung entspricht jenem Anteil am Marktwert der Liegenschaft, welcher dem Anteil des Substanzwertes der Bauten an der Wertsumme von Substanzwert der Bauten und Landwert entspricht und mit Hilfe der nachfolgenden Formel ermittelt wird (*Detailbeschreibung gemäss Baurechtsverträgen, Ziffer 4.6.1*):

$$\text{HFE} = \text{MWL}_t \times \frac{\text{Substanzwert}}{\text{Landwert} + \text{Substanzwert}}$$

HFE Heimfallentschädigung

MWL_t Marktwert der Liegenschaft: der Preis, der bei einem Verkauf der Liegenschaft als Ganzes (das heisst Boden und Bauten) unter normalen Verhältnissen im Heimfallzeitpunkt erzielt würde.

Vorzeitiger Heimfall

Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Pflichten auf sich selber zu verlangen (vorzeitiger Heimfall), wenn der Baurechtsnehmer das ihm eingeräumte Baurecht in grober Weise überschreitet oder die Verpflichtungen aus diesem Vertrag gröblich verletzt (zum Beispiel Erstellung von unzulässigen Bauten, rechtswidrige Benutzung der Bauten und Freiflächen, Nicht-Bezahlung des Baurechtszinses). Dieses Begehren der Baurechtsgeberin setzt eine förmliche Mahnung voraus und muss zudem dem Baurechtsnehmer mittels eingeschriebenen Briefs mindestens sechs Monate vorher angedroht worden sein.

Beim vorzeitigen Heimfall des Baurechts gilt für die Heimfallentschädigung der Grundsatz von Artikel 779g (siebenhundertneunundsiebzig litera g) ZGB (Zivilgesetzbuch). Die Bezahlung der Heimfallentschädigung erfolgt Zug um Zug gegen Abgabe der Erklärung betreffend Übertragung des Baurechts auf die Baurechtsgeberin zu Händen des Grundbuchamtes. Zur Ermittlung der Höhe der Heimfallentschädigung verweisen die Parteien auf die Regelung beim ordentlichen Heimfall, welche analog für den vorzeitigen Heimfall anzuwenden ist. Bezüglich des vorzeitigen Heimfalls erfolgt eine Vormerkung im Grundbuch.

9. Gewährleistung

Die Gewährleistungspflicht der Baurechtsgeberin für rechtliche und körperliche Mängel der baurechtsbelasteten Liegenschaft wird, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich aufgehoben. Vorbehalten bleiben alle im vorliegenden Vertrag enthaltenen Zusicherungen der Baurechtsgeberin.

Die Aufhebung der Gewährleistung ist ungültig für Mängel, welche die Baurechtsgeberin dem Baurechtsnehmer arglistig verschwiegen hat.

Der Baurechtsnehmer hat davon Kenntnis, dass das Grundstück im Kataster der belasteten Standorte (Betriebsstandort Nr. 0191/I.N003-002) verzeichnet ist. Dem Baurechtsnehmer sind die entsprechenden (in den Baurechtsverträgen aufgeführten) Untersuchungsberichte bekannt.

In diesem Zusammenhang gilt folgende Regelung:



Die Baurechtsgeberin übernimmt die Kosten für die Sanierung allfälliger Altlasten im Sinne der Altlasten-Verordnung (AltIV, SR 814.680). Sie ersetzt dem Baurechtsnehmer insbesondere auch jene Kosten, die dem Baurechtsnehmer im Rahmen einer Kostenteilungsverfügung gemäss Art. 32d Abs. 4 USG auferlegt werden. Ausserdem ersetzt die Baurechtsgeberin dem Baurechtsnehmer die Mehrkosten, welche diesem dadurch entstehen, dass im Bereich des Aushubperimeters für die Bauten gemäss Ziff. 2.4 vorstehend im Untergrund (mithin exkl. Oberboden) Kontaminationen von umweltrechtlicher Relevanz vorhanden sind, welche im Rahmen des Aushubs - nach Massgabe der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und behördlichen Anordnungen - beseitigt und entsorgt werden müssen. Soweit das Aushubmaterial nur leicht kontaminiert ist und daher auf dem Grundstück belassen werden kann (mithin für die Hinterfüllung verwendet werden darf), kommt diese Regelung nicht zur Anwendung. Zudem hat die Baurechtsgeberin für die allfälligen Mehrkosten nur insoweit aufzukommen, als der Baurechtsnehmer die entsprechenden Arbeiten (d.h. die Beseitigung und Entsorgung des im Sinne der vorstehenden Regelung kontaminierten Aushubmaterials) erst nach vorgängiger Absprache mit der Baurechtsgeberin sowie zu marktüblichen Konditionen durchführt (und die Baurechtsgeberin lückenlos dokumentiert).

Sämtliche übrigen Kosten für die Beseitigung von allfälligen im Perimeter des Grundstücks vorhandenen Boden- und/oder Gebäudekontaminationen sind durch den Baurechtsnehmer zu tragen.

Dem Baurechtsnehmer stehen gegenüber der Baurechtsgeberin im Zusammenhang mit allfälligen Bau- und Nutzungseinschränkungen aufgrund der im Perimeter des Baurechtsgrundstücks vorhandenen Hochspannungsfreileitung keinerlei Ansprüche zu.

Die Baurechtsgeberin wird – soweit sie hierzu von Gesetzes wegen nicht verpflichtet ist – im Zusammenhang mit der Hochspannungsleitung keinen NISV-Korridor verlangen.

10. Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Die baurechtsbelastete Liegenschaft wird frei von Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverträgen übertragen.

11. Rechte und Lasten der baurechtsbelasteten Liegenschaft

Die Baurechtsgeberin trägt allein sämtliche durch das Gesetz auferlegten öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Pflichten und Verantwortlichkeiten, welche im Zusammenhang mit der baurechtsbelasteten Liegenschaft entstehen.

In diesem Sinne hat die Baurechtsgeberin sämtliche während der Dauer des Baurechts anfallenden Gebühren, Abgaben und allfällige Steuern der baurechtsbelasteten Liegenschaft zu übernehmen.

Dies gilt insbesondere für die Rechte und Pflichten aus dem Quartierplan "Hochbord", wie z.B. Geldausgleich, Verfahrenskosten, Erschliessungskosten, Kosten für Konzessionsanlagen etc.

12. Rechte und Pflichten des Baurechtsgrundstücks

Der jeweilige Baurechtsnehmer trägt allein sämtliche durch das Gesetz auferlegten öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Pflichten und Verantwortlichkeiten, welche im Zusammenhang mit der Erstellung, dem Fortbestand und dem Betrieb der im Baurecht erstellten Bauten und Anlagen entstehen.

13. Haftpflicht

Der jeweilige Baurechtsnehmer hält die Baurechtsgeberin schadlos für Schäden aller Art, die aus der Errichtung, dem Bestand und dem Betrieb der Bauten und Anlagen entstehen können.



Wird die Baurechtsgeberin von Dritten aus der Errichtung der Bauten und Anlagen oder der Benützung der Bewirtschaftung des Baurechtsgrundstücks in Anspruch genommen, so kann diese im vollen Umfang auf den Baurechtsnehmer Rückgriff nehmen.

14. Schlussbestimmungen

Verlegung bestehender Dienstbarkeiten

Sollten durch die Realisierung des Bauprojektes Dienstbarkeitsanlagen wie z.B. Leitungen, Wege, Fahrbahn etc. verlegt werden müssen, trägt der Baurechtsnehmer sämtliche damit verbundenen Kosten. Eine Verlegung ist von der Baurechtsgeberin schriftlich genehmigen zu lassen; die Genehmigung darf nur aus wichtigen Gründen verweigert werden.

Begründung neuer Dienstbarkeiten

Die Parteien verpflichten sich gegenseitig zum Abschluss von Verträgen über Dienstbarkeiten, soweit solche für die Realisierung und den Betrieb der Bauten des Baurechtsnehmers notwendig sind, wie Fuss- und Fahrwegrechte, Durchleitungs- und Anschlussrechte, etc. Die Begründung von mit Dritten einzugehenden Dienstbarkeiten ist Sache des jeweiligen Baurechtsnehmers und erfolgt auf dessen Kosten.

Die Begründung von Dienstbarkeiten durch den jeweiligen Baurechtsnehmer bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Baurechtsgeberin.

Anschluss an Fernwärmenetz / Gasverbund etc.

Die Baurechtsnehmer verpflichten sich, bei einer ihnen gebotenen verbindlichen und bis zum Baubeginn umsetzbaren Möglichkeit, die Baurechtsbauten an ein solches Fernwärmenetz anzuschliessen und mit der Betreiberin entsprechende Vereinbarungen zu treffen.

Anschluss an die ÖV-Plattform Stettbach

Der jeweilige Baurechtsnehmer verpflichtet sich, im Baurechtsperimeter (in Absprache mit der Baurechtsgeberin) die zum Anschluss des Grundstücks an die ÖV-Plattform Ost erforderlichen (baulichen) Massnahmen auszuführen.

Der Baurechtsnehmer hat Kenntnis vom verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen der Baurechtsgeberin und der Stadt Zürich vom 30. Juni 2010 („verwaltungsrechtlicher Vertrag“).

Die Baurechtsgeberin beteiligt sich an den Kosten für die (vom Baurechtsnehmer im Baurechtsperimeter auszuführenden) Massnahmen ÖV im Umfang, in welchem ihr durch die Stadt Zürich (gemäss Regelung in Ziff. 3.1 des verwaltungsrechtlichen Vertrages) tatsächlich ein Kostenbeitrag geleistet wird. Dem Baurechtsnehmer ist bekannt, dass die allfällige Kostenbeteiligung der Stadt Zürich zeitlich befristet ist (Ziff. 3.4 des verwaltungsrechtlichen Vertrages).

Die Baurechtsnehmer sind zudem informiert über die Stellungnahme der Stadt Zürich, Tiefbauamt, vom 1. Februar 2016, mit welchem folgende Regelung bezüglich Beitragsleistungen der Stadt Zürich getroffen wurde:

- Erfolgt der Baubeginn mit dem Hauptunternehmer (kein pro forma Baubeginn, sondern effektiver Baubeginn) bis 31.12.2017, dann zahlt die Stadt Zürich einen max. Betrag von CHF 500'000.00 inkl. MWST an die Vollendung der ÖV-Plattform.
- Erfolgt der Baubeginn mit dem Hauptunternehmer (kein pro forma Baubeginn, sondern effektiver Baubeginn) zwischen 1.1.2018 und 31.12.2018, dann zahlt die Stadt Zürich einen max. Betrag von CHF 325'000.00 inkl. MWST an die Vollendung der ÖV-Plattform.

Untergang und Wiederaufbau

Bei einem Untergang von wesentlichen Gebäudeteilen und Einrichtungen, die den Betrieb der im Baurecht erstellten Bauten und Anlagen objektiv und vollständig verunmöglichen, entfällt die Ver-



pflichtung des Baurechtsnehmers zur Zahlung des Baurechtszinses von dem auf das Schadensereignis folgenden Tag, sofern der Untergang nicht vom Baurechtsnehmer verschuldet ist. Für die dem Baurechtsnehmer erwachsenen Umtriebe und Schäden haftet die Baurechtsgeberin nicht.

Vorkaufsrechte

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht sowohl für den jeweiligen Eigentümer am Baurechtsgrundstück, als auch für den Baurechtsnehmer an der baurechtsbelasteten Liegenschaft ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Das Vorkaufsrecht kann indes nicht ausgeübt werden bei Handänderungen, welche in der Zeitperiode bis 12 Monate nach Bauvollendung erfolgen.

Veräusserungsverbot

Vor Eintritt der aufschiebenden Bedingungen bedarf der Verkauf der baurechtsbelasteten Liegenschaften der vorgängigen schriftlichen Zustimmung des Baurechtsnehmers. Diesfalls verständigen sich die Parteien über die erforderlichen Anpassungen der aufschiebenden Bedingungen und des Planungsablaufs.

Rechtsnachfolge

Die Parteien verpflichten sich, die von ihnen übernommenen obligatorischen Verpflichtungen aus diesen Baurechtsverträgen einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, inkl. dieser Überbindungsklausel.

Vertragskosten

Alle mit den Baurechtsverträgen verbundenen Kosten (Notariat, Grundbuch, Vermessungskosten), Abgaben und Gebühren werden von den Parteien je unter solidarischer Haftbarkeit je hälftig getragen.

Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung der Baurechtsverträge ungültig oder undurchführbar sein, so bleiben die übrigen Bestimmungen davon unberührt. Die Parteien werden ungültige oder undurchführbare Bestimmungen durch gültige und durchführbare Bestimmungen ersetzen, die den berechtigten Absichten und legitimen Interessen der Parteien möglichst nahe kommen. Gleiches gilt auch im Falle einer Vertragslücke.

Anwendbares Recht / Gerichtsstand

Die Verträge unterstehen ausschliesslich schweizerischem Recht.

Ausschliesslicher Gerichtsstand für alle sich aus diesen Baurechtsverträgen ergebenden Streitigkeiten ist Dübendorf.

6. Dringlichkeit / Abhängigkeit

Die Baurechtsverträge stehen unter den folgenden, kumulativ zu erfüllenden aufschiebenden Bedingungen:

- Genehmigung des Vorprojekts Senn sowie des Vorprojekts der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus durch den Stadtrat von Dübendorf;
- Rechtskraft des privaten Gestaltungsplans;
- Genehmigung der vorliegenden Baurechtsverträge (Senn Resources AG und Immobilien-Anlagestiftung Turidomus durch die zuständigen Genehmigungsinstanzen der Stadt Dübendorf;
- Genehmigung der jeweiligen Bauprojekte der beiden Baurechtsnehmer durch den Stadtrat von Dübendorf;
- Rechtskräftige Baubewilligung für die Realisierung der vom Stadtrat von Dübendorf bewilligten Bauprojekte;



- Abparzellierung der Baurechtsperimeter gemäss Regelung in vorstehender Ziff. 2.1.
- Rechtskräftige Bewilligung des AWEL im Sinne von Art. 32dbis Abs. 3 USG zur Parzellierung sowie zum Vollzug des vorstehenden Vertrages, weil sich in der baurechtsbelasteten Liegenschaft der sanierungsbedürftige Betriebsstandort Nr. 0191/I.N003-002 befindet.

Sollten bis sieben Jahre nach Abschluss (d.h. Beurkundung) der vorliegenden Baurechtsverträge nicht sämtliche der vorstehend aufgeführten Bedingungen eingetreten sein, so entfalten die vorliegenden Baurechtsverträge keine Rechtswirkung. Den Parteien stehen diesfalls keinerlei gegenseitige Entschädigungsforderungen zu.

7. Begründung der beantragten Lösung

Die Entwicklung des städtischen Grundstücks am Bahnhof Stettbach ist ein erklärtes Legislaturziel des Stadtrates. Bereits im Zusammenhang mit der Projektierung der angrenzenden ÖV-Plattform durch die VBG ist im Jahr 2007 eine Machbarkeitsstudie für eine mögliche Überbauung des Areals durch den Architekten Theo Hotz erarbeitet worden. Mit der rechtskräftigen Genehmigung des Quartierplanes Hochbord war der Zeitpunkt da, die Entwicklung des Grundstücks im Hinblick auf seine Überbauung an die Hand zu nehmen.

Der Stadtrat ist überzeugt, mit den gewählten Baurechtspartnern sowie der vorgesehenen Bebauung der Fläche eine sowohl für das Gebiet Hochbord als auch für die Stadt Dübendorf städtebaulich gute und finanziell langfristig interessante Lösung gefunden zu haben.

8. Zuständigkeiten

Gemäss Art. 30, Ziffer 6 steht dem Gemeinderat die Finanzkompetenz für Rechtsgeschäfte über den Erwerb und Tausch von Grundeigentum sowie Bestellung und Aufhebung von dinglichen Rechten an solchen im Werte von mehr als Fr. 3'500'000.00 im Einzelfall zu.

Mit dem Abschluss der Baurechtsverträge mit der Senn Resources AG und der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus werden zulasten der Liegenschaft Kat.-Nr. 17396, welche im Eigentum der Stadt Dübendorf steht und im Finanzvermögen bilanziert ist, entsprechende dingliche Rechte begründet. Hinsichtlich der beiden Baurechte ist von einem CHF 3.5 Mio. übersteigenden Wert auszugehen, womit gestützt auf den erwähnten Artikel 30, Ziffer 6 der Gemeindeordnung die Kompetenz zum Abschluss der abzuschliessenden Baurechtsverträge beim Gemeinderat der Stadt Dübendorf liegt.

9. Information nach Innen und Aussen

Der Gemeinderat konnte am 7. Juli 2014 d.h. unmittelbar im Anschluss an die erfolgte öffentliche Beurkundung des Vorvertrages zum Abschluss von Baurechtsverträgen samt den integrierenden Vertragsbestandteile bildenden Dokumenten und Grundlagen informiert werden. Am 9. Juli 2014 fand dann die Information an die Medien statt.

An der Gemeinderatssitzung vom 4. April 2016 wird der Gemeinderat durch den Stadtrat über den aktuellen Stand (und den Inhalt der entsprechenden Weisungen an den Gemeinderat) des Gestaltungsplanes sowie der Verträge und deren Wirkung etc., informiert.

10. Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt, die am 1. April 2016 öffentlich beurkundeten Baurechtsverträge betreffend Begründung von je einem selbständigen und dauernden Baurecht gemäss Art. 675ff. ZGB für 60 Jahre mit Senn Resources AG (Kat.-Nr. SR17663 mit einer Fläche von 6'977 m²) sowie mit



Immobilien-Anlagestiftung Turidomus (Kat.-Nr. SR17664 mit einer Fläche von 10'356 m²), zulasten des städtischen Grundstückes Kat. Nr. 17396, „Areal Hoffnig“, Stettbach, zu genehmigen

Dübendorf, 23. März 2016

Stadtrat Dübendorf

Lothar Ziörjen
Stadtpräsident

Martin Kunz
Stadtschreiber



Geschäfts-Nr. GR 110/2016

Genehmigung der am 1. April 2016 öffentlich beurkundeten Baurechtsverträge betreffend Begründung von je einem selbständigen und dauernden Baurecht gemäss Art. 675ff. ZGB für 60 Jahre mit Senn Resources AG (Kat.-Nr. SR17663 mit einer Fläche von 6'977 m²) sowie mit Immobilien-Anlagestiftung Turidomus (Kat.-Nr. SR17664 mit einer Fläche von 10'356 m²), zulasten des städtischen Grundstückes Kat. Nr. 17396, „Areal Hoffnig“, Stettbach.

Wir beantragen Zustimmung.

8600 Dübendorf,

Kommission für Raumplanungs- und Landgeschäfte

Reto Heeb
Präsident

Beatrix Peterhans
Sekretärin

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf,

Gemeinderat Dübendorf

Jacqueline Hofer
Präsidentin

Beatrix Peterhans
Sekretärin

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des
Bezirksrates Uster
vom



11. Aktenverzeichnis

Geschäfts-Nr. GR 110/2016

Genehmigung der am 1. April 2016 öffentlich beurkundeten Baurechtsverträge betreffend Begründung von je einem selbständigen und dauernden Baurecht gemäss Art. 675ff. ZGB für 60 Jahre mit Senn Resources AG (Kat.-Nr. SR17663 mit einer Fläche von 6'977 m²) sowie mit Immobilien-Anlagestiftung Turidomus (Kat.-Nr. SR17664 mit einer Fläche von 10'356 m²), zulasten des städtischen Grundstückes Kat. Nr. 17396, „Areal Hoffnig“, Stettbach.

1. Weisung (110/2016) vom 23. März 2016 (dreifach)
2. Stadtratsbeschluss Nr. 16-93 vom 23. März 2016
3. Stadtratsbeschluss Nr. 14-183, vom 12. Juni 2014
4. Stadtratsbeschluss Nr. 13-158 vom 13. Juni 2013
5. Stadtratsbeschluss Nr. 12-273 vom 6. September 2012
6. Stadtratsbeschluss Nr. 12-175 vom 7. Juni 2012
7. Mutationsplan und Mutationstabelle 4513
8. Projektentwicklungsvertrag vom 4. Juni 2014
9. Öffentlich beurkundeter Baurechtsvertrag mit Senn Resources AG, vom 1. April 2016
10. Öffentlich beurkundeter Baurechtsvertrag mit Immobilien-Anlagestiftung Turidomus vom 1. April 2016