



14-183 L2.2
Hoffnig, Bahnhof Stettbach, Grundstück Kat.-Nr. 17396, Dübendorf
Arealentwicklung
Genehmigung Vertragsentwürfe und Freigabe zur öffentlichen Beurkundung

Ausgangslage

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 Beschluss SRB-Nr. 13-158 vom 13. Juni 2013 hat der Stadtrat die Auswahl des Partners vorgenommen und die Abteilung Liegenschaften beauftragt, in enger Zusammenarbeit mit Rechtsanwalt Martin Sohm mit Senn BPM / Pensimo die erforderlichen Fach- und Vertragsgespräche aufzunehmen, den Planungsausschuss laufend über die Ergebnisse zu informieren und dem Stadtrat zum gegebenen Zeitpunkt die entsprechenden Dokumente und Verträge zur Entscheid vorzulegen. Zudem wurde der Planungsausschuss gebeten, das Informationskonzept festzulegen und dieses dem Stadtrat zur Entscheid und zur Umsetzung vorzulegen.

Erwägungen

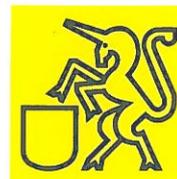
In verschiedenen Verhandlungsrunden wurden die erforderlichen Vertragswerke (Vorvertrag für den Abschluss von Baurechtsverträgen, Baurechtsvertrag Senn Resources AG, Baurechtsvertrag Immobilien-Anlagenstiftung Turidomus, Projektentwicklungsvertrag) erarbeitet und im Planungsausschuss diskutiert. Die vorliegenden Fassungen entsprechen den konsolidierten vertieften Vertragsverhandlungen zwischen der Stadt Dübendorf und den beiden Vertragspartnern. Die Vertragswerke sind zudem durch das Notariat Dübendorf vorgeprüft und für formell richtig und beurkundungsfähig befunden worden.

Der Planungsausschuss hat diese Unterlagen an seiner Sitzung vom 27. Mai 2014 geprüft und empfiehlt diese dem Stadtrat zur Freigabe zur öffentlichen Beurkundung.

Vorbemerkung zum Vertragsgrundstück

Vollzug Mutation Nr. 4404

Die Vertragsparteien sind über diese Mutation Nr. 4404 in Kenntnis gesetzt und kennen insbesondere den entsprechenden Mutationsplan und Lage sowie Umfang des sich mit dem Vollzug ergebenden Grundstückes Kat. Nr. 17396 (Baurechtsgrundstück)



Das Vertragsgrundstück beinhaltet nach dem Vollzug der Mutation Nr. 4404 neu Kat.-Nr.17396 und misst inkl. den öffentlichen Wegbereichen (Sagentobelbachweg mit Chästrägerweg, sowie die öffentliche Wegverbindung zwischen Bahnhof Stettbach und Strasse Am Stadtrand [mit Anschlusspunkt zum Fussweg auf dem Grundstück der „Helsana“] eine Fläche von total 17'333 m².

Der Vollzug der Mutation Nr. 4404 beinhaltet die Umsetzung des mit SRB Nr. 88 vom 21. April 2005 abgeschlossenen und genehmigten enteignungsrechtlichen Vergleiches. Er ist mit den verschiedenen betroffenen Vertragspartnern (Verkehrsbetriebe Glattal VBG, Stadt Zürich, Kanton Zürich, Baudirektion, Schweizerische Bundesbahnen SBB und Stadt Dübendorf) in den vergangenen Monaten aktiv angegangen und vorangetrieben worden. Das entsprechende Vertragswerk liegt aktuell beim Notariat Dübendorf zur rechtlichen Vorprüfung. Es ist vorgesehen diesen Vertrag in den nächsten ca. drei Monaten zu beurkunden und den verschiedenen Vertragsparteien zur Genehmigung zu unterbreiten. Die sich für die Stadt Dübendorf ergebenden Ausgleichzahlungen als Folge von Landabgaben (Fr. 476'000.00) sowie Landzuteilungen (Fr. 1'527'000.00) fallen in die Entscheidungskompetenz des Stadtrates. Dieses Grundbuchgeschäft wird im Anschluss an die öffentliche Beurkundung dem Stadtrat in einem separaten Beschluss zur Genehmigung unterbreitet.

Mit dem Vollzug der Mutation 4404 werden auch zwei neue Dienstbarkeiten abgeschlossen, welche das städtische Grundstück (Baurechtsgrundstück) betreffen

A. Sagentobelbachweg / Chästrägerweg

Der bisherige Fuss- und Fahrradweg des Sagentobelbachweges bzw. des Chästrägerweges wird künftig neben der ÖV-Plattform Stettbach auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 17396 und 17397 geführt. Die Grundstücke liegen auf dem Gemeindegebiet der Stadt Dübendorf und stehen im Eigentum der Stadt Dübendorf. Zur rechtlichen Sicherung des Fuss- und Fahrradweges wird die nachstehende Dienstbarkeit begründet und im Grundbuch Dübendorf eingetragen.

Fussweg- und beschränktes Fahrwegrecht (für die Öffentlichkeit)

Zu Lasten	Kat.-Nr. 17396	GBBI.
	Kat.-Nr. 17397	GBBI.

Zu Gunsten Kanton Zürich für die Öffentlichkeit

Der jeweilige Eigentümer der belasteten Grundstücke räumt dem Berechtigten das Fusswegrecht und das beschränkte Fahrwegrecht für Fahrräder für die Öffentlichkeit sowie für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste ein. Die Servitutsfläche ist auf dem beiliegenden Plan ad acta grün eingefärbt.

Die Kosten für Betrieb und Unterhalt inklusive Winterdienst der Servitutsflächen sowie die Haftung für die Servitutsausübung werden durch die Stadt Dübendorf übernommen. Die Kosten für den Bau (allf. Erweiterung) und die Erneuerung der Servitutsflächen trägt der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstückes.

Entschädigung

Die Rechtseinräumung erfolgt entschädigungslos.

B. Fuss- und Radweg vom Bahnhof Stettbach bis „Am Stadtrand“

Vom Bahnhof Stettbach soll ein öffentlicher Fuss- und Veloweg zur Strasse „Am Stadtrand“ als Dienstbarkeitsweg mit folgendem Wortlaut im Grundbuch eingetragen werden:

Fussweg- und Fahrwegrecht für Fahrräder (für die Öffentlichkeit)

Zu Lasten Kat.-Nr. 17396 GBBI.



Zu Gunsten Stadt Dübendorf für die Öffentlichkeit

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks räumt der Stadt Dübendorf für die Öffentlichkeit das Fuss- und Fahrwegrecht für Fahrräder sowie für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste ein. (Die Servitutsfläche ist auf dem der Dienstbarkeit beiliegenden Plan rot eingefärbt.)

Die Kosten für Bau, Betrieb und Unterhalt inklusive Winterdienst der Servitutsflächen sowie die Haftung für die Servitutsausübung werden vom jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks übernommen.

Im Rahmen einer Überbauung des belasteten Grundstücks kann die bestehende Wegverbindung mit Zustimmung der Stadt Dübendorf verlegt und angepasst werden. Eine sinnvolle und zweckmässige Wegverbindung muss aufrechterhalten werden.

Entschädigung

Die Rechtseinräumung erfolgt entschädigungslos]

Beschrieb des Vertragsgrundstückes nach Vollzug der Mutation Nr. 4404

Nach Vollzug der Mutation Nr. 4404 beschreibt sich das Grundstück der Stadt Dübendorf (Baurechtsgrundstück) wie folgt

Eigentümerin:

Stadt Dübendorf

In der Gemeinde Dübendorf

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

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. 17396, Hochbord, Plan Nr. 101,

17'333 m²,

mit folgender Aufteilung:

Bodenbedeckungsarten:

-	Strasse, Weg	75 m ²
-	Veloweg, Fussweg	1'544 m ²
-	Bahn	2 m ²
-	Parkplatz	2'952 m ²
-	Acker, Wiese, Weide	12'296 m ²
-	Humusierte Fläche (übrige)	464 m ²

Anmerkungen

- Befristungs- und Beseitigungsrevers betr. Park und Rideanlage zu Gunsten der Stadt Dübendorf
- Konzession der Stadt Dübendorf beinhaltend das Recht für das Grundstück 16956 (GB 5114) zur Unterquerung des Grundstückes 16978 (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)

Vormerkung

Keine

Dienstbarkeiten

- a) Recht: Fahrwegrecht für Personenwagen; SP 4466



- b) Last: Durchleitungsrecht (Kabelleitungen) zu Gunsten der Glattwerk AG, Dübendorf; SP 4529
- c) Recht: Fuss- und Fahrwegrecht (mit Unterhaltsregelung); SP 4873
- d) Last: Fust- und Fahrwegrecht (mit Unterhaltsregelung); SP 4874
- e) Last: Öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht für Velos zu Gunsten der Stadt Dübendorf; SP 4875
- f) Last: Fahrwegrecht zum Wenden von Fahrzeugen für die Öffentlichkeit (mit Unterhaltsregelung) zu Gunsten der Stadt Dübendorf
- g) Last: Fuss- und Fahrradwegrecht für die Öffentlichkeit (mit Unterhaltsregelung) zu Gunsten der Stadt Dübendorf
- h) Last: Fussweg- und beschränktes Fahrwegrecht (für die Öffentlichkeit) zu Gunsten Kanton Zürich für die Öffentlichkeit (mit Vollzug Mutation 4404 neu begründet)
- i) Last: Fussweg- und Fahrwegrecht für Fahrräder vom Bahnhof Stettbach bis „Am Stadtrand“, zu Gunsten Stadt Dübendorf für die Öffentlichkeit (mit Vollzug Mutation 4404 neu begründet)

Die Liegenschaft ist pfandrechtsfrei.

Kurzerläuterung zu den einzelnen Vertragswerken

Vorbemerkung

Es ist vorgesehen das Grundstück Kat. Nr. 17396 im Umfang einer Teilfläche von ca. 40% im Baurecht an die Senn Resources AG (als Zwischeninvestor) abzugeben. Die verbleibende Restfläche im Umfang von ca. 60% soll im Rahmen eines zweiten, separaten Baurechtsvertrages an die Immobilien-Anlagestiftung Turidomus (als Endinvestor) abgegeben werden. Die Baurechtsnehmer beabsichtigen, im Bereich der jeweiligen Baurechtsperimeter Neubauvorhaben zu realisieren. Die hierfür notwendige Projektentwicklung wird durch den Baurechtsnehmer Senn Resources AG nach Massgabe des Projektentwicklungsvertrages durchgeführt.

A. Vorvertrag zum Abschluss von Baurechtsverträgen

Präambel / Baurechtsperimeter

Beim derzeitigen Planungsstand können die Baurechtsperimeter der jeweiligen Baurechte noch nicht abschliessend definiert und entsprechend die von den Parteien erarbeiteten (im Übrigen als endverhandelte Entwürfe vorliegenden) Baurechtsverträge noch nicht abgeschlossen werden. Ausserdem steht noch nicht fest, ob

- a) die beiden Baurechte auf dem bestehenden Grundstück errichtet werden (mit einer Nutzungsbeurteilung des jeweiligen Baurechtsnehmers an einem bestimmten Teil der Grundstücksfläche [Baurechtsnehmer 1: Teilfläche von ca. 40%; Baurechtsnehmer 2: Teilfläche von ca. 60%]) oder
- b) eine vorgängige Abparzellierung (d.h. eine Aufteilung des Grundstücks in zwei Baurechtsparzellen [Baurechtsnehmer 1: Baurechtsparzelle mit einer Teilfläche von ca. 40%; Baurechtsnehmer 2: Baurechtsparzelle mit einer Teilfläche von ca. 60%]) und alsdann eine Begründung der Baurechte an den jeweiligen Baurechtsparzellen erfolgen soll.

Die Parteien sind daher übereingekommen, dass der Entscheid über die Ausgestaltung der Baurechte und der anschliessende Abschluss der Baurechtsverträge nach Abschluss der „Phase 2“ gemäss Regelung im Projektentwicklungsvertrag erfolgen soll.

Verpflichtung zum Abschluss der Baurechtsverträge

Die Parteien verpflichten sich mit Abschluss (öffentliche Beurkundung) dieses Vorvertrages bei Erlangen der aufgeführten Voraussetzungen, zum späteren Abschluss der heute in den wesentlichen Vertragspunkten bereits endbereinigten Baurechtsverträge. (Eckwerte gemäss Baurechtsverträgen.)



Können sich die Parteien hinsichtlich der Bestimmung der Baurechtsperimeter nicht bis zum Abschluss der Phase 2, spätestens aber bis 12 Monate nach Beurkundung des vorliegenden Vorvertrages auf eine einvernehmliche Lösung verständigen, so gilt folgende Regelung:

Das Grundstück wird durch die Baurechtsgeberin mit bindender Wirkung für die Baurechtsnehmer, im Rahmen einer Abparzellierung, in zwei Baurechtsparzellen aufgeteilt (für den Baurechtsnehmer 1: Baurechtsparzelle mit einer Teilfläche von 40%; für den Baurechtsnehmer 2: Baurechtsparzelle mit einer Teilfläche von 60%). Die Baurechtsgeberin stellt dabei – soweit dies mit zumutbarem Aufwand möglich ist – sicher, dass auf den jeweiligen Baurechtsparzellen die von den Baurechtsnehmern geplanten Baukörper realisiert werden können. Die Begründung der Baurechte gemäss den Regelungen in den Baurechtsverträgen erfolgt alsdann an den entsprechenden Baurechtsparzellen.

Kommen die Baurechtsverträge innert Frist aus von den Baurechtsnehmern zu vertretenden Gründen nicht zustande, so haften die Baurechtsnehmer der Baurechtsgeberin (ungeachtet der Frage, ob der Schaden durch den Baurechtsnehmer 1 oder den Baurechtsnehmer 2 pflichtwidrig, schuldhaft und adäquat kausal verursacht worden ist) ohne solidarische Haftung nach folgenden Quoten: Baurechtsnehmer 1: 40%; Baurechtsnehmer 2: 60%, maximal jedoch Fr. 696'000.00. Überschreitet der vom Baurechtsnehmer 2 nach Massgabe der vorliegenden Regelung zu tragende Anteil am entstandenen Schaden den Betrag von Fr. 696'000.00, so hat der Baurechtsnehmer 1 für den überschüssenden Teil gegenüber der Baurechtsgeberin vollumfänglich einzustehen.

Ausserdem ist die Baurechtsgeberin nach einmaliger schriftlicher Mahnung beider Baurechtsnehmer und der Ansetzung einer angemessenen Nachfrist einseitig berechtigt, durch schriftliche Erklärung gegenüber den Baurechtsnehmern vom vorliegenden Vertrag zurückzutreten. Macht die Baurechtsgeberin von diesem Rücktrittsrecht Gebrauch, so stehen den Baurechtsnehmern gegenüber der Baurechtsgeberin keinerlei Entschädigungsansprüche welcher Art auch immer zu.

Untersuchungshandlungen

Die Baurechtsnehmer sind mit Abschluss (öffentliche Beurkundung) des Vorvertrages berechtigt, das Grundstück zu betreten und nach vorhergehender Information der Baurechtsgeberin auf dem Grundstück auf ihre Kosten und Gefahr Untersuchungen aller Art, namentlich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Damit ist auch das Recht umfasst, Sondierbohrungen oder ähnliche Massnahmen zu veranlassen. Bauliche Veränderungen sind nicht bzw. erst nach vorhergehender ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung durch die Baurechtsgeberin gestattet.

Aufschiebende Bedingung

Die Wirksamkeit dieses Vertrages steht unter der Bedingung, dass die erwähnte Mutation Dübendorf Nr. 4404 bis zum 30.06.2015 im Grundbuch vollzogen wird. Davon ausgenommen ist die Regelung „Untersuchungshandlung“, welche mit der öffentlichen Beurkundung dieses Vorvertrages sofort wirksam wird.

Tritt die vorstehende Bedingung innert Frist nicht ein, so fällt der vorliegende Vertrag entschädigungslos dahin.

Kosten

Die Kosten dieses Vorvertrages (Gebühren Notariat) übernehmen der Baurechtsnehmer 1 im Umfang von 40 % und der Baurechtsnehmer 2 im Umfang von 60 %.

Ebenfalls zu Lasten der Baurechtsnehmer (Baurechtsnehmer 1: Anteil von 40 %; Baurechtsnehmer 2: Anteil von 60 %) gehen die Kosten für

- die Erstellung der Plangrundlagen (Bestimmung Baurechtsperimeter)
- die Erstellung der Messurkunde durch den Nachführungsgeometer



- die allfällige Abparzellierung der Baurechtsparzellen gemäss Ziff. 3 vorstehend (insb. Notariats- und Grundbuchgebühren)

B. Projektentwicklungsvertrag

Parteien und Absicht

Senn Resources AG und Immobilien-Anlagestiftung Turidomus planen auf ihren jeweiligen Baurechtsflächen Neubau zu realisieren. Die hierfür erforderliche Projektentwicklung soll durch Senn Resources AG durchgeführt werden. Mit dem Projektentwicklungsvertrag werden die Leistungen und Verantwortlichkeiten gegenseitig geregelt.

Eckwerte dieses Vertrages:

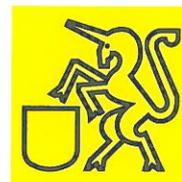
Leistungen Senn

Senn übernimmt auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko die Projektierung und Planung bis zum Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung(en) für die von Senn und Turidomus im Perimeter der jeweiligen Baurechte gemäss dem Vorvertrag und den Baurechtsverträgen geplanten Bauvorhaben.

Im Rahmen des vorliegenden Projektentwicklungsvertrages regeln die Parteien die weitere Zusammenarbeit im Rahmen der Projektentwicklung bis zum Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung(en) für die von Senn und Turidomus im jeweiligen Baurechtsperimeter geplanten Bauvorhaben.

- Strategische Planung:
 - Definition der Projektziele
 - Beschaffen aller erforderlichen Unterlagen
 - Abklärungen mit den zuständigen Behörden
- Vorstudien:
 - Beschreibung der Projektanforderungen
 - Durchführung Studienauftrag im Einladungsverfahren
- Vorprojekte:
 - Vorprojekte gemäss den Leistungen SIA Norm 102, Ziff. 4.3.1 für die von SENN und TURIDOMUS im Bereich der jeweiligen Baurechtsperimeter geplanten Bauvorhaben
 - Einbezug der Fachplaner
 - Erstellen des generellen Terminplanes
 - Erstellung von Visualisierungen in 3D (innen und aussen)
 - Präsentation der Projekte mit Kennzahlen
- Privater Gestaltungsplan:
 - Erarbeitung eines privaten Gestaltungsplans für die von Senn und Turidomus im Bereich der jeweiligen Baurechtsperimeter geplanten Bauvorhaben
- Bauprojekte:
 - Bauprojekte gemäss Leistungen SIA Norm 102, Ziff. 4.32 für die von Senn und Turidomus im Bereich der jeweiligen Baurechtsperimeter geplanten Bauvorhaben
- Baubewilligungsverfahren
 - Einreichung des Baugesuchs
 - Rechtmittelverfahren

Senn ist verpflichtet, die Projekte während der Planung laufend in allen Teilen zu optimieren und zu konkretisieren. In diesem Sinne hat Senn Optimierungsvorschläge und Konkretisierungsvorschläge, die sich während der Planung als notwendig und/oder zweckmässig erweisen, Turidomus zur Entscheidung vorzulegen und die Stadt Dübendorf über die entsprechenden Projektanpassungen zu informieren.



Leistungen Turidomus

Turidomus zeichnet sich für die Umsetzung ihrer internen Vorgaben und Zielsetzungen sowie für die Qualitätssicherung der geplanten Überbauung im Bereich des sie betreffenden Baurechtsperimeters (60%) verantwortlich. Insbesondere erbringt Turidomus diesbezüglich folgende Leistungen:

- Definition des diesbezüglich relevanten Inhaltes des Wettbewerbsprogramms
- Teilnahme im Beurteilungsgremium
- Einsitznahme in Projektsteuerungsausschuss
- Einsitznahme im Planungsteam

Die gemeinsamen Zielsetzungen der Projektpartner Senn und TRuridomus und die Verantwortlichkeiten während der Entwicklungsphase werden in einer separaten Entwicklungsvereinbarung festgelegt.

Mitwirkungsrecht der Stadt Dübendorf

Senn hat die Planung in enger Abstimmung mit der Stadt Dübendorf und Turidomus durchzuführen und der Stadt Dübendorf die Ergebnisse der einzelnen Planungsschritte gemäss Regelung in den jeweiligen Ziffern der Baurechtsverträge zur Genehmigung zu unterbreiten.

Senn hat der Stadt Dübendorf und Turidomus zudem die Gelegenheit zu geben, an den Besprechungen mit den von ihr beauftragten Planern teilzunehmen.

Erfüllungsgarantie

Senn hat der Stadt Dübendorf bei Abschluss des vorliegenden Projektentwicklungsvertrages eine bis 7.5 Jahre nach dessen Inkrafttreten, längstens jedoch bis zum Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligungen für die von Senn und Turidomus im Bereich der jeweiligen Baurechtsperimeter geplanten Bauten, gültige Solidarbürgschaft einer schweizerischen Gross- oder Kantonalbank im Umfang von CHF 1 Mio. zu übergeben. Diese Solidarbürgschaft dient der Stadt Dübendorf als Sicherheit dafür, dass Senn ihre Pflichten aus dem vorliegenden Projektentwicklungsvertrag vollumfänglich erfüllt.

Inkrafttreten

Der Projektentwicklungsvertrag tritt im Zeitpunkt des Abschlusses (Beurkundung) des Vorvertrages in Kraft und endet (unter dem Vorbehalt der vertraglichen Regelungen) im Zeitpunkt des Vorliegens der rechtskräftigen Baubewilligung(en) für die von Senn und Turidomus im Bereich der jeweiligen Baurechtsperimeter geplanten Bauvorhaben.

Beendigung bei nicht rechtzeitigem Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung(en)

Treten die in den Baurechtsverträgen definierten aufschiebenden Bedingungen nicht bis sieben Jahre nach Abschluss (Beurkundung) der Baurechtsverträge ein, so endet der vorliegende Projektentwicklungsvertrag automatisch und entschädigungslos, ohne dass es hierfür einer Kündigung durch eine der Parteien bedarf. Die Rechte am Projekt verbleiben diesfalls bei Senn und können nur mit Zustimmung von Senn durch Dritte verwendet werden.

Ausserordentliches Kündigungsrecht der Stadt Dübendorf

Wird während der Dauer des vorliegenden Projektentwicklungsvertrages über Senn ein Konkurs- oder Nachlassverfahren eröffnet, so ist die Stadt Dübendorf einseitig berechtigt, den vorliegenden Projektentwicklungsvertrag per sofort zu kündigen. Die entsprechende Kündigung ist durch die Stadt Dübendorf schriftlich gegenüber Senn und Turidomus zu erklären.



C. Baurechtsverträge mit Senn und Turidomus

Eckwerte der 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 erstellenden privaten Gestaltungsplan sowie einem noch auszuarbeitenden Vorprojekt (Art. 4.31 der SIA-Norm 102, Ausgabe 2003) sowie 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.

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.

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 ordentlichen 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 Zustim-



mung 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 Senn mit Unterzeichnung des entsprechenden Baurechtsvertrages das Recht (ohne dass noch einmal eine schriftliche Einwilligung gemäss dem vorstehenden Absatz eingeholt werden müsste), 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.

Übertragbarkeit / Unterbaurechte / Zusätzliche Regelung bei Turidomus

Der Baurechtsnehmer Turidomus wird ausserdem für berechtigt erklärt, das vorliegende 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.

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.

2. Aufschiebende Bedingungen

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

- Unterzeichnung des Projektentwicklungsvertrages;
- Unterzeichnung/Beurkundung der Baurechtsverträge zwischen der Baurechtsgeberin und der Senn Resources AG bzw. der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus;
- 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.

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.

3. 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.

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.

4. Baurechtszins und Fälligkeiten

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.

Ausgehend von der seitens der Baurechtsnehmer geplanten Flächenaufteilung [Baurechtsnehmer 1 (Senn): Teilfläche von 40%; Baurechtsnehmer 2 (Turidomus): Teilfläche von 60%] wurde der vom Baurechtsnehmer 1 zu entrichtende anfängliche Baurechtszins auf CHF 928'000.00 p.a. und der vom Baurechtsnehmer 2 zu entrichtende anfängliche Baurechtszins auf CHF 1'392'000.00 p.a. festgesetzt. Dieser Baurechtszins sowie die übrigen, in den Baurechtsverträgen umschriebenen Bedingungen



sind für die Parteien - vorbehältlich allfälliger einvernehmlicher, formgütig vereinbarter Anpassungen, sowie unter dem Vorbehalt der definitiven Festlegung der Baurechtsperimeter durch die Parteien oder die Baurechtsgeberin - verbindlich.

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

5. 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

- während einer Zeitperiode von maximal drei Monaten die Pflicht des Baurechtsnehmers zur Entrichtung des Baurechtszinses vollständig oder aber
- 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.

6. Anpassung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins ist alle fünf Jahre, gerechnet ab Eintritt der aufschiebenden Bedingungen anzupassen. Bemessungsgrundlagen für die Anpassung sind je 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 (*Detailbeschreibung gemäss Baurechtsverträgen*):

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

BRZ = Baurechtszins
NE_t = Nettoertrag

7. 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 2'784'000.00 bzw. für Baurecht 2 (Turidomus) CHF 4'176'000.00, 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.



8. 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.

9. 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):

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

Dabei ist verstanden unter

HFE Heimfallentschädigung
MWL_t Marktwert der Liegenschaft

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.



10. 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 (AltV, 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 Hochspannungsfreileitung keinen NISV-Korridor verlangen.

11. Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

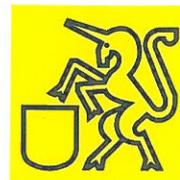
Die baurechtsbelastete Liegenschaft wird frei von Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverträgen übertragen.

12. 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.



13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. Anschluss an Fernwärmenetz/Gasverbund etc.

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

17. 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 gemäss Situationsplan 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).



18. 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 Verpflichtung 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.

19. 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.

20. 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.

21. Rechtsnachfolge

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

22. Vertragskosten

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

23. 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.

24. Anwendbares Recht / Gerichtsstand

Die Verträge unterstehen ausschliesslich schweizerischem Recht.
Ausschliesslicher Gerichtsstand für alle sich aus diesen Baurechtsverträgen ergebenden Streitigkeiten ist Dübendorf.

25. Vormerkungen von Baurechtsbestimmungen

Folgende Bestimmungen des Baurechtsvertrages werden im Grundbuch im Sinne von Art. 779b Abs. 2 ZGB vorgemerkt:

– ...



Informationskonzept / Information nach Innen und Aussen

Als angemessenes Informationsmittel wird eine Medienmitteilung verfasst, wobei die Inhalte den Medien anlässlich einer Medienorientierung erläutert werden sollen. Der Gemeinderat wird mindestens einen Tag vor Versand mit der Medienmitteilung (mit Sperrfrist) bedient und ebenfalls persönlich orientiert. Die Information soll erst im Anschluss an die erfolgte öffentliche Beurkundung des Vorvertrages zum Abschluss von Baurechtsverträgen samt den integrierenden Vertragsbestandteile bildenden Dokumenten und Grundlagen erfolgen. Folglich werden die Orientierung des Gemeinderates auf den 7. Juli 2014 und die Orientierung der Medien auf den 9. Juli 2014 vorgesehen.

Beschluss

1. Den zwischen den Parteien bereinigten und durch das Grundbuchamt geprüften Verträgen
 - Entwurf Vorvertrag zum Abschluss von Baurechtsverträgen, Stand 28. Mai 2014
 - Entwurf Projektentwicklungsvertrag, Stand 28. Mai 2014
 - Entwurf Baurechtsvertrag mit Senn Resources AG, Stand 28. Mai 2014
 - Entwurf Baurechtsvertrag mit Immobilien-Anlagenstiftung Turidomus, Stand 28. Mai 2014, wird zugestimmt.
2. Der Vorvertrag zum Abschluss von Baurechtsverträgen samt den integrierenden Vertragsbestandteile bildenden Dokumenten und Grundlagen wird zur öffentlichen Beurkundung freigegeben.
3. Mit dem Vollzug der öffentlichen Vertragsbeurkundung wird – in enger Zusammenarbeit mit Rechtsanwalt Martin Sohm – Franz Ghilardi, Liegenschaften, Leiter Strategie und Handel, beauftragt.
4. Dem durch den Planungsausschuss vorgelegten Informationskonzept wird zugestimmt.
5. Dieser Beschluss ist nicht öffentlich.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Martin Sohm, Rechtsanwalt, Reetz Sohm Rechtsanwälte, Obere Wiltisgasse 52, Postfach 1431, 8700 Küsnacht
- Notariat und Grundbuchamt Dübendorf, Herr René Quirici, Notarstellvertreter, Bettlistrasse 28, 8600 Dübendorf
- Gemeinderatssekretariat – z. H. der GRPK und der KRL
- Stabstelle Finanzen und Controllingdienste
- Liegenschaften, Strategie und Handel (2)
- Akten

Stadtrat Dübendorf

Lothar Ziörjen
Stadtpräsident

David Ammann
Stadtschreiber