

Beleg 20¹⁴ No. 657

Dübendorf

UA

Anhang 1

lt

ah

Projektentwicklungsvertrag

Betreffend das Projekt

Hochbord, Dübendorf

zwischen der

Stadt Dübendorf

Usterstrasse 2
8600 Dübendorf

(nachfolgend „STADT DÜBENDORF“)

und der

Immobilien-Anlagestiftung Turidomus

Obstgartenstrasse 19
8006 Zürich

(nachfolgend „TURIDOMUS“)

sowie der

Senn Resources AG

Davidstrasse 38
9001 St. Gallen

(nachfolgend „SENN“)

RH *ak*

1 Präambel

Die STADT DÜBENDORF beabsichtigt, die in ihrem Eigentum stehende Liegenschaft Kat.-Nr. 17396 in Dübendorf im Umfang einer Teilfläche von ca. 40% gemäss Plan in Beilage 1 im Baurecht an SENN (als Zwischeninvestor) abzugeben. Die verbleibende Restfläche der Liegenschaft neu Kat.-Nr. 17396 von ca. 60% gemäss Beilage 1 soll im Rahmen eines separaten Baurechtsvertrages im Baurecht an TURIDOMUS (als Endinvestor) abgegeben werden.

Zu diesem Zweck wird die STADT DÜBENDORF mit SENN und TURIDOMUS den diesem Projektentwicklungsvertrag als Beilage 2 beigefügten Entwurf eines Vorvertrages für den Abschluss von Baurechtsverträgen („VORVERTRAG“) und in der Folge die dem vorliegenden Projektentwicklungsvertrag als Beilagen 3 und 4 beigefügten (aufschiebend bedingten) Entwürfe der Baurechtsverträge („BAURECHTSVERTRÄGE“) abschliessen.

SENN und TURIDOMUS planen, auf ihren jeweiligen Baurechtsgrundstücken Neubauprojekte zu realisieren. Die hierfür erforderliche Projektentwicklung soll durch SENN nach Massgabe des vorliegenden Projektentwicklungsvertrages durchgeführt werden.

2 Grundlagen

Folgende Dokumente und Normen bilden integrierende Bestandteile des vorliegenden Projektentwicklungsvertrages, wobei die Reihenfolge der nachfolgenden Dokumente und Normen gleichzeitig als Rangordnung gilt:

- Der vorliegende Projektentwicklungsvertrag
- Plan Aufteilung Baufelder vom 30.11.2012 Beilage 1
- Der Entwurf des Vorvertrages zum Abschluss der Baurechtsverträge zwischen der STADT DÜBENDORF sowie SENN und TURIDOMUS vom 4. Juli 2014 Beilage 2
- Der Entwurf des Baurechtsvertrages zwischen der STADT DÜBENDORF und SENN vom 4. Juli 2014 Beilage 3
- Der Entwurf des Baurechtsvertrages zwischen der STADT DÜBENDORF und TURIDOMUS vom 4. Juli 2014 Beilage 4
- Die Projektorganisation vom 18.06.2014 Beilage 5
- Auszug aus Mutationsplan Nr. 4404 vom 23.08.2012 Beilage 6
- Der Grundbuchauszug von Kataster Nr. 16956 (Stand 22.08.2012) Beilage 7
- Der Quartierplan Hochbord gem. Inhaltsverzeichnis vom 10.12.2010 Beilage 8
- Die Projektstudie vom 30.11.2012 Beilage 9
- Die SIA-Normen 102, 103, 105 und 108 (Ausgaben 2003)

Bei Widersprüchen zwischen Dokumenten innerhalb einer Beilage geht das Dokument mit dem höheren Detaillierungsgrad vor.

Werden die (Bestandteil des vorliegenden Vertrages bildenden) Beilagen durch die Parteien in einem späteren Zeitpunkt einvernehmlich (und schriftlich) angepasst, so ersetzen diese automatisch die früher erstellten Dokumente.

3 Zweck und Ziel des vorliegenden Projektentwicklungsvertrages

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 („BAURECHTSPERIMETER“) 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.

4 Inhalt des vorliegenden Projektentwicklungsvertrages

4.1 Leistungen

4.1.1 STADT DÜBENDORF

Die STADT DÜBENDORF stellt SENN die bei ihr vorhandenen Grundlagen betreffend die künftigen BAURECHTSPERIMETER zur Verfügung.

Die STADT DÜBENDORF prüft (entsprechend den Regelungen in der jeweiligen Ziff. 4.2 der BAURECHTSVERTRÄGE) die von SENN nach Massgabe des vorliegenden Projektentwicklungsvertrages zu erarbeiteten Vorprojekte und Bauprojekte für die von SENN und TURIDOMUS im jeweiligen BAURECHTSPERIMETER geplanten Bauvorhaben.

Ausserdem unterstützt die STADT DÜBENDORF SENN und TURIDOMUS im Zusammenhang mit der (für die Genehmigung der BAURECHTSVERTRÄGE durch die Stimmberechtigten der Stadt Dübendorf erforderlichen) kommunalen Abstimmung.

4.1.2 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 TURIDOMUS und die Verantwortlichkeiten während der Entwicklungsphase werden in einer separaten Entwicklungsvereinbarung festgelegt.

4.1.3 SENN

SENN zeichnet für die Projektentwicklung bis zum Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung(en) für die von SENN und TURIDOMUS im Bereich des jeweiligen BAURECHTSPERIMETERS geplanten Bauvorhaben verantwortlich. SENN erbringt im Rahmen der Projektentwicklung auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko insbesondere die nachfolgenden Leistungen:

- 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 je-

weiligen 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 Optimierungs- 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.

4.2 Ablauf der Projektentwicklung

4.2.1 Grundsatz

SENN hat im Rahmen der Planung der von SENN und TURIDOMUS im Bereich der jeweiligen BAURECHTSPERIMETER geplanten Bauvorhaben die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften sowie die Vorgaben der STADT DÜBENDORF in den BAURECHTSVERTRÄGEN zu beachten.

4.2.2 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 Ziff. 4.2 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.

4.2.3 Ablauf der Planung

Die Planung durch SENN erfolgt in nachfolgenden Phasen:

Phase 1:

SENN führt für die erforderliche Eingabe eines privaten Gestaltungsplans für die Bauvorhaben von SENN und TURIDOMUS im Bereich der jeweiligen BAURECHTSPERIMETER zunächst einen Studienauftrag im Einladungsverfahren durch. Im Rahmen dieses Studienauftrags ist durch die Wettbewerbsteilnehmer ein architektonischer Bebauungsvorschlag zu erarbeiten, welcher Auskunft über die bestmögliche Projektierung geben soll. Der ausgewählte Vorschlag (Projekt, das zur Weiterbearbeitung empfohlen wird) soll als Grundlage für die Erstellung des privaten Gestaltungsplans dienen. Die Parteien gehen davon aus, dass die Ergebnisse des Studienauftrags bis sechs Monate nach Abschluss (Beurkundung) des VORVERTRAGES vorliegen.

Phase 2:

In der Folge erarbeitet Senn i) Vorprojekte (Art. 4.31 der SIA-Norm 102, Ausgabe 2003) für die Bauvorhaben von SENN und TURIDOMUS im Bereich der jeweiligen BAURECHTSPERIMETER sowie ii) die erforderliche Eingabe für den privaten Gestaltungsplan. Die Parteien gehen davon aus, dass der Entwurf des Gestaltungsplans bis sechs Monate nach der Auswahl des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projekts der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung vorgelegt werden kann.

Phase 3:

Nach der Publikation des privaten Gestaltungsplanes zur öffentlichen Auflage sowie Einreichung beim Kanton zur Vorprüfung bzw. parallel dazu werden die (vorgängig zu beurkundenden) BAURECHTSVERTRÄGE den Stimmberechtigten der Stadt Dübendorf im Rahmen einer kommunalen Abstimmung (Art. 5 Abs. 1 Ziff. 5 der Ge-

meindeordnung) zur Genehmigung unterbreitet. Die Parteien gehen davon aus, dass dieser Schritt innert 12 Monaten ab Publikation zur öffentlichen Auflage sowie Einreichung zur Vorprüfung des privaten Gestaltungsplans abgeschlossen werden kann.

Phase 4:

Nach Genehmigung der BAURECHTSVERTRÄGE durch die Stimmberechtigten der Stadt Dübendorf sowie der Rechtskraft des privaten Gestaltungsplanes erarbeitet SENN die Bauprojekte (Art. 4.32 der SIA-Norm 102, Ausgabe 2003) für die Bauvorhaben von SENN und TURIDOMUS. Die Parteien gehen davon aus, dass dieser Planungsschritt bis fünf Monate nach Genehmigung des Baurechtsvertrages durch die Stimmberechtigten sowie der Rechtskraft des privaten Gestaltungsplanes abgeschlossen werden kann.

Phase 5:

Mit Genehmigung der Bauprojekte durch den Stadtrat von Dübendorf (vgl. dazu jeweilige Ziff. 4.2 der BAURECHTSVERTRÄGE) reicht SENN für die Bauprojekte von SENN und TURIDOMUS im Bereich der jeweiligen BAURECHTSPERIMETER ein (oder mehrere) Baugesuch/e ein. Die Parteien rechnen damit, dass die rechtskräftige(n) Baubewilligung(en) für die Bauvorhaben von SENN und TURIDOMUS im Bereich der jeweiligen BAURECHTSPERIMETER bis sechs Monate nach Genehmigung der jeweiligen BAUPROJEKTE durch den Stadtrat von Dübendorf vorliegt/vorliegen.

Der beschriebene Planungsablauf kann einvernehmlich jederzeit aufgrund geänderter Verhältnisse oder neuer Erkenntnisse optimiert werden. Die Parteien werden laufend prüfen, ob der Planungsablauf optimiert und beschleunigt werden kann.

Den Parteien ist bewusst, dass sich das vorstehend skizzierte Grob-Terminprogramm aufgrund unvorhersehbarer Entwicklungen im Rahmen der Planung verzögern kann. Treten entsprechende Verzögerungen ein, so passen die Parteien das Terminprogramm einvernehmlich an.

Die Parteien prüfen während der Planungsphase gemeinsam, ob Planungsmassnahmen parallel (statt seriell) ausgeführt und damit die Planung beschleunigt werden kann.

4.3 Rechte von SENN

SENN ist in Absprache mit der STADT DÜBENDORF dazu berechtigt, sämtliche Handlungen mit Behörden und Dritten vorzunehmen, die im Rahmen der einzelnen Planungsschritte notwendig sind. SENN ist indes nicht befugt, namens der STADT DÜBENDORF und/oder TURIDOMUS Verträge abzuschliessen oder anderweitige Verpflichtungen einzugehen.

4.4 Projektorganisation

Die Projektorganisation bestimmt sich nach dem Organigramm in Beilage 5.

4.5 Kosten

4.5.1 Eigenleistungen

Die jeweiligen Eigenleistungen der Parteien und die in diesem Zusammenhang von ihnen beauftragten Fremdleistungen während der Dauer des vorliegenden Projektentwicklungsvertrages übernehmen diese je selbst.

4.5.2 Drittkosten Projektentwicklung

Die Kosten für Fremdleistungen („Drittkosten“), welche SENN während der Dauer dieses Vertrages entstehen, sowie die aus den erforderlichen behördlichen Bewilli-

gungsverfahren (u.a. Genehmigung privater Gestaltungsplan, Baubewilligungsverfahren etc.) resultierenden Gebühren werden von SENN übernommen.

Die von SENN zu tragenden Fremdleistungen umfassen damit insbesondere:

- Die Planungskosten (z.B. Honorare), inkl. Fachplanung
- Die Gebühren (z.B. Vorentscheide, Bewilligungen etc.)
- Kosten für Berater, Fachplaner und sonstige Spezialisten
- Nebenkosten (z.B. Vervielfältigungen)
- allfällige Kosten von Rechtsmittelverfahren

4.5.3 Rücktritt gemäss Regelung in Ziff. 4.3 der BAURECHTSVERTRÄGE

Macht die STADT DÜBENDORF oder SENN von ihrem Rücktrittsrecht gemäss Regelung in Ziff. 4.3 des Baurechtsvertrages zwischen der STADT DÜBENDORF und SENN (Beilage 3) Gebrauch, so steht SENN gegenüber der STADT DÜBENDORF nach Massgabe der Regelung in Ziff. 4.3 des Baurechtsvertrages zwischen der STADT DÜBENDORF und SENN (Beilage 3) ein Anspruch auf Ausrichtung einer pauschalen Entschädigung zu.

5 Erfüllungsgarantie

SENN hat der STADT DÜBENDORF bei Abschluss des vorliegenden Projektentwicklungsvertrages eine bis 7.5 Jahre nach dessen Inkrafttreten (Ziff. 6.1 nachfolgend), 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.

6 Inkrafttreten und Beendigung des vorliegenden Projektentwicklungsvertrages

6.1 Inkrafttreten des vorliegenden Projektentwicklungsvertrages

Der vorliegende Projektentwicklungsvertrag tritt im Zeitpunkt des Abschlusses (Beurkundung) des VORVERTRAGES in Kraft und endet (unter dem Vorbehalt der Regelungen in den nachfolgenden Ziff. 6.2 und Ziff. 6.3) im Zeitpunkt des Vorliegens der rechtskräftigen Baubewilligung(en) für die von SENN und TURIDOMUS im Bereich der jeweiligen BAURECHTSPERIMETER geplanten Bauvorhaben.

6.2 Beendigung bei nicht rechtzeitigem Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung(en) für die geplanten Bauvorhaben

Treten die in den jeweiligen Ziff. 4.2 der BAURECHTSVERTRÄGE definierten anschließenden Bedingungen nicht bis sieben Jahre nach Abschluss (d.h. Beurkundung) der BAURECHTSVERTRÄGE ein, so endet der vorliegende Projektentwicklungsvertrag automatisch (und entschädigungslos), ohne dass es hierfür einer Kündigung durch eine der Partelen bedarf. Die Rechte am Projekt verbleiben diesfalls bei SENN und können nur mit Zustimmung von SENN durch Dritte verwendet werden.

6.3 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.

Macht die STADT DÜBENDORF von diesem Kündigungsrecht Gebrauch, so gilt folgende Regelung:

- Die Rechte von SENN (wie u.a. Urheberrechte, Urhebernutzungsrechte und sonstige Immaterialgüterrechte) an dem/den von SENN nach Massgabe des vorliegenden Projektentwicklungsvertrages geplanten Projekt/en gehen entschädigungslos auf die STADT DÜBENDORF über. Um diesen Rechtsübergang zu ermöglichen wird SENN in den von ihr mit ihren Beauftragten abzuschliessenden Verträgen sicherstellen, dass die entsprechenden Rechte (Urheberrechte, Urhebernutzungsrechte und sonstige Immaterialgüterrechte) an den jeweiligen Werkleistungen vollständig auf SENN übergehen.
- Die STADT DÜBENDORF ist berechtigt, die von SENN (gemessen an den Vorgaben im vorliegenden Projektentwicklungsvertrag) noch nicht erbrachten Leistungen a) durch Dritte ausführen zu lassen und b) zur Deckung der daraus resultierenden Kosten die von SENN gestellte Erfüllungsgarantie (Ziff. 5 vorstehend) zu beanspruchen.

7 Schlussbestimmungen

7.1 Vertraulichkeit

Die Parteien verpflichten sich, alle Informationen, die sie vor dem Hintergrund und im Zusammenhang mit der Abwicklung des vorliegenden Projektentwicklungsvertrages erfahren oder sich gegenseitig mitteilen, während der Dauer dieses Projektentwicklungsvertrages vertraulich zu behandeln und nur für die Zwecke dieser Verträge zu benutzen. Insbesondere verpflichten sich die Parteien, keine solchen Informationen ohne ausdrückliche Zustimmung der anderen Partei einem Dritten mitzuteilen.

Sämtliche Informationen über die Projektentwicklung und die Aktivitäten der Parteien sind gegenüber Dritten vertraulich zu behandeln, sofern sie nicht öffentlich bekannt und zugänglich sind. Diese Verpflichtung besteht auch nach Beendigung des vorliegenden Projektentwicklungsvertrages fort.

7.2 Kommunikation

Die Kommunikation und Information der Öffentlichkeit und Marktpartner erfolgt nur nach gemeinsamer Absprache.

7.3 Vertragsänderungen

Änderungen des vorliegenden Projektentwicklungsvertrages (inkl. Beilagen) sind nur in gegenseitigem Einvernehmen möglich. Sie haben zwingend schriftlich zu erfolgen. Der vorliegende Projektentwicklungsvertrag enthält die Gesamtheit der Verpflichtungen der Parteien, die zum Zeitpunkt der Unterzeichnung bestehen.

7.4 Abtretung

Ohne die vorgängige schriftliche Zustimmung der anderen Partei, sind die Parteien nicht berechtigt, Rechte aus dem vorliegenden Projektentwicklungsvertrag an einen Dritten abzutreten.

7.5 Salvatorische Klausel

Sollten sich einzelne Teile des vorliegenden Projektentwicklungsvertrages als rechtsunwirksam erweisen, so werden nur diese Teile hinfällig und nicht die Vereinbarung als solche. In diesem Falle bemühen sich die Parteien um eine Einigung hinsichtlich der betroffenen Vereinbarungstelle.

7.6 Gerichtsstand

Dieser Projektentwicklungsvertrag untersteht Schweizerischem Recht. **Ausschliesslicher Gerichtsstand für alle sich aus diesem Projektentwicklungsvertrag ergebenden Streitigkeiten ist Dübendorf.**

7.7 Verteiler

Der vorliegende Projektentwicklungsvertrag wird dreifach ausgefertigt. Je ein Originalexemplar ist für jede der Parteien bestimmt.

7.8 Beilagen

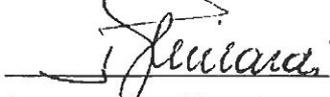
Die nachfolgenden Beilagen bilden integrierende Bestandteile des vorliegenden Vertrags:

- Beilage 1: Plan Aufteilung Baufelder vom 30.11.2012
- Beilage 2: Der Entwurf des Vorvertrages zum Abschluss der Baurechtsverträge zwischen der STADT DÜBENDORF sowie SENN und TURIDOMUS vom 4. Juli 2014
- Beilage 3: Der Entwurf des Baurechtsvertrages zwischen der STADT DÜBENDORF und SENN vom 4. Juli 2014
- Beilage 4: Der Entwurf des Baurechtsvertrages zwischen der STADT DÜBENDORF und TURIDOMUS vom 4. Juli 2014
- Beilage 5: Die Projektorganisation vom 18.06.2014
- Beilage 6: Auszug aus Mutationsplan Nr. 4404 vom 23.08.2012
- Beilage 7: Der Grundbuchauszug von Kataster Nr. 16956 (Stand 22.08.2012)
- Beilage 8: Der Quartierplan Hochbord gem. Inhaltsverzeichnis vom 10.12.2010
- Beilage 9: Die Projektstudie vom 30.11.2012

7.9 Ort und Datum / Unterschriften

Ort und Datum: Dübendorf, 04.07.2014

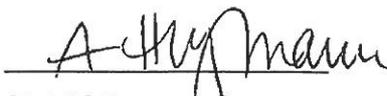
Für die STADT DÜBENDORF



(Franz Ghilardi)

Ort und Datum: Dübendorf, 04.07.2014

Für TURIDOMUS



(Astrid Heymann)

Ort und Datum: Dübendorf, 04.07.2014

Die vorstehende als "Anhang 1" bezeichnete Urkunde (samt beigehefteten Beilagen 1 - 9) bildet einen Bestandteil zum Vorvertrag, Beleg Dübendorf 2014 Nr. 656.

Dübendorf, 4. Juli 2014

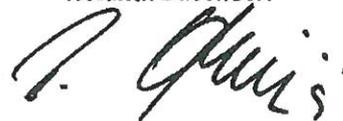
Notariat Dübendorf

Für SENN



(Hanspeter Stacher)

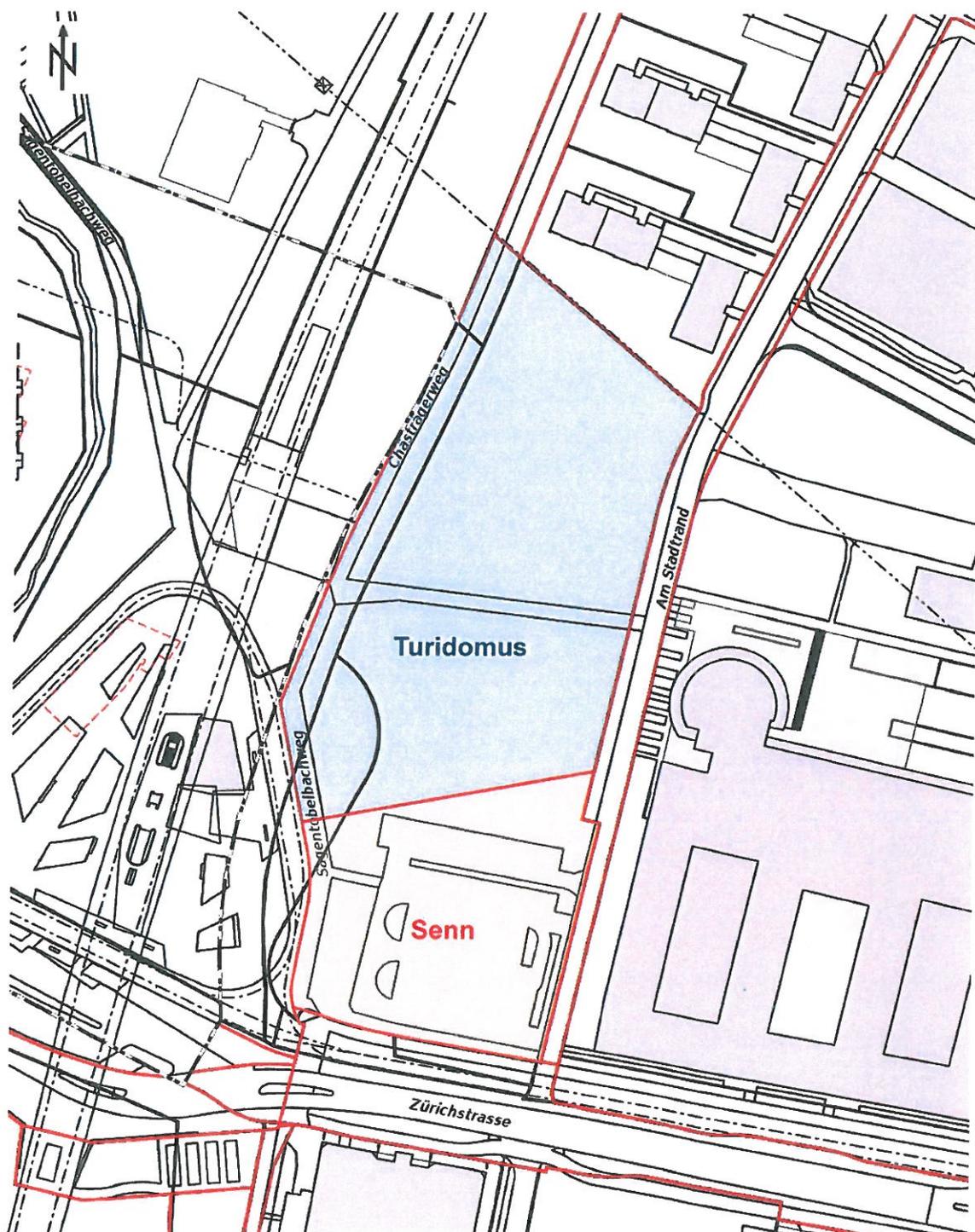




René Quirici, Notar-Stv.

Vision «Stettbach-City» Aufteilung Baurecht

Beilage 1



Notariat Dübendorf

Qui

f. h. de