



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra



Kanton Zürich

Innovationspark Dübendorf

Rahmenvertrag

im Hinblick auf die

Realisierung eines Innovationsparkes

gemäss kantonalem Gestaltungsplan vom 9.8.2017

- 1. Die Schweizerische Eidgenossenschaft**
vertreten durch armasuisse Immobilien, 3003 Bern

- als Grundeigentümerin -

und

- 2. der Kanton Zürich**
vertreten durch die Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich, Neumühlequai 10,
8090 Zürich

- als künftiger Bauberechtigter -

erklären:

1 Inhaltsverzeichnis

1	Inhaltsverzeichnis	2
2	Einleitung	2
3	Sachenrechtliche Ausgestaltung des Areals	3
4	Zeitplanung und Entwicklungspfade	4
4.1	Rahmenbedingung	4
5	Begründung von Baurechten bzw. Übertragung von Erschliessungsparzellen	6
5.1	Pflicht zum Vertragsabschluss	6
5.2	Verfahren zum Abruf von Baurechten bzw. Eigentum	7
6	Landwert, Gebäudewert und Baurechtszins	8
6.1	Landwert	8
6.2	Gebäudewert	9
6.3	Baurechtszins	10
7	Nebenpflichten	11
8	Vertragsdauer/Exit-Verfahren	12
9	Schlussbestimmungen	12
9.1	Form/Verzicht auf Sicherstellung	12
9.2	Aufhebung des Vertrages zur Begründung eines nur obligatorisch wirkenden Baurechts	12
9.3	Entgelt/Kosten	12
9.4	Zweck/Keine "affectio societatis"	12
9.5	Salvatorische Klausel	13
9.6	Einvernehmliche Streitbeilegung	13
9.7	Anwendbares Recht und Gerichtsstand	13
9.8	Vertragsänderungen	13
9.9	Vertragsexemplare	13

2 Einleitung

- 2.1 Auf Gebiet der Gemeinden Dübendorf und Wangen-Brüttisellen soll im nordwestlichen Teil des Flugplatzareals Dübendorf ein Standort des nationalen Innovationsparks errichtet werden. Grundlage für den nationalen Innovationspark bilden das Forschungs- und Innovationsförderungsgesetz (FIGG; SR 420.1), die Botschaft zur Ausgestaltung und Unterstützung des Schweizerischen Innovationsparks vom 6.3.2015 sowie der Bundesbeschluss vom 9.9.2015 (BBl 2015 7403 f.).
- 2.2 Die Abgabe von Grundstücken im Bundesbesitz zum Zweck der Errichtung eines Standorts für den Innovationspark erfolgt im Baurecht an den Standortkanton (BBl 2015, 7403 f.). Dieser wird zu Gunsten der diversen Nutzenden jeweils Unterbaurechte begründen.
- 2.3 Die Realisierung des Innovationsparks Dübendorf hängt insbesondere vom kantonalen Gestaltungsplanverfahren ab. Durch den kantonalen Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für den Bau der ersten Etappe des Innovationsparks von rund 36 Hektaren (Perimeter des kantonalen Gestaltungsplans "In-

novationspark Zürich" vom 9.8.2017; nachstehend kGP). Gegen den von der Baudirektion festgesetzten Gestaltungsplan sind Rekurse hängig. Er ist daher noch nicht rechtskräftig.

2.4 Das Verhältnis zwischen Bund und Kanton wird auf drei Ebenen geregelt. Die nachstehenden Beschreibungen sind rein indikativ. Der verbindliche Vertragsinhalt ergibt sich aus den jeweiligen Verträgen:

- Rahmenvereinbarung Bund – Kanton betreffend die Transformation des Flugplatzareals in Dübendorf, Absichten der Parteien im gesamten Areal des heutigen Militärflugplatzes Dübendorf, Definition der allgemeinen Spielregeln sowie Vorgehen für Aktivierung weiterer Etappen des Innovationsparks und anderes;
- Rahmenvertrag armasuisse Immobilien – Kanton betreffend Perimeter kantonaler Gestaltungsplan Innovationspark vom 9. August 2017, Definition der Rahmenbedingungen für die Landabgabe, Bestimmung des Landwerts und anderes; Beilage ist ein Musterbaurechtsvertrag armasuisse Immobilien – Kanton betreffend die einzelnen Baubereiche im Perimeter (vorliegend);
- Baurechtsverträge armasuisse Immobilien – Kanton gemäss Musterbaurechtsvertrag für die einzelnen Baubereiche im Perimeter kantonaler Gestaltungsplan Innovationspark vom 9. August 2017.

3 Sachenrechtliche Ausgestaltung des Areals

3.1 Die Schweizerische Eidgenossenschaft ist Eigentümerin der Grundstücke Dübendorf Kat.-Nr. 17535 und Wangen-Brüttsellen Kat.-Nr. 7228.

Grundlage für die Aufteilung des Areals bildet der kGP. Dieser scheidet Flächen für die Bebauung (Baubereiche A - N), für Parkanlagen und für Erschliessungsanlagen aus. Demgemäss wird das Areal nach rechtsgültigem Abschluss dieses Vertrags und Rechtskraft des Gestaltungsplans gemäss nachstehendem Konzept in Parzellen, die einzelne oder mehrere dieser Flächenarten umfassen können, aufgeteilt (Einteilung gemäss Schätzung).

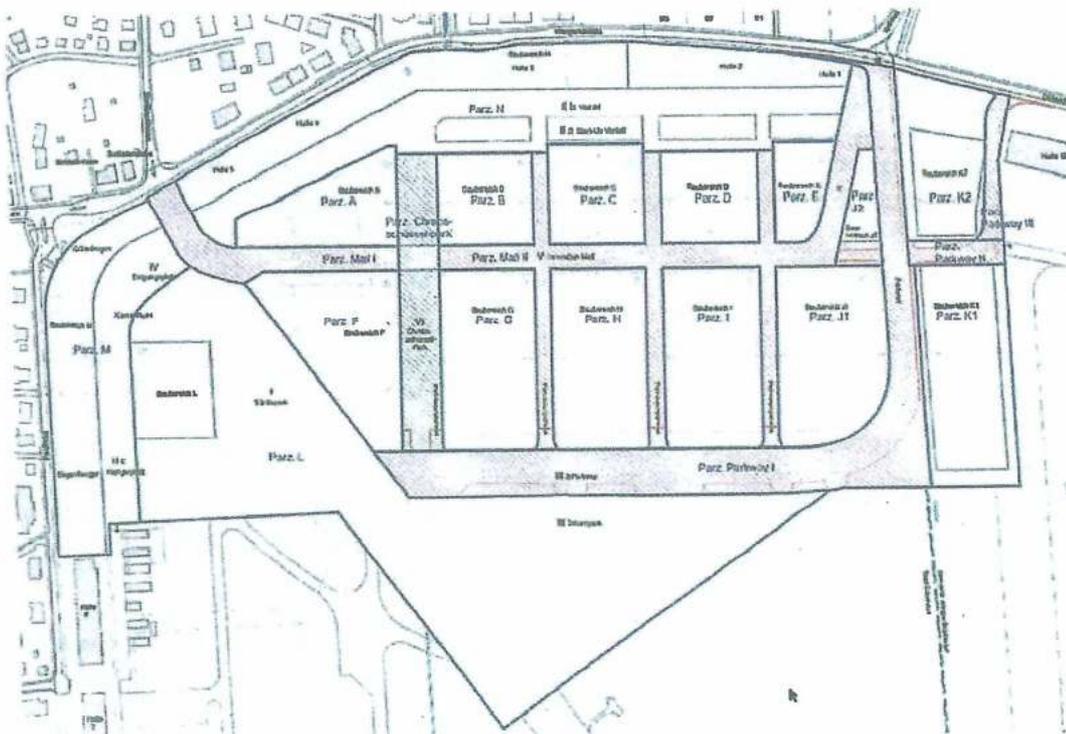


Abbildung HSA_1401_IPZ_Parzellen Baurechtsvertrag_Plan_180903

3.2 Der Plan gemäss Ziff. 3.1 unterteilt den Perimeter des kGP in Parzellen. Parzellen mit Baubereichen gemäss kGP werden nachstehend als „Baurechtsparzellen“ bezeichnet. Parzellen, die für Erschliessungen vorgesehen sind, werden nachstehend als „Erschliessungsparzellen“ bezeichnet.

3.3 Sämtliche im Zusammenhang mit diesem Rahmenvertrag bzw. dem Abschluss der jeweiligen Baurechts- und Kaufverträge entstehenden Kosten, Gebühren und Auslagen des Notariats, Grundbuchamtes und Geometers trägt der Bauberechtigte. Die Grundeigentümerin beteiligt sich mit pauschal CHF 100'000. Die Kosten für die Begründung neuer Dienstbarkeiten sind von derjenigen Partei zu tragen, welche die Begründung der Dienstbarkeit wünscht.

4 Zeitplanung und Entwicklungspfade

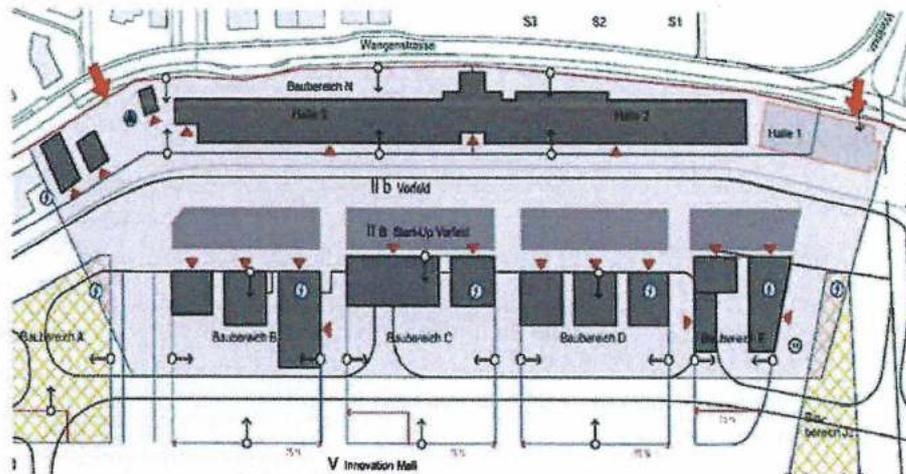
4.1 Rahmenbedingung

4.1.1 Die Parteien wissen, dass parallel zum Aufbau des Innovationsparks Dübendorf das Flugplatzgelände weiterhin militärisch genutzt wird. Auf diesen Sachverhalt muss sowohl zeitlich wie auch organisatorisch und räumlich Rücksicht genommen werden. Die Hangars und anderen technischen Anlagen im Perimeter des Innovationsparks Dübendorf werden bis zum Umzug der Luftwaffe in einen Neubau im nördlichen Teil des Areals (vorgesehen zwischen 2022 und 2024) zumindest teilweise weiterhin von der Luftwaffe genutzt.

4.1.2 Mit dem Aufstart der ersten Etappe des Innovationsparks muss 2019 begonnen werden können. Dazu ist die Verfügbarkeit der entsprechenden Flächen inkl. Erschliessung notwendig. Die Grundeigentümerin anerkennt die zeitliche Dringlichkeit des Aufstarts und setzt bei ihren Planungen entsprechende Prioritäten.

- 4.1.3 Zur Erreichung einer bestmöglichen Planungssicherheit legen die Parteien zwei grundsätzlich mögliche Entwicklungspfade fest:

Variante mit Priorität 1: Ergänzung der bestehenden Fläche (Provisorium, umfassend Halle 3, Pavillon, Küchengebäude, Gasdepot und Feuerwehrgebäude) durch die Halle 2 sowie Teile der Baubereiche B bis E. Zudem ist die Halle 1 und der Platz für den Knoten Wangenstrasse freizugeben. In diesem Fall kann die Erschließung des IPZ zunächst als einfache Grundstückszufahrt und später über den ausgebauten Knoten Wangenstrasse erfolgen. Der Götterbogen bleibt frei. Die Verbindung zwischen Götterbogen und Halle 13 erfolgt über den bestehenden Rollweg, der durch die Baubereiche A-E verläuft. Die Kosten der baulichen Entflechtung (Umzäunung) gehen zu Lasten des Bauberechtigten. Die Situation sieht skizzenhaft wie folgt aus:



Dazu wird als Zielgrösse folgender Zeitplan festgelegt:

Baute/Anlage	Termin
Freigabe Halle 1 inkl. Umfeld (Knoten Parkway)	Ende 2019
Freigabe Halle 2	Ende 2023, bei Ersatz Ende 2019
Freigabe von Teilen der Baubereiche B bis E	in Abhängigkeit von Halle 2
Freigabe Halle 4	Ende 2020
Freigabe Halle 5	frühestens ab 2023

Variante mit Priorität 2: Ergänzung der bestehenden Fläche (Provisorium, umfassend Halle 3, Pavillon, Küchengebäude, Gasdepot und Feuerwehrgebäude) durch die Hallen 4 und 5 sowie die Baubereiche A und B. Ergänzend muss die Zufahrt über den Götterbogen sichergestellt werden. Die Situation sieht skizzenhaft wie folgt aus:

Unter "uneingeschränkter Verfügbarkeit" wird die kumulative Erfüllung folgender Bedingungen verstanden:

- Rechtskraft des kantonalen Gestaltungsplans "Innovationspark Zürich" vom 9.8.2017 oder eine äquivalente Umzonung.
- Rechtskräftiger Kreditbeschluss des Kantonsrates zur Finanzierung des Aufstarts des Innovationsparkes (insbesondere zur Vorfinanzierung der Erschliessung und Erstellung der Infrastruktur wie Parkway etc.).
- Vollständige Räumung des Perimeters des kantonalen Gestaltungsplans "Innovationspark Zürich" vom 9.8.2017 durch sämtliche Nutzer. Davon ausgenommen sind Nutzungen, die von den Parteien einvernehmlich festgelegt worden sind.

Die Reservationsgebühr wird analog derjenigen für die Flugplatz Dübendorf AG berechnet und zwar nachfolgenden Parametern:

- „Tatsächlich verfügbare“ Fläche: Flächen mit "uneingeschränkter Verfügbarkeit", ausser
 - Flächen, für die ein Baurechtszins bezahlt wird, und
 - Flächen, die durch andere von den Parteien einvernehmlich festgelegte Nutzungen belegt werden.
- Preis pro m²: 0.18 CHF
- Reservationsgebühr: 0.18 CHF/Jahr x "tatsächlich verfügbare" Fläche (die maximale Reservationsgebühr für das ganze Areal beträgt damit: 291'743 m² à 0.18 CHF = 52'514 CHF/Jahr).

5.2 Verfahren zum Abruf von Baurechten bzw. Eigentum

- 5.2.1 Der Bauberechtigte zeigt der Grundeigentümerin mindestens 6 (sechs) Monate vor dem gewünschten Beurkundungstermin den Bedarf nach Begründung eines Baurechts bzw. der Übertragung von Eigentum an einer Erschliessungsparzelle schriftlich an.
- 5.2.2 Der Bauberechtigte hat für die erste Etappe (36 ha) das Recht, an sämtlichen „Baurechtspartellen“ (Beilagen 2 und 3) die Begründung von Baurechten („Baurechtsgrundstücke“ im Sinne des Musterbaurechtsvertrags) und an „Erschliessungspartellen“ die Übertragung zu Eigentum zu verlangen. Er ist in der Auswahl frei. Nutzungen durch die Grundeigentümerin bleiben vorbehalten. Es können grundsätzlich nur ganze Partellen zu Baurecht bzw. zu Eigentum abgerufen werden. Ausnahmen bestehen für die „Baurechtspartellen“ K, M und N, sowie im Rahmen von Ziffer 5.2.3 für die „Baurechtspartelle“ L. Teilflächen werden diesfalls abparzelliert.
- 5.2.3 Für die „Baurechtspartelle“ L (inkl. „Säntispark“ und „Kernpark“) finden die Parteien dem Entwicklungsstand des Innovationsparkes angemessene Lösungen. Spätestens wenn Baurechte an den Baubereichen F-H begründet werden, müssen der „Säntispark“ und der „Kernpark“ im Baurecht übernommen werden.

- 5.2.4 Für „Baurechtsparzellen“, die von einer bundeseigenen Institution (z.B. einer Institution aus dem ETH-Bereich) im Unterbaurecht übernommen werden, wird kein Baurechtszins für das Land geschuldet. Es darf der bundeseigenen Institution demzufolge auch kein Baurechtszins für das Land verrechnet werden.

Eine direkte Abgabe an eine bundeseigene Institution ist möglich. Für die entsprechende Fläche wird diesfalls kein Baurechtsvertrag mit dem Kanton abgeschlossen. Die Prüfung der Voraussetzungen sowie die Zuteilung erfolgen dennoch durch den Innovationspark, analog einer Abgabe im Unterbaurecht.

Die Beteiligung der bundeseigenen Institution an Erschliessungsvorleistungen, Service Fees und allfälligen anderen Leistungen der Trägerschaft ist jedoch in beiden Fällen geschuldet. Wird nur eine Teilfläche der „Baurechtsparzelle“ von der bundeseigenen Institution beansprucht, gilt diese Regelung nur für den beanspruchten Teil.

- 5.2.5 Die Grundeigentümerin prüft innerhalb von 3 (drei) Monaten, ob der gewünschten Baurechtsfläche oder der gewünschten Übertragung von Eigentum an einer „Erschliessungsparzelle“ ein Hindernis im Sinne der Ziffer 4 entgegensteht und teilt dies dem Bauberechtigten bzw. Käufer schriftlich mit.
- 5.2.6 Im Falle einer Zustimmung veranlasst der Bauberechtigte die notwendigen Schritte im Hinblick auf die Beurkundung der nötigen Verträge, insbesondere die erforderliche Vermessung/Parzellierung, die Ausarbeitung des konkreten Baurechtsvertrages auf der Basis des Musterbaurechtsvertrages, die Ausarbeitung aller anderen erforderlichen Unterlagen sowie die Terminvereinbarung für die Beurkundung.

6 Landwert, Gebäudewert und Baurechtszins

6.1 Landwert

- 6.1.1 Die Landwerte der Baubereiche A, B und N sowie der Grün- und Strassenflächen ergeben sich aus dem von den Parteien gemeinsam veranlassten Schätzungsbericht vom 31.1.2018. Sie wurden wie folgt festgelegt:

- Baubereich A: CHF 394 pro m² (unerschlossen)
- Baubereich B: CHF 632 pro m² (unerschlossen)
- Baubereich N: CHF 169 pro m² (unerschlossen)
- Grünflächen: CHF 10 pro m²
- Strassenflächen CHF 10 pro m²

- 6.1.2 Mit den von den Schätzern geschätzten drei Baubereichstypen sind die wesentlichen Baubereichstypen im Perimeter der ersten Etappe (36 ha) erfasst. Baubereich A liegt in der Verlängerung der Pistenachse und ist nur mit Einschränkungen bebaubar. Baubereich B ist voll nutzbar und Baubereich N deckt den Bereich der Bestandsbauten ab. Dementsprechend gelten die Werte gemäss Ziffer 6.1.1 für alle weiteren Baubereiche der jeweils gleichen Kategorie (vgl. nachstehende Aufzählung), die in den ersten 20 Jahren ab Abschluss dieses Rahmenvertrags beansprucht werden.

- Landwert des Baubereichs A: Baubereiche L und F;
- Landwert des Baubereichs B: Baubereich C bis E und G bis K;
- Landwert des Baubereichs N: Baubereich M.

Betreffend die „Baurechtsparzelle“ L wird für den Baubereich gemäss kGP ein m²-Preis von CHF 394, betreffend die „Baurechtsparzelle“ K für den Baubereich gemäss kGP ein m²-Preis von CHF 632, betreffend die „Baurechtsparzellen“ M und N für den Baubereich gemäss kGP ein m²-Preis von CHF 169, für die restliche Fläche ein m²-Preis von CHF 10 angewendet.

Die vorgenannten Landwerte werden bei Beurkundung der Baurechtsverträge jeweils dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Basis für die Anpassung ist der 1.1.2018 (Stichtag der Schätzung). Nach jeweils 20 Jahren erfolgt eine Verkehrswertschätzung des Landwertes nach den in Ziffer 6.1.4 genannten Grundsätzen.

- 6.1.3 Jeweils im 19. Jahr nach Beurkundung eines Baurechtsvertrages haben die Grundeigentümerin bzw. der Bauberechtigte das Recht, auf eigene Kosten eine Verkehrswertschätzung des Landwertes (siehe Tabellen in Ziffer 6.1.1 und 6.1.2) zu veranlassen.
- 6.1.4 Wird von einer Partei eine Neufestlegung des Verkehrswerts beantragt, ist dies der anderen Partei mit eingeschriebenem Brief bis spätestens 12 (zwölf) Monate vor Ablauf der 20-jährigen Periode anzuzeigen (massgebend ist der Poststempel).

Die Parteien beauftragen sofort nach Eingang einer Anzeige, nach den Prinzipien der Erstschätzung gemäss Ziffer 6.1.1, je einen Schätzer. Die beiden Schätzer haben sich auf einen gemeinsamen Schätzungsbericht zu verständigen. Die Schätzung hat analog dem Schätzungsbericht vom 31.1.2018 zu erfolgen. Dieser Schätzungsbericht ist für beide Parteien verbindlich. Geschätzt wird der Verkehrswert des unerschlossenen und unbebauten Landes, also der Preis, den ein Dritter für den Erwerb eines gleichen oder ähnlichen Grundstücks in unerschlossenem und unbebautem Zustand unter den vorgegebenen Nutzungseinschränkungen im Anpassungszeitpunkt zahlen würde. Bei der Schätzung dieses Verkehrswertes ist nicht auf erzielte oder offerierte Spitzenpreise abzustellen, sondern auf den Mittelwert der am Markt beobachteten Preisspanne.

Der neue Landwert gilt vom folgenden 1. Januar an als Basis für die Indexierung gemäss Ziffer 6.1.2 bzw. die Berechnung des neuen Baurechtszinses bei schon abgeschlossenen Baurechtsverträgen.

- 6.1.5 Unterbleibt eine Anzeige, so gilt der Landwert für die nächste 20-Jahre-Periode unverändert weiter. Die Indexierung gemäss Ziffer 6.1.2 bleibt vorbehalten.

6.2 Gebäudewert

- 6.2.1 Der Bericht der Schätzer vom 31.1.2018 weist für die Bauten auf dem Baubereich N (Hallen 3, 4 und 5) einen Wert von CHF 8'600'000 für die zu übernehmenden Bauten aus.
- 6.2.2 Da die Kosten für die Entfernung bzw. Entsorgung von Gebäudeschadstoffen (PCB, Asbest etc.) durch den Bauberechtigten zu tragen sind, aber im Schätzungsbericht vom 31.1.2018 nicht berücksichtigt wurden, gewährt die Grundeigentümerin auf dem oben genannten Schätzwert einen Pauschalabzug in der Höhe von 10%.
- 6.2.3 Die Werte der einzelnen Gebäude werden in der Schätzung nicht separat ausgewiesen. Aus dem Bericht lassen sich jedoch die Werte gemäss nachstehender Tabelle ableiten. Demzufolge werden folgende Werte vereinbart:

Gebäude	Geschoss- fläche GF m ²	Baukosten- ansatz CHF/m ²	Baukosten	Anteil in %	Anteil von 8,6 Mio.	Abzug von 10%
Halle 3	3'110	2'600	8'086'000	40	3'482'779	3'134'501
Halle 4	1'247	2'600	3'242'200	16	1'396'471	1'256'824
Halle 5 (zweigeschossig)	3'325	2'100	6'982'500	35	3'007'482	2'706'734
Feuerwehrgebäude	188	1'600	300'800	2	129'560	116'604
Küchengebäude	847	1'600	1'355'200	7	583'708	525'337
Malerei*	145			0	0	0
Benzinschuppen*	94			0	0	0
Wellblechschuppen*	230			0	0	0
Wäscherei*	110			0	0	0
Zwischentotal	9'296		19'966'700	100	8'600'000	7'740'000
					8'600'000	
Ableitungen:						
Halle 2 (entspricht Halle 3)					3'482'779	3'134'501
Halle 1 (0.43 von Halle 3)					1'497'595	1'347'836
Total					13'580'374	12'222'337

Erläuterungen zur Tabelle:

Im Schätzbericht wurden folgende Bestandsbauten geschätzt: Halle 3, Halle 4, Halle 5, Malerei*, Benzinschuppen*, Feuerwehrgebäude, Küchengebäude, Wäscherei* und Wellblechschuppen*. Von diesen Bauten haben die mit einem * gekennzeichneten praktisch keinen Nutzwert. Der Schätzbericht legt für alle Bauten zusammen einen Gesamtwert von CHF 8.6 Mio. fest.

Damit die Bauten übertragen werden können, ist eine individuelle Betrachtung notwendig, zumal die Bauten nicht gesamthaft übertragen werden. Dabei wurden aber nur jene Bauten berücksichtigt, die auch einen Nutzwert haben, obschon dadurch die Werte der anderen Bauten angehoben werden. Gestützt auf die Angaben im Schätzbericht wurde die Aufteilung wie folgt vorgenommen: Zunächst wurde die Geschossfläche mit dem Baukostenansatz multipliziert. Dann wurde der Anteil eines jeden Gebäudes in Bezug auf die Gesamtbaukosten berechnet (in %). Dieser %-Anteil wurde mit dem Gesamtschätzwert der Gebäude gemäss Schätzerbericht (CHF 8.6 Mio.) multipliziert. Daraus ergibt sich der anteilige Gebäudewert. Die Gebäudewerte der Hallen 1 und 2 – die nicht Gegenstand der Schätzung waren – wurden aus dem Wert der Halle 3 abgeleitet. Die Halle 2 ist identisch mit der Halle 3 und die Halle 1 (1350 m²) misst ca. 0.43 der Halle 3.

- 6.2.4 Die Werte weiterer Bestandesbauten werden analog zum Verfahren gemäss Schätzungsbericht vom 31.1.2018 festgelegt. Sind bei diesen Gebäudeschadstoffe (PCB, Asbest etc.) zu entfernen bzw. zu entsorgen, wird auf dem Schätzwert ebenfalls ein Pauschalabzug in der Höhe von 10% gewährt.

6.3 Baurechtszins

- 6.3.1 Der Baurechtszins errechnet sich aus dem Durchschnitt der letzten 20 Jahre der Bundesobligationen (derzeit 2%) plus eines Risikozuschlags von 1%, derzeit insgesamt also 3%.

- 6.3.2 Der gemäss Ziffer 6.3.1 errechnete Baurechtszinssatz kann den Wert von 3% (im Sinne eines floors) nie unterschreiten, andererseits aber auch einen Wert von 7% (im Sinne eines caps) nie überschreiten.
- 6.3.3 Beginn der Baurechtszinspflicht ist die schriftliche Baufreigabe gemäss § 326 des Zürcherischen Planungs- und Baugesetzes (PBG). Werden Bestandsbauten übernommen beginnt die Baurechtszinspflicht mit dem Übergang von Nutzen und Gefahr an den Bestandsbauten.
- 6.3.4 Der Baurechtszins wird alle 5 (fünf) Jahre nach Beurkundung des jeweiligen Baurechtsvertrages auf den darauffolgenden 1. Januar von der Grundeigentümerin neu berechnet. Der neue Baurechtszins ist dem Bauberechtigten spätestens bis Ende Oktober des vorangehenden Jahres schriftlich mitzuteilen.

7 Nebenpflichten

- 7.1.1 Die Parteien informieren sich gegenseitig vollumfänglich und stets rechtzeitig über alle wesentlichen Belange, die diesen Vertrag betreffen und betreffen können.
- 7.1.2 Die Grundeigentümerin verpflichtet sich,
- dem Bauberechtigten sämtliche für die Umsetzung dieses Vertrags notwendigen vorhandenen Unterlagen und Angaben zu liefern;
 - ohne Zeitverzug sämtliche Unterschriften zu liefern und allfällige weitere Mitwirkungshandlungen ohne Verzug vorzunehmen, welche für die Umsetzung dieses Vertrags zwingend notwendig sind;
 - die Grundstücke nicht zu vermieten bzw. zu verpachten, und bis zur Baurechtsbegründung die Grundstücke nicht mit neuen Dienstbarkeiten, Grundlasten oder Vormerkungen zu belasten und auch keine Grundpfandrechte eintragen zu lassen und keine Einschreibungen abzuändern, welche Sinn und Zweck der Baurechte vereiteln würden;
 - dem Bauberechtigten oder den von diesem Bevollmächtigten in Absprache mit armasuisse Immobilien Zutritt zu den Grundstücken zu gewähren. Untersuchungen des Baugrundes bedürfen der vorgängigen Zustimmung der Schweizerischen Eidgenossenschaft. Im Falle solcher Untersuchungen verpflichtet sich der Bauberechtigte, den ursprünglichen Zustand auf seine Kosten wieder herzustellen. Er ist verantwortlich für seine Handlungen auf den Grundstücken.
- 7.1.3 Beide Parteien verpflichten sich,
- die Verhandlungen und Aktivitäten im Rahmen der Umsetzung dieses Vertrags konstruktiv und loyal zu führen und die Grundsätze von Treu und Glauben im Geschäftsverkehr zu beachten;
 - im Sinne eines "Best Effort" im Rahmen ihrer Zuständigkeiten und Möglichkeiten alle für die reibungslose Umsetzung dieses Vertrags erforderlichen Handlungen vorzunehmen und insbesondere die gemeinsam festgelegten Fristen und Termine einzuhalten.
- 7.1.4 Die Grundeigentümerin erklärt sich bereit, mit dem Bauberechtigten bzw. der Trägerschaft des Innovationsparks die Rahmenbedingungen für die Nutzung der aviatischen Infrastruktur zu vereinbaren (Airside Management).

8 Vertragsdauer/Exit-Verfahren

- 8.1 Dieser Vertrag tritt mit Unterzeichnung in Kraft und wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.
- 8.2 Sollte eine Umzonung des Gestaltungsplanperimeters in eine Zone gemäss kantonalem Gestaltungsplan "Innovationspark Zürich" vom 9.8.2017 nicht in Rechtskraft erwachsen und/oder sollte der Kreditbeschluss des Kantonsrates zur Finanzierung des Aufstarts des Innovationsparkes nicht in Rechtskraft erwachsen, wirken die Parteien "Best Effort" darauf hin, eine angemessene Lösung für die bisher geschlossenen Verträge und/oder die bisher getätigten Investitionen zu finden.
- 8.3 Für den Fall, dass der Perimeter des kantonalen Gestaltungsplans "Innovationspark Zürich" vom 9.8.2017 aus wirtschaftlichen oder anderen Gründen mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht mehr wie heute vorgesehen genutzt werden kann, wirken die Parteien "Best Effort" darauf hin, das Areal zur langfristigen Sicherung der Investitionen einer anderen Nutzung zuzuführen.

9 Schlussbestimmungen

9.1 Form/Verzicht auf Sicherstellung

Der vorliegende Vertrag stellt einen Rahmenvertrag dar. Ohne dass er durch konkrete Baurechts- bzw. Kaufverträge (siehe oben Ziffer 4) umgesetzt wird, werden während seiner Dauer keine grösseren baulichen Veränderungen erfolgen. In Anbetracht dessen verzichten die Parteien auf eine Beurkundung und die grundbuchliche oder anderweitige Sicherstellung. Sie tun dies in Kenntnis der gesetzlichen Formvorschriften und der fehlenden sachenrechtlichen Wirkung des Vertrags.

9.2 Aufhebung des Vertrages zur Begründung eines nur obligatorisch wirkenden Baurechts

Die Parteien haben mit Datum 23.1/26.1.2017 einen Vertrag zur Begründung eines nur obligatorisch wirkenden Baurechts abgeschlossen. Dieser Vertrag wird mit der Beurkundung eines Baurechtsvertrages über den Baubereich N ersatzlos aufgehoben und durch den neuen Vertrag ersetzt. Die Parteien sind bestrebt, einen solchen Baurechtsvertrag – quasi als Pilotprojekt – möglichst rasch abzuschliessen.

9.3 Entgelt/Kosten

Dieser Vertrag wird gegenseitig unentgeltlich abgeschlossen.

Die in Zusammenhang mit dem Vertrag bei den Parteien anfallenden Kosten tragen diese selber.

9.4 Zweck/Keine "affectio societatis"

Diesem Vertrag liegt keine Absicht eines gesellschaftlichen Zusammenschlusses ("affectio societatis") der Parteien zugrunde. Aus dem Vertrag und gegenseitigen Verpflichtungen werden alle Elemente ausgeschlossen, die zur Gründung einer einfachen Gesellschaft nach Art. 530 ff. des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) führen könnten.

9.5 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit dieses Vertrags im Übrigen davon nicht berührt. Die Parteien werden in einem solchen Fall eine Vereinbarung treffen, welche die betreffenden Bestimmungen durch eine wirksame, wirtschaftlich möglichst gleichwertige Bestimmung ersetzt. Dies gilt sinngemäss, wenn der Vertrag eine Lücke enthält.

9.6 Einvernehmliche Streitbeilegung

Die Parteien bemühen sich, für sämtliche sich aus oder in Zusammenhang mit diesem Vertrag ergebenden Auseinandersetzungen, einschliesslich Streitigkeiten über die Gültigkeit, Rechtswirksamkeit, Abänderung oder Auflösung dieses Vertrags oder sich aus diesem Vertrag direkt oder indirekt ergebende Rechtsverhältnisse oder Rechtswirkungen, gemeinsam durch gegenseitiges Entgegenkommen in partnerschaftlicher Weise eine einvernehmliche Lösung zu finden, die dem Willen der Parteien bei Abschluss des Vertrags entsprochen hätte.

Kann die Streitigkeit in dieser Weise nicht beigelegt werden, so ist vor Beschreitung des Rechtswegs ein Mediationsverfahren durchzuführen.

9.7 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Auf diesen Vertrag ist ausschliesslich Schweizerisches Recht anwendbar, unter Ausschluss allfälliger Verweisungsnormen auf andere Rechtsordnungen.

Zuständig sind die Gerichte am Ort der gelegenen Sache.

9.8 Vertragsänderungen

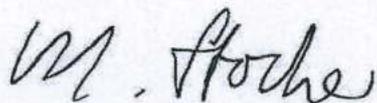
Änderungen dieses Vertrags sind in gegenseitigem Einvernehmen jederzeit möglich. Sie haben schriftlich zu erfolgen.

9.9 Vertragsexemplare

Dieser Vertrag wird im Doppel unterzeichnet. Jede Partei erhält ein Exemplar.

Bern, 10. Dezember 2018

Die Grundeigentümerin:
Schweizerische Eidgenossenschaft
vertreten durch armasuisse Immobilien



Martin Stocker
Leiter

Der künftige Bauberechtigte:
Kanton Zürich
vertreten durch die Volkswirtschaftsdirektion



Carmen Walker Späh
Regierungsrätin

Beilagen

- 1 Musterbaurechtsvertrag in der Fassung vom 10. Dezember 2018
- 2 Situationsplan mit Baurechtsparzellen 1:1000 vom 29. September 2018
- 3 Parzellen Baurechtsvertrag vom 03. September 2018