



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra



Kanton Zürich

Rahmenvertrag Innovationspark Zürich

(Rahmenvertrag IPZ)

vom 1. April 2022

(mit formellen Bereinigungen vom 15. Juli 2022)

zwischen

der Schweizerischen Eidgenossenschaft
vertreten durch amasuisse Immobilien, 3003 Bern

- als Grundeigentümerin -

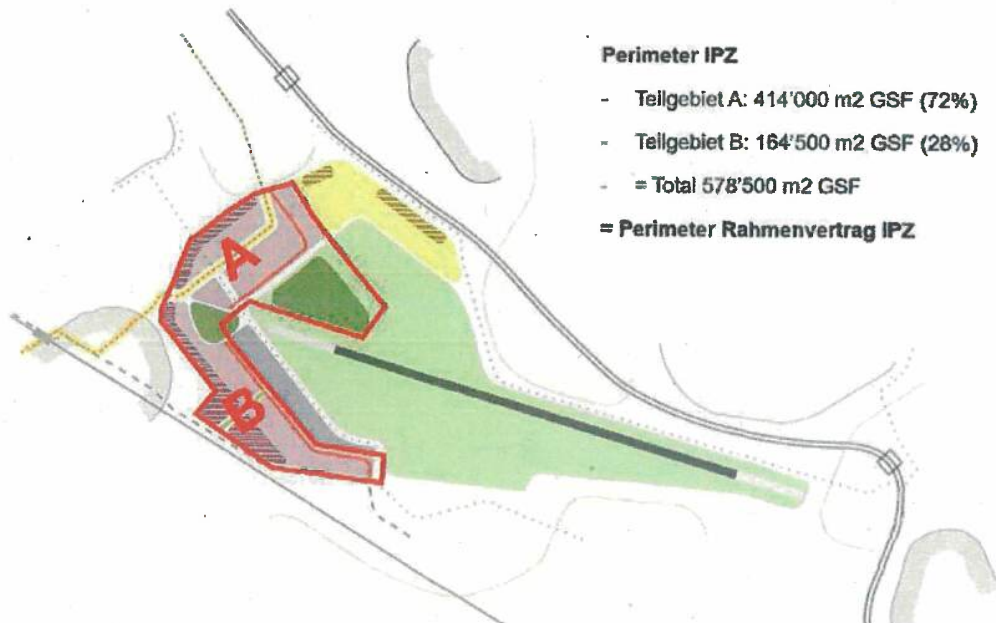
und

dem Kanton Zürich
vertreten durch die Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich,
Neumühlequai 10, 8090 Zürich

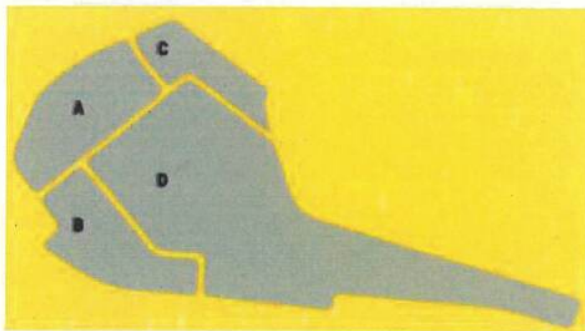
- als künftiger Bauberechtigter -

1 Präambel

- 1.1 Auf dem Gebiet der Gemeinden Dübendorf und Wangen-Brüttisellen soll im nord-westlichen Teil des Flugplatzareals in den Teilgebieten A und B ein nationaler Innovationspark errichtet werden.



- 1.2 Das Flugplatzareal wird gemäss Synthesebericht ("Flight Plan") vom 31. August 2021 in vier Teilgebiete gegliedert (S. 130 "Flight Plan").



- A Innovationspark
- B Innovationspark und Werkflugplatz
- C Luftwaffe und Flugsicherung
- D Flugfeld (inkl. An- und Abflugroute, die in der Abbildung aus Gründen der Lesbarkeit nicht dargestellt sind)

- 1.3 Grundlage für den Innovationspark Zürich bilden das Forschungs- und Innovationsförderungsgesetz (FIGG; SR 420.1), die Botschaft zur Ausgestaltung und Unterstützung des schweizerischen Innovationsparks vom 6. März 2015 (BBI 2015 2943) sowie der Bundesbeschluss vom 9. September 2015 (BBI 2015 7403).
- 1.4 Die Abgabe von Grundstücken im Bundesbesitz zum Zweck der Errichtung des Standorts für den Innovationspark Zürich erfolgt im Baurecht an den Standortkanton (BBI 2015 7403). Untergeordnete Bereiche (Strassenflächen, Gewässer) werden auf Grund der kantonalen Gesetzgebung zu Eigentum an den Kanton bzw. die Gemeinde übertragen.

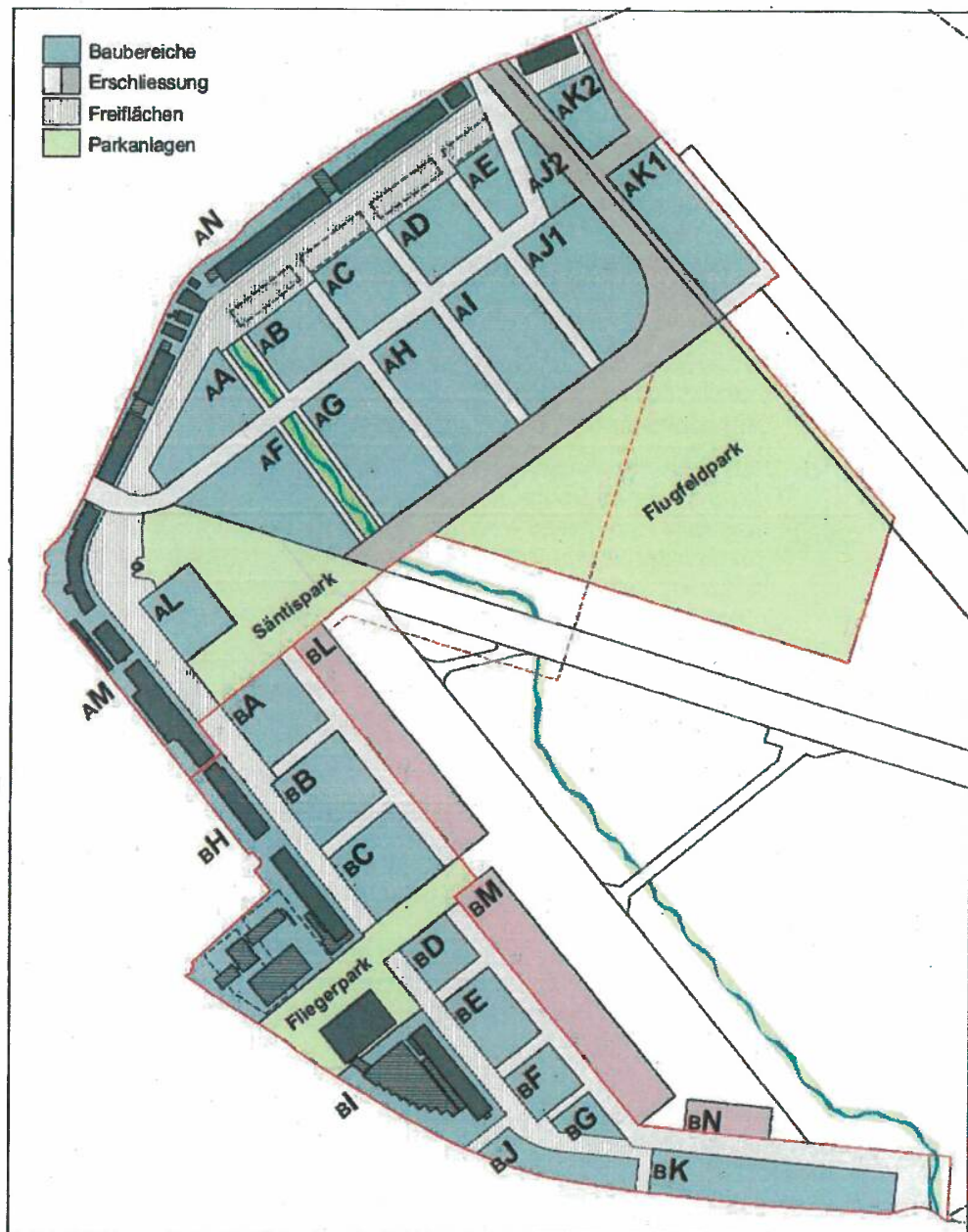
- 1.5 Der Kanton Zürich wird für die diversen Nutzungen jeweils Unterbaurechte mit einer Immobiliengesellschaft (gemäss heutigem Planungsstand: IPZ Property AG) begründen. Unter Ziffer 1.2 ist schematisch die Aufteilung des Flugplatzareals in vier Teilgebiete aufgeführt. Sofern Teilgebiete ganz oder partiell bereits im kantonalen Gestaltungsplan (kGP) "Innovationspark Zürich" vom 9. August 2017 aufgeführt sind, gelten die im kGP festgelegten Perimeter- respektive Abschnittsgrenzen. Vorbehalten bleiben Anpassungen der Perimeter im gegenseitigen Einvernehmen der Parteien.
- 1.6 Das Verhältnis zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und dem Kanton Zürich wird in drei Verträgen geregelt. Die nachstehenden Beschreibungen sind rein indikativ. Der verbindliche Vertragsinhalt ergibt sich aus den jeweiligen Verträgen:
- Rahmenvertrag Schweizerische Eidgenossenschaft/VBS – Kanton Zürich betreffend Rahmenbedingungen für die Landabgabe auf den Teilgebieten A und B ("Innovationspark Zürich"; vorliegender Vertrag);
 - Musterbaurechtsvertrag (bzw. künftig die gemäss Musterbaurechtsvertrag abgeschlossenen Baurechtsverträge) Schweizerische Eidgenossenschaft/armasuisse Immobilien – Kanton Zürich für die einzelnen Baubereiche auf den Teilgebieten A und B ("Innovationspark Zürich") als (noch zu erstellende) Beilage zum vorliegenden Rahmenvertrag Schweizerische Eidgenossenschaft/VBS – Kanton Zürich;
 - Rahmenvertrag Aviatik Schweizerische Eidgenossenschaft/VBS – Kanton Zürich betreffend Umnutzung des Militärflugplatzes Dübendorf in einen zivilen Flugplatz mit militärischer Mitbenützung (Teilgebiet D; geplant).

2 Sachenrechtliche Ausgestaltung des Areal

- 2.1 Die Schweizerische Eidgenossenschaft ist Eigentümerin der Grundstücke Dübendorf Kat.-Nr. 17535 und Wangen-Brüttisellen Kat.-Nr. 7228.
- 2.2 Grundlage für die Aufteilung des Teilgebiets A bildet der kGP "Innovationspark Zürich" vom 9. August 2017. Für das Teilgebiet B wird der Kanton Zürich ebenfalls einen kGP festsetzen. Dieser ist vorgängig mit der Schweizerischen Eidgenossenschaft abzusprechen.

Der kGP betreffend Teilgebiet A und der geplante kGP betreffend Teilgebiet B scheiden Flächen für Bebauung (Baubereiche AA - AN [Teilgebiet A] und Baubereiche BA-BK [Teilgebiet B]; sind im Rahmen der Festsetzung des neuen kGP zu konkretisieren), für Parkanlagen und für Erschliessungsanlagen aus. Das Areal wird nach rechtsgültigem Abschluss dieses Vertrags und nach Rechtskraft der erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen gemäss dem nachstehenden Konzept in Parzellen aufgeteilt, die einzelne oder mehrere dieser Flächenarten umfassen können.

- 2.3 Der nachstehende Übersichtsplan (Detailplan im Grossformat als Beilage 1) unterteilt den Perimeter des Innovationsparks Zürich in Parzellen. Parzellen mit Baubereichen, Freiflächen und Parkanlagen werden nachstehend als "Baurechtsparzellen" bezeichnet. Parzellen, die für Erschliessungen vorgesehen sind, werden nachstehend als "Erschliessungsparzellen" bezeichnet.



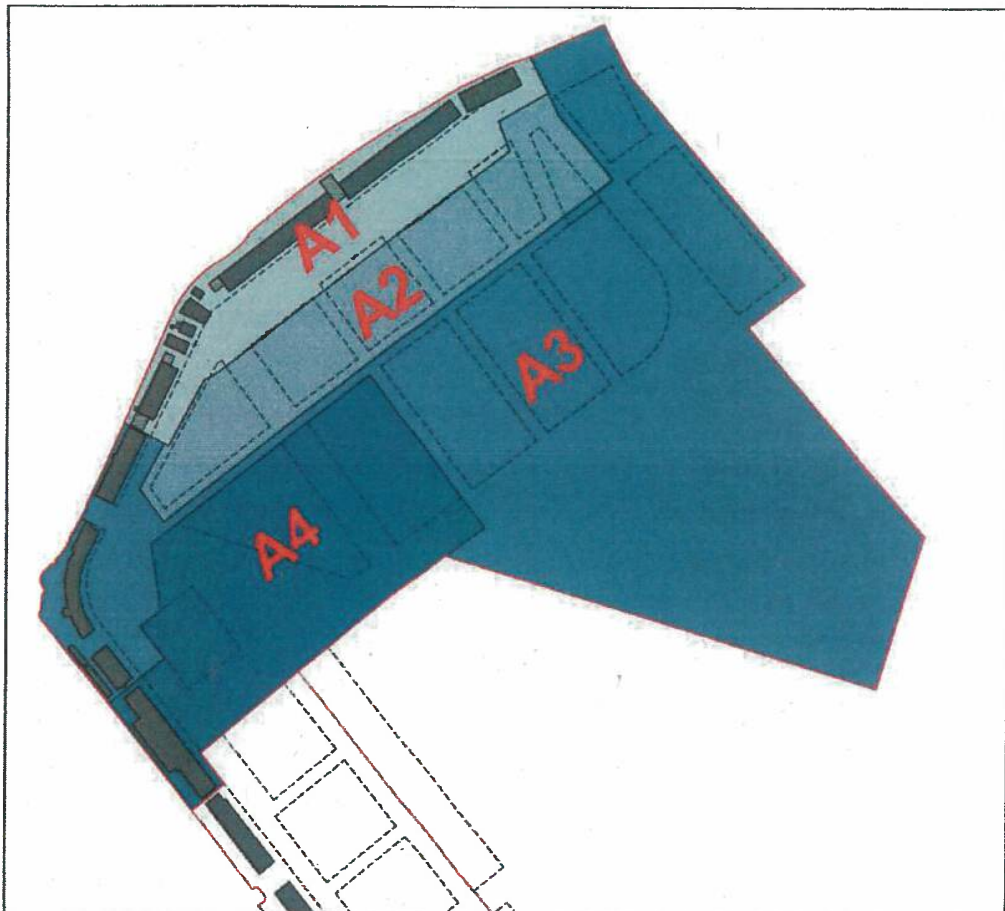
2.4 Sämtliche im Zusammenhang mit diesem Rahmenvertrag bzw. der Parzellierung des Areals sowie dem Abschluss der jeweiligen Baurechts- und Kaufverträge entstehenden Kosten, Gebühren und Auslagen des Notariats, Grundbuchamts und Geometers trägt der künftige Bauberechtigte. Die entsprechenden Kosten, Gebühren und Auslagen bilden Bestandteil der Arealkosten.

Die Kosten für die Begründung zusätzlicher Dienstbarkeiten oder für den Abschluss zusätzlicher Kaufverträge sind von derjenigen Partei zu tragen, welche die Begründung der Dienstbarkeit oder den Abschluss des Kaufvertrags wünscht.



3 Aufstart des Innovationsparks Zürich

- 3.1 Die Parteien wissen, dass parallel zum Aufbau des Innovationsparks Zürich 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 Zürich werden bis zum Umzug der Luftwaffe in einen Neubau im nördlichen Teil des Areals zumindest teilweise weiterhin von der Luftwaffe genutzt werden.
- 3.2 Vor diesem Hintergrund legen die Parteien den Zeitplan für den Aufstart des Innovationsparks Zürich wie folgt fest:



Baute/Anlage	Grober Zeitplan
Etappe A1 (Aufstartperimeter)	Nach Unterzeichnung Rahmenvertrag
Etappe A2	ab Rechtskraft Verpflichtungskredit
Etappe A3	ab Bezug Bundesbasis
Etappe A4	Nach Absprache

Die vorstehende Abbildung sowie der grobe Zeitplan bilden den heutigen Kenntnisstand der Entwicklung ab. Die Parteien verpflichten sich, bis Ende 2022 den Etappierungs- und Zeitplan gemeinsam zu konkretisieren. Dieser hat auch die zeitliche Übernahme der Parks zu regeln. Die Parteien sind sich bewusst, dass im Laufe der weiteren Planungsschritte Änderungen möglich sind und die Landabgabe respektive die Etappierung an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden muss. Beide Parteien verpflichten sich, Änderungen frühzeitig anzuzeigen.

- 3.3 Für das Teilgebiet B muss das grundeigentümergebundene Planungsrecht teilweise noch geschaffen werden. Der Kanton Zürich plant auch für dieses Gebiet die Festsetzung eines kantonalen Gestaltungsplans, der vorgängig mit der Schweizerischen Eidgenossenschaft abzusprechen ist.

Unabhängig davon gelten auch für das Teilgebiet B die Grundsätze der nachstehenden Ziffern 4 und 5.

4 Pauschalabgeltung, Nutzungsrecht, Miet- und Pachtverträge und Gebrauchsleihe

4.1 Pauschalabgeltung

Der Bauberechtigte bezahlt eine pauschale Abgeltung von CHF 1'250'000 für das Vorhalten des Landes, das Recht zur Nutzung der Teilgebiete A und B ohne Baubewilligungen, die Landabtretung sämtlicher Erschliessungspartellen und Gewässerräume sowie für die Wertsteigerung der übrigen Flächen, insbesondere Parks. Der Betrag basiert auf einer gemittelten Schätzung für die Zeit bis zur Beanspruchung des gesamten Perimeters der Teilgebieten A und B (ohne Baubereiche BL, BM und BN). Dabei ist auch berücksichtigt, dass es sich um eine Vorauszahlung handelt.

Diese Pauschalabgeltung wird mit Rechtskraft des Kreditbeschlusses des Kantonsrats Zürich zur Zahlung an die Schweizerische Eidgenossenschaft fällig.

4.2 Nutzungsrecht

Der Bauberechtigte ist befugt Arealteile, welche im ausgezäunten Bereich liegen und nicht anderweitig benötigt werden, aufgrund ihrer Lage jedoch noch nicht bebaut werden können, für temporäre, nicht dauernde Nutzungen, wie z.B. befristete Fahrbauten jeglicher Art, Testflächen usw., in Anspruch zu nehmen, ohne dass dafür ein Baurecht begründet werden muss.

Unter temporären, nicht dauernden Bauten werden Bauten verstanden, welche für maximal fünf Jahre (in begründeten Ausnahmefällen, z.B. wegen Rechtmittelverfahren für maximal 10 Jahre) bewilligt und erstellt werden.

Gesuche für solche Nutzungen, insbesondere Baugesuche sind der Grundeigentümerin vorgängig zur Genehmigung vorzulegen.

Solche Nutzungen sind – vorbehältlich der Zustimmung der Grundeigentümerin – mit der Pauschalabgeltung gemäss Ziffer 4.1 abgegolten.

Ausgezäunte Flächen werden durch den Bauberechtigten unterhalten. Er ist für diese verantwortlich und hat die Grundeigentümerin für diesbezügliche Schadenersatzansprüche Dritter schadlos zu halten.

4.3 Miet- und Pachtverträge, Gebrauchsleihe

Dem Kanton Zürich ist bekannt, dass auf dem Perimeter des zukünftigen Innovationsparks Zürich diverse Nutzungsverträge mit Dritten bestehen. Das bestehende Vertragsinventar für das Teilgebiet A (Stand 31. März 2022) wird zum integrierenden Bestandteil des vorliegenden Rahmenvertrags (Beilage 2). Die bestehenden Verträge werden jeweils mit Übergabe des Baufelds dem Kanton Zürich überbunden. Vorgängige Vertragsanpassungen, allenfalls gegen Entschädigung durch den Kanton Zürich, bleiben vorbehalten.

Für das Teilgebiet B wird das Vertragsinventar bis spätestens Ende 2022 durch die Grundeigentümerin erstellt.

5 Begründung von Baurechten bzw. Übertragung von Erschliessungsparzellen

5.1 Pflicht zum Vertragsschluss

5.1.1 Die Parteien erarbeiten gestützt auf diesen Rahmenvertrag einen Musterbaurechtsvertrag. Dieser wird nach der Genehmigung durch die Parteien zum integrierten Bestandteil dieses Vertrags und bildet die Grundlage für den Abschluss der Baurechtsverträge zwischen den Parteien für die einzelnen Baurechtsparzellen.

5.1.2 Unter Berücksichtigung des Parzellierungsplans (vgl. Ziffer 2.3) und der Zeitplanung (vgl. Ziffer 3.2) verpflichtet sich die Grundeigentümerin, betreffend ihrer Grundstücke Dübendorf Kat.-Nr. 17535 und Wangen-Brüttisellen Kat.-Nr. 7228 bzw. der sich aus deren Parzellierung ergebenden neuen Parzellen gemäss dem Musterbaurechtsvertrag (Beilage 3) selbständige und dauernde Baurechte gemäss Art. 675 und 779 ff. ZGB zugunsten des Bauberechtigten zu begründen. Die für die abgerufenen Baurechte notwendigen Erschliessungs-, Frei- und Grünflächen müssen übernommen werden.

5.1.3 Unter Berücksichtigung des Parzellierungsplans (vgl. Ziffer 2.3) und der Zeitplanung (vgl. Ziffer 3.2) verpflichtet sich die Grundeigentümerin, in dem Ausmass, in dem es für die Erstellung und den Betrieb der Erschliessung für den Innovationspark Zürich erforderlich ist, Land an den Kanton Zürich oder die Gemeinden Dübendorf bzw. Wangen-Brüttisellen abzutreten; die Entschädigung für diese Erschliessungsparzellen ist in der Pauschalabgeltung (vgl. Ziffer 4.1) enthalten. Der Kanton Zürich oder die Gemeinden Dübendorf bzw. Wangen-Brüttisellen haben in diesem Sinne das Recht, die Erschliessungsparzellen zu Eigentum zu übernehmen.

5.1.4 Durch das Flughafenareal fliessen die beiden kommunalen Gewässer "Chrebsschüsselbach" und "Dürrbach". Beide Gewässer sollen offengelegt und als Natur- und Erholungselemente festgelegt werden. Die Erarbeitung der nötigen Wasserbauprojekte liegt in der Zuständigkeit der Standortgemeinden.

Die Schweizerische Eidgenossenschaft überträgt dem Kanton Zürich bzw. der jeweiligen Standortgemeinde das Land für die ausgedolten Gewässer; die Entschädigung für die Gewässerräume ist in der Pauschalabgeltung (vgl. Ziffer 4.1) enthalten. Die Abarzellierung und die Kostenteiler für die Gewässerrevitalisierungen erfolgen gestützt auf die zu genehmigenden Wasserbauprojekte.

5.2 Verfahren zum Abruf von Baurechten bzw. zur Eigentumsübertragung

- 5.2.1 Der Bauberechtigte zeigt der Grundeigentümerin mindestens 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 das Recht, an sämtlichen "Baurechtspartzen" die Begründung von Baurechten ("Baurechtsgrundstücke" im Sinne des Musterbaurechtsvertrags) und an "Erschliessungspartzen" die Übertragung zu Eigentum zu verlangen. Er ist in der Auswahl frei. Nutzungen durch die Grundeigentümerin bleiben vorbehalten. Es können grundsätzlich nur ganze Partzen zu Baurecht bzw. zu Eigentum abgerufen werden.
- 5.2.3 Eine direkte Landabgabe an eine bundeseigene Institution ist möglich (i.d.R. Portfolioübertrag). Für die entsprechende Fläche wird kein Baurechtsvertrag mit dem Bauberechtigten abgeschlossen. Die Prüfung der Voraussetzungen sowie die Zuteilung erfolgen dennoch durch den Bauberechtigten, respektive eine von ihm hierzu ermächtigte Stelle, analog dem Verfahren auf Abgabe im Unterbaurecht.

Die Grundeigentümerin hat zu veranlassen, dass sich die jeweilige bundeseigene Institution zur Einhaltung des Governance-Konzepts verpflichtet. Der diesbezügliche Vertrag ist vor Unterzeichnung durch den Bauberechtigten, respektive eine von ihm hierzu ermächtigte Stelle zu genehmigen.

Die bundeseigene Institution beteiligt sich an den Erschliessungsvorleistungen, Arealkosten und allfälligen anderen an sie erbrachten Leistungen. Die Grundeigentümerin hat zu veranlassen, dass sie dazu einen Vertrag mit dem jeweiligen Leistungserbringer abschliesst. Dieser Vertrag ist vor Unterzeichnung durch den Bauberechtigten respektive eine von ihm hierzu ermächtigte Stelle zu genehmigen.

- 5.2.4 Werden auf einer "Baurechtspartze", welche im Baurecht übernommen wird, Bauten und Anlagen erstellt, die an bundeseigene Institutionen (z.B. einer Institution aus dem ETH-Bereich) vermietet werden, ist kein Baurechtszins für das Land geschuldet. Es darf der bundeseigenen Institution demzufolge über den Mietzins auch kein Baurechtszins für das Land verrechnet werden. Werden nur Teile der "Baurechtspartze" von den Bauten und Anlagen für die bundeseigene Institution beansprucht, gilt diese Regelung nur für den beanspruchten Teil.

Ist die bundeseigene Institution Mieterin eines gesamten Gebäudes (Single Tenant), wird das Gebäude als gesamtes von der Baurechtszinspflicht ausgenommen. Ist die bundeseigene Institution Erstmietlerin, so erfolgt die initiale Kalibrierung erst per Mietvertragsende.

Ist die bundeseigene Institution Mieterin nur einer Teilfläche eines Gebäudes, wird das Gebäude als Ganzes in die Kalibrierung einbezogen. Bei der jährlichen Anpassung des Baurechtszinses an die Nettoerträge gemäss Ziff. 7.1.5 wird der Anteil des Nettoertrags der bundeseigenen Institution im Verhältnis zum gesamten Nettoertrag prozentual gewichtet und der Baurechtszins um diesen Prozentsatz reduziert. Der Nachweis zur Nutzung, zum Mietertrag und zum Mietbeginn der bundeseigenen Institutionen erbringt der Bauberechtigte anhand der abgeschlossenen Mietverträge.

- 5.2.5 Die Grundeigentümerin prüft innerhalb von drei Monaten, ob der gewünschten Errichtung eines Baurechts an einer "Baurechtspartze" oder der gewünschten Übertragung von Eigentum an einer "Erschliessungspartze" ein Hindernis im Sinne von Ziffer 3 entgegengestellt und teilt dies dem Bauberechtigten bzw. Käufer schriftlich mit.

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 Baurechtsvertrags auf der Basis des Musterbaurechtsvertrags, die Ausarbeitung aller anderen erforderlichen Unterlagen sowie die Terminvereinbarung für die Beurkundung.

5.3 Übergangslösung für die Etappe A1 (Aufstartperimeter)

Im Aufstartperimeter (Etappe A1) haben die Parteien mit Datum 23./26. Januar 2017 einen Vertrag zur Begründung eines nur obligatorisch wirkenden Baurechts abgeschlossen. Weitere Flächen in diesem Baubereich wurden an die Arealentwicklungsgesellschaft vermietet. Diese Vertragsverhältnisse werden nach Unterzeichnung dieses Rahmenvertrags im Interesse eines raschen Aufstarts des Innovationsparks Zürich durch ein Baurecht in sinngemässer Umsetzung des Musterbaurechtsvertrags zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und der künftigen Unterbaurechtsnehmerin abgelöst. Dieses Baurecht ersetzt die vorerwähnten bestehenden Verträge betreffend den Aufstartperimeter. Der Baurechtszins wird analog zum Vorgehen gemäss Ziffer 7 bestimmt.

Sobald die kantonsrätliche Kreditvorlage in Rechtskraft erwachsen ist, wird der vorerwähnte Baurechtsvertrag zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und der künftigen Unterbaurechtsnehmerin – mit den erforderlichen Anpassungen und unter gleichzeitiger Begründung eines Unterbaurechtsvertrags zwischen dem Kanton Zürich und der Unterbaurechtsnehmerin – auf den Kanton Zürich als Bauberechtigten übertragen. Sollte die Kreditvorlage nicht in Rechtskraft erwachsen, verbleibt das Baurecht bei der künftigen Unterbaurechtsnehmerin.

6 Land- und Gebäudewerte

Die Land- und Gebäudewerte werden für die Baubereiche, Erschliessungs-, Frei- und Parkflächen, sowie Gewässerräume wie folgt festgelegt:

- Baubereiche AA-AN und BA-BK: gemäss partnerschaftlichem Baurechtsmodell, inklusive Bestandesbauten, beschrieben in Ziffer 7 nachfolgend;
- Freiflächen und Parkanlagen: CHF 10.00/m² Grundstückfläche (GSF);
- Erschliessungsflächen: in Pauschalabgeltung enthalten;
- Gewässerräume: in Pauschalabgeltung enthalten.

7 Partnerschaftliches Baurechtsmodell und Baurechtszins

7.1 Dauer, Grundsatz und Beginn der Zahlungspflicht

7.1.1 Jedes Baurecht wird für eine Dauer von 100 Jahren abgeschlossen.

Das Baurechtsverhältnis kann im beidseitigen Einvernehmen weitergeführt werden. Spätestens 20 Jahre vor Ablauf verständigen sich die Parteien, ob und unter welchen Bedingungen das Baurecht weitergeführt werden soll. Scheitert eine solche Verständigung, so endet das Baurecht nach Ablauf der Dauer von 100 Jahren.

- 7.1.2 Für jedes Baurecht an den Baubereichen AA-AN sowie BA-BK hat der Bauberechtigte einen Baurechtszins zu entrichten. Dieser versteht sich als partnerschaftlicher Baurechtszins (Schematische Zeitschiene „Festlegung und Kalibrierung Baurechtszins“ vom 31. März 2022 in Beilage 4). Die Ermittlung und Abrechnung des Baurechtszinses gemäss Ziffern 7.1 bis 7.5 erfolgt pro Gebäude separat.

Werden Parkanlagen und Freiflächen im Baurecht übernommen, erfolgt die Abgeltung für die Einräumung des Baurechts in der Form einer Einmalzahlung gemäss den Werten in Ziffer 6.

- 7.1.3 Gemäss dem partnerschaftlichen Baurechtszins erhält die Grundeigentümerin vom Nettoertrag der Liegenschaft einen Anteil entsprechend ihrem Anteil (Landwert) am Wert der gesamten Immobilie (Landwert und Gebäudewert).

Der partnerschaftliche Baurechtszins berechnet sich gemäss folgenden Formeln:

*Baurechtszins = Nettoertrag des Gebäudes * relativer Landanteil*

Relativer Landanteil = Landwert / (Landwert + Gebäudewert)

Landwert = Ertragswert Liegenschaft ohne Baurechtszins - Gebäudewert

Nettoertrag: Nettoertrag für die Berechnung des Baurechtszinses

Der Nettoertrag für die Berechnung des Baurechtszinses ist der um die effektiven Betriebs- und Verwaltungskosten (exkl. Service Fee), Amortisation von Mieterausbauten (gemäss Mietverträgen) sowie Rückstellungen für Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten geminderte immobilienwirtschaftliche Jahresertrag, der nach kaufmännischer Bewirtschaftung erzielt wird.

Nettoertrag für die Bestimmung des relativen Landanteils

Der Nettoertrag für die Bestimmung des relativen Landanteils entspricht der um den Anfangsleerstand, den strukturellen Leerstand (max. 10 %), die Betriebs- und Verwaltungskosten (exkl. Service Fee) sowie Rückstellungen für Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten geminderten Marktmiete. Die Marktmiete sowie die abzugsfähigen Kostenpositionen werden im Rahmen der Landwertermittlung durch die Schätzungsexperten hergeleitet und festgelegt.

Rückstellungen: Die vom Jahresertrag abzugsfähigen Rückstellungen der Instandhaltung- und Instandsetzungskosten (Annuität auf Basis Bauteilmodell mit Lebenszyklen pro Bauteil und initialen Erstellungskosten) sind in der Landwertermittlung durch die unabhängigen Schätzungsexperten zu definieren.

Landwert: Der Landwert beschreibt den Wert des unbebauten Landes, welches mit dem Baurecht belastet wird. Ermittelt wird dieser Wert durch die statische Residualwertmethode, d.h. es wird vom ermittelten, dannzumaligen Ertragswert der Liegenschaft ohne Baurechtszins, der Gebäudewert in Abzug gebracht.

Die Bestandesbauten werden entschädigungslos übertragen. Ihr Wert schlägt sich im Landwert nieder und fliesst daher in die Berechnung des relativen Landanteils ein.

Gebäudewert:

Der Gebäudewert bestimmt sich nach den marktüblichen Erstellungskosten der Gebäude inklusive allfälliger getätigter wertvermehrender Investitionen. Die Ermittlung des Gebäudewerts erfolgt grundsätzlich auf Basis der historischen Gesteuerungskosten, die auf den effektiven Abrechnungen gemäss Schlussrechnung des Totalunternehmers basieren. Auf Verlangen einer der Parteien können die TU-Schlussrechnungen von zwei unabhängigen Baukostenplanungsbüro überprüft werden. Die Kosten der Überprüfung sind von derjenigen Partei zu tragen, welche die Überprüfung verlangt hat.

Der Gebäudewert wird zu 100 % an die Positionen "Neubau Büro, Neubau Lager" des Baupreisindex Hochbau des Bundesamts für Statistik geknüpft und auf den Zeitpunkt der Kalibrierung indexiert (Zeitpunkt TU-Schlussrechnung/Stichtag Kalibrierung). Zum Zeitpunkt der Bewertung kann die Entwicklung des Gebäudewerts von den Schätzungsexperten plausibilisiert und wo nötig angepasst werden.

In vorgenannter Definition des Gebäudewerts werden keine Wertminderungen infolge Gebäudealterung berücksichtigt.

Als effektiv abgerechnete Kosten gilt die Summe:

- der in der TU-Schlussrechnung ausgewiesenen Kosten, welche für die Erstellung/Sanierung der auf dem Land stehenden Baute tatsächlich entrichtet werden mussten, jeweils für die schlüsselfertigen und mängelfreien Bauten, einschliesslich Kosten für die Sanierung von Bodenkontaminationen, welcher Art auch immer, einschliesslich Umgebungsarbeiten innerhalb der Baufelder und einschliesslich aller Mehr- und Minderkosten (z.B. für Beststellungsänderungen), welche die effektiv abgerechneten Werkkosten ergeben, inklusive üblicher Nebenleistungen eines Total- oder Generalunternehmers, inklusive wertvermehrender Investitionen; zuzüglich
- 2.0 % des genannten Werkpreises als einmalige Finanzierungskosten. Der genannte Prozentsatz wird hierbei 1:1 an die Entwicklung des hypothekarischen Referenzzinssatzes gekoppelt. Die Entwicklung wird dabei in Prozentpunkte gemessen.
- 1.5 % des genannten Werkpreises als Bauherrenleistungen.

Ertragswert:

Der Ertragswert der Liegenschaft wird als statischer Ertragswert berechnet. Hierbei werden die zu erwartenden Zahlungsströme (Erträge, (Anfangs-)Leerstände, Betriebs- sowie Annuität Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten), wie sie für

vergleichbare, neuwertige Objekte an dieser Lage – unter Berücksichtigung der Erfahrungswerte der ersten drei Betriebsjahre – zum entsprechenden Zeitpunkt erzielbar wären, durch unabhängige Schätzungsexperten geschätzt und mit einem markt- und risikogerechten Diskontierungssatz kapitalisiert. Die Service Fee als Bestandteil der Betriebskosten wird nicht in der Ertragswertermittlung berücksichtigt.

Service Fee:

Vom Baurechtszins können die im entsprechenden Jahr angefallenen effektiven Kosten für die Service Fee bis maximal der Höhe des Caps in Abzug gebracht werden.

Die Service Fee ist auf die einzelnen Gebäude im Verhältnis des Nettoertrags zu verteilen.

Übersteigen die Kosten der Service Fee den definierten Cap, so sind die den Cap übersteigenden Mehrkosten nicht vom Baurechtszins abzugsfähig. Die Höhe des Caps wird anhand eines Leistungskatalogs und Businessplans durch einen unabhängigen Experten bis Ende 2022 festgelegt.

Jeder Partei steht das Recht zu, den Cap per 31. Dezember 2027 und in der Folge alle zehn Jahre (Stichtag der Neufestlegung) durch einen unabhängigen Experten neu festlegen zu lassen. Wird von einer Partei eine Neufestlegung beantragt, ist dies der anderen Partei mit eingeschriebenem Brief bis spätestens sechs Monate vor dem nächsten Stichtag anzuzeigen. Der neue Cap ist ab dem Stichtag anwendbar.

Arealkosten:

Unter Arealkosten sind die Kosten der Erschliessung, Infrastruktur, Umgebung ausserhalb der Baufelder, inkl. Vorleistungen für die Entwicklung (wie z.B. Werkleitungen und Infrastruktur, Oberflächen, sämtliche Parkanlagen, Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen, Provisorien) zu verstehen. Diese Aufzählung ist nicht abschliessend. Die Arealkosten werden als zusätzliche Erstellungskosten berücksichtigt und fliessen somit jeweils in die Berechnung des relativen Landanteils ein (sowohl anfänglich wie auch in der Nachkalibrierung). Ziel ist, die Höhe der anfallenden Arealkosten bis Ende des Jahres 2022 zu ermitteln, konkretisieren und gemeinsam unter den beteiligten Parteien zu vereinbaren. Im Anschluss werden die Arealkosten auf verschiedene Teiletappen innerhalb des Teilgebiets A aufgeteilt (wobei eine Teiletappe mehrere Baufelder umfassen kann), danach werden die Kosten der Teiletappen weiter auf die einzelnen Baufelder aufgeteilt (anteilig nach zulässiger Gesamtnutzfläche (GNF) pro Baufeld gemäss kGP im Verhältnis zur gesamten GNF pro Teiletappe gemäss kGP). Die Verteilung der Arealkosten pro Baufeld auf die einzelnen Gebäude innerhalb eines Baufelds erfolgt nach der auf dem Baufeld realisierten GNF. Der Landwert resp. der relative Landanteil kann durch die Berücksichtigung der Arealkosten als Erstellungskosten nicht negativ werden.

7.1.4 Beginn der Baurechtszinspflicht ist der Zeitpunkt der Fertigstellung der Bauten (darunter wird die Erteilung der behördlichen Bezugsbewilligungen verstanden), spätestens aber der Zeitpunkt von zwei Jahren nach schriftlicher Baufreigabe gemäss § 326 des Zürcherischen Planungs- und Baugesetzes (PGB; LS 700.1). Werden Bestandesbauten übernommen, beginnt die Baurechtszinspflicht mit dem Übergang von Nutzen und Gefahr an den Bestandesbauten.

7.1.5 Der Baurechtszins ist jeweils zur Hälfte des Jahres-Baurechtszinses per 30. Juni bzw. 31. Dezember nachschüssig zu entrichten.

Ab der Kalibrierung (vgl. Ziffer 7.3) verstehen sich die halbjährlichen Baurechtszinszahlungen als Akonto-Zahlungen. Nach- oder Rückzahlungen aufgrund der jährlichen Anpassung an die Nettoerträge werden mit der nächsten der Anpassung folgenden halbjährlichen Zahlung verrechnet.

Der Baurechtszins wird jährlich den erzielten Nettoerträgen angepasst. Die Anpassung erfolgt jeweils im Februar nach Vorliegen des Jahresabschlusses der Unterbaurechtsnehmerin. Der angepasste Baurechtszins ist jeweils rückwirkend ab dem 1. Januar geschuldet.

7.1.6 Der Baurechtszins kann nie negativ werden.

7.2 Anfänglicher Baurechtszins

7.2.1 Die Parteien vereinbaren für die Phase ab Beginn der Baurechtszinspflicht gemäss Ziffer 7.1.4 bis zur initialen Kalibrierung einen anfänglichen Baurechtszins. Dieser basiert auf den Landwerten gemäss dem von den Parteien gemeinsam veranlassten Schätzungsbericht vom 31. Januar 2018. Die Landwerte gemäss Schätzungsbericht vom 31. Januar 2018 werden auf einen Wert pro m² GNF gemäss folgender Tabelle umgerechnet. Dies ermöglicht eine Abrechnung des Baurechtszinses pro fertiggestelltes Gebäude.

Baubereich	GSF (m2)	GNF (m2)*	CHF/m2 GSF**	CHF/m2 GNF***	CHF/m2 GNF	
A	8'538	18'500	394	182		
B	6'945	24'000	632	183		
C	7'539	24'000	632	199		
D	6'944	24'000	632	183		
E	4'053	13'500	632	190		
F	13'896	22'500	394	243		
G	13'855	27'500	632	318	216	Mittelwert Baubereich Neubauten
H	13'855	42'000	632	208		
I	13'855	42'000	632	208		
J1	14'855	36'000	632	261		
J2	2'875	11'500	632	158		
K2	5'229	30'500	632	108		
K1	12'043	35'500	632	214		
L	6'944	7'500	394	365		
M	15'450	15'200	169	172	170	Mittelwert Randzone
N	22'793	22'800	169	169		

* Ausnützung gemäss kantonalem Gestaltungsplan

** Landwerte gemäss Schätzungsbericht vom 31.01.2018

*** Landwerte gemäss Schätzungsbericht vom 31.01.2018

7.2.2 Die genannte Umrechnung führt zu folgenden Mittelwerten pro m² GNF:

- Neubauten: CHF 216/m² GNF
- Randzone: CHF 170/m² GNF

Für das Teilgebiet B werden die gleichen Werte eingesetzt. Jeder Partei steht das Recht, aber nicht die Pflicht zu, per Rechtskraft des kGP für das Teilgebiet B eine Neuschätzung der Mittelwerte zu verlangen.

Für die Berechnung des Baurechtszinses ist die effektiv realisierte Fläche (GNF) gemäss Baubewilligung pro Gebäude massgebend.

7.2.3 Die vorgenannten Mittelwerte werden bei Beurkundung der Baurechtsverträge jeweils zu 100 % dem Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) angepasst. Basis für die Anpassung ist der 1. Januar 2018 (Stichtag der Schätzung, LIK-Stand im Januar 2018 ist 100.7 (Basis Dez 2015 = 100).

7.2.4 Der Baurechtszinssatz errechnet sich aus dem Durchschnitt der letzten 20 Jahre der 10-jährigen Bundesobligationen (1.17% per Juni 2002/2022) plus eines Risikozuschlags von 1 %, derzeit also insgesamt 2.17 %.

Der gemäss vorstehendem Absatz errechnete Baurechtszinssatz kann den Wert von 3 % (im Sinne eines floors) nie unterschreiten, andererseits aber auch den Wert von 7 % (im Sinne eines caps) nie überschreiten.

7.3 Initiale Kalibrierung

- 7.3.1 Drei Jahre nach Fertigstellung der Bauten (Erteilung der behördlichen Bezugsbewilligungen, Kalibrierungsstichtag) erfolgt eine Kalibrierung des relativen Landanteils und damit des Baurechtszinses.

Bei bestehenden Bauten (Randzone) erfolgt eine Kalibrierung per Abschluss der jeweiligen Bauarbeiten (ausgenommen sind reine Instandhaltungs- und Instandstellungsarbeiten), spätestens aber zwei Jahre nach Übergang von Nutzen und Gefahr.

Ziffer 5.2.4 Absatz 2 bleibt vorbehalten.

- 7.3.2 Anlässlich der Kalibrierung sind die Elemente der in Ziffer 7.1.3 genannten Formel, der Diskontierungsfaktor und die massgebenden Arealkosten zu bestimmen bzw. zu schätzen.
- 7.3.3 Zur Ermittlung des relativen Landanteils für die Kalibrierung beauftragen die Parteien je einen unabhängigen Schätzer mit dem Auftrag, einen gemeinsamen Schätzungsbericht zu erstellen. Können sich die Schätzer nicht auf ein gemeinsames Ergebnis verständigen, ziehen die Parteien gemeinsam einen dritten Schätzer bei, der die massgebenden Faktoren abschliessend bestimmt.

Jede Partei trägt die Kosten für ihren Schätzer selbst. Die Kosten für den Drittschätzer tragen die Parteien je hälftig.

- 7.3.4 Der so neu ermittelte relative Landanteil ist ab dem Stichtag der Kalibrierung massgebend.

7.4 Nachkalibrierung

- 7.4.1 Zehn Jahre nach der Kalibrierung gemäss Ziffer 7.3 erfolgt eine Nachkalibrierung.

Im Falle einer Vergrösserung der GNF um mindestens 10 % der baubewilligten GNF haben beide Parteien das Recht, drei Jahre nach Erteilung der behördlichen Bezugsbewilligung für die vergrösserte GNF eine Nachkalibrierung zu verlangen. Wird von einer Partei eine solche Kalibrierung beantragt, ist dies der anderen Partei mit eingeschriebenem Brief bis 30 Monate nach Erteilung der behördlichen Bezugsbewilligung für die vergrösserte GNF anzuzeigen (massgebend ist der Poststempel). Der Bauberechtigte hat die Grundeigentümerin über die Erteilung Bezugsbewilligungen umgehend in Kenntnis zu setzen.

Erfolgt vor Ablauf von drei Jahren nach Erteilung der behördlichen Bezugsbewilligung für die vergrösserte GNF eine initiale Kalibrierung für das gesamte Gebäude gemäss Ziffer 7.3 oder eine Nachkalibrierung gemäss Absatz 1 hiervor, so erfolgt diese für das ganze Gebäude und hat auch die Vergrösserung zu umfassen.

- 7.4.2 Stichtag der Nachkalibrierung ist der erste Tag nach Ablauf der Zehnjahresperiode bzw. (vorbehältlich Ziffer 7.4.1 Absatz 3) drei Jahre nach Erteilung der behördlichen Bezugsbewilligung für die vergrösserte Fläche.
- 7.4.3 Die Neuberechnung des relativen Landanteils erfolgt analog dem Vorgehen der Kalibrierung gemäss Ziffer 7.3.

7.4.4 Für die Berechnung der Landwertveränderung wird der relative Landanteil der Kalibrierung gemäss Ziffer 7.3 dem relativen Landanteil der Nachkalibrierung gegenübergestellt. Die Differenz der Veränderung wird je hälftig zwischen dem Bauberechtigten und der Grundeigentümerin aufgeteilt und der neue massgebende relative Landanteil festgesetzt.

7.4.5 Der neu ermittelte relative Landanteil, unter Berücksichtigung der hälftigen Aufteilung der Veränderung, gilt erstmals ab dem Stichtag der Nachkalibrierung.

7.5 Weitere Kalibrierungen

Nach der Nachkalibrierung steht jeder Partei das Recht zu, den relativen Landanteil jeweils nach Ablauf von 10 Jahren (laufend ab dem Stichtag der Nachkalibrierung bzw. der letzten weiteren Kalibrierung) durch zwei unabhängige Schätzungsexperten neu schätzen zu lassen.

Wird von einer Partei eine solche Kalibrierung beantragt, ist dies der anderen Partei mit eingeschriebenem Brief bis spätestens 12 Monate vor Ablauf der zehnjährigen Periode anzuzeigen (massgebend ist der Poststempel).

Jeder zukünftig ermittelte relative Landanteil wird dabei jeweils immer wieder ins Verhältnis zum relativen Landanteil der initialen Kalibrierung gesetzt, und die Veränderung je hälftig zwischen Bauberechtigtem und Grundeigentümerin geteilt.

7.6 Ordentlicher Heimfall von Bauten und Anlagen

Geht das Baurecht unter, so fallen die dazumal bestehenden Bauten und Anlagen der Grundeigentümerin heim. Diese hat dem bisherigen Bauberechtigten für die heimfallenden Bauten und Anlagen eine Entschädigung zu leisten (Art. 779c ff. ZBG). Diese beträgt:

Baubereiche AA-AN und BA-BK
(gemäss Gestaltungsplänen):

80 % des dannzumaligen Verkehrswerts
der heimfallenden Bauten und Anlagen

Frei- und Parkflächen:

0 % des dannzumaligen Verkehrswerts.

Bei der Festsetzung des Verkehrswerts ist sicherzustellen, dass keine Werte entschädigt werden, welche sich nicht anschliessend am Markt mit grösster Wahrscheinlichkeit wieder realisieren lassen. Soweit bei der Verkehrswertschätzung Erträge berücksichtigt werden, müssen diese daher nachhaltig realisierbar sein.

Zur Ermittlung der Heimfallentschädigung beauftragen die Parteien je einen unabhängigen Schätzer mit dem Auftrag, einen gemeinsamen Schätzungsbericht zu erstellen. Können sich die Schätzer nicht auf ein gemeinsames Ergebnis verständigen, ziehen die Parteien gemeinsam einen dritten Schätzer bei, der den massgebenden Verkehrswert abschliessend bestimmt.

Jede Partei trägt die Kosten für ihren Schätzer selbst. Die Kosten für den Drittschätzer tragen die Parteien je hälftig.

Die Baurechtsbauten sind nicht zurückzubauen.

Steht fest, dass es zu einem Heimfall kommen wird, sind vom Bauberechtigten neu abzuschliessende Mietverträge, welche eine Dauer (inkl. mieterseitige Verlängerungsoptionen) über das Heimfallsdatum hinaus vorsehen, der Grundeigentümerin zur Genehmigung vorzulegen. Genehmigt die Grundeigentümerin einen Mietvertrag, so geht er im Falle des Heimfalls auf sie über. Verweigert die Grundeigentümerin die Genehmigung eines Mietvertrags, so ist er auf das Heimfallsdatum zu befristen und wird diesfalls von der Grundeigentümerin nicht übernommen. Im Nicht-Genehmigungsentscheid hat die Grundeigentümerin sich auch darüber zu erklären, ob der Mieter zu einem Rückbau seiner Mieterbauten zu verpflichten ist oder ob die Grundeigentümerin die Mieterbauten entschädigungslos in ihr Eigentum übernehmen will. Unterbleibt die Erklärung, besteht eine Rückbaupflicht. Analog ist vorzugehen, wenn der Bauberechtigte Dienstbarkeiten zu Lasten des Bodengrundstücks abschliessen will, die über das Heimfallsdatum hinaus gelten.

8 Nebenpflichten

8.1 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, bis zur Baurechtsbegründung die Grundstücke nicht mit neuen Dienstbarkeiten, Grundlasten oder Vormerkungen zu belasten, keine Grundpfandrechte eintragen zu lassen und keine Einschreibungen abzuändern, soweit dies Sinn und Zweck der Baurechte vereiteln würde;
- dem Bauberechtigten oder den von diesem Bevollmächtigten in Absprache mit armasuisse Immobilien Zutritt zu den Grundstücken zu gewähren. Untersuchungen des Baugrunds bedürfen der vorgängigen Zustimmung der Grundeigentümerin. 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;
- vorgenannte Verpflichtungen auf allfällige Rechtsnachfolger zu übertragen, mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung.

8.2 Der Bauberechtigte verpflichtet sich,

- ohne Zeitverzug sämtliche Unterschriften zu liefern und allfällige weitere Mitwirkungshandlungen ohne Verzug vorzunehmen, welche für die Umsetzung dieses Vertrags zwingend notwendig sind;
- zur vollen Transparenz betreffend aller für die Umsetzung dieses Vertrags (namentlich die in diesem Zusammenhang erforderlichen Bewertungen) relevanten Umstände;

- der Grundeigentümerin oder den von dieser Bevollmächtigten sämtliche für die Umsetzung dieses Vertrags notwendigen vorhandenen Unterlagen und Angaben zu liefern, insbesondere sämtliche bewertungsrelevanten Unterlagen zur Verfügung zu stellen und auf solche unaufgefordert hinzuweisen, wenn er von deren Relevanz weiss oder wissen müsste;
- der Grundeigentümerin oder den von dieser Bevollmächtigten in Absprache Zutritt zu den Grundstücken zu gewähren;
- vorgenannte Verpflichtungen auf allfällige Rechtsnachfolger wie namentlich Unterbaurechtsberechtigte zu übertragen, mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung auf Rechtsnachfolger wie namentlich Unterunterbaurechtsberechtigte.

8.3 Beide Parteien verpflichten sich,

- die Verhandlungen und Aktivitäten im Rahmen der partnerschaftlichen 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;
- die Absichten der anderen Partei zur Kenntnis zu nehmen und sich zur unterstützenden und transparenten Zusammenarbeit zu bekennen;
- sich gegenseitig transparent über die Projektentwicklungen zu informieren und sich soweit möglich und sachdienlich eine Mitwirkung in planungs- und baurechtlicher Hinsicht zu gewähren;
- für das Gelingen der Transformation des Gebiets Prozesse transparent zu führen und verlässlich zu handeln, um die Herausforderungen der Gebietsentwicklung Flugplatz Dübendorf in einer bereits heute hinsichtlich Flug- und Landverkehrs stark belasteten Region Glattal zu meistern;
- sich frühzeitig über bevorstehende Planungs- bzw. Arbeitsschritte zu informieren und sich über die projektbezogene Information der Öffentlichkeit vorgängig miteinander abzusprechen.

8.4 Die Zusammenarbeit erfolgt zwischen den zuständigen Ämtern der Schweizerischen Eidgenossenschaft und des Kantons Zürich. Auf Kantonsebene werden die Arbeiten durch die Volkswirtschaftsdirektion beziehungsweise das Amt für Wirtschaft und Arbeit (AWA) koordiniert. Auf Bundesebene nimmt diese Aufgabe das Generalsekretariat des Eidgenössischen Departements für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport VBS wahr.

Die Erstellung des Innovationsparks Zürich ist ein Generationenprojekt und dieser Vertrag ist entsprechend auf eine sehr lange Vertragsdauer angelegt. Zur Klärung von Fragen, zur Absprache und zur gegenseitigen Information über den Stand der Entwicklung wird ein "Koordinationsgremium IPZ" geschaffen. Dieses setzt sich aus

Vertreter*innen des Kantons Zürich, des Bundes, der Stiftung IPZ und der IPZ Property zusammen. Die Leitung übernimmt der Kanton Zürich. Das Gremium trifft sich mindestens einmal jährlich zu einem Austausch.

9 Vertragsdauer/Exit-Verfahren

- 9.1 Dieser Vertrag tritt mit Unterzeichnung in Kraft und wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.
- 9.2 Sollten die erforderlichen planerischen Grundlagen und/oder der Kreditbeschluss des Kantonsrats zur Finanzierung des Aufstarts des Innovationsparks Zürich 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.

Insbesondere wirkt der Kanton Zürich darauf hin, dass die Baurechtsverträge direkt mit der künftigen Unterbaurechtsnehmerin abgeschlossen werden. Sollten diese Verhandlungen innert sechs Monaten zu keinem Ergebnis führen, ist der Kanton Zürich einverstanden, dass die künftige Unterbaurechtsnehmerin direkt mit der Grundeigentümerin über die Landabgabe verhandeln darf.

Für den Aufstartperimeter (Etappe A1) gilt die Lösung gemäss vorstehender Ziffer 5.3.

- 9.3 Der Innovationspark Zürich ist ein Generationenprojekt. Aufgrund des langen Zeithorizonts und der engen Zweckbestimmung der Landabgabe kann nicht ausgeschlossen werden, dass es in der Projektabwicklung zu schwerwiegenden Störungen kommen kann. Dabei stehen die beiden folgenden Fälle im Vordergrund:
- Wirtschaftliche oder andere endogene Faktoren führen dazu, dass der Innovationspark Zürich mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht mehr wie heute vorgesehen genutzt werden kann.
 - Die Unterbaurechtsnehmerin fällt in Konkurs und das Unterbaurecht wird mit allen Rechten und Lasten auf den Bauberechtigten übertragen.

Tritt einer der genannten Fälle ein, wirken die Parteien partnerschaftlich "Best Effort" darauf hin, das Areal zur langfristigen Sicherung der Investitionen sowie des Landwerts innert fünf Jahren einer anderen Nutzung zuzuführen.

Für den Fall, dass die Unterbaurechtsnehmerin in Konkurs oder Nachlassliquidation fällt oder das Grundstück zwangsverwertet wird, hat die Schweizerische Eidgenossenschaft das Recht, den sofortigen Heimfall an sich selbst zu verlangen. Die an den Kanton Zürich diesfalls zu zahlende Heimfallentschädigung entspricht dem Wert, welchen der Kanton Zürich der Unterbaurechtsnehmerin bezahlt respektive sichergestellt hat.

Macht die Schweizerische Eidgenossenschaft von diesem Recht keinen Gebrauch, versucht der Kanton Zürich (federführend) während einer Frist von fünf Jahren zusammen mit der Schweizerischen Eidgenossenschaft eine Lösung für das Weiterbestehen des Innovationsparks Zürich zu finden. Dabei ist insbesondere anzustreben, das Unterbaurecht auf einen neuen Investor zu übertragen und diesem die allenfalls

heimgefallenen Bauten zu verkaufen. Dabei sind auch Änderungen der Rahmenbedingungen zu prüfen. Jede Lösung und insbesondere der vorgesehene neue Investor bedürfen der Genehmigung der Schweizerischen Eidgenossenschaft.

Für den Fall, dass innert fünf Jahren keine Lösung gefunden werden kann oder die Schweizerische Eidgenossenschaft keine der vorgeschlagenen Lösungen genehmigt, wird die Schweizerische Eidgenossenschaft die dem Kanton Zürich heimgefallenen Bauten durch Weiterübertragung des Unterbaurechts vom Kanton Zürich an sie in ihr Eigentum übernehmen. Die von der Schweizerischen Eidgenossenschaft für die diesfalls an sie fallenden Bauten zu zahlende Entschädigung ist zu vereinbaren. Verweigert die Schweizerische Eidgenossenschaft die Genehmigung einer umsetzbaren Lösung, entspricht diese dem Wert, welchen der Kanton Zürich der Unterbaurechtsnehmerin bezahlt respektive sichergestellt hat.

10 Schlussbestimmungen

10.1 Form/Verzicht auf Sicherstellung

Der vorliegende Vertrag stellt einen Rahmenvertrag dar. Ohne dass er durch konkrete Baurechts- bzw. Kaufverträge (siehe oben Ziffer 5) 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.

10.2 Entgelt/Kosten

Dieser Vertrag wird gegenseitig unentgeltlich abgeschlossen.

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

10.3 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 Obligationenrechts (OR; SR 220) führen könnten.

10.4 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.

10.5 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.

10.6 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.

10.7 Vertragsänderungen

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

10.8 Inkrafttreten

Dieser Rahmenvertrag tritt mit der Unterzeichnung in Kraft. Er ersetzt die Rahmenvereinbarung und den Rahmenvertrag vom 10. Dezember 2018.

10.9 Vertragsexemplare

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

Bern,

Zürich, 31. 10. 2022

Die Eigentümerin:
Schweizerische Eidgenossenschaft

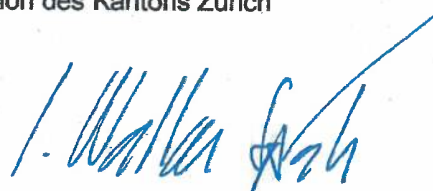
Der künftige Bauberechtigte:
Kanton Zürich

vertreten durch armasuisse Immobilien

vertreten durch die Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich



Martin Stocker
Leiter



Carmen Walker Späh
Regierungsrätin

Beilagen:

Beilage 1: Parzellenplan vom 22. März 2022

Beilage 2: Vertragsinventar vom 31. März 2022

Beilage 3: Musterbaurechtsvertrag

Beilage 4: Schematische "Zeitschiene Festlegung und Kalibrierung Baurechtszins" vom 31. März 2022