

Beilage 1

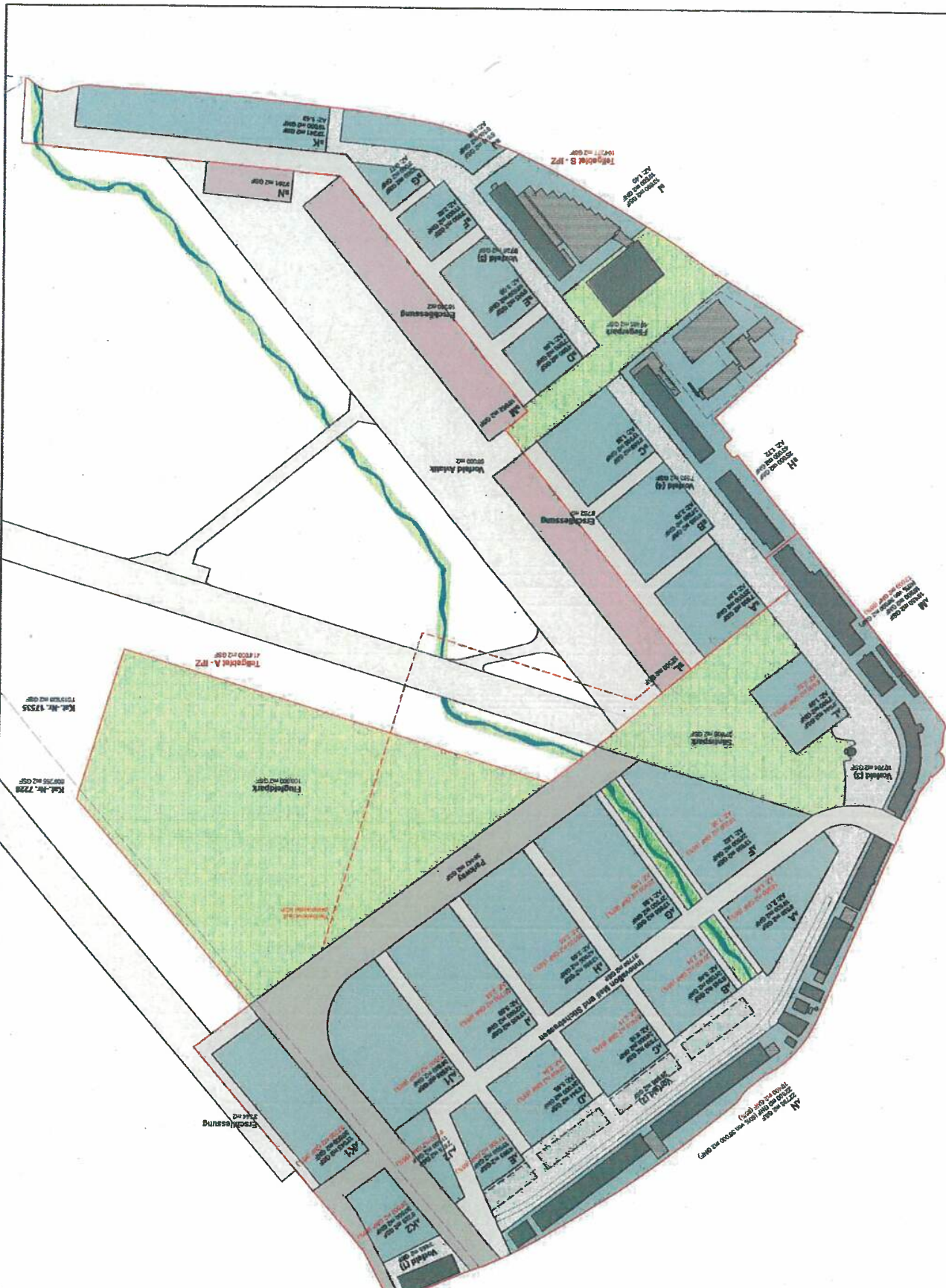
Innovationspark Zürich

Gemeinsames Bauwerk- und Bezugsbuch

Stand: 22.03.2022

Das vorliegende Plan zeigt den aktuellen Stand der Planung welcher für den
 Vergleich mit dem Projektplan des Bauwerks zu verwenden ist.
 Änderungen sind im Vergleich zum Projektplan des Bauwerks
 in gelber Farbe markiert. Änderungen sind im Vergleich zum Projektplan
 des Bauwerks in gelber Farbe markiert.

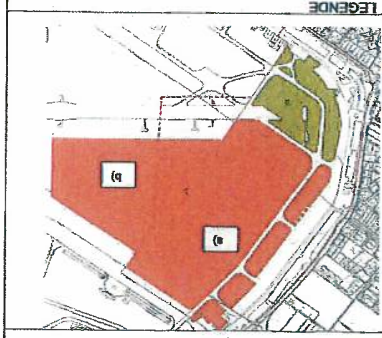
Die Flächen sind in verschiedene Zonen unterteilt. Die Zonen sind:
 - Zone A: Wohnzone
 - Zone B: Gewerbezone
 - Zone C: Grünzone
 - Zone D: Verkehrszone



Beilage 2

Innovationspark Dübendorf – Teilbereich A - Mieterspiegel per 31.03.2022

Grundstück	Vertrag	Vertragstyp	Vertrag gültig bis	Bemerkung
Dübendorf, Parz. 17335 (1890/1015)	Pachtvertrag		31.12.2022	(Mietes) im Pachtverhältnis Farbe: Orange
Dübendorf, Parz. 17335 (1890/1015)	Gebrauchstelle			Ab 18.12.2016, Kd. 6 Monate
Dübendorf, Parz. 17335 (1890/1015)			30.11.2024	Bestimm. Ende ohne Kündigung
Dübendorf, Parz. 17335 (1890/1015)	Vermietung Büroflächen			Ab 01.01.2022, in Verhandlung.
Dübendorf, Parz. 17335 (1890/1015)	Vermietung Büroflächen			Ab 01.01.2022, Kd. 6 Monate, in Verhandlung.
Dübendorf, Parz. 17335 (1890/1015)	Kantine Gastro-Park		31.10.2022	Restaurant/Lagerflächen
Dübendorf, Parz. 17335 (1890/1015)	Vermietung Teil (Löhliwegbereich)			Ab 01.11.2022, in Verhandlung (1. Jähr), 31.10.2023



LEGENDE

Pachtverhältnisse: Farber: Orange
 Mietverhältnisse: Farber: Grün
 09.03.2022 bis 31.03.2022
 09.03.2022 bis 31.03.2023

Beilage 3

Öffentliche Beurkundung

Musterbaurechtsvertrag

Baubereich [XY] (IPZ-[XY] / Teilgebiet [A/B])

Zwischen Grundeigentümerin

SCHWEIZERISCHE EIDGENOSSENSCHAFT

vertreten durch das Eidgenössische Departement für
Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport, VBS, ar-
masuisse Immobilien, Guisanplatz 1, 3003 Bern,
[UID CHE-113.840.903], hier vertreten durch [...] laut
Vollmacht vom [...]

Nachstehend bezeichnet als

Grundeigentümerin

und Bauberechtigter

KANTON ZÜRICH

vertreten durch die Volkswirtschaftsdirektion, Amt für
Wirtschaft und Arbeit (AWA, Walchestrasse 19, 8090
Zürich, hier vertreten durch [Anrede Vorname Name],
geb. [xx.tt.19xx], von [Heimatort], [Adresse], [PLZ] [Ort],

Nachstehend bezeichnet als

Bauberechtigter

1. RAHMENVERTRAG VOM 1. APRIL 2022

Mit Rahmenvertrag vom 1. April 2022 haben die Parteien die Eckpunkte für die sachenrechtliche Ausgestaltung des Innovationsparks Zürich festgelegt und einen Musterbaurechtsvertrag für die zu begründenden Baurechte vereinbart.

Die Umsetzung des Rahmenvertrags betreffend das Baufeld [Baufeld] und die Begründung des diesbezüglichen Baurechts sind Gegenstand dieses – dem Musterbaurechtsvertrag entsprechenden – Vertrags.

2. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND BESCHRIEB DER BAURECHTSBELASTETEN PARZELLE

2.1 Grundeigentümerin

Schweizerische Eidgenossenschaft

2.2 Beschrieb der baurechtsbelasteten Parzelle

Im Grundbuch Dübendorf bzw. Wangen-Brüttisellen

Grundbuchblätter	XY
Katastrnummern	17535/7228
Pläne	XY

[Beschreibung der baurechtsbelasteten Bodenparzelle [Baufeld] gemäss Grundbuchauszug]

[...]

[...]

[...]

mit

XY m² (XY Hektaren XY Aren XY Quadratmetern) Gebäudegrundflächen und XY.

2.3 Grenzen

Laut vorgelegten Grundbuchplänen Nr. XY.

Der Bauberechtigte hat diese Pläne eingesehen.

2.4 Dienstbarkeiten

2.4.1 Last

XY

dat. XY SP XY

2.4.2 Recht

XY

dat. XY SP XY

Der genaue Wortlaut der vorstehenden Dienstbarkeiten ist dem Bauberechtigten bekannt; auf ausführliche Wiedergabe in diesem Vertrag wird verzichtet.

2.5 Vor- und Anmerkungen

1. XY
dat. XY XY

2. XY
dat. XY XY

2.6 Grundpfandrechte

Keine eingetragen.

Die Urkundsperson hat den Bauberechtigten darauf hingewiesen, dass auf dem Vertragsobjekt öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, Bau- und Strassenlinienpläne, baurechtliche Vorschriften und Auflagen usw.) unabhängig von einer Eintragung im Grundbuch bestehen können. Der ÖREB-Kataster gibt über solche Eigentumsbeschränkungen nicht abschliessend Auskunft, sein Inhalt gilt aber als bekannt. Der Bauberechtigte hat sich über solche Eigentumsbeschränkungen bei den zuständigen Stellen direkt zu informieren.

3. BAURECHTSMUTATION

Die im beiliegenden Plan vom [...] (Beilage 1) blau umrandete Fläche ist bis zur Eintragung des nachfolgend zu errichtenden Baurechts durch den Grundbuchgeometer als Baurechtsmutation zu vermessen.

4. BAURECHT

4.1 Rechtseinräumung

Die Schweizerische Eidgenossenschaft

räumt hiermit dem

Kanton Zürich

an der vorn aufgeführten Parzelle Kat.-Nr. [Bodenparzelle [Baufeld]], welche bis zur Eintragung des Baurechts im Grundbuch durch den Geometer als Baurechtsmutation zu vermessen ist (im beiliegenden Plan (Beilage 1) blau umrandet)

gemäss den nachstehenden Bestimmungen ein

selbständiges und dauerndes Baurecht

im Sinne von Art. 675 und 779 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) ein, welches als Personaldienstbarkeit im Grundbuch einzutragen und im Sinne von Art. 943 ZGB und Art. 22 der Eidgenössischen Grundbuchverordnung (GBV) als Grundstück im Grundbuch aufzunehmen ist.

4.2 Personaldienstbarkeit

Selbständiges und dauerndes Baurecht für Innovationspark Zürich

bis [Datum] zugunsten Kanton Zürich, zulasten Kat.-Nr. [Bodenparzelle [Baufeld]], GB-Blatt.

4.3 Inhalt

Die jeweilige Grundeigentümerin des belasteten Grundstücks gestattet dem Bauberechtigten, auf dem belasteten Grundstück Bauwerke (wie Bauten, Einrichtungen und Anlagen) und Parks, die mit dem Sinn und Zweck des Innovationsparks Zürich vereinbar sind, zu erstellen und zu betreiben sowie als sein Eigentum fortbestehen zu lassen.

Die Parteien schränken den Inhalt des Baurechts vertraglich nicht weiter ein. In der Ausübung des Baurechts wird der Bauberechtigte jedoch beschränkt durch die Bestimmungen des öffentlichen Rechts, insbesondere die Bestimmungen des jeweils geltenden Gestaltungsplans.

4.4 Bestehende Bauten (Variante Randzone)

Mit der Einräumung des Baurechts gehen sämtliche auf der Baurechtsfläche befindlichen Bauten ins Eigentum des Bauberechtigten über. Diese Bauten sind in die Beschreibung des Bodengrundstücks [Bodenparzelle [Baufeld]] zu streichen und in die Beschreibung des Baurechtsgrundstücks Nr. [Baurechtsgrundstück [Baufeld]] aufzunehmen.

Der Bauberechtigte ist im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften frei, die in sein Eigentum übergegangenen Bauten baulich umzugestalten, sofern dies vom Sinn und Zweck des Innovationsparks Zürich geboten ist.

4.5 Übertragbarkeit

Das Baurechtsgrundstück darf nur mit Zustimmung der Grundeigentümerin an Dritte übertragen werden. Der Bauberechtigte hat die Grundeigentümerin vor einer beabsichtigten Übertragung des Baurechtsgrundstücks zu informieren. Die Grundeigentümerin darf die Zustimmung zur Übertragung des Baurechtsgrundstücks jedoch nur aus wichtigen Gründen (z.B. ungenügende Bonität) verweigern.

Für den Fall einer Übertragung des Baurechts bietet der Kanton Zürich Gewähr dafür, dass

- künftige Bauberechtigte alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag übernehmen, soweit diese nicht schon von Gesetzes wegen übergehen, mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung,
- künftige Bauberechtigte die Verwendung des Areals im Sinne des Forschungs- und Innovationsförderungsgesetzes (FIGG) sicherzustellen vermögen,
- künftige gemeinschaftliche Bauberechtigte eine Anpassung des Baurechtsvertrags mit Beschluss von 2/3 der Eigentümer vornehmen können, die zusammen über mindestens 2/3 der Anteile verfügen (vgl. Art. 648 Abs. 2 ZGB); vorbehalten bleibt die Zustimmung des Vertragspartners.

4.6 Unterbaurechte und Begründung von Mit- und Stockwerkeigentum

Der Bauberechtigte wird am Baurecht in Umsetzung des Rahmenvertrags ohne Zustimmung der Grundeigentümerin ein Unterbaurecht einräumen. Die Ausgestaltung des Unterbaurechts zu Mit- oder Stockwerkeigentum ist nur mit vorhergehender schriftlicher Zustimmung der Grundeigentümerin gestattet.

Der Bauberechtigte verpflichtet sich, den Unterbaurechtsvertrag so auszugestalten, dass der Grundeigentümerin keine Nachteile erwachsen; insbesondere verpflichtet sich der Bauberechtigte zur Weiterübertragung sämtlicher Verpflichtungen aus diesem Vertrag auf die Unterbaurechtsberechtigte. Der Grundeigentümerin ist der abgeschlossene Unterbaurechtsvertrag anzuzeigen.

Die Unterbaurechtsberechtigte ist berechtigt, ihr Unterbaurecht im Rahmen des in diesem Vertrag eingeräumten Baurechts auszuüben.

4.7 Beginn und Dauer

Das Baurecht beginnt dinglich mit der Anmeldung im Grundbuch, welche voraussichtlich am [Datum] erfolgen soll.

Obligatorisch beginnt das Baurecht mit Erfüllung der aufschiebenden Bedingungen gemäss Ziffer 7.10.

Das Baurecht endet obligatorisch wie dinglich am [Datum].

Das Baurechtsverhältnis kann im beidseitigen Einvernehmen weitergeführt werden. Spätestens zwanzig 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 am vorstehend genannten Datum.

4.8 Besitzesantritt/Übergang von Nutzen und Gefahr

Der Besitzesantritt des Baurechtsgrundstücks in Rechten, Pflichten, Nutzen und Gefahr erfolgt mit der Anmeldung des Baurechts im Grundbuch (vgl. Ziffer 4.7).

5. WEITERE BESTIMMUNGEN ZUM BAURECHT

5.1 Finanzielle Bestimmungen

Variante für Parkanlagen und Freiflächen:

5.1.1 Einmalentschädigung

Für die Übernahme von Parkanlagen und Freiflächen im Baurecht erfolgt die Abgeltung für die Einräumung des Baurechts in Form einer Einmalzahlung von CHF 10.00/m² Grundstücksfläche (GSF). Damit liegt die Einmalzahlung für das vorliegende Baurecht bei CHF [...] (Franken [...] 00/100).

Die Entschädigung ist innert zehn Kalendertagen (Verfalltag) nach Übergang von Nutzen und Gefahr auf ein von der Grundeigentümerin bezeichnetes Konto zu leisten. Auf eine Sicherstellung wird verzichtet.

Variante, soweit nicht Parkanlagen und Freiflächen:

5.1.2 Grundsatz

Der Bauberechtigte hat der Grundeigentümerin für die Einräumung des Baurechts einen Baurechtszins zu bezahlen. Dieser versteht sich als partnerschaftlicher Baurechtszins. Die Ermittlung und Abrechnung des Baurechtszinses erfolgen pro Gebäude separat, gemäss den Ziffern 5.1.2 bis 5.1.10. Der Baurechtszins kann nie negativ werden.

Als 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.

Variante bei Bestandesbauten: 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 Gestehungskosten, die auf den effektiven Abrechnungen gemäss Schlussrechnung des Totalunternehmers (TU) basieren. Auf Verlangen einer der Parteien können die TU-Schlussrechnungen von zwei unabhängigen Baukostenplanungsbüros 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:	<p>Vom Baurechtszins können die im entsprechenden Jahr angefallenen effektiven Kosten für die Service Fee bis maximal der Höhe des Caps in Abzug gebracht werden.</p> <p>Die Service Fee ist auf die einzelnen Gebäude im Verhältnis des Nettoertrags zu verteilen.</p> <p>Übersteigen die Kosten der Service Fee den definierten Cap, so sind die den Cap übersteigenden Mehrkosten nicht vom Baurechtszins abzugsfähig.</p> <p>Die Höhe des Caps wurde anhand eines Leistungskatalogs und Businessplans durch [unabhängigen Experten] wie folgt festgelegt: [Cap].</p> <p>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.</p>
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). Die auf das vorliegende Baurecht entfallenden Arealkosten wurden von den Parteien auf CHF [...] festgelegt (Herleitung gemäss <u>Beilage 2</u>),

vorbehältlich Kalibrierung gemäss den Ziffern 5.1.5 bis 5.1.7. Die Verteilung der Arealkosten auf die einzelnen Gebäude innerhalb des Baurechtsgrundstücks erfolgt nach der realisierten Gebäudenutzfläche (GNF). Der Landwert resp. der relative Landanteil kann durch die Berücksichtigung der Arealkosten als Erstellungskosten nicht negativ werden.

5.1.3 Beginn der Zahlungspflicht/Fälligkeit

Variante ohne Bestandsbauten: Beginn der Baurechtszinspflicht ist der Zeitpunkt der Fertigstellung der Bauten (darunter wird die Erteilung der behördlichen Bezugsbewilligungen verstanden), spätestens aber der Zeitpunkt von zwei Jahre nach schriftlicher Baufreigabe gemäss § 326 des Zürcherischen Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1).

Variante mit Bestandsbauten: Die Baurechtszinspflicht beginnt mit dem Übergang von Nutzen und Gefahr (Ziffer 4.8).

Der Baurechtszins ist jeweils zur Hälfte des Jahres-Baurechtszinses per 30. Juni bzw. 31. Dezember nachschüssig auf das von der Grundeigentümerin bekanntzugebende Konto zu entrichten.

Ab der Kalibrierung (vgl. Ziffer 5.1.5) verstehen sich die halbjährlichen Baurechtszinszahlungen als Akonto-Zahlungen. Nach- oder Rückzahlungen aufgrund der jährlichen Anpassung an die Nettoerträge werden anlässlich der nächsten der Anpassung folgenden halbjährlichen Zahlung abgerechnet.

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.

5.1.4 Anfänglicher Baurechtszins

Die Parteien vereinbaren für die Phase ab Beginn der Baurechtszinspflicht gemäss Ziffer 5.1.3 bis zur initialen Kalibrierung (Ziffer 5.1.5) einen anfänglichen Baurechtszins, der sich nach der effektiv realisierten Gesamtnutzfläche (GNF) gemäss rechtskräftiger Baubewilligung pro Gebäude bemisst.

*anfänglicher Baurechtszins = GNF * m²-Preis * Baurechtszinssatz*

Der für das vorliegende Baufeld massgebende Wert beträgt pro m² GNF

Variante Neubauten: CHF [216 indexiert per Beurkundung] (... Franken 00/100)

Variante Randzone: CHF [170 indexiert per Beurkundung] (... Franken 00/100)

Der Baurechtszinssatz errechnet sich aus dem Durchschnitt der letzten 20 Jahre der 10-jährigen Bundesobligationen ([XY] % per [Periode]) plus eines Risikozuschlags von 1 %, also insgesamt [XY+1] %.

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.

Variante soweit bereits realisierte GNF: Im heutigen Zeitpunkt ist auf dem Baufeld bereits eine GNF von [...] m² realisiert (Gebäude ...). Damit beträgt der anfängliche Baurechtszins für den vorliegenden Vertrag derzeit:

CHF [...] ([...] Franken 00/100)

5.1.5 Initiale Kalibrierung

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

Variante mit Bestandsbauten: Für die bestehenden Bauten (Gebäude [Identifikation]) 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 5.1.8 Absatz 2 bleibt vorbehalten.

Anlässlich der Kalibrierung sind die Elemente der in Ziffer 5.1.2 genannten Formel, der Diskontierungsfaktor und die massgebenden Arealkosten zu bestimmen bzw. zu schätzen.

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.

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

5.1.6 Nachkalibrierung

Zehn Jahre nach der Kalibrierung gemäss Ziffer 5.1.5 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 der Bezugsbewilligung 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 5.1.5 oder eine Nachkalibrierung gemäss Absatz 1 hiervor, so erfolgt diese für das ganze Gebäude und hat auch die Vergrösserung zu umfassen.

Stichtag der Nachkalibrierung ist der erste Tag nach Ablauf der Zehnjahresperiode bzw. (vorbehältlich dem vorhergehenden Absatz) drei Jahre nach Erteilung der behördlichen Bezugsbewilligung für die vergrösserte Fläche.

Die Neuberechnung des relativen Landanteils erfolgt analog dem Vorgehen der Kalibrierung gemäss Ziffer 5.1.5.

Für die Berechnung der Landwertveränderung wird der relative Landanteil der Kalibrierung gemäss Ziffer 5.1.5 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.

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

5.1.7 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.

5.1.8 Bundeseigene Institutionen

Werden Bauten und Anlagen an bundeseigene Institutionen (z.B. einer Institution aus dem ETH-Bereich) vermietet, 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 "Baurechtsparzelle" 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 Ziffer 5.1.3 letzter Absatz wird der Anteil des Nettoertrags der bundeseigenen Institution im Verhältnis zum gesamten Nettoertrag prozentual gewichtet und der Baurechtszins um diesen Prozentsatz reduziert. Den Nachweis zur Nutzung, zum Mietvertrag und zum Mietbeginn der bundeseigenen Institution erbringt der Bauberechtigte anhand der abgeschlossenen Mietverträge.

5.1.9 Verspätete Baurechtszinszahlungen

Wird eine Zahlung gemäss diesem Vertrag nicht innerhalb von 30 Kalendertagen seit Eintritt der Fälligkeit auf ein von der Grundeigentümerin bezeichnetes Konto geleistet, so ist ohne vorangehende Mahnung ab dem Fälligkeitstag ein Verzugszins von 5 % p.a. geschuldet.

5.1.10 Sicherung des Baurechtszinseszinses

Die Grundeigentümerin verlangt die Errichtung des gesetzlichen Grundpfandrechts zur Sicherung des Baurechtszinseszinses im Sinne von Art. 779i ZGB.

Zur Sicherstellung des Baurechtszinseszinses im heutigen und künftigen Umfang ist auf dem Baurechtsgrundstück Nr. [...] zu Gunsten der Grundeigentümerin eine Grundpfandverschreibung im konkurrenzlosen 1. Rang, als Maximalhypothek ohne Zinsfusseintrag, in der Höhe von CHF [...] (Franken [...] 00/100) entsprechend dem dreifachen Jahresbaurechtszins, zu errichten und im Grundbuch einzutragen.

Sofern die Grundpfandverschreibung, zufolge Veränderung des Baurechtszinseszinses, unter den doppelten Betrag des jährlich geschuldeten Baurechtszinseszinses fällt, ist sie auf Begehren der Grundeigentümerin wiederum auf den dreifachen Betrag zu erhöhen, wobei der Erhöhungsbetrag ebenfalls im 1. Rang abzusichern ist. Die Kosten tragen die Beteiligten gemäss Ziffer 5.13.

Der Bauberechtigte verpflichtet sich, Nachgangserklärungen der Berechtigten aus allfällig nachrangig im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeitslasten, Grundlasten und Vormerkungen beizubringen.

5.2 Heimfall von Bauten und Anlagen

5.2.1 Ordentlicher Heimfall

Geht das Baurecht unter, so fallen die dazumal bestehenden Bauten und Anlagen der Grundeigentümerin heim. Die Baurechtsbauten sind nicht zurückzubauen.

Variante Frei- und Parkflächen: Für die heimfallenden Bauten und Anlagen ist keine Heimfallentschädigung zu leisten.

Variante Baubereiche AA-AN und BA-BK: Die Grundeigentümerin hat dem bisherigen Bauberechtigten für die heimfallenden Bauten und Anlagen eine Entschädigung von 80 % des dazumaligen Verkehrswerts der heimfallenden Bauten und Anlagen zu leisten (Art. 779c ff. ZGB).

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.

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.

5.2.2 Vorzeitiger Heimfall

Wenn der Bauberechtigte in grober Weise sein dingliches Recht überschreitet oder in grober Weise vertragliche Verpflichtungen verletzt, so kann die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt (Art. 779f ZGB).

Bevor die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall erklärt, hat sie dem Bauberechtigten mit eingeschriebenem Brief eine angemessene Frist, mindestens jedoch 90 Kalendertage, zur Behebung des vertragswidrigen Zustands anzusetzen.

Das vorzeitige Heimfallsrecht kann nur ausgeübt werden, wenn für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung geleistet wird, bei deren Bemessung das schuldhafte Verhalten des Bauberechtigten als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann. Allfällige Schadenersatzforderungen der Grundeigentümerin bleiben vorbehalten, auch wenn das Heimfallsrecht nicht geltend gemacht wird.

Im Falle der Uneinigkeit ist diese Entschädigung nach dem Verfahren nach Ziffer 5.2.1 über den ordentlichen Heimfall festzusetzen.

5.2.3 Vertraglich vereinbarter Heimfall

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

Macht die Grundeigentümerin von diesem Recht keinen Gebrauch, versucht der Bauberechtigte (federführend) während einer Frist von fünf Jahren zusammen mit der Grundeigentümerin 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 Grundeigentümerin.

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

5.3 Gewährleistung hinsichtlich des baurechtsbelasteten Grundstücks

5.3.1 Grundsatz

Die Parteien schliessen, nachdem die Urkundsperson sie auf die Rechtswirkungen dieser Bestimmung hingewiesen hat, jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Grundeigentümerin (Art. 192 ff. OR und Art. 197 ff. OR) aus, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

Variante mit Bestandesbauten: Die handändernden Bauten werden im heutigen rechtlichen, wirtschaftlichen und tatsächlichen Zustand und wie besichtigt übernommen. Die Grundeigentümerin gibt keine Instandstellungsarbeiten in Auftrag.

Die Grundeigentümerin sichert keine andern Eigenschaften zu als die in diesem Vertrag vereinbarten oder sonst dem Bauberechtigten schriftlich abgegebenen Zusicherungen.

5.3.2 Ausnahmen

Die Aufhebung der Gewährleistung ist ungültig für Mängel, die die Grundeigentümerin dem Bauberechtigten arglistig verschweigt und für Mängel, die gänzlich ausserhalb dessen liegen, womit der Bauberechtigte vernünftigerweise zu rechnen hat.

Variante, wenn zutreffend: Die Grundeigentümerin sichert zu, dass ihr keine verdeckten Mängel betreffend der Baurechtsfläche und handändernden Baurechtsbauten (Absenkungen, archäologische Funde etc.) bekannt sind.

Für die Zusicherungen der Grundeigentümerin im vorliegenden Vertrag hat eine allfällige Mängelrüge des Bauberechtigten innert drei Monaten nach Übergang von Nutzen und Gefahr mit eingeschriebenem Brief an die Grundeigentümerin zu erfolgen. Verdeckte Mängel (betreffend den Zusicherungen der Grundeigentümerin im vorliegenden Vertrag), die später entdeckt werden, sind innerhalb einer Frist von einem Monat nach der Entdeckung zu rügen.

5.3.3 Umweltrechtlich relevante Untergrund-, Boden- und Gebäudekontaminationen

Variante, sofern zutreffend: Betreffend die Baurechtsfläche bestehen Eintragungen im Kataster der belasteten Standorte (KbS) VBS als belasteter, jedoch weder Überwachungs- noch sanierungsbedürftiger Betriebsstandort. Die Allgemeinverfügung des VBS vom 9. Dezember 2014 liegt vor. Im kantonalen Kataster der belasteten Standorte bestehen keine Eintragungen. Eine Bewilligung dieses Rechtsgeschäfts durch das AWEL ist daher nicht erforderlich.

Variante, sofern zutreffend: Betreffend die Baurechtsfläche bestehen weder Eintragungen im kantonalen Kataster der belasteten Standorte noch im Kataster des VBS. Eine Bewilligung dieses Rechtsgeschäfts ist daher nicht erforderlich.

Variante, sofern zutreffend: Den Parteien ist das Gutachten von [...] vom [...] bekannt, wonach der baurechtsbelastete Boden durch [...] und die Gebäude durch Polychlorierte Biphenyle (PCB) und [...] belastet sind.

Die Gewährleistung der Grundeigentümerin für Umweltrisiken ist beschränkt im Sinne von Ziffer 5.3.1 und im Sinne des nachstehenden Absatzes:

Sanierungskosten, die sich aus Abfall- und/oder Schadstoffbelastungen des Untergrunds und/oder des Bodens (inkl. des Untergrunds und Bodens unterhalb der Bestandesbauten; namentlich aus den Parteien heute noch unbekanntem Schadstoffbelastungen welcher Art auch immer und unabhängig von deren Herkunft bzw. Entstehung) bzw. schädlichen und/oder lästigen Einwirkungen derselben auf Luft, Boden, Untergrund und Gewässer ergeben, gehen zu Lasten des Bauberechtigten und dies unabhängig davon, ob diese Kosten aktuell in Bestand und/oder Höhe absehbar sind und/oder gänzlich ausserhalb dessen liegen, womit die Parteien vernünftigerweise rechnen mussten. Dazu gehören insbesondere sämtliche Kosten der Entsorgung für auf dem Baurechtsgrundstück vorhandene Abfall- oder Schadstoffe, die nicht unverschmutzten Aushub darstellen und deshalb gesondert verwertet oder deponiert werden müssen. Solche Sanierungskosten bilden Bestandteil des Gebäudewerts.

Wird der Bauberechtigte aus solchen Untergrund- und/oder Bodenkontaminationen durch die zuständigen Behörden (z.B. im Rahmen einer Kostenverteilerverfügung im Sinne von Art. 32d Abs. 3 USG) oder durch Dritte zivilrechtliche in Anspruch genommen, sind auch diese Kosten beim Gebäudewert zu berücksichtigen.

Entstehende Sanierungskosten, welche auf Gebäudekontaminationen welcher Art auch immer zurückzuführen sind, gehen zu Lasten des Bauberechtigten und bilden ebenfalls Bestandteil des Gebäudewerts.

Für Schäden wegen Verunreinigungen, die während der Dauer des Baurechts entstanden sind und die nicht in den Verantwortungsbereich der Grundeigentümerin fallen, haftet im internen Verhältnis ausschliesslich der Bauberechtigte, auch nach Beendigung des Baurechts. Vor der Arealrückgabe hat der Bauberechtigte auf Verlangen der Grundeigentümerin auf eigene Kosten den Nachweis zu erbringen, dass das Baurechtsgrundstück bzw. die baurechtsbelastete Bodenfläche nicht belastet wurde **Variante, sofern zutreffend: nicht stärker belastet ist als im oben genannten Gutachten festgehalten**, bzw. vom Baurechtsgrundstück keine Belastung anderer Terrains ausgegangen ist.

5.4 Rechte und Lasten des baurechtsbelasteten Grundstückes

Sämtliche durch das Gesetz auferlegten öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Pflichten und Verantwortlichkeiten, die sich allein auf den mit dem Baurecht belasteten Boden beziehen, trägt die Grundeigentümerin.

5.5 Rechte und Lasten des baurechtsberechtigten Grundstückes

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

In diesem Sinne hat der Bauberechtigte sämtliche während der Dauer des Baurechts anfallenden Gebühren, Abgaben und allfällige Steuern der Baurechtsfläche und ihrer Gebäulichkeiten, wie Gebühren für Wasser, Abwasser, Elektrizität, Werkleitunganschlüsse, Telefon, Kehrriechtabfuhr, Gebäudeversicherungsprämien, Vermessung, Vermarkung, etc. zu übernehmen.

Soweit das Baurecht betreffend übernimmt der Bauberechtigte die auf dem baurechtsbelasteten Grundstück eingetragenen Dienstbarkeiten sowie sämtliche obligatorischen Verpflichtungen, die sich aus den Grundbuchbelegen ergeben, zur Ausübung bzw. Erfüllung, unter vollständiger Entlassung der Grundeigentümerin aus Rechten und Pflichten.

5.6 Versicherungspflicht

Es gehen keine Versicherungen auf den Bauberechtigten über. Ihm obliegt der Abschluss von Versicherungsverträgen.

5.7 Miet- und Pachtverträge

Bezüglich den für die Baurechtsfläche bestehenden Miet- und Pachtverhältnissen und den entsprechenden Zinseinnahmen wird auf das Vertragsinventar per [...] verwiesen.

Die Grundeigentümerin übernimmt keine Zusicherungen und Garantien betreffend die Höhe der tatsächlich zu erzielenden Zinseinnahmen und der Einbringlichkeit der Zinsen.

Die Grundeigentümerin garantiert dem Bauberechtigten, dass mit den Mietern und Pächtern über die Vertragsdokumente hinaus keine schriftlichen oder mündlichen Nebenabreden bestehen und dass sie bis zur Unterzeichnung des Vertrags keine Kündigungen bestehender Miet- und Pachtverhältnisse erhalten hat.

Die Grundeigentümerin erklärt, dass die Miet- und Pachtverträge und die Zinserhöhungen rechtsgültig sind. Im Weiteren bestätigt die Grundeigentümerin, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung keine Rechtsstreitigkeiten und Verfahren (bestehende, angedrohte oder hängige) in Zusammenhang mit den Miet- und Pachtverhältnissen (wie Erstreckung, Zinssenkung etc.) bestehen.

Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR). Die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse werden vom Bauberechtigten mit allen Rechten und Pflichten übernommen. Der Bauberechtigte übernimmt sämtliche Schadenersatzansprüche, die aus einer vorzeitigen Kündigung der Verträge an die Grundeigentümerin gestellt werden könnten.

Die Parteien werden die Mieter und Pächter über die vorliegende Vertragsübernahme gemeinsam orientieren.

5.8 Übergabe von Verträgen und weiteren Dokumenten

Die Grundeigentümerin hat dem Bauberechtigten vor der Beurkundung sämtliche die Baurechtsfläche betreffenden Verträge in Kopie ausgehändigt.

Soweit das Vertragsobjekt betreffend werden die Verträge vom Bauberechtigten per Datum des Übergangs von Nutzen und Gefahr übernommen.

Spätestens 30 Tage nach Übergang von Nutzen und Gefahr hat die Grundeigentümerin dem Bauberechtigten alle sich in ihrem Besitz befindlichen, das Baurecht betreffenden Dokumente, insbesondere Verträge sowie die Gebäudedokumentationen gegen Quittung im Original zu übergeben.

5.9 Ausseramtliche Abrechnung

Die Parteien vereinbaren, ausserhalb dieses Vertrags auf den Termin des Übergangs von Nutzen und Gefahr marchzählig abzurechnen:

- alle bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr entstandenen oder noch entstehenden ausserperiodischen öffentlich- oder privatrechtlichen, von der Grundeigentümerin zu bezahlenden Forderungen (wie Anschlussgebühren oder Grundeigentümerbeiträge);
- alle Steuern und weiteren periodisch zu entrichtenden öffentlich- oder privatrechtlichen Leistungen, bezogen auf die Zeit bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr;
- alle Forderungen von Handwerkern und Unternehmern, die (im Auftrag der Grundeigentümerin) für das mit dem Baurecht belastete Bodengrundstück, für das Baurechtsgrundstück und die Gebäude Arbeit geleistet oder Material geliefert haben bzw. noch Arbeit leisten oder Material liefern werden;
- alle übrigen, mit gesetzlichen Grundpfandrechten gesicherten privatrechtlichen Forderungen, die nicht der Bauberechtigte verursacht hat.

Die Abrechnung ist von der Grundeigentümerin zu erstellen und dem Bauberechtigten zur Prüfung vorzulegen. Sie gilt als anerkannt, wenn sie nicht innert 30 Tagen nach Zugang schriftlich bestritten wird. Der Saldo der Abrechnung ist innert zehn Tagen nach erfolgter Anerkennung zur Zahlung fällig.

5.10 Begründung neuer Dienstbarkeiten

5.10.1 Begründung weiterer Dienstbarkeiten

Die Parteien verpflichten sich zum Abschluss von Verträgen über entschädigungslos einzuräumende Dienstbarkeiten, soweit solche für den Bau und/oder Betrieb des Innovationsparks Zürich und/oder der von der Grundeigentümerin geplanten Projekte erforderlich sind. Vorausgesetzt ist, dass sich die Projekte nicht gegenseitig behindern.

5.10.2 Duldungspflicht

Der Bauberechtigte verpflichtet sich (im Sinne eines echten Vertrags zu Gunsten Dritter), ausserhalb der Gebäudefläche alle üblichen Erschliessungseinrichtungen (namentlich Leitungen) der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke im heutigen Perimeter des Militärflugplatzes Dübendorf auch ohne Einräumung von Dienstbarkeiten entschädigungslos zu dulden, soweit ihm dasselbe Recht vom jeweiligen Eigentümer ebenfalls gewährt wird.

Die Kosten für Erstellung, Betrieb und Unterhalt der Erschliessungseinrichtungen tragen die Berechtigten nach Verhältnis ihrer Interessen. Der Bauberechtigte verpflichtet sich zudem, auf erstes Verlangen eines der genannten Eigentümer entsprechende

Dienstbarkeitsverträge abzuschliessen und im Grundbuch eintragen zu lassen. Die diesbezüglichen Kosten werden von derjenigen Partei getragen, die den Abschluss des Dienstbarkeitsvertrags verlangt hat, mehrere Kostenpflichtige tragen die Kosten im Verhältnis ihrer Interessen.

5.11 Mehrwertabgaben/Erschliessungsbeiträge/Expropriation

Soweit bei **Variante falls zutreffend: der Einzonung** respektive einer allfälligen Auf- oder Umzonung Mehrwertabgaben anfallen, sind diese durch die Grundeigentümerin zu bezahlen.

Sollten beim Bau oder Ausbau öffentlicher Werke (Strassen, Kanalisation usw.) bei den Parteien Erschliessungsbeiträge/Mehrwertbeiträge anfallen, so einigen sich diese auf eine angemessene Aufteilung, welche dem jeweiligen Nutzen, welcher durch die, die Mehrwertbeiträge auslösenden Massnahmen für die Parteien geschaffen wird, Rechnung trägt.

Die Grundeigentümerin ist im Fall einer Expropriation zu keiner anderen Entschädigung für die vorzeitige Auflösung des Baurechtsvertrags verpflichtet als zum Erlass des Baurechtszinses für dasjenige Jahr, in welchem die Besitzeseinweisung des Exproprianten erfolgt. Weitergehende Ansprüche hat der Bauberechtigte selbständig gegenüber dem Exproprianten geltend zu machen. Bei teilweiser Expropriation wird der Baurechtszins im Verhältnis der expropriierten Bodenfläche reduziert.

5.12 Gesetzliche Vorkaufsrechte

Die Parteien haben vom gesetzlichen Vorkaufsrecht gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB (Vorkaufsrecht Grundeigentümerin am Baurecht gegenüber jedem Erwerber und Vorkaufsrecht des Bauberechtigten am belasteten Grundstück gegenüber jedem Erwerber) Kenntnis.

Bei Veräusserung des Baurechts geht das gesetzliche Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin demjenigen der Unterbaurechtsberechtigten im Range vor.

5.13 Kosten

Die als Folge dieses Baurechtsvertrags entstehenden Kosten, Gebühren und Auslagen des Geometers sowie des Notariats und Grundbuchamts Dübendorf trägt der Bauberechtigte.

Die Kosten, Gebühren und Auslagen der Baurechtsbegründung bilden Bestandteil der Arealkosten.

Die Parteien wissen, dass sie für diese Kosten solidarisch haften.

5.14 Lex Friedrich/Lex Koller

Die Parteien sind von der Urkundsperson auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) vom 16. Dezember 1983 und auf die Verordnung über den Erwerb von Grundstücken

durch Personen im Ausland (BewV) vom 1. Oktober 1984 (mit seitherigen Änderungen) aufmerksam gemacht worden. Die Parteien bestätigen, die Sanktionen (Art. 25 ff. BewG) betreffend die zivilrechtlichen und strafrechtlichen Folgen bei Umgehung der Bewilligungspflicht zu kennen.

Der Bauberechtigte erklärt hiermit ausdrücklich, dass der Erwerb nicht für Rechnung von Personen im Ausland erfolgt und dass er demnach seiner Ansicht nach dem BewG nicht untersteht.

Der Bauberechtigte trägt alle zivilrechtlichen und strafrechtlichen Folgen, die sich aus unwahren oder unvollständigen Angaben ergeben können, unter Entlastung der Urkundsperson, des Notariats und Grundbuchamts Dübendorf von jeder Verantwortlichkeit.

6. BESTIMMUNGEN ZUR BETRIEBS- UND BAUREALISIERUNGSPHASE

6.1 Erschliessung/Leitungsverlegung

Der Bauberechtigte hat bei Grabarbeiten zum Vorschein kommende Leitungen (wie Kanalisation und Leitungen für Wasser, Gas, elektrische Energie, Telefon, usw.) in eigenen Kosten zweckdienlich zu verlegen und der Baurechtsfläche zufließendes Wasser zu fassen und abzuleiten.

Bezüglich historisch wertvoller Funde gelten die Bestimmungen des kantonalen Rechts. Die Kosten (inklusive Bauverzögerung) gehen zu Lasten des Bauberechtigten.

6.2 Gegenseitige Informations-, Mitwirkungs- und Koordinationspflichten

Die Parteien informieren sich gegenseitig vollumfänglich und stets rechtzeitig über alle wesentlichen Belange, die diese Vereinbarung betreffen und betreffen können, und verpflichten sich zu gegenseitigem loyalem Verhalten.

Die Parteien sind zur Vorlage sämtlicher Pläne über Bauvorhaben, welche den Betrieb der anderen Partei tangieren könnten, verpflichtet.

Bei der Koordination der verschiedenen Bauvorhaben der Parteien gilt der Grundsatz, dass ein späteres Projekt auf die früheren Projekte Rücksicht nehmen muss (Verursacherprinzip). Entsprechend sind die Kosten der durch ein späteres Projekt bedingten Anpassungen eines früheren Projekts durch denjenigen zu übernehmen, der das spätere Projekt realisiert (verursachergerechte Kostentragung).

Der Bauberechtigte verpflichtet sich,

- 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 sie 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.

Der Bauberechtigte übernimmt – anstelle der Grundeigentümerin – alle mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung der Baurechtsbauten zusammenhängenden Ansprüche Dritter irgendwelcher Art. Insbesondere hat er für die Grundeigentümerin gemäss den Bestimmungen der eidgenössischen Zivilprozessordnung über die Streitverkündung und Intervention sämtliche allfälligen Prozesse über derartige Ansprüche auf sein Risiko und seine Kosten durchzuführen und, sofern solche Ansprüche gegen die Grundeigentümerin ganz oder teilweise gutgeheissen werden, alle diesbezüglichen Folgen zu tragen, damit die Grundeigentümerin durch solche Prozesse in keiner Weise beschwert wird.

Beide Parteien haben sämtliche Prozesse, Administrativverfahren und dergleichen, die gegen sie angehoben werden oder die sie selbst anheben und die das Baurecht oder das Bodengrundstück betreffen, der anderen Partei anzuzeigen. Diese Anzeige soll der Grundeigentümerin die Möglichkeit zur Intervention, dem Bauberechtigten die Möglichkeit zur Übernahme des Prozesses bzw. Verfahrens verschaffen.

6.3 Unterhaltungspflicht des Bauberechtigten/Kontrollrecht der Grundeigentümerin

Der Bauberechtigte trägt die volle Unterhaltsverantwortung für die in seinem Eigentum stehenden Bauten und Anlagen. Allfällig vom Bauberechtigten veranlasste Kontrollberichte sind der Grundeigentümerin zur Verfügung zu stellen.

Der Bauberechtigte verpflichtet sich sicherzustellen, dass die im Sondereigentum stehenden Bauten und Anlagen sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain bis zum Heimfall gut unterhalten und bei Bedarf instand gestellt werden, so dass diese stets in ordentlichem, gebrauchstauglichem bzw. betriebsfähigem Zustand sind. Eine Ausnahme besteht für einen mit den Unterbaurechtsberechtigten vereinbarten Rückbau bestehender oder neu errichteter Bauten und Anlagen.

Die Grundeigentümerin bzw. die von ihr bezeichneten Vertreter sind – nach Voranmeldung – berechtigt, die betreffenden Bauten und Anlagen zu Kontrollzwecken zu betreten.

6.4 Rückgabe der Baurechtsfläche

Auf den Zeitpunkt des Heimfalls hat der Bauberechtigte das Baurechtsgrundstück vertrags- und termingerech zu verlassen. Dies gilt auch für den Fall, dass über die Heimfallentschädigung noch keine Einigung besteht.

Sämtliche Einrichtungen und Mobilien, welche nicht Bestandteil der Baurechtsbauten sind, sind auf den Zeitpunkt des Heimfalls zu entfernen und die handändernden Baurechtsbauten sind besenrein zu übergeben. Vorbehalten bleiben Vertragsverhältnisse, die von Gesetzes wegen oder Kraft Genehmigung (gemäss obiger Ziffer 5.2.1) auf die Bauberechtigten übergehen.

Spätestens auf den Zeitpunkt des Heimfalls hat der Bauberechtigte der Grundeigentümerin die bezüglich des Baurechts vorhandenen Dokumente gegen Quittung im Original zu übergeben.

Der Bauberechtigte verpflichtet sich, das Baurecht sowie allfällige weitere im Zusammenhang zu seinen Gunsten bestehende Dienstbarkeiten nach Ablauf der Baurechtsdauer auf seine Kosten sofort im Grundbuch löschen zu lassen.

Allfällige Notariats-, Grundbuchkosten sowie Geometerkosten im Zusammenhang mit dem Erlöschen des vorliegenden Baurechtsvertrags werden gemäss Ziffer 5.13 getragen.

7. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

7.1 Vormerkungen

Die Parteien vereinbaren, dass gestützt auf Art. 779a Abs. 2 und 779b Abs. 2 ZGB der ganze obligatorisch wirkende Teil dieses Baurechtsvertrages anlässlich des Vertragsvollzugs (Eintragung des Baurechts im Grundbuch) sowohl auf dem belasteten Grundstück als auch beim Baurechtsgrundstück im Grundbuch vorgemerkt wird und somit für die Rechtsnachfolgenden der Parteien ebenfalls verbindlich ist.

Die Parteien ersuchen das Grundbuchamt zudem sowohl auf dem belasteten Grundstück als auch beim Baurechtsgrundstück im Grundbuch gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB Vormerkungen betreffend folgende Bestimmungen vorzunehmen:

- Zustimmungspflicht bei Übertragung (Ziffer 4.5)
- Bedingungen und Auflagen bei Begründung von Unterbaurechten und Mit- und Stockwerkeigentum (Ziffer 4.6)
- Baurechtszins und Kalibrierungen (Ziffer 5.1.2 bis 5.1.9)
- Erhöhung der Grundpfandverschreibung im 1. Rang (Ziffer 5.1.10)
- Heimfall (Ziffer 5.2.1)
- Vertraglich vereinbarter Heimfall (Ziffer 5.2.3)
- Gegenseitige Informations-, Mitwirkungs- und Koordinationspflichten (Ziffer 6.2)
- Unterhaltspflicht und Kontrollrecht (Ziffer 6.3)
- Rückgabe der Baurechtsfläche (Ziffer 6.4)
- Rechtsübertragung/Weiterüberbindung von Rechten und Pflichten (Ziffer 7.5)
- Anwendbares Recht und einvernehmliche Streitbeilegung (Ziffer 7.9)

7.2 Vertraulichkeit

Die Parteien verpflichten sich, diesen Baurechtsvertrag vertraulich zu behandeln und Dritten, insbesondere der Presse und Behörden, nur offenzulegen, soweit dies zwischen den Parteien abgesprochen ist oder soweit dies gesetzliche und andere Bestimmungen erfordern oder soweit dies dem Bauberechtigten zwecks Ermöglichung der Beteiligung von Investoren nötig erscheint.

Die in dieser Ziffer 7.2 vereinbarten Verpflichtungen bleiben auch nach Beendigung des Vertragsverhältnisses bestehen.

7.3 Transaktionskosten

Jede Partei trägt die bei ihr anfallenden Kosten, Steuern und Abgaben im Zusammenhang mit der Ausarbeitung und Erfüllung dieses Baurechtsvertrags selbst.

7.4 Mitteilungen

Mitteilungen, welche diesen Vertrag betreffen, sind schriftlich per Post und/oder Fax an die nachstehenden Adressen zu richten:

Grundeigentümerin:
armasuisse Immobilien
Guisanplatz 1
3003 Bern

Bauberechtigter:
Kanton Zürich
[...]
8090 Zürich

Im Falle einer Adressänderung erfolgen Mitteilungen an die bisherige Adresse so lange gültig, bis der anderen Partei die neue Adresse schriftlich per Post und/oder Telefax mitgeteilt worden ist.

7.5 Rechtsübertragung/Weiterüberbindung von Rechten und Pflichten

Überträgt eine Vertragspartei ihr Recht (Grundeigentum bzw. Baurecht) auf einen Dritten, so ist sie verpflichtet, dem Rechtsnachfolger auch alle obligatorischen Nebenverpflichtungen aus diesem Vertrag, einschliesslich der vereinbarten Ergänzungen, Abänderungen oder Anpassungen zu überbinden, mit der Auflage, alle späteren Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten.

7.6 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.

7.7 Änderungen gesetzlicher Bestimmungen

Werden die gesetzlichen Bestimmungen über das Baurecht während der Dauer des Baurechtsvertrags abgeändert, ist dieser Vertrag den neuen Vorschriften soweit notwendig sinngemäss anzupassen.

7.8 Änderungen und Ergänzungen

Änderungen und Ergänzungen des vorliegenden Baurechtsvertrags sind nur gültig, wenn sie in einem von beiden Parteien rechtsgültig unterzeichneten und öffentlich beurkundeten Nachtrag vereinbart sind.

Derzeit bestehen keine solchen Änderungen oder Ergänzungen.

7.9 Anwendbares Recht und einvernehmliche Streitbeilegung

Auf diese Vereinbarung ist ausschliesslich Schweizerisches Recht anwendbar, unter Ausschluss allfälliger Verweisungsnormen auf andere Rechtsordnungen.

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.

7.10 Aufschiebende Bedingungen

Der Abschluss dieses Vertrags erfolgt unter folgenden – kumulativen – aufschiebenden Bedingungen:

- Genehmigung durch die zuständige Stelle der Schweizerischen Eidgenossenschaft;
- Genehmigung durch die zuständigen kantonalen Stellen;
- Vorliegen der Mutationsbewilligung zur Bildung des Baurechtsgrundstücks.

7.11 Ausfertigungen

Diese Urkunde ist fünffach ausgefertigt, wobei jede Partei zwei Exemplare erhält. Das fünfte Exemplar ist für das Grundbuchamt bestimmt.

7.12 Grundbuchanmeldung

Der vorliegende Baurechtsvertrag ist nach Erfüllung aller in Ziffer 7.10 genannten aufschiebenden Bedingungen zur Eintragung ins Grundbuch anzumelden.

8. UNTERSCHRIFTEN

Es folgen die Unterschriften mit jeweiliger Angabe von Ort und Datum der Unterschrift:

Dübendorf, XY

Die Grundeigentümerin:

Der Bauberechtigte:

Schweizerische Eidgenossenschaft

Kanton Zürich

.....

.....

9. BEILAGEN

Die folgenden Beilagen bilden einen integrierenden Bestandteil des vorliegenden Baurechtsvertrages:

1. Mutationsplan
2. Herleitung Arealkosten

(1 Dokument)

Beilage 4

Zeitschiene – Festlegung und Kalibrierung Baurechtszins

