

ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

VEREINBARUNG

über die Aufhebung eines Baurechts (vorzeitige Vertragsauflösung)

zwischen

Radio- und Fernsehgenossenschaft Zürich Schaffhausen (RFZ),
CHE-103.988.958, Genossenschaft mit Sitz in Zürich,
Brunnenhofstrasse 20-22, 8057 Zürich,

("RFZ")

vertreten durch Frau Barbara Meili, von Russikon ZH, in Zürich, Präsidentin der
Verwaltung, und Herrn Werner Marti, von Zürich, in Herrliberg ZH, Vizepräsident
der Verwaltung, beide mit Kollektivunterschrift zu zweien,

und

Schweizerische Radio- und Fernsehgesellschaft,
CHE-102.978.667, Verein mit Sitz in Bern,
Giacomettistrasse 1, Postfach, 3000 Bern 16,

("SRG")

vertreten gemäss Vollmacht durch Herrn Daniel Stoller, geboren am 18.12.1964,
von Frutigen, wohnhaft in Bern, ausgewiesen durch amtliches Ausweispapier, und
Herrn Guy Luginbühl, geboren am 27.09.1963, von Bowil, wohnhaft in Zürich, aus-
gewiesen durch amtliches Ausweispapier

(beide auch "Partei/en")

Inhaltsverzeichnis

	Präambel.....	2
1.	Verpflichtung zur vorzeitigen Auflösung der Baurechtsverträge	3
2.	Heimfallentschädigung	4
3.	Vollzug.....	4
4.	Bodenbelastungen und Gebäudeschadstoffe.....	5
5.	Übergabe der Gebäude	6
6.	Partnerschaft SRG/RFZ	6
7.	Unterschutzstellungsverträge 1997 und 2002.....	7
8.	Steuern, insbesondere Grundstückgewinnsteuern	7
9.	Kommunikation	7
10.	Vorbehalt der Zustimmung durch die Gremien	7
11.	Vertragskosten, Gebühren	8
12.	Nichtzustandekommen des Baurechtsvertrags zwischen der RFZ und der Stadt Zürich.....	8
13.	Weitere Bestimmungen	8
14.	Anwendbares Recht / Gerichtsstand	8

Präambel

- Die RFZ (Geschäftsbezeichnung: "SRG Zürich Schaffhausen") ist Eigentümerin des Grundstücks Grundbuch Blatt 2132, Kataster UN4353, EGRID CH179170109963 im Stadtquartier Zürich-Unterstrass.
- Die SRG ist gestützt auf den Baurechtsvertrag vom 20. Dezember 1982 und den Baurechtsvertrag vom 6. Dezember 2002 Eigentümerin der Gebäude Radiostudio Brunnenhof (selbständiges und dauerndes Baurecht für Radio- und Fernseh- sowie Nebengebäude, Assek.-Nr. 1964, befristet bis 31.12.2031, als Grundstück aufgenommen, Blatt 2372, Dat. 20.12.1982, EREID CH5684-0000-0017-97980). Das Baurecht lastet auf dem im vorstehenden Absatz umschriebenen Grundstück.
- Gemäss Baurechtsvertrag vom 20. Dezember 1982 und Baurechtsvertrag vom 6. Dezember 2002 dauert das Baurechtsverhältnis bis zum 31. Dezember 2031.
- Aufgrund der Audiostrategie und von Sparmassnahmen hat die SRG entschieden, ab dem Jahr 2022 das Radiostudio am Standort Leutschenbach zu integrieren. Dazu ist die Erstellung der "Radio Hall" am Standort Leutschenbach geplant. In der Folge wird die Liegenschaft Brunnenhof nicht mehr benötigt. Die RFZ hat Verständnis für die Sparbemühungen und strategisch begründeten Umzugspläne und bietet Hand zu einer vorzeitigen Aufhebung der beiden Baurechtsverträge. Sie wird in der Folge die Liegenschaft Brunnenhof einer neuen Nutzung zuführen.

The block contains several handwritten marks in blue ink. From left to right: a stylized 'D', a signature, the initials 'WA', and the initials 'BM'.

- Die Stadt Zürich beabsichtigt, auf dem Areal eine Schule zu betreiben. Die RFZ möchte daher parallel zum Abschluss der vorliegenden Vereinbarung mit der Stadt Zürich einen neuen Baurechtsvertrag für die Liegenschaft Brunnenhof abschliessen. Ferner beabsichtigt sie, mit der Stadt Zürich für eine Übergangszeit von höchstens fünf Jahren einen Mietvertrag für die Gebäude abzuschliessen.
- Mit der vorliegenden Vereinbarung soll die vorzeitige Auflösung des Baurechtsverhältnisses (inkl. Heimfallentschädigung) geregelt werden.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien Folgendes:

1. Verpflichtung zur vorzeitigen Auflösung der Baurechtsverträge

- 1.1 Die Parteien kommen hiermit überein, die beiden Baurechtsverträge vom 20. Dezember 1982 und 6. Dezember 2002 auf einen noch zu bestimmenden Zeitpunkt (voraussichtlich per 31. Oktober 2022) aufzuheben und das auf dem Grundstück der RFZ lastende Baurecht der SRG mitsamt allen damit im Zusammenhang stehenden Einträgen (Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundpfandrecht [Sicherung Baurechtszins]) und Bemerkung auf dem Baurechtsgrundstück und/oder baurechtsbelasteten Grundstück im Grundbuch zu löschen.
- 1.2 Bis zum Datum der Löschung des Baurechts und der damit verbundenen Rückgabe der Gebäude an die RFZ wird das Baurechtsverhältnis nach den bisherigen Bestimmungen weitergeführt. Insbesondere bleibt der Baurechtszins bis zu diesem Zeitpunkt geschuldet (für angebrochene Jahre pro rata temporis).
- 1.3 Falls jedoch die SRG die Gebäude vor dem Vollzug dieser Vereinbarung verlässt und die RFZ sie der Stadt Zürich vermietet, entfällt die Verpflichtung der SRG, Baurechtszinse zu bezahlen und die Gebäude zu unterhalten. Die RFZ übernimmt somit ab diesem Zeitpunkt sämtliche Eigentümerkosten und hält die SRG schadlos, sollte sie von Dritten für solche Kosten belangt werden.
- 1.4 Der Zeitpunkt der Vertragsauflösung bestimmt sich in Abhängigkeit von der Inbetriebnahme des neuen Radiostudios (Radio Hall) in Leutschenbach ("on-air"-Termin) plus 30 Tage. Die SRG geht zur Zeit der Unterzeichnung dieser Vereinbarung davon aus, dass die Vertragsauflösung am 31. Oktober 2022

erfolgen wird. Ob dieser Termin eingehalten werden kann, hängt unter anderem von der Anpassung des zwischen der Stadt Zürich und der SRG bestehenden Baurechtsvertrags ab.

- 1.5 Die SRG teilt der RFZ den definitiven "on-air + 30 Tage"-Termin bis spätestens Ende September 2021 schriftlich mit.

2. Heimfallentschädigung

- 2.1 Die RFZ verpflichtet sich, der SRG eine Heimfallentschädigung von CHF 20'885'000.-- zu bezahlen, welche sich aus folgenden Komponenten zusammensetzt:

- a) Einem Grundbetrag von CHF 13'400'000.-- (technische Heimfallentschädigung); plus
- b) einem zusätzlichen Betrag von CHF 7'485'000.-- (weitere Heimfallentschädigung).

- 2.2 Der die technische Heimfallentschädigung übersteigende Betrag ist in dem Sinne zweckgebunden, als sich die SRG verpflichtet, alles in ihrer Macht liegende zu unternehmen, die Radio Hall in Zürich Leutschenbach nachhaltig und langfristig zu betreiben und so einen wichtigen Beitrag an die mediale Grundversorgung der Region Zürich/Schaffhausen wie überhaupt der Deutschschweiz zu leisten.

3. Vollzug

- 3.1 Das Baurecht wird innert dreissig Tagen nach dem "on-air"-Termin gelöscht, spätestens jedoch am 31. Dezember 2025. Die Parteien werden zu diesem Zweck beim zuständigen Grundbuchamt einen Termin vereinbaren. Die Parteien verpflichten sich, sämtliche Erklärungen abzugeben, welche zum Vollzug erforderlich sind (insbesondere Anmeldung der Löschung des Baurechts an das zuständige Grundbuchamt).
- 3.2 Die Zahlung der Heimfallentschädigung gemäss Ziff. 2.1 im Betrag von CHF 20'885'000.-- wird aufgeschoben. Sie wird frühestens mit dem Vollzug eines neuen Baurechtsvertrages zwischen der RFZ und der Stadt Zürich zur Zahlung fällig, spätestens jedoch per 31. Dezember 2025, und zwar unabhängig davon, ob die RFZ bis zu diesem Datum einen neuen Baurechtsvertrag für



die Liegenschaft Brunnenhof abgeschlossen hat, und unter der Voraussetzung, dass das Baurecht dann bereits gelöscht ist oder gleichzeitig gelöscht wird. Die RFZ schuldet der SRG für die Dauer des Aufschubs vorerst keinen Zins. Nach dem 31. Dezember 2025 schuldet die RFZ der SRG einen Verzugszins von 1.5 % p.a.

- 3.3 Zug um Zug gegen Löschung des Baurechts lässt die RFZ zur Sicherstellung der Heimfallentschädigung gemäss Ziff. 2.1 vorstehend einen Register-Schuldbrief im ersten Rang zu Lasten des Grundstücks Grundbuch Blatt 2132 (Kat.-Nr. UN4353) und zu Gunsten der SRG über den Betrag von CHF 20'885'000.-- errichten. Der Register-Schuldbrief dient ausschliesslich der Sicherung der Heimfallentschädigung gemäss Ziff 2.1. Er darf ohne Zustimmung der RFZ nicht an Dritte übertragen werden. Die Kosten der Errichtung des Schuldbriefes übernimmt die SRG. Die SRG hat den Register-Schuldbrief unbelastet und Zug um Zug gegen Zahlung der Heimfallentschädigung an die RFZ oder eine von der RFZ bezeichnete dritte Partei zu übertragen.

4. Bodenbelastungen und Gebäudeschadstoffe

- 4.1 Für das Grundstück Kat.-Nr. UN4353 bestehen zwei Einträge im Kataster der belasteten Standorte (KbS): I.3504-1 und I.3504-2. Es handelt sich um eine erdverlegte Tankanlage, in welcher Heizöl gelagert wurde (I.3504-1), resp. um eine Tankanlage/Grossgebindelager/Umfüllstation vermutlich mit Zapfsäule, in welcher Diesel, Benzin, Schweröl oder andere Kohlenwasserstoffe gelagert wurden (I.3504-2). Die Inbetriebnahme erfolgte vor 1973. Die beiden Standorte sind nicht untersuchungsbedürftig. Die Behörde geht davon aus, dass kein Schutzgut gefährdet wird. Die Belastungen sind noch nicht mit Untersuchungen belegt. Der Eintrag im KbS beruht einzig auf der Erfahrung, dass der Untergrund bei alten erdverlegten Tanks und bei Zapfsäulen oft belastet ist. SRG trifft mit Bezug auf diese Eintragungen resp. diese Bodenbelastungen keine Sanierungspflicht, d.h. weder eine Handlungs- noch eine Kostentragungspflicht.
- 4.2 SRG hat beim Umweltberatungsbüro Friedli & Partner AG, Zürich, einen Bericht über allfällige Gebäudeschadstoffe in Auftrag gegeben (Bericht vom 7. August 2020, "Untersuchung Gebäudeschadstoffe mit Grobkostenschätzung"). Gemäss diesem Bericht wurden verschiedene Schadstoffe festgestellt (unter anderem Asbest, PCB in Fugendichtungsmassen usw.), die entfernt werden müssen. Friedli & Partner machte Vorschläge zum Vorgehens- und Entsorgungskonzept und veranschlagte die Gesamtkosten Sanierung,



Labor und Fachbauleitung in einer Grobkostenschätzung in einer Bandbreite zwischen CHF 158'000.-- und CHF 495'000.--.

Ein weiterer Bericht von Friedli & Partner über die verzeichneten Tankanlagen geht von einem Sanierungsbedarf im Rahmen von Erweiterungsbauten aus. Die Grobkostenschätzung ist in einer Bandbreite zwischen CHF 20'000.-- und CHF 50'000.-- (beide Tanks) und CHF 5'000.-- bis CHF 10'000.-- (Humus).

- 4.3 Die Stadt Zürich hat in Aussicht gestellt, die Hälfte der Kosten in Zusammenhang mit der Beseitigung und Entsorgung von Bodenbelastungen und Gebäudeschadstoffen zu übernehmen, maximal jedoch einen Betrag von CHF 250'000.--.
- 4.4 Die SRG verpflichtet sich, mit der Löschung des Baurechts einen Betrag von CHF 175'000.-- im Sinne einer Einmalentschädigung als Kostenbeteiligung an die Kosten der Behandlung dieser Bodenbelastungen und Gebäudeschadstoffe an die RFZ zu zahlen. Mit der Zahlung dieses Betrages sind die RFZ und die SRG im Hinblick auf die Kosten der Behandlung von Gebäudeschadstoffen und Bodenbelastungen per Saldo aller Ansprüche auseinandergesetzt.

5. Übergabe der Gebäude

- 5.1 Die Details zur Übergabe der Gebäude richten sich nach den im Anhang festgelegten Bestimmungen.
- 5.2 Soweit in der vorliegenden Vereinbarung (mit Einschluss des Anhangs) nichts anderes festgelegt ist, übernimmt die SRG keine Gewährleistungen oder sonstigen Verpflichtungen hinsichtlich des Zustands der Gebäude.

6. Partnerschaft SRG/RFZ

Die SRG und die RFZ führen ihre Partnerschaft auch nach Auflösung des Baurechtsverhältnisses im bisherigen, guten Sinne weiter. Die Abmachungen bezüglich künftiger Zusammenarbeit, Standort der RFZ-Geschäftsstelle am Leutschenbach, Sichtbarkeit/Beschriftung und Nutzung der Stage Hall sind in einer separaten Vereinbarung zwischen der SRG (Unternehmenseinheit SRF) und der RFZ festgehalten.



7. Unterschutzstellungsverträge 1997 und 2002

- 7.1 Zwischen der RFZ und SRG einerseits sowie der Stadt Zürich andererseits bestehen zwei Unterschutzstellungsverträge betreffend die Bauten auf den Grundstücken UN4353 (Verwaltungsrechtlicher Vertrag vom 18. Juni/26. Juli 1997 und Verwaltungsrechtlicher Vertrag vom 8. November 2004/20. Januar 2005).
- 7.2 Mit der Löschung des Baurechts und der Vereinigung des Eigentums an den Baurechtsbauten mit dem Eigentum am Grundstück UN4353 in der Hand der RFZ tritt die RFZ anstelle der SRG in die Unterschutzstellungsverträge ein und stellt die SRG von sämtlichen Verpflichtungen gemäss diesen Verträgen frei.

8. Steuern, insbesondere Grundstückgewinnsteuern

Jede Partei trägt die bei ihr anfallenden Steuerfolgen aus der Auflösung der Baurechtsverträge von 1982 und 2002 selber. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer aus der Übertragung der Baurechtsbauten ins Eigentum der RFZ geht zulasten der SRG. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer aus der Übertragung der Baurechtsbauten durch die RFZ ins Eigentum der Stadt Zürich als neuer Baurechtsnehmerin geht zulasten der RFZ.

9. Kommunikation

Die Parteien vereinbaren, dass sie sämtliche Informationen an Dritte, insbesondere aber gegenüber den Medien, der Öffentlichkeit, den Behörden und den Mitarbeitenden von SRF, über die vorliegende Vereinbarung gemeinsam abstimmen. Insbesondere haben sie sich darüber, ob Medienmitteilungen erfolgen und gegebenenfalls über deren Inhalt sowie Art und Weise der Publikation zu einigen. Diese Verpflichtung entfällt ab Bezahlung der Heimfallentschädigung.

10. Vorbehalt der Zustimmung durch die Gremien

Die Parteien schliessen diese Aufhebungsvereinbarung unter Vorbehalt der Zustimmung der jeweiligen Gremien ab. Auf Seiten der SRG muss der Verwaltungsrat dieser Aufhebungsvereinbarung zustimmen. Auf Seiten der RFZ hat eine Urabstimmung der Genossenschafter der RFZ über die Zustimmung zur Aufhebungsvereinbarung zu befinden.

The block contains four handwritten signatures in blue ink. From left to right: a stylized signature, a signature that appears to be 'W. H.', and a signature that appears to be 'RU'. There is a fourth, less distinct signature to the right of the 'W. H.' signature.

11. Vertragskosten, Gebühren

Die Kosten dieser Baurechtsauflösung (Notariats- und Grundbuchgebühren) werden von den Parteien je zur Hälfte getragen.

12. Nichtzustandekommen des Baurechtsvertrags zwischen der RFZ und der Stadt Zürich


Falls der beabsichtigte Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Zürich und der RFZ nicht oder nicht bis 31. Dezember 2025 inkraft tritt (z.B. weil ihn der Souverän der Stadt Zürich an der Urne ablehnt), werden die Parteien Verhandlungen über das weitere Vorgehen aufnehmen.

13. Weitere Bestimmungen

- 13.1 Der Anhang ist Bestandteil dieser Vereinbarung. Bei allfälligen Widersprüchen gehen die Bestimmungen dieser Vereinbarung jenen im Anhang vor.
- 13.2 Diese Vereinbarung (und die einzelnen darin vereinbarten Forderungen) können nur mit Zustimmung der andern Partei auf Dritte übertragen werden.
- 13.3 Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit dieser Vereinbarung im Übrigen davon nicht berührt. An deren Stelle tritt jene Bestimmung, welche die Parteien vernünftigerweise vereinbart hätten, hätten sie die Unwirksamkeit bedacht. Dies gilt auch, wenn die Vereinbarung eine Lücke enthalten sollte.
- 13.4 Änderungen der vorliegenden Vereinbarung bedürfen der einfachen Schriftform. Eine öffentliche Beurkundung ist nur erforderlich, wo diese vom Gesetz zwingend vorgeschrieben ist.

14. Anwendbares Recht / Gerichtsstand

- 14.1 Diese Vereinbarung untersteht materiellem Schweizer Recht.
- 14.2 Gerichtsstand ist Zürich.



Für die Radio- und Fernsehgenossenschaft Zürich Schaffhausen (RFZ)

Zürich, 22. Dezember 2020



Barbara Meili



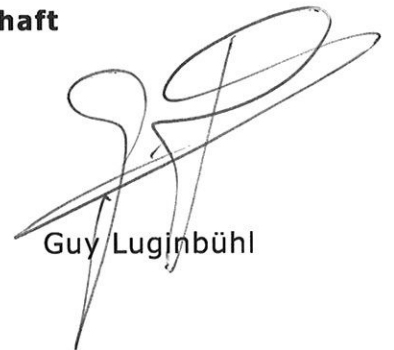
Werner Marti

Für die Schweizerische Radio- und Fernsehgesellschaft

Zürich, 22. Dezember 2020



Daniel Stoller



Guy Luginbühl



Rückgabevereinbarung

zwischen

Radio- und Fernsehgenossenschaft Zürich Schaffhausen (RFZ)

Brunnenhofstrasse 20/22, 8057 Zürich

("RFZ")

und

Schweizerische Radio- und Fernsehgesellschaft,

Giacomettistrasse 1, Postfach, 3000 Bern 16

("SRG")

(beide auch "Partei/en")

betreffend

Rückgabe des Standorts Radiostudio Zürich, Brunnenhofstrasse 20 / 22 und 30, 8057 Zürich

Präambel

Die Parteien haben eine öffentlich beurkundete Vereinbarung zur vorzeitigen Aufhebung des der SRG von der RFZ gewährten Baurechts auf dem Areal "Brunnenhof" abgeschlossen ("Aufhebungsvereinbarung").

Der Zeitpunkt der Löschung des Baurechts hängt von einer Reihe von Bedingungen ab und richtet sich nach der Aufhebungsvereinbarung.

Mit der Löschung des Baurechts gehen Gebäude und deren Anlagen (Kat. Nr. UN 4353) per Rückgabedatum in das Eigentum der RFZ über. Die RFZ hat mit der Stadt Zürich vereinbart, diese Gebäude und Anlagen in der Folge der Stadt Zürich im Baurecht weiter zu übertragen. Der Vollzug dieses neuen Baurechtsvertrags hängt wiederum von einer Reihe von Bedingungen ab, so insbesondere der Zustimmung durch den Zürcher Souverän.

Die Stadt Zürich plant, die Liegenschaften für ihre Zwecke dienlich umzunutzen und in der Folge zu einem Schulhaus umzubauen. Zwischenzeitlich (direkt nach dem Abgabetermin der SRG und dem Auszug von SRF) ist geplant, dass die Stadt Zürich die Liegenschaft von der RFZ mietet. Die Rückgabevereinbarung berücksichtigt dieses Vorhaben insofern, als dass die Gebäude bis zur definitiven Umnutzung resp. bis zum Umbau zwischengenutzt werden und dass bei den geplanten Umbauten grosse Teile des Grundausbau und des Mieterausbaus erneuert oder ersetzt werden.

Für die Rückgabe der Gebäudeflächen und Anlagen wird im Grundsatz alles **demontiert** und **geleert**, was für den bisherigen **Nutzen von Radio und Fernsehen** installiert wurde. Dies umfasst aber **nicht** die als **Radio- und Produktionsstudios und Regien** ausgestalteten Räume selber. Die Nutzung und der Betrieb des allgemeinen Gebäudes und der technischen Anlagen soll (im Sinne der vorübergehenden Zwischennutzung durch die Stadt Zürich) aber weiterhin sichergestellt werden, weshalb diese Installationen und Anlagen bestehen und in Funktion bleiben sollen. Die Detailregelung ist zwischen SRG/SRF und der Stadt Zürich (bei Bedarf auch im Beisein der RFZ) auf Basis der vorliegenden Vereinbarung (und gemäss der Rückbauten nach BKP-Gliederung (GAB / MAB / NUB)) zu definieren und im Rahmen der Rückgabe im Protokoll festzuhalten.

Die vorliegende Vereinbarung regelt die Einzelheiten zur Räumung und Übergabe der oben genannten Liegenschaft.

Inhaltsverzeichnis:

1. Räumung (entfernte/verbleibende Anlagen und Einrichtungen)
2. Reinigung
3. Instandstellung
4. Serviceverträge/Mietverträge
5. Dokumentationen
6. Rückgabeprotokoll/Vorabnahme
7. Schliessanlage
8. Kostenübernahme

Anhang: Abkürzungsverzeichnis

1. Räumung (entfernte/verbleibende Anlagen und Einrichtungen)

- Zum Zeitpunkt der Übergabe **entfernte Anlagen und Einrichtungen**: Die SRG ist dafür besorgt, dass sämtliches Mobiliar im Gebäude (inkl. aktuell vermietete Flächen) vollständig geräumt ist. Das heisst konkret:
 - Produktionsmobiliar und Produktionsgerätschaften inkl. Verkabelung
 - Bürotische und -stühle, Korpusse, Büromaterialien und persönliche Gegenstände der Mitarbeiter
 - Lagergestelle und Schränke
 - Stehlampen oder abgehängte Leuchten, wo diese nicht der Grundbeleuchtung dienen
 - Aktive Komponenten des IT-Netzwerkes (Hardware)
 - Pflanzen
 - Compactus-Archivanlagen
 - Sicherheitstechnische Anlagen, u.a. Zutrittskontrolle, Kamera- und Videosystem
 - Signaletik (Gebäude- und Raumbeschriftungen)
 - Sanitärausstattungen der Nass- und Toilettenräume (Handtuch, Seife etc.)
 - Einrichtungen Abfallentsorgungen (Container, Mulden etc.)
 - Postverteilanlage
 - Zivilschutzeinbauten (wo nicht für die Zwischennutzung nötig)
 - Sitzungszimmertrennwand im EG
 - Kleininventar des Personalrestaurants

- **Verbleibende Anlagen** oder Teile davon:
 - Elektroverteilanlagen sowie deren Zu- und Abgangsleitungen von:
 - Hauptverteilung
 - Traktverteilungen
 - Etagenverteilungen
 - Steuerverteilungen
 - Sämtliche Elektrotrassen
 - Sämtliche Elektroinstallationen
 - Eingebaute Decken- und Wandbeleuchtungen (Grundbeleuchtung)
 - IT-Verkabelung (Stockwerkverteilungen bis zu Bodendosen und Kabelkanälen)
 - Notbeleuchtungsanlagen, Sicherheitsleuchten
 - USV-Anlagen, inklusive Batterieanlagen
 - Notstrom-/Netzersatz-Anlage
 - Dieseltank inkl. Leitungen/Pumpen
 - Brandmelde- und Löschanlagen (inklusive aller Brandfallsteuerungen)
 - RWA/RDA
 - Schliessanlage (Zylinder)
 - Wasseraufbereitungsanlage
 - Raumkühlanlagen CTA (Innen- und Ausseneinheiten)
 - Lüftungsanlagen inkl. Luftkompressor
 - Klimakälte
 - Gewerbliche Kälte (stillgelegt)
 - Heizungsanlage
 - Liftanlagen
 - Fühler und Aktoren der Gebäudeleitsysteme
 - Kücheneinrichtungen des Personalrestaurants ohne Kleininventar
 - Teeküche im Erdgeschoss ohne Kleininventar

WM

- Sämtliche Boden-, Decken- und Wandbeläge (auch Akustikmassnahmen in Studios, Sitzungszimmern, Aufenthaltsbereichen)
- Tor- und Barrierenanlagen
- Dreh- und Schiebetüren
- Hebebühnen
- Kunst am Bau (wo zum Gebäude gehörend oder nicht zerstörungsfrei entfernbar)
- Empfangsbereich/Desk
- MSRL-Komponenten wie PC, Drucker, Server, Bildschirme etc. (wo für die Zwischennutzung sinnvoll resp. notwendig)
- PV-Anlage auf dem Dach

Die im Gebäude verbleibenden Anlagen gehen per Rückgabedatum ins Eigentum der RFZ über und sind mit der in der Aufhebungsvereinbarung vereinbarten Heimfallentschädigung vollumfänglich abgegolten.

2. Reinigung

Die Räumlichkeiten sind in «besenreinem Zustand» (gemäss Definition SVIT Basel) zurückgegeben.

3. Instandstellung

Bis zur Abgabe der Liegenschaft werden nur noch zwingend nötige (Recht/Sicherheit/Betrieb) Instandstellungen getätigt. Die SRG ist jedoch dafür besorgt, dass die verbleibenden Installationen per Datum der Rückgabe (in Absprache mit RFZ und der Stadt Zürich) bei Bedarf fachgerecht stillgelegt sind. Dies betrifft u.a.:

- Stromlieferung
- Sirenenanlage (Evakuierung)
- Notstrom- resp. Netzersatzanlage
- Alarmübermittlungsanlagen BMA/TUS
- Inhouse-Mobilfunkantenne (Sunrise)
- Elektroinstallation Sicherheitsnachweis (SiNa)

Die gesetzlich geforderten Nachweise (SiNa) werden durch die SRG spätestens bis zur Übergabe des Objektes erbracht.

4. Serviceverträge/Mietverträge

Die vorhandenen Vertragsverhältnisse für Service- und Dienstleistungsaufwände der Anlagen werden ebenfalls per Rückgabedatum von Seite SRG/SRF gekündigt.

5. Dokumentationen

Die SRG wird im Zuge der bereits vor Unterzeichnung der BR-Verträge begonnenen Heure Fixe mit Planern, SRG/SRF, RFZ und der Stadt Zürich sukzessive die jeweils nötigen und vorhandenen Planunterlagen und Dokumente zum Objekt Brunnenhof abgeben. Dies erfolgt in der jeweils vorhandenen Form (Datei, Papier, Originalplan, Dossier, Gebäudedokumentationen, Betriebs- und Wartungsanleitungen etc.) und wird vom Generalplanerteam Spillmann Echsle dokumentiert und zentral für alle Beteiligten abgelegt. Per Datum der Rückgabe werden die übrigen Dokumente im Rahmen der protokollierten Übergabe abgegeben.

6. Rückgabeprotokoll/ Vorabnahme

Im Verlaufe des dritten Quartals 2022 wird durch Vertreter von RFZ und SRG/SRF im Beisein von Vertretern der Stadt Zürich eine Vorabnahme mit Protokoll vollzogen. Die drei Parteien füllen am Tag der Rückgabe ein Abnahmeprotokoll aus, das den Zustand der Liegenschaft festhält. Alle Parteien unterzeichnen das Protokoll zwecks gegenseitiger Anerkennung.

7. Schliessanlage

Die Zylinder-Schliessanlage wird am Rückgabedatum übergeben. Die SRG ist im Vorfeld dafür zuständig, dass sämtliche Mitarbeitenden und Lieferanten ihre Schlüssel abgeben und Verluste deklariert sind.

8. Kostenübernahme

Die Kosten der in diesem Dokument vereinbarten Arbeiten, die vor dem Rückgabedatum durch die SRG ausgeführt werden müssen, gehen zu Lasten von SRG/SRF.

Four handwritten signatures in blue ink are visible at the bottom of the page. From left to right, they appear to be: a stylized 'B', a signature that looks like 'J', a signature that looks like 'WM', and a signature that looks like 'EM'.

Unterschriften

Zürich, 22. Dezember 2020

Baurechtsnehmerin:


Schweizerische Radio- und Fernsehgesellschaft


Daniel Stoller, Leiter Immobilien SRG


Guy Luginbühl, CFO SRF

Baurechtsgeberin:

**Radio- und Fernsehgenossenschaft
Zürich Schaffhausen (RFZ)**


Barbara Meili, Präsidentin RFZ


Werner Marti, Vizepräsident RFZ

Anhang: Abkürzungsverzeichnis zur Rückgabvereinbarung

BR	Baurecht
BKP	Baukostenplan
BMA	Brandmeldeanlage
CFO	Chief Financial Officer
CTA	Firma CTA
EG	Erdgeschoss
GAB	Grundausbau
IT	Informationstechnik
MAB	Mieterausbau
MSRL	Mess-, Steuer-, Regel-, Leitsystem
NUB	Nutzer ausbau
PC	Personal Computer
PV-Anlage	Photovoltaik-Anlage
RDA	Rauchschutzdruckanlage
RFZ	Radio- und Fernsehgenossenschaft Zürich Schaffhausen
RWA	Rauch-/Wärmeabzugsanlage
SiNa	Sicherheitsnachweis
SRF	SRF Schweizer Radio und Fernsehen, Zweigniederlassung der Schweizerischen Radio und Fernsehgesellschaft
SRG	Schweizerische Radio- und Fernsehgesellschaft
SVIT	Schweizer Verband der Immobilienwirtschaft
TUS	Firma TUS / Telekommunikation und Sicherheit
USV-Anlagen	Notstrom-Versorgungsanlage



Diese Urkunde - Aufhebungsvereinbarung in Verbindung mit der beigehefteten Rückgabvereinbarung - enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist von den in der Urkunde genannten erschienenen Personen gelesen, als richtig anerkannt und unterzeichnet worden.

Zürich, 22. Dezember 2020, 14.10h

NOTARIAT UNTERSTRASS-ZÜRICH



Peter Hofer, Notariatsassistent

