

Am 22. Dezember 2020

Öffentliche Beurkundung

## BAURECHTSVERTRAG

zwischen der

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

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,

«Grundeigentümerin»

und

**Stadt Zürich**, Immobilien, Amtshaus III/ Lindenhofstrasse 21, Postfach, 8021 Zürich, mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch:

Frau Jennifer Dreyer, geb. 24.02.1974, von Fällanden ZH, in Fällanden, Bereichsleiterin Schulbauten / Stv. Direktorin

«Bauberechtigte»

B. Meili W. Marti J. Dreyer

## Vorbemerkungen

SRG/SRF ist aktuell noch Baurechtsnehmerin (von RFZ) und Eigentümerin des Radiostudios Brunnenhof im Quartier Unterstrass. Die Studios werden ins Gebiet Leutschenbach auf das Areal des Fernsehens verlegt; der bestehende Baurechtsvertrag wird vorzeitig einvernehmlich aufgehoben; und RFZ als Landeigentümerin und - nach der Aufhebung des bestehenden Baurechtsvertrages - auch als Eigentümerin der Gebäude suchte einen neuen Nutzer für die Immobilie, vorzugsweise im Bereich «Service Public».

Die Bauberechtigte plant in den bestehenden Gebäudeteilen eine städtische Sekundarschule. Neben Klassenzimmern für die 24 Schulklassen sind Gruppenräume, Spezialzimmer für Handarbeit, Werken, Naturkunde und Schulküchen sowie Büros und Teamzimmer geplant. Des Weiteren sollen Betreuungs- und Verpflegungsflächen sowie zwei Sporthallen realisiert werden. Zusätzlich sollen rund 10 Prozent der Nutzflächen für ein Musikzentrum des Musikkonservatoriums Zürich und Kulturnutzungen (Stadt und Dritte) eingesetzt werden.

Für die Zeit zwischen dem Auszug des Radiostudios und dem Vollzug dieses Vertrages übernimmt die Stadt die Gebäude im Sinne einer Zwischennutzung mittels separaten, ebenfalls heute unterzeichneten Mietvertrags.

## 1. BAURECHTSDIENSTBARKEIT

Die Grundeigentümerin bestellt ein selbständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht im Sinne des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB), das mit folgendem Wortlaut als Personaldienstbarkeit zugunsten der Bauberechtigten und zu lasten des nachbezeichneten Grundstückes im Grundbuch einzutragen und als Grundstück im Grundbuch aufzunehmen ist:

### 1.1. Personaldienstbarkeit

**«Selbständiges und dauerndes Baurecht für beliebige Bauten mit überwiegend öffentlicher Nutzung**

zugunsten der Bauberechtigten

RU WM JH

zulasten Kat.-Nr. UN4353

### **Inhalt und Umfang**

Die jeweilige Eigentümerin des belasteten Grundstücks gestattet der Bauberechtigten im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie der vertraglichen Vereinbarungen, die auf dem belasteten Grundstück bestehenden Bauten zu übernehmen, bauliche Änderungen (Um-, Aus- und Neubau) vorzunehmen und fortbestehen zu lassen.

Die Nutzflächen auf dem mit der Baurechtsdienstbarkeit belasteten Grundstück sind überwiegend, d.h. mit einem Anteil von minimal 75 (fünfundsiebzig) Prozent, für Nutzungen im Bereich des «Service public» bzw. der öffentlichen Aufgabenerfüllung – Bildung und Schule, Gesundheit und Pflege, öffentliche Verwaltung, Quartiersversorgung (inkl. Detailhandel) o.ä. – einzusetzen. Die restlichen Nutzflächen sind frei nutzbar.

Die Bauberechtigte ist befugt, die nicht überbaute Baurechtsfläche als Umgebung zu gestalten und zu benützen.

### **Dauer**

Das Baurecht dauert 50 Jahre von der Grundbucheintragung an gerechnet.»

### **Aufnahme des Baurechtes als Grundstück**

Dieses Baurecht ist gleichzeitig mit der Eintragung der Dienstbarkeit als Grundstück im Grundbuch aufzunehmen, mit der Bauberechtigten als Eigentümerin.

### **Hinweise**

- Option auf Baurechtsverlängerung vgl. Ziff. 5.15 der weiteren Bestimmungen.
- Einschränkungen betreffend Denkmalpflege vgl. Ziff. 5.5 der weiteren Bestimmungen.

RM WM Jdx

## 1.2. Beschrieb des mit dem Baurecht belasteten Grundstücks

### Im Stadtquartier Zürich-Unterstrass

Grundbuch Blatt 2132, Liegenschaft, Kataster UN4353, EGRID CH179170109963, Im fallenden Brunnenhof

#### Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster UN4353, EGRID CH179170109963, Im fallenden Brunnenhof, Plan UN27

8868 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

#### Gebäude:

- Gebäude öffentlich, Nr. 27601934, Brunnenhofweg 30 651 m<sup>2</sup>
- Gebäude öffentlich, Nr. 27601964, Brunnenhofstrasse 22,  
Brunnenhofstrasse 20 3391 m<sup>2</sup>
- Unterirdisches Gebäude, Nr. n.n.

#### Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude 4042 m<sup>2</sup>
- Trottoir 14 m<sup>2</sup>
- befestigte Fläche 2531 m<sup>2</sup>
- Gartenanlage 2281 m<sup>2</sup>

Lagefixpunkt: 10915286

#### Anmerkungen

- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Nr. 410: § 48 des Baugesetzes  
EREID CH5684-0000-0014-77975
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung §§ 68 und 148 des Baugesetzes, Art. 25, 28 und 53 der Bauordnung der Stadt Zürich  
dat. 30.11.1966, Beleg 377, EREID CH5684-0000-0014-78067
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung § 149 des Baugesetzes  
dat. 30.11.1966, Beleg 379, EREID CH5684-0000-0014-78168
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung § 3 der kant. Triangulationsverordnung  
dat. 22.11.1971, Beleg 585, EREID CH5684-0000-0014-78269

#### Dienstbarkeiten

- Recht / Grunddienstbarkeit  
Nebendolenanlage  
zulasten Grundbuch Blatt 1431, Kataster UN4088, EGRID CH467199919978, Zürich-Unterstrass  
dat. 12.08.1932, Beleg GP 31, 308, EREID CH5684-0000-0017-98779

*RU WM Jd*

- Last / Personaldienstbarkeit  
Leitungsbaurecht für Fernwärmeleitungen  
zugunsten Stadt Zürich  
dat. 08.04.1991, Beleg 66, EREID CH5684-0000-0017-98476
- Last / Personaldienstbarkeit  
Veränderungsverbot  
zugunsten Stadt Zürich  
dat. 04.02.1999, Beleg 22, EREID CH5684-0000-0017-98072
- Last / Personaldienstbarkeit  
Veränderungsverbot  
zugunsten Stadt Zürich  
dat. 07.10.2005, Beleg 305, EREID CH5684-0000-0017-98173

### **Grenzen**

Gemäss Plan der amtlichen Vermessung.

### **Bemerkungen**

1. Den Parteien sind der Wortlaut und die Bedeutung der Anmerkungen und Dienstbarkeiten bekannt; auf eine vollständige Wiedergabe an dieser Stelle wird verzichtet.
2. Das derzeit auf dem belasteten Grundstück eingetragene Baurecht (EREID CH5684-0000-0017-97980) mitsamt allen damit im Zusammenhang stehenden Einträgen (Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundpfandrecht [Sicherung Baurechtszins]) und Bemerkung auf dem Baurechtsgrundstück und/oder baurechtsbelasteten Grundstück sowie sämtliche auf dem baurechtsbelasteten Grundstück lastenden Grundpfandrechte (ebenso allfällige bis zum grundbuchlichen Vollzug dieses Baurechtsvertrages neu eingetragenen Grundpfandrechte) mitsamt damit verbundenen Vormerkungen und Bemerkungen sind durch die Grundeigentümerin vor dem grundbuchlichen Vollzug dieses Baurechtsvertrages zu löschen (entsprechende Einträge, Grundpfandrechte und Bemerkungen laut Grundbuch; vgl. auch Ziff. 7.1 der weiteren Bestimmungen).

BU

WM Jch

## 2. BEENDIGUNG DES BAURECHTSVERHÄLTNISSSES

### 2.1. Ordentlicher Heimfall

Auf den Zeitpunkt des Ablaufs des Baurechts gehen die durch die Bauberechtigte umgebauten und allenfalls neu erstellten Bauten und Anlagen in das Eigentum der Grundeigentümerin über. Die Entschädigung beträgt 75 % des dannzumaligen Verkehrswerts der Bauten und Anlagen.

Der Verkehrswert ist nach anerkannter Schätzungspraxis zu ermitteln, insbesondere unter Berücksichtigung von Altersentwertung, Zeitgemässheit der Bauweise und der weiteren Verwendbarkeit.

Können sich die Parteien über die Heimfallsentschädigung nicht innert drei Monaten einigen, ist diese mittels eines gleichlautenden Schätzungsauftrags durch zwei gemeinsam zu bestimmende Fachpersonen/-institutionen definitiv festzulegen. Jede hat eine eigene Bewertung vorzunehmen; massgebend ist das arithmetische Mittel.

Sollte innert drei Monaten keine Verständigung möglich sein bzw. liegt innert sechs Monaten seit der Auftragserteilung kein Resultat vor, wird die Angelegenheit auf Verlangen einer Partei im Sinne von Ziff. 5.16 dem Schiedsgericht übertragen.

### 2.2. Vorzeitiger Heimfall

Für den vorzeitigen Heimfall gelten die zwingenden gesetzlichen Vorschriften der Art. 779f–h ZGB.

Bevor die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall durch Übertragung des Baurechts an sie verlangen kann, hat sie die Baurechtsberechtigte schriftlich zu mahnen und ihr dabei den vorzeitigen Heimfall anzudrohen.

BU

WM Ja

### 3. BAURECHTSZINS

#### 3.1. Erstmalige Festsetzung

Der jährliche Baurechtszins basiert auf einem anfänglichen Landwert von Fr. 16'800'000.– für die mit dem Baurecht belasteten Grundstücke.

Der Baurechtszins wird bei einem anfänglichen Baurechtszinssatz von 2.5 % auf

**Fr. 420'000.– pro Jahr**

festgesetzt.

Er ist im Voraus in vierteljährlichen Raten je am 1. Januar, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober zu bezahlen.

Die Zinspflicht beginnt nach erfolgter Grundbucheintragung am folgenden Monatsersten.

Während den ersten zwei Jahren (Bauzeit) ist der jährliche Baurechtszins reduziert und beträgt Fr. 320'000.– pro Jahr.

Nach Ablauf der ersten 5 Jahre werden Landwert bzw. Baurechtszins alle 5 Jahre gemäss nachstehender Regelung Ziff. 3.2 f. angepasst.

#### 3.2. Anpassung Landwert an die Teuerung

Der Landwert gemäss Ziff. 3.1 entspricht dem Punktestand des Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) im Zeitpunkt des Vertragsvollzugs.

Dieser Landwert wird bei der jeweils 5-jährlichen Anpassung des Baurechtszinses um 80 % der Veränderung des LIK seit der erstmaligen bzw. letztmaligen Festsetzung angepasst.

#### 3.3. Anpassung Baurechtszinssatz

Der massgebliche Baurechtszinssatz wird wie folgt festgesetzt:

Hypothekarischer Referenzzinssatz im Mietrecht (Referenzzinssatz) zuzüglich eines Zuschlags von 1 %.

BU WM Jo

Zudem gilt:

- Der minimale Baurechtszinssatz beträgt unabhängig der Höhe des Referenzzinssatzes 2.5 %
- Ab einem Referenzzinssatz von 5 % oder höher, entfällt der 1%-Zuschlag.

Bei der periodischen Baurechtszinsanpassung gilt jeweils der Ende November des Vorjahres massgebende Referenzzinssatz zur Bestimmung des neuen Baurechtszinssatzes.

Für den Fall, dass der erwähnte Referenzzinssatz aufgegeben werden sollte, vereinbaren die Parteien einen neuen Zinssatz, der mit dem bisher verwendeten Zinssatz vergleichbar ist.

Bezüglich Sicherstellung des Baurechtszinses wird auf Ziff. 5.12. der weiteren Bestimmungen verwiesen.

#### 4. BESTEHENDE BAUTEN UND ANLAGEN

Die Bauten und Anlagen auf dem Vertragsobjekt gehen mit der Eintragung dieses Baurechts im Grundbuch gegen Ausrichtung einer Gebäudeentschädigung in der Höhe von pauschal Fr. 24'000'000.– an die Grundeigentümerin in das Eigentum der Bauberechtigten über. Die Zahlung der Gebäudeentschädigung hat wie folgt zu erfolgen:

Fr. 1'200'000.– als Anzahlung. Diese Anzahlung ist innert 30 Tagen zu leisten, nachdem seitens der Stadt Zürich als Bauberechtigter die zuständige Instanz die kreditrechtliche Bewilligung sowie die Genehmigung der entsprechenden Budgetposition erteilt hat.

Vorgesehen ist dies im 1. Quartal 2021. Die Bauberechtigte informiert die Grundeigentümerin periodisch über den Stand.

Wird die Anzahlung nicht bis Ende Juni 2021 genehmigt, fällt der Baurechtsvertrag dahin. Die Bauberechtigte trägt

RU WM JW



in diesem Falle alle der Grundeigentümerin für diesen Vertragsabschluss entstandenen Kosten sowie alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben selber getätigten Aufwendungen. Weiter entschädigt sie die Grundeigentümerin mit einer einmaligen Zahlung von Fr. 840'000.- (Fr. achthundertvierzigtausend; entspricht dem Baurechtszins für 2 Jahre). Vgl. dazu auch Ziff. 5.19 hinten.

Fr. 22'800'000.- als Restzahlung, Valuta grundbuchlicher Vollzug dieses Vertrags, per Banküberweisung auf das Konto Nr. IBAN: CH51 0023 0230 5395 8001 U, lautend auf Radio- und Fernsehgenossenschaft Zürich Schaffhausen (RFZ), Brunnenhofstrasse 22, 8057 Zürich, bei der UBS AG, 8098 Zürich.

**Fr. 24'000'000.- Total Gebäudeentschädigung**

Anlässlich des grundbuchlichen Vollzugs dieses Vertrags hat die Bauberechtigte die notwendigen Zahlungsbelege der Grundeigentümerin zu übergeben. Die Tilgung der Gebäudeentschädigung erfolgt ohne Mitwirkung und Verantwortung des Notariats und Grundbuchamts.

## 5. WEITERE BESTIMMUNGEN

### 5.1. Besitzesantritt / Abrechnung

Der Besitzesantritt durch die Bauberechtigte in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr erfolgt mit dem grundbuchlichen Vertragsvollzug (Ziff. 7.2).

Die Parteien verzichten auf eine separate Abrechnung über laufende Einnahmen und Aufwendungen, da die Bauberechtigte bereits als Mieterin Nutzerin der Gebäude war.

RU WM JN

## 5.2. Gewährleistung

Den Parteien sind die Art. 192 bis 197 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) bekannt.

Die Bauberechtigte übernimmt das Vertragsobjekt in dem ihr bekannten heutigen Zustand bzw. im Zustand, den die Gebäude aufgrund der Mietnutzung durch die Bauberechtigte dannaunmal aufweisen.

Jegliche Gewährleistungspflicht der Grundeigentümerin für Sach- und Rechtsmängel am Vertragsobjekt wird wegbedungen, soweit nachstehend nicht eine solche ausdrücklich übernommen wird. Vorbehalten bleiben Art. 192 Abs. 3 und Art. 199 OR, wonach eine Aufhebung oder Beschränkung der Gewährleistungspflicht ungültig ist, wenn die Grundeigentümerin das Recht eines Dritten absichtlich oder Gewährsmängel arglistig verschwiegen hat.

## 5.3. Altlasten, Boden- und Gebäudebelastungen

### 5.3.1. Registereinträge

Das mit dem Baurecht belastete Grundstück UN4353 ist im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Zürich als Betriebsstandort unter den Nummern 0261/I.3504-1 und I.3504-2 mit folgendem Wortlaut registriert: Betriebsstandort, erdverlegte Tankanlagen, keine schädlichen oder lästigen Auswirkungen zu erwarten.

Zudem ist das Grundstück UN4353 im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen des Kantons Zürich eingetragen.

### 5.3.2. Vorliegende Untersuchungen

Die Parteien haben Kenntnis vom Bericht «Untersuchung Gebäudeschadstoffe mit Grobkostenschätzung» vom 7. August 2020 sowie von der Aktennotiz «Radiostudio SRF, Belastungen im Boden und Untergrund, Grobkostenschätzung» vom 31. August 2020 der Firma Friedlipartner AG, Zürich. Die Bauberechtigte ist im Besitz der entsprechenden Dokumente. Mittels Probeentnahmen wurden in den Gebäuden insbesondere Asbest- (Spritzasbest und weitere Asbestvorkommen) sowie PCP- (Polychlorierte Biphenyle), CP-

RSU WM Ja

(Chlorparaffine) und PAK- (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) Vorkommen nachgewiesen.

Sollte sich bei der Ausführung des Bauvorhabens ergeben, dass nebst den bekannten Belastungen noch weiteres belastetes Material vorhanden ist, das speziell behandelt bzw. entsorgt werden muss, ist die Grundeigentümerin umgehend schriftlich zu benachrichtigen.

#### 5.3.3. Bereinigung und Kostentragung

Die fachgerechte Bereinigung der Belastungen erfolgt durch die Bauberechtigte im Zuge ihres Bauvorhabens.

Die Grundeigentümerin übernimmt diese belastungsbedingten Kosten inkl. Mehrwertsteuer (einschliesslich Kosten der Untersuchung), die sich aus der notwendigen Bereinigung des Standorts einschliesslich der Schadstoffbelastungen in den übertragenen Gebäuden ergeben, auch wenn nach dem Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz), der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlastenverordnung) oder allenfalls weiterer massgebenden eidgenössischen oder kantonalen Erlassen eine andere Kostentragung festgestellt oder festgelegt wird. Dazu zählen insbesondere Kosten Dritter für Untersuchung, Überwachung, Sanierung und Entsorgung.

Die Baurechtsberechtigte übernimmt von den belastungsbedingten Kosten einen Anteil von 50 Prozent, aber höchstens Fr. 250'000.– (inkl. Mehrwertsteuer) und bezahlt diesen Betrag der Grundeigentümerin nach erfolgter Bereinigung der Altlasten.

Die sogenannten Ohnehin-Kosten (z. B. Aushub und Wegtransport, Rückbau der bestehenden Gebäude, Baustelleneinrichtungen samt entsprechenden Honoraranteilen) sind von der Bauberechtigten zu tragen.

#### 5.3.4. Vorgehen

Das Bereinigungs- bzw. Sanierungskonzept, einschliesslich allfälliger späterer Änderungen, ist in Absprache mit der Grundeigentümerin zu wählen.

RH W.M.Jd

Für die Ausarbeitung des Konzepts und dessen Umsetzung sind pro Auftrag in der Regel drei Offerten einzuholen. Die Vergabe bedarf der Zustimmung der Grundeigentümerin.

Die Grundeigentümerin kann verlangen, dass anstelle einer Totalsanierung nur die dannzumal geltenden gesetzlichen Mindestvorgaben eingehalten werden und möglichst viel belastetes Material an Ort und Stelle belassen wird.

Die Projektorganisation ist so festzulegen, dass die Grundeigentümerin sowohl die Bereinigung als auch den Zahlungsverkehr jederzeit überwachen und allenfalls notwendige Anweisungen an alle mit der Bereinigung betrauten Personen/Firmen erteilen kann. Zudem hat sie Einblick in alle relevanten Unterlagen und Belege. Die Bauberechtigte sorgt dafür, dass die Adressierung der Rechnungen (Mehrwertsteuer), die Rechnungskontrolle, die Projektbuchhaltung und die Erstellung der erforderlichen Bauabrechnung ordnungsgemäss erfolgen.

#### **5.4. Projektentwicklung und Baueingabe**

Sämtliche bei der Bauberechtigten entstehenden Planungskosten gehen zu deren Lasten. Dies gilt auch im Falle einer Nichtgenehmigung dieses Baurechtsvertrags durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich (vgl. Ziff. 7.1).

Die Bauberechtigte kann bereits vor Vollzug dieses Vertrags auf eigenes Risiko ein Bauprojekt ausarbeiten, alle Vorkehrungen (Bodensondierungen, Baugespann, Baugesuch, etc.) zur Erlangung der erforderlichen (Bau-)Bewilligungen treffen und ein entsprechendes Baugesuch beim Amt für Baubewilligungen einreichen.

#### **5.5. Denkmalpflege**

Die Bauberechtigte hat Kenntnis von den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen und den bestehenden Dienstbarkeiten (EREID CH5684-0000-0017-98072 und EREID CH5684-0000-0017-98173) in Bezug auf den Denkmalschutz der bestehenden Gebäude und übernimmt als Alleinschuldnerin die Verpflichtungen aus sämtlichen damit verbundenen Schutzverträgen, insbesondere den zwei Unterschutzstellungsverträgen betreffend die Bauten

RU W/M Jod

auf den Grundstücken UN4353 (Verwaltungsrechtlicher Vertrag vom 18. Juni/26. Juli 1997 und Verwaltungsrechtlicher Vertrag vom 8. November 2004/20. Januar 2005).

## **5.6. Aufhebung des Baurechtsvertrags und Folgen**

- 5.6.1. Kann der Baurechtsvertrag nicht im Grundbuch eingetragen werden, trägt die Bauberechtigte sämtliche aufgelaufenen Projektentwicklungskosten.
- 5.6.2. Hat die Bauberechtigte die Gründe zu vertreten oder wird der Baurechtsvertrag von der zuständigen städtischen Genehmigungsinstanz nicht genehmigt, hat die Grundeigentümerin Anspruch auf eine Konventionalstrafe gemäss Ziff. 5.19.
- 5.6.3. Die Bauberechtigte ist verpflichtet, sich um die Erlangung einer rechtskräftigen Baubewilligung zu bemühen. Ist dies trotz Ausschöpfung von Rechtsmitteln und Vergleichsbemühungen nicht innert 5 Jahre seit der rechtskräftigen Vertragsgenehmigung (Volksabstimmung) möglich, hat jede Vertragspartei das Recht, die entschädigungslose Aufhebung des Vertrags zu verlangen, wobei seitens der Bauberechtigten der/die Vorstehende des Hochbaudepartements zuständig ist.
- 5.6.4. Wird der Baurechtsvertrag aus irgendwelchen Gründen nicht innert 5 Jahren seit der Vertragsbeurkundung im Grundbuch eingetragen, kann jede Partei dessen Aufhebung verlangen, wobei seitens der Bauberechtigten der/die Vorstehende des Hochbaudepartements zuständig ist (Kostenfolgen vgl. Ziff. 5.6.1 und 5.6.2).

## **5.7. Abgaben / Haftung**

Die Bauberechtigte trägt alle mit den Bauten und Anlagen und dem Baurecht verbundenen öffentlich- und privatrechtlichen Verpflichtungen.

Werden Steuern und Abgaben (inkl. Meteorwassergebühren), die das Baurechtsgrundstück betreffen, bei der Grundeigentümerin erhoben, so hat die

RU W/M 90

Bauberechtigte dieser in vollem Umfang Ersatz zu leisten. Steuern und Abgaben, die sich auf den mit dem Baurecht belasteten Boden allein beziehen, werden von der Grundeigentümerin getragen.

Die Bauberechtigte übernimmt die gesetzliche Haftung (Werk- und Grundeigentümerhaftung) bezüglich der Bauten und Anlagen und des baurechtsbelasteten Grundstücks. Wird die Grundeigentümerin von einem Dritten belangt (z. B. gestützt auf Art. 679 und 684 ZGB oder Art. 58 OR), so steht ihr in vollem Ausmass der Rückgriff auf die Bauberechtigte zu. Sofern die Grundeigentümerin es verlangt, ist die Bauberechtigte verpflichtet, einen gegen die Erstgenannte erhobenen Prozess auf eigene Kosten und Gefahr zu führen. Dagegen steht der Bauberechtigten, sofern diese von einem Dritten direkt belangt wird, keinerlei Rückgriff auf die Grundeigentümerin zu.

Die Grundeigentümerin ist nicht berechtigt, ohne Einwilligung der Bauberechtigten gerichtliche Klagen anzuerkennen oder Vergleiche abzuschliessen, die die Bauberechtigte belasten.

#### **5.8. Miet- und Pachtverträge**

Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR).

Die Grundeigentümerin bestätigt, dass für das Vertragsobjekt weder Mietverträge noch Pachtverträge bestehen, mit Ausnahme von Plakatwänden, die an die APG/SGA vermietet sind. Die Grundeigentümerin kündigt den Mietvertrag mit APG/SGA auf den Zeitpunkt des Vollzugs dieses Baurechtsvertrages (Eintragung im Grundbuch).

#### **5.9. Versicherungsverträge**

Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Private Schaden- und Haftpflichtversicherungen gehen auf die erwerbende Partei über, sofern sie nicht innert 30 Tagen, von der Eigentumsübertragung an gerechnet, den Versicherungsgesellschaften schriftlich mitteilt, sie lehne den Übergang ab.

RN W M J

Die Grundeigentümerin erklärt, dass keine privaten Schaden- und Haftpflichtversicherungen bestehen.

Die obligatorische Versicherung bei der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich für Feuer- und Elementarschäden geht von Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei bzw. die Bauberechtigte über.

#### **5.10. Unterhaltsverpflichtung**

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die Bauten und Anlagen sowie den Umschwung während der Dauer des Baurechts ordnungsgemäss zu unterhalten.

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die Bauten und Anlagen sowie den Umschwung auf ihren baulichen Zustand hin periodisch zu prüfen. Zu diesem Zweck wird den Organen der Grundeigentümerin ein entsprechendes Zutrittsrecht zu den Bauten und Anlagen sowie dem Umschwung eingeräumt, das im jeweiligen Einvernehmen mit der Bauberechtigten ausgeübt werden kann.

#### **5.11. Vorkaufsrechte**

Hinsichtlich der sowohl der Grundeigentümerin als auch der Bauberechtigten im Sinne von Art. 682 ZGB zustehenden Vorkaufsrechte wird folgendes vereinbart:

##### **5.11.1. Vorkaufsrecht der Bauberechtigten**

Die Bauberechtigte ist berechtigt, das Vorkaufsrecht zu dem von dritter Seite angebotenen Preis im Sinne von Art. 681 ZGB auszuüben.

Für die Ausübung des Vorkaufsrechtes wird der Bauberechtigten eine Frist von 12 Monaten, gerechnet vom Empfang der nach Art. 681a ZGB zu erlassenden Mitteilung an, eingeräumt. Der Verzicht auf eine Ausübung erfolgt durch den/die Vorstehende(n) des Hochbaudepartements.

BM WM ja

### 5.11.2. Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, das Vorkaufsrecht zu dem von dritter Seite angebotenen Preis im Sinne von Art. 681 ZGB auszuüben. Für die Ausübung des Vorkaufsrechtes steht ihr eine Frist von 12 Monaten zu.

Die Änderung zum gesetzlichen Vorkaufsrecht ist sowohl auf dem baurechtsbelasteten Grundstück als auch beim Baurechtsgrundstück **vorzumerken**.

### 5.12. Sicherstellung des Baurechtszinses

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und aller aus dem Baurechtsvertrag entstehenden Verpflichtungen bestellt die Bauberechtigte zugunsten der Grundeigentümerin und zulasten des Baurechtsgrundstücks eine Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) im Höchstbetrag von Fr. 1'260'000.—. Diese wird an erster Pfandstelle errichtet.

Diese Grundpfandverschreibung ist anlässlich des grundbuchlichen Vollzugs des Baurechtsvertrags zulasten des Baurechtsgrundstücks im Grundbuch einzutragen.

### 5.13. Rechtseinräumungen an Dritte

Alle Rechtseinräumungen an Dritte, die über den in diesem Vertrag beschriebenen Umfang des Baurechts hinausgehen (z. B. Zulassung von Erdankern, Einräumung von Dienstbarkeiten), fallen in die Zuständigkeit der Grundeigentümerin.

Die Einräumung von Unterbaurechten bedarf der vorgängigen Zustimmung der Grundeigentümerin; diese kann die Zustimmung nur aus wichtigen Gründen (z. B. Verletzung von öffentlichen Interessen) verweigern.

### 5.14. Gegenseitige Rechtseinräumungen

Sofern die von der Bauberechtigten beabsichtigten Bauvorhaben Grundbucheintragungen zulasten des baurechtsbelasteten Grundstücks erfor-

Ru W/M Ja



dern (z. B. öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen), ist die Grundeigentümerin bereit, die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch entschädigungslos vorzunehmen und zu dulden.

Die Parteien verpflichten sich gegenseitig, die im Zusammenhang mit allfälligen baulichen Veränderungen erforderlichen Rechtseinräumungen entschädigungslos zu gewähren und diese auf Begehren einer Partei als Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen. Die Kosten für die Erstellung von Anlagen trägt der jeweilige Verursacher bzw. künftige Nutzer. Die Unterhaltskosten für gemeinsam benützte Anlagen werden im Verhältnis des Interesses getragen.

#### **5.15. Zwei Optionen der Bauberechtigten auf Verlängerung des Baurechts um jeweils 25 Jahre**

Zur erstmaligen Verlängerung des Baurechts hat die Bauberechtigte jederzeit das Recht, eine Option von 25 Jahren zu den Konditionen dieses Vertrags auszuüben. Bei unbenützter Optionsausübung oder Ablauf erlischt das Baurecht. Die Bauberechtigte (Zuständigkeit: Vorsteher/in Hochbaudepartement) informiert die Grundeigentümerin spätestens 5 Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer schriftlich, ob sie das Baurecht verlängern will.

Die Bauberechtigte (Zuständigkeit: Vorsteher/in Hochbaudepartement) kann zudem eine zweimalige Verlängerung – schriftlich und 5 bis 10 Jahre vor Ablauf des Baurechts – um weitere 25 Jahre zu den dannzumal geltenden Vertragsbestimmungen verlangen.

Werden beide Verlängerungsoptionen von der Bauberechtigten ausgeübt, entspricht die Baurechtsdauer der gesetzlichen Höchstdauer von 100 Jahren (ZBG 779 lit. I ZBG).

Diese Verlängerungen sind jeweils vor Ablauf des Baurechtes im Grundbuch einzutragen.

#### **5.16. Salvatorische Klausel, Schiedsgericht**

Die Parteien ergänzen fehlende, unklare oder ungültige Vertragsbestimmungen einvernehmlich unter Berücksichtigung der Zweckbestimmung dieses Baurechts. Auf Seiten der Bauberechtigten ist abschliessend der/die

RM WM JA

Vorstehende des Hochbaudepartements für solche Bereinigungen zuständig.

Bei Streitigkeiten aus diesem Vertrag entscheidet ein unabhängiges Schiedsgericht mit Sitz in Zürich. Dabei gelten die Bestimmungen Art. 353 ff. der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO). Das Schiedsgericht hat aus drei Mitgliedern zu bestehen.

#### **5.17. Notariats- und Grundbuchamtskosten**

Alle mit diesem Baurechtsvertrag verbundenen Notariats- und Grundbuchamtskosten werden von den Parteien je zur Hälfte bezahlt.

#### **5.18. Übertragung des Baurechts**

Die Übertragung des Baurechts auf einen Rechtsnachfolger ist grundsätzlich möglich, bedarf aber der Zustimmung der Grundeigentümerin. Die Zustimmung darf nur aus wichtigen Gründen verweigert werden.

#### **5.19. Konventionalstrafe**

Erfüllt die Bauberechtigte den Baurechtsvertrag im Zeitraum zwischen Vertragsbeurkundung und Vertragsvollzug (Eintragung Baurecht im Grundbuch) nicht und kann das Baurecht nicht im Grundbuch eingetragen werden, so schuldet die Bauberechtigte der Grundeigentümerin eine Konventionalstrafe im Sinne von Art. 160 ff. OR (alternative Konventionalstrafe).

Wird die vereinbarte Anzahlung an die Gebäudeentschädigung von der zuständigen Instanz der Bauberechtigten nicht genehmigt und fällt der Baurechtsvertrag in der Folge dahin, beträgt die Konventionalstrafe Fr. 840'000.– zuzüglich aller bei der Grundeigentümerin für diesen Vertragsabschluss entstandenen Kosten sowie aller bei der Grundeigentümerin mit dem Vorhaben selber getätigten Aufwendungen (vgl. Ziffer 4 vorne).

Wird die Anzahlung gemäss Ziff. 4 von der zuständigen Instanz der Bauberechtigten genehmigt, aber kann der Baurechtsvertrag in der Folge aus Gründen, die die Bauberechtigte zu verantworten hat, trotzdem nicht voll-

BU W M Ja

zogen werden (z.B. Ablehnung des erforderlichen Objektkredits für den Erwerb der Gebäude und Bau der geplanten Schulanlage durch den Souverän), beträgt die Konventionalstrafe Fr. 1'200'000.-.

#### **5.20. Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen des Baurechtsvertrags**

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

### **6. WEITERE DIENSTBARKEITEN**

Weiter vereinbaren die Grundeigentümerin und die Bauberechtigte die Begründung folgender Grunddienstbarkeiten zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. UN4352 (ebenfalls im Eigentum der Grundeigentümerin) und zugunsten des Baurechtsgrundstücks:

#### **6.1. Benützungsberechtigung als Umgebungsfläche, befristet bis \* (50 Jahre von der Grundbucheintragung an gerechnet.)**

zulasten Kat.-Nr. UN4352

zugunsten Grundbuch Blatt \* (Baurechtsgrundstück)

Der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstücks hat gegenüber dem belasteten Grundstück das Benützungsberechtigung an der gesamten Grundstücksfläche als Umgebungsfläche (Rasen, Spiel- und Sitzplatz etc.) zum berechtigten Grundstück (Baurechtsgrundstück).

Der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstücks ist für die Dauer dieser Dienstbarkeit auch berechtigt, entsprechende Anlagen wie Spielplatzanlagen, Geräteschuppen etc. auf der belasteten Fläche zu erstellen und fortbestehen zu lassen. Vorbehältlich einer anderen Vereinbarung hat der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstücks vor Ablauf dieser

Bu WM J

Dienstbarkeit den ursprünglichen Zustand des belasteten Grundstücks wiederherzustellen.

Diese Dienstbarkeit ist befristet auf dieselbe Dauer wie das erwähnte Baurechtsgrundstück.

**Obligatorische Bestimmungen zur Dienstbarkeit gemäss Ziffer 6.1:**

Beabsichtigt die Bauberechtigte auch Gebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. UN4352 zu erstellen, verpflichtet sich die Grundeigentümerin, das vorliegende Benützungrecht durch eine entsprechende Baurechtsdienstbarkeit zu ersetzen und für dieselbe Dauer und mit denselben Bestimmungen wie für das Baurecht gemäss Ziffer 1 dieses Vertrages ein Baurecht zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. UN4352 und zugunsten der Bauberechtigten einzuräumen.

**6.2. Baubeschränkung, befristet bis \* (50 Jahre von der Grundbucheintragung an gerechnet.)**

zulasten Kat.-Nr. UN4352

zugunsten Grundbuch Blatt \* (Baurechtsgrundstück)

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks unterlässt es, das belastete Grundstück baulich auszunutzen.

**Obligatorische Bestimmungen zur Dienstbarkeit gemäss Ziffer 6.2:**

Die Grundeigentümerin und die Bauberechtigte vereinbaren, dass die von der belasteten Grundeigentümerin nicht ausgenutzte Fläche hiermit dem jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstücks (Baurechtsgrundstück) zur Ausnutzung abgetreten wird.

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes erklärt sich bereit, zulasten seines Grundstückes jeweils entschädigungslos eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen, sollte dies von Seiten der Baubehörde bei einer Konsumierung der abgetretenen Ausnutzung verlangt werden.

RU WM JA

**Weitere Bestimmung zu den Dienstbarkeiten gemäss Ziffern 6.1 und 6.2:**

Die Parteien sind verpflichtet, die obligatorisch wirkenden Bestimmungen zu den Dienstbarkeiten gemäss Ziffern 6.1 und 6.2 auf jeden Rechtsnachfolger im Eigentum zu überbinden, mit der Pflicht zur fortlaufenden Weiterüberbindung, mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.

**7. ERFÜLLUNGSBEDINGUNGEN UND GRUNDBUCHLICHER VOLLZUG****7.1. Erfüllungsbedingungen**

Der Abschluss dieses Baurechtsvertrags erfolgt unter folgenden Bedingungen:

- Rechtskräftige Aufhebung des aktuell noch bestehenden Baurechtsvertrages zwischen RFZ und SRG/SRF mitsamt Löschung der Baurechtsdienstbarkeit (EREID CH5684-0000-0017-97980) sowie allen damit im Zusammenhang stehenden Einträgen (Vormerkungen EREID CH5684-0000-0017-97879 und EREID CH5684-0000-0017-98981, Dienstbarkeiten EREID CH5684-0000-0016-98879, EREID CH5684-0000-0017-98274, EREID CH5684-0000-0017-98577, EREID CH5684-0000-0017-98678, EREID CH5684-0000-0017-98880, EREID CH5684-0000-0017-98375 und EREID CH5684-0000-0016-99072 sowie Grundpfandrecht [Sicherung Baurechtszins] EREID CH5684-0000-0002-70056) und Bemerkungen auf dem Baurechtsgrundstück und/oder baurechtsbelasteten Grundstück;
- Genehmigung durch die zuständigen Instanzen von RFZ (Baurechtsgeberin);
- Genehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich (Bauberechtigte);
- Rechtskräftige Bau- und Umnutzungsbewilligung für das Bauprojekt der Bauberechtigten;
- Löschung sämtlicher bestehender Grundpfandrechte (Papier-Schuldbriefe) und der damit verbundenen Vormerkungen und Bemerkungen auf dem belasteten Grundstück.

RU WM Jd

## 7.2. Grundbuchlicher Vollzug

Die Anmeldung dieses Baurechtsvertrags zur Eintragung ins Grundbuch hat innert 60 Tagen nach Erfüllung der Bedingungen gemäss Ziff. 7.1 zu erfolgen. Nach Ablauf dieser Frist befindet sich die säumige Partei in Verzug. Die erfüllungsbereite Partei hat ihr eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR zu setzen.

Übersicht über die Grundbucheintragungen auf dem Grundbuchblatt des belasteten Grundstücks:

- Baurechtsdienstbarkeit (Ziff. 1.1)
- Vormerkung Änderung zum gesetzlichen Vorkaufsrecht (Ziff. 5.11)
- Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen des Baurechtsvertrags (Ziff. 5.20)
- Weitere Dienstbarkeiten (Ziff. 6.1 und 6.2)


Übersicht über die Grundbucheintragungen auf dem Grundbuchblatt des Baurechts:

- Vormerkung Änderung zum gesetzlichen Vorkaufsrecht (Ziff. 5.11)
- Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen des Baurechtsvertrags (Ziff. 5.20)
- Weitere Dienstbarkeiten (Ziff. 6.1 und 6.2)

Zürich, 22. Dezember 2020

Für die Grundeigentümerin:

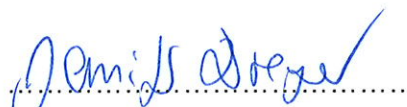
**Radio- und Fernsehgenossenschaft  
Zürich Schaffhausen (RFZ)**



Barbara Meili

Für die Bauberechtigte:

**Stadt Zürich Immobilien**



Jennifer Dreyer




Werner Marti

Diese Urkunde 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, 14.30h

**NOTARIAT UNTERSTRASS-ZÜRICH**



Peter Hofer, Notariatsassistent

