

Öffentliche Beurkundung

## Kaufvertrag

zwischen

Die **Stadt Adliswil**, CHE-114.878.423, als Alleineigentümerin,  
heute vertreten durch den Stadtrat und dieser gemäss Beschluss wiederum durch Daniel Züger, von Vorderthal SZ, in Kilchberg ZH, Leiter Liegenschaften der Stadt Adliswil,

– nachfolgend «**veräussernde Partei**» genannt –

und die

**Leutschenbach AG**, mit Sitz in Schwyz, CHE-103.888.759, c/o Treuhand- und Revisionsgesellschaft Mattig-Suter und Partner, Bahnhofstrasse 28, 6430 Schwyz, als Alleineigentümerin, heute handelnd durch

Herr Henrik Stump, von Wattwil, in Kilchberg ZH, Präsident des Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift,

– nachfolgend «**erwerbende Partei**» genannt –

betreffend **Kaufobjekt (Baufeld A, Kat.-Nr. 8327)** in der Stadt Adliswil

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung .....	3
2.	Kaufobjekt/Grundstück .....	5
3.	Kaufpreis.....	5
4.	Übergang Nutzen und Gefahr .....	5
5.	Grundbucheintragung und Eigentumsübertragung .....	6
6.	Gemeinsame Tiefgarage und Nutzungsrecht öffentliche Parkplätze .....	6
6.1.	Einleitung .....	6
6.2.	Dienstbarkeiten.....	7
7.	Gestaltung Außenraum .....	8
7.1.	Einleitung .....	8
7.2.	Dienstbarkeiten.....	9
8.	Nutzung der Bauten.....	11
9.	Bauverpflichtung .....	12
10.	Projektentwicklung und Bauausführung .....	13
11.	Bestehende Mietverhältnisse .....	14
12.	Bestehende Bauten und Anlagen.....	14
13.	Vorkaufsrecht.....	15
14.	Rückkaufsrecht.....	15
15.	Aufhebung Gewährleistung .....	16
16.	Zonenklausel und öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen .....	16
17.	Boden .....	17
18.	belastete Standorte .....	17
19.	Privatrechtliche Schadens- und Haftpflichtversicherungen.....	19
20.	Haftpflichtversicherung .....	19
21.	Landbeanspruchung durch die Stadt .....	20
22.	Regelung von Streitigkeiten.....	20
23.	Weitere Verpflichtungen und Überbindungsklausel .....	20
24.	Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland .....	20
25.	Zustimmungen und Genehmigungen .....	21
26.	Dahinfallen des Vertrages / Rücktrittsrecht .....	21
27.	Eintragungsbewilligung.....	21
28.	Vertragskosten .....	21
29.	Salvatorische Klausel .....	22
30.	Vertragsexemplare .....	22
31.	Anhänge .....	22

Volksabstimmung vom 19.05.2019

## 1. Einleitung

Im Juni 2011 hat die veräussernde Partei für das Stadthausareal eine Investorenausschreibung lanciert. Zur Entwicklung und Bebauung des Areals wurde ein geeigneter Investor gesucht. Die Ausschreibung ist auf Investorensseite auf grosses Interesse gestossen. Die veräussernde Partei konnte sich schon zu diesem Zeitpunkt vorstellen, eine Teilfläche des Areals zu verkaufen und einen Teil im Stadtbesitz zu belassen oder im Baurecht abzugeben. Dies ist auch so geschehen. Baufeld A des Stadthausareals wird verkauft, die Baufelder B1 und B2 im Baurecht abgegeben. Käuferin und Baurechtsnehmerin ist die gleiche Investorin.



Bei der Evaluation des Investors galten abgesehen vom Preisangebot die baulichen, konzeptionellen und qualitativen Aussagen sowie die Umsetzung des von der veräussernden Partei angestrebten Nutzungsprofils als massgebende Kriterien für den Vergabeentscheid. Die seitens der erwerbenden Partei in ihrem Angebot gemachten konzeptionellen und qualitativen baulichen Aussagen sowie das definierte Nutzungsprofil sind wesentlich für das künftige Bauprojekt und dessen Ausführung. Der gemeinsam erarbeitete Gestaltungsplan und der vorliegende Kaufvertrag enthalten in diesem Sinne auch Bestimmungen, die die zentralen in der Investorenausschreibung enthaltenen Punkte bezüglich angestrebter Entwicklung, Realisierung und Nutzung des Areals gewährleisten sollen.

Der vorliegende Vertrag beinhaltet den Verkauf des Baufeldes A mitsamt den erforderlichen Dienstbarkeiten und Vormerkungen sowie die Bedingungen der Übertragung des Kaufobjektes auf die erwerbende Partei.

Die Einräumung des Baurechtes an den Baufeldern B1 und B2 ist Gegenstand zweier separater Baurechtsverträge. Der Umgang mit den Schnittstellen, welche sich unter anderem auch in Zusammenhang mit dem gemeinsamen Untergeschoss und des Aussenraums ergeben, ist konsequenterweise Gegenstand aller Verträge.

Grundlage des gemeinsam erarbeiteten Gestaltungsplans (Anhang A) war das Siegerprojekt der erwerbenden Partei, nämlich das Richtprojekt des Architekturbüros von Ballmoos Krucker Architekten vom September 2011 zusammen mit der Umgebungsgestaltung der Schmid Landschaftsarchitekten vom September 2013 (siehe Anhang B).

Volksabstimmung vom 19.05.2019

## 2. Kaufobjekt/Grundstück

Die Stadt Adliswil verkauft an die Leutschenbach AG folgendes Grundstück:

Grundbuchamtskreis: Thalwil

Stadt Adliswil

Liegenschaft Kataster Nr. A:

Ca. 3488 m<sup>2</sup> Land gemäss grüner Einzeichnung im Situationsplan (vgl. Anhang C), welcher einen Bestandteil des vorliegenden Kaufvertrages bildet.

Die im Situationsplan grün eingezeichnete Fläche von ca. 3488 m<sup>2</sup> ist nach der Parzellierung als eigene Liegenschaft im Grundbuch aufzunehmen. Massgebend für den späteren Vollzug des Kaufvertrages ist das durch den Geometer bis zur Eigentumsübertragung für die zu übertragende Grundstücksfläche zu ermittelnde genaue Flächenmass mit entsprechenden Grenzen. Die Parteien erklären, die heute bezüglich dieser Fläche bestehenden, im Grundbuch aufgeführten Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten zu kennen und verzichten auf eine wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag. Die Einträge werden vor dem Vertragsvollzug bereinigt und das Vertragsobjekt nur mit den tatsächlich darauf lastenden Einträgen übertragen.

## 3. Kaufpreis

Der Kaufpreis für das Vertragsobjekt beträgt insgesamt CHF 5'478'640.00 (Franken fünf Millionen vierhundertachtundsiebzigtausendsechshundertvierzig) und ist der veräussernden Partei anlässlich Eigentumsübertragung auf das Konto IBAN CH60 0900 0000 8001 8795 6, lautend auf die Stadt Adliswil, mit dem Vermerk: Stadthausareal / Kat.-Nr. 8327 / Konto 132.8010.12) zu überweisen.

Die erwerbende Partei hat der veräussernden Partei bei der öffentlichen Beurkundung des vorliegenden Kaufvertrages ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer erstklassigen Schweizer Bank vorgelegt, wonach die Überweisung des vorgenannten Kaufpreises in Höhe von CHF 5'478'640.00 (Franken fünf Millionen vierhundertachtundsiebzigtausendsechshundertvierzig) nach der erfolgten Eigentumsübertragung ausgeführt wird.

Wird die Bank über die erfolgte Eigentumsübertragung erst nach Clearingschluss informiert, kann die Zahlung erst mit Valuta des darauffolgenden Bankwerkzeuges ausgeführt werden. Die veräussernde Partei hat daraus gegenüber der erwerbenden Partei keinen Anspruch auf Verzugszins.

Ergibt die Berechnung des genauen Flächenmasses durch den Geometer eine Differenz zu dem in diesem Vertrag genannten Flächenmass von 3488 m<sup>2</sup> für das Vertragsobjekt, hat dies sowohl bei einer Mehrfläche als auch bei einer Minderfläche keinen Einfluss auf den Kaufpreis.

Weitere Gegenleistungen siehe Ziff. 6.1 Abs. 2 sowie Ziff. 7.1 Abs. 2.

## 4. Übergang Nutzen und Gefahr

Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten mit Übergang von Nutzen und Gefahr auf die erwerbende Partei, findet auf den Tag der Anmeldung des vorliegenden Kaufvertrages beim Grundbuchamt (siehe Ziff. 5) statt.

## 5. Grundbuchanmeldung und Eigentumsübertragung

Die Abgabe der Grundbuchanmeldung für die Eigentumsübertragung am Kaufobjekt hat innert 60 Tagen nach Eintritt der letzten der folgenden Bedingungen, frühestens aber am 1. Oktober 2015, zu erfolgen:

- a. Inkraftsetzung des privaten Gestaltungsplanes Stadthausareal Adliswil;
- b. Rechtskräftige Inventarentlassung der Bauten an der Zürichstrasse 1 +3;
- c. Vollzug der rechtskräftigen Parzellierung der Baufelder A, B1 und B2 (Stammgrundstücke);
- d. Rechtskräftige Genehmigung beider Baurechtsverträge für die Baufelder B1 und B2 des Stadthausareals, welche gemäss Art. 36 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil erforderlich ist, durch den Grossen Gemeinderat der Stadt Adliswil und bei geltend gemachtem Referendum durch Volksentscheid;
- e. Zustimmungen, Genehmigungen gemäss Ziff. 25 nachfolgend;
- f. Übergabe des unwiderruflichen Zahlungsverprechens gemäss Ziff. 3.

Nach Ablauf der 60-tägigen Frist befindet sich die säumige Partei in Verzug. Die erfüllungsbereite Partei hat ihr eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR zu setzen.

## 6. Gemeinsame Tiefgarage und Nutzungsrecht öffentliche Parkplätze

### 6.1. Einleitung

Auf dem ganzen Stadthausareal sind gemäss der genehmigten, aber noch nicht in Kraft gesetzten Version des Gestaltungsplans (Anhang A) mindestens 90 und maximal 115 Abstellplätze vorgesehen. Mindestens 50% (fünfzig Prozent) der Abstellplätze sind öffentlich zu halten (für Besucher bzw. für Kunden). Die Vertragsparteien treten miteinander in Verhandlungen betr. die der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellenden Abstellplätze, sollte die im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung aktuelle Version des Gestaltungsplans enthaltene Bandbreite für die Abstellplätze unterschritten werden. Geplant ist gemäss Richtprojekt eine gemeinsame unterirdische Tiefgarage der Baufelder A, B1 und B2 (siehe Tiefgarage 1:500 in Anhang B). Die Erschliessung der Tiefgarage für Fahrzeuge ist über die Baurechtsgrundstücke B1 und B2 via Baubereich 5 geplant (siehe Anhang D). Um den Zugang zur Tiefgarage gewährleisten zu können, sind zugunsten der berechtigten Baufelder und der Öffentlichkeit die für die Zufahrt erforderlichen Fuss- und Fahrwegrechte als Dienstbarkeiten eintragen zu lassen. Der Zugang zur Tiefgarage für die Öffentlichkeit auf dem Fussweg erfolgt über das Baufeld A (über die Baubereiche 1 und 2 oder über die öffentlich zugänglichen Platzflächen). Die Kosten für Erstellung, Unterhalt, Betrieb und Erneuerung der belasteten Flächen werden von der erwerbenden Partei sowie von den Baurechtsnehmern der Baufelder B1 und B2 entsprechend der auf den Baufeldern möglichen Ausnutzung bezahlt (Kostenteiler: 68.6% z.L. Baufeld A, 9.9% z.L. Baufeld B1 und 21.5 % z.L. Baufeld B2).

Die erwerbende Partei verpflichtet sich dementsprechend als weitere Gegenleistung, der veräussernden Partei bzw. der Öffentlichkeit zulasten des Kaufobjektes unentgeltlich das Recht zur Nutzung von 50 % (fünfzig Prozent) an den in der Tiefgarage auf dem Kaufobjekt zu erstellenden Autoabstellplätzen einzuräumen. Im Falle einer ungeraden Parkplatzzahl erfolgt die Rundung zugunsten der Öffentlichkeit. Die Kosten für Erstellung, Unterhalt, Betrieb und Erneuerung der der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellenden Parkplätze und der entsprechenden Parkieranlage auf dem

Kaufobjekt gehen zu Lasten der erwerbenden Partei. Im Gegenzug dazu erhält die erwerbende Partei die entsprechenden Erträge.

## 6.2. Dienstbarkeiten

Die nachfolgend genannten Dienstbarkeiten sowie die in den Dienstbarkeitsplänen eingezeichneten belasteten Flächen geben den Projektstand im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung wider. Die Dienstbarkeiten und die Dienstbarkeitspläne sind, da wo erforderlich, von den Vertragsparteien entsprechend der erstmalig nach Vertragsschluss bewilligten und realisierten Projekte anzupassen. Die Vertragsparteien wirken ferner auf erstes Verlangen bei der Schaffung von Dienstbarkeiten, die aus technischen Gründen für die Realisierung der erstmalig bewilligten und realisierten Projekte erforderlich sind, mit.

Folgende Dienstbarkeiten werden im Grundbuch eingetragen:

### a) Fuss- und Fahrwegrecht zur Erschliessung der Tiefgarage, mit Nebenleistungspflicht

zugunsten	Kat. Nr. XX (Baufeld A, Baurecht B1)
zulasten	GB Bl. XX (Baurecht B2)

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes gestattet den jeweiligen Eigentümern der berechtigten Grundstücke auf dem im Dienstbarkeitsplan EG und UG mit blauer Farbe eingezeichneten Bereich des belasteten Grundstückes die unbeschränkte Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage.

Allfällige Behinderungen durch Anpassungen an technischen Anlagen sowie durch Reinigung sind zu dulden.

Die Kosten für Erstellung, Unterhalt, Betrieb und Erneuerung der belasteten Flächen werden von den jeweiligen Eigentümern der berechtigten Grundstücke und vom jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstückes nach Verhältnis 68.6% z.L. Kat. Nr. XX (Baufeld A), 9.9% z.L. GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B1) und 21.5% z.L. GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B2), bezahlt.

### b) Fusswegrecht zur Erschliessung der Tiefgarage, mit Nebenleistungspflicht

zugunsten	Kat. Nr. XX (Baurecht Baufeld B1 und B2)
zulasten	GB Bl. XX (Baufeld A)

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes gestattet den jeweiligen Eigentümern der berechtigten Grundstücke auf dem im Dienstbarkeitsplan EG mit grüner Farbe eingezeichneten Bereich des belasteten Grundstückes den unbeschränkten Zugang zur Tiefgarage.

Allfällige Behinderungen durch Anpassungen an technischen Anlagen sowie durch Reinigung sind zu dulden.

Die Kosten für Erstellung, Unterhalt, Betrieb und Erneuerung der belasteten Flächen werden von den jeweiligen Eigentümern der berechtigten Grundstücke und von dem jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstückes nach Verhältnis 68.6% z.L. Kat. Nr. XX (Baufeld A), 9.9% z.L. GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B1) und 21.5% z.L. GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B2), bezahlt.

**c) Ausschliessliches Benützungsrecht für Autoeinstellplätze in der Tiefgarage für die Öffentlichkeit mit entsprechendem Fuss- und Fahrwegrecht, mit Nebenleistungspflicht**

zugunsten	Stadt Adliswil
zulasten	Kat.-Nr. XX (Baufeld A) GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B1) GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B2)

Die jeweiligen Eigentümer der belasteten Grundstücke gestatten der Stadt Adliswil die Benutzung von mind. 50 % der Einstellplätze in der Tiefgarage (siehe die im Dienstbarkeitsplan UG mit grauer Farbe eingefärbten Einstellplätze) mit dem entsprechenden Fuss- und Fahrwegrecht (siehe die im Dienstbarkeitsplan EG und UG mit blauer Farbe und grüner Farbe [Fusswegrecht via Baufeld A, Ziff. 6.2b]) eingezeichnete Fläche).

Die Kosten für Erstellung, Unterhalt, Betrieb und Erneuerung der belasteten Flächen gehen zu Lasten der Eigentümer der belasteten Grundstücke.

**Obligatorische Bestimmungen**

*Auf dem ganzen Stadthausareal sind gemäss Gestaltungsplan mindestens 90 und maximal 115 Abstellplätze vorzusehen. Mindestens 50% (fünfundzig Prozent) der Abstellplätze sind öffentlich zu halten (für Besucher bzw. für Kunden). Die Kosten für Erstellung, Unterhalt, Betrieb und Erneuerung der der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellenden Parkplätze und der entsprechenden Parkieranlage gehen zu Lasten der jeweiligen Eigentümer der belasteten Grundstücke.*

*Die Eigentümer der belasteten Grundstücke verpflichten sich, die obligatorisch wirkenden Bestimmungen einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung, mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.*

**d) Gegenseitiges Fortbestandsrecht**

zugunsten	Kat.-Nr. XX (Baufeld A) GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B1) GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B2)
zulasten	Kat.-Nr. XX (Baufeld A) GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B1) GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B2)

Soweit einzelne Gebäudeteile oder Einrichtungen für den konstruktiven Bestand nachbarlicher Gebäude erforderlich sind, dürfen sie nicht beseitigt werden, solange die nachbarlichen Bauten bestehen. Bauteile, welche gleichzeitig mehreren Gebäudeeigentümern zur gegenseitigen Abgrenzung ihrer Gebäude dienen, stehen in deren Miteigentum (analog Art. 670 ZGB).

**7. Gestaltung Aussenraum**

**7.1. Einleitung**

Entlang der Zürichstrasse entsteht ein städtischer Aussenraum mit interessanten Blickbeziehungen Richtung Sihl und Stadtzentrum. Entlang der Sihl ist ein öffentlicher Gewässerraum auszuscheiden. Das Richtprojekt der erwerbenden Partei (siehe Anhang B) sieht vielfältige Raumbezüge zur Sihl und eine Aufwertung des Uferberei-

ches vor, unter anderem Sitzstufen, Sitzbänke und eine Baumreihe. Die Umsetzung erfolgt gestützt auf den eingereichten, aber noch nicht rechtskräftigen privaten Gestaltungsplan „Stadthausareal, Adliswil“ (Anhang A). Dieser sieht 5 Baubereiche vor. Der Bereich zwischen den Baubereichen soll attraktiv und für die Allgemeinheit weitgehend als öffentlich zugängliche Parkflächen ausgestaltet werden. Im Hinblick auf die Belebung des Areals und einer publikumsorientierten EG-Nutzung ist die Nutzung des Erdgeschosses zu Wohnzwecken untersagt. Es soll eine hohe Aufenthaltsqualität mit guten Anbindungen an das Flussufer, das Sihlquai und die Zürichstrasse erreicht werden. Entlang der Sihl sind der Sihluferweg sowie gemäss kommunalen Richtplan ein regionaler Rad- und Wanderweg geplant. Ferner wird eine öffentliche Durchfahrt, die das Sihlquai mit der Zürichstrasse verbindet, realisiert. Zulasten des Kaufobjektes sind zugunsten der Öffentlichkeit die entsprechenden Fuss- und Fahrwegrechte und Nutzungsrechte am öffentlichen Aussenraum zu begründen.

Die im Dienstbarkeitsplan EG mit grüner Farbe schraffierter Aussenraumfläche zwischen dem Kaufobjekt und dem Gestaltungsplanperimeter (Fläche regionaler Fuss-+Radweg sowie Konzessionsfläche für Sitzstufen) erstellt die erwerbende Partei erstmalig auf eigene Kosten. Sie realisiert diese Flächen entsprechend dem Gestaltungsplan (Anhang A) und den baulichen und gestalterischen Anforderungen der Stadt Adliswil (Ressort Werkbetriebe). Die Kosten für den Unterhalt und den Erneuerung trägt sodann die veräussernde Partei. Für den Bereich Konzessionsfläche Sitzstufen Sihlufer ist die veräussernde Partei Konzessionsnehmerin des Kantons Zürich und berechtigt die erwerbende Partei mit der Vornahme der obgenannten Arbeiten.

Weiter erstellt die erwerbende Partei in Zusammenarbeit mit der Stadt Adliswil (Ressort Werkbetriebe) sämtliche Aussenraumflächen auf dem Kaufobjekt gemäss Gestaltungsplan und den baulichen sowie gestalterischen Anforderungen der Stadt Adliswil auf eigene Kosten. Die Stadt Adliswil wird von Beginn weg in die Planung miteinbezogen. Die erwerbende Partei erstellt die Aussenraumflächen zeitgleich mit der Erstellung der Baubereiche. Die Erneuerung erfolgt ebenfalls durch die erwerbende Partei auf deren Kosten. Betrieblich unterhalten werden die der Öffentlichkeit zugänglichen Flächen durch die Stadt Adliswil. Die erwerbende Partei bezahlt der Stadt Adliswil für den betrieblichen Unterhalt einen jährlichen Unterhaltsbeitrag entsprechend den marktüblichen Konditionen. Der betriebliche Unterhalt umfasst die Reinigungs- und Unterhaltsarbeiten sowie Reparaturmassnahmen zur Wahrung der Betriebssicherheit und der Betriebsbereitschaft. Zum betrieblichen Unterhalt gehören die sachgerechte Wartung und kleinere Reparaturen, welche ein sicheres Funktionieren der Objekte gewährleisten.

In den nachfolgend unter Ziff. 7.2 vereinbarten Dienstbarkeiten wird zwischen den Parteien in grundsätzlicher Weise die Erstellung, Finanzierung und Etappierung der Erschliessungsanlagen und Freiräume bestimmt.

## **7.2. Dienstbarkeiten**

Die nachfolgend genannten Dienstbarkeiten sowie die in den Dienstbarkeitsplänen eingezeichneten belasteten Flächen geben den Projektstand im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung wider. Die Dienstbarkeiten und die Dienstbarkeitspläne sind, da wo erforderlich, von den Vertragsparteien entsprechend der erstmalig nach Vertragsabschluss bewilligten und realisierten Projekte anzupassen. Die Vertragsparteien wirken ferner auf erstes Verlangen bei der Schaffung von Dienstbarkeiten, die aus technischen Gründen für die Realisierung der erstmalig bewilligten und realisierten Projekte erforderlich sind, mit.

Folgende Dienstbarkeiten werden im Grundbuch eingetragen:

**a) Fuss- und Fahrwegrecht für die Öffentlichkeit (regionaler Rad- und Wanderweg)**

zugunsten                      Stadt Adliswil  
zulasten                        Kat.-Nr. XX (Baufeld A)  
   GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B2)

Die jeweiligen Eigentümer der belasteten Grundstücke räumen der Stadt Adliswil auf dem im Dienstbarkeitsplan EG mit grüner Farbe eingezeichneten Bereich der belasteten Grundstücke ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht für die Nutzung als regionaler Rad- und Wanderweg ein.

Allfällige Behinderungen durch Anpassungen an technischen Anlagen sowie durch Reinigung sind zu dulden.

Die Kosten für die Planung, Erstellung und Erneuerung der belasteten Flächen werden vom jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstückes bezahlt.

Unterhalten und betrieben wird der regionale Rad- und Wanderweg von der Stadt Adliswil.

**Obligatorische Bestimmungen**

*Die Eigentümer der belasteten Flächen sind verpflichtet, die mit dem Fuss- und Fahrwegrecht belasteten Flächen für den regionalen Rad- und Wanderweg entsprechend den Vorgaben (Anhang D) und in Zusammenarbeit mit der Stadt Adliswil (Ressort Werkbetriebe) im Rahmen des Teilprojektes öffentliche Aussenraumflächen auf eigene Kosten zu planen, zu realisieren und zu erneuern.*

*Die Eigentümer der belasteten Grundstücke verpflichten sich, die obligatorisch wirkenden Bestimmungen einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung, mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.*

**b) Mitbenützensrecht öffentlich zugängliche Platzflächen, mit Nebenleistungspflicht**

zugunsten                      Stadt Adliswil  
zulasten                        Kat.-Nr. XX (Baufeld A)  
   GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B1)  
   GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B2)

Die jeweiligen Eigentümer der belasteten Grundstücke räumen der Stadt Adliswil das Recht ein, den im Dienstbarkeitsplan EG grün gepunktet eingezeichneten Bereich der belasteten Grundstücke als öffentlich zugängliche Platzflächen mitzubedenützen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Die Kosten für die Planung, Erstellung und Erneuerung der belasteten Flächen werden von den jeweiligen Eigentümern der belasteten Grundstücke bezahlt.

Betrieblich unterhalten werden die der Öffentlichkeit zugänglichen Platzflächen durch die Stadt Adliswil. Die Eigentümer der belasteten Flächen bezahlen einen jährlichen, marktüblichen Unterhaltsbeitrag pro m<sup>2</sup> belastete Fläche, zahlbar jeweils jährlich im Voraus per 1. Januar. Der Unterhaltsbeitrag wird alle fünf Jahre per 1. Januar den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

**Obligatorische Bestimmungen**

*Die Eigentümer der belasteten Grundstücke planen, erstellen und erneuern in Zusammenarbeit mit der Stadt Adliswil (Ressort Werkbetriebe) im Rahmen des Teilpro-*

jektete öffentliche Aussenraumflächen die öffentlich zugänglichen Platzflächen auf eigene Kosten nach Massgabe des Gestaltungsplans und den baulichen und gestalterischen Anforderungen der Stadt Adliswil zeitgleich mit der Erstellung der Baubereiche. Die öffentliche Durchfahrt und damit die Erschliessung des Sihlquais mit Fahrzeugen muss jederzeit gewährleistet sein.

Die Parteien stellen fest, dass der Öffentlichkeit zugängliche und gastronomisch genutzte Aussenflächen auf den öffentlich zugänglichen Platzflächen in beschränktem Masse zulässig sind. Des Weiteren setzen sich die Parteien betreffend die Aussenutzung der Bauten ins Einvernehmen.

Werden die Aussenraumflächen nicht entsprechend dem von den Parteien im Teilprojekt öffentliche Aussenraumflächen zu vereinbarenden Pflichtenheft qualitativ einwandfrei durch die Stadt Adliswil betrieblich unterhalten, können die Eigentümer der belasteten Grundstücke nach entsprechender Abmahnung und nicht erfolgter Einhaltung der vereinbarten Pflichten innert 60 Tagen die Aussenraumflächen selber betrieblich unterhalten bzw. Dritte entsprechend beauftragen.

Die Eigentümer der belasteten Grundstücke verpflichten sich, die obligatorisch wirkenden Bestimmungen einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung, mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.

**c) Gewerbebeschränkung und Nutzungsbeschränkung**

zugunsten	Stadt Adliswil
zulasten	Kat.-Nr. XX (Baufeld A) GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B) GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B2)

Die jeweiligen Eigentümer der belasteten Grundstücke haben die Nutzung der Flächen im Erdgeschoss als Wohnflächen zu unterlassen.

**Obligatorische Bestimmungen**

Die Eigentümer der belasteten Grundstücke sind mit obligatorischer Wirkung verpflichtet, die vorgenannten Flächen, im Hinblick auf die Belegung des Stadthausareals an Mieter mit publikumsorientierten Nutzungen zu vermieten.

Die Eigentümerin der belasteten Grundstücke verpflichtet sich, die obligatorisch wirkenden Bestimmungen einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung, mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.

**8. Nutzung der Bauten**

Entsprechend dem Richtprojekt der erwerbenden Partei (siehe Anhang B) bilden die Häuser auf dem Perimeter des Gestaltungsplanes

*trotz der unterschiedlichen Massstäblichkeit ein städtisches Ensemble, ohne eine typische Zentrumsbebauung sein zu wollen: Die 4 Häuser verstehen sich in ihren unterschiedlichen Nutzung und Identität als Individuen, die ihren Teil mit differenzierten Eigenschaften zum Ganzen beitragen. Währendem die plastische Durchbildung und das Öffnungsverhalten Ähnlichkeiten aufweisen, sind die 4 Häuser ihrer Nutzung und städtebaulichen Stellung entsprechend unterschiedlich materialisiert.*

Das auf **Baubereich 1** des Kaufobjektes zu erstellende Gebäude (im Richtprojekt „grosses Haus“ genannt) weist in den unteren Geschossen eine Gewerbe-, Dienstleistungs- sowie Büronutzung und in den oberen Geschossen eine Wohnnutzung auf (siehe Anhang B).

Die auf **Baubereich 2** zu erstellenden Bauten und Anlagen werden als Hotel und/oder serviced apartments mit erdgeschossigen Läden genutzt (siehe auch Anhang B). Neben traditionellen Hotelzimmern kann ein Geschoss auch als Service-wohnen für temporäre Bedürfnisse genutzt werden. Die erwerbende Partei überträgt die vorgegebene Nutzungsverpflichtung in den Mietverträgen auf die Mieter.

Eine Zweckänderung der Nutzung der zu erstellenden Bauten und Anlagen auf dem Kaufobjekt, die obigen Nutzungsverpflichtungen in Absatz 2 und 3 widerspricht, kann nur durch ausdrückliche Zustimmung durch die veräussernde Partei vollzogen werden. Ein stillschweigendes Akzept durch die veräussernde Partei ist ausgeschlossen. Die Zustimmung wird nur erteilt, wenn sich die Parteien über die geänderten Bedingungen des vorliegenden Vertrages einigen können.

In dem Falle, wo die erwerbende Partei mit aussagekräftigen Unterlagen darlegen kann, dass die vorgesehene Nutzung trotz der Vornahme sämtlicher zumutbaren Massnahmen und unter der Berücksichtigung der notwendigen und marktüblichen Startphase nach Fertigstellung und den entsprechenden Arealpromotionsbemühungen, nicht wirtschaftlich ist, hat sie Anspruch auf eine zumindest partielle Nutzungsänderung. Eine solche Nutzungsänderung vereinbart sie zusammen mit der veräussernden Partei. Im Sinne der angestrebten Entwicklung des Areales soll mit der neu zu definierenden Nutzung eine optimale und nachhaltige Wertschöpfung des Areals gesichert, die städtischen Bedürfnisse abgedeckt und wirtschaftliche sowie städtebauliche Aspekte gewährleistet werden.

Ändert die erwerbende Partei selber durch aktives Tun wider Erwarten die vorgegebene Nutzung ohne vorherige schriftliche Zustimmung durch die veräussernde Partei bzw. ohne die gemeinsame Vereinbarung einer neuen Nutzung entsprechend des obigen Absatzes, so hat die erwerbende Partei innert einem Monat nach erfolgter Abmahnung durch die veräussernde Partei umgehend die vereinbarte Nutzung wiederherzustellen. Kommt sie dieser Verpflichtung nicht nach, so schuldet die erwerbende Partei der veräussernden Partei pro Zuwiderhandlung eine Konventionalstrafe in der Höhe von CHF 500'000.00. Die Geltendmachung weiteren Schadens bleibt in jedem Fall vorbehalten. Weiter kann die veräussernde Partei kumulativ von ihrem Rückkaufsrecht gemäss Ziff. 14 nachfolgend Gebrauch machen.

Die ob genannten Nutzungsbestimmungen und -beschränkungen gelten für die Dauer von 25 Jahren ab der Eigentumsübertragung gemäss Ziff. 5 hiavor. Danach ist die erwerbende Partei entsprechend den danzumal geltenden Vorschriften in der Wahl der Nutzungsart frei.

## 9. Bauverpflichtung

Die erwerbende Partei ist nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet, die vorerwähnten Bauten und Anlagen entsprechend Ziff. 8 und die Aussenräume gemäss Ziff. 7 hiavor zu erstellen und zu unterhalten.

Die erwerbende Partei hat nach der Unterzeichnung dieses Vertrags und spätestens nach Eintritt der letzten unter Ziff. 5 genannten Bedingung die Projektierungsarbeiten unverzüglich aufzunehmen, die Baubewilligung speditiv anzustreben und nach deren Erlangen die Bauarbeiten ohne Verzug abzuwickeln. Die Parteien vereinbaren, dass eine allfällige Veräusserung des Kaufobjektes vor Fertigstellung der gemäss Richtprojekt (Anhang B) zu erstellenden Bauten nicht zulässig ist.

Folgende Fristen sind seitens der erwerbenden Partei einzuhalten:

- a) Das Baugesuch für die Bauten und Anlagen auf dem Kaufobjekt ist innert 2 Jahren nach der Grundbuchanmeldung des vorliegenden Vertrages (siehe dazu Ziff. 5) beim zuständigen Amt vollständig einzureichen. Wird diese Frist nicht eingehalten, erhält die veräussernde Partei einen Anspruch auf Rückübertragung des Kaufobjektes. Allfällige im Rahmen der Gestaltungsplanerarbeitung und der Projektentwicklung erlangten Arbeitsergebnisse und Rechte gehen entschädigungslos auf die veräussernde Partei über.
- b) Innert 2 Jahren ab Rechtskraft der Baubewilligung hat der Baubeginn zu erfolgen. Wird diese Frist nicht eingehalten, erhält die veräussernde Partei einen Anspruch auf Rückübertragung des Kaufobjektes. Allfällige im Rahmen der Gestaltungsplanerarbeitung und der Projektentwicklung erlangten Arbeitsergebnisse und Rechte gehen entschädigungslos auf die veräussernde Partei über.
- c) Die Bauten und Anlagen auf dem Kaufobjekt müssen innert 7 Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung vollendet und in Betrieb genommen werden.

Werden die ob genannten Fristen unter lit. a), b) und c) aus ausschliesslichem Verschulden der erwerbenden Partei nicht eingehalten, hat die erwerbende Partei der veräussernden Partei pro eingetretenen Fristverstoss eine Konventionalstrafe in der Höhe von CHF 250'000.00 innert 30 Tagen nach Mitteilung des Verzuges zu leisten. Die Geltendmachung weiteren Schadens bleibt vorbehalten. Die Leistung der Konventionalstrafe befreit die erwerbende Partei nicht von der weiteren Einhaltung ihrer vertraglichen Verpflichtungen.

## 10. Projektentwicklung und Bauausführung

Sämtliche Projektierungs-, Baubewilligungs-, Abklärungs- und Baukosten im Bereich des Kaufobjektes inkl. diejenigen der Werkanschlüsse, der Verlegung und Anpassung von bestehenden Leitungen sowie für die Erschliessung etc. gehen zulasten der erwerbenden Partei.

Für die Erstellung und Betrieb der Bauten hat die erwerbende Partei folgende Auflagen zu befolgen:

- Die erwerbende Partei ist verpflichtet, die auf dem Kaufobjekt bestehenden Infrastrukturleitungen sowie die Erstellung neuer Leitungen aller Art (insbesondere Kanalisations-, Gas-, Wasser- und elektrische Leitungen) zu dulden. Die Interessen der erwerbenden Partei sind dabei gebührend zu berücksichtigen.
- Die erwerbende Partei hat die von ihr erstellten Bauten und Anlagen sowie den Umschwung stets in gutem Zustand zu erhalten und die hierfür erforderlichen Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten vorzunehmen.
- Die erwerbende Partei ist – soweit möglich und ihr zumutbar – bestrebt, dafür zu sorgen, dass die Mieter der erwerbenden Partei ihren steuerlichen Wohnsitz in der Stadt Adliswil haben.
- Das Areal wird energetisch und ressourcenbezogen vorbildlich entweder entsprechend den Zielen der 2000-Watt Gesellschaft oder alternativ nach Wahl der erwerbenden Partei im Minergie P Eco Standard (bzw. Nachfolgelabel) erstellt und entsprechend zertifiziert. Das Erreichen der Ziele der 2000-Watt Gesellschaft ist gemäss Berechnung SIA 2040 nachzuweisen. Die Energieproduktion am Stand-

ort ist gewünscht (z.B. Fotovoltaik). Der Nachweis zur Erfüllung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft kann auch über die Methode der 2000-Watt-Areale erfüllt werden.

- Einrichtungen und Nutzungen des Rotlichtgewerbes sind in den Bauten des Kaufobjektes nicht zulässig. Die erwerbende Partei verpflichtet sich, dies auch gegenüber ihren Vertragspartnern (Mieter, etc.) durchzusetzen.

## 11. Bestehende Mietverhältnisse

Die erwerbende Partei hat Kenntnis von den bestehenden, nachfolgend aufgelisteten, Mietverhältnissen betreffend das Kaufobjekt. Ferner haben die Parteien Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Mietgegenständen (Art. 261 OR).

Die veräussernde Partei verpflichtet sich, die bestehenden Mietverhältnisse an der Zürichstrasse 1 und 3 mit

- *Mieterin*, 2½ Zimmer-Whg. (Mietdauer bis 30.11.2019)
- *Mieterin*, 2½ Zimmer-Whg. (Mietdauer bis 30. 11.2019)
- *Mieterin*, 2½ Zimmer-Whg. (Mietdauer bis 30.11.2019)
- *Mieterin*, ehem. Tierarztpraxis (Gebrauchsleihe bis 30.11.2019)
- *Mieterin*, Tiefgarage (Erstreckung bis 30.11.2019)
- *Mieterin*, Atelier (Gebrauchsleihe bis 30.11.2019)
- *Mieterin*, Nr. 3 - 1.OG rechts (Nutzungsvertrag bis 30.11.2019) / ab 01.04.2019 Raum Nr. 4, 2. OG anstelle von Raum 1. OG)
- *Mieterin*, Atelier, Raum Nr. 5, 2. OG (Gebrauchsleihe 01.04. - 30.11.2019)
- 32 Parkplätze, mehrheitlich an Mitarbeiter der veräussernden Partei vermietet / 40 Parkplätze (Stand per 01.04.2019: 15 Extern / 20 Mitarbeiter / 5 Stadt Adliswil)

rechtzeitig aufzulösen, dass das Kaufobjekt auf den Zeitpunkt der Eigentumsübertragung an die Käuferin frei von mietvertraglichen Verpflichtungen ist. Sollten trotz den Bemühungen der veräussernden Partei im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung noch gekündigte im Hinblick auf den Beginn des käuferischen Bauvorhabens befristete Mietverhältnisse bestehen, so gehen diese auf die erwerbende Partei über, ohne dass der erwerbenden Partei dadurch Ansprüche gegenüber der veräussernden Partei entstehen.

Die veräussernde Partei ist berechtigt, bis zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung neue Mietverträge im Sinne von Art. 272a Abs. 1 lit. d OR abzuschliessen.

Die veräussernde Partei erfüllt ihre Informationspflicht gegenüber der Käuferschaft über den Stand der Vermietung durch periodische Vorlage eines Mieterspiegels.

Die Vertragsparteien nehmen über die das Kaufobjekt betreffenden Abgaben (Gebäudeversicherungsprämie, Wasserzinsen, Grundsteuern etc.) sowie die Mietzinseinnahmen per Besitzesanstritt eine separate ausseramtliche Abrechnung vor.

## 12. Bestehende Bauten und Anlagen

Allfällige Bauten und Anlagen auf dem Kaufobjekt (insb. an der Zürichstrasse 1+3) gehen mit der Eigentumsübertragung am Kaufobjekt entschädigungslos ins Eigentum

der erwerbenden Partei über. Der Rückbau erfolgt vollständig durch die erwerbende Partei auf deren Kosten (auch bei erhöhten abfallrechtlichen Anforderungen). Die erwerbende Partei übernimmt die bestehenden Bauten und Anlagen an der Zürichstrasse 1+3 im Zustand wie zuletzt am xx.xx.xxxx bestehend und besichtigt. Die Gewährleistungspflicht der veräussernden Partei für rechtliche und körperliche Mängel wird, soweit gesetzlich zulässig und möglich, aufgehoben. Die Urkundsperson hat die Parteien über die Bedeutung dieser Bestimmung aufmerksam gemacht.

### 13. Vorkaufsrecht

Die erwerbende Partei räumt der veräussernden Partei ein Vorkaufsrecht i.S. von Art. 216 ff. des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) am Kaufsobjekt ein.

Das Vorkaufsrecht wird auf die Dauer von fünfundzwanzig Jahren vereinbart und für diese Zeit im Grundbuch vorgemerkt. Das Vorkaufsrecht kann geltend gemacht werden, wenn das Grundstück oder Teile davon verkauft werden, sowie bei jedem anderen Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt. Ein solches ist z.B. bei einer wesentlichen Änderung der Beteiligungsverhältnisse an der erwerbenden Partei, z.B. bei der Veräusserung einer Mehrheitsbeteiligung an der Gesellschaft der erwerbenden Partei, gegeben.

Das Vorkaufsrecht gilt zu den Bedingungen, wie das Grundstück einer Drittperson verkauft wird.

Die veräussernde Partei erhält für die Ausübung des Vorkaufsrechts eine Frist von einem Monat für den Beschluss des Stadtrates Adliswil über die Ausübung bzw. Nichtausübung des Vorkaufsrechtes. Die Frist beginnt mit Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Vertrages (Art. 216e OR). Im Falle des Antrages des Stadtrates Adliswil an den Gemeinderat zur Ausübung des Vorkaufsrechtes innerhalb eines Monats seit Kenntnis vom Abschluss und Inhalt des Kaufvertrages, hat die veräussernde Partei weitere fünf Monate Zeit, um über die Ausübung des Vorkaufsrechtes zu entscheiden. Die Vorkaufsberechtigte ist berechtigt, bei Geltendmachung des Vorkaufsrechtes, das Kaufsgrundstück zu dem von dritter Seite verbindlich angebotenen Preis zu erwerben.

Die Ausübungserklärung hat schriftlich und eingeschrieben zu erfolgen.

Die Abgabe der Anmeldung für die Vormerkung des Vorkaufsrechtes erfolgt mit der Eigentumsübertragung gemäss Ziff. 5.

Die bei Ausübung des Vorkaufsrechtes anfallenden Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von der erwerbenden und veräussernden Partei je zur Hälfte bezahlt.

### 14. Rückkaufsrecht

zugunsten	Stadt Adliswil
zulasten	Kat.-Nr. Baufeld A (Kaufobjekt)

Die Eigentümerin des belasteten Grundstückes räumt der Stadt Adliswil am Kaufobjekt (Kat.-Nr.) folgendes Rückkaufsrecht ein:

Das Rückkaufsrecht wird für die Dauer von 25 Jahren seit Beurkundung des vorliegenden Vertrags eingeräumt und im Grundbuch vorgemerkt.

Der Rückkaufpreis entspricht dem heutigen Kaufpreis für das Land zuzüglich allfälligen Gebäudewerts. Als Gebäudewert gelten die von der erwerbenden Partei nachgewiesenen Anlagekosten zuzüglich der seit der Eigentumsübertragung getätigten wertvermehrenden Aufwendungen, wie sie vom kantonalen Steueramt für die Grundstückgewinnsteuer anerkannt werden. Davon ausgenommen sind die Aufwendungen der erwerbenden Partei für die Projektentwicklung (Dritt- und Eigenkosten). Diese werden nicht entschädigt.

Das Rückkaufsrecht kann durch die Stadt Adliswil ausgeübt werden,

- wenn das Grundstück oder Teile davon verkauft werden, bevor mit dem Bau begonnen wurde, und der Kaufpreis für das Land höher ist, als der oben unter Ziff. 3 erwähnte Kaufpreis oder

- wenn eine ganze oder teilweise Umnutzung der gemäss vorliegendem Kaufvertrag vorgesehenen Nutzungsart im **Baubereich 2** erfolgt, und dieser nicht mehr zum überwiegenden Teil als Hotel im Sinne von Ziff. 8 genutzt wird.

Die bei Ausübung des Rückkaufsrechts anfallenden Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes wie auch allfällige Steuern gehen zu Lasten der Eigentümerin des belasteten Grundstückes. Allfällige im Rahmen der Gestaltungsplanerarbeitung und der Projektentwicklung erlangten Arbeitsergebnisse und Rechte gehen entschädigungslos auf die das Rückkaufsrecht geltend machende Partei über.

#### 15. **Aufhebung Gewährleistung**

Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192–196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Das Grundstück ist der erwerbenden Partei in dem Zustand überlassen worden, in welchem es sich bei der letzten Besichtigung vom xx.xx.xxxx befand. Die Gewährleistungspflicht der veräussernden Partei für rechtliche und körperliche Mängel wird, soweit gesetzlich zulässig und möglich, aufgehoben (vorbehalten bleibt Ziff. 18). Die veräussernde Partei übernimmt somit keine Gewährleistung für die Eignung des Kaufobjektes als Baugrund für jegliche Nutzung. Die erwerbende Partei bestätigt zu wissen, dass dies unter Umständen auf die Möglichkeit der Realisierung des Bauprojekts grossen Einfluss haben kann. Die veräussernde Partei hat auch ausserhalb dieses Vertrages keine Zusicherungen für die Vertragsobjekte abgegeben. Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden. Insbesondere darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die veräussernde Partei der erwerbenden Partei die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen hat (Art. 100 Abs. 1, 192 Abs. 3 und 199 OR).

#### 16. **Zonenklausel und öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen**

Die erwerbende Partei erklärt, dass sie über die Orts-, Erschliessungs-, und Zonenlage des Grundstückes und seine Verwendungsmöglichkeiten orientiert ist.

Über baupolizeiliche Vorschriften und öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen muss sich die erwerbende Partei bei den zuständigen Amtsstellen selber informieren. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen können unabhängig von einer An-

merkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen. Die Urkundsperson hat die erwerbende Partei darauf hingewiesen, dass sie sich daher bei den entsprechenden Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und – beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten etc.) direkt zu informieren hat. Die veräussernde Partei macht diesbezüglich keinerlei Zusicherungen.

Die erwerbende Partei übernimmt sämtliche Kosten, die sich aus raumplanerischen (allfällige Ein-, Umzonungs- und Erschliessungskosten, usw.) oder baupolizeilichen Auflagen ergeben.

## 17. Boden

Nachfolgend wird - nicht abschliessend – auf für die Bebauung des Bodens zu berücksichtigenden Punkte hingewiesen.

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen mit den Belastungshinweisen „Altbaugelände“ und „Verkehrsträger“. Bodenverschiebungen über 50 m<sup>3</sup> aus dem Areal benötigen eine kommunale Bewilligung. Das Verfahren zum Umgang mit Bodenaushub bei Bauvorhaben auf Flächen mit Belastungshinweisen ist in der kantonalen Weisung Bodenaushub geregelt.

Im Untergrund des Gestaltungsplangebiets befindet sich ein Schotter-Grundwasserleiter mit mittlerer Mächtigkeit. Die Kote des Mittelwasserstandes befindet sich auf 443 m ü. M. Reicht ein Bauvorhaben bis zum langjährigen Mittelwasserspiegel des Grundwassers, so kann dieses nur mit einer wasserrechtlichen Bewilligung realisiert werden (vgl. Merkblatt "Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen").

Das Gestaltungsplanareal befindet sich im Gewässerschutzbereich Ao sowie im Gewässerschutzbereich Au. Gemäss Anhang 4 der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201) umfasst der Gewässerschutzbereich Au die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Der Gewässerschutzbereich Ao umfasst das oberirdische Gewässer und dessen Uferbereiche, soweit dies zur Gewährleistung einer besonderen Nutzung erforderlich ist.

## 18. belastete Standorte

Die Parteien halten ferner fest, dass das Kaufobjekt weder im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster noch im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Zürich als belasteter oder als sanierungsbedürftiger Standort eingetragen ist. Die erwerbende Partei ist befugt auf eigene Kosten Untersuchungen bezüglich allfälliger Belastungen des Baugrundes auf dem Grundstück durchzuführen.

Der erwerbenden Partei ist bekannt, dass sie von Gesetzes wegen als Inhaber des Standortes bezeichnet ist. Sie verpflichtet sich also, alle behördlichen Anordnungen im Zusammenhang mit belasteten Standorten zu befolgen.

### **Altlasten (sanierungsbedürftige belastete Standorte)**

Sollten Altlasten im Sinne der Altlastenverordnung (SR 814.680) auftauchen, so verpflichtet sich die veräussernde Partei zur Übernahme der aus der notwendigen Bereinigung des Standorts resultierenden Sanierungskosten (abzüglich Ohnehinkosten wie z. B. Aushub und Wegtransport, Rückbau der bestehenden Gebäude, Baustelleneinrichtungen samt entsprechenden Honoraranteilen, die von der erwerbenden Partei zu

tragen sind). Die Eigenkosten der Parteien gehen vollumfänglich je zu deren Lasten. Die erwerbende Partei kann diese Kostenübernahme gegenüber der veräussernden Partei ausschliesslich während 5 Jahren seit Erwerb des Kaufobjektes geltend machen. Die erwerbende Partei hat nach Entdeckung von Altlasten umgehend die veräussernde Partei zu informieren und darf ohne ihre vorzeitige schriftliche Zustimmung keine Entsorgungs- oder Sanierungsarbeiten vornehmen.

Für die Ausarbeitung des Sanierungskonzepts und dessen Umsetzung sind pro Auftrag in der Regel drei Offerten einzuholen. Das Sanierungskonzept ist nach Absprache mit der veräussernden Partei so zu gestalten, dass die geringstmöglichen Kosten daraus resultieren. Die veräussernde Partei kann verlangen, dass anstelle einer Totalsanierung nur die dazumal geltenden gesetzlichen Mindestvorgaben eingehalten werden. Die veräussernde Partei übernimmt nur die (Mehr-) Kosten der von ihr gewählten Variante. Die Kosten einer freiwilligen, weitergehenden Bereinigung gehen zu Lasten der erwerbenden Partei.

Die Vergabe bedarf der Zustimmung der veräussernden Partei. Die Projektorganisation ist so festzulegen, dass die veräussernde Partei sowohl die Sanierung als auch den Zahlungsverkehr jederzeit überwachen und allenfalls notwendige Anweisungen an alle mit der Sanierung betrauten Personen/Firmen erteilen kann. Zudem hat sie Einblick in alle relevanten Unterlagen und Belege. Die erwerbende Partei sorgt dafür, dass die Adressierung der Rechnungen (Mehrwertsteuer), die Rechnungskontrolle, die Projektbuchhaltung und die Erstellung der erforderlichen Bauabrechnung den städtischen Vorgaben entsprechen. Die veräussernde Partei kann zur Wahrung ihrer Interessen einen Dritten beiziehen. Die allenfalls durch die veräussernde Partei zu tragenden Kosten sind ihr mit einer Zahlungsfrist von 60 Tagen gesamthaft in Rechnung zu stellen sobald die Arbeiten abgeschlossen und die benötigten Abrechnungen etc. vorliegen.

Altlastenbedingte Bauverzögerungen unterbrechen entsprechend der Dauer der erforderlichen Sanierungsmassnahmen die Fristen gemäss Ziff. 9b) bis c) hiervor. Die erwerbende Partei hat keinen Anspruch auf einen Verzugsschaden. Altlasten (inkl. Bauherrenaltlasten), welche von der erwerbenden Partei verursacht werden, sind von dieser auf ihre Kosten zu sanieren. Davon ausgenommen ist der Fall eines allfälligen Schadens, der beim Entdecken von Altlasten, nach dem bereits erfolgten Baubeginn entsteht. Die daraus entstehenden Stillstandskosten (z.B. längere Miete von Baumaschinen, Entschädigung der Unternehmer/Planer infolge unvorhergesehenem Arbeitsunterbruch) übernimmt die veräussernde Partei für den Perimeter des Stadthausareals zusammen bis maximal CHF 100'000.00 exkl. MwSt. (für den Fall, dass mehrere Parzellen betroffen sind, erfolgt die Entschädigung entsprechend der Ausnützung der betroffenen Grundstücke [68.6% z.G. Baufeld A, 9.9% z.G. Baurecht Baufeld B1 und 21.5%% z.G. Baurecht Baufeld B2]) Darüber hinausgehende Kosten sind von der erwerbenden Partei zu tragen. Die Entschädigung von allfällig entgangenem Gewinn ist in keinem Falle geschuldet. Altlasten (inkl. Bauherrenaltlasten), welche von der erwerbenden Partei verursacht werden, sind von dieser auf ihre Kosten zu sanieren.

#### **Abfallrechtliche Belastungen**

Sollten auf dem Stadthausareal abfallrechtliche Belastungen auftauchen, so übernimmt die erwerbende Partei die Kosten für Untersuchung und Entsorgung bis zu einem Betrag von CHF 100'000.00 exkl. MwSt. für das gesamte Areal (zuzüglich Ohnehinkosten wie z. B. Aushub und Wegtransport, Baustelleneinrichtungen samt entsprechenden Honoraranteilen, die von der erwerbenden Partei zu tragen sind). Die darüber hinausgehenden Kosten gehen zu Lasten der veräussernden Partei.

Die Eigenkosten der Parteien gehen vollumfänglich je zu deren Lasten. Die erwerbende Partei kann diese Kostenübernahme gegenüber der veräussernden Partei ausschliesslich während 5 Jahren seit Erwerb des Kaufobjektes geltend machen. Die erwerbende Partei hat nach Entdeckung von abfallrechtlichen Belastungen umgehend die veräussernde Partei zu informieren und darf ohne ihre vorzeitige schriftliche Zustimmung keine Entsorgungsarbeiten vornehmen. Für die Ausarbeitung des Entsorgungskonzepts und dessen Umsetzung sind pro Auftrag in der Regel drei Offerten einzuholen. Das Entsorgungskonzept ist nach Absprache mit der veräussernden Partei so zu gestalten, dass die geringstmöglichen Kosten daraus resultieren und damit nur die dannzumal geltenden gesetzlichen Mindestvorgaben eingehalten werden. Die veräussernde Partei übernimmt nur die (Mehr-) Kosten der gewählten Variante. Die Kosten einer freiwilligen, weitergehenden Bereinigung gehen zu Lasten der erwerbenden Partei.

Die Vergabe bedarf der Zustimmung der veräussernden Partei. Die Projektorganisation ist so festzulegen, dass die veräussernde Partei sowohl die Entsorgung als auch den Zahlungsverkehr jederzeit überwachen und allenfalls notwendige Anweisungen an alle mit der Entsorgung betrauten Personen/Firmen erteilen kann. Zudem hat sie Einblick in alle relevanten Unterlagen und Belege. Die erwerbende Partei sorgt dafür, dass die Adressierung der Rechnungen (Mehrwertsteuer), die Rechnungskontrolle, die Projektbuchhaltung und die Erstellung der erforderlichen Bauabrechnung den städtischen Vorgaben entsprechen. Die veräussernde Partei kann zur Wahrung ihrer Interessen einen Dritten beiziehen. Die allenfalls durch die veräussernde Partei zu tragenden Kosten sind ihr mit einer Zahlungsfrist von 60 Tagen gesamthaft in Rechnung zu stellen sobald die Arbeiten abgeschlossen und die benötigten Abrechnungen etc. vorliegen.

Die fachgerechte Entsorgung der Belastungen erfolgt durch die erwerbende Partei im Zuge ihres Bauvorhabens. Bauverzögerungen infolge der Entsorgung der abfallrechtlichen Belastungen unterbrechen entsprechend der Dauer der erforderlichen Entsorgungsmassnahmen die Fristen gemäss Ziff. 9a) bis c) hiervor. Die erwerbende Partei hat keinen Anspruch auf einen Verzugsschaden.

## **19. Privatrechtliche Schadens- und Haftpflichtversicherungen**

Die Parteien haben Kenntnis von Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG, SR 221.229.1). Wechselt der Gegenstand des Vertrages den Eigentümer, so gehen die Rechte und Pflichten aus dem Versicherungsvertrag auf den neuen Eigentümer über. Der neue Eigentümer kann den Übergang des Vertrages durch eine schriftliche Erklärung bis spätestens 30 Tage nach der Handänderung ablehnen. Das Versicherungsunternehmen kann den Vertrag innert 14 Tagen nach Kenntnis des neuen Eigentümers kündigen. Der Vertrag endet frühestens 30 Tage nach der Kündigung. Ist mit der Handänderung eine Gefahrerhöhung verbunden, so gelten die Artikel 28-32 sinngemäss.

## **20. Haftpflichtversicherung**

Die erwerbende Partei verpflichtet sich eine Haftpflichtversicherung für Gebäude- und Grundeigentümer in angemessener Höhe abzuschliessen (Deckungssumme mit Einschluss von Umweltschäden pro Schadensfall mindestens CHF 5'000'000.-).

Der veräussernden Partei ist auf Verlangen eine Kopie der Versicherungspolice zu zustellen.

## **21. Landbeanspruchung durch die Stadt**

Die veräussernde Partei ist berechtigt, Teile des Kaufobjektes für öffentliche Zwecke (z. B. Trottoir, Werkleitungen) entschädigungslos zu beanspruchen und den Verkauf des beanspruchten Landteils bzw. dessen Belastung mit einer Dienstbarkeit entschädigungslos zu verlangen, soweit dadurch die bauliche Ausnützung oder die Bewirtschaftung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

## **22. Regelung von Streitigkeiten**

Alle Streitigkeiten zwischen den Vertragsparteien aus diesem Vertragsverhältnis werden (anders lautende Vereinbarungen dieses Vertrages vorbehalten) durch die ordentlichen Gerichte entschieden. Gerichtsstand ist am Ort der gelegenen Sache.

## **23. Weitere Verpflichtungen und Überbindungsklausel**

Sofern im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag Dienstbarkeiten oder andere Rechte nötig sind, verpflichtet sich die erwerbende Partei jetzt schon, alle erforderlichen Erklärungen in gehöriger Form abzugeben. Die erwerbende Partei wirkt auf erstes Verlangen bei der Schaffung von Dienstbarkeiten und beim Eintrag von Anmerkungen zulasten der für das Kaufobjekt zu schaffenden Parzelle mit, soweit dies aufgrund des Gestaltungsplans gemäss Anhang A sowie gestützt auf erteilte baurechtliche Bewilligungen betr. das gesamte Gestaltungsplangebiet notwendig ist. Damit allenfalls verbundene, unwesentliche, Beeinträchtigungen des Kaufobjektes nimmt die erwerbende Partei gegenüber der veräussernden Partei entschädigungslos hin.

Die erwerbende Partei verpflichtet sich ferner, sämtliche von ihr übernommenen obligatorischen Verpflichtungen einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, einschliesslich der Überbindungsklausel, mit der Pflicht zur Weiterübertragung bei späteren Handänderungen. Die Überbindung hat auch zu erfolgen bei der Einräumung von Vorkaufsrechten, Kaufsrechten und Rückkaufsrechten.

Bei Verletzung dieser Überbindungspflicht schuldet die erwerbende Partei der veräussernden Partei eine Konventionalstrafe in der Höhe von CHF 250'000.00. Die Geltendmachung weiteren Schadens bleibt in jedem Fall vorbehalten.

## **24. Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland**

Die Vertragsparteien sind auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung hingewiesen worden.

Die erwerbende Partei erklärt, dass die Begründung nicht für Rechnung von Personen im Ausland erfolgt und dass sie nicht von Personen im Ausland beherrscht wird (Art. 6 BewG) und sie demnach ihrer Ansicht nach dem BewG nicht untersteht. Sie legt dem Notariat Thalwil heute eine entsprechende Bestätigung des Verwaltungsrates sowie der Revisionsstelle vor.

Im Übrigen kennt sie die zivil- und strafrechtlichen Folgen bei Verletzung des Bewilligungsgesetzes.

## **25. Zustimmungen und Genehmigungen**

Mit Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages bestätigt die erwerbende Partei intern über die erforderlichen Zustimmungen und Genehmigungen zum Abschluss des gesamten Vertrages zu verfügen.

Seitens der veräussernden Partei muss der vorliegende Vertrag vom Grossen Gemeinderat der Stadt Adliswil gemäss Art. 36 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil bzw. Volksentscheid bei geltend gemachtem Referendum genehmigt werden. Der Vertrag fällt entsprechend nachfolgender Ziff. 26 dahin, sollte er nicht rechtskräftig vom Grossen Gemeinderat bzw. vom Volk genehmigt werden.

## **26. Dahinfallen des Vertrages / Rücktrittsrecht**

Wird der Gestaltungsplan (Ziff. 5a), die Inventarentlassung (Ziff. 5b), die Parzellierung (Ziff. 5c) oder der Verkauf des Kaufobjektes (Ziff. 25) und der Baurechtsgrundstücke B1 und B2 (Ziff. 5d) durch die zuständigen Stellen nicht rechtskräftig bewilligt bzw. in Kraft gesetzt, fällt der vorliegende Kaufvertrag gegenseitig dahin.

Können die für Grundbuchanmeldung erforderlichen Bedingungen gemäss Ziff. 5 hiervor nicht bis 30.06.2021 beigebracht werden, haben die Parteien ein Rücktrittsrecht, welches sie innert 90 Tagen geltend machen können. Wird von diesem Rücktrittsrecht Gebrauch gemacht, so ist dies der anderen Partei mittels eingeschriebenen Briefs mitzuteilen. Massgebend für die Einhaltung der Rücktrittsfrist ist das Datum des Poststempels.

Beim Dahinfallen des vorliegenden Vertrages bzw. bei einem Rücktritt entschädigt die veräussernde Partei die erwerbende Partei mit maximal CHF 33'000.- (inkl. MWST) für die Kosten der Erarbeitung des Gestaltungsplanes durch die Suter von Kännel Wild AG. Im Gegenzug dazu werden ihr sämtliche mit der Projektentwicklung Stadthausareal zusammenhängenden Arbeitsergebnisse und Rechte übertragen. Ansonsten entstehen keinerlei Ansprüche auf Entschädigung (auch vertragliche und ausservertragliche Schadenersatzansprüche). Die Parteien tragen die ihr im Zusammenhang mit diesem Vertrag entstandenen Kosten selber. Sie werden von jeglicher Verpflichtung aus dem Vertrag frei und demzufolge kann die veräussernde Partei über das Kaufobjekt wieder frei verfügen.

## **27. Eintragungsbewilligung**

Die Parteien erteilen ihre Einwilligung zur Eintragung aller sich aus dieser Urkunde ergebenden Eintragungen im Grundbuch.

## **28. Vertragskosten**

Sämtliche Gebühren und Auslagen des Geometers sowie des Notariates und Grundbuchamtes Thalwil werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt. Sie wissen, dass sie dafür solidarisch haften.

Die erwerbende Partei hat von den Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer Kenntnis genommen.

Die veräussernde Partei beantragt gestützt auf § 218 Abs. 1 Lit. b des kant. Steuergesetzes Befreiung von der Grundstückgewinnsteuer.

Die erwerbende Partei verzichtet auf Sicherstellung

**29. Salvatorische Klausel**

Die Parteien ergänzen fehlende, unklare oder ungültige Vertragsbestimmungen einvernehmlich im Sinne des vorliegenden Vertrages. Abschliessend ist für die veräussernde Partei der Stadtrat für solche Bereinigungen zuständig.

**30. Vertragsexemplare**

Diese Urkunde ist dreifach auszufertigen. Je eine Ausfertigung ist für die Vertragsparteien und für das Grundbuchamt bestimmt.

**31. Anhänge**

- A Privater Gestaltungsplan Stadthausareal, Version xx.xx.xxxx (Bestimmungen und Plan)
- B Richtprojekt und Projektpläne erwerbende Partei
- C Situationsplan (Mutation Nr. 2736)
- D Dienstbarkeitspläne EG und UG

Thalwil,

Stadt Adliswil

.....  
Daniel Züger

Leutschenbach AG

.....  
Henrik Stump

Volksabstimmung vom 19.05.2019

Öffentliche Beurkundung

## Baurechtsvertrag B1

zwischen

Die **Stadt Adliswil**, CHE-114.878.423, als Alleineigentümerin,  
heute vertreten durch den Stadtrat und dieser gemäss Beschluss wiederum durch Daniel Züger, von Vorderthal SZ, in Kilchberg ZH, Leiter Liegenschaften der Stadt Adliswil,

– nachfolgend « **Baurechtsgeber/in** » genannt –

und die

**Leutschenbach AG**, mit Sitz in Schwyz, CHE-103.888.759, c/o Treuhand- und Revisionsgesellschaft Mattig-Suter und Partner, Bahnhofstrasse 28, 6430 Schwyz, als Alleineigentümerin, heute handelnd durch

Herr Henrik Stump, von Wattwil, in Kilchberg ZH, Präsident des Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift,

– nachfolgend « **Baurechtsnehmer/in** » genannt –

betreffend **Einräumung eines selbständigen und dauernden Baurechtes**, z. L. des Grundstückes Kat.-Nr. 8326 in der Stadt Adliswil

vereinbaren Folgendes:

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung .....	3
2.	Grundstück .....	5
3.	Einräumung eines selbständigen und dauernden Baurechtes .....	5
4.	Aufnahme des Baurechtes als Grundstück .....	5
5.	Dauer des Baurechtes .....	5
6.	Übergang Nutzen und Gefahr .....	6
7.	Grundbuchanmeldung und Eigentumsübertragung .....	6
8.	Baurechtszins .....	6
8.1.	Anfangszins .....	6
8.2.	Anpassung Baurechtszins an die Teuerung und an den Referenzzinssatz BWO .....	7
8.3.	Neubewertung Landwert .....	7
8.4.	Mindestbaurechtszins .....	8
9.	Gemeinsame Tiefgarage und Nutzungsrecht öffentliche Parkplätze .....	8
9.1.	Einleitung .....	8
9.2.	Dienstbarkeiten .....	9
10.	Gestaltung Aussenraum .....	11
10.1.	Einleitung .....	11
10.2.	Dienstbarkeiten .....	11
11.	Zweck und Inhalt des Baurechts .....	13
12.	Bauverpflichtung .....	14
13.	Projektentwicklung und Bauausführung .....	15
14.	Spätere bauliche Veränderungen .....	16
15.	Sicherstellung des Baurechtszinses .....	16
16.	Bestehende Mietverhältnisse .....	17
17.	Bestehende Bauten und Anlagen .....	17
18.	Verfügungen .....	17
19.	Stockwerkeigentum, Unterbaurechte, Unterteilung Baurechtsgrundstück .....	18
20.	Vorkaufsrecht .....	18
21.	Ordentlicher Heimfall .....	19
22.	Vorzeitiger Heimfall .....	19
23.	Auszahlung der Heimfallentschädigung .....	20
24.	Erlöschen und Vertragsauflösung .....	20
25.	Erneuerungsfonds .....	20
26.	Aufhebung Gewährleistung .....	21
27.	Zonenklausel und öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen .....	21
28.	Boden .....	22
29.	belastete Standorte .....	22
30.	Haftplicht .....	24
31.	Versicherungen .....	24
32.	Öffentliche Abgaben .....	25
33.	Landbeanspruchung durch die Stadt .....	25
34.	Aufsicht .....	25
35.	Regelung von Streitigkeiten .....	25
36.	Weitere Verpflichtungen und Überbindungsklausel .....	25
37.	Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen des Baurechtsvertrags .....	26
38.	Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland .....	26
39.	Zustimmungen und Genehmigungen .....	26
40.	Dahinfallen des Vertrages / Rücktrittsrecht .....	26
41.	Eintragungsbewilligung .....	27
42.	Vertragskosten .....	27
43.	Salvatorische Klausel .....	27
44.	Vertragsexemplare .....	27
45.	Anhänge .....	27

## 1. Einleitung

Im Juni 2011 hat die Baurechtsgeberin für das Stadthausareal eine Investorenausschreibung lanciert. Zur Entwicklung und Bebauung des Areals wurde ein geeigneter Investor gesucht. Die Ausschreibung ist auf Investorensseite auf grosses Interesse gestossen. Die Baurechtsgeberin konnte sich schon zu diesem Zeitpunkt vorstellen, eine Teilfläche des Areals zu verkaufen und einen Teil im Stadtbesitz zu belassen oder im Baurecht abzugeben. Dies ist auch so geschehen. Baufeld A des Stadthausareals wird verkauft, die Baufelder B1 und B2 im Baurecht abzugeben. Käuferin und Baurechtsnehmerin ist die gleiche Investorin.



Bei der Evaluation des Investors galten abgesehen vom Preisangebot die baulichen, konzeptionellen und qualitativen Aussagen sowie die Umsetzung des von der Baurechtsgeberin angestrebten Nutzungsprofils als massgebende Kriterien für den Vergabeentscheid. Die seitens der Baurechtsnehmerin in ihrem Angebot gemachten konzeptionellen und qualitativen baulichen Aussagen sowie das definierte Nutzungsprofil sind wesentlich für das künftige Bauprojekt und dessen Ausführung. Der gemeinsam erarbeitete Gestaltungsplan und der vorliegende Baurechtsvertrag enthalten in diesem Sinne auch Bestimmungen, die die zentralen in der Investorenausschreibung enthaltenen Punkte bezüglich angestrebter Entwicklung, Realisierung und Nutzung des Areals gewährleisten sollen.

Der vorliegende Vertrag beinhaltet die Begründung des Baurechts auf Baufeld B1 mitsamt den erforderlichen Dienstbarkeiten und Vormerkungen sowie die Bedingungen der Übertragung des Baurechtsgrundstückes B1 auf die Baurechtsnehmerin.

Die Begründung des Baurechts auf Baufeld B2 sowie der Verkauf von Baufeld A erfolgen je mit einem separaten Vertrag. Der Umgang mit den Schnittstellen, welche sich unter anderem auch in Zusammenhang mit dem gemeinsamen Untergeschoss und des Aussenraums ergeben, ist konsequenterweise Gegenstand aller Verträge.

Grundlage des gemeinsam erarbeiteten Gestaltungsplans (Anhang A) war das Siegerprojekt der Baurechtsnehmerin, nämlich das Richtprojekt des Architekturbüros von Ballmoos Krucker Architekten vom September 2011 zusammen mit der Umgebungsgestaltung der Schmid Landschaftsarchitekten vom September 2013 (siehe Anhang B).

Volksabstimmung vom 19.05.2019

## 2. Grundstück

Die Baurechtsgeberin räumt der Baurechtsnehmerin an folgendem Grundstück ein selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ff. ZGB ein:

Grundbuchamtskreis: Thalwil

Stadt Adliswil

Liegenschaft Kataster Nr. B1

Ca. 958 m<sup>2</sup> Land gemäss roter Einzeichnung im Situationsplan (vgl. Anhang), welcher einen Bestandteil des vorliegenden Baurechtsvertrages bildet.

Die im Situationsplan rot eingezeichnete Fläche von ca. 958 m<sup>2</sup> ist nach der Parzellierung als eigene Liegenschaft im Grundbuch aufzunehmen. Massgebend für den späteren Vollzug des Baurechtsvertrages ist das durch den Geometer bis zur Eigentumsübertragung zu ermittelnde genaue Flächenmass mit entsprechenden Grenzen. Die Parteien erklären, die heute bezüglich dieser Fläche bestehenden, im Grundbuch aufgeführten Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten zu kennen und verzichten auf eine wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag. Die Einträge werden vor dem Vertragsvollzug bereinigt.

## 3. Einräumung eines selbständigen und dauernden Baurechtes

Die Baurechtsgeberin begründet zugunsten der Baurechtsnehmerin am obgenannten Grundstück folgende Personaldienstbarkeit:

Selbständiges und dauerndes Baurecht für ein Dienstleistungsgebäude sowie für eine Tiefgarage bis 31.12.2118

Die Baurechtsgeberin gestattet der Baurechtsnehmerin auf der belasteten Liegenschaft ein Dienstleistungsgebäude sowie eine Tiefgarage entsprechend den Nutzungsbestimmungen und -beschränkungen gemäss Ziff. 11 des vorliegenden Vertrages zu erstellen, die erstellten Bauten dauernd bestehen zu lassen und jederzeit im gleichen Umfang zu erneuern.

Die Baurechtsnehmerin ist befugt und zugleich verpflichtet, den nicht überbauten Teil der belasteten Liegenschaft entsprechend Gestaltungsplan und Ziff. 10 des Baurechtsvertrages zu gestalten und zu benützen.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die aufgrund dieser Dienstbarkeit erstellten Bauten und Anlagen während der Dauer des Baurechtes ordnungsgemäss zu pflegen, zu unterhalten und nötigenfalls zu erneuern.

Dieses Baurecht dauert bis 31.12.2118.

## 4. Aufnahme des Baurechtes als Grundstück

Das Baurecht gemäss Ziff. 3 ist gleichzeitig mit der Eintragung der Dienstbarkeit als Grundstück im Grundbuch aufzunehmen unter Eröffnung von einem neuen Grundbuchblatt mit der Baurechtsnehmerin als Alleineigentümerin.

## 5. Dauer des Baurechtes

Das Baurecht beginnt dinglich mit der Anmeldung beim Grundbuchamt, welche nach Eintritt/Vorliegen der letzten der unter Ziff. 7 genannten Bedingungen erfolgen soll und endet am 31.12.2118.

Die Baurechtsnehmerin hat das Recht, bis spätestens 31.12.2084 durch einseitige schriftliche Erklärung gegenüber der Baurechtsgeberin die Beendigung per 31.12.2085 zu verlangen.

Eine Vereinbarung unter den Parteien über eine weitergehende Verlängerung oder Neubegründung des Baurechtes bleibt vorbehalten. Verhandlungen darüber sind rechtzeitig vor Ablauf der Baurechtsdauer aufzunehmen. Kommt keine Einigung vor Ablauf des Baurechtes zustande, so erlischt das Baurecht ohne weiteres.

Eine allfällige Verlängerung des Baurechtes muss öffentlich beurkundet und im Grundbuch eingetragen werden.

## **6. Übergang Nutzen und Gefahr**

Der Besitzesantritt in Rechten und Pflichten mit Übergang von Nutzen und Gefahr auf den Baurechtsnehmer findet auf den Tag der Anmeldung des Baurechtes beim Grundbuchamt statt.

## **7. Grundbuchanmeldung und Eigentumsübertragung**

Die Abgabe der Grundbuchanmeldung für die Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit, die Aufnahme als Grundstück, die Eintragung der Dienstbarkeiten und der Vormerkungen hat innert 60 Tagen nach Eintritt der letzten der folgenden Bedingungen, frühestens aber am 1. Oktober 2015, zu erfolgen:

- a. Inkraftsetzung des privaten Gestaltungsplanes Stadthausareal Adliswil;
- b. Rechtskräftige Inventarentlassung der Bauten an der Zürichstrasse 1 +3;
- c. Vollzug der rechtskräftigen Parzellierung der Baufelder A, B1 und B2 (Stammgrundstücke);
- d. Rechtskräftige Genehmigung des Verkaufes des Baufeldes A des Stadthausareals, welche gemäss Art. 13 Ziff. 6 und Art. 47 Ziff. 13 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil erforderlich ist, durch den Grossen Gemeinderat der Stadt Adliswil und bei geltend gemachtem Referendum durch Volksentscheid;
- e. Rechtskräftige Genehmigung des Baurechtsvertrages für Baufeld B2 des Stadthausareals, welche gemäss Art. 13 Ziff. 6 und Art. 47 Ziff. 13 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil erforderlich ist, durch den Grossen Gemeinderat der Stadt Adliswil und bei geltend gemachtem Referendum durch Volksentscheid;
- f. Zustimmungen, Genehmigungen gemäss Ziff. 39 nachfolgend.

Nach Ablauf der 60-tägigen Frist befindet sich die säumige Partei in Verzug. Die erfüllungsbereite Partei hat ihr eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR zu setzen.

## **8. Baurechtszins**

### **8.1. Anfangszins**

Während der Dauer des Baurechtes bezahlt die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin einen Baurechtszins, basierend auf dem Landwert und dem Referenzzinssatz BWO.

Der anzuwendende Zinssatz entspricht dem jeweils gültigen Referenzzinssatz, der durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) bekanntgegeben wird, mindestens aber 2%, maximal 12%.

**Anfänglicher Baurechtszins** = Referenzzinssatz BWO Vertragszeitpunkt (mind. aber 2%) x Landwert

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

Der Baurechtsnehmer hat der Baurechtsgeberin den Baurechtszins jeweils jährlich im Voraus auf den 1. Januar für das betreffende Kalenderjahr zu bezahlen. Der anfängliche Baurechtszins errechnet sich zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses aus dem jeweils gültigen Referenzzinssatz BWO, mindestens aber 2%, und einem geschätzten Landwert von CHF 590'000.00. Demensprechend beträgt der anfängliche jährliche Baurechtszins CHF 11'800.00. Der durchschnittliche Landwert pro m<sup>2</sup> beträgt demnach im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses CHF 615.87 pro m<sup>2</sup> (Annahme Fläche B1 958 m<sup>2</sup>).

Die Zinspflicht beginnt mit der Grundbuchanmeldung gemäss Ziff. 7, erstmals im Voraus pro rata temporis bis 31. Dezember des betreffenden Kalenderjahres.

## 8.2. Anpassung Baurechtszins an die Teuerung und an den Referenzzinssatz BWO

Der Baurechtszins wird jährlich per 1. Januar vollumfänglich an die Teuerung (an die Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise) und an den aktuellen Referenzzinssatz BWO, angepasst. Der neue Baurechtszins berechnet sich aus dem indexierten Landpreis und dem im Anpassungszeitpunkt aktuellen Referenzzinssatz BWO, mindestens aber 2%, maximal 12%.

Ausgangspunkt für die Indexierung des Landwertes ist der geltende Indexstand des Landesindex der Konsumentenpreise (Basis Dezember 2010 = 100 Punkte). Der Indexstand bei Vertragsabschluss beträgt XXX Punkte (Basis Dezember 2010 = 100 Punkte). Als neuer Index gilt der jeweilige Indexstand am 31. Oktober vor Beginn der neuen Periode.

$$\frac{\text{alter Landwert} \times \text{neuer Index}}{\text{alter Index}} = \text{neuer Landwert}$$

neuer **Baurechtszins** = aktueller Referenzzinssatz BWO (mind. aber 2%) x neuer Landwert

## 8.3. Neubewertung Landwert

In folgenden Fällen wird auf schriftlichen Antrag einer Partei der Landwert neu bewertet und demensprechend der Baurechtszins angepasst:

- a) bei einer ganzen oder teilweisen Veräusserung des Baurechtes an Dritte;
- b) bei einer wesentlichen Änderung des Inhalts oder Zwecks des Baurechtes;

- c) bei Erweiterung der Bauten und Anlagen;
- d) alle 10 Jahre, erstmals auf den 1. Januar 2030.

Auf den schriftlichen Antrag einer Partei hin treten die Parteien in Verhandlung und vereinbaren den neuen Landwert im gegenseitigen Einvernehmen. Im Falle des alle zehn Jahre neu zu bewertenden Landwertes gemäss lit. d) treten die Parteien ein Jahr vor der Anpassung nach erfolgtem schriftlichem Bewertungsantrag einer Partei in Verhandlungen. Dem tatsächlich erwirtschafteten Ertrag aus den durch die Baurechtsnehmerin abgeschlossenen Mietverhältnissen und den zukünftig im Markt realisierbaren Erträgen kommt dabei zentrale Bedeutung zu. Können sich die Parteien innert drei Monaten seit dem ersten schriftlichen Antrag über den neuen Landwert nicht einigen, so erfolgt auf schriftlichen Antrag einer Partei eine Landwertschätzung durch einen von beiden Parteien anerkannten neutralen, mit den örtlichen Verhältnissen vertrauten Schätzungsexperten oder durch eine anerkannte amtliche Schätzungsinstitution. Kommt innert einem Monat nach der erfolgten Antragsstellung bezüglich Festlegung eines gemeinsamen Schätzungsexperten keine Einigung über die einvernehmliche Wahl der Schätzungsstelle zustande, so wird diese auf Antrag einer Partei durch den Präsidenten des Schweizerischen Verbandes der Immobilientreuhänder, Sektion Zürich, ernannt. Die Kosten der Schätzung werden hälftig geteilt. Die ernannte Schätzungsstelle legt die Höhe des Landwertes als Schiedsgutachter im Sinne von Art. 189 der eidgenössischen Zivilprozessordnung fest. Die Parteien anerkennen dabei das Resultat der schiedsgutachterlichen Beurteilung als für sie verbindlich. Bis zum Entscheid des Schiedsgutachters bezahlt die Baurechtsnehmerin den bisherigen Baurechtszins weiter.

Der neu bewertete Landwert bildet die neue Basis für die nachfolgenden Anpassungen an die Teuerung und den Referenzzinssatz.

#### **8.4. Mindestbaurechtszins**

Ein Absinken des Baurechtszinses unter das Niveau des Anfangszinses gemäss Ziff. 8.1 ist ausgeschlossen.

### **9. Gemeinsame Tiefgarage und Nutzungsrecht öffentliche Parkplätze**

#### **9.1. Einleitung**

Auf dem ganzen Stadthausareal sind gemäss der genehmigten, aber noch nicht in Kraft gesetzten Version des Gestaltungsplans (Anhang A) mindestens 90 und maximal 115 Abstellplätze vorgesehen. Mindestens 50% (fünfzig Prozent) der Abstellplätze sind öffentlich zu halten (für Besucher bzw. für Kunden). Die Vertragsparteien treten miteinander in Verhandlungen betr. die der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellenden Abstellplätze, sollte die im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung aktuelle Version des Gestaltungsplans enthaltene Bandbreite für die Abstellplätze unterschritten werden. Geplant ist gemäss Richtprojekt eine gemeinsame unterirdische Tiefgarage der Baufelder A, B1 und B2 (siehe Tiefgarage 1:500 in Anhang D). Die Erschliessung der Tiefgarage für Fahrzeuge ist über die Baurechtsgrundstücke B1 und B2 geplant (siehe Anhang A). Um den Zugang zur Tiefgarage gewährleisten zu können, sind zugunsten der berechtigten Baufelder und der Öffentlichkeit die für die Zufahrt erforderlichen Fuss- und Fahrwegrechte als Dienstbarkeiten eintragen zu lassen. Der Zugang zur Tiefgarage für die Öffentlichkeit auf dem Fussweg erfolgt über das Baufeld A (über die Baubereiche 1 und 2 oder über die öffentlich zugänglichen Platzflächen). Die Kosten für Erstellung, Unterhalt, Betrieb und Erneuerung der belasteten Flächen werden vom Eigentümer des Baufeldes A und von den Baurechtsnehmern der Bau-

felder B1 und B2 nach Verhältnis der auf den Baufeldern möglichen Ausnützung bezahlt (Kostenteiler: 68.6% z.L. Baufeld A, 9.9% z.L. Baurecht Baufeld B1 und 21.5%% z.L. Baurecht Baufeld B2).

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich demensprechend als Gegenleistung, der Baurechtsgeberin bzw. der Öffentlichkeit zulasten des Baurechtsgrundstückes unentgeltlich das Recht zur Nutzung von 50 % (fünfzig Prozent) an den in der Tiefgarage auf dem Baurechtsgrundstück zu erstellenden Autoabstellplätzen einzuräumen. Im Falle einer ungeraden Parkplatzzahl erfolgt die Rundung zugunsten der Öffentlichkeit. Die Kosten für Erstellung, Unterhalt, Betrieb und Erneuerung der der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellenden Parkplätze und der entsprechenden Parkieranlage auf dem Baurechtsgrundstück gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin. Im Gegenzug dazu erhält die Baurechtsnehmerin die entsprechenden Erträge.

## 9.2. Dienstbarkeiten

Die nachfolgend genannten Dienstbarkeiten sowie die in den Dienstbarkeitsplänen eingezeichneten belasteten Flächen geben den Projektstand im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung wider. Die Dienstbarkeiten und die Dienstbarkeitspläne sind, da wo erforderlich, von den Vertragsparteien entsprechend der erstmalig nach Vertragschluss bewilligten und realisierten Projekte anzupassen. Die Vertragsparteien wirken ferner auf erstes Verlangen bei der Schaffung von Dienstbarkeiten, die aus technischen Gründen für die Realisierung der erstmalig bewilligten und realisierten Projekte erforderlich sind, mit.

Folgende Dienstbarkeiten werden im Grundbuch eingetragen:

### a) **Fuss- und Fahrwegrecht zur Erschliessung der Tiefgarage, mit Nebenleistungspflicht**

zugunsten	Kat. Nr. XX (Baufeld A, Baurecht Baufeld B1)
zulasten	GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B2)

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes gestattet den jeweiligen Eigentümern der berechtigten Grundstücke auf dem im Dienstbarkeitsplan EG und UG mit blauer Farbe eingezeichneten Bereich des belasteten Grundstückes die unbeschränkte Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage.

Allfällige Behinderungen durch Anpassungen an technischen Anlagen sowie durch Reinigung sind zu dulden.

Die Kosten für Erstellung, Unterhalt, Betrieb und Erneuerung der belasteten Fläche werden von den jeweiligen Eigentümern der berechtigten Grundstücke und von dem jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstückes nach Verhältnis 68.6% z.L. Kat. Nr. XX (Baufeld A), 9.9% z.L. GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B1) und 21.5% z.L. GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B2), bezahlt.

### b) **Fusswegrecht zur Erschliessung der Tiefgarage, mit Nebenleistungspflicht**

zugunsten	Kat. Nr. XX (Baurecht Baufeld B1 und B2)
zulasten	GB Bl. XX (Baufeld A)

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes gestattet den jeweiligen Eigentümern der berechtigten Grundstücke auf dem im Dienstbarkeitsplan EG mit XX

Farbe eingezeichneten Bereich des belasteten Grundstückes den unbeschränkte Zugang zur Tiefgarage.

Allfällige Behinderungen durch Anpassungen an technischen Anlagen sowie durch Reinigung sind zu dulden.

Die Kosten für Erstellung, Unterhalt, Betrieb und Erneuerung der belasteten Flächen werden von den jeweiligen Eigentümern der berechtigten Grundstücke und von dem jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstückes nach Verhältnis 68.6% z.L. Kat. Nr. XX (Baufeld A), 9.9% z.L. GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B1) und 21.5% z.L. GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B2), bezahlt.

**c) Ausschliessliches Benützungsrecht für Autoeinstellplätze in der Tiefgarage für die Öffentlichkeit mit entsprechendem Fuss- und Fahrwegrecht, mit Nebenleistungspflicht**

zugunsten	Stadt Adliswil
zulasten	Kat.-Nr. XX (Baufeld A) GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B1) GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B2)

Die jeweiligen Eigentümer der belasteten Grundstücke gestatten der Stadt Adliswil die Benutzung von mind. 50 % der Einstellplätze in der Tiefgarage (siehe die im Dienstbarkeitsplan UG mit grauer Farbe eingefärbten Einstellplätze) mit dem entsprechenden Fuss- und Fahrwegrecht (siehe die im Dienstbarkeitsplan EG und UG mit blauer Farbe und grüner Farbe [Fusswegrecht via Baufeld A, Ziff. 9.2b)] eingezeichnete Fläche).

Die Kosten für Erstellung, Unterhalt, Betrieb und Erneuerung der belasteten Flächen gehen zu Lasten der Eigentümer der belasteten Grundstücke.

**Obligatorische Bestimmungen**

*Auf dem ganzen Stadthausareal sind gemäss Gestaltungsplan mindestens 90 und maximal 115 Abstellplätze vorzusehen. Mindestens 50% (fünfzig Prozent) der Abstellplätze sind öffentlich zu halten (für Besucher bzw. für Kunden). Die Kosten für Erstellung, Unterhalt, Betrieb und Erneuerung der der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellenden Parkplätze und der entsprechenden Parkieranlage gehen zu Lasten der jeweiligen Eigentümer der belasteten Grundstücke.*

*Die Eigentümer der belasteten Grundstücke verpflichten sich, die obligatorisch wirkenden Bestimmungen einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung, mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.*

**d) Gegenseitiges Fortbestandsrecht**

zugunsten	Kat.-Nr. XX (Baufeld A) GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B1) GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B2)
zulasten	Kat.-Nr. XX (Baufeld A) GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B1) GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B2)

Soweit einzelne Gebäudeteile oder Einrichtungen für den konstruktiven Bestand nachbarlicher Gebäude erforderlich sind, dürfen sie nicht beseitigt werden, solange die nachbarlichen Bauten bestehen. Bauteile, welche gleichzeitig mehreren Gebäu-

deieigentümern zur gegenseitigen Abgrenzung ihrer Gebäude dienen, stehen in deren Miteigentum (analog Art. 670 ZGB).

## **10. Gestaltung Aussenraum**

### **10.1. Einleitung**

Entlang der Zürichstrasse entsteht ein städtischer Aussenraum mit interessanten Blickbeziehungen Richtung Sihl und Stadtzentrum. Entlang der Sihl ist ein öffentlicher Gewässerraum auszuscheiden. Das Richtprojekt der Baurechtsnehmerin (siehe Anhang B) sieht vielfältige Raumbezüge zur Sihl und eine Aufwertung des Uferbereiches vor, unter anderem Sitzstufen, Sitzbänke und eine Baumreihe. Die Umsetzung erfolgt gestützt auf den eingereichten, aber noch nicht rechtskräftigen privaten Gestaltungsplan „Stadthausareal, Adliswil“ (Anhang A). Dieser sieht 5 Baubereiche vor. Der Bereich zwischen den Baubereichen soll attraktiv und für die Allgemeinheit weitgehend als öffentlich zugängliche Parkflächen ausgestaltet werden. Im Hinblick auf die Belebung des Areals und einer publikumsorientierten EG-Nutzung ist die Nutzung des Erdgeschosses zu Wohnzwecken untersagt. Es soll eine hohe Aufenthaltsqualität mit guten Anbindungen an das Flussufer, das Sihlquai und die Zürichstrasse erreicht werden. Entlang der Sihl sind der Sihlufenerweg sowie gemäss kommunalen Richtplan ein regionaler Rad- und Wanderweg geplant. Ferner wird eine öffentliche Durchfahrt, die das Sihlquai mit der Zürichstrasse verbindet, realisiert. Zulasten des Baurechtsgrundstückes sind zugunsten der Öffentlichkeit die entsprechenden Fuss- und Fahrwegrechte und Nutzungsrechte am öffentlichen Aussenraum zu begründen.

Die Baurechtsnehmerin erstellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Adliswil (Ressort Werkbetriebe) sämtliche Aussenraumflächen auf dem Baurechtsgrundstück gemäss Gestaltungsplan und den baulichen sowie gestalterischen Anforderungen der Stadt Adliswil auf eigene Kosten. Die Stadt Adliswil wird von Beginn weg in die Planung miteinbezogen. Die Baurechtsnehmerin erstellt die Aussenraumflächen zeitgleich mit der Erstellung der Baubereiche. Die Erneuerung erfolgt ebenfalls durch die Baurechtsnehmerin auf deren Kosten. Betrieblich unterhalten werden die der Öffentlichkeit zugänglichen Flächen durch die Stadt Adliswil. Die Baurechtsnehmerin bezahlt der Stadt Adliswil für den betrieblichen Unterhalt einen jährlichen Unterhaltsbeitrag entsprechend den marktüblichen Konditionen. Der betriebliche Unterhalt umfasst die Reinigungs- und Unterhaltsarbeiten sowie Reparaturmassnahmen zur Wahrung der Betriebssicherheit und der Betriebsbereitschaft. Zum betrieblichen Unterhalt gehören die sachgerechte Wartung und kleinere Reparaturen, welche ein sicheres Funktionieren der Objekte gewährleisten.

In den nachfolgend unter Ziff. 10.2 vereinbarten Dienstbarkeiten wird zwischen den Parteien in grundsätzlicher Weise die Erstellung, Finanzierung und Etappierung der Erschliessungsanlagen und Freiräume bestimmt.

### **10.2. Dienstbarkeiten**

Die nachfolgend genannten Dienstbarkeiten sowie die in den Dienstbarkeitsplänen eingezeichneten belasteten Flächen geben den Projektstand im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung wider. Die Dienstbarkeiten und die Dienstbarkeitspläne sind, da wo erforderlich, von den Vertragsparteien entsprechend der erstmalig nach Vertragsschluss bewilligten und realisierten Projekte anzupassen. Die Vertragsparteien wirken ferner auf erstes Verlangen bei der Schaffung von Dienstbarkeiten, die aus technischen Gründen für die Realisierung der erstmalig bewilligten und realisierten Projekte erforderlich sind, mit.

Folgende Dienstbarkeiten werden im Grundbuch eingetragen:

**a) Fuss- und Fahrwegrecht für die Öffentlichkeit (öffentliche Durchfahrt Zürichstrasse/Sihlquai)**

zugunsten	Stadt Adliswil
zulasten	GB Bl XX (Baurecht Baufeld B1) GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B2)

Die jeweiligen Eigentümer der belasteten Grundstücke räumen der Stadt Adliswil auf dem im Dienstbarkeitsplan EG mit roter Farbe eingezeichneten Bereich der belasteten Grundstücke ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht für die öffentliche Durchfahrt Zürichstrasse/Sihlquai ein.

Allfällige Behinderungen durch Anpassungen an technischen Anlagen sowie durch Reinigung sind zu dulden.

Die Kosten für die Planung, Erstellung und Erneuerung der belasteten Fläche werden vom jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstückes bezahlt.

Unterhalten und betrieben wird die öffentliche Durchfahrt Zürichstrasse/Sihlquai von der Stadt Adliswil.

**Obligatorische Bestimmungen**

*Die Eigentümer der belasteten Flächen sind verpflichtet, die mit dem Fuss- und Fahrwegrecht belastete Fläche öffentliche Durchfahrt Zürichstrasse/Sihlquai entsprechend den Vorgaben (Teilprojekt öffentliche Aussenraumflächen) und in Zusammenarbeit mit der Stadt Adliswil (Ressort Werkbetriebe) auf eigene Kosten zu planen, zu realisieren und zu erneuern. Die öffentliche Durchfahrt und damit die Erschliessung des Sihlquais mit Fahrzeugen müssen jederzeit gewährleistet sein. Entsprechend ist die öffentliche Durchfahrt unter Umständen vor der Erstellung der Bauten und Anlagen auf den Baufeldern zu erstellen.*

*Die Eigentümer der belasteten Grundstücke verpflichten sich, die obligatorisch wirkenden Bestimmungen einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung, mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.*

**b) Mitbenützungrecht öffentlich zugängliche Platzflächen, mit Nebenleistungspflicht**

zugunsten	Stadt Adliswil
zulasten	Kat.-Nr. XX (Baufeld A) GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B1) GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B2)

Die jeweiligen Eigentümer der belasteten Grundstücke räumen der Stadt Adliswil das Recht ein, den im Dienstbarkeitsplan EG grün gepunktet eingezeichneten Bereich der belasteten Grundstücke als öffentlich zugängliche Platzflächen mitzubeneützen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Die Kosten für die Planung, Erstellung und Erneuerung der belasteten Flächen werden von den jeweiligen Eigentümern der belasteten Grundstücke bezahlt.

Betrieblich unterhalten werden die der Öffentlichkeit zugänglichen Platzflächen durch die Stadt Adliswil. Die Eigentümer der belasteten Flächen bezahlen einen jährlichen, marktüblichen Unterhaltsbeitrag pro m<sup>2</sup> belastete Fläche, zahlbar jeweils jährlich im Voraus per 1. Januar. Der Unterhaltsbeitrag wird alle fünf Jahre per 1. Januar den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

#### **Obligatorische Bestimmungen**

*Die Eigentümer der belasteten Grundstücke planen, erstellen und erneuern in Zusammenarbeit mit der Stadt Adliswil (Ressort Werkbetriebe) im Rahmen des Teilprojektes öffentliche Aussenraumflächen die öffentlich zugänglichen Platzflächen auf eigene Kosten nach Massgabe des Gestaltungsplans und den baulichen und gestalterischen Anforderungen der Stadt Adliswil zeitgleich mit der Erstellung der Baubereiche. Die öffentliche Durchfahrt und damit die Erschliessung des Sihlquais mit Fahrzeugen muss jederzeit gewährleistet sein.*

*Die Parteien stellen fest, dass der Öffentlichkeit zugängliche und gastronomisch genutzte Aussenflächen auf den öffentlich zugänglichen Platzflächen in beschränkter Masse zulässig sind. Des Weiteren setzen die Parteien betreffend die Aussenutzung der Bauten ins Einvernehmen.*

*Werden die Aussenraumflächen nicht entsprechend dem von den Parteien im Teilprojekt öffentliche Aussenraumflächen zu vereinbarenden Pflichtenheft qualitativ einwandfrei durch die Stadt Adliswil betrieblich unterhalten, können die Eigentümer der belasteten Grundstücke nach entsprechender Abmahnung und nicht erfolgter Einhaltung der vereinbarten Pflichten innert 60 Tagen die Aussenraumflächen selber betrieblich unterhalten bzw. Dritte entsprechend beauftragen.*

*Die Eigentümer der belasteten Grundstücke verpflichten sich, die obligatorisch wirkenden Bestimmungen einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung, mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.*

#### **c) Gewerbebeschränkung und Nutzungsbeschränkung**

zugunsten                      Stadt Adliswil

zulasten                      Kat.-Nr. XX (Baufeld A)  
   GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B)  
   GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B2)

Die jeweiligen Eigentümer der belasteten Grundstücke haben die Nutzung der Flächen im Erdgeschoss als Wohnflächen zu unterlassen.

#### **Obligatorische Bestimmungen**

*Die Eigentümer der belasteten Grundstücke sind mit obligatorischer Wirkung verpflichtet, die vorgenannten Flächen, im Hinblick auf die Belegung des Stadthausareals an Mieter mit publikumsorientierten Nutzungen zu vermieten.*

*Die Eigentümer der belasteten Grundstücke verpflichten sich, die obligatorisch wirkenden Bestimmungen einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung, mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.*

### **11. Zweck und Inhalt des Baurechts**

Entsprechend dem Richtprojekt der Baurechtsnehmerin (siehe Anhang B) bilden die Häuser auf dem Perimeter des Gestaltungsplanes

*trotz der unterschiedlichen Massstäblichkeit ein städtisches Ensemble, ohne eine typische Zentrumsbebauung sein zu wollen: Die 4 Häuser verstehen sich in ihren unterschiedlichen Nutzung und Identität als Individuen, die ihren Teil mit differenzierten Eigenschaften zum Ganzen beitragen. Währendem die plastische Durchbildung und das Öffnungsverhalten Ähnlichkeiten aufweisen, sind die 4 Häuser ihrer Nutzung und städtebaulichen Stellung entsprechend unterschiedlich materialisiert.*

Der Zweck der im Baurecht zu erstellenden Bauten und Anlagen auf **Baubereich 4** besteht in der Nutzung zu mindestens 75% als Ärztehaus - und Gesundheitszentrum. Im Ärztehaus ist die Schulmedizin und im Gesundheitszentrum sind die Komplementärmedizin und die Wellnessangebote unterzubringen. Stets sind minimal 25% der auf Baubereich 4 zu realisierenden Flächen als Ärztehaus zu nutzen, d.h. z.B. 25% Ärztehaus und 50% Gesundheitszentrum oder 65% Ärztehaus und 10% Gesundheitszentrum. Es steht der Baurechtsnehmerin frei, die Flächen auf Baubereich 4 auch ausschliesslich zu 100% als Ärztehaus zu nutzen. Die Baurechtsnehmerin überträgt die entsprechenden Nutzungsverpflichtungen in den Mietverträgen auf die Mieter.

Eine Zweckänderung der Nutzung der zu erstellenden Bauten und Anlagen auf dem Baurechtsgrundstück, die obigem Absatz widerspricht, kann nur durch ausdrückliche Zustimmung durch die Baurechtsgeberin vollzogen werden. Ein stillschweigendes Akzept durch die Baurechtsgeberin ist ausgeschlossen. Die Zustimmung wird nur erteilt, wenn sich die Parteien über die geänderten Bedingungen des Baurechtsverhältnisses einigen können.

In dem Falle, wo die Baurechtsnehmerin mit aussagekräftigen Unterlagen darlegen kann, dass die vorgesehene Nutzung trotz der Vornahme sämtlicher zumutbaren Massnahmen und unter der Berücksichtigung der notwendigen und marktüblichen Startphase nach Fertigstellung und den entsprechenden Arealpromotionsbemühungen, nicht wirtschaftlich ist, hat sie Anspruch auf eine zumindest partielle Nutzungsänderung. Eine solche Nutzungsänderung vereinbart sie zusammen mit der Baurechtsgeberin. Im Sinne der angestrebten Entwicklung des Areales soll mit der neu zu definierenden Nutzung eine optimale und nachhaltige Wertschöpfung des Areals gesichert, die städtischen Bedürfnisse abgedeckt und wirtschaftliche sowie städtebauliche Aspekte gewährleistet werden.

Ändert die Baurechtsnehmerin selber durch aktives Tun wider Erwarten die vorgegebene Nutzung ohne vorherige schriftliche Zustimmung durch die Baurechtsgeberin bzw. ohne die gemeinsame Vereinbarung einer neuen Nutzung entsprechend des obigen Absatzes, so hat die Baurechtsnehmerin innert einem Monat nach erfolgter Abmahnung durch die Baurechtsgeberin umgehend die vereinbarte Nutzung wiederherzustellen. Kommt sie dieser Verpflichtung nicht nach, so schuldet die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin eine Konventionalstrafe in der Höhe von fünf jährlichen Baurechtszinsen (siehe Ziff. 8.) Die Geltendmachung weiteren Schadens bleibt in jedem Fall vorbehalten. Weiter kann die Baurechtsgeberin kumulativ vom vorzeitigen Heimfall gemäss Ziff. 22 nachfolgend Gebrauch machen.

## 12. Bauverpflichtung

Die Baurechtsnehmerin ist nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet, die vorerwähnten Bauten und Anlagen entsprechend Ziff. 11 und die Aussenräume gemäss Ziff. 10 hiervor zu erstellen und zu unterhalten.

Die Baurechtsnehmerin hat nach der Unterzeichnung dieses Vertrags und spätestens nach Eintritt der letzten unter Ziff. 7 genannten Bedingung die Projektierungsarbeiten unverzüglich aufzunehmen, die Baubewilligung speditiv anzustreben und nach deren Erlangen die Bauarbeiten ohne Verzug abzuwickeln.

Folgende Fristen sind seitens der Baurechtsnehmerin einzuhalten:

- a) Das Baugesuch für die Bauten und Anlagen auf dem Baurechtsgrundstück ist innert 2 Jahren nach der Grundbuchanmeldung des vorliegenden Vertrages (siehe dazu Ziff. 7) beim zuständigen Amt vollständig einzureichen. Wird diese Frist nicht eingehalten, erhält die Baurechtsgeberin einen Anspruch auf Rückübertragung des Baurechts. Bereits bezahlte Baurechtszinsen verbleiben in diesem Falle der Baurechtsgeberin. Allfällige im Rahmen der Gestaltungsplanerarbeit und der Projektentwicklung erlangten Arbeitsergebnisse und Rechte gehen auf die Baurechtsgeberin über. Eine Entschädigung ist in diesem Fall von der Baurechtsgeberin nicht geschuldet.
- b) Innert 2 Jahren ab Rechtskraft der Baubewilligung hat der Baubeginn zu erfolgen. Wird diese Frist nicht eingehalten, erhält die Baurechtsgeberin einen Anspruch auf Rückübertragung des Baurechts. Bereits bezahlte Baurechtszinsen verbleiben in diesem Falle der Baurechtsgeberin. Allfällige im Rahmen der Gestaltungsplanerarbeit und der Projektentwicklung erlangten Arbeitsergebnisse und Rechte gehen auf die Baurechtsgeberin über. Eine Entschädigung ist in diesem Fall von der Baurechtsgeberin nicht geschuldet.
- c) Die Bauten und Anlagen auf dem Baurechtsgrundstück müssen innert 7 Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung vollendet und in Betrieb genommen werden.

Werden die ob genannten Fristen unter lit. a), b) und c) aus ausschliesslichem Verschulden der Baurechtsnehmerin nicht eingehalten, hat die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin pro eingetretenen Fristverstoss eine Konventionalstrafe in der Höhe von fünf jährlichen Baurechtszinsen gemäss Ziff. 8 innert 30 Tagen nach Mitteilung des Verzuges zu leisten. Die Geltendmachung weiteren Schadens bleibt vorbehalten. Die Leistung der Konventionalstrafe befreit die Baurechtsnehmerin nicht von der weiteren Einhaltung ihrer vertraglichen Verpflichtungen.

### **13. Projektentwicklung und Bauausführung**

Der Baurechtsgeberin ist das Bauprojekt von der Baurechtsnehmerin rechtzeitig vor der Baueingabe zur Information vorzulegen. Allfällige spätere Änderungen an den Bauten und der Gestaltung der Freiflächen, soweit sie nach den Bauvorschriften zulässig sind, sind der Baurechtsgeberin rechtzeitig vor Baueingabe zur Information vorzulegen.

Sämtliche Projektierungs-, Baubewilligungs-, Abklärungs- und Baukosten im Bereich des Baurechtsgrundstückes inkl. diejenigen der Werkanschlüsse, der Verlegung und Anpassung von bestehenden Leitungen sowie für die Erschliessung etc. gehen zulasten des Baurechtsnehmers.

Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, die bauliche Ausführung zu überprüfen. Für Erstellung und Betrieb der Bauten im Baurecht gelten weiter folgende Auflagen:

- Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, die auf dem Baurechtsgrundstück bestehenden Infrastrukturleitungen sowie die Erstellung neuer Leitungen aller Art (ins-

besondere Kanalisations-, Gas-, Wasser- und elektrische Leitungen) zu dulden. Die Interessen des Baurechtsnehmers sind dabei gebührend zu berücksichtigen.

- Die Baurechtsnehmerin hat die von ihr erstellten Bauten und Anlagen stets in gutem Zustand zu erhalten und die hierfür erforderlichen Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten vorzunehmen.
- Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, die Bauten und Anlagen auf ihren baulichen Zustand hin periodisch zu prüfen. Zu diesem Zweck wird der Baurechtsgeberin ein entsprechendes Zutrittsrecht zu den Bauten und Anlagen eingeräumt, das im jeweiligen Einvernehmen mit der Baurechtsnehmerin ausgeübt werden kann.
- Die Vermietung hat diskriminierungsfrei (d.h. u.a. unabhängig des Alters, des Geschlechts, der Nationalität, der Religionszugehörigkeit) zu erfolgen. Vorbehalten bleiben Gebäude, die für eine bestimmte Nutzergruppe zugeschnitten sind (z.B. Mehrgenerationenwohnen) resp. Segmentierung im Bereiche des Vermietungsmarketings.
- Die Baurechtsnehmerin ist - soweit möglich und ihr zumutbar - bestrebt, dafür zu sorgen, dass die Mieter der Baurechtsnehmerin ihren steuerlichen Wohnsitz in der Stadt Adliswil haben.
- Das Areal wird energetisch und ressourcenbezogen vorbildlich entweder entsprechend den Zielen der 2000-Watt Gesellschaft oder alternativ nach Wahl der Baurechtsnehmerin im Minergie P Eco Standard (bzw. Nachfolgelabel) erstellt und entsprechend zertifiziert. Das Erreichen der Ziele der 2000-Watt Gesellschaft ist gemäss Berechnung SIA 2040 nachzuweisen. Die Energieproduktion am Standort ist gewünscht (z.B. Fotovoltaik). Der Nachweis zur Erfüllung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft kann auch über die Methode der 2000-Watt-Areale erfüllt werden.
- Einrichtungen und Nutzungen des Rotlichtgewerbes sind in der Baurechtsliegenschaft nicht zugelassen. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, dies auch gegenüber ihren Vertragspartnern (Mieter, etc.) durchzusetzen.
- Das Anbringen von Mobilfunkanlagen von Telekommunikationsanbietern bedarf der Zustimmung der Baurechtsgeberin.
- An der Baute dürfen nur Reklameschriften und –tafeln zu Gunsten von Geschäftsbetrieben mit Domizil in der Baute selber angebracht werden. Weitergehende Reklameschriften und –tafeln bedürfen der Zustimmung der Baurechtsgeberin.

#### 14. **Spätere bauliche Veränderungen**

Bei späteren baulichen Veränderungen, insbesondere wesentliche Massnahmen, die das äussere Erscheinungsbild betreffen, ist das Projekt analog der Bestimmungen gemäss Ziff. 13 zu entwickeln und auszuführen. Nebst der Baubewilligung bedürfen solche Veränderungen der schriftlichen Zustimmung der Baurechtsgeberin.

Umfassende Renovationen in den letzten 15 Jahren vor Ablauf des Baurechts bedürfen in jedem Fall der Zustimmung der Baurechtsgeberin.

#### 15. **Sicherstellung des Baurechtszinses**

Zur Sicherstellung der Zinsverpflichtung ist auf dem Baurechtsgrundstück zugunsten der Baurechtsgeberin ein Grundpfandrecht für den gerundeten dreifachen Jahreszins

von CHF 35'400.00.- als Grundpfandverschreibung, Maximalhypothek, an erster Pfandstelle im Zeitpunkt der Begründung des Baurechtsgrundstückes einzutragen. Diesem Baurechtszinspfandrechte dürfen keine anderen Pfandrechte im Range vorgehen.

Weiter verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin für den Fall von Erhöhungen des Baurechtszinses im Nachgang an die oben genannte Grundpfandverschreibung für die Sicherstellung des Baurechtszinses an zweiter Pfandstelle eine Grundpfandverschreibung, Maximalhypothek, von CHF 44'600.00 zu errichten.

Sollte der Baurechtszins erhöht werden, so verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin alle Erklärungen abzugeben und die Grundpfandverschreibung zur Sicherstellung des Baurechtszinses für den gerundeten dreifachen Jahreszins bis zum Betrag von CHF 80'000.00 (erste und zweite Pfandstelle zusammen) zu erhöhen. Sollte der dreifache Jahreszins im Laufe der Zeit den Betrag von CHF 80'000.00 übersteigen, dann ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet alle Erklärungen abzugeben, um ein entsprechendes Pfandrecht als Ergänzung zum bestehenden bis zum dreifachen Jahreszins nachgeordnet zu den bereits bestehenden Grundpfandrechten zugunsten der Baurechtsgeberin zu erstellen.

Die Kosten für die Errichtung und die allfällige spätere Erhöhung des Grundpfandrechtes trägt der Baurechtsnehmer.

#### **16. Bestehende Mietverhältnisse**

Die Baurechtsnehmerin hat Kenntnis von den bestehenden Parkplatz-Mietverträgen auf dem Baurechtsgrundstück. Die Baurechtsgeberin hat die entsprechenden Mietverträge rechtzeitig vor der Eigentumsübertragung zu beenden und der Baurechtsnehmerin das Baurechtsgrundstück mietfrei zu übergeben. 11 Parkplätze sind zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses an Mitarbeiter der Baurechtsgeberin vermietet. Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, bis zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung neue Parkplatz-Mietverträge abzuschliessen.

Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Mietgegenständen (Art. 261 OR). Die Bauberechtigte tritt in die im Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung (Ziff. 7) bestehenden Vertragsverhältnisse ein. Sollten wider Erwarten zum Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung nicht alle Mietverhältnisse beendet sein, übergibt ihr die Baurechtsgeberin bei der Grundbuchanmeldung die massgeblichen Verträge und Dokumente.

#### **17. Bestehende Bauten und Anlagen**

Allfällige Bauten und Anlagen auf dem baurechtsbelasteten Grundstück gehen mit der Eintragung dieses Baurechts im Grundbuch entschädigungslos ins Eigentum der Baurechtsnehmerin über. Der Rückbau erfolgt vollständig durch die Baurechtsnehmerin auf deren Kosten (auch bei erhöhten abfallrechtlichen Anforderungen). Die Gewährleistungspflicht der Baurechtsgeberin für rechtliche und körperliche Mängel wird, soweit gesetzlich zulässig und möglich, aufgehoben. Der Notar hat die Parteien über die Bedeutung dieser Bestimmung aufmerksam gemacht.

#### **18. Verfügungen**

Verfügungen mit dinglicher Wirkung über das Baurecht (Veräusserung, Belastung mit Grundpfandrechten, etc.) mit Ausnahme von Begründung von Stockwerkeigentum, der Schaffung von Unterbaurechten, der Unterteilung des Baurechtsgrundstückes sowie vergleichbare sachenrechtliche Verfügungen (siehe Ziffer 19 nachfolgend) sind grundsätzlich zulässig. Sie bedürfen aber zwingend der schriftlichen Zustimmung der Baurechtsgeberin, doch darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigert werden. In obligatorischer Hinsicht wird vereinbart, dass die Veräusserung des Baurechts vor Fertigstellung der im Baurecht zu erstellenden Bauten nicht zulässig ist.

Vorgängig der Erteilung dieser Zustimmung müssen der Baurechtsgeberin sämtliche wesentlichen Bedingungen wie Preis, Fläche, Art der künftigen Nutzung mitgeteilt werden. Eine allfällige Zustimmung wird innert 3 Monaten nach Stellung des entsprechenden Antrages erteilt.

Einer Veräusserung des Baurechtes stimmt die Baurechtsgeberin zu, sofern:

- der Erwerber des Baurechtes volle Gewähr bietet für die vollständige Übernahme sämtlicher vertraglichen Verpflichtungen;
- kreditwürdig ist;
- er keine Aktivitäten betreibt, die gegen die guten Sitten verstossen;
- die Übertragung des Baurechtes für die Baurechtsgeberin keine wesentliche Nachteile mit sich bringt;
- oder aus anderen wichtigen Gründen.

Verfügt die Baurechtsnehmerin über das Baurechtsgrundstück mit dinglicher Wirkung ohne Zustimmung der Baurechtsgeberin, verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin zur Bezahlung einer Konventionalstrafe in der Höhe von zehn jährlichen Baurechtszinsen gemäss Ziff. 8. Die Geltendmachung weiteren Schadens bleibt in jedem Fall vorbehalten. Die Leistung der Konventionalstrafe befreit die Baurechtsnehmerin nicht von der weiteren Einhaltung der vorgenannten vertraglichen Verpflichtung. Die Baurechtsgeberin behält sich weiter vor, wegen grober Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen.

## 19. Stockwerkeigentum, Unterbaurechte, Unterteilung Baurechtsgrundstück

Die Begründung von Stockwerkeigentum, die Schaffung von Unterbaurechten auf dem Baurechtsgrundstück, die Unterteilung des Baurechtsgrundstückes und andere sachenrechtliche Verfügungen, die den ob genannten Verfügungen wirtschaftlich gleichkommen (wie z.B. die Schaffung von einfachem Miteigentum oder die Begründung von Nutzniessung an einzelnen unterteilbaren Einheiten) sind ausdrücklich untersagt. Bei Zuwiderhandlung ist eine Konventionalstrafe entsprechend Ziff. 18 Abs. 4 geschuldet.

## 20. Vorkaufsrecht

Das Vorkaufsrecht kann geltend gemacht werden, wenn das Grundstück oder Teile davon verkauft werden, sowie bei jedem anderen Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt. Ein solches ist z.B. bei einer wesentlichen Änderung der Beteiligungsverhältnisse an der Baurechtsnehmerin, z.B. bei der Veräusserung einer Mehrheitsbeteiligung an der Gesellschaft der Baurechtsnehmerin, gegeben.

Die Baurechtsgeberin erhält für die Ausübung ihres gesetzlichen Vorkaufsrechts in Abweichung von der gesetzlichen Ordnung eine Frist von einem Monat für den Beschluss des Stadtrates Adliswil über die Ausübung bzw. Nichtausübung des Vor-

kaufsrechtes. Im Falle des Antrages des Stadtrates Adliswil an den Gemeinderat zur Ausübung des Vorkaufsrechtes innerhalb eines Monats seit Kenntnis vom Abschluss und Inhalt des Kaufvertrages, hat die Baurechtsgeberin weitere fünf Monate Zeit, um über die Ausübung des Vorkaufsrechtes zu entscheiden. Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, bei Geltendmachung des Vorkaufsrechtes, das Baurechtsgrundstück zu dem von dritter Seite verbindlich angebotenen Preis zu erwerben.

Diese Vereinbarungen sind im Sinne von Art. 681b Abs. 1 ZGB im Grundbuch vorzumerken.

## 21. Ordentlicher Heimfall

Bei Ablauf des Baurechtes fallen die bestehenden Bauten und Anlagen und sämtliche mit diesen zusammenhängenden Nutzungs- und Urheberrechte der dannzumaligen Baurechtsgeberin zu. Sind Gebäude und Anlagen im Zeitpunkt des Erlöschens des Baurechtes nicht vollständig wertlos, ist die Baurechtsgeberin verpflichtet, für diese übernommenen Gebäude und Anlagen der Baurechtsnehmerin eine angemessene Entschädigung zu entrichten. Als solche gilt der Wert, den die Bauten und Anlagen im Zeitpunkt des Heimfalls für den Grundeigentümer haben, und zwar unter Berücksichtigung der Altersentwertung, der voraussichtlichen Art und Dauer der Weiterverwendung und des mutmasslich erzielbaren Ertrages.

Werden Erschliessungsanlagen bei Ablauf des Baurechtes von der Baurechtsgeberin übernommen und weiterhin benützt, so ist auch der Wert derselben nach Bestimmungen von Absatz 1 durch die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin zu entschädigen.

Können sich die Parteien innerhalb von drei Monaten nach Heimfall über die Höhe der zu leistenden Heimfallsentschädigung nicht einigen, ernennen die Parteien zusammen für die Festlegung dieser Entschädigung einen ausgewiesenen, mit den örtlichen Verhältnissen vertrauten, neutralen Schätzungsfachmann oder eine anerkannte neutrale amtliche Schätzungsinstitution. Kommt innert einem Monat keine Einigung betreffend der Wahl der Schätzungsstelle zustande, so wird diese auf Antrag einer Partei durch den Präsidenten des Schweizerischen Verbandes der Immobilienreuhändler, Sektion Zürich, ernannt. Die Kosten der Schätzung werden hälftig geteilt. Die ernannte Schätzungsstelle legt die Höhe der Heimfallsentschädigung als Schiedsgutachter im Sinne von Art. 189 der eidgenössischen Zivilprozessordnung fest. Die Parteien anerkennen dabei das Resultat der schiedsgutachterlichen Beurteilung als für sie verbindlich.

## 22. Vorzeitiger Heimfall

Massgebend sind die gesetzlichen Bestimmungen gemäss Art. 779f bis 779h ZGB.

Der vorzeitige Heimfall wird ausgelöst, wenn der Baurechtsnehmer sein dingliches Recht in grober Weise überschreitet oder die Verpflichtungen aus diesem Vertrag verletzt (zum Beispiel und nicht abschliessend die Nicht-Bezahlung des Baurechtszinses gemäss Ziff. 8, die nicht zweckmässige Nutzung der Bauten und Anlagen gemäss Ziff. 11, Nichteinhalten der Bauverpflichtung gemäss Ziff. 12c), Nichteinhalten der Auflagen gemäss Ziff. 13, Verfügungen und Handlungen ohne Zustimmungen im Sinne von Ziff. 18 und 19). Zur Ermittlung der Höhe der Heimfallentschädigung verweisen die Parteien auf die Regelung beim ordentlichen Heimfall (Ziff. 21), welche unter Berücksichtigung eines allfällig schuldhaften Verhaltens der Baurechtsnehmerin im Sinne von Art. 779g ZGB analog für den vorzeitigen Heimfall anzuwenden ist.

Bevor die Baurechtsgeberin den vorzeitigen Heimfall durch Übertragung des Baurechtes an sie verlangen kann, hat sie die Baurechtsnehmerin schriftlich zu mahnen und ihr dabei den vorzeitigen Heimfall anzudrohen.

Mit der Übertragung des Baurechtes auf die Baurechtsgeberin entsteht eine Eigentümerdienstbarkeit. Das Baurecht bleibt so lange bestehen, bis die Baurechtsgeberin dessen Löschung beantragt.

### **23. Auszahlung der Heimfallentschädigung**

Beim ordentlichen Heimfall erfolgt die Auszahlung der Heimfallentschädigung Zug um Zug gegen Abgabe der Löschungsbewilligung zuhanden des Grundbuchamtes.

Beim vorzeitigen Heimfall erfolgt die Bezahlung oder Sicherstellung der Heimfallentschädigung Zug um Zug gegen Abgabe der Erklärung betreffend die Übertragung des Baurechtes auf die Baurechtsgeberin.

Die beim ordentlichen und vorzeitigen Heimfall des Baurechtes geschuldete Entschädigung für die Übernahme der Bauten und Anlagen ist in erster Linie für die Rückzahlung der Grundpfandschulden zu verwenden. Ohne die Einwilligung der Grundpfandgläubiger kann eine Auszahlung der Entschädigungssumme nicht stattfinden. Die Baurechtsgeberin ist alsdann berechtigt, allfällige Guthaben gegenüber der Baurechtsnehmerin mit der Heimfallentschädigung zu verrechnen.

In jedem Falle darf die Heimfallentschädigung nicht ohne Zustimmung der Gläubiger, denen das Baurecht verpfändet war, dem bisherigen Baurechtsnehmer ausbezahlt werden (Art. 779d Abs. 1 ZGB).

### **24. Erlöschen und Vertragsauflösung**

Das Baurecht erlischt, falls vor Ablauf der Baurechtsdauer keine Einigung über die Verlängerung des Baurechtes zustande kommt.

Beim Erlöschen des Baurechtes oder Auflösung des Baurechtsverhältnisses ist die Baurechtsgeberin berechtigt, das Baurecht im Grundbuch auf Kosten des Baurechtsnehmers löschen zu lassen.

Der Baurechtsnehmer hat in jedem Fall das Baurechtsgrundstück vertrags- und termingerecht zu verlassen.

### **25. Erneuerungsfonds**

Die Baurechtsnehmerin hat spätestens nach 10 (zehn) Jahren Dauer des Baurechtsverhältnisses jährlich einen Betrag entsprechend 0,75 % (Null Komma fünfundsiebzig Prozent) des jeweiligen Gebäudeversicherungswertes in einen Erneuerungsfonds liquiditätswirksam einzubezahlen. Sollten sich die Parameter der Berechnung des Gebäudeversicherungswertes massgeblich ändern, so haben sich die Vertragsparteien über die Festlegung eines neuen Wertes für den Gebäudewert zu einigen.

Dieser Erneuerungsfonds ist ausschliesslich bestimmt für werterhaltende Investitionen, Erneuerungen im Sinne von nachhaltigen Investitionen sowie für eigentliche Neu-Investitionen.

Die Mittel des Erneuerungsfonds sind von der Baurechtsnehmerin für die Baurechtspartelle jährlich per 1. Januar auszuweisen. Einer Entnahme aus dem Erneue-

rungsfonds muss die Baurechtsgeberin vorgängig zustimmen. Auf Wunsch der Baurechtsgeberin ist der Entnahmegrund näher zu dokumentieren. Die Nichtzustimmung zur Entnahme durch die Baurechtsgeberin darf nur aus wichtigen Gründen erfolgen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere die Entnahme für ausschliessliche Unterhaltsarbeiten. Die Baurechtsgeberin beurteilt ein Projekt für eine Entnahme aus dem Erneuerungsfonds als Ganzes und erteilt ihre Zustimmung, respektive lehnt die Entnahme für ein Projekt als Ganzes ab.

Bei Nicht-Einigung zwischen den Parteien soll auf schriftlichen Antrag einer Partei eine gemeinsam zu bestimmende neutrale, externe Immobilienfachperson eine Beurteilung vornehmen und die Angelegenheit wenn möglich einer einvernehmlichen Lösung zuführen. Diesem Verfahren kommt die aufschiebende Wirkung zu, wobei die bauliche Massnahme umgesetzt werden kann, jedoch die Entnahme aus dem Erneuerungsfonds noch offen bleibt. Die Parteien tragen die Kosten des vorstehenden Beurteilungsverfahrens je zur Hälfte.

Bei der Beendigung des Baurechtsvertrags fällt der Erneuerungsfonds an die Baurechtsnehmerin. Falls die Parteien übereinkommen, das Baurechtsverhältnis zu erneuern, verbleibt der für die Baurechtsparzelle ausgewiesene Erneuerungsfonds bei der Baurechtsnehmerin. Sie kann somit im Rahmen des vorliegenden Vertrages weiterhin über den Erneuerungsfonds verfügen.

## **26. Aufhebung Gewährleistung**

Das Grundstück ist dem Baurechtsnehmer in dem Zustand überlassen worden, in welchem es sich bei der letzten Besichtigung vom xx.xx.xxxx befand. Die Gewährleistungspflicht der Baurechtsgeberin für rechtliche und körperliche Mängel wird, soweit gesetzlich zulässig und möglich, aufgehoben (vorbehalten bleibt Ziff. 29). Der Notar hat die Parteien über die Bedeutung dieser Bestimmung aufmerksam gemacht. Die Baurechtsgeberin übernimmt somit keine Gewährleistung für die Eignung des Baugrundstückes als Baugrund für jegliche Nutzung. Die Baurechtsnehmerin bestätigt zu wissen, dass dies unter Umständen auf die Möglichkeit der Realisierung des Bauprojekts grossen Einfluss haben kann.

## **27. Zonenklausel und öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen**

Der Baurechtsnehmer erklärt, dass er über die Orts-, Erschliessungs-, und Zonenlage des Grundstückes und seine Verwendungsmöglichkeiten orientiert ist.

Über baupolizeiliche Vorschriften und öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen muss sich der Baurechtsnehmer bei den zuständigen Amtsstellen selber informieren. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen können unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen. Die Urkundsperson hat die Baurechtsnehmerin darauf hingewiesen, dass die Baurechtsnehmerin sich daher bei den entsprechenden Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten etc.) direkt zu informieren hat. Die Baurechtsgeberin macht diesbezüglich keinerlei Zusicherungen.

Der Baurechtsnehmer übernimmt sämtliche Kosten, die sich aus raumplanerischen (allfällige Ein-, Umzonungs- und Erschliessungskosten, usw.) oder baupolizeilichen Auflagen ergeben.

## 28. Boden

Nachfolgend wird - nicht abschliessend – auf für die Bebauung des Bodens zu berücksichtigende Punkte hingewiesen.

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen mit den Belastungshinweisen „Altbaugelände“ und „Verkehrsträger“. Bodenverschiebungen über 50 m<sup>3</sup> aus dem Areal benötigen eine kommunale Bewilligung. Das Verfahren zum Umgang mit Bodenaushub bei Bauvorhaben auf Flächen mit Belastungshinweisen ist in der kantonalen Weisung Bodenaushub geregelt.

Im Untergrund des Gestaltungsplangebiets befindet sich ein Schotter-Grundwasserleiter mit mittlerer Mächtigkeit. Die Kote des Mittelwasserstandes befindet sich auf 443 m ü. M. Reicht ein Bauvorhaben bis zum langjährigen Mittelwasserspiegel des Grundwassers, so kann dieses nur mit einer wasserrechtlichen Bewilligung realisiert werden (vgl. Merkblatt "Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen").

Das Gestaltungsplanareal befindet sich im Gewässerschutzbereich Ao sowie im Gewässerschutzbereich Au. Gemäss Anhang 4 der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201) umfasst der Gewässerschutzbereich Au die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Der Gewässerschutzbereich Ao umfasst das oberirdische Gewässer und dessen Uferbereiche, soweit dies zur Gewährleistung einer besonderen Nutzung erforderlich ist.

## 29. belastete Standorte

Die Parteien halten fest, dass das mit dem Baurecht belastete Grundstück weder im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster noch im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Zürich als belasteter oder als sanierungsbedürftiger Standort eingetragen ist. Der Baurechtsnehmer ist befugt auf eigene Kosten Untersuchungen bezüglich allfälliger Belastungen des Baugrundes auf dem Grundstück durchzuführen.

Dem Baurechtsnehmer ist bekannt, dass er von Gesetzes wegen als Inhaber des Standortes bezeichnet ist. Er verpflichtet sich also, alle behördlichen Anordnungen im Zusammenhang mit belasteten Standorten zu befolgen.

### **Altlasten (sanierungsbedürftige belastete Standorte)**

Sollten Altlasten im Sinne der Altlastenverordnung (SR 814.680) auftauchen, so verpflichtet sich die Baurechtsgeberin zur Übernahme der aus der notwendigen Bereinigung des Standorts resultierenden Sanierungskosten (abzüglich Ohnehinkosten wie z. B. Aushub und Wegtransport, Baustelleneinrichtungen samt entsprechenden Honoraranteilen, die von der Baurechtsnehmerin zu tragen sind). Die Eigenkosten der Parteien gehen vollumfänglich je zu deren Lasten. Der Baurechtsnehmer kann diese Kostenübernahme gegenüber der Baurechtsgeberin ausschliesslich während 5 Jahren seit Erwerb des Baurechts geltend machen. Der Baurechtsnehmer hat nach Entdeckung von Altlasten umgehend die Baurechtsgeberin zu informieren und darf ohne ihre vorzeitige schriftliche Zustimmung keine Entsorgungs- oder Sanierungsarbeiten vornehmen.

Für die Ausarbeitung des Sanierungskonzepts und dessen Umsetzung sind pro Auftrag in der Regel drei Offerten einzuholen. Das Sanierungskonzept ist nach Absprache mit der Baurechtsgeberin so zu gestalten, dass die geringstmöglichen Kosten daraus resultieren. Die Baurechtsgeberin kann verlangen, dass anstelle einer Totalsan-

ierung nur die dannzumal geltenden gesetzlichen Mindestvorgaben eingehalten werden. Die Baurechtsgeberin übernimmt nur die (Mehr-) Kosten der gewählten Variante. Die Kosten einer freiwilligen, weitergehenden Bereinigung gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin.

Die Vergabe bedarf der Zustimmung der Baurechtsgeberin. Die Projektorganisation ist so festzulegen, dass die Baurechtsgeberin sowohl die Sanierung als auch den Zahlungsverkehr jederzeit überwachen und allenfalls notwendige Anweisungen an alle mit der Sanierung betrauten Personen/Firmen erteilen kann. Zudem hat sie Einblick in alle relevanten Unterlagen und Belege. Die Baurechtsnehmerin sorgt dafür, dass die Adressierung der Rechnungen (Mehrwertsteuer), die Rechnungskontrolle, die Projektbuchhaltung und die Erstellung der erforderlichen Bauabrechnung den städtischen Vorgaben entsprechen. Die Baurechtsgeberin kann zur Wahrung ihrer Interessen einen Dritten beiziehen. Die allenfalls durch die Baurechtsgeberin zu tragenden Kosten sind ihr mit einer Zahlungsfrist von 60 Tagen gesamthaft in Rechnung zu stellen sobald die Arbeiten abgeschlossen und die benötigten Abrechnungen etc. vorliegen.

Im Sanierungsfall sind für die Zeit während der Sanierung keine Baurechtszinsen von der Baurechtsnehmerin geschuldet. Altlastenbedingte Bauverzögerungen unterbrechen entsprechend der Dauer der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen die Fristen gemäss Ziff. 12a)-c) hiervor. Die Baurechtsnehmerin hat keinen Anspruch auf einen Verzugsschaden. Davon ausgenommen ist der Fall eines allfälligen Schadens, der beim Entdecken von Altlasten, nach dem bereits erfolgten Baubeginn entsteht. Die daraus entstehenden Stillstandskosten (z.B. längere Miete von Baumaschinen, Entschädigung der Unternehmer/Planer infolge unvorhergesehenem Arbeitsunterbruch) übernimmt die Baurechtsgeberin für den Perimeter des Stadthausareals zusammen bis maximal CHF 100'000.00 exkl. MwSt. (für den Fall, dass mehrere Parzellen betroffen sind, erfolgt die Entschädigung entsprechend der Ausnützung der betroffenen Grundstücke [68.6% z.G. Baufeld A, 9.9% z.G. Baurecht Baufeld B1 und 21.5% z.G. Baurecht Baufeld B2]). Darüber hinausgehende Kosten sind von der Baurechtsnehmerin zu tragen. Die Entschädigung von allfällig entgangenem Gewinn ist in keinem Falle geschuldet. Altlasten (inkl. Bauherrenaltlasten), welche von der Baurechtsnehmerin verursacht werden, sind von dieser auf ihre Kosten zu sanieren.

#### **Abfallrechtliche Belastungen**

Sollten auf dem Stadthausareal abfallrechtliche Belastungen auftauchen, so übernimmt die Baurechtsnehmerin die Kosten für Untersuchung und Entsorgung bis zu einem Betrag von CHF 100'000.00 exkl. MwSt. für das gesamte Areal (zuzüglich Ohnehinkosten wie z. B. Aushub und Wegtransport, Baustelleneinrichtungen samt entsprechenden Honoraranteilen, die von der Baurechtsnehmerin zu tragen sind). Die darüber hinausgehenden Kosten gehen zu Lasten der Baurechtsgeberin.

Die Eigenkosten der Parteien gehen vollumfänglich je zu deren Lasten. Der Baurechtsnehmer kann diese Kostenübernahme gegenüber der Baurechtsgeberin ausschliesslich während 5 Jahren seit Erwerb des Baurechts geltend machen. Der Baurechtsnehmer hat nach Entdeckung von abfallrechtlichen Belastungen umgehend die Baurechtsgeberin zu informieren und darf ohne ihre vorzeitige schriftliche Zustimmung keine Entsorgungsarbeiten vornehmen. Für die Ausarbeitung des Entsorgungskonzepts und dessen Umsetzung sind pro Auftrag in der Regel drei Offerten einzuholen. Das Entsorgungskonzept ist nach Absprache mit der Baurechtsgeberin so zu gestalten, dass die geringstmöglichen Kosten daraus resultieren und damit nur die dannzumal geltenden gesetzlichen Mindestvorgaben eingehalten werden. Die Baurechtsgeberin übernimmt nur die (Mehr-) Kosten der gewählten Variante. Die Kosten einer freiwilligen, weitergehenden Bereinigung gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin.

Die Vergabe bedarf der Zustimmung der Baurechtsgeberin. Die Projektorganisation ist so festzulegen, dass die Baurechtsgeberin 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 Baurechtsnehmerin sorgt dafür, dass die Adressierung der Rechnungen (Mehrwertsteuer), die Rechnungskontrolle, die Projektbuchhaltung und die Erstellung der erforderlichen Bauabrechnung den städtischen Vorgaben entsprechen. Die Baurechtsgeberin kann zur Wahrung ihrer Interessen einen Dritten beiziehen. Die allenfalls durch die Baurechtsgeberin zu tragenden Kosten sind ihr mit einer Zahlungsfrist von 60 Tagen gesamthaft in Rechnung zu stellen sobald die Arbeiten abgeschlossen und die benötigten Abrechnungen etc. vorliegen.

Die fachgerechte Entsorgung der Belastungen erfolgt durch die Baurechtsnehmerin im Zuge ihres Bauvorhabens. Im Entsorgungsfall sind für die Dauer der spezifischen abfallrechtlichen Entsorgung keine Baurechtszinsen von der Baurechtsnehmerin geschuldet. Bauverzögerungen infolge der Entsorgung der abfallrechtlichen Belastungen unterbrechen entsprechend der Dauer der erforderlichen Entsorgungsmassnahmen die Fristen gemäss Ziff. 12a)-c) hiervor. Die Baurechtsnehmerin hat keinen Anspruch auf einen Verzugsschaden.

### **30. Haftpflicht**

Die Baurechtsnehmerin übernimmt die gesetzliche Haftung (Werk- und Grundeigentümerhaftung) bezüglich der Bauten und Anlagen und des baurechtsbelasteten Grundstücks. Für Schadenersatzansprüche, die von Dritten oder dem Gemeinwesen aus Erstellung, Bestand oder Bewerbung der Baute und Anlagen nach Eintragung des vorliegenden Baurechtes bis zu dessen Löschung im Grundbuch geltend gemacht werden, haftet allein die Baurechtsnehmerin und zwar gleichgültig, ob solche Ansprüche aus Artikel 58 und 59 des Schweizerischen Obligationenrechtes, Art. 667ff., 679 und 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches oder aus einer anderen haftpflichtbegründenden Vorschrift des öffentlichen Rechtes oder des Privatrechtes hergeleitet werden. Wird die Baurechtsgeberin von Dritten diesbezüglich in Anspruch genommen, so kann die Baurechtsgeberin in vollem Umfang, inbegriffen ihrer Kosten, auf die Baurechtsnehmerin Rückgriff nehmen.

Liegt der Grund eines gegenüber der Baurechtsnehmerin geltend gemachten Schadensersatzanspruches in der mangelhaften Erfüllung des betrieblichen Unterhaltes für die Aussenraumflächen, kann die Baurechtsnehmerin gegen den für den betrieblichen Unterhalt verantwortlichen Vertragspartner Rückgriff nehmen.

### **31. Versicherungen**

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich:

- eine Bauherrenhaftpflicht-Versicherung abzuschliessen;
- die Bauten und Anlagen gegen Feuer, Wasser und andere Risiken genügend zu versichern;
- eine Gebäude- und Grundeigentümerhaftpflicht-Versicherung in angemessener Höhe abzuschliessen (Deckungssumme mit Einschluss von Umweltschäden pro Schadenfall mindestens CHF 5'000'000.-).

Der Baurechtsgeberin ist auf Verlangen eine Kopie der Versicherungspolice zuzustellen.

### **32. Öffentliche Abgaben**

Die auf das Baurecht, die Bauten und Anlagen entfallenden öffentlichen Abgaben und Lasten, Gebühren, Steuern etc. gehen zulasten des Baurechtsnehmers.

Der Baurechtsnehmer übernimmt auch alle übrigen auf dem Baurechtsgrundstück lastenden öffentlich-rechtlichen und die einem Grundeigentümer obliegenden privatrechtlichen Verpflichtungen.

Die Baurechtsgeberin bezahlt lediglich die ordentlichen Steuern aus dem Eigentum am Land und auf dem Einkommen aus dem Baurechtszins.

### **33. Landbeanspruchung durch die Stadt**

Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, Teile des baurechtsbelasteten Grundstücks für notwendige öffentliche Zwecke im Rahmen der Erschliessung und der erforderlichen Infrastrukturanlagen (z. B. Trottoir, Werkleitungen) entschädigungslos zu beanspruchen und deren Entlassung aus dem Baurechtsvertrag entschädigungslos zu verlangen, soweit dadurch die bauliche Ausnützung nicht eingeschränkt wird.

### **34. Aufsicht**

Die Baurechtsgeberin hat das Recht, die Erfüllung der vom Baurechtsnehmer eingegangenen Verpflichtungen durch einen Dritten (z. B. Treuhandfirma) überprüfen zu lassen.

Die Baurechtsgeberin hat bei begründetem Anlass das Recht auf Zutritt zu den Bauten und Anlagen des Baurechtsnehmers zu Kontrollzwecken.

### **35. Regelung von Streitigkeiten**

Alle Streitigkeiten zwischen den Vertragsparteien aus diesem Vertragsverhältnis werden (andere lautende Vereinbarungen dieses Vertrages vorbehalten) durch die ordentlichen Gerichte entschieden. Gerichtsstand ist am Ort der gelegenen Sache.

### **36. Weitere Verpflichtungen und Überbindungsklausel**

Sofern im Zusammenhang mit dem Baurecht Dienstbarkeiten oder andere Rechte nötig sind, verpflichtet sich der Baurechtsnehmer jetzt schon, alle erforderlichen Erklärungen in gehöriger Form abzugeben. Die Baurechtsnehmerin wirkt auf erstes Verlangen bei der Schaffung von Dienstbarkeiten und beim Eintrag von Anmerkungen zulasten der für das Baurechtsgrundstück zu schaffenden Parzelle mit, soweit dies aufgrund des Gestaltungsplans gemäss Anhang A sowie gestützt auf erteilte baurechtliche Bewilligungen betr. das gesamte Gestaltungsplangebiet notwendig ist. Damit allenfalls verbundene Beeinträchtigungen des Baurechtsgrundstückes nimmt die Baurechtsnehmerin gegenüber der Baurechtsgeberin entschädigungslos hin.

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich ferner, sämtliche von ihm übernommenen obligatorischen Verpflichtungen einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, einschliesslich der Überbindungsklausel, mit der Pflicht zur Weiterübertragung bei späteren Handänderungen. Die Überbindung hat auch zu erfolgen bei der Einräumung von Vorkaufsrechten, Kaufsrechten und Rückkaufsrechten.

Bei Verletzung dieser Überbindungspflicht schuldet der Baurechtsnehmer der Baurechtsgeberin eine Konventionalstrafe in der Höhe von fünf jährlichen Baurechtszinsen gemäss Ziff. 8. Die Geltendmachung weiteren Schadens bleibt in jedem Fall vorbehalten.

### **37. 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.

### **38. Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland**

Die Vertragsparteien sind auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung hingewiesen worden.

Die Baurechtsnehmerin erklärt, dass die Begründung nicht für Rechnung von Personen im Ausland erfolgt und dass sie nicht von Personen im Ausland beherrscht wird (Art. 6 BewG) und sie demnach ihrer Ansicht nach dem BewG nicht untersteht. Sie legt dem Notariat Thalwil heute eine entsprechende Bestätigung des Verwaltungsrates sowie der Revisionsstelle vor.

Im Übrigen kennt sie die zivil- und strafrechtlichen Folgen bei Verletzung des Bewilligungsgesetzes.

### **39. Zustimmungen und Genehmigungen**

Mit Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages bestätigt die erwerbende Partei intern über die erforderlichen Zustimmungen und Genehmigungen zum Abschluss des gesamten Vertrages zu verfügen.

Seitens der Baurechtsgeberin muss der vorliegende Vertrag vom Grossen Gemeinderat der Stadt Adliswil gemäss Art. 13 Ziff. 6 und Art. 47 Ziff. 13 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil bzw. Volksentscheid bei geltend gemachtem Referendum genehmigt werden. Der Vertrag fällt entsprechend nachfolgender Ziff. 40 dahin, sollte er nicht rechtskräftig vom Grossen Gemeinderat bzw. vom Volk genehmigt werden.

### **40. Dahinfallen des Vertrages / Rücktrittsrecht**

Wird der Gestaltungsplan (Ziff. 7a), die Inventarentlassung (Ziff. 7b), die Parzellierung (Ziff. 7c) oder der Verkauf des Baurechtsgrundstückes B1 (Ziff. 39), des Baurechtsgrundstückes B2 (Ziff. 7e) oder von Baufeld A (Ziff. 7d) durch die zuständigen Stellen

nicht rechtskräftig bewilligt bzw. in Kraft gesetzt, fällt der vorliegende Baurechtsvertrag gegenseitig dahin.

Können die für die Grundbuchanmeldung erforderlichen Bedingungen gemäss Ziff. 7 hiervor nicht bis 30.06.2021 beigebracht werden, haben die Parteien ein Rücktrittsrecht, welches sie innert 90 Tagen geltend machen können. Wird von diesem Rücktrittsrecht Gebrauch gemacht, so ist dies der anderen Partei mittels eingeschriebenen Briefs mitzuteilen. Massgebend für die Einhaltung der Rücktrittsfrist ist das Datum des Poststempels.

Beim Dahinfallen des vorliegenden Vertrages bzw. bei einem Rücktritt entstehen keinerlei Ansprüche auf Entschädigung (auch vertragliche und ausservertragliche Schadenersatzansprüche). Die Parteien tragen die ihr im Zusammenhang mit diesem Vertrag entstandenen Kosten selber. Sie werden von jeglicher Verpflichtung aus dem Vertrag frei und demzufolge kann die Baurechtsgeberin über das belastete Grundstück wieder frei verfügen.

#### **41. Eintragungsbewilligung**

Die Parteien erteilen ihre Einwilligung zur Eintragung aller sich aus dieser Urkunde ergebenden Eintragungen im Grundbuch.

#### **42. Vertragskosten**

Sämtliche Gebühren und Auslagen des Geometers sowie des Notariates und Grundbuchamtes Thalwil werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt. Sie wissen, dass sie dafür solidarisch haften.

#### **43. Salvatorische Klausel**

Die Parteien ergänzen fehlende, unklare oder ungültige Vertragsbestimmungen einvernehmlich im Sinne der Zweckbestimmung des vorliegenden Vertrages. Abschliessend ist für die Baurechtsgeberin der Stadtrat für solche Bereinigungen zuständig.

#### **44. Vertragsexemplare**

Diese Urkunde ist dreifach auszufertigen. Je eine Ausfertigung ist für die Vertragsparteien und für das Grundbuchamt bestimmt.

#### **45. Anhänge**

- A** Privater Gestaltungsplan Stadthausareal, Version xx.xx.xxxx (Bestimmungen und Plan)
- B** Richtprojekt und Projektpläne Baurechtsnehmerin
- C** Situationsplan (Mutation Nr. 2736)
- D** Dienstbarkeitspläne EG und UG

Thalwil,

Stadt Adliswil

.....  
Daniel Züger

Leutschenbach AG

.....  
Henrik Stump

*Volksabstimmung vom 19.05.2019*

Öffentliche Beurkundung

## Baurechtsvertrag B2

zwischen

Die **Stadt Adliswil**, CHE-114.878.423, als Alleineigentümerin,  
heute vertreten durch den Stadtrat und dieser gemäss Beschluss wiederum durch Daniel Züger, von Vorderthal SZ, in Kilchberg ZH, Leiter Liegenschaften der Stadt Adliswil,

– nachfolgend « **Baurechtsgeber/in** » genannt –

und die

**Leutschenbach AG**, mit Sitz in Schwyz, CHE-103.888.759, c/o Treuhand- und Revisionsgesellschaft Mattig-Suter und Partner, Bahnhofstrasse 28, 6430 Schwyz, als Alleineigentümerin, heute handelnd durch

Herr Henrik Stump, von Wattwil, in Kilchberg ZH, Präsident des Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift,

– nachfolgend « **Baurechtsnehmer/in** » genannt –

betreffend **Einräumung eines selbständigen und dauernden Baurechtes**, z. L. des Grundstückes Kat.-Nr. 8325 in der Stadt Adliswil

vereinbaren Folgendes:

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung .....	3
2.	Grundstück .....	5
3.	Einräumung eines selbständigen und dauernden Baurechtes .....	5
4.	Aufnahme des Baurechtes als Grundstück .....	5
5.	Dauer des Baurechtes .....	5
6.	Übergang Nutzen und Gefahr .....	6
7.	Grundbuchanmeldung und Eigentumsübertragung .....	6
8.	Baurechtszins .....	6
8.1.	Anfangszins .....	6
8.2.	Anpassung Baurechtszins an die Teuerung und an den Referenzzinssatz BWO .....	7
8.3.	Neubewertung Landwert .....	7
8.4.	Mindestbaurechtszins .....	8
9.	Gemeinsame Tiefgarage und Nutzungsrecht öffentliche Parkplätze .....	8
9.1.	Einleitung .....	8
9.2.	Dienstbarkeiten .....	9
10.	Gestaltung Aussenraum .....	11
10.1.	Einleitung .....	11
10.2.	Dienstbarkeiten .....	11
11.	Zweck und Inhalt des Baurechts .....	14
12.	Bauverpflichtung .....	15
13.	Projektentwicklung und Bauausführung .....	16
14.	Spätere bauliche Veränderungen .....	17
15.	Sicherstellung des Baurechtszinses .....	17
16.	Bestehende Mietverhältnisse .....	17
17.	Bestehende Bauten und Anlagen .....	18
18.	Verfügungen .....	18
19.	Stockwerkeigentum, Unterbaurechte, Unterteilung Baurechtsgrundstück .....	19
20.	Vorkaufsrecht .....	19
21.	Ordentlicher Heimfall .....	19
22.	Vorzeitiger Heimfall .....	20
23.	Auszahlung der Heimfallentschädigung .....	20
24.	Erlöschen und Vertragsauflösung .....	21
25.	Erneuerungsfonds .....	21
26.	Aufhebung Gewährleistung .....	22
27.	Zonenklausel und öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen .....	22
28.	Boden .....	22
29.	belastete Standorte .....	23
30.	Haftplicht .....	25
31.	Versicherungen .....	25
32.	Öffentliche Abgaben .....	25
33.	Landbeanspruchung durch die Stadt .....	25
34.	Aufsicht .....	26
35.	Regelung von Streitigkeiten .....	26
36.	Weitere Verpflichtungen und Überbindungsklausel .....	26
37.	Vormerkung der vertraglichen Bestimmungen des Baurechtsvertrags .....	26
38.	Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland .....	26
39.	Zustimmungen und Genehmigungen .....	27
40.	Dahinfallen des Vertrages / Rücktrittsrecht .....	27
41.	Eintragungsbewilligung .....	27
42.	Vertragskosten .....	27
43.	Salvatorische Klausel .....	28
44.	Vertragsexemplare .....	28
45.	Anhänge .....	28

## 1. Einleitung

Im Juni 2011 hat die Baurechtsgeberin für das Stadthausareal eine Investorenausschreibung lanciert. Zur Entwicklung und Bebauung des Areal wurde ein geeigneter Investor gesucht. Die Ausschreibung ist auf Investorensseite auf grosses Interesse gestossen. Die Baurechtsgeberin konnte sich schon zu diesem Zeitpunkt vorstellen, eine Teilfläche des Areal zu verkaufen und einen Teil im Stadtbesitz zu belassen oder im Baurecht abzugeben. Dies ist auch so geschehen. Baufeld A des Stadthausareals wird verkauft, die Baufelder B1 und B2 im Baurecht abzugeben. Käuferin und Baurechtsnehmerin ist die gleiche Investorin.



Bei der Evaluation des Investors galten abgesehen vom Preisangebot die baulichen, konzeptionellen und qualitativen Aussagen sowie die Umsetzung des von der Baurechtsgeberin angestrebten Nutzungsprofils als massgebende Kriterien für den Vergabeentscheid. Die seitens der Baurechtsnehmerin in ihrem Angebot gemachten konzeptionellen und qualitativen baulichen Aussagen sowie das definierte Nutzungsprofil sind wesentlich für das künftige Bauprojekt und dessen Ausführung. Der gemeinsam erarbeitete Gestaltungsplan und der vorliegende Baurechtsvertrag enthalten in diesem Sinne auch Bestimmungen, die die zentralen in der Investorenausschreibung enthaltenen Punkte bezüglich angestrebter Entwicklung, Realisierung und Nutzung des Areal gewährleisten sollen.

Der vorliegende Vertrag beinhaltet die Begründung des Baurechts auf Baufeld B2 mitsamt den erforderlichen Dienstbarkeiten und Vormerkungen sowie die Bedingungen der Übertragung des Baurechtsgrundstückes B2 auf die Baurechtsnehmerin.

Die Begründung des Baurechts auf Baufeld B1 sowie der Verkauf von Baufeld A erfolgen je mit einem separaten Vertrag. Der Umgang mit den Schnittstellen, welche sich unter anderem auch in Zusammenhang mit dem gemeinsamen Untergeschoss und des Aussenraums ergeben, ist konsequenterweise Gegenstand aller Verträge.

Grundlage des gemeinsam erarbeiteten Gestaltungsplans (Anhang A) war das Siegerprojekt der Baurechtsnehmerin, nämlich das Richtprojekt des Architekturbüros von Ballmoos Krucker Architekten vom September 2011 zusammen mit der Umgebungsgestaltung der Schmid Landschaftsarchitekten vom September 2013 (siehe Anhang B).

Volksabstimmung vom 19.05.2019

## 2. Grundstück

Die Baurechtsgeberin räumt der Baurechtsnehmerin an folgendem Grundstück ein selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ff. ZGB ein:

Grundbuchamtskreis: Thalwil

Stadt Adliswil

Liegenschaft Kataster Nr. B2

Ca. 1'645 m<sup>2</sup> Land gemäss roter Einzeichnung im Situationsplan (vgl. Anhang), welcher einen Bestandteil des vorliegenden Baurechtsvertrages bildet.

Die im Situationsplan rot eingezeichnete Fläche von ca. 1'645 m<sup>2</sup> ist nach der Parzellierung als eigene Liegenschaft im Grundbuch aufzunehmen. Massgebend für den späteren Vollzug des Baurechtsvertrages ist das durch den Geometer bis zur Eigentumsübertragung zu ermittelnde genaue Flächenmass mit entsprechenden Grenzen. Die Parteien erklären, die heute bezüglich dieser Fläche bestehenden, im Grundbuch aufgeführten Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten zu kennen und verzichten auf eine wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag. Die Einträge werden vor dem Vertragsvollzug bereinigt.

## 3. Einräumung eines selbständigen und dauernden Baurechtes

Die Baurechtsgeberin begründet zugunsten der Baurechtsnehmerin am obgenannten Grundstück folgende Personaldienstbarkeit:

Selbständiges und dauerndes Baurecht für ein Mehrgenerationenhaus sowie für eine Tiefgarage bis 31.12.2118

Die Baurechtsgeberin gestattet der Baurechtsnehmerin auf der belasteten Liegenschaft ein Mehrgenerationenhaus sowie eine Tiefgarage entsprechend den Nutzungsbestimmungen und -beschränkungen gemäss Ziff. 11 des vorliegenden Vertrages zu erstellen, die erstellten Bauten dauernd bestehen zu lassen und jederzeit im gleichen Umfang zu erneuern.

Die Baurechtsnehmerin ist befugt und zugleich verpflichtet, den nicht überbauten Teil der belasteten Liegenschaft entsprechend Gestaltungsplan und Ziff. 10 des Baurechtsvertrages zu gestalten und zu benützen.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die aufgrund dieser Dienstbarkeit erstellten Bauten und Anlagen während der Dauer des Baurechtes ordnungsgemäss zu pflegen, zu unterhalten und nötigenfalls zu erneuern.

Dieses Baurecht dauert bis 31.12.2118.

## 4. Aufnahme des Baurechtes als Grundstück

Das Baurecht gemäss Ziff. 3 ist gleichzeitig mit der Eintragung der Dienstbarkeit als Grundstück im Grundbuch aufzunehmen unter Eröffnung von einem neuen Grundbuchblatt mit der Baurechtsnehmerin als Alleineigentümerin.

## 5. Dauer des Baurechtes

Das Baurecht beginnt dinglich mit der Anmeldung beim Grundbuchamt, welche nach Eintritt/Vorliegen der letzten der unter Ziff. 7 genannten Bedingungen erfolgen soll und endet am 31.12.2118.

Die Baurechtsnehmerin hat das Recht, bis spätestens 31.12.2084 durch einseitige schriftliche Erklärung gegenüber der Baurechtsgeberin die Beendigung per 31.12.2085 zu verlangen.

Eine Vereinbarung unter den Parteien über eine weitergehende Verlängerung oder Neubegründung des Baurechtes bleibt vorbehalten. Verhandlungen darüber sind rechtzeitig vor Ablauf der Baurechtsdauer aufzunehmen. Kommt keine Einigung vor Ablauf des Baurechtes zustande, so erlischt das Baurecht ohne weiteres.

Eine allfällige Verlängerung des Baurechtes muss öffentlich beurkundet und im Grundbuch eingetragen werden.

## **6. Übergang Nutzen und Gefahr**

Der Besitzesantritt in Rechten und Pflichten mit Übergang von Nutzen und Gefahr auf den Baurechtsnehmer findet auf den Tag der Anmeldung des Baurechtes beim Grundbuchamt statt.

## **7. Grundbuchanmeldung und Eigentumsübertragung**

Die Abgabe der Grundbuchanmeldung für die Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit, die Aufnahme als Grundstück, die Eintragung der Dienstbarkeiten und der Vormerkungen hat innert 60 Tagen nach Eintritt der letzten der folgenden Bedingungen, frühestens aber am 1. Oktober 2015, zu erfolgen:

- a. Inkraftsetzung des privaten Gestaltungsplanes Stadthausareal Adliswil;
- b. Rechtskräftige Inventarentlassung der Bauten an der Zürichstrasse 1 +3;
- c. Vollzug der rechtskräftigen Parzellierung der Baufelder A, B1 und B2 (Stammgrundstücke);
- d. Rechtskräftige Genehmigung des Verkaufes des Baufeldes A des Stadthausareals, welche gemäss Art. 36 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil erforderlich ist, durch den Grossen Gemeinderat der Stadt Adliswil und bei geltend gemachtem Referendum durch Volksentscheid;
- e. Rechtskräftige Genehmigung des Baurechtsvertrages für Baufeld B1 des Stadthausareals, welche gemäss Art. 36 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil erforderlich ist, durch den Grossen Gemeinderat der Stadt Adliswil und bei geltend gemachtem Referendum durch Volksentscheid;
- f. Zustimmungen, Genehmigungen gemäss Ziff. 39 nachfolgend.

Nach Ablauf der 60-tägigen Frist befindet sich die säumige Partei in Verzug. Die erfüllungsbereite Partei hat ihr eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR zu setzen.

## **8. Baurechtszins**

### **8.1. Anfangszins**

Während der Dauer des Baurechtes bezahlt die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin einen Baurechtszins, basierend auf dem Landwert und dem Referenzzinssatz BWO.

Der anzuwendende Zinssatz entspricht dem jeweils gültigen Referenzzinssatz, der durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) bekanntgegeben wird, mindestens aber 2%, maximal 12%.

**Anfänglicher Baurechtszins** = Referenzzinssatz BWO Vertragszeitpunkt (mind. aber 2%) x Landwert

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

Der Baurechtsnehmer hat der Baurechtsgeberin den Baurechtszins jeweils jährlich im Voraus auf den 1. Januar für das betreffende Kalenderjahr zu bezahlen. Der anfängliche Baurechtszins errechnet sich zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses aus dem jeweils gültigen Referenzzinssatz BWO, mindestens aber 2% und einem geschätzten Landwert von CHF 1'600'000.-. Demensprechend beträgt der anfängliche jährliche Baurechtszins CHF 32'000. Der durchschnittliche Landwert pro m2 beträgt demnach im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses CHF 972.65 pro m2 (Annahme Fläche B2 1'645 m2).

Die Zinspflicht beginnt mit der Grundbuchanmeldung gemäss Ziff. 7, erstmals im Voraus pro rata temporis bis 31. Dezember des betreffenden Kalenderjahres.

## 8.2. Anpassung Baurechtszins an die Teuerung und an den Referenzzinssatz BWO

Der Baurechtszins wird jährlich per 1. Januar vollumfänglich an die Teuerung (an die Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise) und an den aktuellen Referenzzinssatz BWO, angepasst. Der neue Baurechtszins berechnet sich aus dem indexierten Landpreis und dem im Anpassungszeitpunkt aktuellen Referenzzinssatz BWO, mindestens aber 2%, maximal 12%.

Ausgangspunkt für die Indexierung des Landwertes ist der geltende Indexstand des Landesindex der Konsumentenpreise (Basis Dezember 2010 = 100 Punkte). Der Indexstand bei Vertragsabschluss beträgt XXX Punkte (Basis Dezember 2010 = 100 Punkte). Als neuer Index gilt der jeweilige Indexstand am 31. Oktober vor Beginn der neuen Periode.

$$\frac{\text{alter Landwert} \times \text{neuer Index}}{\text{alter Index}} = \text{neuer Landwert}$$

neuer **Baurechtszins** = aktueller Referenzzinssatz BWO (mind. aber 2%) x neuer Landwert

## 8.3. Neubewertung Landwert

In folgenden Fällen wird auf schriftlichen Antrag einer Partei der Landwert neu bewertet und demensprechend der Baurechtszins angepasst:

- a) bei einer ganzen oder teilweisen Veräusserung des Baurechtes an Dritte;
- b) bei einer wesentlichen Änderung des Inhalts oder Zwecks des Baurechtes;

- c) bei Erweiterung der Bauten und Anlagen;
- d) alle 10 Jahre, erstmals auf den 1. Januar 2030.

Auf den schriftlichen Antrag einer Partei hin treten die Parteien in Verhandlung und vereinbaren den neuen Landwert im gegenseitigen Einvernehmen. Im Falle des alle zehn Jahre neu zu bewertenden Landwertes gemäss lit. d) treten die Parteien ein Jahr vor der Anpassung nach erfolgtem schriftlichem Bewertungsantrag einer Partei in Verhandlungen. Dem tatsächlich erwirtschafteten Ertrag aus den durch die Baurechtsnehmerin abgeschlossenen Mietverhältnissen und den zukünftig im Markt realisierbaren Erträgen kommt dabei zentrale Bedeutung zu. Können sich die Parteien innert drei Monaten seit dem ersten schriftlichen Antrag über den neuen Landwert nicht einigen, so erfolgt auf schriftlichen Antrag einer Partei eine Landwertschätzung durch einen von beiden Parteien anerkannten neutralen, mit den örtlichen Verhältnissen vertrauten Schätzungsexperten oder durch eine anerkannte amtliche Schätzungsinstitution. Kommt innert einem Monat nach der erfolgten Antragsstellung bezüglich Festlegung eines gemeinsamen Schätzungsexperten keine Einigung über die einvernehmliche Wahl der Schätzungsstelle zustande, so wird diese auf Antrag einer Partei durch den Präsidenten des Schweizerischen Verbandes der Immobilientreuhänder, Sektion Zürich, ernannt. Die Kosten der Schätzung werden hälftig geteilt. Die ernannte Schätzungsstelle legt die Höhe des Landwertes als Schiedsgutachter im Sinne von Art. 189 der eidgenössischen Zivilprozessordnung fest. Die Parteien anerkennen dabei das Resultat der schiedsgutachterlichen Beurteilung als für sie verbindlich. Bis zum Entscheid des Schiedsgutachters bezahlt die Baurechtsnehmerin den bisherigen Baurechtszins weiter.

Der neu bewertete Landwert bildet die neue Basis für die nachfolgenden Anpassungen an die Teuerung und den Referenzzinssatz.

#### **8.4. Mindestbaurechtszins**

Ein Absinken des Baurechtszinses unter das Niveau des Anfangszinses gemäss Ziff. 8.1 ist ausgeschlossen.

### **9. Gemeinsame Tiefgarage und Nutzungsrecht öffentliche Parkplätze**

#### **9.1. Einleitung**

Auf dem ganzen Stadthausareal sind gemäss der genehmigten, aber noch nicht in Kraft gesetzten Version des Gestaltungsplans (Anhang A) mindestens 90 und maximal 115 Abstellplätze vorgesehen. Mindestens 50% (fünfzig Prozent) der Abstellplätze sind öffentlich zu halten (für Besucher bzw. für Kunden). Die Vertragsparteien treten miteinander in Verhandlungen betr. die der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellenden Abstellplätze, sollte die im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung aktuelle Version des Gestaltungsplans enthaltene Bandbreite für die Abstellplätze unterschritten werden. Geplant ist gemäss Richtprojekt eine gemeinsame unterirdische Tiefgarage der Baufelder A, B1 und B2 (siehe Tiefgarage 1:500 in Anhang B). Die Erschliessung der Tiefgarage für Fahrzeuge ist über die Baurechtsgrundstücke B1 und B2 geplant (siehe Anhang D). Um den Zugang zur Tiefgarage gewährleisten zu können, sind zugunsten der berechtigten Baufelder und der Öffentlichkeit die für die Zufahrt erforderlichen Fuss- und Fahrwegrechte als Dienstbarkeiten eintragen zu lassen. Der Zugang zur Tiefgarage für die Öffentlichkeit auf dem Fussweg erfolgt über das Baufeld A (über die Baubereiche 1 und 2 oder über die öffentlich zugänglichen Platzflächen). Die Kosten für Erstellung, Unterhalt, Betrieb und Erneuerung der belasteten Flächen werden vom Eigentümer des Baufeldes A und von den Baurechtsnehmern der Bau-

felder B1 und B2 nach Verhältnis der auf den Baufeldern möglichen Ausnützung bezahlt (Kostenteiler: 68.6% z.L. Baufeld A, 9.9% z.L. Baurecht Baufeld B1 und 21.5% z.L. Baurecht Baufeld B2).

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich demensprechend als Gegenleistung, der Baurechtsgeberin bzw. der Öffentlichkeit zulasten des Baurechtsgrundstückes unentgeltlich das Recht zur Nutzung von 50 % (fünfzig Prozent) an den in der Tiefgarage auf dem Baurechtsgrundstück zu erstellenden Autoabstellplätzen einzuräumen. Im Falle einer ungeraden Parkplatzzahl erfolgt die Rundung zugunsten der Öffentlichkeit. Die Kosten für Erstellung, Unterhalt, Betrieb und Erneuerung der der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellenden Parkplätze und der entsprechenden Parkieranlage auf dem Baurechtsgrundstück gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin. Im Gegenzug dazu erhält die Baurechtsnehmerin die entsprechenden Erträge.

## 9.2. Dienstbarkeiten

Die nachfolgend genannten Dienstbarkeiten sowie die in den Dienstbarkeitsplänen eingezeichneten belasteten Flächen geben den Projektstand im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung wider. Die Dienstbarkeiten und die Dienstbarkeitspläne sind, da wo erforderlich, von den Vertragsparteien entsprechend der erstmalig nach Vertragsschluss bewilligten und realisierten Projekte anzupassen. Die Vertragsparteien wirken ferner auf erstes Verlangen bei der Schaffung von Dienstbarkeiten, die aus technischen Gründen für die Realisierung der erstmalig bewilligten und realisierten Projekte erforderlich sind, mit.

Folgende Dienstbarkeiten werden im Grundbuch eingetragen:

### a) Fuss- und Fahrwegrecht zur Erschliessung der Tiefgarage, mit Nebenleistungspflicht

zugunsten Kat. Nr. XX (Baufeld A, Baurecht Baufeld B1)  
zulasten GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B2)

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes gestattet den jeweiligen Eigentümern der berechtigten Grundstücke auf dem im Dienstbarkeitsplan EG und UG mit blauer Farbe eingezeichneten Bereich des belasteten Grundstückes die unbeschränkte Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage.

Allfällige Behinderungen durch Anpassungen an technischen Anlagen sowie durch Reinigung sind zu dulden.

Die Kosten für Erstellung, Unterhalt, Betrieb und Erneuerung der belasteten Fläche werden von den jeweiligen Eigentümern der berechtigten Grundstücke und vom jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstückes nach Verhältnis 68.6% z.L. Kat. Nr. XX (Baufeld A), 9.9% z.L. GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B1) und 21.5% z.L. GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B2), bezahlt.

### b) Fusswegrecht zur Erschliessung der Tiefgarage, mit Nebenleistungspflicht

zugunsten Kat. Nr. XX (Baurecht Baufeld B1 und B2)  
zulasten GB Bl. XX (Baufeld A)

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes gestattet den jeweiligen Eigentümern der berechtigten Grundstücke auf dem im Dienstbarkeitsplan EG mit XX

Farbe eingezeichneten Bereich des belasteten Grundstückes den unbeschränkte Zugang zur Tiefgarage.

Allfällige Behinderungen durch Anpassungen an technischen Anlagen sowie durch Reinigung sind zu dulden.

Die Kosten für Erstellung, Unterhalt, Betrieb und Erneuerung der belasteten Flächen werden von den jeweiligen Eigentümern der berechtigten Grundstücke und von dem jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstückes nach Verhältnis 68.6% z.L. Kat. Nr. XX (Baufeld A), 9.9% z.L. GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B1) und 21.5% z.L. GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B2), bezahlt.

**c) Ausschliessliches Benützungsrecht für Autoeinstellplätze in der Tiefgarage für die Öffentlichkeit mit entsprechendem Fuss- und Fahrwegrecht, mit Nebenleistungspflicht**

zugunsten	Stadt Adliswil
zulasten	Kat.-Nr. XX (Baufeld A) GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B1) GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B2)

Die jeweiligen Eigentümer der belasteten Grundstücke gestatten der Stadt Adliswil die Benutzung von mind. 50 % der Einstellplätze in der Tiefgarage (siehe die im Dienstbarkeitsplan UG mit grauer Farbe eingefärbten Einstellplätze) mit dem entsprechenden Fuss- und Fahrwegrecht (siehe die im Dienstbarkeitsplan EG und UG mit blauer Farbe und grüner Farbe [Fusswegrecht via Baufeld A, Ziff. 9.2b)] eingezeichnete Fläche).

Die Kosten für Erstellung, Unterhalt, Betrieb und Erneuerung der belasteten Flächen gehen zu Lasten der Eigentümer der belasteten Grundstücke.

**Obligatorische Bestimmungen**

*Auf dem ganzen Stadthausareal sind gemäss Gestaltungsplan mindestens 90 und maximal 115 Abstellplätze vorzusehen. Mindestens 50% (fünfzig Prozent) der Abstellplätze sind öffentlich zu halten (für Besucher bzw. für Kunden). Die Kosten für Erstellung, Unterhalt, Betrieb und Erneuerung der der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellenden Parkplätze und der entsprechenden Parkieranlage gehen zu Lasten der jeweiligen Eigentümer der belasteten Grundstücke.*

*Die Eigentümer der belasteten Grundstücke verpflichten sich, die obligatorisch wirkenden Bestimmungen einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung, mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.*

**d) Gegenseitiges Fortbestandsrecht**

zugunsten	Kat.-Nr. XX (Baufeld A) GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B1) GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B2)
zulasten	Kat.-Nr. XX (Baufeld A) GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B1) GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B2)

Soweit einzelne Gebäudeteile oder Einrichtungen für den konstruktiven Bestand nachbarlicher Gebäude erforderlich sind, dürfen sie nicht beseitigt werden, solange die nachbarlichen Bauten bestehen. Bauteile, welche gleichzeitig mehreren Gebäu-

deieigentümern zur gegenseitigen Abgrenzung ihrer Gebäude dienen, stehen in deren Miteigentum (analog Art. 670 ZGB).

## **10. Gestaltung Aussenraum**

### **10.1. Einleitung**

Entlang der Zürichstrasse entsteht ein städtischer Aussenraum mit interessanten Blickbeziehungen Richtung Sihl und Stadtzentrum. Entlang der Sihl ist ein öffentlicher Gewässerraum auszuscheiden. Das Richtprojekt der Baurechtsnehmerin (siehe Anhang B) sieht vielfältige Raumbezüge zur Sihl und eine Aufwertung des Uferbereiches vor, unter anderem Sitzstufen, Sitzbänke und eine Baumreihe. Die Umsetzung erfolgt gestützt auf den eingereichten, aber noch nicht rechtskräftigen privaten Gestaltungsplan „Stadthausareal, Adliswil“ (Anhang A). Dieser sieht 5 Baubereiche vor. Der Bereich zwischen den Baubereichen soll attraktiv und für die Allgemeinheit weitgehend als öffentlich zugängliche Parkflächen ausgestaltet werden. Im Hinblick auf die Belebung des Areals und einer publikumsorientierten EG-Nutzung ist die Nutzung des Erdgeschosses zu Wohnzwecken untersagt. Es soll eine hohe Aufenthaltsqualität mit guten Anbindungen an das Flussufer, das Sihlquai und die Zürichstrasse erreicht werden. Entlang der Sihl sind der Sihlufenerweg sowie gemäss kommunalen Richtplan ein regionaler Rad- und Wanderweg geplant. Ferner wird eine öffentliche Durchfahrt, die das Sihlquai mit der Zürichstrasse verbindet, realisiert. Zulasten des Baurechtsgrundstückes sind zugunsten der Öffentlichkeit die entsprechenden Fuss- und Fahrwegrechte und Nutzungsrechte am öffentlichen Aussenraum zu begründen.

Die Baurechtsnehmerin erstellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Adliswil (Ressort Werkbetriebe) sämtliche Aussenraumflächen auf dem Baurechtsgrundstück gemäss Gestaltungsplan und den baulichen sowie gestalterischen Anforderungen der Stadt Adliswil auf eigene Kosten. Die Stadt Adliswil wird von Beginn weg in die Planung miteinbezogen. Die Baurechtsnehmerin erstellt die Aussenraumflächen zeitgleich mit der Erstellung der Baubereiche. Die Erneuerung erfolgt ebenfalls durch die Baurechtsnehmerin auf deren Kosten. Betrieblich unterhalten werden die der Öffentlichkeit zugänglichen Flächen durch die Stadt Adliswil. Die Baurechtsnehmerin bezahlt der Stadt Adliswil für den betrieblichen Unterhalt einen jährlichen Unterhaltsbeitrag entsprechend den marktüblichen Konditionen. Der betriebliche Unterhalt umfasst die Reinigungs- und Unterhaltsarbeiten sowie Reparaturmassnahmen zur Wahrung der Betriebssicherheit und der Betriebsbereitschaft. Zum betrieblichen Unterhalt gehören die sachgerechte Wartung und kleinere Reparaturen, welche ein sicheres Funktionieren der Objekte gewährleisten.

In den nachfolgend unter Ziff. 10.2 vereinbarten Dienstbarkeiten wird zwischen den Parteien in grundsätzlicher Weise die Erstellung, Finanzierung und Etappierung der Erschliessungsanlagen und Freiräume bestimmt.

### **10.2. Dienstbarkeiten**

Die nachfolgend genannten Dienstbarkeiten sowie die in den Dienstbarkeitsplänen eingezeichneten belasteten Flächen geben den Projektstand im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung wider. Die Dienstbarkeiten und die Dienstbarkeitspläne sind, da wo erforderlich, von den Vertragsparteien entsprechend der erstmalig nach Vertragsschluss bewilligten und realisierten Projekte anzupassen. Die Vertragsparteien wirken ferner auf erstes Verlangen bei der Schaffung von Dienstbarkeiten, die aus technischen Gründen für die Realisierung der erstmalig bewilligten und realisierten Projekte erforderlich sind, mit.

Folgende Dienstbarkeiten werden im Grundbuch eingetragen:

**a) Fuss- und Fahrwegrecht für die Öffentlichkeit (öffentliche Durchfahrt Zürichstrasse/Sihlquai)**

zugunsten                      Stadt Adliswil  
zulasten                        GB Bl XX (Baurecht Baufeld B1)  
   GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B2)

Die jeweiligen Eigentümer der belasteten Grundstücke räumen der Stadt Adliswil auf dem im Dienstbarkeitsplan EG mit roter Farbe eingezeichneten Bereich der belasteten Grundstücke ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht für die öffentliche Durchfahrt Zürichstrasse/Sihlquai ein.

Allfällige Behinderungen durch Anpassungen an technischen Anlagen sowie durch Reinigung sind zu dulden.

Die Kosten für die Planung, Erstellung und Erneuerung der belasteten Fläche werden vom jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstückes bezahlt.

Unterhalten und betrieben wird die öffentliche Durchfahrt Zürichstrasse/Sihlquai von der Stadt Adliswil.

**Obligatorische Bestimmungen**

*Die Eigentümer der belasteten Flächen sind verpflichtet, die mit dem Fuss- und Fahrwegrecht belastete Fläche öffentliche Durchfahrt Zürichstrasse/Sihlquai entsprechend den Vorgaben (Teilprojekt öffentliche Aussenraumflächen) und in Zusammenarbeit mit der Stadt Adliswil (Ressort Werkbetriebe) auf eigene Kosten zu planen, zu realisieren und zu erneuern. Die öffentliche Durchfahrt und damit die Erschliessung des Sihlquais mit Fahrzeugen müssen jederzeit gewährleistet sein. Entsprechend ist die öffentliche Durchfahrt unter Umständen vor der Erstellung der Bauten und Anlagen auf den Baufeldern zu erstellen.*

*Die Eigentümer der belasteten Grundstücke verpflichten sich, die obligatorisch wirkenden Bestimmungen einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung, mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfall.*

**b) Fuss- und Fahrwegrecht für die Öffentlichkeit (regionaler Rad- und Wanderweg)**

zugunsten                      Stadt Adliswil  
zulasten                        Kat.-Nr. XX (Baufeld A)  
   GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B2)

Die jeweiligen Eigentümer der belasteten Grundstücke räumen der Stadt Adliswil auf dem im Dienstbarkeitsplan EG mit grüner Farbe eingezeichneten Bereich der belasteten Grundstücke ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht für die Nutzung als regionaler Rad- und Wanderweg ein.

Allfällige Behinderungen durch Anpassungen an technischen Anlagen sowie durch Reinigung sind zu dulden.

Die Kosten für die Planung, Erstellung und Erneuerung der belasteten Fläche werden vom jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstückes bezahlt.

Unterhalten und betrieben wird der regionale Rad- und Wanderweg von der Stadt Adliswil.

### **Obligatorische Bestimmungen**

*Die Eigentümer der belasteten Flächen sind verpflichtet, die mit dem Fuss- und Fahrwegrecht belasteten Flächen für den regionalen Rad- und Wanderweg entsprechend den Vorgaben und in Zusammenarbeit mit der Stadt Adliswil (Ressort Werkbetriebe) im Rahmen des Teilprojektes öffentliche Aussenraumflächen auf eigene Kosten zu planen, zu realisieren und zu erneuern.*

*Die Eigentümer der belasteten Grundstücke verpflichten sich, die obligatorisch wirkenden Bestimmungen einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung, mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfall.*

### **c) Mitbenützungsrecht öffentlich zugängliche Platzflächen, mit Nebenleistungspflicht**

zugunsten	Stadt Adliswil
zulasten	Kat.-Nr. XX (Baufeld A) GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B1) GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B2)

Die jeweiligen Eigentümer der belasteten Grundstücke räumen der Stadt Adliswil das Recht ein, den im Dienstbarkeitsplan EG grün gepunktet eingezeichneten Bereich der belasteten Grundstücke als öffentlich zugängliche Platzflächen mitzubenenützen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Die Kosten für die Planung, Erstellung und Erneuerung der belasteten Flächen werden von den jeweiligen Eigentümern der belasteten Grundstücke bezahlt.

Betrieblich unterhalten werden die der Öffentlichkeit zugänglichen Platzflächen durch die Stadt Adliswil. Die Eigentümer der belasteten Flächen bezahlen einen jährlichen, marktüblichen Unterhaltsbeitrag pro m2 belastete Fläche, zahlbar jeweils jährlich im Voraus per 1. Januar. Der Unterhaltsbeitrag wird alle fünf Jahre per 1. Januar den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

### **Obligatorische Bestimmungen**

*Die Eigentümer der belasteten Grundstücke planen, erstellen und erneuern in Zusammenarbeit mit der Stadt Adliswil (Ressort Werkbetriebe) im Rahmen des Teilprojektes öffentliche Aussenraumflächen die öffentlich zugänglichen Platzflächen auf eigene Kosten nach Massgabe des Gestaltungsplans und den baulichen und gestalterischen Anforderungen der Stadt Adliswil zeitgleich mit der Erstellung der Baubereiche. Die öffentliche Durchfahrt und damit die Erschliessung des Sihlquais mit Fahrzeugen muss jederzeit gewährleistet sein.*

*Die Parteien stellen fest, dass der Öffentlichkeit zugängliche und gastronomisch genutzte Aussenflächen auf den öffentlich zugänglichen Platzflächen in beschränktem Masse zulässig sind. Des Weiteren setzen sich die Parteien betreffend die Aussenutzung der Bauten ins Einvernehmen.*

*Werden die Aussenraumflächen nicht entsprechend dem von den Parteien im Teilprojekt öffentliche Aussenraumflächen zu vereinbarenden Pflichtenheft qualitativ einwandfrei durch die Stadt Adliswil betrieblich unterhalten, können die Eigentümer der belasteten Grundstücke nach entsprechender Abmahnung und nicht erfolgter Einhaltung der vereinbarten Pflichten innert 60 Tagen die Aussenraumflächen selber betrieblich unterhalten bzw. Dritte entsprechend beauftragen.*

*Die Eigentümer der belasteten Grundstücke verpflichten sich, die obligatorisch wirkenden Bestimmungen einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung, mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.*

**d) Gewerbebeschränkung und Nutzungsbeschränkung**

zugunsten	Stadt Adliswil
zulasten	Kat.-Nr. XX (Baufeld A) GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B) GB Bl. XX (Baurecht Baufeld B2)

Die jeweiligen Eigentümer der belasteten Grundstücke haben die Nutzung der Flächen im Erdgeschoss als Wohnflächen zu unterlassen.

**Obligatorische Bestimmungen**

*Die Eigentümer der belasteten Grundstücke sind mit obligatorischer Wirkung verpflichtet, die vorgenannten Flächen, im Hinblick auf die Belegung des Stadthausareals an Mieter mit publikumsorientierten Nutzungen zu vermieten.*

*Die Eigentümer der belasteten Grundstücke verpflichten sich, die obligatorisch wirkenden Bestimmungen einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung, mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.*

**11. Zweck und Inhalt des Baurechts**

Entsprechend dem Richtprojekt der Baurechtsnehmerin (siehe Anhang B) bilden die Häuser auf dem Perimeter des Gestaltungsplanes

*trotz der unterschiedlichen Massstäblichkeit ein städtisches Ensemble, ohne eine typische Zentrumsbebauung sein zu wollen: Die 4 Häuser verstehen sich in ihren unterschiedlichen Nutzung und Identität als Individuen, die ihren Teil mit differenzierten Eigenschaften zum Ganzen beitragen. Währendem die plastische Durchbildung und das Öffnungsverhalten Ähnlichkeiten aufweisen, sind die 4 Häuser ihrer Nutzung und städtebaulichen Stellung entsprechend unterschiedlich materialisiert.*

Der Zweck der im Baurecht zu erstellenden Bauten und Anlagen auf **Baubereich 3** besteht in der Nutzung als Mehrgenerationenhaus, welches für generationenübergreifendes Wohnen konzipiert wird. Die bauliche Ausgestaltung der auf Baubereich 3 zu erstellenden Baute soll Raumaufteilungen und Gemeinschaftsräume aufweisen, die das Zusammenleben mehrerer Generationen ermöglichen. Die Baurechtsnehmerin überträgt die vorgegebene Nutzungsverpflichtung in den Mietverträgen auf die Mieter.

Eine Zweckänderung der Nutzung der zu erstellenden Bauten und Anlagen auf dem Baurechtsgrundstück, die obigem Absatz widerspricht, kann nur durch ausdrückliche Zustimmung durch die Baurechtsgeberin vollzogen werden. Ein stillschweigendes Akzept durch die Baurechtsgeberin ist ausgeschlossen. Die Zustimmung wird nur erteilt, wenn sich die Parteien über die geänderten Bedingungen des Baurechtsverhältnisses einigen können.

In dem Falle, wo die Baurechtsnehmerin mit aussagekräftigen Unterlagen darlegen kann, dass die vorgesehene Nutzung trotz der Vornahme sämtlicher zumutbaren Massnahmen und unter der Berücksichtigung der notwendigen und marktüblichen

Startphase nach Fertigstellung und den entsprechenden Arealpromotionsbemühungen, nicht wirtschaftlich ist, hat sie Anspruch auf eine zumindest partielle Nutzungsänderung. Eine solche Nutzungsänderung vereinbart sie zusammen mit der Baurechtsgeberin. Im Sinne der angestrebten Entwicklung des Areales soll mit der neu zu definierenden Nutzung eine optimale und nachhaltige Wertschöpfung des Areales gesichert, die städtischen Bedürfnisse abgedeckt und wirtschaftliche sowie städtebauliche Aspekte gewährleistet werden.

Ändert die Baurechtsnehmerin selber durch aktives Tun wider Erwarten die vorgegebene Nutzung ohne vorherige schriftliche Zustimmung durch die Baurechtsgeberin bzw. ohne die gemeinsame Vereinbarung einer neuen Nutzung entsprechend des obigen Absatzes, so hat die Baurechtsnehmerin innert einem Monat nach erfolgter Abmahnung durch die Baurechtsgeberin umgehend die vereinbarte Nutzung wiederherzustellen. Kommt sie dieser Verpflichtung nicht nach, so schuldet die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin eine Konventionalstrafe in der Höhe von fünf jährlichen Baurechtszinsen (siehe Ziff. 8.) Die Geltendmachung weiteren Schadens bleibt in jedem Fall vorbehalten. Weiter kann die Baurechtsgeberin kumulativ vom vorzeitigen Heimfall gemäss Ziff. 22 nachfolgend Gebrauch machen.

## 12. Bauverpflichtung

Die Baurechtsnehmerin ist nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet, die vorerwähnten Bauten und Anlagen entsprechend Ziff. 11 und die Aussenräume gemäss Ziff. 10 hiervor zu erstellen und zu unterhalten.

Die Baurechtsnehmerin hat nach der Unterzeichnung dieses Vertrags und spätestens nach Eintritt der letzten unter Ziff. 7 genannten Bedingung die Projektierungsarbeiten unverzüglich aufzunehmen, die Baubewilligung speditiv anzustreben und nach deren Erlangen die Bauarbeiten ohne Verzug abzuwickeln.

Folgende Fristen sind seitens der Baurechtsnehmerin einzuhalten:

- a) Das Baugesuch für die Bauten und Anlagen auf dem Baurechtsgrundstück ist innert 2 Jahren nach der Grundbuchanmeldung des vorliegenden Vertrages (siehe dazu Ziff. 7) beim zuständigen Amt vollständig einzureichen. Wird diese Frist nicht eingehalten, erhält die Baurechtsgeberin einen Anspruch auf Rückübertragung des Baurechts. Bereits bezahlte Baurechtszinsen verbleiben in diesem Falle der Baurechtsgeberin. Allfällige im Rahmen der Gestaltungsplanerarbeit und der Projektentwicklung erlangten Arbeitsergebnisse und Rechte gehen auf die Baurechtsgeberin über. Eine Entschädigung ist in diesem Fall von der Baurechtsgeberin nicht geschuldet.
- b) Innert 2 Jahren ab Rechtskraft der Baubewilligung hat der Baubeginn zu erfolgen. Wird diese Frist nicht eingehalten, erhält die Baurechtsgeberin einen Anspruch auf Rückübertragung des Baurechts. Bereits bezahlte Baurechtszinsen verbleiben in diesem Falle der Baurechtsgeberin. Allfällige im Rahmen der Gestaltungsplanerarbeit und der Projektentwicklung erlangten Arbeitsergebnisse und Rechte gehen auf die Baurechtsgeberin über. Eine Entschädigung ist in diesem Fall von der Baurechtsgeberin nicht geschuldet.
- c) Die Bauten und Anlagen auf dem Baurechtsgrundstück müssen innert 7 Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung vollendet und in Betrieb genommen werden.

Werden die ob genannten Fristen unter lit. a), b) und c) aus ausschliesslichem Verschulden der Baurechtsnehmerin nicht eingehalten, hat die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin pro eingetretenen Fristverstoss eine Konventionalstrafe in der Höhe von fünf jährlichen Baurechtszinsen gemäss Ziff. 8 innert 30 Tagen nach Mitteilung des Verzuges zu leisten. Die Geltendmachung weiteren Schadens bleibt vorbehalten. Die Leistung der Konventionalstrafe befreit die Baurechtsnehmerin nicht von der weiteren Einhaltung ihrer vertraglichen Verpflichtungen.

### 13. Projektentwicklung und Bauausführung

Der Baurechtsgeberin ist das Bauprojekt von der Baurechtsnehmerin rechtzeitig vor der Baueingabe zur Information vorzulegen. Allfällige spätere Änderungen an den Bauten und der Gestaltung der Freiflächen, soweit sie nach den Bauvorschriften zulässig sind, sind der Baurechtsgeberin rechtzeitig vor Baueingabe zur Information vorzulegen.

Sämtliche Projektierungs-, Baubewilligungs-, Abklärungs- und Baukosten im Bereich des Baurechtsgrundstückes inkl. diejenigen der Werkanschlüsse, der Verlegung und Anpassung von bestehenden Leitungen sowie für die Erschliessung etc. gehen zulasten des Baurechtsnehmers.

Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, die bauliche Ausführung zu überprüfen. Für Erstellung und Betrieb der Bauten im Baurecht gelten weiter folgende Auflagen:

- Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, die auf dem Baurechtsgrundstück bestehenden Infrastrukturleitungen sowie die Erstellung neuer Leitungen aller Art (insbesondere Kanalisations-, Gas-, Wasser- und elektrische Leitungen) zu dulden. Die Interessen des Baurechtsnehmers sind dabei gebührend zu berücksichtigen.
- Die Baurechtsnehmerin hat die von ihr erstellten Bauten und Anlagen stets in gutem Zustand zu erhalten und die hierfür erforderlichen Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten vorzunehmen.
- Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, die Bauten und Anlagen auf ihren baulichen Zustand hin periodisch zu prüfen. Zu diesem Zweck wird der Baurechtsgeberin ein entsprechendes Zutrittsrecht zu den Bauten und Anlagen eingeräumt, das im jeweiligen Einvernehmen mit der Baurechtsnehmerin ausgeübt werden kann.
- Die Vermietung hat diskriminierungsfrei (d.h. u.a. unabhängig des Alters, des Geschlechts, der Nationalität, der Religionszugehörigkeit) zu erfolgen. Vorbehalten bleiben Gebäude, die für eine bestimmte Nutzergruppe zugeschnitten sind (z.B. Mehrgenerationenwohnen) resp. Segmentierung im Bereiche des Vermietungsmarketings.
- Die Baurechtsnehmerin ist - soweit möglich und ihr zumutbar - bestrebt, dafür zu sorgen, dass die Mieter der Baurechtsnehmerin ihren steuerlichen Wohnsitz in der Stadt Adliswil haben.
- Das Areal wird energetisch und ressourcenbezogen vorbildlich entweder entsprechend den Zielen der 2000-Watt Gesellschaft oder alternativ nach Wahl der Baurechtsnehmerin im Minergie P Eco Standard (bzw. Nachfolgelabel) erstellt und entsprechend zertifiziert. Das Erreichen der Ziele der 2000-Watt Gesellschaft ist gemäss Berechnung SIA 2040 nachzuweisen. Die Energieproduktion am Standort ist gewünscht (z.B. Fotovoltaik). Der Nachweis zur Erfüllung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft kann auch über die Methode der 2000-Watt-Areale erfüllt werden.

- Einrichtungen und Nutzungen des Rotlichtgewerbes sind in der Baurechtsliegenschaft nicht zugelassen. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, dies auch gegenüber ihren Vertragspartnern (Mieter, etc.) durchzusetzen.
- Das Anbringen von Mobilfunkanlagen von Telekommunikationsanbietern bedarf der Zustimmung der Baurechtsgeberin.
- An der Baute dürfen nur Reklameschriften und –tafeln zu Gunsten von Geschäftsbetrieben mit Domizil in der Baute selber angebracht werden. Weitergehende Reklameschriften und –tafeln bedürfen der Zustimmung der Baurechtsgeberin.

#### **14. Spätere bauliche Veränderungen**

Bei späteren baulichen Veränderungen, insbesondere wesentliche Massnahmen, die das äussere Erscheinungsbild betreffen, ist das Projekt analog der Bestimmungen gemäss Ziff. 13 zu entwickeln und auszuführen. Nebst der Baubewilligung bedürfen solche Veränderungen der schriftlichen Zustimmung der Baurechtsgeberin.

Umfassende Renovationen in den letzten 15 Jahren vor Ablauf des Baurechts bedürfen in jedem Fall der Zustimmung der Baurechtsgeberin.

#### **15. Sicherstellung des Baurechtszinses**

Zur Sicherstellung der Zinsverpflichtung ist auf dem Baurechtsgrundstück zugunsten der Baurechtsgeberin ein Grundpfandrecht für den gerundeten dreifachen Jahreszins von CHF 96'000.00.- als Grundpfandverschreibung, Maximalhypothek, an erster Pfandstelle im Zeitpunkt der Begründung des Baurechtsgrundstückes einzutragen. Diesem Baurechtszinspfandrecht dürfen keine anderen Pfandrechte im Range vorgehen.

Weiter verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin für den Fall von Erhöhungen des Baurechtszinses im Nachgang an die oben genannte Grundpfandverschreibung für die Sicherstellung des Baurechtszinses an zweiter Pfandstelle eine Grundpfandverschreibung, Maximalhypothek, von CHF 124'000.00 zu errichten.

Sollte der Baurechtszins erhöht werden, so verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin alle Erklärungen abzugeben und die Grundpfandverschreibung zur Sicherstellung des Baurechtszinses für den gerundeten dreifachen Jahreszins bis zum Betrag von CHF 220'000.00 (erste und zweite Pfandstelle zusammen) zu erhöhen. Sollte der dreifache Jahreszins im Laufe der Zeit den Betrag von CHF 220'000.00 übersteigen, dann ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet alle Erklärungen abzugeben, um ein entsprechendes Pfandrecht als Ergänzung zum bestehenden bis zum dreifachen Jahreszins nachgeordnet zu den bereits bestehenden Grundpfandrechten zugunsten der Baurechtsgeberin zu erstellen.

Die Kosten für die Errichtung und die allfällige spätere Erhöhung des Grundpfandrechtes trägt der Baurechtsnehmer.

#### **16. Bestehende Mietverhältnisse**

Die Baurechtsnehmerin hat Kenntnis der folgenden Mietverträge auf dem Baurechtsgrundstück mit:

- *Mieterin*, temporärer Garten mit ca. 20. Hochbeeten, untervermietet an *Untermieterin*, Mietdauer bis 30.11.2019;
- *Mieterin*, für Café-Wagen-Stand („Café Boxenstopp“, Verkauf von Café inkl. 3-4 Stehtische), gekündigt auf 30.11.2019.

Die Baurechtsgeberin verpflichtet sich, die Mietverhältnisse rechtzeitig aufzulösen, dass das Baurechtsgrundstück auf den Zeitpunkt der Eigentumsübertragung an die Baurechtsnehmerin frei von mietvertraglichen Verpflichtungen ist. Sollten trotz den Bemühungen der Baurechtsgeberin im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung noch gekündigte im Hinblick auf den Beginn des Bauvorhabens der Baurechtsnehmerin befristete Mietverhältnisse bestehen, so gehen diese auf die Baurechtsnehmerin über, ohne dass der Baurechtsnehmerin dadurch Ansprüche gegenüber der Baurechtsgeberin entstehen. Die Baurechtsgeberin erfüllt ihre Informationspflicht gegenüber der Baurechtsnehmerin über den Stand der Vermietung durch periodische Vorlage eines Mieterspiegels.

#### **17. Bestehende Bauten und Anlagen**

Allfällige Bauten und Anlagen auf dem baurechtsbelasteten Grundstück gehen mit der Eintragung dieses Baurechts im Grundbuch entschädigungslos ins Eigentum der Baurechtsnehmerin über. Der Rückbau erfolgt vollständig durch die Baurechtsnehmerin auf deren Kosten (auch bei erhöhten abfallrechtlichen Anforderungen). Die Gewährleistungspflicht der Baurechtsgeberin für rechtliche und körperliche Mängel wird, soweit gesetzlich zulässig und möglich, aufgehoben. Der Notar hat die Parteien über die Bedeutung dieser Bestimmung aufmerksam gemacht.

#### **18. Verfügungen**

Verfügungen mit dinglicher Wirkung über das Baurecht (Veräußerung, Belastung mit Grundpfandrechten, etc.) mit Ausnahme von Begründung von Stockwerkeigentum, der Schaffung von Unterbaurechten, der Unterteilung des Baurechtsgrundstückes sowie vergleichbare sachenrechtliche Verfügungen (siehe Ziffer 19 nachfolgend) sind grundsätzlich zulässig. Sie bedürfen aber zwingend der schriftlichen Zustimmung der Baurechtsgeberin, doch darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigert werden. In obligatorischer Hinsicht wird vereinbart, dass die Veräußerung des Baurechts vor Fertigstellung der im Baurecht zu erstellenden Bauten nicht zulässig ist.

Vorgängig der Erteilung dieser Zustimmung müssen der Baurechtsgeberin sämtliche wesentlichen Bedingungen wie Preis, Fläche, Art der künftigen Nutzung mitgeteilt werden. Eine allfällige Zustimmung wird innert 3 Monaten nach Stellung des entsprechenden Antrages erteilt.

Einer Veräußerung des Baurechtes stimmt die Baurechtsgeberin zu, sofern:

- der Erwerber des Baurechtes volle Gewähr bietet für die vollständige Übernahme sämtlicher vertraglichen Verpflichtungen;
- kreditwürdig ist;
- er keine Aktivitäten betreibt, die gegen die guten Sitten verstossen;
- die Übertragung des Baurechtes für die Baurechtsgeberin keine wesentliche Nachteile mit sich bringt;

- oder aus anderen wichtigen Gründen.

Verfügt die Baurechtsnehmerin über das Baurechtsgrundstück mit dinglicher Wirkung ohne Zustimmung der Baurechtsgeberin, verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin zur Bezahlung einer Konventionalstrafe in der Höhe von zehn jährlichen Baurechtszinsen gemäss Ziff. 8. Die Geltendmachung weiteren Schadens bleibt in jedem Fall vorbehalten. Die Leistung der Konventionalstrafe befreit die Baurechtsnehmerin nicht von der weiteren Einhaltung der vorgenannten vertraglichen Verpflichtung. Die Baurechtsgeberin behält sich weiter vor, wegen grober Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen.

#### **19. Stockwerkeigentum, Unterbaurechte, Unterteilung Baurechtsgrundstück**

Die Begründung von Stockwerkeigentum, die Schaffung von Unterbaurechten auf dem Baurechtsgrundstück, die Unterteilung des Baurechtsgrundstückes und andere sachenrechtliche Verfügungen, die den ob genannten Verfügungen wirtschaftlich gleichkommen (wie z.B. die Schaffung von einfachem Miteigentum oder die Begründung von Nutzniessung an einzelnen unterteilbaren Einheiten) sind ausdrücklich untersagt. Bei Zuwiderhandlung ist eine Konventionalstrafe entsprechend Ziff. 18 Abs. 4 geschuldet.

#### **20. Vorkaufsrecht**

Das Vorkaufsrecht kann geltend gemacht werden, wenn das Grundstück oder Teile davon verkauft werden, sowie bei jedem anderen Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt. Ein solches ist z.B. bei einer wesentlichen Änderung der Beteiligungsverhältnisse an der Baurechtsnehmerin, z.B. bei der Veräusserung einer Mehrheitsbeteiligung an der Gesellschaft der Baurechtsnehmerin, gegeben.

Die Baurechtsgeberin erhält für die Ausübung ihres gesetzlichen Vorkaufsrechts in Abweichung von der gesetzlichen Ordnung eine Frist von einem Monat für den Beschluss des Stadtrates Adliswil über die Ausübung bzw. Nichtausübung des Vorkaufsrechtes. Im Falle des Antrages des Stadtrates Adliswil an den Gemeinderat zur Ausübung des Vorkaufsrechtes innerhalb eines Monats seit Kenntnis vom Abschluss und Inhalt des Kaufvertrages, hat die Baurechtsgeberin weitere fünf Monate Zeit, um über die Ausübung des Vorkaufsrechtes zu entscheiden. Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, bei Geltendmachung des Vorkaufsrechtes, das Baurechtsgrundstück zu dem von dritter Seite verbindlich angebotenen Preis zu erwerben.

Diese Vereinbarungen sind im Sinne von Art. 681b Abs. 1 ZGB im Grundbuch vorzumerken.

#### **21. Ordentlicher Heimfall**

Bei Ablauf des Baurechtes fallen die bestehenden Bauten und Anlagen und sämtliche mit diesen zusammenhängenden Nutzungs- und Urheberrechte der dannzumaligen Baurechtsgeberin zu. Sind Gebäude und Anlagen im Zeitpunkt des Erlöschens des Baurechtes nicht vollständig wertlos, ist die Baurechtsgeberin verpflichtet, für diese übernommenen Gebäude und Anlagen der Baurechtsnehmerin eine angemessene Entschädigung zu entrichten. Als solche gilt der Wert, den die Bauten und Anlagen im Zeitpunkt des Heimfalls für den Grundeigentümer haben, und zwar unter Berücksichtigung der Altersentwertung, der voraussichtlichen Art und Dauer der Weiterverwendung und des mutmasslich erzielbaren Ertrages.

Werden Erschliessungsanlagen bei Ablauf des Baurechtes von der Baurechtsgeberin übernommen und weiterhin benützt, so ist auch der Wert derselben nach Bestimmungen von Absatz 1 durch die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin zu entschädigen.

Können sich die Parteien innerhalb von drei Monaten nach Heimfall über die Höhe der zu leistenden Heimfallsentschädigung nicht einigen, ernennen die Parteien zusammen für die Festlegung dieser Entschädigung einen ausgewiesenen, mit den örtlichen Verhältnissen vertrauten, neutralen Schätzungsfachmann oder eine anerkannte neutrale amtliche Schätzungsinstitution. Kommt innert einem Monat keine Einigung betreffend der Wahl der Schätzungsstelle zustande, so wird diese auf Antrag einer Partei durch den Präsidenten des Schweizerischen Verbandes der Immobilientreuhänder, Sektion Zürich, ernannt. Die Kosten der Schätzung werden hälftig geteilt. Die ernannte Schätzungsstelle legt die Höhe der Heimfallsentschädigung als Schiedsgutachter im Sinne von Art. 189 der eidgenössischen Zivilprozessordnung fest. Die Parteien anerkennen dabei das Resultat der schiedsgutachterlichen Beurteilung als für sie verbindlich.

## 22. Vorzeitiger Heimfall

Massgebend sind die gesetzlichen Bestimmungen gemäss Art. 779f bis 779h ZGB.

Der vorzeitige Heimfall wird ausgelöst, wenn der Baurechtsnehmer sein dingliches Recht in grober Weise überschreitet oder die Verpflichtungen aus diesem Vertrag verletzt (zum Beispiel und nicht abschliessend die Nicht-Bezahlung des Baurechtszinses gemäss Ziff. 8, die nicht zweckmässige Nutzung der Bauten und Anlagen gemäss Ziff. 11, Nichteinhalten der Bauverpflichtung gemäss Ziff. 12c), Nichteinhalten der Auflagen gemäss Ziff. 13, Verfügungen und Handlungen ohne Zustimmungen im Sinne von Ziff. 18 und 19). Zur Ermittlung der Höhe der Heimfallentschädigung verweisen die Parteien auf die Regelung beim ordentlichen Heimfall (Ziff. 21), welche unter Berücksichtigung eines allfällig schuldhaften Verhaltens der Baurechtsnehmerin im Sinne von Art. 779g ZGB analog für den vorzeitigen Heimfall anzuwenden ist.

Bevor die Baurechtsgeberin den vorzeitigen Heimfall durch Übertragung des Baurechtes an sie verlangen kann, hat sie die Baurechtsnehmerin schriftlich zu mahnen und ihr dabei den vorzeitigen Heimfall anzudrohen.

Mit der Übertragung des Baurechtes auf die Baurechtsgeberin entsteht eine Eigentümerkostenhaftung. Das Baurecht bleibt so lange bestehen, bis die Baurechtsgeberin dessen Löschung beantragt.

## 23. Auszahlung der Heimfallentschädigung

Beim ordentlichen Heimfall erfolgt die Auszahlung der Heimfallentschädigung Zug um Zug gegen Abgabe der Löschungsbewilligung zuhanden des Grundbuchamtes.

Beim vorzeitigen Heimfall erfolgt die Bezahlung oder Sicherstellung der Heimfallentschädigung Zug um Zug gegen Abgabe der Erklärung betreffend die Übertragung des Baurechtes auf die Baurechtsgeberin.

Die beim ordentlichen und vorzeitigen Heimfall des Baurechtes geschuldete Entschädigung für die Übernahme der Bauten und Anlagen ist in erster Linie für die Rückzahlung der Grundpfandschulden zu verwenden. Ohne die Einwilligung der Grundpfandgläubiger kann eine Auszahlung der Entschädigungssumme nicht stattfinden. Die Baurechtsgeberin ist alsdann berechtigt, allfällige Guthaben gegenüber der Baurechtsnehmerin mit der Heimfallsentschädigung zu verrechnen.

In jedem Falle darf die Heimfallentschädigung nicht ohne Zustimmung der Gläubiger, denen das Baurecht verpfändet war, dem bisherigen Baurechtsnehmer ausbezahlt werden (Art. 779d Abs. 1 ZGB).

#### **24. Erlöschen und Vertragsauflösung**

Das Baurecht erlischt, falls vor Ablauf der Baurechtsdauer keine Einigung über die Verlängerung des Baurechtes zustande kommt.

Beim Erlöschen des Baurechtes oder Auflösung des Baurechtsverhältnisses ist die Baurechtsgeberin berechtigt, das Baurecht im Grundbuch auf Kosten des Baurechtsnehmers löschen zu lassen.

Der Baurechtsnehmer hat in jedem Fall das Baurechtsgrundstück vertrags- und termingerechtere zu verlassen.

#### **25. Erneuerungsfonds**

Die Baurechtsnehmerin hat spätestens nach 10 (zehn) Jahren Dauer des Baurechtsverhältnisses jährlich einen Betrag entsprechend 0,75 % (Null Komma fünfundsiebzig Prozent) des jeweiligen Gebäudeversicherungswertes in einen Erneuerungsfonds liquiditätswirksam einzubezahlen. Sollten sich die Parameter der Berechnung des Gebäudeversicherungswertes massgeblich ändern, so haben sich die Vertragsparteien über die Festlegung eines neuen Wertes für den Gebäudewert zu einigen.

Dieser Erneuerungsfonds ist ausschliesslich bestimmt für werterhaltende Investitionen, Erneuerungen im Sinne von nachhaltigen Investitionen sowie für eigentliche Neu-Investitionen.

Die Mittel des Erneuerungsfonds sind von der Baurechtsnehmerin für die Baurechtsparzelle jährlich per 1. Januar auszuweisen. Einer Entnahme aus dem Erneuerungsfonds muss die Baurechtsgeberin vorgängig zustimmen. Auf Wunsch der Baurechtsgeberin ist der Entnahmegrund näher zu dokumentieren. Die Nichtzustimmung zur Entnahme durch die Baurechtsgeberin darf nur aus wichtigen Gründen erfolgen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere die Entnahme für ausschliessliche Unterhaltsarbeiten. Die Baurechtsgeberin beurteilt ein Projekt für eine Entnahme aus dem Erneuerungsfonds als Ganzes und erteilt ihre Zustimmung, respektive lehnt die Entnahme für ein Projekt als Ganzes ab.

Bei Nicht-Einigung zwischen den Parteien soll auf schriftlichen Antrag einer Partei eine gemeinsam zu bestimmende neutrale, externe Immobilienfachperson eine Beurteilung vornehmen und die Angelegenheit wenn möglich einer einvernehmlichen Lösung zuführen. Diesem Verfahren kommt die aufschiebende Wirkung zu, wobei die bauliche Massnahme umgesetzt werden kann, jedoch die Entnahme aus dem Erneuerungsfonds noch offen bleibt. Die Parteien tragen die Kosten des vorstehenden Beurteilungsverfahrens je zur Hälfte.

Bei der Beendigung des Baurechtsvertrags fällt der Erneuerungsfonds an die Baurechtsnehmerin. Falls die Parteien übereinkommen, das Baurechtsverhältnis zu erneuern, verbleibt der für die Baurechtsparzelle ausgewiesene Erneuerungsfonds bei der Baurechtsnehmerin. Sie kann somit im Rahmen des vorliegenden Vertrages weiterhin über den Erneuerungsfonds verfügen.

## 26. **Aufhebung Gewährleistung**

Das Grundstück ist dem Baurechtsnehmer in dem Zustand überlassen worden, in welchem es sich bei der letzten Besichtigung vom xx.xx.xxxx befand. Die Gewährleistungspflicht der Baurechtsgeberin für rechtliche und körperliche Mängel wird, soweit gesetzlich zulässig und möglich, aufgehoben (vorbehalten bleibt Ziff. 29). Der Notar hat die Parteien über die Bedeutung dieser Bestimmung aufmerksam gemacht. Die Baurechtsgeberin übernimmt somit keine Gewährleistung für die Eignung des Baugrundstückes als Baugrund für jegliche Nutzung. Die Baurechtsnehmerin bestätigt zu wissen, dass dies unter Umständen auf die Möglichkeit der Realisierung des Bauprojekts grossen Einfluss haben kann.

## 27. **Zonenklausel und öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen**

Der Baurechtsnehmer erklärt, dass er über die Orts-, Erschliessungs-, und Zonenlage des Grundstückes und seine Verwendungsmöglichkeiten orientiert ist.

Über baupolizeiliche Vorschriften und öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen muss sich der Baurechtsnehmer bei den zuständigen Amtsstellen selber informieren. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen können unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen. Die Urkundsperson hat die Baurechtsnehmerin darauf hingewiesen, dass die Baurechtsnehmerin sich daher bei den entsprechenden Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten etc.) direkt zu informieren hat. Die Baurechtsgeberin macht diesbezüglich keinerlei Zusicherungen.

Der Baurechtsnehmer übernimmt sämtliche Kosten, die sich aus raumplanerischen (allfällige Ein-, Umzonungs- und Erschliessungskosten, usw.) oder baupolizeilichen Auflagen ergeben.

## 28. **Boden**

Nachfolgend wird - nicht abschliessend – auf für die Bebauung des Bodens zu berücksichtigende Punkte hingewiesen.

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen mit den Belastungshinweisen „Altbaugebiet“ und „Verkehrsträger“. Bodenverschiebungen über 50 m<sup>3</sup> aus dem Areal benötigen eine kommunale Bewilligung. Das Verfahren zum Umgang mit Bodenaushub bei Bauvorhaben auf Flächen mit Belastungshinweisen ist in der kantonalen Weisung Bodenaushub geregelt.

Im Untergrund des Gestaltungsplangebiets befindet sich ein Schotter-Grundwasserleiter mit mittlerer Mächtigkeit. Die Kote des Mittelwasserstandes befindet sich auf 443 m ü. M. Reicht ein Bauvorhaben bis zum langjährigen Mittelwasserspiegel des Grundwassers, so kann dieses nur mit einer wasserrechtlichen Bewilligung realisiert werden (vgl. Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen“).

Das Gestaltungsplanareal befindet sich im Gewässerschutzbereich Ao sowie im Gewässerschutzbereich Au. Gemäss Anhang 4 der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201) umfasst der Gewässerschutzbereich Au die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Der Gewässerschutz-

bereich Ao umfasst das oberirdische Gewässer und dessen Uferbereiche, soweit dies zur Gewährleistung einer besonderen Nutzung erforderlich ist.

## 29. belastete Standorte

Die Parteien halten fest, dass das mit dem Baurecht belastete Grundstück weder im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster noch im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Zürich als belasteter oder als sanierungsbedürftiger Standort eingetragen ist. Der Baurechtsnehmer ist befugt auf eigene Kosten Untersuchungen bezüglich allfälliger Belastungen des Baugrundes auf dem Grundstück durchzuführen.

Dem Baurechtsnehmer ist bekannt, dass er von Gesetzes wegen als Inhaber des Standortes bezeichnet ist. Er verpflichtet sich also, alle behördlichen Anordnungen im Zusammenhang mit belasteten Standorten zu befolgen.

### **Altlasten (sanierungsbedürftige belastete Standorte)**

Sollten Altlasten im Sinne der Altlastenverordnung (SR 814.680) auftauchen, so verpflichtet sich die Baurechtsgeberin zur Übernahme der aus der notwendigen Bereinigung des Standorts resultierenden Sanierungskosten (abzüglich Ohnehinkosten wie z. B. Aushub und Wegtransport, Baustelleneinrichtungen samt entsprechenden Honoraranteilen, die von der Baurechtsnehmerin zu tragen sind). Die Eigenkosten der Parteien gehen vollumfänglich je zu deren Lasten. Der Baurechtsnehmer kann diese Kostenübernahme gegenüber der Baurechtsgeberin ausschliesslich während 5 Jahren seit Erwerb des Baurechts geltend machen. Der Baurechtsnehmer hat nach Entdeckung von Altlasten umgehend die Baurechtsgeberin zu informieren und darf ohne ihre vorzeitige schriftliche Zustimmung keine Entsorgungs- oder Sanierungsarbeiten vornehmen.

Für die Ausarbeitung des Sanierungskonzepts und dessen Umsetzung sind pro Auftrag in der Regel drei Offerten einzuholen. Das Sanierungskonzept ist nach Absprache mit der Baurechtsgeberin so zu gestalten, dass die geringstmöglichen Kosten daraus resultieren. Die Baurechtsgeberin kann verlangen, dass anstelle einer Totalsanierung nur die demnach geltenden gesetzlichen Mindestvorgaben eingehalten werden. Die Baurechtsgeberin übernimmt nur die (Mehr-) Kosten der gewählten Variante. Die Kosten einer freiwilligen, weitergehenden Bereinigung gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin.

Die Vergabe bedarf der Zustimmung der Baurechtsgeberin. Die Projektorganisation ist so festzulegen, dass die Baurechtsgeberin sowohl die Sanierung als auch den Zahlungsverkehr jederzeit überwachen und allenfalls notwendige Anweisungen an alle mit der Sanierung betrauten Personen/Firmen erteilen kann. Zudem hat sie Einblick in alle relevanten Unterlagen und Belege. Die Baurechtsnehmerin sorgt dafür, dass die Adressierung der Rechnungen (Mehrwertsteuer), die Rechnungskontrolle, die Projektbuchhaltung und die Erstellung der erforderlichen Bauabrechnung den städtischen Vorgaben entsprechen. Die Baurechtsgeberin kann zur Wahrung ihrer Interessen einen Dritten beiziehen. Die allenfalls durch die Baurechtsgeberin zu tragenden Kosten sind ihr mit einer Zahlungsfrist von 60 Tagen gesamthaft in Rechnung zu stellen sobald die Arbeiten abgeschlossen und die benötigten Abrechnungen etc. vorliegen.

Im Sanierungsfall sind für die Zeit während der Sanierung keine Baurechtszinsen von der Baurechtsnehmerin geschuldet. Altlastenbedingte Bauverzögerungen unterbrechen entsprechend der Dauer der erforderlichen Sanierungsmassnahmen die Fristen gemäss Ziff. 12a)-c) hiavor. Die Baurechtsnehmerin hat keinen Anspruch auf einen

Verzugsschaden. Davon ausgenommen ist der Fall eines allfälligen Schadens, der beim Entdecken von Altlasten, nach dem bereits erfolgten Baubeginn entsteht. Die daraus entstehenden Stillstandskosten (z.B. längere Miete von Baumaschinen, Entschädigung der Unternehmer/Planer infolge unvorhergesehenem Arbeitsunterbruch) übernimmt die Baurechtsgeberin für den Perimeter des Stadthausareals zusammen bis maximal CHF 100'000.00 exkl. MwSt. (für den Fall, dass mehrere Parzellen betroffen sind, erfolgt die Entschädigung entsprechend der Ausnützung der betroffenen Grundstücke [68.6% z.G. Baufeld A, 9.9% z.G. Baurecht Baufeld B1 und 21.5% z.G. Baurecht Baufeld B2]). Darüber hinausgehende Kosten sind von der Baurechtsnehmerin zu tragen. Die Entschädigung von allfällig entgangenem Gewinn ist in keinem Falle geschuldet. Altlasten (inkl. Bauherrenaltlasten), welche von der Baurechtsnehmerin verursacht werden, sind von dieser auf ihre Kosten zu sanieren.

### **Abfallrechtliche Belastungen**

Sollten auf dem Stadthausareal abfallrechtliche Belastungen auftauchen, so übernimmt die Baurechtsnehmerin die Kosten für Untersuchung und Entsorgung bis zu einem Betrag von CHF 100'000.00 exkl. MwSt. für das gesamte Areal (zuzüglich Ohnehinkosten wie z. B. Aushub und Wegtransport, Baustelleneinrichtungen samt entsprechenden Honoraranteilen, die von der Baurechtsnehmerin zu tragen sind). Die darüber hinausgehenden Kosten gehen zu Lasten der Baurechtsgeberin.

Die Eigenkosten der Parteien gehen vollumfänglich je zu deren Lasten. Der Baurechtsnehmer kann diese Kostenübernahme gegenüber der Baurechtsgeberin ausschliesslich während 5 Jahren seit Erwerb des Baurechts geltend machen. Der Baurechtsnehmer hat nach Entdeckung von abfallrechtlichen Belastungen umgehend die Baurechtsgeberin zu informieren und darf ohne ihre vorzeitige schriftliche Zustimmung keine Entsorgungsarbeiten vornehmen. Für die Ausarbeitung des Entsorgungskonzepts und dessen Umsetzung sind pro Auftrag in der Regel drei Offerten einzuholen. Das Entsorgungskonzept ist nach Absprache mit der Baurechtsgeberin so zu gestalten, dass die geringstmöglichen Kosten daraus resultieren und damit nur die dazumal geltenden gesetzlichen Mindestvorgaben eingehalten werden. Die Baurechtsgeberin übernimmt nur die (Mehr-) Kosten der gewählten Variante. Die Kosten einer freiwilligen, weitergehenden Bereinigung gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin.

Die Vergabe bedarf der Zustimmung der Baurechtsgeberin. Die Projektorganisation ist so festzulegen, dass die Baurechtsgeberin 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 Baurechtsnehmerin sorgt dafür, dass die Adressierung der Rechnungen (Mehrwertsteuer), die Rechnungskontrolle, die Projektbuchhaltung und die Erstellung der erforderlichen Bauabrechnung den städtischen Vorgaben entsprechen. Die Baurechtsgeberin kann zur Wahrung ihrer Interessen einen Dritten beiziehen. Die allenfalls durch die Baurechtsgeberin zu tragenden Kosten sind ihr mit einer Zahlungsfrist von 60 Tagen gesamthaft in Rechnung zu stellen sobald die Arbeiten abgeschlossen und die benötigten Abrechnungen etc. vorliegen.

Die fachgerechte Entsorgung der Belastungen erfolgt durch die Baurechtsnehmerin im Zuge ihres Bauvorhabens. Im Entsorgungsfall sind für die Dauer der spezifischen abfallrechtlichen Entsorgung keine Baurechtszinsen von der Baurechtsnehmerin geschuldet. Bauverzögerungen infolge der Entsorgung der abfallrechtlichen Belastungen unterbrechen entsprechend der Dauer der erforderlichen Entsorgungsmassnahmen die Fristen gemäss Ziff. 12a)-c) hiervor. Die Baurechtsnehmerin hat keinen Anspruch auf einen Verzugsschaden.

### 30. **Haftpflicht**

Die Baurechtsnehmerin übernimmt die gesetzliche Haftung (Werk- und Grundeigentümerhaftung) bezüglich der Bauten und Anlagen und des baurechtsbelasteten Grundstücks. Für Schadenersatzansprüche, die von Dritten oder dem Gemeinwesen aus Erstellung, Bestand oder Bewerbung der Baute und Anlagen nach Eintragung des vorliegenden Baurechtes bis zu dessen Löschung im Grundbuch geltend gemacht werden, haftet allein die Baurechtsnehmerin und zwar gleichgültig, ob solche Ansprüche aus Artikel 58 und 59 des Schweizerischen Obligationenrechtes, Art. 667ff., 679 und 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches oder aus einer anderen haftpflichtbegründenden Vorschrift des öffentlichen Rechtes oder des Privatrechtes hergeleitet werden. Wird die Baurechtsgeberin von Dritten diesbezüglich in Anspruch genommen, so kann die Baurechtsgeberin in vollem Umfang, inbegriffen ihrer Kosten, auf die Baurechtsnehmerin Rückgriff nehmen.

Liegt der Grund eines gegenüber der Baurechtsnehmerin geltend gemachten Schadenersatzanspruches in der mangelhaften Erfüllung des betrieblichen Unterhaltes für die Aussenraumflächen, kann die Baurechtsnehmerin gegen den für den betrieblichen Unterhalt verantwortlichen Vertragspartner Rückgriff nehmen.

### 31. **Versicherungen**

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich:

- eine Bauherrenhaftpflicht-Versicherung abzuschliessen;
- die Bauten und Anlagen gegen Feuer, Wasser und andere Risiken genügend zu versichern;
- eine Gebäude- und Grundeigentümerhaftpflicht-Versicherung in angemessener Höhe abzuschliessen (Deckungssumme mit Einschluss von Umweltschäden pro Schadenfall mindestens CHF 5'000'000.-).

Der Baurechtsgeberin ist auf Verlangen eine Kopie der Versicherungspolice zuzustellen.

### 32. **Öffentliche Abgaben**

Die auf das Baurecht, die Bauten und Anlagen entfallenden öffentlichen Abgaben und Lasten, Gebühren, Steuern etc. gehen zulasten des Baurechtsnehmers.

Der Baurechtsnehmer übernimmt auch alle übrigen auf dem Baurechtsgrundstück lastenden öffentlich-rechtlichen und die einem Grundeigentümer obliegenden privatrechtlichen Verpflichtungen.

Die Baurechtsgeberin bezahlt lediglich die ordentlichen Steuern aus dem Eigentum am Land und auf dem Einkommen aus dem Baurechtszins.

### 33. **Landbeanspruchung durch die Stadt**

Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, Teile des baurechtsbelasteten Grundstücks für notwendige öffentliche Zwecke im Rahmen der Erschliessung und der erforderlichen Infrastrukturanlagen (z. B. Trottoir, Werkleitungen) entschädigungslos zu beanspruchen und deren Entlassung aus dem Baurechtsvertrag entschädigungslos zu verlangen, soweit dadurch die bauliche Ausnützung nicht eingeschränkt wird.

#### **34. Aufsicht**

Die Baurechtsgeberin hat das Recht, die Erfüllung der vom Baurechtsnehmer eingegangenen Verpflichtungen durch einen Dritten (z. B. Treuhandfirma) überprüfen zu lassen.

Die Baurechtsgeberin hat bei begründetem Anlass das Recht auf Zutritt zu den Bauten und Anlagen des Baurechtsnehmers zu Kontrollzwecken.

#### **35. Regelung von Streitigkeiten**

Alle Streitigkeiten zwischen den Vertragsparteien aus diesem Vertragsverhältnis werden (anders lautende Vereinbarungen dieses Vertrages vorbehalten) durch die ordentlichen Gerichte entschieden. Gerichtsstand ist am Ort der gelegenen Sache.

#### **36. Weitere Verpflichtungen und Überbindungsklausel**

Sofern im Zusammenhang mit dem Baurecht Dienstbarkeiten oder andere Rechte nötig sind, verpflichtet sich der Baurechtsnehmer jetzt schon, alle erforderlichen Erklärungen in gehöriger Form abzugeben. Die Baurechtsnehmerin wirkt auf erstes Verlangen bei der Schaffung von Dienstbarkeiten und beim Eintrag von Anmerkungen zulasten der für das Baurechtsgrundstück zu schaffenden Parzelle mit, soweit dies aufgrund des Gestaltungsplans gemäss Anhang A sowie gestützt auf erteilte baurechtliche Bewilligungen betr. das gesamte Gestaltungsplangebiet notwendig ist. Damit allenfalls verbundene Beeinträchtigungen des Baurechtsgrundstückes nimmt die Baurechtsnehmerin gegenüber der Baurechtsgeberin entschädigungslos hin.

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich ferner, sämtliche von ihm übernommenen obligatorischen Verpflichtungen einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, einschliesslich der Überbindungsklausel, mit der Pflicht zur Weiterübertragung bei späteren Handänderungen. Die Überbindung hat auch zu erfolgen bei der Einräumung von Vorkaufsrechten, Kaufsrechten und Rückkaufsrechten.

Bei Verletzung dieser Überbindungspflicht schuldet der Baurechtsnehmer der Baurechtsgeberin eine Konventionalstrafe in der Höhe von fünf jährlichen Baurechtszinsen gemäss Ziff. 8. Die Geltendmachung weiteren Schadens bleibt in jedem Fall vorbehalten.

#### **37. 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.

#### **38. Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland**

Die Vertragsparteien sind auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung hingewiesen worden.

Die Baurechtsnehmerin erklärt, dass die Begründung nicht für Rechnung von Personen im Ausland erfolgt und dass sie nicht von Personen im Ausland beherrscht wird (Art. 6 BewG) und sie demnach ihrer Ansicht nach dem BewG nicht untersteht. Sie legt dem Notariat Thalwil heute eine entsprechende Bestätigung des Verwaltungsrates sowie der Revisionsstelle vor.

Im Übrigen kennt sie die zivil- und strafrechtlichen Folgen bei Verletzung des Bewilligungsgesetzes.

### **39. Zustimmungen und Genehmigungen**

Mit Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages bestätigt die erwerbende Partei intern über die erforderlichen Zustimmungen und Genehmigungen zum Abschluss des gesamten Vertrages zu verfügen.

Seitens der Baurechtsgeberin muss der vorliegende Vertrag vom Grossen Gemeinderat der Stadt Adliswil gemäss Art. 36 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil bzw. Volksentscheid bei geltend gemachtem Referendum genehmigt werden. Der Vertrag fällt entsprechend nachfolgender Ziff. 40 dahin, sollte er nicht rechtskräftig vom Grossen Gemeinderat bzw. vom Volk genehmigt werden.

### **40. Dahinfallen des Vertrages / Rücktrittsrecht**

Wird der Gestaltungsplan (Ziff. 7a), die Inventarentlassung (Ziff. 7b), die Parzellierung (Ziff. 7c) oder der Verkauf des Baurechtsgrundstückes B2 (Ziff. 39), des Baurechtsgrundstückes B1 (Ziff. 7e) oder von Baufeld A (Ziff. 7d) durch die zuständigen Stellen nicht rechtskräftig bewilligt bzw. in Kraft gesetzt, fällt der vorliegende Baurechtsvertrag gegenseitig dahin.

Können die für die Grundbuchanmeldung erforderlichen Bedingungen gemäss Ziff. 7 hiervor nicht bis 30.06.2021 beigebracht werden, haben die Parteien ein Rücktrittsrecht, welches sie innert 90 Tagen geltend machen können. Wird von diesem Rücktrittsrecht Gebrauch gemacht, so ist dies der anderen Partei mittels eingeschriebenen Briefs mitzuteilen. Massgebend für die Einhaltung der Rücktrittsfrist ist das Datum des Poststempels.

Beim Dahinfallen des vorliegenden Vertrages bzw. bei einem Rücktritt entstehen keinerlei Ansprüche auf Entschädigung (auch vertragliche und ausservertragliche Schadenersatzansprüche). Die Parteien tragen die ihr im Zusammenhang mit diesem Vertrag entstandenen Kosten selber. Sie werden von jeglicher Verpflichtung aus dem Vertrag frei und demzufolge kann die Baurechtsgeberin über das belastete Grundstück wieder frei verfügen.

### **41. Eintragungsbewilligung**

Die Parteien erteilen ihre Einwilligung zur Eintragung aller sich aus dieser Urkunde ergebenden Eintragungen im Grundbuch.

### **42. Vertragskosten**

Sämtliche Gebühren und Auslagen des Geometers sowie des Notariates und Grundbuchamtes Thalwil werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt. Sie wissen, dass sie dafür solidarisch haften.

**43. Salvatorische Klausel**

Die Parteien ergänzen fehlende, unklare oder ungültige Vertragsbestimmungen einvernehmlich im Sinne der Zweckbestimmung des vorliegenden Vertrages. Abschliessend ist für die Baurechtsgeberin der Stadtrat für solche Bereinigungen zuständig.

**44. Vertragsexemplare**

Diese Urkunde ist dreifach auszufertigen. Je eine Ausfertigung ist für die Vertragsparteien und für das Grundbuchamt bestimmt.

**45. Anhänge**

- A** Privater Gestaltungsplan Stadthausareal, Version xx.xx.xxxx (Bestimmungen und Plan)
- B** Richtprojekt und Projektpläne Baurechtsnehmerin
- C** Situationsplan (Mutation Nr. 2736)
- D** Dienstbarkeitspläne EG und UG

Thalwil,

Stadt Adliswil

.....  
Daniel Züger

Leutschenbach AG

.....  
Henrik Stump

Volksabstimmung vom 19.05.2019