

## ENTWICKLUNGSVERTRAG

zwischen

**Stiftung Innovationspark Zürich**, c/o Volkswirtschaftsdirektion des Kantons  
Zürich, Neumühlequai 10, 8090 Zürich

Stiftung IPZ

und

**HRS Investment AG**, Walzmühlestrasse 48, 8501 Frauenfeld

HRS

betreffend

**AREALENTWICKLUNG DER 1. ETAPPE  
DES INNOVATIONSPARKS ZÜRICH**



## 1. PRÄAMBEL

- 1 Mit dem Innovationspark Zürich soll auf dem Areal des Flugplatzes Dübendorf eine neue Plattform für Forschung, Entwicklung und Innovation und damit ein idealer Rahmen für Inspiration, Ideenaustausch und Wissenstransfer geschaffen werden.
- 2 Die Parteien wollen den Innovationspark Zürich in enger und partnerschaftlicher Zusammenarbeit entwickeln und zu einem führenden Innovationspark mit nationaler und internationaler Ausstrahlung ausbauen.
- 3 Zum Zweck der Zusammenarbeit schliessen die Parteien den vorliegenden Vertrag ab.


## 2. VERTRAGSGEGENSTAND UND ZEITPLANUNG

### 2.1 Allgemeines

- 4 Der vorliegende Vertrag nennt die Grundlagen der Zusammenarbeit für die Entwicklung der 1. Etappe des Innovationsparks Zürich sowie für dessen späteren Betrieb. Er umschreibt die Aufteilung von Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortlichkeiten zwischen den Parteien.
- 5 Die Parteien arbeiten partnerschaftlich zusammen und unterstützen sich gegenseitig bei der Entwicklung und Realisierung der 1. Etappe des Innovationsparks Zürich. HRS bzw. die Arealentwicklungsgesellschaft (AEG, vgl. Ziff. 5.3) unterstützt die Stiftung IPZ insbesondere bei der Erfüllung ihres Stiftungszwecks.
- 6 Die Parteien verpflichten sich, alle ihr gemäss diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen sorgfältig zu erfüllen. Ein wirtschaftlicher Erfolg wird nicht geschuldet.

### 2.2 Vertragsgegenstand

- 7 Auf dem Flugplatzareal Dübendorf ist gesamthaft eine Fläche von 70 ha für den Innovationspark Zürich vorgesehen. Vertragsgegenstand bildet der Bearbeitungseperimeter der 1. Etappe des Innovationsparks Zürich, welcher rund 36 ha umfasst.
- 8 HRS übernimmt als ausgewählter und leistungsfähiger Partner der Stiftung IPZ die Verantwortung für die erforderliche Projektentwicklung, Planung, Realisierung, Finanzierung, Vermarktung sowie für den späteren Betrieb der 1. Etappe des Innovationsparks Zürich (nachfolgend "Projekt").



1

- 9 HRS erklärt sich in diesem Sinne bereit, Verantwortung zu übernehmen, unternehmerische Risiken einzugehen und diese selber zu tragen sowie die Projektentwicklung rasch anzugehen.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

#### 4. REALISIERUNG DER BAUTEN UND ANLAGEN

- 29 An den realisierten Bauten und Anlagen wird Sondereigentum (Unterbaurechte) eingeräumt. HRS hat unter Vorbehalt der Rechte von bundeseigenen Institutionen gemäss den in den eigentumsrechtlichen Rahmenbedingungen in Ziff. 3.1 genannten Verträgen das Exklusivrecht, beim Kanton ein Unterbaurecht/Unterbaurechte abzurufen, wobei die Parteien einen gemeinsamen Antrag zuhanden des Kantons stellen. Die Stiftung IPZ kann den Abruf des Unterbaurechts/der Unterbaurechte nur verweigern, wenn übergeordnete Ziele der Entwicklung der 1. Etappe des Innovationsparks gefährdet sind. Im Übrigen richten sich die Modalitäten des Abrufs von Unterbaurechten und Eigentumsparzellen nach den Verträgen, die in den eigentumsrechtlichen Rahmenbedingungen in Ziff. 3.1 erwähnt sind.
- 30 Wird einer bundeseigenen Institution ein Baurecht eingeräumt, entfällt diesbezüglich jegliche Entwicklungs- und Realisierungspflicht durch HRS. Dies gilt insbesondere auch für die Meilensteine in den Rz. 11 und 12.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be 'A. J. R.' with a small '8' written below it.

### 5.3 Arealentwicklungsgesellschaft

- 41 HRS verpflichtet sich, für die Entwicklung und den Betrieb des Innovationsparks Zürich eine AEG zu gründen und fortbestehen zu lassen.
- 42 In den Statuten der AEG ist unter anderem zu verankern, dass die AEG die übergeordneten strategischen Zielsetzungen der Stiftung IPZ sowie des Kantons Zürich zu berücksichtigen hat, soweit sie mit den Interessen der AEG nicht unvereinbar sind.
- 44 Die Unterstützung der AEG durch einen Beirat mit beratender Funktion ist denkbar, sofern dessen Kompetenzen im Einklang mit der Tabelle betreffend Aufgabenverteilung zwischen der Stiftung IPZ und der AEG stehen (Anhang 4). Die Einsetzung eines Beirats bedarf der vorgängigen Genehmigung durch die Stiftung IPZ und ist mit der Stiftung IPZ abzustimmen.



Handwritten signature and date: 10

## 10. ZEITLICHER GELTUNGSBEREICH/VORZEITIGE VERTRAGSAUFLÖSUNG

- 71 Der vorliegende Vertrag ist auf 20 Jahre befristet und endet ohne Kündigung mit Ablauf dieser Vertragsdauer. Den Parteien des vorliegenden Vertrages wird das Recht zur Verlängerung dieses Vertrages um fünf Jahre zu gleichen Konditionen eingeräumt. Das Optionsrecht ist gegenüber der anderen Vertragspartei durch einen eingeschriebenen Brief spätestens 2 Jahre vor Ablauf der festen Vertragsdauer auszuüben. Mit Ablauf des vorliegenden Vertrages und/oder bei vorzeitiger Beendigung des Vertrages gemäss Rz. 74 gehen die Immaterialgüter- und Nutzungsrechte am Gesamtkonzept an die Stiftung IPZ über.
- 72 Sollte eine Umzonung des Gestaltungsplanperimeters in eine Zone gemäss kantonalem Gestaltungsplan "Innovationspark Zürich" vom 9. August 2017 nicht in Rechtskraft erwachsen und/oder sollte der Kreditbeschluss des Kantonsrates zur Finanzierung des Aufstarts des Innovationsparks nicht in Rechtskraft erwachsen, wirken die Parteien "Best Effort" darauf hin, eine angemessene Lösung für die bisher geschlossenen Verträge und/oder die bisher getätigten Investitionen zu finden. Gegenseitige Entschädigungsansprüche sind ausgeschlossen.


  
14  


**12. UNTERSCHRIFTEN**

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

21. Januar 2019, Zürich


**Stiftung Innovationspark Zürich**

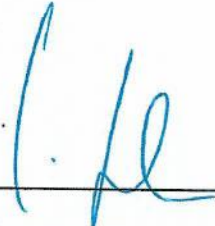
  
\_\_\_\_\_  
Peter Bodmer  
Mitglied des Stiftungsrates

  
\_\_\_\_\_  
René Kalt  
Geschäftsführer

21. Januar 2019, Zürich

**HRS Investment AG**

  
\_\_\_\_\_  
Martin Küll  
Vizepräsident des Verwaltungsrats  
und Delegierter

  
\_\_\_\_\_  
Rebecca Zuber  
Mitglied des Verwaltungsrates

### 13. Anhänge

- Anhang 4: Tabelle betreffend Aufgabenverteilung zwischen der Stiftung IPZ und der AEG (Entwurf vom 31. Oktober 2018)

### 14. Beilagen



18