

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 31. Januar 2024

101. Rahmenvertrag zwischen dem Kanton Zürich und der IPZ Property AG betreffend den Innovationspark Zürich (Genehmigung und Ermächtigung)

Mit Beschluss vom 6. April 2022 (RRB Nr. 567/2022) genehmigte der Regierungsrat den Rahmenvertrag Innovationspark Zürich (Rahmenvertrag IPZ) zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und dem Kanton Zürich in der Fassung vom 1. April 2022 und ermächtigte die Volkswirtschaftsdirektion, den Rahmenvertrag für den Kanton Zürich zu unterzeichnen. Die Volkswirtschaftsdirektion wurde sodann beauftragt, bis Ende April 2022 mit dem Bund gestützt auf den Rahmenvertrag IPZ einen Musterbaurechtsvertrag und gestützt darauf mit der IPZ Property AG einen Musterunterbaurechtsvertrag auszuarbeiten. Der Rahmenvertrag IPZ zwischen dem Bund und dem Kanton Zürich wurde am 31. Oktober bzw. 15. November 2022 unterzeichnet. Der ausgearbeitete Entwurf für einen Musterbaurechtsvertrag zwischen dem Bund und dem Kanton Zürich war eine Beilage zum Rahmenvertrag IPZ.

Der Innovationspark Zürich ist ein komplexes Ökosystem, in dem viele verschiedene Akteure engagiert sind, die unterschiedliche Interessen verfolgen. Für die Abstimmung der verschiedenen Rollen und Aufgaben wurde das Konzept für die Governance des Innovationsparks Zürich (Governance Konzept IPZ; in der Fassung vom 22. März 2022) erarbeitet und vom Regierungsrat genehmigt (RRB Nr. 568/2022). Dieses Konzept bildet die Grundlage für die Vertragsverhältnisse zwischen dem Kanton und der IPZ Property AG. Letztere ist als verantwortliche Investorin, die den Innovationspark entwickelt, baut und betreibt, darauf angewiesen, dass der Kanton beim Bund für jede neue Baustappe ein Baurecht abrufen und dieses als Unterbaurecht an die IPZ Property AG weitergibt. Der Kanton knüpft die Abrufung bzw. Weitergabe an die bisherige Einhaltung der Vorgaben. Er lässt dies vorab durch die Stiftung Innovationspark Zürich prüfen, die eine entsprechende Empfehlung ausspricht. Die Bau- bzw. Unterbaurechte sind damit der zentrale Hebel für die Qualitätssicherung.

Die Baurechte werden kaskadenartig vom Bund an den Kanton und von diesem als Unterbaurechte an die IPZ Property AG weitergegeben. Dies bedeutet, dass die Bestimmungen der Baurechtsverträge in die Unterbaurechtsverträge übernommen werden und formell in den Unterbaurechtsverträgen zwar zwischen den Vertragsparteien vereinbart werden,

die Wirkungen de facto aber zwischen der IPZ Property AG und dem Bund eintreten. Formell bestehen aber zwei Verträge – einer zwischen dem Bund und dem Kanton und einer zwischen dem Kanton und der IPZ Property AG. Die Parteiinteressen des Kantons sind in den beiden Verträgen weitgehend, aber nicht vollumfänglich deckungsgleich. Anders als ursprünglich vorgesehen, können die Verträge deshalb nicht unbesehen gespiegelt werden. In bestimmten Bereichen sind im Innenverhältnis zwischen Kanton und der IPZ Property AG vielmehr besondere Regelungen zu treffen. Im Laufe der Verhandlungen wuchs zudem die Erkenntnis, dass es mit Blick auf die langfristige Laufzeit der Verträge analog zum Verhältnis Bund – Kanton auch im Verhältnis Kanton – IPZ Property AG sinnvoll ist, einen Rahmenvertrag abzuschliessen.

Der vorliegende «Rahmenvertrag zwischen dem Kanton Zürich und der IPZ Property AG betreffend den Innovationspark Zürich» (in der Fassung vom 22. Januar 2024) baut auf dem Rahmenvertrag Bund – Kanton auf. In der Einleitung werden die Grundsätze der Zusammenarbeit vereinbart. Anschliessend werden in einer synoptischen Darstellung in der linken Spalte die Regelungen zwischen Bund und Kanton und in der rechten Spalte die spezifischen Regelungen im Innenverhältnis Kanton – IPZ Property AG festgehalten. Aufgrund der beschriebenen Vertragskaskade kann der Kanton der IPZ Property AG immer nur so viele Rechte einräumen, wie er vom Bund erhält. Die Verpflichtungen des Kantons gegenüber dem Bund werden auf die IPZ Property AG überbunden. Gegenüber dem Bund wirken Kanton und IPZ Property AG partnerschaftlich zusammen. Die Regelungen im Innenverhältnis beziehen sich im Wesentlichen auf die Klärung der Rechte und Pflichten des Kantons und der IPZ Property AG bei der Positionierung gegenüber dem Bund. Dies ist deshalb wichtig, weil die Vertragswirkungen de facto zwischen dem Bund und der IPZ Property AG eintreten. Materielle Abweichungen gegenüber dem Rahmenvertrag IPZ Bund – Kanton gibt es keine.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob es überhaupt einen neuen Regierungsratsbeschluss braucht. Im Beschluss Nr. 567/2022 wurde die Volkswirtschaftsdirektion u. a. ermächtigt, die Baurechtsverträge mit dem Bund und die Unterbaurechtsverträge mit der Unterbaurechtsnehmerin IPZ Property AG für den Kanton zu unterzeichnen. Ein Rahmenvertrag zwischen dem Kanton Zürich und der IPZ Property AG betreffend den Innovationspark Zürich war dabei nicht vorgesehen. Formell besteht somit weder eine Genehmigung noch eine Ermächtigung des Regierungsrates für den vorliegenden Rahmenvertrag. Hinzu kommt, dass der Vertrag die Grundlage für alle künftigen Unterbaurechte mit der IPZ Property AG bildet. Die Laufzeit beträgt jeweils 100 Jahre. Das bedingt klare Verhältnisse.

Die formellen Vereinbarungen zwischen dem Kanton und der IPZ Property AG sind unproblematisch. Materielle Änderungen gegenüber dem Rahmenvertrag mit dem Bund bestehen keine. Der Rahmenvertrag zwischen dem Kanton Zürich und der IPZ Property AG betreffend den Innovationspark Zürich (in der Fassung vom 22. Januar 2024) kann daher genehmigt werden. Zudem ist die Volkswirtschaftsdirektion zu ermächtigen, den Vertrag für den Kanton Zürich zu unterzeichnen.

In Dispositiv II von RRB Nr. 567/2022 wurde die Volkswirtschaftsdirektion u. a. beauftragt, einen Musterunterbaurechtsvertrag für die Weitergabe der vom Bund gewährten Baurechte an die IPZ Property AG auszuarbeiten. Im Rahmen der Erarbeitung des vorstehend beschriebenen Rahmenvertrags wurde auch ein Unterbaurechtsvertrag für den Baubereich Etappe A1 (IPZ-ET A1 / Teilgebiet A) erarbeitet. Dieser ist nach der gleichen Logik wie der Rahmenvertrag aufgebaut. Er enthält jedoch zusätzlich die für die Begründung eines konkreten Unterbaurechts notwendigen Bestimmungen. Materiell weicht er nicht vom Musterbaurechtsvertrag zwischen Bund und Kanton ab und folgt der bisherigen Vertragslogik. Der Vertragsentwurf wurde vom zuständigen Notar vorgeprüft und genehmigt. Die Unterbaurechtsverträge für die weiteren Baufelder sollen nach der gleichen Systematik abgeschlossen werden. Da die Volkswirtschaftsdirektion bereits mit RRB Nr. 567/2022 beauftragt und ermächtigt worden ist, die Unterbaurechtsverträge mit der IPZ Property AG auszuarbeiten und abzuschliessen, braucht es keine separate Genehmigung. Inhaltlich stimmt der Unterbaurechtsvertrag ohnehin mit dem Rahmenvertrag überein. Die Volkswirtschaftsdirektion wird gemäss RRB Nr. 567/2022 vorgehen.

Der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass der Verpflichtungskredit für die Bau- bzw. Unterbaurechte gemäss Vorlage 5819, Verpflichtungskredit für den Innovationspark Zürich, Teilgebiete A und B gemäss Synthesebericht, als Saldokredit beschlossen wurde. Die Volkswirtschaftsdirektion wird sicherstellen, dass die Baurechte beim Bund nur abgerufen werden, wenn sie zeitgleich durch einen Unterbaurechtsvertrag mit der IPZ Property AG abgesichert sind.

Auf Antrag der Volkswirtschaftsdirektion
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der Rahmenvertrag zwischen dem Kanton Zürich und der IPZ Property AG, Dübendorf, betreffend den Innovationspark Zürich (in der Fassung vom 22. Januar 2024) wird genehmigt. Die Volkswirtschaftsdirektion wird ermächtigt, den Rahmenvertrag für den Kanton Zürich zu unterzeichnen.

II. Mitteilung an die Volkswirtschaftsdirektion.



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli