



ANTRAG

des Stadtrates vom 5. Februar 2026

GR Geschäfts-Nr. 06/2026

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Arealentwicklung Gumpisbühl, Baurechtsverträge

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 5. Februar 2026, gestützt Art. 17, Ziff. 9, der Gemeindeordnung vom 26. September 2021

b e s c h l i e s s t :

1. Dem Vorvertrag zum Abschluss von den Baurechtsverträgen mit der WSS – Die Entwicklungsgenossenschaft und der Raiffeisen Pensionskasse Genossenschaft wird zugestimmt.
 2. Dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Dübendorf und der WSS – Die Entwicklungsgenossenschaft wird zugestimmt.
 3. Dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Dübendorf und der Raiffeisen Pensionskassen Genossenschaft wird zugestimmt.
 4. Vorbehalten bleibt die Zustimmung der Stimmbevölkerung zum Einnahmeverzicht gemäss separatem Geschäft.
 5. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.
-



WEISUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage.....	2
2	Zielsetzung, Sollzustand, Nutzen.....	3
3	Legislaturziel.....	4
4	Baurechtsvertrag.....	4
4.1	Gemeinsame Eckwerte der Baurechtsverträge.....	4
4.2	Baurechtsvertrag mit WSS.....	5
4.3	Baurechtsvertrag mit der Raiffeisen PK.....	5
4.4	Aufschiebende Bedingungen und Inkrafttreten.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.5	Weitere Bestimmungen.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.6	Obligatorisches Referendum zum Einnahmeverzicht.....	6
5	Weiteres Vorgehen.....	6
6	Dringlichkeit.....	6
7	Konsequenzen einer Ablehnung.....	7
8	Antrag.....	7
	Aktenverzeichnis.....	9

1 Ausgangslage

Die Stadt Dübendorf ist Eigentümerin von drei unbebauten Grundstücken im Gebiet Gumpisbuel mit einer Gesamtfläche von rund 28'500 m², nämlich:

- Grundstück Nr. 15467 mit einer Fläche von 20'290 m²
- Grundstück Nr. 14511 mit einer Fläche von 6'436 m²
- Grundstück Nr. 15289 mit einer Fläche von 1'770 m²

Mit Beschlüssen Nr. 20-178 vom 14. Mai 2020 sowie Nr. 20-385 vom 17. September 2020 hat sich der Stadtrat hinsichtlich dieser Grundstücke mit der Arealentwicklung auseinandergesetzt. Er hat dabei im Grundsatz entschieden, dass:

- die Grundstücke im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung im Baurecht zu vergeben und Wohnbauten zu realisieren seien;
- das Mietpreisniveau der Wohnungen mindestens 2/3 Kostenmiete und maximal 1/3 Marktmiete betragen soll;
- als übergeordnetes Ziel für die Nutzung der inneren Baulandreserve eine qualitativ hochwertige, zeitgemässe und innovative Überbauung mit Einbezug der Vorgaben aus Sicht Städtebau und Quartierentwicklung angestrebt werde.

Mit Beschluss Nr. 21-386 vom 23. September 2021 hat der Stadtrat die Auswahl des Bauträger-Teams vorgenommen und den Finanzvorstand sowie die Leiterin Finanzen & Liegenschaften beauftragt, die erforderlichen Fach- und Vertragsgespräche aufzunehmen, den Planungsausschuss resp. die Planungskommission laufend über die Ergebnisse zu informieren und dem Stadtrat zum gegebenen Zeitpunkt die entsprechenden Dokumente und Verträge zum Entscheid vorzulegen.



In verschiedenen Verhandlungsrunden wurde in enger Zusammenarbeit mit Wüest Partner, einer Fachanwältin von Pestalozzi Rechtsanwälte AG sowie der Leiterin Finanzen & Liegenschaften die erforderlichen Vertragswerke (Baurechtsvertrag Kostenmiete: WSS – Die Entwicklungsgenossenschaft (nachfolgend «WSS»); Baurechtsvertrag Marktmiete: Raiffeisen Pensionskasse Genossenschaft (nachfolgend «Raiffeisen PK»); Planungsvereinbarung) erarbeitet und im Planungsausschuss behandelt.

Nach Plan hätten die Verträge im Januar 2023 abgeschlossen werden sollen. Mitte Januar 2023 meldete sich das Bau-trägerteam und wünschte einen Termin für eine Standortbestimmung zum Projekt, da sich seit der Erarbeitung des Angebots bzw. dem Zuschlags-Entscheid vom August 2021 die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen fundamental verändert hätten, hervorgerufen durch die hohe Baukostenteuerung sowie massiv gestiegener Finanzierungskosten aufgrund der Zinsentwicklung.

Gemäss Diskussionsgeschäft Nr. 23-330 vom Juni 2023 ist der Stadtrat einverstanden, dass die Kostenmieten max. dem 60%-Quantil entsprechen. Die Stadt soll zukünftig zudem auch eingreifen, falls das Quantil auf unter 50%-Quantil fällt. Ausserdem solle die Option einer Darlehensvergabe von Stadt Dübendorf an WSS geprüft werden, um deren Finanzierungskosten im Umfang der vorgesehen kostspieligen 2. Hypothek zu senken. Dies unter der Voraussetzung, dass die Kriterien für ein Darlehen aus Sicht HRM2 eingehalten werden.

Mit dem Diskussionsgeschäft Nr. 24-585 vom Dezember 2024 beauftragte der Stadtrat eine Prüfung der Auswirkungen auf den Baurechtszins unter Berücksichtigung der Kostenmiete auf Basis des 40%-Quantils. Das Ergebnis der Prüfung wurde dem Stadtrat vorgelegt. Mit dem Beschluss Nr. 25-191 vom 10. April 2025 bestätigt der Stadtrat nach zusätzlicher Prüfung die Variante Kostenmiete auf Basis des 50%-Quantils.

2 Zielsetzung, Sollzustand, Nutzen

Mit der Vergabe der städtischen Grundstücke im Gebiet Gumpisbüel im Baurecht verfolgt die Stadt Dübendorf das Ziel, eine hochwertige und sozial ausgewogene Überbauung zu ermöglichen. Durch die parallele Zusammenarbeit mit zwei unterschiedlichen Baurechtsberechtigten werden gezielt verschiedene Bedürfnisse bedient:

Mit der Vergabe eines Teils der Fläche im Baurecht an die WSS bzw. die noch zu gründende Wohnbaugenossenschaft Gumpisbüel («WBG Gumpisbüel») wird ein erheblicher Teil der Überbauung auf preisgünstige Mietwohnungen ausgerichtet. Hier steht die Förderung von bezahlbarem Wohnraum für Familien und breite Bevölkerungskreise im Vordergrund. Die Vermietung der Wohnungen erfolgt diesbezüglich nach dem Kostenmietprinzip, wobei die Mietpreise grundsätzlich am 50%-Quantil der ortsüblichen Mieten in Dübendorf gedeckelt sind. Damit entsteht attraktiver Wohnraum, der auch Haushalten mit mittleren oder tieferen Einkommen offensteht und eine soziale Durchmischung im Quartier sichert.

Ergänzend dazu realisiert die Raiffeisen PK weitere Mietwohnungen auf demselben Areal, allerdings zu Marktmieten. Die Raiffeisen PK steht dabei für einen guten Ausbaustandard und sorgt dafür, dass auch anspruchsvolle Zielgruppen, die bereit sind, eine marktübliche Miete zu bezahlen, ein attraktives Angebot vorfinden. Somit wird ein breites Spektrum an Wohnraum geschaffen, das sowohl preisgünstige als auch marktgängige Bedürfnisse abdeckt. Im Sollzustand entsteht ein lebendiges, durchmischtes und energieeffizientes Quartier mit attraktiven Frei- und Begegnungsflächen, publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss und einer Priorisierung der Dübendorfer Bevölkerung bei der Wohnungsvergabe.

Der Nutzen für die Stadt Dübendorf liegt in der Sicherstellung von bezahlbarem und vielfältigem Wohnraum, in der nachhaltigen Entwicklung eines zentralen Stadtareals sowie in der Umsetzung der Legislaturziele zur sozialen und städtebaulichen Entwicklung. So profitieren Menschen mit tieferem Budget von günstigen Wohnungen. Für Haushalte, die bereit sind, für mehr Komfort eine Marktmiete zu bezahlen, werden ebenfalls Wohnungen bereitgestellt. Die Stadt erfüllt damit ihre wohnungspolitische Verantwortung gegenüber unterschiedlichsten Anspruchsgruppen und stärkt den sozialen Zusammenhalt im Quartier.



3 Legislaturziel

Das Projekt im Gebiet Gumpisbüel trägt wesentlich zur Umsetzung der Legislaturziele der Stadt Dübendorf 2022–2026 bei. Im Legislaturprogramm wird unter dem Schwerpunktthema «Leben in Dübendorf» die Förderung eines vielfältigen und bezahlbaren Wohnraums explizit als strategisches Ziel genannt. Ein zentrales Anliegen ist die Sicherstellung eines angemessenen Anteils an preisgünstigen Wohnungen, insbesondere bei der Vergabe städtischer Grundstücke im Baurecht.

Mit mindestens zwei Dritteln der Nettowohnflächen im preisgünstigen Segment zur Kostenmiete und einer klaren sozialen Durchmischung leistet das vorliegende Projekt einen direkten Beitrag zur Erreichung dieses Ziels. Die Stadt Dübendorf nutzt ihre Handlungsmöglichkeiten aktiv, um durch die Baurechtsvergabe einen nachhaltigen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs und zur Quartierentwicklung zu leisten.

4 Baurechtsverträge

4.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Entwicklung des Gebiets Gumpisbüel wurden zwei separate Baurechtsverträge mit unterschiedlichen Baurechtsnehmerinnen ausgearbeitet: einerseits mit der WSS (nachträgliche Übertragung auf die noch zu gründende Wohnbaugenossenschaft Gumpisbüel («WBG Gumpisbüel») geplant) und andererseits mit der Raiffeisen PK. Die Verträge regeln die langfristige Nutzung städtischer Grundstücke für den Bau und Betrieb von Mietwohnungen mit verschiedenen Konditionen (Kostenmiete bzw. Marktmiete).

Die Baurechtsverträge bedingen die genaue Angabe der Baurechtsflächen. Da diese zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht bestimmt sind, wurde nach Absprache mit dem Notariat im Vorgang ein Vorvertrag erstellt. Im Vorvertrag ist der Mechanismus für die Festlegung der Baurechtsflächen für die Baurechtsverträge bestimmt. Er dient somit der Rechtssicherheit und stellt sicher, dass mit Festlegung der definitiven Grösse und Abgrenzung der Baufelder die Baurechtsverhältnisse in den Baurechtsverträgen rechtswirksam aktiviert und in Kraft gesetzt werden können. Auf diese Weise wird einerseits die vertragliche Grundlage definiert und andererseits die notwendige planerische Flexibilität bis zur abschliessenden Festlegung der Baufelder sichergestellt. Die Baurechtsverträge werden dem Vorvertrag im Rahmen der notariellen Beurkundung als Anhänge beigefügt. Damit werden die Vertragskonditionen der Baurechtsverträge verbindlich festgelegt.

4.2 Gemeinsame Eckwerte

Dauer / ordentlicher Heimfall / Mehrwertausgleich etc.

Beide Baurechte werden für eine feste Laufzeit von 60 Jahren eingeräumt und beinhalten eine Verlängerungsoption um weitere 30 Jahre zu den dann geltenden Vertragskonditionen. Die Baurechtsberechtigten haben somit die Möglichkeit, das Baurecht einmal zu verlängern (echte Option). Das Baurecht wird jeweils als selbständiges und dauerndes Recht im Grundbuch eingetragen und als eigenständiges Grundstück geführt. Die Realisierung der Projekte beginnt nach Rechtskraft der Baubewilligung, wobei der Baubeginn spätestens 18 Monate nach Eintragung des Baurechts im Grundbuch erfolgen muss. Der Mehrwertausgleich sowie allfällige Mehrkosten aufgrund von Altlasten werden durch die Stadt Dübendorf übernommen. Beim ordentlichen Heimfalls nach Ablauf der Baurechtsdauer erhalten die Baurechtsberechtigten eine Entschädigung in Höhe von 80% des dazumaligen Verkehrswerts der Bauten und Anlagen.

Ein besonderer Schwerpunkt der beiden Baurechtsverträge liegt zudem auf den Nachhaltigkeitszielen: Beide Verträge verpflichten die Baurechtsberechtigten zur Einhaltung hoher sozialer, energetischer und ökologischer Standards. Die Überbauungen sollen energieeffizient sein und einen Beitrag zu einer nachhaltigen Quartierentwicklung leisten.

Nutzung, Vermietung und «Dübendorfer-Klausel»

Die Baurechte sind auf die Erstellung von Wohnbauten mit einem Anteil an publikumsorientierter bzw. gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss ausgerichtet. Die Nutzung der Flächen ist ausschliesslich zur Miete vorgesehen. Die Begründung von Stockwerkeigentum und die Veräusserung von Flächen an Dritte sind ausgeschlossen. In den Baurechtsverträgen ist zudem eine sogenannte «Dübendorfer-Klausel» vorgesehen. Diese regelt, dass bei der Vermietung der Wohnungen und Gewerbeflächen Interessentinnen und Interessenten mit Wohnsitz oder Sitz in Dübendorf grundsätz-



lich prioritär berücksichtigt werden. Liegen mehrere gleichwertige Bewerbungen vor, erhalten Personen oder Betriebe aus Dübendorf grundsätzlich den Vorzug, wobei bei mehreren Dübendorfer Bewerbenden diejenigen bevorzugt werden, die bereits länger in der Stadt wohnhaft oder ansässig sind. Damit soll ein direkter Mehrwert für die ansässige Bevölkerung und lokale Unternehmen geschaffen und die regionale Verankerung der Überbauung gestärkt werden.

Rücktrittsrecht

Zur Wahrung der Interessen der Stadt Dübendorf und zur Sicherstellung der zeitgerechten Realisierung der Überbauung sieht der Baurechtsvertrag ein Rücktrittsrecht vor. Die Stadt kann vom Baurechtsvertrag zurücktreten, wenn gewisse, in der Planungsvereinbarung vorgesehene Termine erheblich überschritten werden. In diesem Fall ist die Stadt berechtigt, den Vertrag einseitig aufzulösen und das Grundstück anderweitig zu vergeben.

Aufschiebende Bedingungen und Inkrafttreten

Die Verträge treten erst in Kraft, wenn alle aufschiebenden Bedingungen erfüllt sind. Dazu gehören etwa die Genehmigung durch den Gemeinderat, die Bewilligung des Einnahmeverzichts betreffend den Baurechtsvertrag WSS durch die Stimmberechtigten und die Erteilung der Baubewilligung.

Weitere Bestimmungen

Zukünftige wesentliche Änderungen der Baurechtsbauten bedürfen der Zustimmung der Stadt. Zur Sicherstellung des Baurechtszinses wird ein Pfandrecht im ersten Rang in Höhe des dreifachen Baurechtszinses im Grundbuch eingetragen. Altlastenrisiken trägt die Stadt. Es gelten Regelungen zu Kosten, Steuern, Abgaben, Haftpflicht, Ablösung von Bauhandwerkerpfandrechten, Dienstbarkeiten und Gerichtsstand. Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsberechtigten wird wegbedungen. Eine Ausnahme gilt, wenn die Stadt Dübendorf das baurechtsbelastete Grundstück an eine ausschliesslich privat gehaltene Immobiliengesellschaft verkauft, an welcher die öffentliche Hand nicht beteiligt ist und bei der es sich nicht um eine Anlagestiftung handelt. Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Stadt bleibt bestehen.

4.3 Baurechtsvertrag mit WSS (Kostenmiete)

Die WSS erhält ein Baurecht für eine noch zu bestimmende Fläche, vorgesehen sind ca. 19'300 m² oberirdische Geschossfläche (entspricht rund 177 Wohnungen), Schwerpunkt auf Familienwohnungen und eine Vielzahl unterschiedlicher Wohnungsgrössen. Die Mietwohnungen werden zur Kostenmiete vergeben, die Mietpreise orientieren sich am 50%-Quantil der ortsüblichen Mieten bei Vertragsabschluss.

Der Baurechtszins beträgt 27% der jährlichen Nettomietzinseinnahmen. Das entspricht gemäss aktueller Berechnung einem Betrag von ca. Fr. 1,33 Mio. / Jahr. Es gilt ein Mindestbaurechtszins von 95% des Anfangsbaurechtszinses. Der Mindestbaurechtszins wird alle fünf Jahre an die Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) und an den Referenzzinssatz angepasst. Die Zahlungspflicht für den Baurechtszins beginnt mit Eintragung des Baurechts im Grundbuch (Tagebuch).

4.4 Baurechtsvertrag mit der Raiffeisen PK (Marktmiete)

Die Raiffeisen PK erhält ein Baurecht für eine noch zu bestimmende Fläche, projiziert sind etwa 11'100 m² oberirdische Geschossfläche für Mietwohnungen. Der Baurechtszins wird als Produkt aus Landwert und Zinssatz berechnet. Der Zinssatz berechnet sich anhand des hypothekarischen Referenzzinssatzes plus 1 Prozentpunkt, beträgt jedoch mindestens 3%. Der Landwert entspricht dem Verkehrswert des unbebauten Grundstücks. Die Parteien einigen sich bis zu einem bestimmten Zeitpunkt auf den relevanten Landwert. Kommt keine Einigung zustande, wird der Landwert durch unabhängige Schätzungsexperten ermittelt. Dabei wird der Mittelwert aus zwei (bzw. bei grösserer Abweichung aus drei) Schätzungen als massgebender Landwert festgelegt.

Der Anfangsbaurechtszins beträgt rund 1 Mio. Franken Die Zahlungspflicht beginnt mit der Eintragung des Baurechts im Grundbuch (Tagebuch). Der Landwert wird jährlich an die Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) angepasst und alle zehn Jahre neu geschätzt. Der Zinssatz wird jährlich auf Basis des Referenzzinssatzes plus 1 Prozentpunkt (mindestens 3%) überprüft.



5 Obligatorisches Referendum zum Einnahmeverzicht

Der Baurechtszins für die WSS bzw. WBG Gumpisbüel errechnet sich anhand der erzielten Nettomietzinseinnahmen. Diese wiederum richten sich nicht nach dem Markt, sondern es handelt sich um Kostenmieten. Die von der WSS bzw. der WBG Gumpisbüel erzielten Nettomietzinsen liegen damit systembedingt unter den marktüblichen Mietzinsen, was zu einem entsprechend reduzierten Baurechtszins führt. Aus dieser gezielten Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus resultiert für die Stadt Dübendorf ein Einnahmeverzicht.

Gemäss der Gemeindeordnung unterliegt dieser Einnahmeverzicht der Volksabstimmung. Erst nach einer Annahme durch das Stimmvolk kann das Projekt mit den weiteren Planungsschritten und der Erarbeitung eines Gestaltungsplan fortgeführt werden. Der Einnahmeverzicht wird in einem separaten Beschlussgeschäft abgeholt.

6 Weiteres Vorgehen

Nach der Genehmigung der Baurechtsverträge für das Geschäft Gumpisbüel durch den Gemeinderat folgen die nächsten Schritte gemäss festgelegtem Ablauf. Parallel dazu wird das Geschäft zum Einnahmeverzicht weitergeführt und im Rahmen eines obligatorischen Referendums den Stimmberechtigten zur Abstimmung unterbreitet. Nur wenn sowohl die Baurechtsverträge als auch der Einnahmeverzicht durch die zuständigen politischen Instanzen bzw. die Stimmberechtigten genehmigt werden, wird das Verfahren weitergeführt. Im Falle einer Ablehnung durch eines der Gremien oder durch das Volk wird das Projekt ohne Entschädigungsfolgen eingestellt.

Im nächsten Schritt führen die Baurechtsberechtigten zusammen mit Vertretern der Stadt Dübendorf einen privaten Studienauftrag im Einladungsverfahren durch. Dabei werden mehrere qualifizierte Planerteams eingeladen, um architektonische und freiräumliche Bebauungsvorschläge für das Areal zu erarbeiten. Ein interdisziplinäres Beurteilungsgremium mit Vertretungen der Stadt, Fachexperten und den Baurechtsberechtigten wählt das beste Projekt aus, das anschliessend als Grundlage für die weitere Planung dient. Das Ergebnis dieses Studienauftrags liegt voraussichtlich innerhalb von zwölf Monaten nach Beurkundung des Vorvertrags vor.

Auf Basis des ausgewählten Siegerprojekts wird im nächsten Schritt ein privater Gestaltungsplan (GP) erarbeitet. Dieser GP wird zunächst vom Stadtrat beurteilt und anschliessend zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Nach der Vorprüfung durch die kantonalen Behörden beschliesst der Stadtrat den GP und überweist ihn dem Gemeinderat zur abschliessenden Behandlung. Gibt der Gemeinderat den GP frei, wird er der Baudirektion des Kantons zur Genehmigung vorgelegt und tritt nach deren Zustimmung in Kraft.

Nach Inkrafttreten des GP entwickeln die Baurechtsberechtigten ihre konkreten Bauprojekte weiter und reichen die Baugesuche ein. Die Einreichung der Baugesuche ist ab Ende 2029 vorgesehen. Der Baustart ist für das Jahr 2030 vorgesehen, und die Fertigstellung der ersten Bautappen wird für 2032 angestrebt.

Es handelt sich dabei um eine Grobterminplanung. Die genannten Zeitpunkte sind als Orientierung zu verstehen und stehen unter Vorbehalt. Anpassungen im zeitlichen Ablauf sind möglich und können sich im Rahmen des weiteren Projektfortschritts ergeben.

7 Dringlichkeit

Das Projekt Gumpisbüel wird von der Stadt Dübendorf mit hoher Priorität vorangetrieben. Die geplante Arealentwicklung schafft in naher Zukunft zusätzlichen und vielfältigen Wohnraum und trägt so den aktuellen und künftigen Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung. Eine zeitnahe Umsetzung ist sinnvoll, um frühzeitig auf gesellschaftliche Entwicklungen und eine ausgewogene Wohnraumentwicklung reagieren zu können. Mit der Realisierung des Projekts kann die Stadt gezielt neue Angebote im Bereich preisgünstiger und familienfreundlicher Wohnungen schaffen und damit zur nachhaltigen Entwicklung des Quartiers und der Gesamtstadt beitragen. Ziel ist es, den Vorvertrag innerhalb der laufenden Legislaturperiode abzuschliessen und damit die Umsetzung des Projekts rasch vorangetrieben werden kann.



8 Konsequenzen einer Ablehnung

Eine Ablehnung des vorliegenden Geschäfts hätte auf mehreren Ebenen spürbare Konsequenzen. Sachlich würde sich die Entwicklung des Areals Gumpisbüel auf unbestimmte Zeit verzögern. Die Stadt Dübendorf könnte die angestrebten Ziele, insbesondere die Schaffung von preisgünstigem und vielfältigem Wohnraum sowie eine nachhaltige Quartierentwicklung, nicht wie vorgesehen realisieren. Es besteht zudem das Risiko, dass bereits investierte Ressourcen in Planung und Vorbereitung an Wert verlieren und die bisherigen Bemühungen ins Leere laufen.

Politisch würde eine Ablehnung ein zentrales Legislaturziel der Stadt Dübendorf, nämlich die Förderung von preisgünstigem Wohnraum und die aktive Bodenpolitik, in Frage stellen. Das Signal an die Bevölkerung und potenzielle Partner wäre negativ, da das Engagement für eine zukunftsgerichtete und sozial orientierte Stadtentwicklung in Zweifel gezogen werden könnte. Auch die bereits etablierte Zusammenarbeit mit den ausgewählten Baurechtsberechtigten würde dadurch beeinträchtigt.

Finanziell würde die Stadt auf die in Aussicht stehenden Einnahmen aus den Baurechtszinsen verzichten müssen. Bereits getätigte Planungs- und Beratungskosten könnten nicht wieder hereingeholt werden. Insgesamt würde eine Ablehnung des Geschäfts die Umsetzung der städtischen Wohnraumstrategie deutlich verzögern und mit spürbaren Nachteilen für Stadt und Dübendorfer Bevölkerung verbunden sein.

9 Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Dem Vorvertrag zum Abschluss von Baurechtsverträgen mit der WSS – Die Entwicklungsgenossenschaft und der Raiffeisen Pensionskasse Genossenschaft wird zugestimmt.
2. Dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Dübendorf und der WSS – Die Entwicklungsgenossenschaft wird zugestimmt.
3. Dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Dübendorf und der Raiffeisen Pensionskassen Genossenschaft wird zugestimmt.
4. Vorbehalten bleibt die Zustimmung der Stimmbevölkerung zum Einnahmeverzicht gemäss separatem Geschäft.
5. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.

Dübendorf, 5. Februar 2026

Stadtrat Dübendorf


André Ingold
Stadtpräsident


Mathias Vogt
Stadtschreiber



GR Geschäfts-Nr. 06/2026

Arealentwicklung Gumpisbühl, Baurechtsverträge

Wir beantragen Zustimmung.

8600 Dübendorf,

Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission

Tanja Boesch
Präsidentin

Friederike Häfeli
Sekretärin

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf,

Gemeinderat Dübendorf

Christian Meyer
Präsident

Friederike Häfeli
Sekretärin

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des
Bezirksrates Uster
vom



10 Aktenverzeichnis

GR Geschäft-Nr. 06/2026

Arealentwicklung Gumpisbüel, Baurechtsverträge

1. Weisung vom 5. Februar 2026
2. Stadtratsbeschluss Nr. 26-83 vom 5. Februar 2026
3. Stadtratsbeschluss Nr. 20-178 vom 14. Mai 2020 (nur für Gemeinderat)
4. Stadtratsbeschluss Nr. 20-385 vom 17. September 2020 (nur für Gemeinderat)
5. Stadtratsbeschluss Nr. 21-386 vom 23. September 2021 (nur für Gemeinderat)
6. Diskussionsgeschäft Nr. 23-330 vom 29. Juni 2023 (nur für Gemeinderat)
7. Diskussionsgeschäft Nr. 24-585 vom 12. Dezember 2024 (nur für Gemeinderat)
8. Stadtratsbeschluss Nr. 25-191 vom 10. April 2025 (nur für Gemeinderat)
9. Ausschreibung Baurechtsvergabe Areal «Gumpisbüel», Dübendorf vom 1. März 2021 (nur für Gemeinderat)
10. Vorvertrag zum Abschluss von den Baurechtsverträgen mit der WSS – Die Entwicklungsgenossenschaft und der Raiffeisen Pensionskasse Genossenschaft (nur für Gemeinderat)
11. Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Dübendorf und der WSS – Die Entwicklungsgenossenschaft (nur für Gemeinderat)
12. Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Dübendorf und der Raiffeisen Pensionskassen Genossenschaft (nur für Gemeinderat)
13. Planungsvereinbarung zwischen der Stadt Dübendorf, der WSS – Die Entwicklungsgenossenschaft, der Raiffeisen Pensionskassen Genossenschaft und der Halter AG (nur für Gemeinderat)
14. Aufteilung Baurechte (nur für Gemeinderat)
15. Standortinformationen Wüest Partner (nur für Gemeinderat)
16. Grundbuchauszüge (nur für Gemeinderat)
17. Präsentation Baurechtsnehmer (nur für Gemeinderat)