



26-82 L2.2
Arealentwicklung Gumpisbüel, Einnahmeverzicht
Antrag und Weisung an den Gemeinderat

Ausgangslage

Mit Beschlüssen Nr. 20-178 vom 14. Mai 2020 sowie Nr. 20-385 vom 17. September 2020 hat sich der Stadtrat mit der Arealentwicklung der städtischen Grundstücke Gumpisbüel Kat.-Nrn. 15467, 14511 und 15289 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 Rechtsanwältin von Pestalozzi Rechtsanwälte 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 diskutiert.

Nach Plan hätten die Verträge im Januar 2023 unter Dach und Fach sein sollen. Mitte Januar 2023 meldete sich das Bauträgeream 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 eingehalten werden aus Sicht HRM2.

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 stimmte der Stadtrat der Variante mit einer Kostenmiete auf Basis des 50%-Quantils zu.

Erwägungen

Mit der Vergabe des Baurechts für das Areal Gumpisbüel verfolgt die Stadt Dübendorf das Ziel, die Baulandreserve für eine qualitativ hochwertige, zeitgemässe und innovative Überbauung zu nutzen. Dabei werden die Vorgaben aus Städtebau und Quartierentwicklung berücksichtigt. Wesentlicher Bestandteil des Projekts ist, dass mindestens zwei Drittel der Nettowohnflächen als preisgünstige Wohnungen im Kostenmietprinzip angeboten werden. So wird eine soziale Durchmischung gezielt gefördert und Wohnraum insbesondere für Familien und ältere Menschen bereitgestellt.



Der Baurechtszins betreffend die Fläche, welche für preisgünstige Wohnungen vergeben wird (Teil Kostenmiete), errechnet sich anhand der erzielten Nettomietzinseinnahmen. Diese wiederum richten sich nicht nach dem Markt, sondern es handelt sich um Kostenmieten. Die auf dieser Fläche erzielten Nettomietzinsen liegen damit systembedingt unter den marktüblichen Mietzinsen, was zu einem entsprechend reduzierten Baurechtszins führt. Durch den Verzicht auf marktorientierte Mieten entsteht ein jährlicher Einnahmeverzicht. Laut Berechnungen beträgt dieser Fr. 650'540.00 (Stand Q3 2025) und liegt damit über der Schwelle von Fr. 150'000.00 gemäss Art. 11, Abs. 1, Ziff. 7 der Gemeindeordnung. Damit fällt der Entscheid in die Kompetenz der Stimmberechtigten. Die Stadt sieht diesen Verzicht als gerechtfertigt an, da er unmittelbar zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum beiträgt und langfristig einen gesellschaftlichen Mehrwert generiert.

Die Verpflichtung zur Förderung preisgünstigen Wohnraums ist in Art. 2 Abs. 7 der Gemeindeordnung ausdrücklich festgehalten (gesetzliche Grundlage):

«Die Gemeinde setzt sich für die Erhaltung und die Schaffung von preisgünstigen Wohnungen nach dem Kostenmiete-Prinzip, insbesondere für Familien und ältere Menschen, ein und fördert eine soziale Durchmischung in möglichst vielen Quartieren.»

Auch die Legislaturziele 2022–2026 unterstreichen die Bedeutung von bezahlbarem Wohnraum und führen die Sicherung sowie den Ausbau entsprechender Angebote als strategische Priorität. Im Schwerpunkt „Leben in Dübendorf“ wird neben einer allgemeinen Bedarfsklärung auch explizit die Förderung von bezahlbarem Wohnraum für Familien, ältere Menschen und andere Zielgruppen gefordert. Mit dem Projekt Gumpisbüel trägt die Stadt diesem politischen Auftrag Rechnung und leistet einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Wohnungsangebots sowie zur Erfüllung ihrer Legislaturziele.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Einnahmeverzicht im Rahmen der Baurechtsvergabe Gumpisbüel im Einklang mit den politischen und gesetzlichen Zielsetzungen der Stadt steht. Die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum wird als Investition in die langfristige soziale Stabilität und Lebensqualität verstanden, von der die Bevölkerung Dübendorfs profitiert.

Der Beschluss wird parallel mit dem Beschluss für die Baurechtsverträge und der Planungsvereinbarung eingereicht, sodass sämtliche erforderlichen Grundlagen für die Umsetzung des Projekts Gumpisbüel zeitgleich vorliegen. Dadurch wird sichergestellt, dass die weiteren Verfahrensschritte koordiniert und effizient durchgeführt werden können.

Partnerschaftliches Modell und Angebot Baurechtszins

In der Ausschreibung wurde betreffend die Fläche, welche für preisgünstige Wohnungen vergeben wird (Teil Kostenmiete) ein Baurechtszins von mind. 18% der jährlichen Nettomietzinseinnahmen gefordert, welche die Baurechtsberechtigte aus der Vermietung der Nutzflächen (u.a. Wohnungen, Gewerbeflächen, Parkierung) erzielt. Dabei handelt es sich um ein partnerschaftliches Baurechtsmodell. Das partnerschaftliche Baurechtsmodell basiert auf einer langfristigen und nachhaltigen Zusammenarbeit zwischen der Stadt als Grundeigentümerin und der Baurechtsberechtigten. Der Grundgedanke dabei ist, nicht den maximal erzielbaren Marktpreis als Kriterium für die Baurechtsvergabe heranzuziehen, sondern auch soziale und gesellschaftliche Aspekte wie die Gestaltung des preisgünstigen Wohnraums einzubeziehen.

Der angebotene Anfangsbaurechtszins pro Jahr liegt Stand November 2024 wie folgt:

Marktmiete	Fr. 1'000'000	(Basislandwert [33.3 Mio.] x vereinbarter Zinssatz [mind. 3%])
Kostenmiete	Fr. 1'330'000	(Jährliche Nettomietzinseinnahmen [aufgerundet 4.9 Mio.] x 27%)
Total	Fr. 2'330'000	

Berechnungen Einnahmeverzicht

Das Baurecht wird gemäss Initialangebot zu einem Anteil von 1/3 zur Marktmiete und zu 2/3 zur Kostenmiete vergeben. Der marktmietorientierte Anteil wird landwertbasiert mit einem Zinssatz von 3% berechnet.



Zur Bestimmung des Einnahmeverzichts wird ein theoretisches Referenzszenario herangezogen, in dem angenommen wird, dass das gesamte Baurecht vollständig zur Marktmiete vergeben würde. In diesem Fall würde der gesamte Landwert als Bemessungsgrundlage dienen und vollumfänglich mit 3% verzinst. Der daraus resultierende Baurechtszins stellt den maximal möglichen Ertrag dar und dient als Vergleichsgösse.

Der effektiv resultierende Baurechtszins gemäss Initialangebot liegt unter diesem theoretischen Wert. Der Einnahmeverzicht ergibt sich entsprechend aus der Differenz zwischen dem Baurechtszins bei vollständiger Marktmietvergabe (gesamter Landwert \times 3%) und dem Baurechtszins gemäss Initialangebot (in der nachfolgenden Berechnung mit dem aktuellen Mietpreisniveau). Diese Differenz quantifiziert die bewusst in Kauf genommenen Mindererträge. Der Betrag erhöht oder vermindert sich im Umfang der jeweiligen Anpassungen der Baurechtszinsen an den Landesindex der Konsumentenpreise und den hypothekarischen Referenzzinssatz, welcher am relevanten 1. Januar Geltung hat.

Die nachfolgend dargestellten Berechnungen zum Einnahmeverzicht basieren auf den von WüestPartner erstellten und geprüften Kalkulationen und dienen als fachliche Grundlage für die Herleitung der ausgewiesenen Einnahmeverzichts Stand Q3 2025.

KALKULATIONSMETHODE MARKTMIETE GEMÄSS BAURECHTSVEREINBARUNG ZU MARKTMIETE (LANDWERTBASIERT)

Kalkulation Marktmiete - Prinzip landwertorientiert			
Grundstücksfläche total	28'496 m ²		
Anteil Grundstück für Marktmiete	33%		
Anteil Grundstück für Kostenmiete	67%		
Grundstücksfläche Marktmiete	9'499 m ²		
Grundstücksfläche Kostenmiete	18'997 m ²		
Landwert Marktmiete für 1/3 des Grundstücks	33'333'333 CHF		gemäss Baurechtsvertrag (Entwurf)
Grundstücksfläche	9'499		
CHF/m ² Grundstücksfläche	3'509 CHF/m ²		
Annahme Landwert für 2/3 des Grundstücks	66'666'666 CHF		
Zinssatz, bezogen auf Landwert	3%		gemäss Baurechtsvertrag (Entwurf)
Baurechtszins Marktmiete	2'000'000 CHF p.a.		
Kalkulation Kostenmiete - Prinzip ertragsorientiert			
	Q2 2024	Q3 2025	
Jährliche Nettomietzinseinnahmen (Wohnen + PP)	4'844'000	4'998'000 CHF p.a.	Annahme Anfangsmietzins gemäss Baurechtsvertrag (Entwurf)
Zinssatz, bezogen auf Mietertrag	27%	27%	
Baurechtszins Kostenmiete	1'307'880	1'349'460 CHF p.a.	
Differenz	-692'120	-650'540 CHF p.a.	Mindereinnahmen durch Kostenmiete
Disclaimer: In Ertrag keine Mietzinseinnahmen aus Laden, Café, KiTa, Gemeinschaftsraum o.ä. enthalten			

Beschluss

- Der Stadtrat ist mit dem jährlichen Einnahmeverzicht von rund Fr. 650'540.00 (Stand Q3 2025) im Zusammenhang mit der Baurechtsvergabe Gumpisbuel einverstanden. Der Betrag erhöht oder vermindert sich im Umfang der jeweiligen Anpassungen der Baurechtszinsen an den Landesindex der Konsumentenpreise und den hypothekarischen Referenzzinssatz, welcher am relevanten 1. Januar Geltung hat.
- Dem Gemeinderat wird beantragt:



- 2.1. Der jährliche Einnahmeverzicht von Fr. 650'540.00 (Stand Q3 2025) im Zusammenhang mit der Baurechtsvergabe Gumpisbüel wird zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet.
- 2.2. Der Betrag erhöht oder vermindert sich im Umfang der jeweiligen Anpassungen der Baurechtszinsen an den Landesindex der Konsumentenpreise und den hypothekarischen Referenzzinssatz, welcher am relevanten 1. Januar Geltung hat.
3. Der Antrag und die Weisung Nr. 05/2026 werden genehmigt und zuhanden des Gemeinderates verabschiedet.

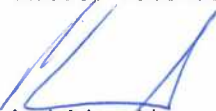
Kommunikation

1. Dieser Beschluss ist zeitlich befristet nicht öffentlich bis: vorberatende Kommission des Gemeinderates das Geschäft verabschiedet hat.
2. Zeitlich befristet nicht öffentlich, weil: Laufende Vertragsverhandlungen.
3. Die öffentliche Kommunikation erfolgt mit: Stadtratsbulletin.
4. Kurztext für Stadtratsbulletin: Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat zuhanden Urnenabstimmung, den jährlichen Einnahmeverzicht von Fr. 650'540.00 (Stand Q3 2025) im Zusammenhang mit der Baurechtsvergabe Gumpisbüel zu genehmigen.
5. Auskunftsperson bei Medienanfragen: Martin Bäumle, Finanzvorstand.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Gemeinderatssekretariat – z. H. des Gemeinderates
- Leitung Finanzen & Liegenschaften
- Akten

Stadtrat Dübendorf


André Ingold
Stadtpräsident


Mathias Vogt
Stadtschreiber