



26-83

L2.2

Arealentwicklung Gumpisbühl, Baurechtsverträge & Planungsvereinbarung
Antrag und Weisung an den Gemeinderat

Ausgangslage

Die Stadt Dübendorf ist Eigentümerin von drei unbebauten Grundstücken im Gebiet Gumpisbühl 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 mit der Arealentwicklung der städtischen Grundstücke Gumpisbühl 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 Bauträgerteam 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 stimmt der Stadtrat der Variante mit einer Kostenmiete auf Basis des 50%-Quantils zu.



Vertragsparteien

Im Rahmen der Entwicklung des Gebiets Gumpisbühl wurden zwei separate Baurechtsverträge mit unterschiedlichen Baurechtsnehmerinnen ausgearbeitet: einerseits mit der WSS (nachträgliche Übertragung auf die noch zu gründende Wohnbaugenossenschaft Gumpisbühl («WBG Gumpisbühl») 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 Rechtsicherheit 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 gewahrt und andererseits die notwendige planerische Flexibilität bis zur abschliessenden Festlegung der Baufelder sichergestellt. Die Baurechtsverträge werden im Rahmen der notariellen Beurkundung als Anhang zum Vorvertrag aufgenommen und können nach dessen Abschluss nicht mehr angepasst werden.

Nachfolgend werden die zentralen Inhalte und Eckpunkte der Baurechtsverträge zusammengefasst.

Gemeinsame Eckwerte der Baurechtsverträge

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 Projekte verpflichten die Baurechtsnehmerinnen zur Einhaltung hoher sozialer, energetischer und ökologischer Standards. Die Überbauungen sollen energieeffizient geplant und realisiert werden und einen Beitrag zu einer nachhaltigen Quartierentwicklung leisten.

Nutzung, Vermietung und «Dübendorfer-Klausel»

Die Baurechte sind auf die Erstellung von Wohnbauten mit teilweise einem Anteil an publikumsorientierter bzw. gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss ausgerichtet. Die Nutzung der Flächen ist ausschliesslich zur Miete vorgesehen. Die Begründung von Stockwerkeigentum ist ausgeschlossen. In den Baurechtsverträgen ist zudem eine sogenannte «Dübendorfer-Klausel» vorgesehen. Diese regelt, dass bei der Vermietung der Wohnungen Interessentinnen und Interessenten mit Wohnsitz oder Sitz in Dübendorf grundsätzlich prioritär berücksichtigt werden. Liegen mehrere gleichwertige Bewerbungen vor, erhalten Personen oder Betriebe aus Dübendorf 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.

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 Einnahmenverzichts 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 Anfangsbaurechtszinses im Grundbuch eingetragen. Es gelten Regelungen zu Kosten, Steuern, Abgaben, Haftpflicht, Ablösung von Bauhandwerkerpfandrecht-2020-125



ten, 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.

Baurechtsvertrag mit WSS (Kostenmiete)

Die WSS (bzw. die noch zu gründende WBG Gumpisbüel) erhält ein Baurecht für eine noch zu bestimmende Fläche, vorgesehen sind ca. 19'300 m² oberirdische Geschossfläche (entspricht rund 177 Wohnungen) und eine Vielzahl unterschiedlicher Wohnungsgrössen mit einem Schwerpunkt auf Familienwohnungen. Die Wohnungen werden nach 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. 1,33 Mio. Franken / 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).

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 anfängliche Baurechtszins wird als Produkt aus Landwert und Zinssatz berechnet. Der Zinssatz berechnet sich anhand des hypothekarischen Referenzzinssatzes plus 1 Prozentpunkt, 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 dem Eintrag 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.

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. Dieser Einnahmeverzicht wird in einem separaten Geschäft abgeholt.

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.

Weiteres Vorgehen

Die Baurechtsverträge sowie das Geschäft zum Einnahmeverzicht werden gemeinsam dem Gemeinderat zur Genehmigung unterbreitet. Der Antrag zum Einnahmeverzicht wird anschliessend im Rahmen eines obligatorischen Referendums den Stimmberechtigten zur Abstimmung vorgelegt. 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 / das Stimmvolk 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 architekto-

2020-125



nische 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 Unterzeichnung der Planungsvereinbarung 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. Die Einreichung der Baugesuche ist ab Ende 2029 vorgesehen. Der Baustart ist für das Jahr 2030 vorgesehen, und die Fertigstellung der ersten Bauetappen 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.

Beschluss

1. Der Stadtrat ist mit dem Vorvertrag zum Abschluss der Baurechtsverträgen mit der WSS und der Raiffeisen PK einverstanden.
2. Der Stadtrat ist mit dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Dübendorf und der WSS einverstanden.
3. Der Stadtrat ist mit dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Dübendorf und der Raiffeisen PK einverstanden.
4. Der Stadtrat ist mit der Planungsvereinbarung zwischen der Stadt Dübendorf, der WSS und der Raiffeisen PK sowie der Halter AG einverstanden.
5. Mit dem Vollzug der öffentlichen Vertragsbeurkundung des Vorvertrages wird die Leiterin Finanzen & Liegenschaften beauftragt.
6. Der Stadtrat stimmt dem weiteren Vorgehen zu.
7. Dem Gemeinderat wird beantragt:
 - 7.1. Dem Vorvertrag zum Abschluss von Baurechtsverträgen mit der WSS – Die Entwicklungsgenossenschaft und der Raiffeisen Pensionskasse Genossenschaft wird zugestimmt.
 - 7.2. Dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Dübendorf und der WSS – Die Entwicklungsgenossenschaft wird zugestimmt.
 - 7.3. Dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Dübendorf und der Raiffeisen Pensionskassen Genossenschaft wird zugestimmt.
 - 7.4. Vorbehalten bleibt die Zustimmung der Stimmbevölkerung zum Einnahmeverzicht gemäss separatem Geschäft.
8. Der Antrag und die Weisung Nr. 06/2026 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 Verhandlungen.
3. Die öffentliche Kommunikation erfolgt mit: Stadtratsbulletin.
4. Kurztext für Stadtratsbulletin: Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat den Vorvertrag zum Abschluss der Baurechtsverträge mit der WSS und der Raiffeisen PK, den Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Dübendorf und der WSS, den Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Dübendorf und der Raiffeisen PK zu genehmigen.
5. Auskunftsperson bei Medienanfragen: Martin Bäumle, Finanzvorstand.

Mitteilung durch Protokollauszug

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

Stadtrat, Dübendorf

André Ingold
Stadtpräsident

Mathias Vogt
Stadtschreiber