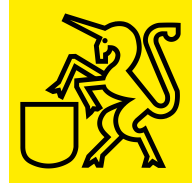


Medienkonferenz vom 6. April 2016

«Areal Hoffnig»

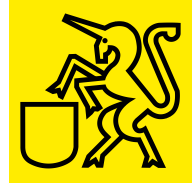
**Privater Gestaltungsplan
und Baurechtsverträge**





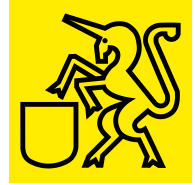
Referenten

- Lothar Ziörjen, Stadtpräsident
(Stadt Dübendorf)
- Martin Bäumle, Finanzvorstand
(Stadt Dübendorf)
- Jörg Koch, Immobilien-Anlagestiftung Turidomus
(Baurechtnehmer)
- Johannes Eisenhut, Senn Resources AG
(Baurechtnehmer)
- Marius Hug, Michael Meier Marius Hug Architekten
AG Zürich (Architekt Siegerprojekt)



Inhalt

- Begrüssung (L. Ziörjen)
- Gestaltungsplan (L. Ziörjen)
- Baurechtsverträge (M. Bäumle)
- Vorstellung Baurechtsnehmer (J. Koch / J. Eisenhut)
- Vorstellung Projekt (M. Hug)
- Fragen



Inhalt

- Begrüssung (L. Ziörjen)
- Gestaltungsplan (L. Ziörjen)
- Baurechtsverträge (M. Bäumle)
- Vorstellung Baurechtsnehmer (J. Koch / J. Eisenhut)
- Vorstellung Projekt (M. Hug)
- Fragen







Gestaltungspläne und Bauprojekte

Privater Gestaltungsplan Hochbord Kat. Nr. 16939 und Kat. Nr. 16938 (Lycée Française)



Privater Gestaltungsplan Feldmann Park / Ternary



Grundstück «Hoffnig», Bahnhof Stettbach



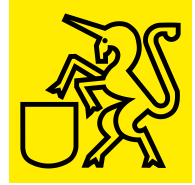
Privater Gestaltungsplan JABEE Tower



Quartierplan Hochbord / Teilrevision Nutzungsplanung

Privater Gestaltungsplan Hochbord Sonnentalsstrasse Kat. Nr. 16952 (Mobimo)

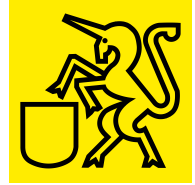




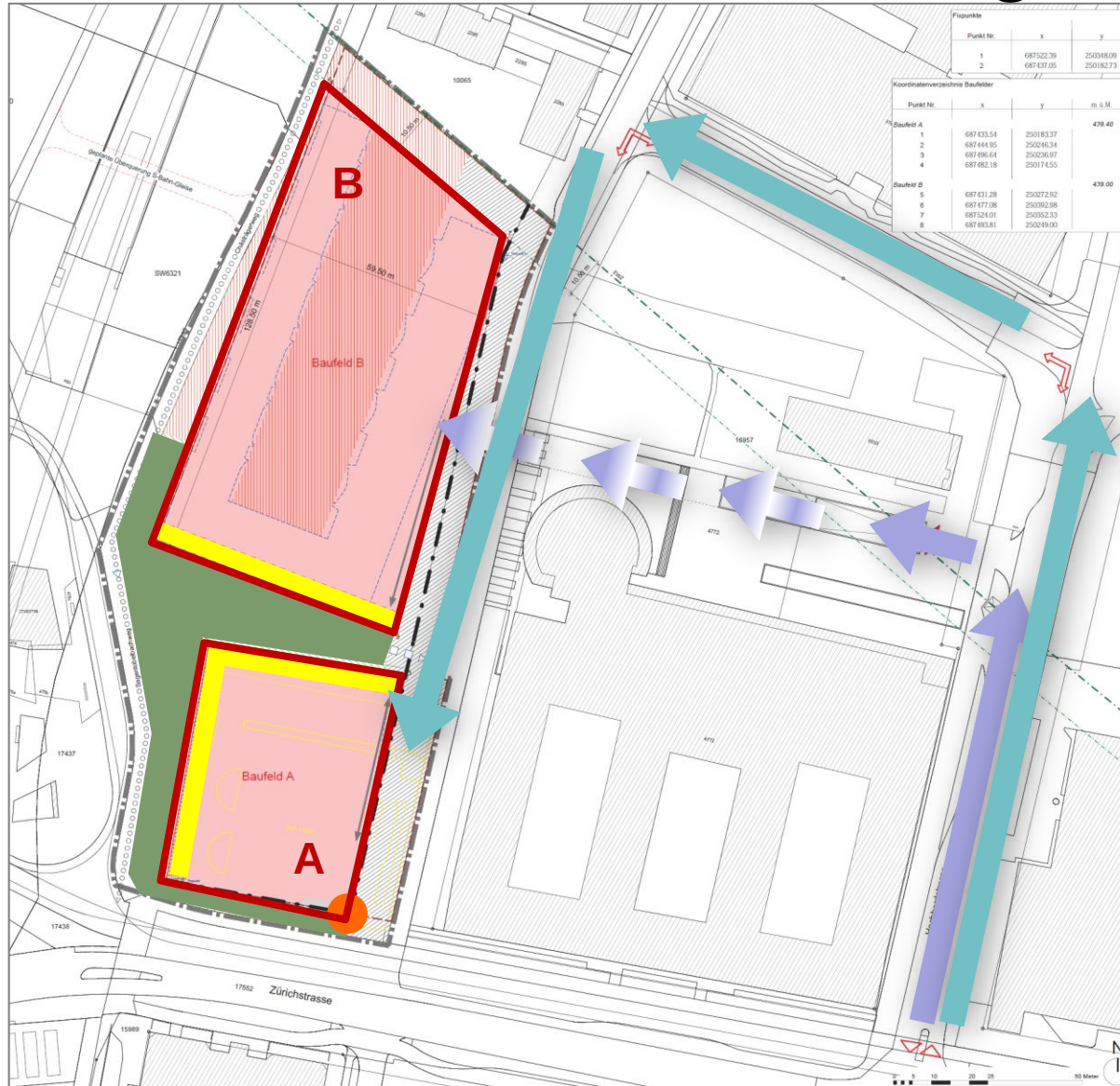
Planungsablauf

- Ende 2012 – Mitte 2014: Vergabeverfahren/Verträge
- 09.07.2014: Medienmitteilung
- 09.–12.2014: Studienauftrag (10 Teams)
- 12.12.2014: Jury-Sitzung; Vergabeentscheid:
Michael Meier und Marius Hug Architekten // Studio Vulkan Landschaftsarchitektur
- 06.–08.2015: öffentliche Auflage/Vorprüfung
- 23.03.2016: Antrag und Weisung an Gemeinderat
- 06.04.2016: Medienkonferenz

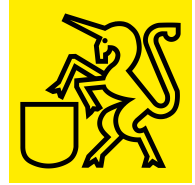




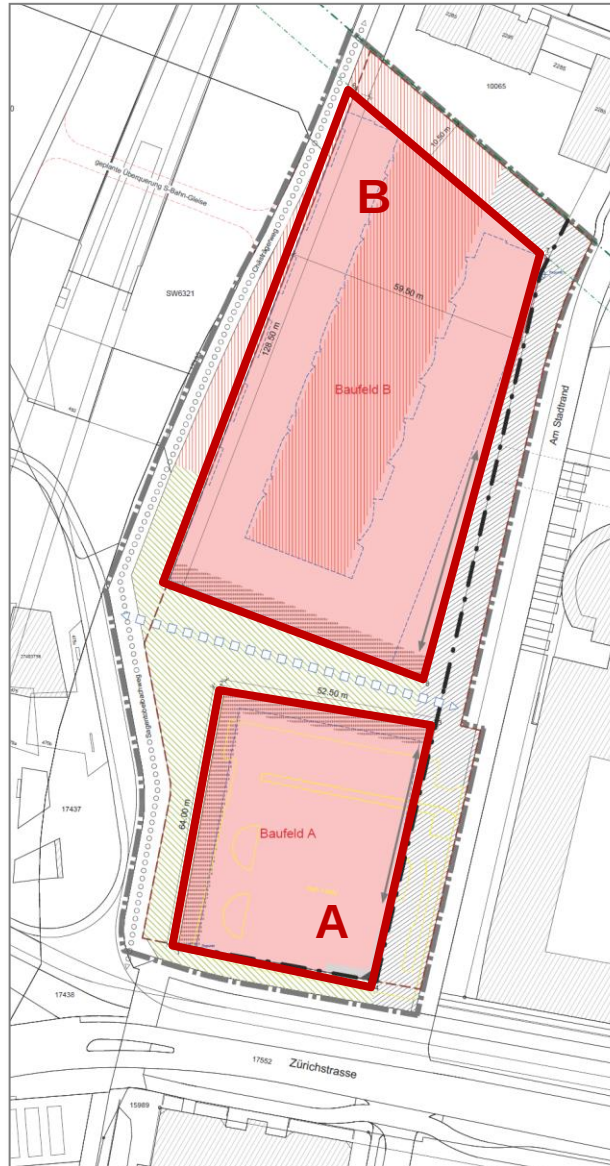
Konkrete Inhalte der Vorlage



- ▶ Baufelder (A / B)
- ▶ Anbaupflicht (A)
- ▶ Öffentlicher Platz
- ▶ Publikumsorientierte Nutzungen im EG; Geschosshöhe 4.5m
- ▶ Zufahrt Garage
- ▶ Anlieferung
- ▶ Parkierung
 - unterirdisch
 - Behinderten-PP oberirdisch
 - kant. Wegleitung
 - Bewirtschaftung
 - inkl. P&R (95 PP)



Konkrete Inhalte der Vorlage



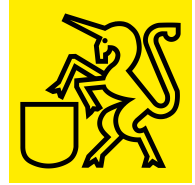
► Baufeld B

- BMZ: 7.8 m³/m²
- VG: 7
- Terrain: 439.00m
- Max. Höhe: 464.00m
 - Max. 25.00m
- Wohnen: 40-90%
- Verkauf: max. 800m²

► Baufeld A

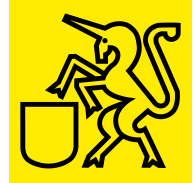
- BMZ: 8.5 m³/m²
- VG: 8
- Terrain: 439.40m
- Max. Höhe: 470.40m
 - Max. 31.00m
- Wohnen: 0-50%
- Verkauf: max. 1'400m²

- Baumassenziffer
- Vollgeschosse
- Terrainhöhe
 - Max. Höhenkote
 - Max. Gebäudehöhe
- Wohnanteile
- Verkaufsflächen:
 - Grösse pro Laden



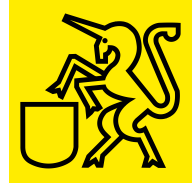
Inhalt

- Begrüssung (L. Ziörjen)
- Gestaltungsplan (L. Ziörjen)
- Baurechtsverträge (M. Bäumle)
- Vorstellung Baurechtsnehmer (J. Koch / J. Eisenhut)
- Vorstellung Projekt (M. Hug)
- Fragen



Ausgangslage / Zielsetzung

- Legislaturziel «Entwicklung des städtischen Grundstückes «Hoffnig»»
- Quartierplan Hochbord rechtskräftig
- Grundstückentwicklung aktiv angehen
- Grundstückabgabe im Baurecht
- Wahl Investoren in zweistufigem selektiven Verfahren
- Vertragsverhandlungen mit ausgewählten Investoren



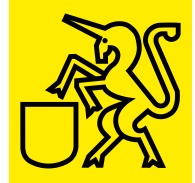
Anforderungen / Kriterien

- Partnerqualität
Erfahrungen/Referenzen; Bonität
- Städtebauliches Konzept
Qualität des städtebaulichen Konzepts; Einhaltung der Vorgaben betreffend Nutzungsmix
- Wirtschaftliche Parameter
Höhe, Zeitpunkt Fälligkeit und Anpassung Baurechtszins; Beteiligung BR-Geberin am Entwicklungsgewinn
- Baurechtsvertrag
Eingabe Vorgaben Entwurf, Risiken für BR-Geberin



Wichtige Meilensteine

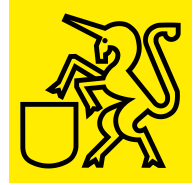
- 29.10.2012: Ausschreibung zweistufiges selektives Vergabeverfahren:
 - Stufe 1: 19 Angebote ► 3 sehr gute Angebote weiterverfolgt
 - Stufe 2: Entscheid für Verhandlungen mit bestem Angebot:
Senn Resources AG / Anlagestiftung Turidomus
- Mitte 2013 bis Mitte 2014: Vertragsverhandlungen
- 04.07.2014: Öffentliche Beurkundung Vor-Verträge
- 09.07.2014: Medienmitteilung
- 01.04.2016: Öffentliche Beurkundung BR-Verträge



Vertragswerke

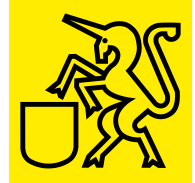
- Projektentwicklungsvertrag
 - Entwicklung des gesamten Grundstücks durch Senn Resources AG
- Baurechtsverträge
 - Zwei Baurechtsverträge / zwei Baurechtsnehmer
 - a) Senn Resources AG (6'977 m²)
 - b) Immobilien-Anlagestiftung Turidomus (10'356 m²)

Baurechte über je 60 Jahre, übertragbar aber nicht vererblich



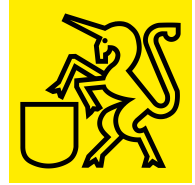
Wesentliche Eckwerte

- Öffentliche Fuss- und beschränkte Fahrwegrechte sind gewährleistet
- Realisierung Anschluss zur ÖV-Plattform Stettbach
- Erstellung P+R-Anlage für 95 Fahrzeuge



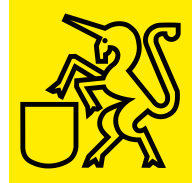
Baurechtszins gesamtes Grundstück

- Ab Eintritt der aufschiebenden Bedingungen (kumulativ)
 1. Genehmigte Baurechtsverträge
 2. Genehmigtes Vorprojekt
 3. Rechtskräftiger Gestaltungsplan
 4. Rechtskräftige Bewilligung für die vom Stadtrat bewilligten Bauprojekte
- ab bewilligtem Bauprojekt jährlich TCHF 2'320 Baurechtszins für die ersten 5 Jahre



Inhalt

- Begrüssung (L. Ziörjen)
- Gestaltungsplan (L. Ziörjen)
- Baurechtsverträge (M. Bäumle)
- Vorstellung Baurechtsnehmer (J. Koch / J. Eisenhut)
- Vorstellung Projekt (M. Hug)
- Fragen

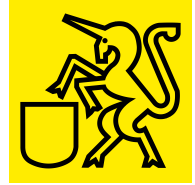


Pensimo Gruppe

Investorin

- Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Zürich
- Geschäftsleitung: Pensimo Management AG, Zürich
 - Ein nach unternehmerischen Grundsätzen geführtes Kompetenzzentrum für Immobilienanlagen schweizerischer Einrichtungen der beruflichen Vorsorge
 - Investiert im Auftrag von fünf Anlagestiftungen in werthaltige Immobilien und über Ihre Tochtergesellschaft Pensimo Fondsleitung AG – in den börsenkotierten Fonds Swissinvest
 - Anlagevolumen über CHF 7.5 Mia.

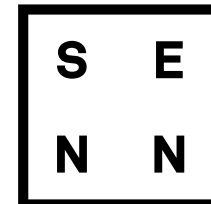
Pensimo



Senn Resources AG

Entwickler, Totalunternehmer, Zwischeninvestor

- Familienunternehmen mit Hauptsitz in St. Gallen
- Beschäftigt sich seit 50 Jahren mit der Entwicklung, Realisierung und Vermarktung von Bauprojekten
- Hoher Anspruch an klare Nutzerausrichtung, solide Architektur/Aussenraumgestaltung optimiertes Flächenmanagement an jedem Standort





Lokale Referenzen



Oerlikon, ENTENTEICH



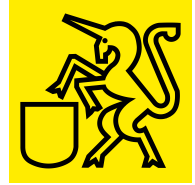
Oerlikon, NOERD



Dübendorf-Gockhausen, MEISENRAIN



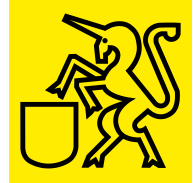
Dübendorf, ZWICKY-SÜD



Situation Bhf. Stettbach



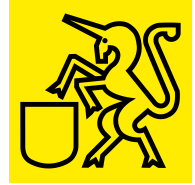
Punkthaus (A): Senn Resources AG – Langhaus (B): Anlagestiftung Turidomus



Nutzungskonzept

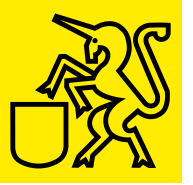
1. Städtischer Auftakt zum Hochbord
2. Lebendiges Quartier dank starker Durchmischung
3. Hohe Aufenthaltsqualität lädt zum Verweilen ein
4. Hochwertige, erschwingliche Mietwohnungen und publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen an zentralster Lage

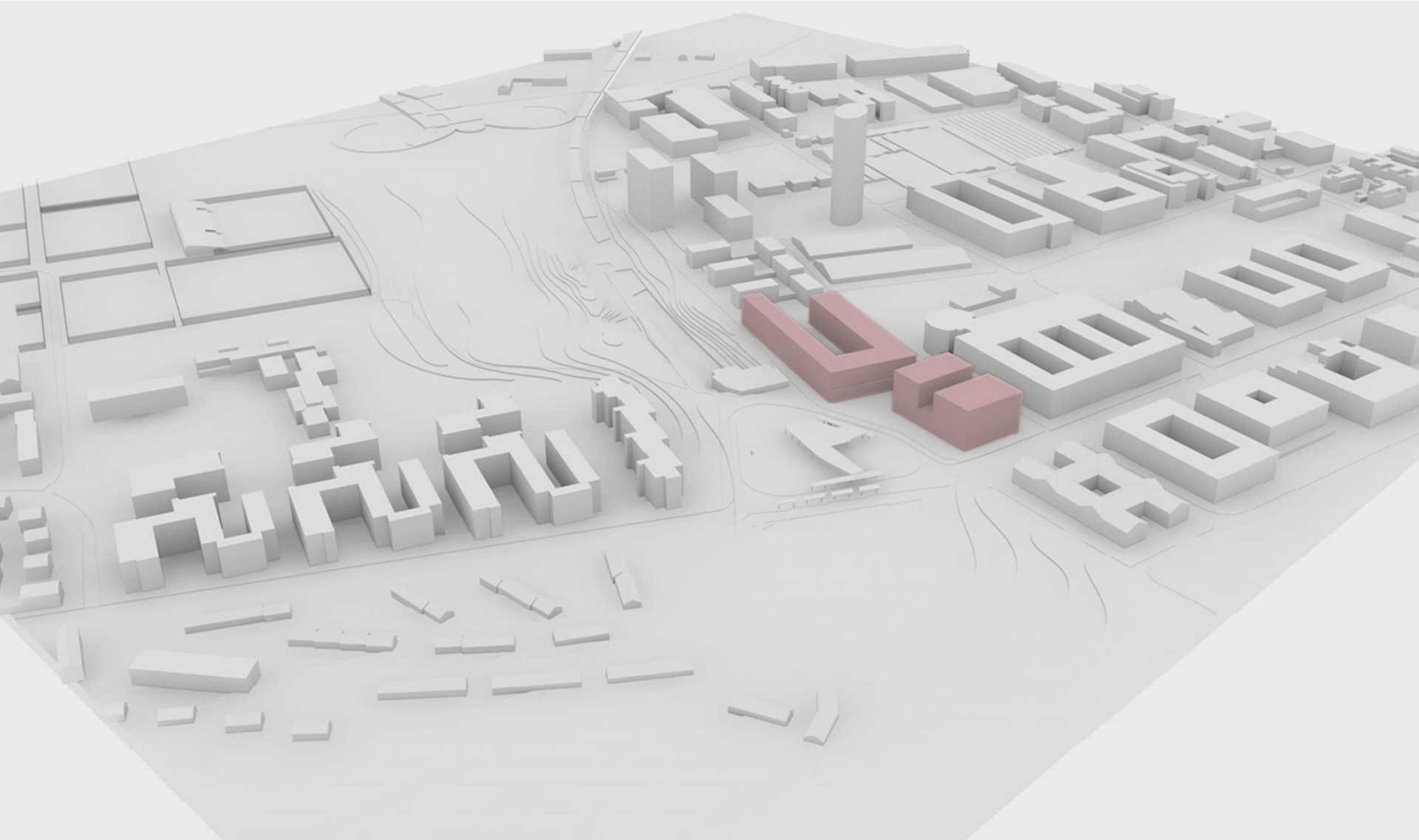
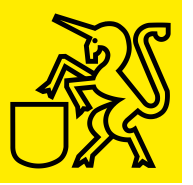
Nächster Halt Stadelhofen.

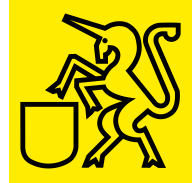


Inhalt

- Begrüssung (L. Ziörjen)
- Gestaltungsplan (L. Ziörjen)
- Baurechtsverträge (M. Bäumle)
- Vorstellung Baurechtsnehmer (J. Koch / J. Eisenhut)
- Vorstellung Projekt (M. Hug)
- Fragen



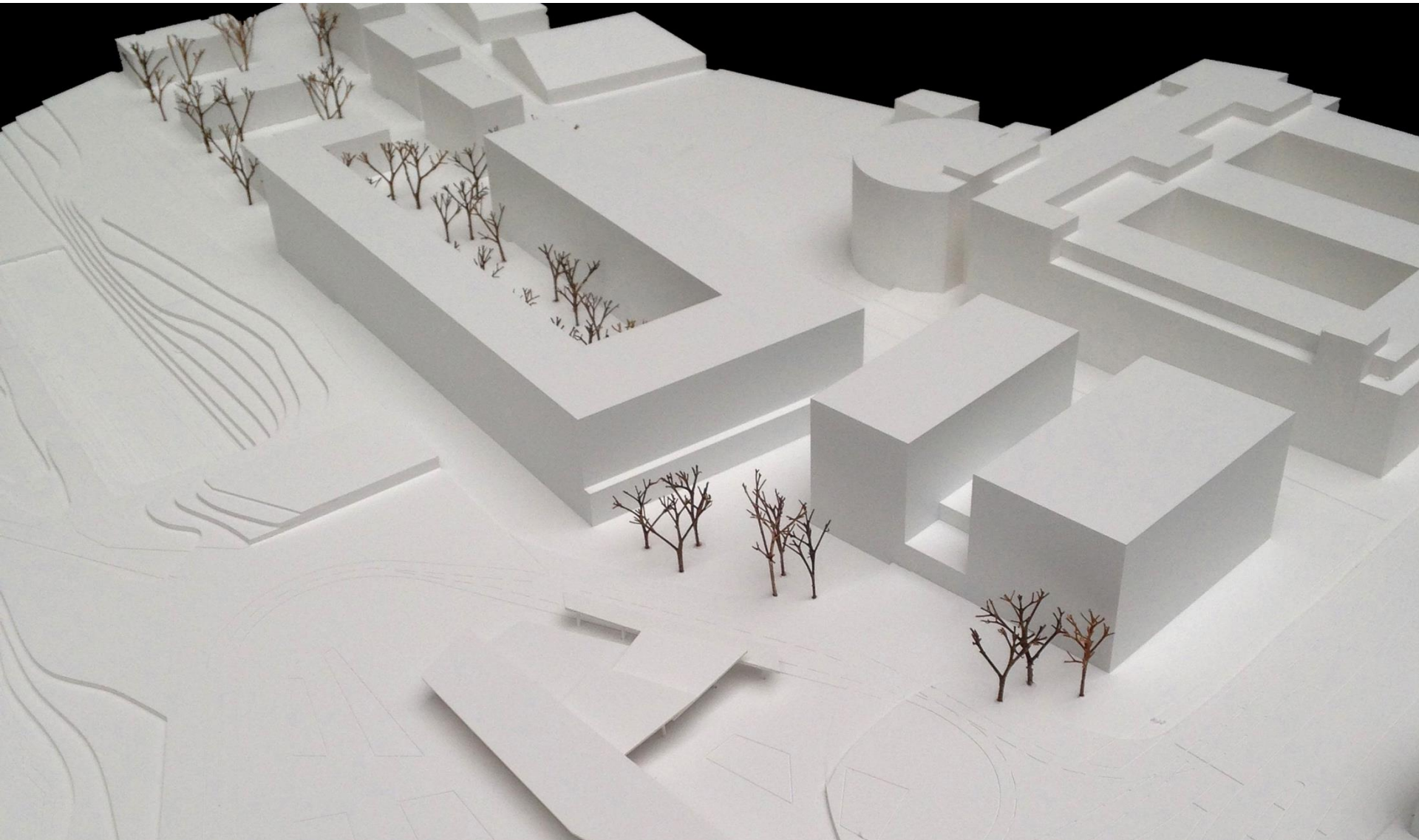
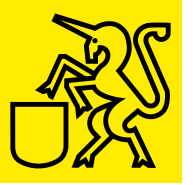


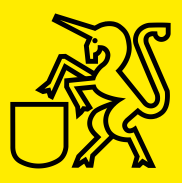


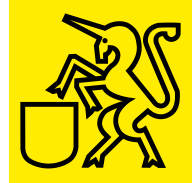
Richtprojekt zum GP «Hoffnig»

Städtebau

- Zwei prägnante Baukörper mit städtisch hybrider Nutzung festigen die lose städtebauliche Situation, der Bahnhofplatz wird gefasst
- Das südliche Punkthaus akzentuiert durch grössere Höhe die städtebaulich bedeutende Lage
- Das nördliche Langhaus mit Hofbildung schafft ruhige, hohe Wohnqualität
- Konische Wegführung der Passantenströme vom und ins Quartier





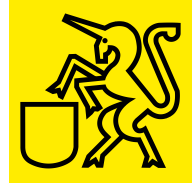


Richtprojekt zum GP «Hoffnig»

Steckbrief Punkthaus, Haus A

- Gebäudehöhe 28.3m, 8 Geschosse
- EG: 2'167m² Verkauf/Lebensmittel/Gastronomie
- 1. und 2. OG: 4'439m² Büro/Dienstleistungen
- 3. bis 7. OG: 105 Wohnungen zw. 40 und 100m²
- Total Hauptnutzflächen: 12'936m²



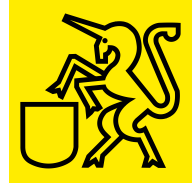


Richtprojekt zum GP «Hoffnig»

Steckbrief Langhaus, Haus B

- Gebäudehöhe 20.6m, 6 bzw. 7 Geschosse
- 3'723m² Verkauf/Gastronomie/Gewerbe/DL
- 178 Wohnungen zwischen 2.5 und 4.5 Zimmern
- Total Hauptnutzflächen: 18'170m²

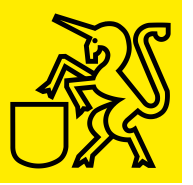


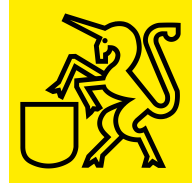


Richtprojekt zum GP «Hoffnig»

Steckbrief Tiefgarage

- 410 Parkplätze gem. PP-Verordnung
- Inklusive 95 Parkplätze Park & Rail
- Zufahrt über Helsana-Einfahrtsstutzen

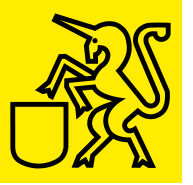


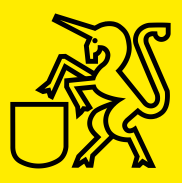


Richtprojekt zum GP «Hoffnig»

EG/Umgebung

- Publikumsorientiertes Erdgeschoss mit angenehmen Aufenthaltszonen
- Hochwertige Flächen für Boutiquen und Gastronomie in nördlicher Arkade







Inhalt

- Begrüssung (L. Ziörjen)
- Gestaltungsplan (L. Ziörjen)
- Baurechtsverträge (M. Bäumle)
- Vorstellung Baurechtsnehmer (J. Koch / J. Eisenhut)
- Vorstellung Projekt (M. Hug)
- Fragen

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

