



12-175 B1.3.4
Arealentwicklung Kat.-Nr. 16956 am Bahnhof Stettbach
Kreditbewilligung und Auftragserteilung

Ausgangslage

Die Entwicklung des städtischen Grundstücks am Bahnhof Stettbach ist ein erklärtes Legislaturziel des Stadtrates. Bereits im Zusammenhang mit der Projektierung der angrenzenden ÖV-Plattform durch die VBG ist im Jahr 2007 eine Machbarkeitsstudie für eine mögliche Überbauung des Areals durch den Architekten Theo Hotz erarbeitet worden. Mit der rechtskräftigen Genehmigung des Quartierplans Hochbord ist nun der Zeitpunkt da, die Entwicklung des Grundstücks im Hinblick auf seine Überbauung an die Hand zu nehmen.

Im Anbetracht der Komplexität der Aufgabe erschien es dem Planungsausschuss als zweckmässig, dem Stadtrat eine professionelle Projektbegleitung vorzuschlagen. Für die Ausarbeitung eines Vorgehensvorschlags und einer Offerte wurde die Wüest & Partner AG eingeladen, die im August 2011 bereits einen Bewertungsbericht über das Grundstück erstellt hat.

Erwägungen

Am 15. Mai 2012 präsentierte Patrik Schmid von Wüest & Partner AG dem Planungsausschuss die Eckpunkte seiner Offerte für die Transaktionsbegleitung zur Abgabe des Grundstücks in Baurecht. Vorgeschlagen wird ein „partnerschaftliches“ Verfahren: Die Stadt schliesst dazu eine Entwicklungsvereinbarung mit einem Zwischeninvestor ab, der anschliessend in enger Zusammenarbeit mit der Stadt ein Projekt entwickelt. Mit der Erarbeitung eines optimierten Projekts kann der Zwischeninvestor einen Entwicklungsgewinn erzielen, die Stadt profitiert primär durch die Wertsteigerung des Grundstücks und des somit höheren Baurechtszinses. Der Zwischeninvestor wird in einem Auswahlverfahren ermittelt, wobei professionelle Immobiliengesellschaften (z. B. Mobimo, PSP) und GU/TU (z. B. Implenia) mit langjähriger Erfahrung in der Projektentwicklung angefragt werden sollen.

Das partnerschaftliche Verfahren erlaubt der Stadt mehr Mitbestimmung bei den Projektvorgaben als bei einem Investorenwettbewerb, andererseits kann – anders als wenn die Stadt eine Projektentwicklung in eigener Regie durchführt - auf das Know-How und die personellen und finanziellen Ressourcen eines Zwischeninvestors zurückgegriffen werden. Das finanzielle Risiko bleibt für die Stadt in einem geringen Rahmen.

Der Planungsausschuss unterstützt das in der Offerte vorgeschlagene Vorgehen einstimmig. Die Federführung liegt operativ bis auf weiteres bei der Abteilung Planung, unterstützt durch die Abteilung Liegenschaften.

Zeitplan

Der Zeitplan sieht ein speditives Abwickeln des Geschäftes vor. Nach der Auftragserteilung rechnet Wüest & Partner für die Phase „Verkehrsvorbereitung“ mit einer Projektdauer von rund 6 - 8 Wochen. Nach dem Marktgang im Sommer 2012 könnte der Vertragsabschluss vor Ende Jahr erzielbar sein.



Kosten

In der bereinigten Offerte vom 29. Mai 2012 rechnet Wüst & Partner damit, dass, falls der Prozess ohne aussergewöhnliche Schwierigkeiten abläuft, die Gesamtkosten für Beratung und Placement den Betrag von Fr. 120'000.00 (ohne MWSt. und Eigenleistungen) nicht überschreiten dürften. Es besteht deshalb ein Kreditbedarf in der Höhe von Fr. 130'000.00.

Beschluss

1. Für die Begleitung der Arealentwicklung des städtischen Grundstücks Kat.-Nr. 16956 am Bahnhof Stettbach, wird ein Kredit im Betrag von Fr. 130'000.00 zulasten Konto 1942.7012.16956 in der Investitionsrechnung (Finanzvermögen) bewilligt.
2. Mit den Arbeiten gemäss Ziffer 1. wird, gestützt auf die Offerte vom 29. Mai 2012, die Wüest & Partner AG, Gotthardstrasse 6, 8002 Zürich, unter der Leitung des Planungsausschusses beauftragt.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Wüest & Partner AG, Herr Patrik Schmid, Gotthardstrasse 6, 8002 Zürich
- Mitglieder Planungsausschuss
- Abteilung Liegenschaften
- Abteilung Planung
- Akten

Stadtrat Dübendorf

Lothar Ziörjen
Stadtpräsident

David Ammann
Stadtschreiber