



5. **Genehmigung der am 1. April 2016 öffentlich beurkundeten Baurechtsverträge betreffend Begründung von je einem selbständigen und dauernden Baurecht gemäss Art. 675ff. ZGB für 60 Jahre mit der Senn Resources AG (Kat.-Nr. SR17663 mit einer Fläche von 6'977 m<sup>2</sup>) sowie mit der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus (Kat.-Nr. SR17664 mit einer Fläche von 10'356 m<sup>2</sup>), zulasten des städtischen Grundstückes Kat.-Nr. 17396, "Areal Hoffnig", Stettbach / Genehmigung GR Geschäft Nr. 110/2016**

---

Referat GRPK-Sprecher Patrick Schärli

*„Einleitung*

Als Vertreter der GRPK darf ich Ihnen das Geschäft

*Genehmigung der am 1. April 2016 öffentlich beurkundeten Baurechtsverträge betreffend Begründung von je einem Baurecht von 60 Jahre mit der Senn Resources AG (Kat. Nr. SR17663 mit der Fläche von 6'977 m<sup>2</sup>) sowie mit der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus (Kat. Nr. SR17664 mit der Fläche von 10'356 m<sup>2</sup>), zulasten des städtischen Grundstückes Kat. Nr. 17396 „Areal Hoffnig“, Stettbach*

vorstellen. Zuerst möchte ich mich im Namen der GRPK beim Stadtrat für die vollständige, offene und aufschlussreiche Beantwortung unserer Fragen im Zusammenhang mit diesem Antrag bedanken.

*Inhalt des Antrags*

Die Stadt Dübendorf ist Eigentümerin des Grundstückes „Hoffnig“, welches am Bahnhof Stettbach, zwischen der ÖV-Plattform und dem Helsana-Hauptsitz liegt. Das Grundstück mit der Fläche von 17'333 m<sup>2</sup> ist im Finanzvermögen der Stadt bilanziert. Nach Rechtskrafterlangung des Quartierplans „Hochbord“ hat der Stadtrat im September 2012 festgelegt, die Entwicklung des Grundstückes „Hoffnig“ aktiv an die Hand zu nehmen und das Grundstück im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung im Baurecht zu realisieren. Aufgrund der besten Erfüllung der Vergabekriterien hat der Stadtrat im Juni 2013 beschlossen, mit der Senn Resources AG aus St. Gallen sowie der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus aus Zürich die Vertragsverhandlungen aufzunehmen. Diese beiden haben ein gemeinsames Angebot eingereicht. In verschiedenen Verhandlungsrunden wurden die erforderlichen Vertragswerke erarbeitet, geprüft und öffentlich beurkundet. Der vorliegende Gestaltungsplan dient nicht nur als planungsrechtliche Grundlage für das Projekt, sondern er bildet auch die Voraussetzung für den Abschluss der Baurechtsverträge. Mit der vorgesehenen Abgabe des Areals im Baurecht verbleibt die Stadt Dübendorf zum einen weiterhin Eigentümerin der Grundstücksflächen und kann zum anderen langfristige, jährliche Einnahmen generieren.

*Baurechtszins und deren Berechnung*

Für die Berechnung des Baurechtszinses wurde ein partnerschaftlicher Ansatz nach dem „Basler Modell“ gewählt. Dabei wird berücksichtigt, dass nur durch das gleichzeitige Zusammenwirken der beiden Komponenten „Boden“ und „Gebäude“ ein Ertrag realisiert werden kann. Das Grundprinzip des partnerschaftlichen Baurechtsmodells ist somit die Forderung, dass beide Partner auf ihren Kapitaleinsätzen bei Inbetriebnahme der Liegenschaft sowie zu Beginn jeder Anpassungsperiode dieselbe Nettorendite erreichen. Für die ersten fünf Jahre, gerechnet ab Rechtskraft der Baubewilligung, beträgt der Baurechtszins für das gesamte Grundstück Fr. 2'320'000.00 pro Jahr. Der Betrag wird nach den tatsächlichen Baurechtsflächen auf die beiden Vertragspartner aufgeteilt. Für die Folgejahre werden die Baurechtszinse alle fünf Jahre angepasst. Bemessungsgrundlagen für die Anpassung des Zinses ist der Nettoertrag der Bauten, der Landwert und der Substanzwert der Bauten, welche zum Berechnungszeitpunkt gelten. Der neue Baurechtszins wird mit Hilfe dieser Formel ermittelt:

$$\text{BRZ neu} = \text{NEt} \times \frac{\text{Landwert}}{\text{Landwert} + \text{Substanzwert}}$$

In den vorliegenden Baurechtsverträgen wurden sowohl das Vorgehen zur Berechnung wie auch eine allfällige Eskalation definiert. Eingereichte Unterlagen müssen von einer unabhängigen Revisionsge-



sellschaft bestätigt werden. Marktparameter werden von einem gemeinsam bestimmten, qualifizierten und unabhängigen Schätzungsexperten geprüft und festgelegt. Eine Abschätzung über die künftige Höhe der Baurechtszinsen ist zum heutigen Zeitpunkt schwierig, da viele Einflussfaktoren auf die genannten Faktoren einwirken. Ein denkbares, wie auch realistisches Szenario ist, wenn von rund Fr. 2'000'000.00 Baurechtszins pro Jahr ausgegangen wird.

### Getroffene Abklärungen

Die Unterkommission der GRPK hat den Antrag geprüft sowie die aufliegenden Akten eingehend studiert und die Inhalte mit dem Antrag des Stadtrates verglichen. Die eingereichten Fragen wurden vollständig und aufschlussreich beantwortet. Die vom Stadtrat abgegebenen Informationen und Zahlen zeugen von hoher Transparenz. Wir haben uns intensiv mit den beiden vorliegenden Baurechtsverträgen auseinandergesetzt und versucht, allfällige bestehende Risiken aufzuspüren und abzuwägen. Ein paar Beispiele:

### Heimfall

Ein ordentlicher wie auch ein vorzeitiger Heimfall sind zwar vertraglich geregelt, aber zurzeit natürlich kein Thema. Dennoch wird ein Heimfall bilanztechnisch als unproblematisch eingestuft, da ein Gegenwert an Immobilien erworben würde, sofern diese in einem werthaltigen Zustand ist. Konkrete Überlegungen dazu wurden vom Stadtrat noch nicht angestellt.

### Altlastensanierung

Vor allem ein Grundstückteil, welcher früher im Besitz des Kantons Zürich war, könnte von einer Altlastensanierung betroffen sein. Allfällige Kosten würden zulasten des Kantons gehen. Auf den restlichen Grundstückteilen wird vom Stadtrat eine Altlastensanierung als eher unwahrscheinlich eingestuft.

### Berechnung Baurechtszins

Die Unterkommission der GRPK hat zusammen mit dem Finanzvorstand und der Leiterin Finanz- und Controllingdienste die Berechnung des Baurechtszinses anhand einer Beispieltabelle durchgespielt.

### Verwendung Baurechtszins

Die zukünftigen Baurechtszinsen sind aktuell im Finanzplan als Bestandteil der Laufenden (Plan)Rechnung zur Deckung der kommenden Investitionen berücksichtigt.

Es wurde mit dem Stadtrat über die Einrichtung eines Vorfinanzierungsfonds nach neuem Gemeindegesetz diskutiert. Der Stadtrat kann sich zum heutigen Zeitpunkt sehr wohl vorstellen, die Möglichkeiten eines Vorfinanzierungsfonds genauer zu prüfen, wollte aber noch keine Zusicherung abgeben.

### Kosten

Bis die Bauvorhaben in die Realisierung gehen, fällt für die Stadt Dübendorf als Grundeigentümerin einiges an Kosten an, welche zum Teil bereits in die Laufende Rechnung eingeflossen sind:

<b>Kostenart</b>	<b>Total Kosten</b>	<b>Davon bereits angefallen</b>
Erschliessungskosten des Grundstücks	Fr. 1'900'000.00	Fr. 1'500'000.00
Kosten Entwicklungsprozess	Fr. 250'000.00	Fr. 200'000.00
Notariatskosten	Fr. 50'000.00	0.00
<b>Summe</b>	<b>Fr. 2'200'000.00</b>	<b>Fr. 1'700'000.00</b>

### Gewinnabschöpfung

Der Kanton Zürich besitzt auf dem vorhin erwähnten Grundstücksteil ein Gewinnabschöpfungsrecht, welches mit den vorliegenden Baurechtszinsen ausgeübt werden kann. Die Höhe dieser Einmalzah-



lung ist noch nicht bestimmt und ist mit dem Kanton noch zu verhandeln. Interne Schätzungen gehen von 2 bis 3 Millionen Franken aus.

### *Fazit*

Die Verwendung der zukünftigen Baurechtszinsen ist nicht unumstritten. Eine Verbuchung der Baurechtszinsen in der Laufenden Rechnung könnte zu zusätzlichen Ausgabenbegehrlichkeiten führen und würde eine jährliche Steuerfuss-Debatte befeuern. Daher schlägt die Mehrheit der GRPK dem Stadtrat vor, aufgrund der hohen jährlichen Einnahmen einen Vorfinanzierungsfonds gemäss neuem Gemeindegesetz, in einem nicht direkten Zusammenhang, einzurichten und somit die Baurechtszinsen nicht in die Laufende Rechnung einfliessen zu lassen.

Ein solcher Fonds kann lediglich für ein Projekt verwendet werden, welches bereits in Planung und im Finanzplan eingestellt ist.

- Das Parlament bestimmt jeweils, für welches Projekt der Fonds bestimmt ist.
- Mit jedem Budget muss wieder darüber befunden werden, ob die Einzahlung im entsprechenden Jahr gemacht werden soll und setzt somit einen politischen Ratsentscheid in jeder Budgetdebatte voraus.
- Im entsprechenden Fall darf der Voranschlag keinen Aufwandsüberschuss ausweisen.

Die Anwendung des Basler-Modells ist im vorliegenden Fall sinnvoll. Das Modell ist jedoch nicht frei von Risiken: bei sinkender Rendite reduzieren sich auch die Baurechtszinse. Die Festlegung der Baurechtszinse alle fünf Jahre wird eine Herausforderung für die Stadtverwaltung werden, da das Modell komplex ist und für die Verwaltung Neuland bedeutet.

### *Antrag der GRPK*

Die GRPK beantragt dem Gemeinderat mit grosser Mehrheit die Annahme des vorliegenden Antrages.“

### Stellungnahme Mitglieder GRPK

Keine.

### Stellungnahme Stadtrat Martin Bäumle (glp/GEU)

„Zuerst bedanke ich mich herzlich beim GRPK-Sprecher. Er hat die meisten Sachen, die wesentlich sind, bereits in seinem Votum ausgeführt. Somit werde ich nicht mehr alles wiederholen. Ich möchte an dieser Stelle den Wunsch, diesen Vorfinanzierungsfonds, welchen wir auch in der Unterkommission diskutiert haben, so entgegennehmen, dass wir - sobald wir wissen, wie das Gesetz und die Verordnung genau aussehen und welche Bedingungen genau vorausgesetzt werden - dies im Stadtrat prüfen werden. Im Moment etwas zu versprechen, da doch relativ viele Bedingungen daran geknüpft sind und noch unklar ist, welche Auswirkungen es auf die Stadtfinanzen haben wird, wäre nicht zielführend. Wir werden die Thematik genau betrachten und verschliessen uns dieser Diskussion nicht. Vor allem, wenn Befürchtungen im Raum stehen, dass man das Geld brauchen könnte, um die Laufende Rechnung übermässig zu belasten. Das wäre auch nicht im Interesse des Stadtrates. Auch dem Stadtrat geht es klar darum, die hohen Investitionen, die noch vor uns liegen, in einer vernünftigen Art refinanzieren zu können. Ich möchte noch ein paar weitere Punkte aufgreifen. Das Grundstück ist, seit ich mich als Stadtrat zurückerinnern kann, in jeder Liegenschaftenstrategie als „Juwel“ der Stadt Dübendorf bezeichnet worden. Und dass man an diesem Standort etwas Wichtiges machen muss und auch vom Finanzvermögen her einen entsprechenden Ertrag abwerfen soll, liegt auf der Hand. Seitens Parlament besteht auch ein Auftrag an den Stadtrat, das Finanzvermögen möglichst gut, sprich ertragsstark, zu bewirtschaften. Es war immer klar, dass dieses Grundstück nicht dazu gedacht ist, etwas Subventioniertes zu erstellen, sondern die Möglichkeit einer vernünftigen Rendite geschaffen werden soll. Dies ist in allen Planungen, den Legislaturzielen und der Liegenschaftenstrategie so aufgeführt. Und mit dieser Grundlage wurde dieses Grundstück auch entwi-



ckelt. Lange Zeit war es in Dübendorf üblich, ein solches Grundstück einfach zu verkaufen. Man wirft es auf den Markt, bekommt einmal „Cash“ und das Geld ist dann relativ schnell wieder weg. Der Stadtrat hat einen anderen Weg beschritten und entschieden zu versuchen, dieses Grundstück im Baurecht abzugeben. Jedoch nicht im Baurecht im Sinn des genossenschaftlichen Wohnungsbaus sondern im Sinne eines möglichen Renditeobjekts. Und dies mit Investoren, welche nachhaltig investieren. Die also nicht das Ziel haben, so schnell wie möglich so viel wie möglich zu verdienen, sondern nachhaltig auf dem Grundstück etwas zu realisieren - und natürlich auch Geld verdienen wollen. In diesem Zusammenhang war zu jedem Zeitpunkt der Verhandlungen zentral, dass wir mit Partnern verhandeln, welche über eine ausgezeichnete Bonität verfügen. Die Bonität des Partners war ein ganz wesentliches Kriterium. Im Rahmen der Planung haben wir den Investoren eine Mehrnutzung empfohlen, wovon schlussendlich beide profitieren. Die Investoren können dadurch auf dem Grundstück mehr realisieren und längerfristig mehr Ertrag generieren. Aber auch die Stadt Dübendorf profitiert, welche über das partnerschaftliche Modell vom Mehrertrag genauso partizipiert. Der Standort wurde mit dem Hauptbahnhof Zürich verglichen. Ich möchte wissen, an welchem Baurechtsstandort am Hauptbahnhof Zürich man Wohnungen mit folgenden Preisen mieten kann:

- 2 ½ - Zimmer-Wohnung Fr. 1'500.00 bis Fr. 1'700.00
- 3 ½ - Zimmer-Wohnung Fr. 1'900.00 bis Fr. 2'200.00
- 4 ½ - Zimmer-Wohnung Fr. 2'500.00 bis Fr. 2'800.00

Ich würde den Standort wohl eher mit Stadelhofen oder Hardbrücke vergleichen. Die Zahlen zeigen, dass auch die Investoren nicht das Ziel haben, möglichst viel auszusaugen. Es werden kleinere Wohnungen sein, welche somit eigentlich überhaupt nicht übersteuert sind. Die Investoren haben auch ein Interesse daran, einen möglichst hohen Anteil vermieten zu können, kleine Leerstände auszuweisen und somit nachhaltig das Optimale aus den Liegenschaften herausholen zu können. Eine Pensionskasse muss nachhaltig und langfristig anlegen. Wenn man den Standort bzw. die Standortqualitäten vergleicht, würde ich behaupten, dass dies sehr kostengünstige Wohnungen sind. Ich bin froh, dass niemand die Kritik gebracht hat, die Wohnungen seien zu günstig an diesem Standort. Ich denke, wir haben einen vernünftigen Zwischenweg gefunden. Aber es geht nicht an, hier den genossenschaftlichen Wohnungsbau als Beispiel zu nehmen. Dafür sind in der Stadt Dübendorf andere Standorte vorgesehen. Dies wurde versprochen, ist auch in unserer Gemeindeordnung enthalten und wird auch so gemacht werden. Wir haben immer gesagt, dass dieser Standort dafür nicht geeignet ist. Ich möchte mich nicht ins Detail auf die Parkplatzfrage einlassen. Aber ich glaube, an diesem Standort wurde ein vernünftiger Weg gefunden.

Zur Frage von Bruno Fenner, warum gerade jetzt: Das Thema ist schon lange im Legislaturziel enthalten. Man hat sogar seitens Parlaments Druck ausgeübt, auf diesem Grundstück endlich etwas zu machen. Beim damaligen Bau der Plattform beim Bahnhof Stettbach haben wir eine Rückstellung gehabt, also Geld, für eine Realisierung innert einer bestimmten Zeit. Sowohl das Parlament als auch der Stadtrat gingen damals davon aus, dass das Gebiet bis spätestens 2017 entwickelt werden soll. Und darum ist diese Frage schon etwas heikel. Der Auftrag war relativ klar. Wir sind etwas hinter dem Zeitplan, aber es ist der Zeitplan, der uns die Strategie und das Parlament vorgegeben hat. Ich glaube auch, dass der Zeitpunkt jetzt richtig ist, denn dies ist das Eingangstor des Bahnhofs Stettbach. Dort ein Eingangstor anstelle einer leeren Wiese bzw. eines Parkplatzes zu machen, wenn sich dahinter ein Quartier entwickelt, erscheint mir sinnvoll. Die Stadt hat hier den Auftrag, den man ihr gegeben hat, versucht umzusetzen und ich glaube, der Zeitpunkt dafür ist absolut richtig.

In diesem Sinne bitte ich Sie, dem Antrag zuzustimmen. Ich glaube, es ist eine gute Lösung für alle. Ich danke an dieser Stelle den beiden Kommissionen KRL und GRPK, welche bei diesem Geschäft intensiv zusammenarbeiten mussten. Mein Dank geht aber auch an meine Stadtratskollegen - insbesondere dem Stadtpräsidenten mit der Planungsabteilung. So ein Projekt wäre ohne diese intensive Zusammenarbeit nicht möglich gewesen. Ich glaube, dies ist uns gelungen. Ich hoffe, der Gemeinderat sieht das auch so und stimmt diesem Projekt zu.“



## Allgemeine Diskussion

*Orlando Wyss (SVP)*

„Wie Sie sicher schon in der Vergangenheit gemerkt haben, bin ich ein absoluter Gegner von Baurechtsverträgen. Ich würde nie privat ein Haus auf ein mittels Baurechtsvertrag erworbenes Land bauen. Finanzvorstände vor allem von links-grün geführten Gemeinden, aber auch immer mehr von bürgerlichen Kommunen haben scheinbar das finanztechnische Perpetuum mobile gefunden. Man besitzt ein Stück Land, kann dies behalten und bekommt noch Geld dafür. Da die Baurechtsverträge über einen langen Zeithorizont abgeschlossen werden, ist dies für die amtierenden Gemeindeverantwortlichen auch so. Denn wenn der Heimfall eintritt, sind diese heute verantwortlichen Politiker, welche sowieso nur ihre nächste und vielleicht übernächste Wiederwahl vor Augen haben, längst nicht mehr im Amt. Da gibt es also die Möglichkeit, aus Substanz und Kapital in der Bilanz, finanzielle Mittel zu machen, welche in der Erfolgsrechnung verbraten werden können, ohne dass die Substanz aus der Bilanz verschwindet. Ein finanztechnisches Perpetuum mobile also. Aber meine Damen und Herren, sowenig wie es ein Perpetuum mobile in der Physik gibt, so ist dies auch in finanztechnischer Hinsicht eine Illusion.

Ich wurde für meine kritische Haltung gegenüber den Baurechtsverträgen schon aus den Reihen des Gemeinderates kritisiert. Ich würde die Vorteile nicht sehen, die da wären, Land zu besitzen, Ertrag daraus zu generieren und die Handlungsfähigkeit über das Grundstück zu behalten. Ich muss denjenigen sagen, welche so denken, dass sie Illusionisten sind. Am Tag der grundbuchamtlichen Eintragung des Baurechts ist die Handlungsfähigkeit über dieses Grundstück weg. Es macht für die Handlungsfreiheit einer Gemeinde keinen Unterschied, ob sie das Land verkauft oder im Baurecht abgibt. Diese Handlungsfähigkeit der Gemeinde und die Nachhaltigkeit beim Umgang mit einem Grundstück wären nur gegeben, wenn die Gemeinde nach Ablauf der Baurechtsverträge eine grüne Wiese zurückerhalten würde. Dann würde die Gemeinde die volle Handlungsfähigkeit behalten und man könnte von Nachhaltigkeit sprechen. Aber liebe Kolleginnen und Kollegen, dann bekämen wir auch keine 2,3 Millionen Franken Baurechtszins im Jahr und das vermeintlich gute Geschäft für den Finanzvorstand würde sich in Luft auflösen.

Also was beschliessen wir mit einem Baurechtsvertrag? Anstatt, dass wir bei unserem Beispiel Areal Hoffnig das Land für 52 Millionen Franken verkaufen und damit Schulden zurückzahlen und unsere Gemeinde fit machen für die anstehenden Investitionen, welche in grosser Menge auf uns zukommen, träumt unser Finanzvorstand davon, dass er 2,3 Millionen Franken mehr zur Verfügung hat, um den Druck auf die Laufende Rechnung zu nehmen. Dass am Schluss des Baurechtsvertrages die Baubsubstanz dem Investor abgekauft werden muss, wird jetzt völlig ausgeblendet und interessiert zum heutigen Zeitpunkt niemanden. Wir wissen nicht, was die Zukunft bringt. Wir müssen nach Ablauf des Baurechtsvertrages die Gebäude dem Investor abkaufen. Lassen wir die Inflation einmal beiseite und gehen vom Wert dieser Investitionen heute von ca. 160 Millionen Franken aus. Also müssten wir das Geld, welches wir für die Baurechtszinse erhalten, auf die Seite legen. Alles andere ist unseriös, aber zum heutigen Zeitpunkt interessiert dies niemanden. Man argumentiert, dass man zum Zeitpunkt des Heimfalls das Kapital aufnehmen und dann die Immobilie wieder verkaufen kann, ja muss, denn es ist nicht die Aufgabe der Stadt Dübendorf, grosser Immobilienbesitzer zu werden. Ich frage Sie, wo sind hier die strategischen Möglichkeiten unserer Stadt? Was ist an diesem Geschäft nachhaltig? Wir wissen zu heutigen Zeitpunkt nicht, wie die Situation beim Heimfall sein wird. Ist die Stadt Dübendorf dann überhaupt so kreditwürdig, dass sie eine solch hohe Kreditsumme zu akzeptablen Konditionen erhalten wird? Ist die Lage auf dem Immobilienmarkt zu diesem Zeitpunkt so, dass sich ein solches Anlageobjekt für die Stadt Dübendorf zu vorteilhaftem Preis wieder verkaufen lässt? Denn nach den Plänen des heutigen Stadtrates wird zu diesem Zeitpunkt das eingenommene Kapital verbraucht und nur noch die Risiken vorhanden sein.

Ich erwarte, dass diese Substanz in der Bilanz von Dübendorf auch in dieser Bilanz verbleibt. Wenn Baurechtsverträge abgeschlossen werden, soll das Geld in einen Fonds fliessen, welcher für den Heimfall dann wieder zur Verfügung steht. Das erwarte ich auch für die bisherigen abgeschlossenen



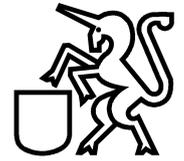
Verträge. Da aber die Summen bis jetzt relativ klein waren, stellt sich das Problem erst jetzt akut, wenn aus dem Baurechtsvertrag Hoffnig die ersten Gelder fliessen.

Ich gehe davon aus, dass wir heute nicht zum letzten Mal über dieses Thema gesprochen haben. Sollte der Stadtrat der Meinung sein, er könne einfach so 2,3 Millionen Franken in der Rechnung verbraten, so gehe ich davon aus, dass er die Rechnung ohne den Gemeinderat gemacht hat. Die bürgerlichen Kreise der Stadt Dübendorf werden sicher eine entsprechende Steuerfusssenkung fordern, wenn dieses Geld nicht in der Bilanz von Dübendorf verbleibt.

Ich werde aus den vorgenannten Gründen gegen die Vorlage der Baurechtsverträge stimmen.“

*Stadtrat Martin Bäumle (glp/GEU)*

„Lieber Orlando Wyss, ich weiss nicht, ob du mit Fakten oder Ideologien gearbeitet hast. Ich glaube, Baurecht ist nicht per se gut oder schlecht. Ich war einer der grossen Skeptiker des Baurechts. Lange Jahre wurden Grundstücke im Baurecht ohne ausreichende Prüfung der Bonität des Partners vergeben. Wenn dadurch später Probleme entstanden, waren dies Risiken, die auf den Baurechtsgeber zukamen. In der Stadt Dübendorf hatten wir einen Fall, der mir Respekt machte und bei dem der Stadt Dübendorf zeitweise Kosten in Millionenhöhe drohten. Trotzdem war jederzeit eine Restdeckung vorhanden, sodass wir schlussendlich ohne finanziellen Schaden aus dieser Sache herauskamen. Ein Konkurs des Baurechtsnehmers wäre ebenfalls eine Möglichkeit gewesen. Aber das Ziel war damals, eine Lösung zu suchen, mit der alle erhobenen Hauptes aus dieser Sache herauskommen konnten. Die Stadt selbst hat dies nichts gekostet. Wir haben heute verschiedene Baurechte, z.T. auch genossenschaftliche Wohnungen, bei welchen die jeweiligen Partner Jahre vorher auf die Stadt zukommen und über die Möglichkeit einer Verlängerung (um weitere 20, 40 oder 60 Jahre) des Baurechts nachfragen. Dort kann ein neuer Baurechtsvertrag erstellt werden, der nach wie vor sicherstellt, dass das Land bei der Stadt bleibt. Der Baurechtszins wird etwas höher aber die Investoren können wieder investieren. Es ist nicht die Aufgabe der Stadt, selbst Immobilien-Investor zu sein. Wenn man die Entwicklung der Landpreise der Vergangenheit betrachtet und berücksichtigt, dass sich das Land in der Schweiz nicht vermehrt, muss man beachten, dass bei einem Verkauf ein hoher Betrag hereinkommt, der aber in einer Stadt in der Grösse von Dübendorf schnell verpufft ist. Wenn jedoch in 60 Jahren unsere Nachfolger das Land und das Gebäude besitzen, kann der Baurechtszins möglicherweise auf einem ganz anderen Niveau abgeschlossen werden. Es kann sein, dass er geradeaus geht, weil die Immobilien-Preise gerade am Boden sind, auch das ist möglich. Das heisst aber noch lange nicht, dass die Stadt dies dann übernehmen müsste. Der Heimfall ist tatsächlich ein gewisses Risiko. Aber ein Risiko in einer Zwischenphase. Am Schluss ist der Heimfall - weil ein Gegenwert vorhanden ist - ein vertretbares Risiko. Die Investoren können und werden uns ihre Investitionen verrechnen. Somit sehen wir ganz genau, was sie machen. Wenn dies zu wenig ist, fällt auch der Heimfall tiefer aus. Wenn Investitionen vorgenommen werden, bleibt auch der Wert erhalten und somit auf dem Markt verkaufbar. Betreffend Frage von Orlando Wyss, ob wir für den Heimfall etwas auf die Seite legen sollten: Nach meinen bisherigen Abklärungen ist das wohl nicht möglich und nicht machbar. Dies, weil man kein Risiko sieht. Ein Risiko besteht jedoch am Anfang der Phase. Wenn wir keinen Partner mit sehr guter Bonität haben und dieser Partner im falschen Moment ein Problem hat, dann könnte es für Dübendorf ein Problem werden. Dann müsste Dübendorf fast intermediär eingreifen. Aber auch dann könnte das finanzielle Risiko mittelfristig ausgeglichen werden. Ein anderer Partner würde gefunden werden, den man je nach Lage allenfalls etwas suchen müsste. Dies ist das Hauptrisiko. Wenn man sich mitten im Bauen befindet und noch nichts vermietet ist und genau dann etwas passieren würde. Darum nochmals: Es ist absolut zentral, dass die Bonität eines solchen Partners absolut entscheidend ist. Aber das Baurecht per se ist nichts Negatives. Im Gegenteil, heute ist dies etwas, was sich viele Gemeinden und Städte überlegen müssen. Sollen sie Grundstücke verkaufen und damit einmalig Geld einnehmen oder diese eben nachhaltig bewirtschaften, da das Land wie gesagt nicht vermehrbar ist. Und glauben Sie mir, dies hat nichts mit linker Politik zu tun, sondern ist durchaus eine sehr nachhaltige Finanzpolitik. Aber es muss kein subventioniertes Baurecht sein. Wenn man eine Kostenmiete will, ist dies eine politische Entscheidung des Parlaments. Ich bitte Sie,



diese Sachen auseinander zu halten, wenn wir über das Thema Baurecht reden und das Thema nicht schwarz-weiss zu betrachten. Man muss immer aufpassen, was man mit was vergleicht. Das Baurecht ist in diesem Fall, rein ökonomisch betrachtet, garantiert die wesentlich bessere Variante als der einmalige Verkauf. Dies ist natürlich nicht in jedem Fall so. Aber in diesem Fall würde ich eine Garantie von 99,5 % abgeben.“

## **Abstimmung**

Die Baurechtsverträge betreffend Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts zulasten des städtischen Grundstücks „Areal Hoffnig“ werden mit 29 zu 7 Stimmen genehmigt.

## **Beschluss**

1. Den am 1. April 2016 öffentlich beurkundeten Baurechtsverträgen mit der Senn Resources AG sowie mit der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, wird zugestimmt.

Der grundbuchrechtliche Vollzug bedarf der rechtsgültigen Erfüllung der in den Baurechtsverträgen aufgeführten und kumulativ geltenden Vollzugsbedingungen. Mit der Umsetzung wird der Stadtrat beauftragt und bevollmächtigt.

2. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.

Die Richtigkeit bescheinigt

Beatrix Pelican  
Gemeinderatssekretärin