



ANTRAG

des Stadtrates vom 17. September 2020



GR Geschäfts-Nr. 82/2020

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

**Genehmigung Kauf STWEG Einheiten der Hochbord Immobilien AG; Projekt Three Point;
für zusätzlichen Schulraumbedarf im Gebiet Hochbord; zum Preis von 7,6 Mio.**

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 17. September 2020, gestützt Art. 30, Ziff. 6, der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005

b e s c h l i e s s t :

1. Den freihändigen Erwerb der STWEG Einheiten Turm D und E jeweils EG und 1.OG der Hochbord Immobilien AG, Three Point, Dübendorf, als reine Büro- und Gewerbeflächen zum Preis von 7,6 Mio., zu genehmigen.
 2. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.
-



WEISUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	2
2	Erwägungen	3
2.1	Abhängigkeiten	3
2.2	Ablauf	3
3	Finanzierung	4
4	Dringlichkeit	5
5	Konsequenzen einer Ablehnung: sachlich, politisch, finanziell	5
6	Begründung der beantragten Lösung	5
7	Anlagekosten	6
8	Bewirtschaftung	6
9	Antrag	6
	Aktenverzeichnis	9

1 Ausgangslage

Die Schulraumplanung der Primarschule hält fest, dass sich gestützt auf die errechneten Schülerprognosen die Anzahl der Schulklassen stark erhöhen wird. Ungefähr die Hälfte des gesamten Wachstums wird im Gebiet Hochbord erwartet. Die Schülerprognose in der Prognoseeinheit Hochbord weist für das Schuljahr 2027/2028 den Bedarf von 4 Kindergärten und 12 Primarschulklassen aus. Dieser reduziert sich aber in der Folge wieder auf 2-3 Kindergärten und 9 Primarschulklassen. Die Schulraumplanung empfiehlt für das Entwicklungskonzept von 2 Kindergärten und 6 Primarschulklassen auszugehen und als Erweiterungspotential 3 Kindergärten und 9 Primarschulklassen zu planen.

Für die Kindergärten werden beim Projekt Stettbach Mitte Räumlichkeiten gemietet. Der Kreditantrag an den Gemeinderat wurde vom Stadtrat am 26. März 2020 (SRB 20-121) an den Gemeinderat überwiesen.

Beim Projekt Three Point besteht aktuell die Möglichkeit, die beiden ersten Stockwerke der Gebäude D und E, insgesamt 4 Stockwerkeinheiten zu kaufen. Die Fläche dieser Stockwerkeinheiten kann für eine Schulanlage von 6 Primarschulklassen und einer Bibliothek genutzt werden. Da die genannten Stockwerkeinheiten jetzt gesichert werden müssen, besteht eine hohe zeitliche Dringlichkeit. Aus diesem Grund sollen die Stockwerkeinheiten in einem ersten Schritt als (vermietbare) Büro- und Gewerberäumlichkeiten gekauft und im Finanzvermögen geführt werden, wozu ein Beschluss des Gemeinderats genügt. In einem zweiten Schritt sollen die 4 Stockwerkeinheiten vom Finanzvermögen (Büro/Gewerbe) ins Verwaltungsvermögen (Schule) überführt werden.



Im Sinne der Transparenz soll das Gesamtprojekt mit den einzelnen Vorgehensschritten und Teilprojekten nachfolgend aufgezeigt werden:

An der Stadtratssitzung vom 5. Dezember 2019 (SRB-Nr. 19-460) hat der Stadtrat der Aufnahme von Kaufverhandlungen für neuen Schulraum im Projekt Three Point zugestimmt und diese an den Finanzvorstand delegiert. Entsprechende Gespräche haben bereits stattgefunden.

Die Realisierung einer Schule im Hochbord ist vorzugsweise an den Bau einer Turnhalle in der Nähe gekoppelt, welche ebenfalls auf dem Grundstück des Projekts Three Point realisiert werden könnte. Da diverse Abklärungen nötig sind, die zusammen mit den Kaufverhandlungen koordiniert werden müssen, wurde die Stabstelle Stadtplanung beauftragt, die Gesamtkoordination zu übernehmen. Der Stadtrat hat mit SRB 20-102 vom 12. März 2020 den Projektbeschrieb mit der Organisation, den zu klärenden Fragen und dem weiteren Vorgehen zur Kenntnis genommen, dem Vorgehen zugestimmt, für das Projekt Schulraumbedarf Three Point eine Projektorganisation eingesetzt und die Projektgruppe beauftragt, die nötigen Schritte zur Wahrnehmung ihres Auftrages umgehend einzuleiten.

2 Erwägungen

Das definierte Gesamtziel beinhaltet, im Projekt Three Point einerseits Schulräumlichkeiten für 6 Primarschulklassen zu schaffen und andererseits im Gebiet Hochbord auf dem Grundstück des Projekts Three Point eine Turnhalle für die obligatorischen wöchentlichen Sportstunden zu bauen. Das Gesamtziel (Schule und Turnhalle) soll als Ganzes umgesetzt werden. Die Nutzung der 4 Stockwerkeinheiten als Schulräumlichkeiten für 6 Primarschulklassen wird aber auch angestrebt, falls die ebenfalls geplante Turnhalle nicht realisiert werden kann.

2.1 Abhängigkeiten

Insgesamt besteht die Absicht, im Hochbord – wie in den übrigen Quartieren – auf Primarschulstufe die erforderlichen Nutzungen anbieten zu können. Ein Kindergartenangebot mit Betreuung hat sich als besonders dringlich und in jedem Fall sinnvoll erwiesen, weshalb der entsprechende Kreditantrag für die Miete dieser Räumlichkeiten (SRB 20-121 bzw. GR-Geschäfts-Nr. 28/2020) unabhängig vom Angebot für die Primarschulklassen dem Gemeinderat bereits vorgängig vorgelegt werden konnte. Für das Angebot für die Primarschule ist es sinnvoll, wenn in genügender räumlicher Nähe auch eine Turnhalle realisiert werden kann, ansonsten wäre der Primarschulbetrieb nicht optimal durchführbar. Da jedoch die Realisierung einer Turnhalle in der Nähe der möglichen Schulräumlichkeiten beim Three Point planungsrechtlich die grösste Herausforderung darstellt und daher noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird sowie grundsätzlich aus diversen Gründen auch noch scheitern kann, sind die verschiedenen Themen zwar koordiniert, aber getrennt weiterzuverfolgen. Es ergibt sich daher grob folgender Ablauf:

2.2 Ablauf

1. Erwerb Stockwerkeigentum Gewerbe

In der ersten Phase gilt es die Verhandlungen durchzuführen und die Stockwerkeinheiten als Gewerberäume freihändig zu erwerben. Dieser Kauf untersteht der abschliessenden Kompetenz des Gemeinderates. Es sollen in einem ersten Schritt durch den Finanzvorstand die Flächen des EG und des 1. OG der Türme D und E als reine Büro- und Gewerbeflächen im Ausbaustandard gemäss Baubeschrieb, einschliesslich des Nutzungsrechts der dazugehörigen Umgebung, erworben werden.



2. Bereitstellung Schulraum

In der zweiten Phase ist die Umnutzung des Gewerbeteils als Schulhaus geplant. Die Nutzung als Schulraum ist gemäss Gestaltungsplan zulässig – erfordert aber eine Umnutzungsbewilligung, welche im Grundsatz geklärt und gemäss Vorabklärungen beim Hochbauamt bewilligungsfähig ist. In den Gestaltungsplanbestimmungen sind jedenfalls öffentliche Nutzungen explizit zugelassen (Art. 6 Abs. 1 GPV).

Für die Bauherrschaft ist es wichtig, dass sie durch die verschiedenen Abklärungen bzw. Subprojekte keine Zeitverzögerung erfährt. Um den Bau nicht zu verzögern, kann die Nutzung der Erdgeschosse weiterhin im Sinne des bereits bewilligten Projekts als Gewerbenutzung verbleiben und zu einem späteren Zeitpunkt die Bewilligung für die angepasste Umgebung und die Nutzungsänderung beantragt werden. Dies bietet die Möglichkeit, dass die diesbezüglichen Anpassungen erst vorgenommen werden müssen, wenn der Kredit für den erforderlichen Erwerb und Umbau bewilligt sind. Ferner muss keine vorsorgliche Baueingabe für die Projektänderung erfolgen, welche man schlimmstenfalls – im Falle einer Ablehnung des Kredits – wieder rückgängig machen müsste.

Zusätzlich muss die Primarschule dem Gemeinderat einen Kreditantrag für die Projektänderung und Kosten der Umnutzung inkl. Schulmobiliar für die Schulnutzung vorlegen, welcher einerseits den Innenausbau und die Ausstattung der Schulräume und anderseits Projektanpassungen und Ausstattungen im Aussenraum umfasst.

Im Rahmen dieser Umnutzung gilt es auch das Aktivum des Gewerbestockwerkeigentums zu reklassifizieren und vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen zu überführen, was einen entsprechenden Kredit erfordert.

3. Bereitstellung Turnhalle

Für den Bau der Einfachturnhalle war in einem ersten Schritt die Machbarkeit nachzuweisen. Die planungs- und baurechtliche Abklärungen haben ergeben, dass die Realisierung einer Einfachturnhalle auf dem Grundstück des Projekts Three Point ohne Einschränkungen aufgrund der Hochspannungsleitung möglich ist. Der Gestaltungsplan ist jedoch anzupassen. Da die zulässige Ausnützung bereits mit dem Projekt Three Point praktisch vollständig konsumiert wurde, muss diese durch eine Gestaltungsplananpassung erhöht werden, zudem sind zusätzliche Mantellinien für die Turnhalle festzulegen, da die Anzahl Hauptgebäude bereits ausgeschöpft worden ist. Für die Anpassung des Gestaltungsplans ist eine Zustimmung des Gemeinderates notwendig, da eine Erhöhung über das gemäss Bau- und Zonenordnung erlaubte Mass hinaus erforderlich ist. Da die Machbarkeit einer Turnhalle nachgewiesen werden konnte, ist nun der Gestaltungsplan anzupassen und anschliessend kann unter Federführung der Primarschule der Bau der Turnhalle erfolgen.

Der Grundeigentümer hat seine Zustimmung signalisiert, der Stadt Dübendorf auf dem Grundstück des Projekts Three Point die für den Bau der Turnhalle erforderliche Fläche zur Verfügung zu stellen. Die rechtlichen Details (Kauf, Baurecht oder dauerhaftes Nutzungsrecht) müssen aber noch geklärt werden.

3 Finanzierung

Liquidität für den Erwerb ist vorhanden. Die vier Stockwerkeinheiten werden dem Finanzvermögen zugeführt und mit der Kaufpreissumme bilanziert. Mit einer separaten Entscheidung wird zu einem gegebenen Zeitpunkt über die Reklassifizierung in das Verwaltungsvermögen sowie über die weiteren



Projektschritte entschieden. Falls die zuständigen Behörden der zu einem späteren Zeitpunkt geplanten Reklassifizierung in das Verwaltungsvermögen nicht zustimmen, verbleiben die vier Stockwerkeinheiten im Finanzvermögen und werden für Büro- oder Gewerbenutzung vermietet.

4 Dringlichkeit

Sachlich besteht seitens der Verkäuferin Hochbord Immobilien AG, Three Point, Dübendorf eine Vollzugsdringlichkeit, da die Verkäuferin mit dem Bau beginnt und die Flächen rasch verkaufen möchte und bei einem Nein Dübendorf Dritte angehen muss.

Politisch besteht in dem Sinne eine Dringlichkeit, als ein abschliessender Entscheid über eine Zustimmung oder Ablehnung des Erwerbes möglichst zeitnah getroffen werden muss. Des Weiteren ist der Schulraumbedarf im Gebiet Hochbord unbestritten. Mit der Realisierung im Projekt Three Point, kann relativ zeitnah der Schulbetrieb im Gebiet Hochbord aufgenommen werden und so der Bedarf an temporärem Schulraum reduziert werden.

5 Konsequenzen einer Ablehnung: sachlich, politisch, finanziell

Lehnt das Parlament diesen Kredit ab, werden die Kaufsverhandlungen hinfällig und auch die weiteren Projektschritte können nicht realisiert werden. Das Gesamtziel kann nicht erreicht werden.

Lehnt der Souverän den Folgekredit für den Umbau in eine Schulnutzung und die Reklassifizierung der Anlage vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen ab, verbleibt der Gewerbebau auch zukünftig im Finanzvermögen und wird als solcher vermarktet. Zudem werden damit die Anpassung des Gestaltungsplan sowie der Bau einer Turnhalle hinfällig, da diese zentralen Bestandteile des Gesamtkonzeptes bilden.

Genehmigt der Souverän den Umbau in eine Schulnutzung und die Reklassifizierung der Anlage vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen, wird jedoch in der Folge der Kredit der Turnhalle abgelehnt, ist für die Situation Turnen eine andere Lösung zu suchen bzw. auf andere Hallen auszuweichen. Der Schulraum würde grundsätzlich auch ohne Turnhalle funktionieren und umgesetzt werden.

6 Begründung der beantragten Lösung

Der Erwerb der STWEG Einheiten Turm D und E jeweils EG und 1.OG der Hochbord Immobilien AG, Three Point, Dübendorf ebnet den Weg um den benötigten Schulraumbedarf im Hochbord nachhaltig zu decken. Dies insbesondere auch unter Berücksichtigung, dass die Schülerprognosen aufzeigen, dass die Hälfte des gesamten Wachstums im Gebiet Hochbord erwartet wird. Auch kostenseitig ist dies eine optimale Lösung.



7 Anlagekosten

1. Anlagekosten Gewerbebau

D.0001 mit 382 m ² Wertquote 408/100'000; Kostenverteil- schlüssel 913/100'000; Kostenverteilschlüssel Lift 59/10'000	Fr.	1'750'000.00
D.1001 mit 469 m ² Wertquote 478/100'000; Kostenverteil- schlüssel 1'059/100'000; Kostenverteilschlüssel Lift 100/10'000	Fr.	2'050'000.00
E.0001 mit 382 m ² 1'750'000 Wertquote 408/100'000; Kos- tenverteilschlüssel 912/100'000; Kostenverteilschlüssel Lift 59/10'000	Fr.	1'750'000.00
E.1001 mit 469 m ² Wertquote 478/100'000; Kostenverteil- schlüssel 1'059/100'000; Kostenverteilschlüssel Lift 100/10'000	Fr.	2'050'000.00
Totalkosten	inkl. MwSt.	Fr. 7'600'000.00

Es handelt sich um eine Anlage ins Finanzvermögen.

8 Bewirtschaftung

Nach dem Erwerb werden die Stockwerkeinheiten ins Portfolio der Finanz- und Controllingdienste integriert und durch diese bewirtschaftet. Sollte die geplante Umnutzung in Schulraum mit der gleichzeitigen Reklassifizierung ins Verwaltungsvermögen nicht reüssiert werden können, so verbleiben die Stockwerkeinheiten auch weiterhin im Portfolio der Finanz- und Controllingdienste.

9 Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Den freihändigen Erwerb der STWEG Einheiten Turm D und E jeweils EG und 1.OG der Hochbord Immobilien AG, Three Point, Dübendorf, als reine Büro- und Gewerbeflächen zum Preis von 7,6 Mio., zu genehmigen.
2. Diese Weisung bleibt bis zum Zeitpunkt der gemeinsamen Kommunikation (geplant bis Ende Oktober) Eigentümerschaft Three Point, Stadtrat und Primarschulpflege vertraulich und ist bis dahin nicht öffentlich.



Dübendorf, 17. September 2020

Stadtrat Dübendorf

André Ingold
Stadtpräsident

Martin Kunz
Stadtschreiber



GR Geschäfts-Nr. 82/2020

**Genehmigung Kauf STWEG Einheiten der Hochbord Immobilien AG; Projekt Three Point;
für zusätzlichen Schulraumbedarf im Gebiet Hochbord; zum Preis von 7,6 Mio.**

Wir beantragen Zustimmung.

8600 Dübendorf, Datum

Kommission für Schulgeschäfte

Paul Steiner
Präsident

Edith Bohli
Sekretärin

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf, Datum

Gemeinderat Dübendorf

Flavia Sutter
Präsidentin

Edith Bohli
Sekretärin

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des
Bezirksrates Uster
vom Datum



Aktenverzeichnis

GR Geschäft-Nr. 82/2020

**Genehmigung Kauf STWEG Einheiten der Hochbord Immobilien AG; Projekt Three Point;
für zusätzlichen Schulraumbedarf im Gebiet Hochbord; zum Preis von 7,6 Mio.**

1. Weisung vom 17.09.2020 (zweifach)
2. Stadtratsbeschluss Nr. 20-386 vom 17.09.2020
3. Stadtratsbeschluss Nr. 20-350 vom 03.09.2020
4. Entwurf Kaufvertrag noch in Ausarbeitung und wird nachgeliefert