



Medienmitteilung des Stadtrates



Städtisches Grundstück „Hoffnig“ beim Bahnhof Stettbach - Arealentwicklung und Grundstückrealisierung im Baurecht

Nach Rechtskrafterlangung des Quartierplanes „Hochbord“ hat der Stadtrat entschieden, die Entwicklung des städtischen Grundstückes „Hoffnig“ am Bahnhof Stettbach aktiv an die Hand zu nehmen. Im Rahmen eines zweistufigen selektiven Vergabeverfahrens sowie den anschließenden vertieften und detaillierten Vertragsverhandlungen mit den ausgewählten Investoren konnten die erforderlichen Vertragswerke erarbeitet und am 4. Juli 2014 öffentlich beurkundet werden. Damit erfolgte der „Startschuss“ für die eigentliche Entwicklung des Grundstückes der Stadt Dübendorf. Um dem politischen Entscheidungsprozess gerecht zu werden, erfolgte der Abschluss der Vertragswerke unter aufschiebenden Bedingungen. Ein grundbuchrechtlicher Vertragsvollzug kann erst erfolgen, wenn auch eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt.

Mit der Entwicklung des städtischen Grundstückes „Hoffnig“ beim Bahnhof Stettbach, setzt der Stadtrat ein wichtiges Legislaturziel um. Das Grundstück Kat. Nr. 17396 misst nach dem Vollzug einer notwendigen Mutation total 17'333 m² und befindet sich in der Zentrumszone Z4 mit einer Baumassenziffer 7. Für die Realisierung dieses Grundstückes ist ein Gestaltungsplan erforderlich.



17'333 m²; Zentrumszone Z4; BMZ 7.0; Gestaltungsplan erforderlich



Verfahren / Wahl der Vertragspartner

Im Rahmen eines selektiven Vergabeverfahrens erfolgte am 29. Oktober 2012 die Ausschreibung. Der Stadtrat hat dabei festgelegt, dass

- das Grundstück im Baurecht zu realisieren sei;
- als Option aber auch ein Verkauf möglich sein könnte;
- die gültige Bau- und Zonenordnung als Basis zu dienen hat;
- nicht ausgeschlossen wird, dass unter gegebenen Umständen die planerischen Rahmenbedingungen mit Zustimmung des Gemeinderates geändert werden können.

Fristgerecht gingen total 19 Angebote ein. Nach etappierten und eingehenden Prüfungen verblieben drei sehr gute Angebote auf vergleichbarem Niveau. In direkten Gesprächen wurden diese Angebote vertieft und bereinigt. Aufgrund der besten Erfüllung der Vergabekriterien hat sich der Stadtrat entschieden, mit den ein gemeinsames Angebot einreichenden **Senn Resources AG** aus St. Gallen sowie der **Immobilien-Anlagestiftung Turidomus** aus Zürich die Vertragsverhandlungen aufzunehmen. Zwischenzeitlich konnten die erforderlichen Vertragswerke gemeinsam erarbeitet, durch das Notariat vorgeprüft und danach durch den Stadtrat zur öffentlichen Beurkundung frei gegeben werden.

Vertragswerke

Vorvertrag zum Abschluss von Baurechtsverträgen

Da beim derzeitigen Planungsstand die Baurechtssperimeter der jeweiligen Baurechte noch nicht abschliessend definiert werden können, wurde ein verbindlicher Vorvertrag, welcher gleichzeitig auch zum Abschluss von inhaltlich bereits klar definierten Baurechten verpflichtet, abgeschlossen.

Projektentwicklungsvertrag

Für die Entwicklung des gesamten Grundstückes wurde mit Senn Resources AG ein Projektentwicklungsvertrag mit Erfüllungsgarantie und Entschädigungshaftung abgeschlossen. Mit diesem Vertrag regeln Stadt und Baurechtsnehmer die weitere Zusammenarbeit im Rahmen der Projektentwicklung bis zur Vorlage der rechtskräftigen Baubewilligungen für die geplanten Bauvorhaben der beiden Baurechtsnehmer. Dabei sind nicht nur die Ergebnisse der einzelnen Planungsschritte zur Genehmigung zu unterbreiten, sondern es ist der Stadt sowie Turidomus je die Gelegenheit gegeben, an den Besprechungen mit den jeweils beauftragten Planern teilzunehmen.

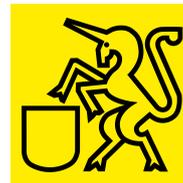
Baurechtsverträge

Es ist vorgesehen, das für 60 Jahre zu gewährende Baurecht in zwei Baurechtsverträge bzw. Baurechtsflächen aufzuteilen, wobei die Senn Resources AG (als Zwischeninvestor) ca. 40 % und die Immobilien-Anlagestiftung Turidomus (als Endinvestor) ca. 60 % der Grundstücksfläche beanspruchen werden.

Wichtige Eckwerte aus den Baurechtsverträgen

Öffentliche Fuss- und beschränkte Fahrwegrechte sind gewährleistet

Mit dem Abschluss von entsprechenden Grunddienstbarkeiten werden die Erstellung, die Nutzung, der Betrieb sowie Unterhalt der Verbindungen über den Sagentobelbach-/Chästrägerweg aber auch die Verbindung zwischen der ÖV-Plattform Stettbach und dem Weg „Am Stadtrand“ verbindlich geregelt.



Anschluss an Fernwärmenetz / Gasverbund etc.

Die Baurechtsnehmer verpflichten sich, bei einer ihnen gebotenen verbindlichen und bis zum Baubeginn umsetzbaren Möglichkeit, die Baurechtsbauten an ein solches Fernwärmenetz anzuschliessen und mit der Betreiberin entsprechende Vereinbarungen zu treffen.

Altlasten

Die Baurechtsnehmer haben davon Kenntnis, dass das Grundstück mit einem kleinen Flächenanteil im Kataster der belasteten Standorte verzeichnet ist. Die Kostentragung für die Sanierung allfälliger Altlasten im Sinne der Altlasten-Verordnung wurde vertraglich festgelegt.

Realisierung Anschluss zur ÖV-Plattform Stettbach

Die Baurechtsnehmer verpflichten sich, die zum Anschluss des Grundstückes an die ÖV-Plattform Ost erforderlichen baulichen Massnahmen im Baurechtsperimeter auszuführen. Diese Massnahmen haben in enger Absprache mit der Baurechtgeberin Stadt zu erfolgen.

P+R Anlage

Nach der durch den Regierungsrat erfolgten Ablehnung der Wiedererwägung des Entscheids der Baudirektion zu der P+R-Anlage beim Bahnhof Stettbach, wurde der Baurechtspartner Senn Resources AG verpflichtet, in seinem Baurechtsperimeter eine P+R-Anlage mit Abstellplätzen für 95 Fahrzeuge zu erstellen und zu betreiben (bzw. durch einen Dritten) betreiben zu lassen.

Terrainuntersuchungen

Im Anschluss an die öffentliche Beurkundung steht es den Baurechtsnehmern frei, nach Absprache mit der Baurechtgeberin Terrainuntersuchungen vorzunehmen bzw. vornehmen zu lassen.

Erfüllungsvorbehalte

Die Baurechtsverträge stehen unter klar festgelegten und kumulativ zu erfüllenden Bedingungen.

Bei Fragen stehen Ihnen zur Verfügung:

- Lothar Ziörjen, Stadtpräsident, Tel. 044 821 37 94, Mail lothar.zioerjen@stadtpraesident.ch
- Martin Bäumle, Finanzvorstand, Tel. 079 358 14 85, Mail martin.baeumle@parl.ch

Dübendorf, 9. Juli 2014