



22-343 B3.5.3

Dringliche Interpellation Lukas Schanz (SVP/EDU) und 11 Mitunterzeichnende «Ausschreibung Baurechtsvergabe Entwicklungsareal «Leepünt» Dübendorf»

Ausgangslage

Gemeinderat Lukas Schanz (SVP/EDU) reichte zusammen mit 11 Mitunterzeichnenden am 16. Mai 2022 nachfolgende Interpellation beim Ratssekretariat ein:

"Dringliche Interpellation Ausschreibung Baurechtsvergabe Entwicklungsareal "Leepünt" Dübendorf"

Sehr geehrter Herr Gemeinderatspräsident

Am 7. September 2021 hat die Abteilung Finanz- und Controllingdienste die Baurechtsvergabe des Entwicklungsareals «Leepünt» ausgeschrieben. Hierbei hat die Stadt Dübendorf, als Eigentümerin eines Grundstücks von 14'525 Quadratmetern im Zentrum von Dübendorf, eine private, geeignete und erfahrene Bauträgerschaft gesucht. Als Verfahrensart wurde das selektive Verfahren mit maximal drei Teilnehmern ausgewählt und eine Quote von 30-50% der Nettowohnfläche, die zur Kostenmiete angeboten werden soll, vorausgesetzt.

Das selektive Verfahren gemäss Art. 19 Abs. 3 des Bundesgesetzes über das öffentliche Beschaffungswesen verlangt, dass wenn möglich mindestens drei Anbietende zum Angebot zugelassen werden.

Eine Baugenossenschaft hat nach der Ausschreibung termingerecht einen Antrag auf Teilnahme gestellt. Diese Baugenossenschaft (Handwerker-Baugenossenschaft nicht von der öffentlichen Hand subventioniert) bot an, sämtliche Wohnungen zur Kostenmiete zu vermieten. Ein Grund für die Ablehnung dieses Gesuchs war die höhere Quote der Wohnungen, die zur Kostenmiete angeboten worden wären, als dies gefordert ist.

Gemäss Art. 1a der Gemeindeordnung der Stadt Dübendorf setzt sich die Gemeinde für die Schaffung von preisgünstigen Wohnungen nach dem Kostenmiete-Prinzip ein und auch gemäss Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung sollen private dazu verpflichtet werden, preisgünstige Wohnungen zu bauen (vgl. Stadtratsbeschluss 21-453, S 6). Die SVP lehnt dies ab, fragt sich aber verwundert, weshalb der Stadtrat die Kostenmiete verhindert, wenn diese freiwillig angeboten wird.

Fragen

Im Zusammenhang mit dieser Interpellation ersuchen wir den Stadtrat um Beantwortung der folgenden Fragen:

- Weshalb hat der Stadtrat bei einem derart wichtigen Projekt die Anzahl der Teilnehmenden an der Ausschreibung auf das gesetzliche Minimum von drei Teilnehmenden beschränkt?
- Wäre mit einer höheren Anzahl der Teilnehmenden ein höherer Baurechtszins zu erzielen? |
- Ist der Stadtrat nicht der Meinung, dass das selektive Verfahren dazu da ist, unbrauchbare Angebote in einem ersten Schritt auszusortieren und mit jenen Teilnehmern weiterzufahren, die in einem nächsten Schritt ihre Ideen präsentieren können?



- Weshalb schränkt der Stadtrat den Anteil der Wohnungen ein, die freiwillig zur Kostenmiete abgegeben werden sollen und schliesst somit Genossenschaften, die zur Kostenmiete verpflichtet sind, von Anfang an aus diesem Verfahren aus?
- Kann das Verfahren abgebrochen und neu ausgeschrieben werden? Falls ja, ist der Stadtrat dazu bereit?

Das Gemeinderatssekretariat hat die dringliche Interpellation am 16. Mai 2022 dem Stadtrat zur Beantwortung überwiesen. Der Stadtrat hat die dringliche Interpellation gestützt auf Art. 51 der Geschäftsordnung des Gemeinderates Dübendorf innert 2 Monaten nach der Überweisung durch das Gemeinderatssekretariat an den Stadtrat, d.h. bis spätestens am 16. Juli 2022, schriftlich zu beantworten.

Erwägungen

Der Stadtrat hat dringliche Interpellationen, gestützt auf Art. 51 der Geschäftsordnung des Gemeinderates Dübendorf, innert zwei Monaten, d.h. im vorliegenden Fall bis spätestens 16. Juli 2022 schriftlich zu beantworten.

Beschluss

Die Interpellation von Lukas Schanz (SVP/EDU) soll wie folgt beantwortet werden:

Frage 1: Weshalb hat der Stadtrat bei einem derart wichtigen Projekt die Anzahl der Teilnehmenden an der Ausschreibung auf das gesetzliche Minimum von drei Teilnehmenden beschränkt?

Das Verfahren untersteht weder dem öffentlichen Beschaffungswesen noch Vorgaben von einschlägigen Normen und Ordnungen. Die Stadt Dübendorf führt dieses Verfahren freiwillig aus Eigeninitiative und aufgrund der positiven Erfahrungen bei anderen Arealentwicklungen durch. Für eine zusätzliche Vertiefung der Ansätze werden in einem Zwischenschritt die ausgewählten Teams entschädigt. Auch aus Sicht der Kosten für die Stadt in diesem Prozess war eine Vorauswahl der Teams sinnvoll und notwendig. Alle Teilnehmer waren über den Prozess des Vorgehens informiert. Ziel ist es, mit diesem Prozess für die Zentrumsentwicklung «Leepünt» den geeignetsten Partner und langfristigen Baurechtsnehmer zu finden.

Mit der öffentlichen Ausschreibung und der anschliessenden Auswahl der drei für die Aufgabenstellung geeignetsten Teams wurden die potenziellen Partner für die Entwicklung einer zeitgemässen und innovativen Bebauung auf dem Areal mit dem erforderlichen Know-how ausgewählt. Die ausgewählten Teams überzeugten mit den eingereichten Referenzen, ihrer Erfahrung und Innovationskraft am meisten. Es ist darauf hinzuweisen, dass die architektonische Umsetzung des Überbauungskonzeptes/Nutzungsidee im Detail nachgelagert mit separaten Konkurrenzverfahren erfolgen wird. An diesem oder diesen werden wiederum mehrere Teams zugelassen.



Frage 2: Wäre mit einer höheren Anzahl der Teilnehmenden ein höherer Baurechtszins zu erzielen?

Die Offerten werden gemäss verschiedener Kriterien gesamthaft beurteilt. Dabei ist für den Entscheid die Höhe des Baurechtszinses wichtig, aber nicht das einzige Kriterium. Ein hoher Baurechtszins allein reicht hingegen nicht, um den Vergabeprozess zu gewinnen. Dafür benötigt es insbesondere ein überzeugendes Konzept bzw. eine starke Vision, welche an diesem wichtigen und sensiblen Standort auch die Dübendorfer Bevölkerung überzeugt. Diese Vorgaben sind im bisherigen Prozess und auch im Rahmen der Workshops mit Beteiligung der Stakeholder entwickelt worden. Ziel ist es, die geeignetste Bebauung mit einem fairen, marktgerechten Baurechtszins zu evaluieren. Es ist nicht zu erwarten, dass mehr Teilnehmende automatisch zu einem höheren Baurechtszins führen könnten. Vielmehr sind dazu auch die Vorgaben der Stadt entscheidend.

Frage 3: Ist der Stadtrat nicht der Meinung, dass das selektive Verfahren dazu da ist, unbrauchbare Angebote in einem ersten Schritt auszusortieren und mit jenen Teilnehmern weiterzufahren, die in einem nächsten Schritt ihre Ideen präsentieren können?

Dies wäre bei einer Ausschreibung nach Submissionsrecht wohl richtig. Hingegen handelt es sich hier wie ausgeführt um einen freiwilligen Prozess und es wäre auch eine Direktvergabe an einen Partner in einer Runde denkbar gewesen. Aufgrund der Komplexität der Aufgabenstellung, dem damit verbundenen grossen Aufwand für die teilnehmenden Teams und der Kosten für die Stadt, hat der Stadtrat deshalb entschieden, bereits im Rahmen der Präqualifikation eine klare Selektion vorzunehmen.

Frage 4: Weshalb schränkt der Stadtrat den Anteil der Wohnungen ein, die freiwillig zur Kostermiete abgegeben werden sollen und schliesst somit Genossenschaften die zur Kostermiete verpflichtet sind, von Anfang an aus diesem Verfahren aus?

Auf dem Gesamtgrundstück wird ein Nutzungsdurchmischtes, belebtes Mehrgenerationenareal mit einer Vorreiterrolle im Bereich der Nachhaltigkeit angestrebt. Damit wurde niemand und damit auch Genossenschaften nicht aus dem Verfahren ausgeschlossen. Der Stadtrat hat jedoch bereits im Rahmen der Ausschreibung den geplanten Mix aus Kostermieten und Marktmieten vorgegeben, der im Lauf des Prozesses als Grundlage erarbeitet wurde. Damit waren die Teams gefordert, allenfalls mit anderen Akteuren zusammenzuarbeiten und damit ggf. neue Wege zu beschreiten. In jedem ausgewählten Team sind Genossenschaften, Stiftungen oder Organisationen vertreten, welche Kostermieten bzw. Wohnraum zu fairen Preisen anbieten.

Frage 5: Kann das Verfahren abgebrochen und neu ausgeschrieben werden? Falls ja, ist der Stadtrat dazu bereit?

Gemäss den allgemeinen Bestimmungen der Ausschreibungsdokumente (Punkt 4.2) könnte der Prozess jederzeit und ohne Angaben von Gründen beendet werden. In diesem Fall wären zum aktuellen Zeitpunkt den teilnehmenden Teams mindestens die in Aussicht gestellte pauschale Entschädigung von Fr. 35'000.00 pro Teilnehmer auszubehalten.



Der Stadtrat ist aber überzeugt davon, mit diesem im Grundsatz bereits mehrfach erfolgreich durchgeführten – hier aber noch mit einem Zwischenschritt ergänzten - Verfahren und dem entsprechenden Begleitprozess den richtigen Weg eingeschlagen zu haben. Der Stadtrat sieht daher keinen Grund, das Verfahren abzubrechen. Der Stadtrat ist zudem überzeugt, für den Zwischenschritt die geeignetsten Teams für die Aufgabenstellung ausgewählt zu haben.

Kommunikation

1. Dieser Beschluss ist öffentlich.
2. Die öffentliche Kommunikation erfolgt mit: Stadtratsbulletin
3. Kurztext für Stadtratsbulletin: Am 16. Mai 2022 wurde dem Stadtrat von Lukas Schanz (SVP/EDU) und 11 Mitunterzeichnende eine dringliche Interpellation betreffend «Ausschreibung der Baurechtsvergabe Entwicklungsareal «Leepünt» Dübendorf» eingereicht. Der Stadtrat beantwortet die dringliche Interpellation fristgerecht zuhanden des Gemeinderats.
4. Auskunftsperson bei Medienanfragen: Martin Bäumle, Finanzvorstand

Mitteilung durch Protokollauszug

- Gemeinderat Lukas Schanz (per E-Mail)
- Gemeinderatssekretariat – z.H. des Gemeinderates
- Leiterin Finanz- und Controllingdienste
- Leiter Behördendienste
- Akten

Stadtrat Dübendorf

André Ingold
Stadtpräsident

Stefan Woodtli
Stadtschreiber a. i.