

Juwel «Hoffnig» wird im Baurecht abgegeben

DÜBENDORF Die städtische Landparzelle beim Bahnhof Stettbach wird von der Stadt Dübendorf als Juwel bezeichnet. Zwei Investoren haben nun den Zuschlag erhalten, das Areal im Baurecht zu entwickeln.

«Einfach verscherbeln war keine Option», erklärte Finanzvorstand Martin Bäumle (GLP). Er meinte damit die städtische Landparzelle «Hoffnig» zwischen Bahnhof Stettbach und dem Bürogebäude der Helsana Versicherung. Mit einer Fläche von gut 17300 Quadratmetern lässt sich etwas anfangen. Das Gelände ist gut erschlossen, und mit dem Bahnhof Stettbach in der Nachbarschaft ist eine hohe Personenfrequenz garantiert. Dazu ist das ganze Gebiet Hochbord einem rasanten Wandel unterworfen. Waren vor wenigen Jahren einige Bauten zwischen den landwirtschaftlich genutzten Flächen auszumachen, wird derzeit kräftig geplant, wenn nicht schon gebaut. Unter anderem soll ein 97 Meter hohes Hochhaus entstehen.

Der Druck auf die Stadt, die Parzelle «Hoffnig» zu nutzen, stieg. «Wir wollten die Entwicklung des Gebiets aktiv angehen und damit auch gleich ein Legislaturziel erreichen», sagte Lothar Ziörjen anlässlich der

gestrigen Medienorientierung. Und dieses aktive Herangehen zeitigt nun Resultate. Bei der Stadt hat man entschieden, das Land im Baurecht mit einer Vertragsdauer von 60 Jahren, mit der Möglichkeit auf Verlängerung, abzugeben.

Baurecht statt Verkauf

Damit der richtige Investor gefunden werden konnte, wurde ein mehrstufiges Auswahlverfahren lanciert. Die Stadt legte dabei ein Augenmerk auf den zukünftigen Partner. «Wir suchten jemanden mit guten Referenzen und jemanden, der uns persönlich überzeugt», so Bäumle. Die Bonität sei ebenfalls geprüft worden, damit die langjährige Partnerschaft auch wirklich zum Tragen komme.

Weiter hatten die Bewerber mit einem qualitativ hohen städtebaulichen Konzept zu brillieren. «Nicht zuletzt ging es uns um die Wirtschaftlichkeit.» Das Grundstück soll in den kommenden Jahren stetig Geld in die Stadtkasse spülen. «Das

Baurecht hat vom Schrecken der «sozialistischen Idee» verloren», zeigte sich Bäumle vom eingeschlagenen Weg überzeugt.

Auf die Ausschreibung gingen 19 Bewerbungen ein, von denen 13 in die zweite Runde kamen. 9 waren auf einem vergleichbaren Niveau. Mit 3 Bewerbern wurden schliesslich konkrete Gespräche geführt.

«Aufgrund der besten Erfüllung der Vergabekriterien hat sich der Stadtrat entschieden, mit dem ein gemeinsames Angebot einreichenden Senn Resources AG aus St.Gallen sowie der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus aus Zürich die Vertragsverhandlungen aufzunehmen», schreibt der Stadtrat in seiner Medienmitteilung. Aus diesen Vertragsverhandlungen sind zwischenzeitlich Vorverträge geworden, und die Planer machen sich nun ans Werk.

Einkaufen und wohnen

Mit den beiden Investoren wurden je separate Baurechtsverträge unterzeichnet. Senn Resources AG wurden dabei die 40 Prozent der Parzelle zugeschlagen, die näher der Zürichstrasse liegen. Heute ist dort die provisorische Park-and-ride-

«Das Baurecht hat vom Schrecken der «sozialistischen Idee» verloren.»

*Martin Bäumle,
Finanzvorstand Dübendorf*

Anlage untergebracht. «Wir waren ursprünglich der Meinung, dass die Parkierungsanlage einmal auf die andere Strassenseite verlegt werden sollte», erklärte Lothar Ziörjen. Aber das habe sich als Ungenauigkeit in der

Richtplanung herausgestellt. In der Zwischenzeit sei klar, dass die Parkierung auf dem Gelände der Stadt Dübendorf bleibe. «Wir werden diese gern in unser Projekt integrieren», sagte Johannes Senn. Er plant, nebst der Integration der bestehenden Park-and-Ride-Anlage, im Erdgeschoss Gastro- und Retailbetriebe anzusiedeln. In den oberen Geschossen ist ein Hotel oder ein hotelähnlicher Betrieb angedacht. «Wir können uns beispielsweise bewirtschaftetes Wohnen vorstellen.» Sie würden in den kommenden Jahren den Markt und die Möglichkeiten genau prüfen.

Die übrigen 60 Prozent des Geländes geht an Turidomus. Aufgrund der zu erwartenden hohen Fussgängerfrequenz will sie ein Drittel der Ausnutzung für Läden und Dienstleistung nutzen. Dies ebenfalls vor allem in den unteren Stockwerken. Im Rest sind 140 bis 150 Mietwohnungen geplant. «Wir planen Wohnungen in einem bezahlbaren Rahmen», erklärte Jörg Koch von der Turidomus. Auf Anfrage meint er, dass man in Anbetracht der Lage von einem Mietpreis für eine 4-Zimmer-Wohnung von 2200 bis 2800

Franken ausgehe. «Aber das ist noch überhaupt nicht sicher. Wir sprechen hier vom Jahr 2020, wenn alles gut geht.»

130 Millionen Franken

Beide Investoren betonten, dass ihnen eine städtebaulich wertvolle Überbauung vorschwebt. «Damit das Gelände in einem Guss daherkommt, haben wir uns quasi verheiratet», erklärte Koch. Die beiden Firmen rechnen mit einem Investitionsvolumen von gegen 130 Millionen Franken. Mit der Realisierung könnte im Jahr 2017 begonnen werden.

Sollte der private Gestaltungsplan die vorgegebene Ausnutzungsziffer nicht überschreiten, kann der Stadtrat darüber entscheiden. Bei einer Abänderung müsste das Parlament seine Zustimmung geben. Die Baurechtsverträge müssten ebenfalls vom Gemeinderat absegnet werden. «Eine Volksabstimmung braucht es nicht, da es sich nicht um einen Landverkauf handelt», erklärte Ziörjen. Er ist zuversichtlich, in Zusammenarbeit mit den Investoren eine gute Lösung für das Juwel «Hoffnig» gefunden zu haben.

Christian Brüttsch