

Feierabendgespräch 22. September 2021
Wem gehört der Militärflugplatz Dübendorf?

Einführungsreferat Cla Semadeni



Einführungsreferat Cla Semadeni

Wem gehört der Militärflugplatz Dübendorf?

oder

Wer hat das Recht, über den Militärflugplatz als Ganzes und in Teilen zu verfügen, den Luftraum zu nutzen, Bauten und Anlagen zu nutzen oder umzubauen, das Gelände zu erschliessen, Gewässer offen zu legen und in das Grundwasser vorzudringen?

Welche gesetzlichen Voraussetzungen sind zu erfüllen?

- Vertraut machen mit dem Thema „Eigentum“ und seinen „Ausformungen“ für die Gespräche „am Tisch“
 - Was steht im Grundbuch?
 - Welche Voraussetzungen sind zu erfüllen, um über die Bauten und Anlagen der Eidgenossenschaft zu verfügen?
 - Der Fall „Pavillon“
 - Der Fall „Wangenstrasse 66“
 - Die Kaskade der bilateralen Vereinbarungen

Grundlagen/Quellen: PDF-Dokumente

Auf der Vereinswebsite unter **Dokumente** aufgeschaltet:

www.ideafd.ch

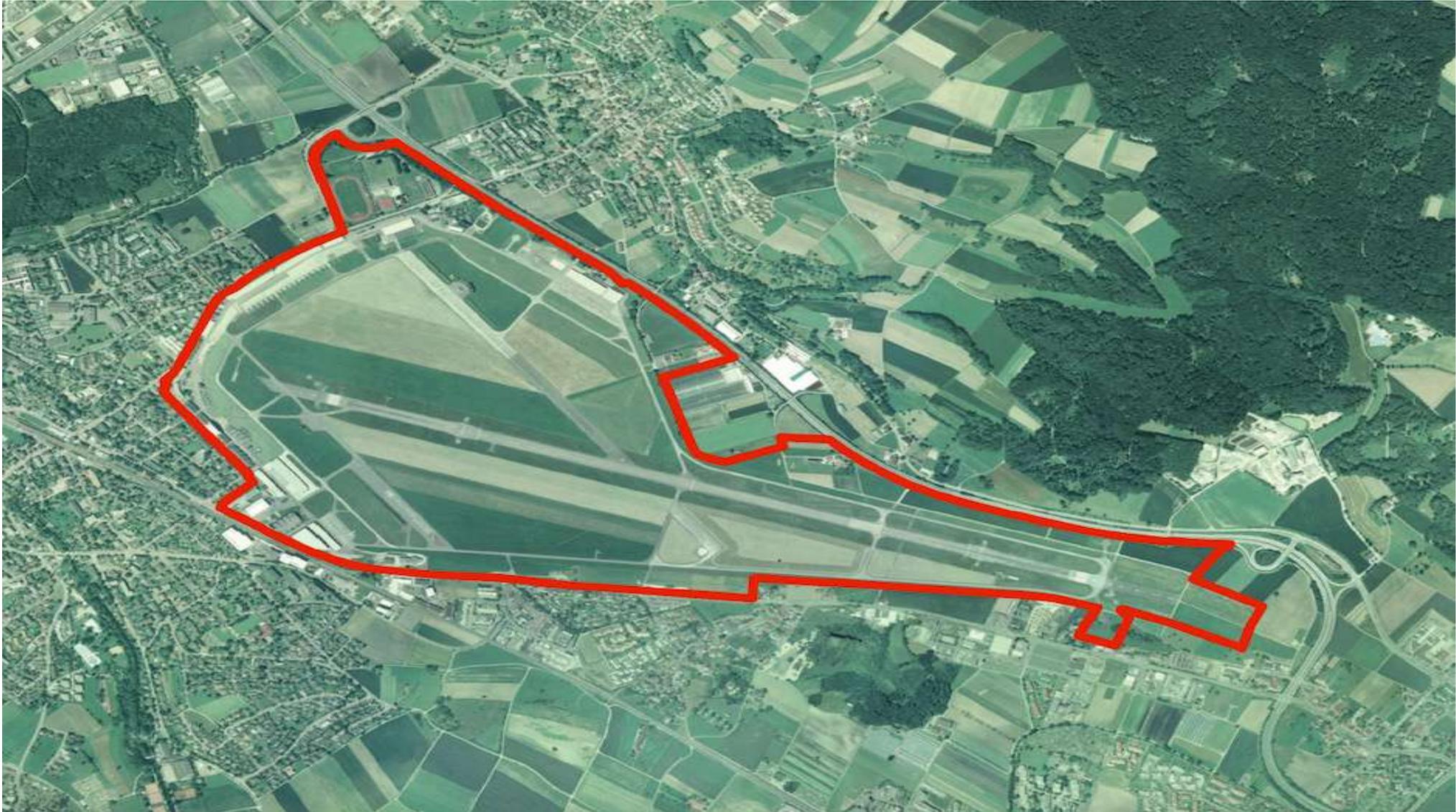
Die militärische Gesamtanlage

- **Ein militärisches Werk, das der Landesverteidigung dient**
- Grundeigentümerin und Werkeigentümerin ist die Schweizerische Eidgenossenschaft
- Voraussetzungen für die Landabgabe:
 - Erfüllung der Voraussetzungen des Bundesgesetzes über die Förderung der Forschung und der Innovation (FIFG)
 - Erfüllung der Voraussetzungen des Bundesbeschlusses über die Unterstützung des Bundes für den Schweizerischen Innovationspark
 - Entlassung aus dem Verwaltungsvermögen
 - Durchführung eines Plangenehmigungsverfahrens zur Abänderung eines militärischen Werkes
- Landabgabe nur im Baurecht
- Beurkundete Baurechtsverträge
- Rahmenvereinbarung mit dem Kanton Zürich
- Vereinbarungskaskade bis zur Arealentwicklung IPZ AG (Firma HRS und Stiftung)

Wert der militärische Gesamtanlage

- Es handelt sich um ein militärisches Werk, das gemäss Bundesrat Maurer 2.4 Milliarden wert ist und zum Volksvermögen der Schweizerischen Eidgenossenschaft gehört!
- Kein erschlossenes Baugebiet
- Mehrwertausgleichspflichtig
- Landreserve des Bundes (für Bundesaufgaben und nächste Generationen), weshalb nur Zurverfügungstellung im Baurecht
- Marktgerechte Preise (keine Marktverzerrungen)
- Keine Vereinbarungen (Erschliessungs- und städtebauliche Verträge) mit den Anrainergemeinden

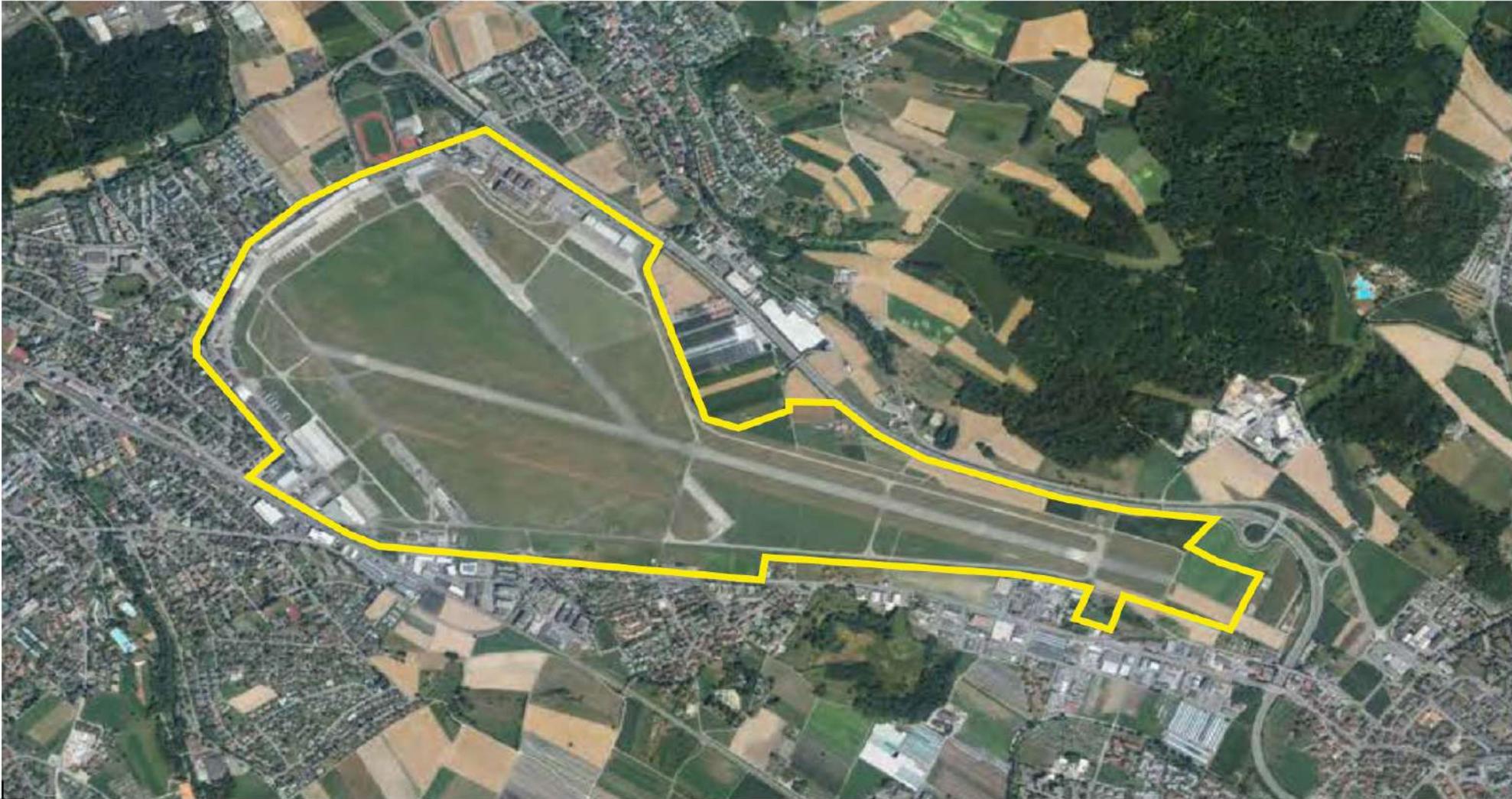
Perimeter Militärflugplatz Dübendorf



Quelle armasuisse

Feierabendgespräch „Wem gehört der Militärflugplatz Dübendorf“? Vom 22. September 2021

Perimeter Militärflugplatz Dübendorf



Luftbild und Perimeter Gebietsentwicklung Flugplatz Dübendorf

Die Verantwortung des Bundes

- Grundeigentümer und Werkeigentümer
- Betreiber des Militärflugplatz: Luftwaffe
- Gehört zum Immobilienportfolio von armasuisse (im VBS)
- Zonierung (ÖREB): Landwirtschaftszone und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen: Areal liegt ausserhalb der Bauzone
- Steht unter Bundesschutz (Verfassung und NHG), Weltkulturerbe und ISOS-Objekt
- Langfristreserve (>30 Jahre)
- Abgabe im Rahmen des Forschungs- und Innovationsförderungsgesetzes FIFG nur im Baurecht

Wer ist der „Stakeholder“?

Ein Projekt von:

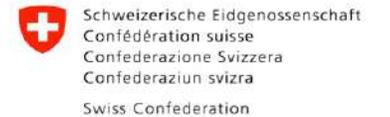


Stadt Dübendorf



Gemeinde
Wangen-Brüttisellen

VOLKETSWIL
DAS SIND WIR



ETH zürich



Universität
Zürich ^{UZH}

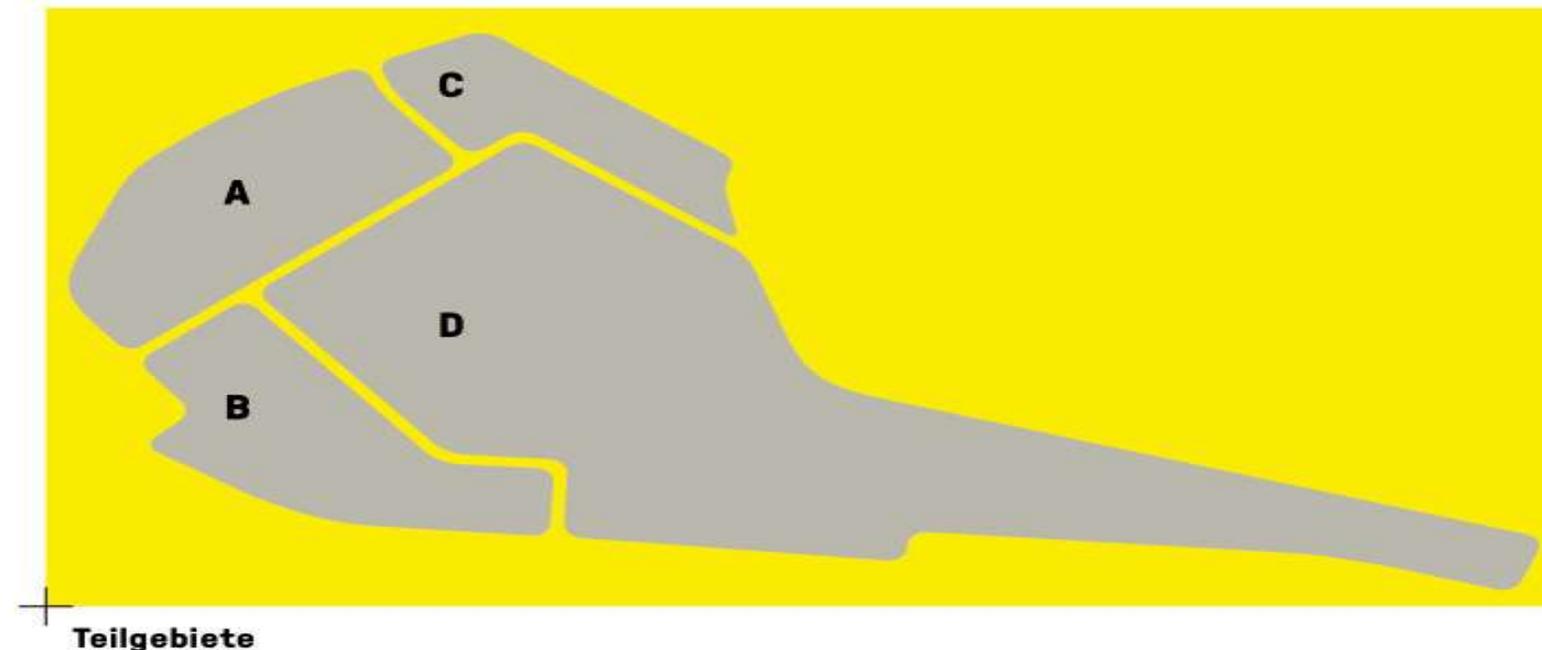


Die Aufteilung des Areales: Filetstück A

TEILGEBIETE A–D

Das Flugplatzareal lässt sich ausgehend von der Nutzungsverteilung gemäss räumlichem Zielbild in vier grosse Teilgebiete gliedern:

- Innovationspark (A)
- Innovationspark und Werkflugplatz (B)
- Luftwaffe und Flugsicherung (C)
- Flugfeld (D) (inklusive An- und Abflugrouten, die in der Abbildung aber aus Gründen der Lesbarkeit nicht dargestellt sind).



Innovationspark Zürich (IPZ)

Dübendorf





Bauherrschaft

Gesamtareal: Stiftung Innovationspark Zürich,
Zürich

Bauten: Arealentwicklung IPZ AG, Dübendorf

Leistungsumfang HRS

Arealentwickler und Totalunternehmer mit der
vollen Kosten-, Qualitäts- und Termingarantie.

Architektur

Gesamtplanung: KCAP GmbH, Zürich

Gebäudetypologien: Penzel Valier Architekten,
Zürich

Landschaftsarchitektur: Vogt

Landschaftsarchitekten AG, Zürich

Bauten: verschiedene Architekten (noch nicht
bekannt)

Grösse

Grundstücksfläche 360'000 m²

Geschossfläche ca. 363'000 m²

Bauzeit

In Planung

Voraussetzungen für zivile Verfügungsrechte

- **Forschungs- und Innovationsförderungsgesetz FIFG:**

- Ist Hubstandort des „schweizerischen Innovationsparks“
- Es besteht eine Standortträgerschaft (Stiftung Innovationspark Zürich)
- Die Raum- und zonenplanerische Voraussetzungen sind am 1.1.2016 erfüllt
- Frei von anderen Bundesaufgaben (kein Eigenbedarf?, ETH/EMPA/EAWAG? etc.)
- Abgabe im Baurecht
- Marktpreise
- Fazit:
Abgabe im Baurecht ohne Anpassung des FIFG nicht möglich

- **Das Militärgesetz:**

- Verordnung des VBS über die Ausserbetriebnahme von Immobilien des VBS
- „zukünftiger“ Baurechtsvertrag

Das FIFG

(Forschungs- und Innovationsförderungsgesetz)

Das FIFG sieht neu die Errichtung eines schweizerischen Innovationsparks als Instrument zur Innovationsförderung vor. Er soll als ausserordentliche Massnahme geeignete Areale für ein innovationsförderndes Zusammentreffen von öffentlicher und privater Forschung schaffen. Der Innovationspark soll die ordentlichen Fördermassnahmen des Bundes im Bereich von Forschung und Innovation sinnvoll ergänzen.

Das FIFG (Forschungs- und Innovationsförderungsgesetz)

Auf Stufe des operativen Vollzugs der Bundesunterstützung sind im FIFG die nachfolgenden Kriterien festgesetzt worden:

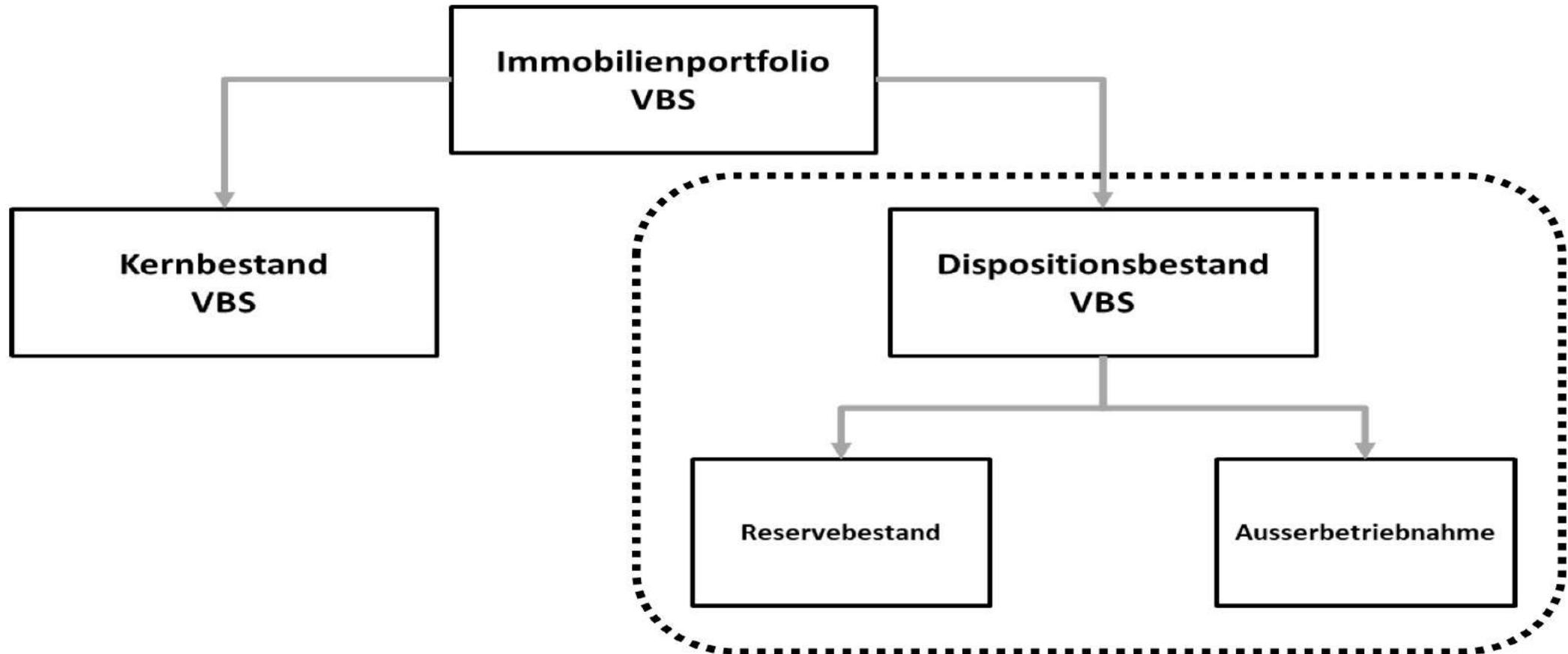
- Zum Zeitpunkt eines Bundesbeschluss über die Abgabe von Flächen müssen raum- und zonenplanerische Voraussetzungen erfüllt sein (Art. 33 Abs. 2).
- Die Unterstützung von Innovationsparks erfordert eine nationale Trägerschaft unter Beteiligung mehrerer Kantone sowie der Privatwirtschaft (Art. 33 Abs. 2).
- Es besteht eine verantwortliche Institution für einen langfristig orientierten Aufbau und den gesicherten Betrieb.
- Die Mitwirkung von ETH-Rat resp. ETH-Bereich und interessierten Hochschulen muss geregelt sein (Art. 33 Abs. 2).
- Die institutionalisierte Aufbau- und Leistungsorganisation wendet die Rechnungslegungsstandards der öffentlichen Hand an (Art. 33 Abs. 2).

Die Verordnung des VBS (VAI)

Die Verordnung des VBS über die Ausserbetriebnahme von Immobilien des VBS regelt die Ausserbetriebnahme von Immobilien des VBS-Immobilienportfolios nach Art. 6 Absatz 2 der Verordnung vom 5. Dezember 2008 (SR 172.010.21) über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes (VILB), die nicht mehr für militärische Zwecke benötigt werden.

Kernbestand

Abbildung 1: Übersicht Immobilienbestand VBS



Kernbestand

2.1 Kernbestand

Immobilien des VBS, die zur Erfüllung von Aufgaben des VBS benötigt werden, bilden den sogenannten Kernbestand. Dazu gehören weiter auch Immobilien, die aufgrund ihrer Spezialität (z. B. grosse unterirdische Anlagen), ihrer Lage (z. B. entlang wichtiger Verkehrsachsen) oder anderen strategischen Überlegungen aus Sicht der Landesverteidigung für das VBS weiterhin von Interesse sind.

Dispositionsbestand

2.2 Dispositionsbestand

Immobilien des VBS, die nicht zum Kernbestand gehören (s. Ziff. 2.1), bilden den Dispositionsbestand. Dieser umfasst einerseits Immobilien, die aus strategischen Überlegungen für den Bund weiterhin von Interesse sind und daher nicht veräußert, sondern dem Reservebestand zugewiesen werden (s. Ziff. 6.2). Immobilien im Reservebestand werden zur Optimierung des Ressourceneinsatzes im Sinne einer Zwischennutzung an Dritte vermietet, verpachtet oder im Baurecht abgegeben. Andererseits enthält der Dispositionsbestand die Immobilien, die nicht dem Reservebestand zugewiesen sind. Diese werden durch Verkauf, Stilllegung oder Rückbau ausser Betrieb genommen (s. Ziff. 6.3).

Zusammenarbeit mit den Kantonen

Konkret beginnt eine Arealentwicklung mit ersten Gesprächen zwischen dem VBS und dem jeweiligen Kanton. Im Hinblick auf ein gemeinsames Vorgehen wird anschliessend eine Planungsvereinbarung zwischen dem VBS und dem Standortkanton bzw. der Standortgemeinde abgeschlossen. Ziel ist jeweils die planungsrechtliche Umnutzung des Areals (z.B. mit einem Gestaltungsplan oder einer Überbauungsordnung). Ist die Planung rechtskräftig abgeschlossen, wird das Areal öffentlich zur Abgabe ausgeschrieben. Im Rahmen der Ausschreibung hat die öffentliche Hand bei Einreichung eines Angebots die Möglichkeit, das Grundstück zum Preis des Höchstbietenden zu erwerben bzw. im Baurecht zu übernehmen. Nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung erfolgt die Abgabe des Areals.

Reservebestand

1

Der Reservebestand besteht aus bundeseigenen Immobilien im Portfolio des VBS, an denen kein anderes Bau- und Liegenschaftsorgan des Bundes einen Bedarf hat, die aber aufgrund von strategischen Überlegungen für den Bund weiterhin von Interesse sind. Weiter sind Immobilien im Reservebestand, wenn sie als Reserve für künftigen Eigenbedarf im Eigentum des Bundes verbleiben sollen. Allenfalls enthalten Immobilien auch ökologisch wichtige Flächen oder weisen Potenzial als spezifische Lebensräume oder für ökologische Aufwertungen auf und werden deshalb der Reserve zugewiesen. Auch können sich Immobilien für Kompensationen wie bspw. Ersatzmassnahmen nach dem Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG; SR 451) oder als Realersatz (Landabtausch) bei Projekten des Bundes oder für Vorhaben von nationalem oder regionalem Interesse eignen (s. Sachplan Militär, Programmteil 2017, Kapitel 5.3 Reservebestand).

Reservebestand

2

Sofern sich Immobilien im Reservebestand dafür eignen, werden sie im Sinne einer Zwischennutzung an Dritte vermietet, verpachtet oder im Baurecht abgegeben – jeweils unter Beachtung der planungs- und baurechtlichen Vorgaben (s. Ziff. 3.1). Dies dient einerseits der Erzielung von wiederkehrenden Einnahmen für den Bund und andererseits der Minimierung des personellen und finanziellen Aufwands für Unterhalt und Betrieb der Immobilien. Der Zeithorizont der Zwischennutzung hängt von der strategischen Bedeutung der Immobilie ab.

Reservebestand

3

Damit der Aufwand für den Bund möglichst tief gehalten werden kann, werden für Immobilien im Reservebestand in erster Linie Baurechtsverträge angestrebt. Areale mit hohem Marktwert werden heute anstelle eines Verkaufs wann immer möglich und wirtschaftlich angezeigt im Baurecht abgegeben. Eine Vermietung bzw. Verpachtung erfolgt nur ausnahmsweise. Solche Zwischennutzungen werden unter Berücksichtigung der zeitlichen Anforderungen an die Verfügbarkeit für Bundesinteressen befristet, um die Handlungsfreiheit zu wahren.

Reservebestand

4

Konkret beginnt eine Arealentwicklung mit ersten Gesprächen zwischen dem VBS und dem jeweiligen Arealträger. Allerdings liegen die meisten überzähligen militärischen Immobilien ausserhalb einer Bauzone und stehen deshalb für eine Zwischennutzung nur beschränkt zur Verfügung. Die Immobilien innerhalb eines Baugebiets sind meistens einer Zone für öffentliche Nutzung zugewiesen, die oft auf militärische Zwecke beschränkt ist. Immobilien im Reservebestand können demzufolge nur dann einer zivilen Zwischennutzung zugeführt werden, wenn die raumplanungsrechtlichen Grundlagen dafür geschaffen werden können (vgl. Ziff. 3.1).

Areals.

Reservebestand

5

Allerdings liegen die meisten überzähligen militärischen Immobilien ausserhalb einer Bauzone und stehen deshalb für eine Zwischennutzung nur beschränkt zur Verfügung. Die Immobilien innerhalb eines Baugebiets sind meistens einer Zone für öffentliche Nutzung zugewiesen, die oft auf militärische Zwecke beschränkt ist. Immobilien im Reservebestand können demzufolge nur dann einer zivilen Zwischennutzung zugeführt werden, wenn die raumplanungsrechtlichen Grundlagen dafür geschaffen werden können (vgl. Ziff. 3.1).

Zukünftige Abtretungen

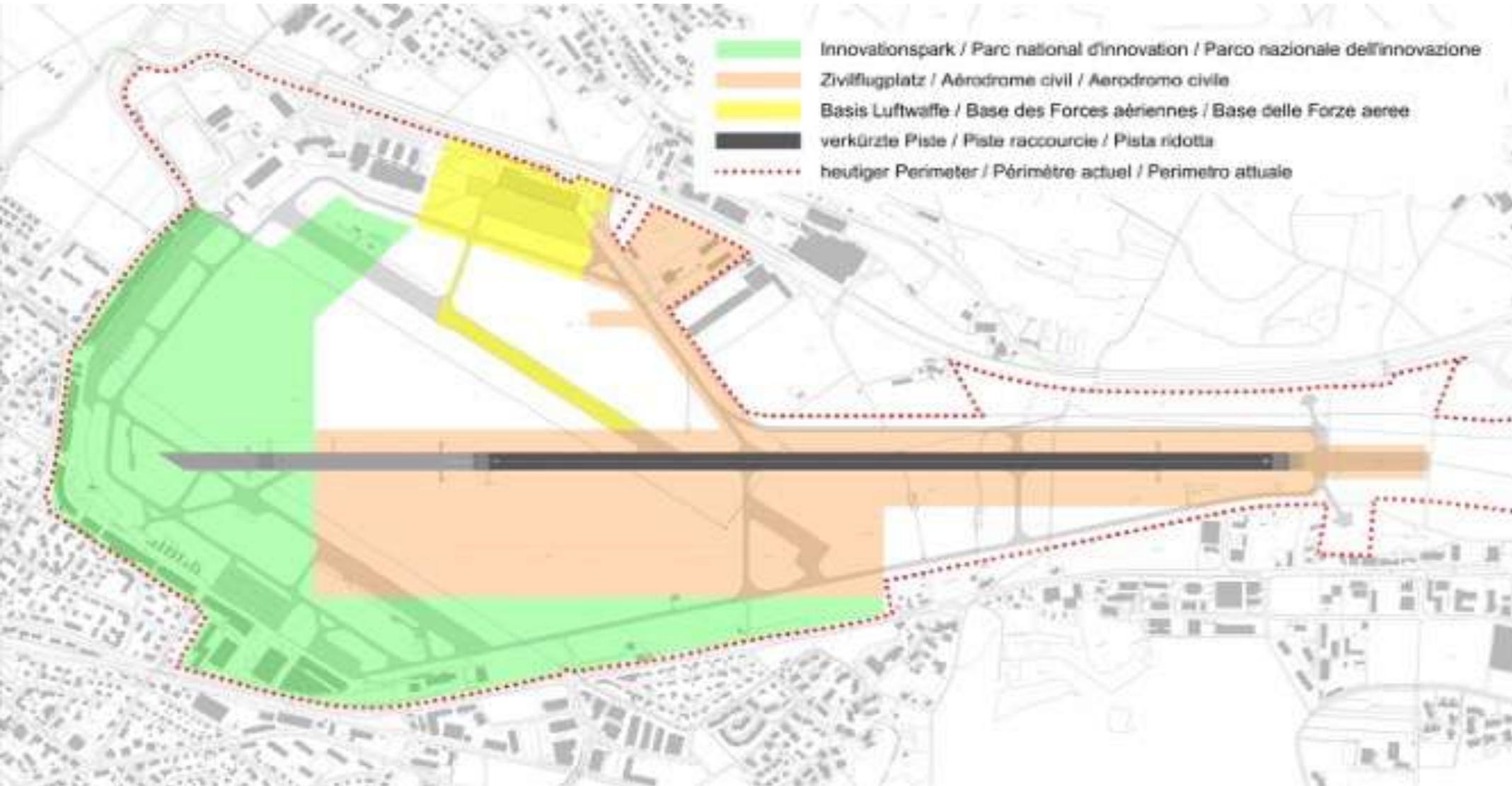
Abbildung 10: Auswahl zukünftiger Abtretungen (Verkauf, Baurecht, bundesinterne Übertragungen):

Kanton	Gemeinde	Objektart	Geplante Abtretung
AG	Brugg	Zeughaus	Baurecht
BE	Boltigen	Truppenlager	Verkauf
BE	Jaunpass	Gebirgsunterkunft	Baurecht
BE	Lenk	Truppenlager	Verkauf
VS	Lavey-Morcles	Waffenplatz	offen
VS	Sion	Flugplatz	Baurecht
VS	St. Maurice	Zeughaus	offen
ZH	Dübendorf	Flugplatz	Baurecht
ZH	Rümlang	Übungsplatz, Truppenlager	Bundesinterne Übertragung

Fazit zu „Wer hat Verfügungsrechte?“

- Der MFD gehört zum Immobilienportfolio des VBS
- Der MFD gehört teils zum Kernbestand (derjenige Teil der von der Luftwaffe betrieben wird)
- Der MFD gehört teils zum Reservebestand (derjenige Teil, der Bestandteil der Rahmenvereinbarung mit dem Kanton Zürich ist)
- Ein Baurechtsvertrag existiert nicht. Deshalb existieren auch keine Baurechte auf dem MFD
- Das MFD liegt gänzlich ausserhalb der Bauzone
- Für zivile Zwischennutzungen bedarf es der raumplanungsrechtlichen Grundlagen
- VBS/armasuisse Immobilien haben „Verfügungsrechte“

Dreifachnutzungskonzept (alt)



Die alten „neuen“ Eigentümer

Innovationspark (grün)

- Kanton Zürich – Stiftung Innovationspark Zürich – Firma HRS Investment AG – Arealentwicklung IPZ AG (70 ha)
- Rahmenvereinbarung Bund-Kanton, fehlende Voraussetzungen, keine Beurkundung (nur obligatorische Vereinbarung)

Ziviles Flugfeld (orange)

- Flugplatz Dübendorf AG (FDAG)
- Auflösungsvereinbarung abgeschlossen

Bundesbasis (gelb und weiss)

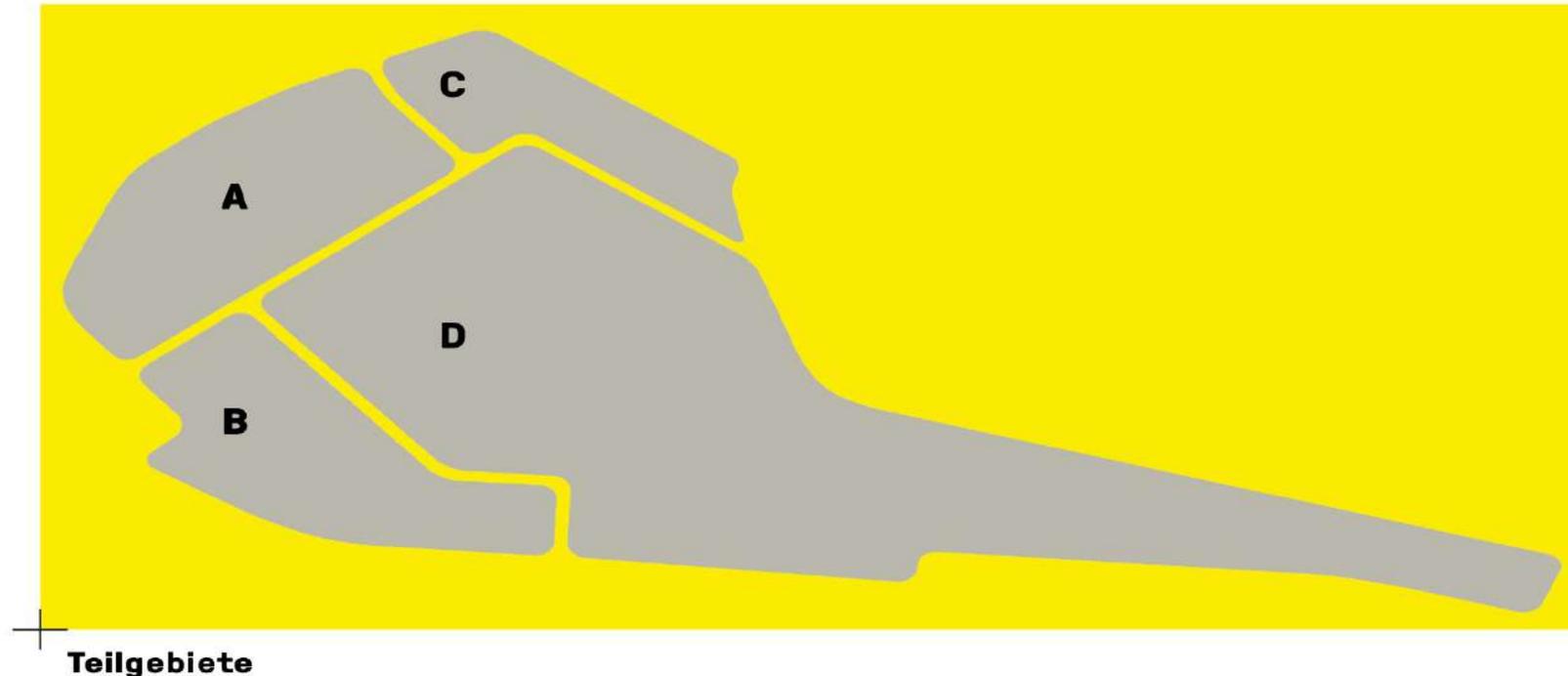
- Schweizerische Eidgenossenschaft, VBS, armasuisse Immobilien

Nutzungskonzept Flight Plan (neu)

TEILGEBIETE A–D

Das Flugplatzareal lässt sich ausgehend von der Nutzungsverteilung gemäss räumlichem Zielbild in vier grosse Teilgebiete gliedern:

- Innovationspark (A)
- Innovationspark und Werkflugplatz (B)
- Luftwaffe und Flugsicherung (C)
- Flugfeld (D) (inklusive An- und Abflugrouten, die in der Abbildung aber aus Gründen der Lesbarkeit nicht dargestellt sind).



Die „neuen“ Eigentümer nach Flight Plan

Innovationspark (A)

- Kanton Zürich – Stiftung Innovationspark Zürich – Firma HRS Investment AG – Arealentwicklung IPZ AG (36 ha)
- Rahmenvereinbarung Bund-Kanton, fehlende Voraussetzungen, keine Beurkundung (nur obligatorische Vereinbarung)

Innovationspark und Werkflugplatz (B)

- Kanton Zürich – Stiftung Innovationspark Zürich – Firma HRS Investment AG – Arealentwicklung IPZ AG (36 ha)
- Bund - Kanton Zürich - Stadt Dübendorf?

Bundesbasis und Skyguide (C)

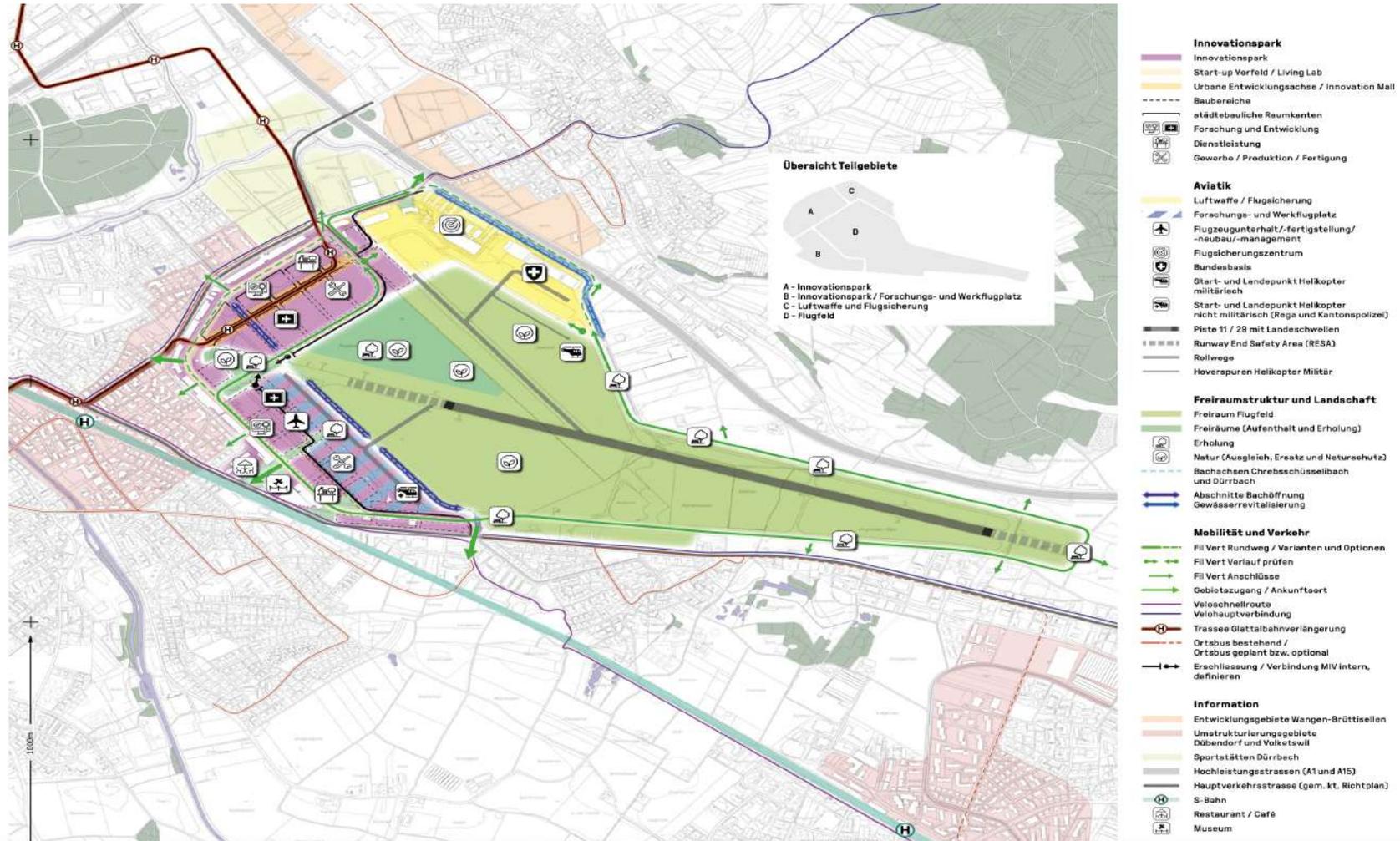
- Schweizerische Eidgenossenschaft, VBS/UEVEK (25ha)

Flugfeld (D)

- Bund - Kanton Zürich – Werkflugplatz AG (Stadt Dübendorf(Wangen-Brüttisellen, Volketswil) (140ha)

Nutzungskonzept Flight Plan (neu)

Gebietsentwicklung
Flugplatz Dübendorf
**Räumliches
Zielbild 2050
(Syntheseplan)**
Version 1 / 31.08.2021

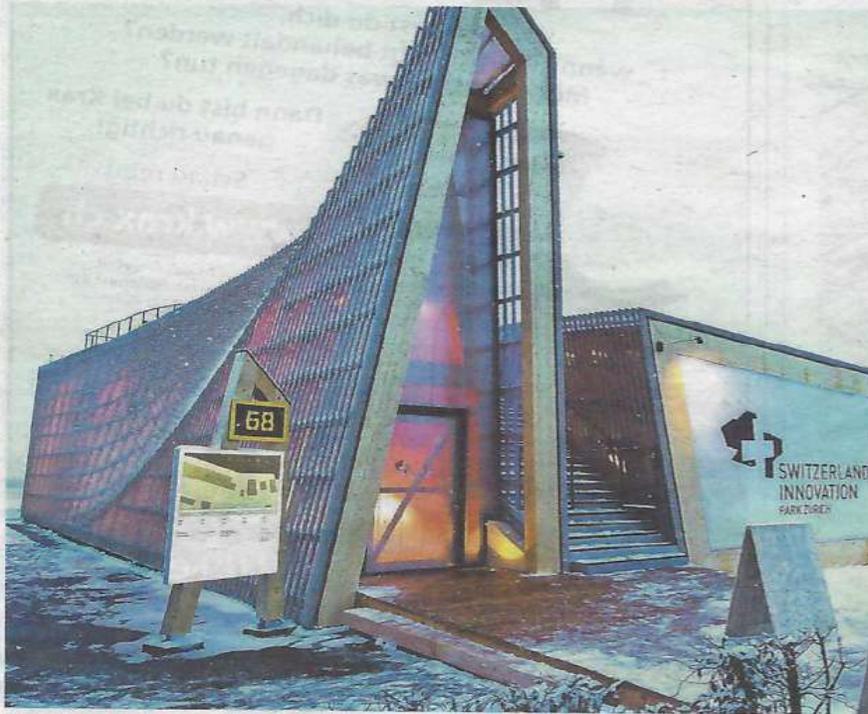


Der „Fall Pavillon“

Freitag, 9. März 2018 • Glattaler

DÜBENDORF 7

SCHNEIDER-AMMANN ERÖFFNET INFORMATIONSPAVILLON OHNE WORTE



Bundesrat Johann Schneider-Ammann, Regierungsrätin Carmen Walker Späh und Swissmem-Präsident Hans Hess durchschneiden das rote Band des Informationspavillons in Dübendorf. Foto: Christian Merz

Der „Fall Pavillon“

Bauherrschaft: Blumer-Lehmann AG, Erlenhof, 9200 Gossau

Projektverfasser: FAT FOUNDATION of ART and TECTONIC,
Böhmerstrasse 24, D-54290 Trier

Bauprojekt: Temporärer Pavillon Eingang Innovationspark auf dem Grundstück

Kat.-Nr. 17535, Wangenstrasse, Zone für öffentliche Bauten (Oe)

Der „Fall Pavillon“



Der „Fall Pavillon“

17-79 B2.2.2
Blumer-Lemann AG
Wangenstrasse 68
Innovationspark, Temporärer Pavillon Startperimeter Innovationspark
Baubewilligung 2016-0168
Ordentliches Verfahren

Gesuchstellerin: Blumer-Lehmann AG, Erlenhof, 9200 Gossau

Grundeigentümerin: Schweizerische Eidgenossenschaft, vertr. durch armasuisse Immobilien, Blumenbergstrasse 39, 3013 Bern

Projektverfasser: FAT FOUNDATION of ART and TECTONIC, Böhmerstrasse 24, D-54290 Trier

Bauvorhaben: Temporärer Pavillon Eingang Innovationspark

Lage: Wangenstrasse 68

Kat.-Nr.: 17535

Zone: Zone für öffentliche Bauten (Oe)

Publikation: 6. bis 26. Januar 2017

Der „Fall Pavillon“



Der „Fall Pavillon“

Auftraggeber

Der Neubau Pavillon wird auf Bestellung der Stiftung Innovationspark Zürich durch die Blumer-Lehmann AG geplant, finanziert und gebaut. Die Stiftung Innovationspark Zürich ist alleiniger Nutzer und Mieter während der gesamten Betriebszeit des Pavillons. Nach Ablauf der Mietdauer wird der Pavillon auf Kosten der Blumer-Lehmann AG komplett zurückgebaut.

Der Neubau Pavillon basiert somit vollumfänglich auf den Bedürfnissen der Stiftung Innovationspark Zürich. Blumer-Lehmann AG tritt als Bauherrschaft auf, da der Pavillon während der gesamten Nutzungszeit im Eigentum der Blumer-Lehmann AG verbleibt.

Der „Fall Pavillon“

Die Stiftung Innovationspark Zürich

Die Stiftung Innovationspark Zürich bezweckt den Aufbau und den Betrieb des Innovationsparks Zürich und nimmt seine Interessen im Rahmen des Schweizerischen Innovationsparks (Swiss Innovation Park) wahr. Sie verfolgt einen öffentlichen und gemeinnützigen Zweck und strebt keinen Gewinn an. Das Stiftungskapital beträgt 1 Million Franken, die Hälfte davon finanziert der Kanton Zürich, je einen Viertel die ETH Zürich und die Zürcher Kantonalbank.

Der „Fall Pavillon“

Gesamtwürdigung

Der Neubau Pavillon, als Startpunkt des Innovationspark Zürich kann somit als öffentliche Baute taxiert werden. Zudem verfolgt die Stiftung Innovationspark Zürich als alleinige Nutzerin einen gemeinnützigen Zweck und ist mit öffentlichen Gelder finanziert.

Der „Fall Pavillon“

UMGEBUNGSPLAN REVIDIERT
Verfügung vom 18. Mai 2018



Baugesuch-Nr.:	2016-0168
Gesuchstellerin:	Blumer-Lehmann AG, Erlenhof, 9200 Gossau
Grundeigentümerin (Baurecht):	Kanton Zürich, vertreten durch Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich, Neumühlequai 10, 8090 Zürich
Projektverfasser:	FAT FOUNDATION of ART and TECTONIC, Böhmerstrasse 24, D-54290 Trier
Bauvorhaben:	Temporärer Pavillon Eingang Innovationspark
Lage:	Wangenstrasse 68
Kat.-Nr.:	17535
Zone:	Zone für öffentliche Bauten (Oe)
Plan:	– Umgebungsplan II 1:250, Nr. 50220_01 vom 5. März 2018
Zuständig:	AS

Der „Fall Pavillon“

- Bauherrschaft und Gesuchstellerin: Blumer und Lehmann AG, Gossau
- Grundeigentümerin: Schweizerische Eidgenossenschaft vertreten durch armasuisse Immobilien
- Bauvorhaben: Neubau (*„temporärer Neubau für die neue Eingangssituation zum Innovationspark als Holzkonstruktion mit eingestellten vorgefertigten Holzmodulen“*)
- Baugesuch vom 06.12.2016,
- Baubewilligung 2016-168 vom 16.03.2017: temporärer Pavillon Startperimeter Innovationspark
- **Mieterin/Nutzerin: Geschäftsstelle der Stiftung Innovationspark Zürich**
- Zitat: *„Der Neubau wird auf Bestellung der Stiftung Innovationspark Zürich durch die Bauherrschaft erstellt und finanziert“.*
- Miet- und Standdauer: 8 Jahre

Der „Fall Wangenstrasse 66“

Stadt Dübendorf 

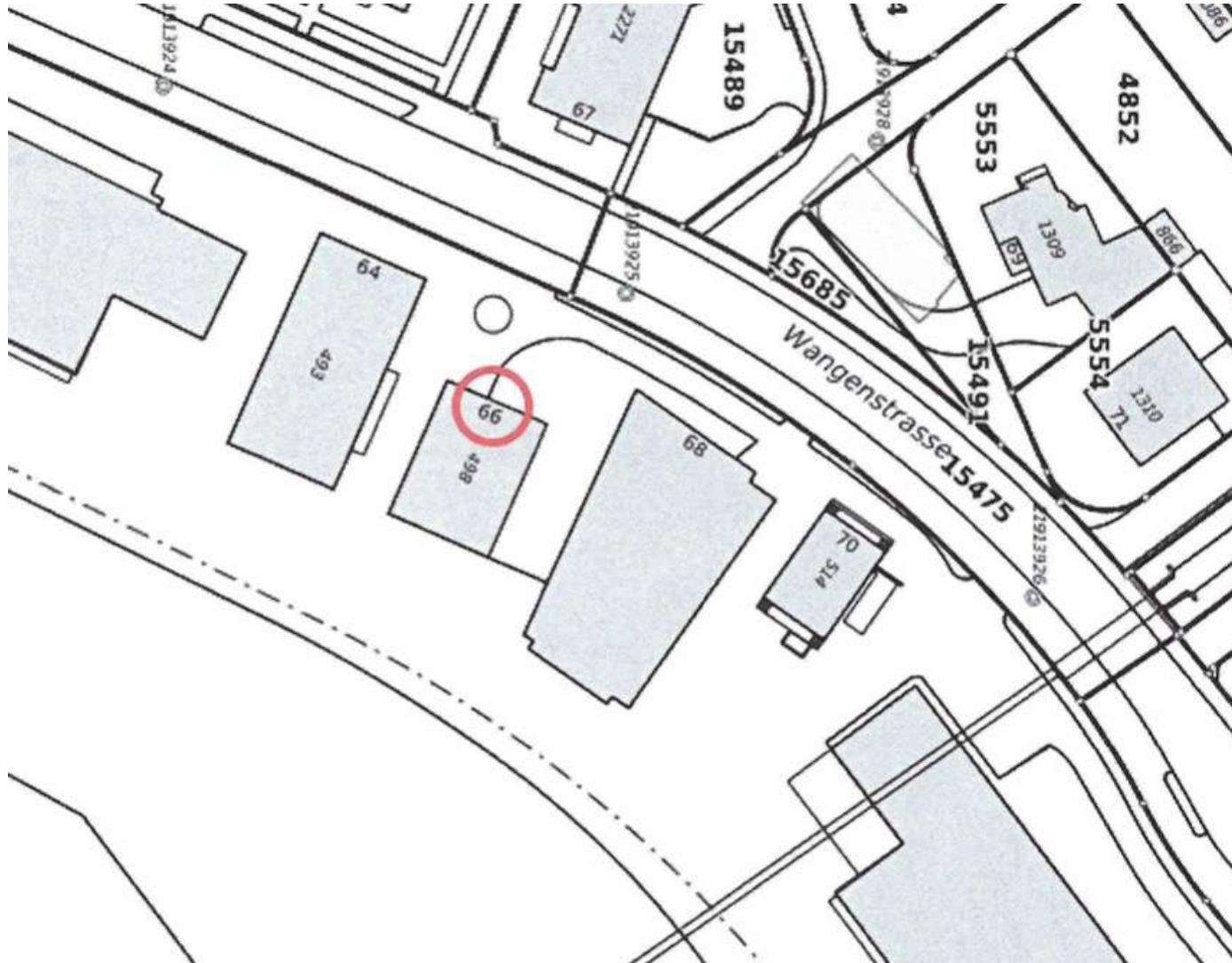
Abteilung Hochbau

Bauprojekte

Bauherrschaft: Zürcher Kantonalbank,
Real Estate Projekt Management, Postfach,
8010 Zürich

Bauprojekt: BG 2019-0141, Umnutzung,
16 neue Arbeitsplätze für Startups beim
Gebäude Vers.-Nr. 498 auf dem Grund-
stück Kat.-Nr. 17535, **Wangenstrasse 66,**
8600 Dübendorf, Zone für öffentliche
Bauten (Oe), Baulinie Verkehr VD, GP
Nationaler Innovationspark, Hubstandort
(projektiert), ohne Aussteckung.

Der „Fall Wangenstrasse 66“



Der „Fall Wangenstrasse 66“

Die Zürcher Kantonalbank stellt als künftige Mieterin der Liegenschaft «Feuerwehrgebäude» in der Wangenstrasse 66, 8600 Dübendorf rund 16 Arbeitsplätze für ausgewählte Start-ups und Jungunternehmer aus dem Hochschulumfeld jeweils für ein Jahr kostenfrei zur Verfügung. Die Plätze werden in einem mehrstufigen Auswahlverfahren einmal jährlich neu vergeben. Innovative Ideen und innovative Produkte bilden für die Auswahl der geeigneten Bewerber ein zentrales Kriterium.

Damit leistet die Zürcher Kantonalbank einen Beitrag zur Schaffung von günstigen Rahmenbedingungen für wirtschaftliche Innovationen im Sinne der Kantonsverfassung, aber auch im Sinne ihres Leistungsauftrages, der insbesondere darin besteht, einen Beitrag zur Lösung von volkswirtschaftlichen Aufgaben im Kanton zu leisten (§ 2 Kantonalbankgesetz).

Entsprechend erfüllt die ZKB in Übereinstimmung mit ihrem Zweck mit dem vorliegenden Projekt eine öffentliche Aufgabe. Die vorgeschlagene Nutzung entspricht folglich den Nutzungsvorschriften der Zone für öffentliche Bauten und ist damit zonenkonform.

Der „Fall Wangenstrasse 66“

19-155 Geschäft
Zürcher Kantonalbank
Baubewilligung 2019-0141
Ordentliches Verfahren

Gesuchstellerin: Zürcher Kantonalbank, Real Estate Projekt Management, Postfach, 8010 Zürich

Grundeigentümerin: Schweizerische Eidgenossenschaft, vertreten durch armasuisse Immobilien, Blumenbergstrasse 39, 3013 Bern
Volkswirtschaftsdirektion Kanton Zürich, Neumühlequai 10, 8090 Zürich
(Baurechtnehmerin)

Projektverfasser: LOT-Z / Meyer Dudesek Architekten, Dufourstrasse 185a, 8008 Zürich

Bauvorhaben: Umnutzung, 16 neue Arbeitsplätze für Start-ups

Lage: Wangenstrasse 66

Kat.-Nr.: 17535

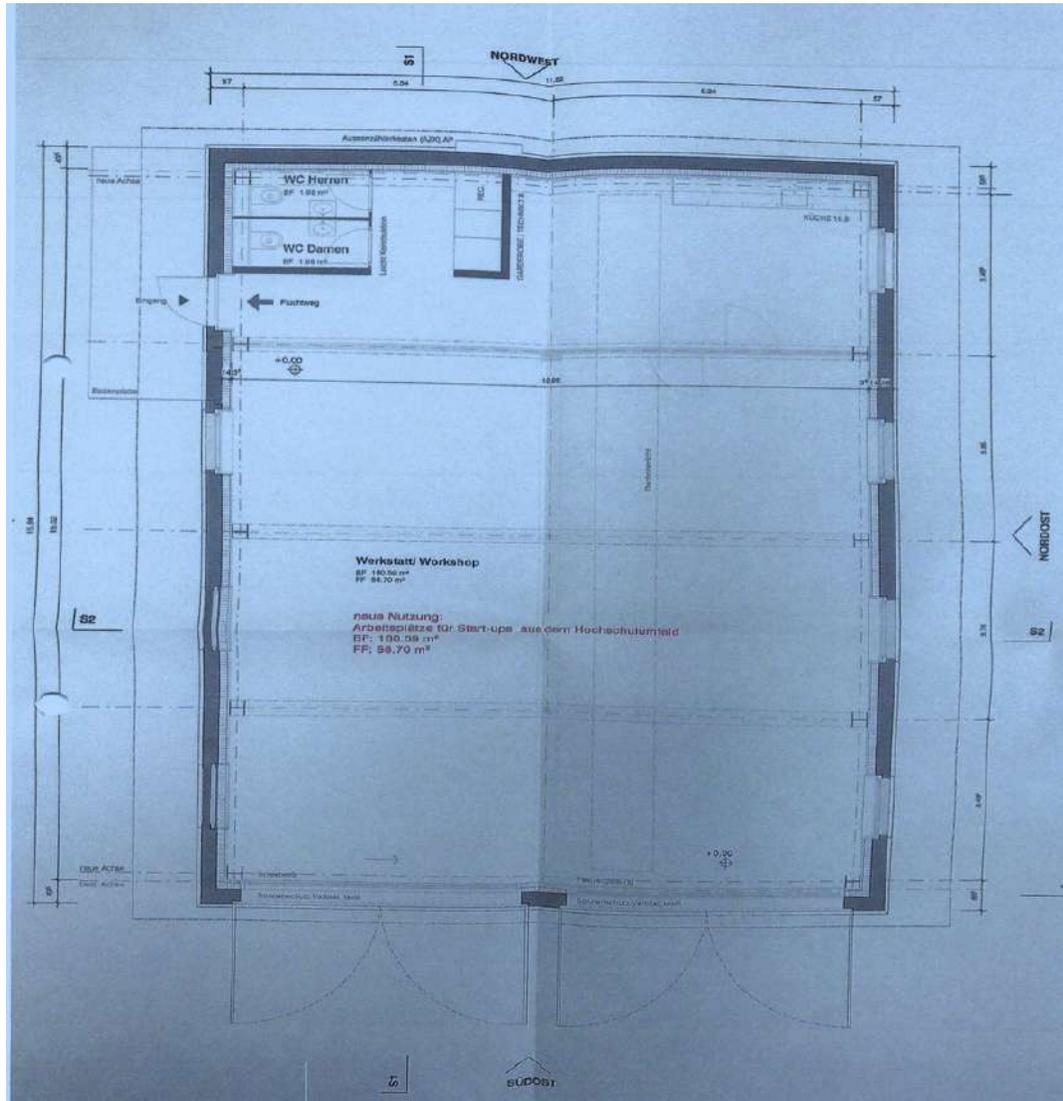
Vers.-Nr.: 498

Zone: Zone für öffentliche Bauten (Oe)

Der „Fall Wangenstrasse 66“

- Bauherrschaft und Gesuchstellerin: Zürcher Kantonalbank ZKB
- Grundeigentümerin: Schweizerische Eidgenossenschaft vertreten durch armasuisse Immobilien
- Bauvorhaben: Nutzungsänderung (*„Die ZKB stellt als künftige Mieterin rund 16 Arbeitsplätze für ausgewählte Start-ups aus dem Hochschulumfeld jeweils für ein Jahr kostenlos zur Verfügung“*)
- Baugesuch vom 26.08.2019
- Baubewilligung 2019-0141 vom 12.11.2019: Umnutzung ohne bauliche Massnahmen, 16 neue Arbeitsplätze für Start-ups.
- **Mieterin/Nutzerin: Zürcher Kantonalbank ZKB**
- Aufsichtseingaben an Stadtrat: Umbau ohne Umbaubewilligung, Umnutzung mit dem Bagger

Der „Fall Wangenstrasse 66“



- Grundriss Erdgeschoss
- Ehemaliges
Feuerwehrgebäude
- 16 Arbeitsplätze
- Keine baulichen
Veränderungen

Der „Fall Wangenstrasse 66“



Feierabendgespräch „Wem gehört der Militärflugplatz Dübendorf“? Vom 22. September 2021

Der „Fall Wangenstrasse 66“



Feierabendgespräch „Wem gehört der Militärflugplatz Dübendorf“? Vom 22. September 2021

Der „Fall Wangenstrasse 66“



Feierabendgespräch „Wem gehört der Militärflugplatz Dübendorf“? Vom 22. September 2021

Der „Fall Wangenstrasse“ ist Teil der militärischen Gesamtanlage

..... ergibt sich gemäss den Leitsätzen zur Denkmalpflege und dem Grundsatzpapier über den Schutz der Umgebung von Denkmälern für das Areal des Militärflugplatzes Dübendorf insgesamt eine **sehr hohe Schutzwürdigkeit von mindestens nationaler Bedeutung**.....

..... **Das kulturhistorisch bedeutende Ensemble ist ungeschmälert zu erhalten**, was in diesem Fall bedeutet, dass die Gebäude nicht nur in ihrer Substanz, sondern auch in ihrer Wirkung, und somit der zugehörigen Umgebung, zu erhalten sind.

Schreiben des BAK vom 24. April 2019

..... Die im Richtprojekt des Gestaltungsplanes vorgesehenen baulichen Eingriffe sind dergestalt, das der Flugplatz Dübendorf die vom ISOS formulierten Qualitätskriterien für die Einstufung als Ortsbild von Nationaler Bedeutung **nicht mehr** erfüllt.....

Fazit: Der Militärflugplatz ist ein ISOS-Objekt (Spezialfall)

Die Kaskaden der Vereinbarungen

- Schweizerische Eidgenossenschaft – VBS – armasuisse Immobilien (Bund)
- Bund – Kanton Zürich (Kt. ZH)
- Kt. ZH – Stiftung Innovationspark Zürich (IPZ)
- Stiftung IPZ – HRS/Arealentwicklung IPZ AG
- IPZ/HRS – Nutzende (Mieter, ETH, ZKB, Glattwerk AG etc.)

Rahmenvereinbarung Schweizerische Eidgenossenschaft - Kanton Zürich

- Abgeschlossen am 10. Dezember 2018
- Unterzeichnet von „*Vorsteher VBS*“ und „*Volkswirtschaftsdirektorin*“
- Ausgangslage: zu Bundesbasis, zu ziviles Flugfeld, zu Innovationspark
- Vertragskonzept: Rahmenvereinbarung, Rahmenvertrag und Baurechtsverträge
- Inhalt:
 - Grundsätze der Landabgabe
 - Zusammenarbeit
 - Kosten (Grundsatz und Vorfinanzierung)
 - Zeitplanung
 - Weitere Festlegungen (Chrebsschüsselibach, Erschliessung etc.)
- Vorbehalt: Rechtskräftiger kantonaler Gestaltungsplan vom 9.8.2017

Rahmenvertrag Schweizerische Eidgenossenschaft - Kanton Zürich

- Abgeschlossen am 10. Dezember 2018
- Unterzeichnet von „*Grundeigentümerin*“ und „*künftiger Bauberechtigter*“
- Abgeschlossen „*im Hinblick auf die Realisierung eines Innovationsparks gemäss kantonalem Gestaltungsplan vom 9.8.2017*“
- Zweck: „*Abgabe von Grundstücken im Baurecht an den Standortkanton*“ für Weitergabe an Nutzende mittels Unterbaurechte
- Vorbehalt: Rechtskräftiger kantonaler Gestaltungsplan vom 9.8.2017
- Vorbehalt: Der verbindliche Vertragsinhalt ergibt sich aus 3 Verträgen
 - Rahmenvereinbarung Bund-Kanton: Transformation (allgemeine Spielregeln)
 - Rahmenvertrag armasuisse Immobilien-Kanton: Perimeter, Rahmenbedingungen, Landwerte und Musterbaurechtsvertrag)
 - Baurechtsverträge

Kanton Zürich – Stiftung Innovationspark

- Leistungsvereinbarung Aufbau und Betrieb IPZ mit Controllingkonzept
- Grundsatz (beruhend auf den Anschlussvertrag):
 - „trägt die integrale Verantwortung für die Entwicklung, die Organisation und den Betrieb des IPZ“
 - Erwartungen und Ziele des Kt. ZH
 - Rechte und Pflichten der Stiftung IPZ
 - Leistungen des Kantons
 - Zusammenarbeit, Auskunftsrechte und Informationspflichten beider Parteien
 - Risikotragung durch Stiftung IPZ
 - Übertragung Unterbaurechte

Stiftung IPZ – HRS Investment AG

- Entwicklungsvertrag für Arealentwicklung 1. Etappe IPZ
- Grundsatz 1:
„HRS übernimmt als ausgewählter und leistungsfähiger Partner der Stiftung IPZ die Verantwortung für die erforderliche Projektentwicklung, Planung, Realisierung, Finanzierung, Vermarktung sowie für den späteren Betrieb der 1. Etappe des IPZ (Projekt).“
- Grundsatz 2
„HRS erklärt sich in diesem Sinne bereit, Verantwortung zu übernehmen, unternehmerische Risiken einzugehen und diese selber zu tragen, sowie die Projektentwicklung rasch anzugehen.“
- Grundsatz 3
HRS verpflichtet sich eine Arealentwicklungsgesellschaft AEG zu gründen.

Fazit

- Der Militärflugplatz gehört uns Eidgenossinnen und Eidgenossen!
- Die Verträge und Vereinbarungen sind allesamt nur obligatorischer Natur und beruhen auf einer falschen Urkunde (KRIP 2015): Sie sind nichtig! Sie sind als Baurechtsverträge nicht beurkundbar und sind demzufolge auch **nicht beurkundet**! Sie erfüllen die gesetzlichen Voraussetzungen nicht und sind **ungültig**.
- Die beiden Beispiele zeigen, dass die baulichen Eingriffe in einem **rechtsfreien Raum** stattfinden.
- Die Firma HRS versteht sich als „Totalunternehmerin“ und operiert in einem rechtsfreien Raum. Es ist anzunehmen, dass sie darauf spekuliert, Mehrwertbegünstigt zu werden!
- Dies alles geschieht mit Zustimmung von armasuisse Immobilien.
- **Vor Ort hat die Firma HRS das Sagen!**

Quellen:

Die Dokumente, auf denen sich das Einführungsreferat abstützt, finden Sie auf der Website unseres Vereins

www.ideafd.ch

Feierabendgespräch 22. September 2021
Wem gehört der Militärflugplatz Dübendorf?

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

