

Verein IDEA Flugplatz Dübendorf (www.ideafd.ch)



4. Feierabendgespräch «Der Militärflugplatz Dübendorf: Geld und Geldflüsse» EINLADUNG

Der Verein IDEA Flugplatz Dübendorf führt am 2. Dezember 2021 das 4. öffentliche Feierabendgespräch durch. Thema ist das «**liebe Geld**» oder «**über Geld und Geldflüsse**». Nebst den Vereinsmitgliedern ist auch die breite Öffentlichkeit eingeladen. Es darf ein spannender Informations- und Diskussionsanlass mit vielen überraschenden Erkenntnissen und interessanten Begegnungen erwartet werden.

Datum: Donnerstag, 2. Dezember 2021
Zeit: 17.30 bis 20.00 Uhr
Ort: Grosser Saal, Restaurant Hecht, Bahnhofstrasse 26, 8600 Dübendorf

Programm

17.30 Eintreffen, Willkommensdrink
18.00 Begrüssung und Einführungsreferat Cla Semadeni
18.30 Gespräche im Plenum oder in Gruppen, mögliche Diskussionsthemen:
- Wieviel ist der Militärflugplatz wert?
- Wer investiert? Wer profitiert? Wer verliert?
- Welcher Mehrwert entsteht durch Einzonung und Erschliessung?
- Was sagen uns die bilateralen Verträge und die 217 Mio. des Kantons ZH
- Die Fallbeispiele «Pavillon», «Wangenstrasse 66» und «ETH-Halle»?
- Was bleibt den Bürgerinnen und Bürgern übrig?
19.50 Schlusswort, Ausblick und Ausklang

Anmeldung

Interessierte melden sich per E-Mail an: walmundt@glattnet.ch.

Zum Thema

Der Militärflugplatz Dübendorf ist ein Juwel der besonderen Art. Er repräsentiert die Geschichte der Schweizer Aviatik und steht im Eigentum der Schweizerischen Eidgenossenschaft. Er umfasst ein Areal von 230 Hektaren Boden und wird von der schweizerischen Luftwaffe betrieben. Gemäss den Absichten des Bundes soll er – mit Ausnahme der sogenannten «*Bundesbasis*» – aus finanziellen Gründen in zivile Nutzungen überführt werden.

Mit dem Plan B (Synthesebericht oder Flight Plan) ist ein Neustart der kantonalen, regionalen und kommunalen Raumplanungen im Gebiet des Militärflugplatzes erfolgt. Ausstehend ist noch das Bundesgerichtsurteil über die Aufhebung des kantonalen Gestaltungsplanes «Innovationspark Zürich». Die Planungen des Bundes (Sachpläne, Projektgenehmigungen etc.) sind ebenfalls gestoppt oder eingestellt.

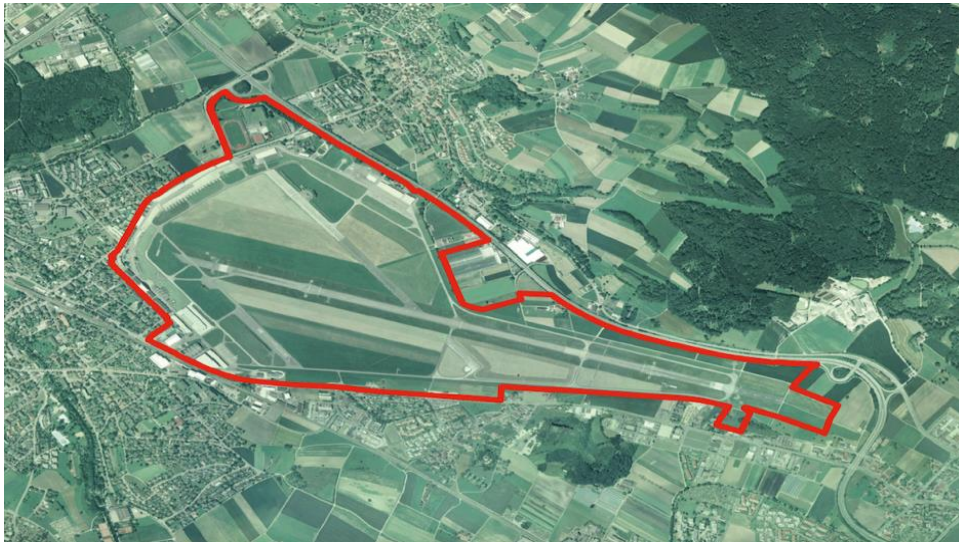
Am 2. Dezember werden unter dem Titel «über Geld und Geldflüsse» die finanziellen Aspekte der beabsichtigten Überführung des Militärflugplatzes in zivile Nutzungen und damit in zivile Hände zur Diskussion gestellt. Die Analyse der öffentlichen Dokumente und Vorgänge vor Ort zeigen diesbezüglich ein sehr zwiespältiges und widersprüchliches Bild. In seinem Einführungsreferat wird Cla Semadeni aufzeigen, von was für **Geldwerten** und **Geldtransfers** die Rede ist und was den Bürgerinnen und Bürgern am Ende übrigbleiben wird, wenn der Bodenwert - wie bisher vorgesehen - auf die Stakeholder aufgeteilt wird und die Erschliessungsanlagen vom Steuerzahler zu bezahlen sind. Er kommt in seiner Analyse zum Schluss, dass – nicht nur in planerischer Hinsicht – sondern auch in finanzieller und vertraglicher Hinsicht ein Neustart mit einer grundsätzlichen Neuausrichtung notwendig ist. Dies nach dem Motto: weniger Spekulationsgewinne und mehr Lebensraumqualitäten.

Vor Ort sind zivile Institutionen und private Firmen und Organisationen bereits aktiv. Es wird gebaut, umgebaut und umgenutzt. Die Aktivitäten finden sowohl im alten Bereich der Zone für öffentliche (militärbetriebliche) Bauten und Anlagen als auch in der Landwirtschaftszone statt. Zudem werden auf dem Grundstück neue Erschliessungsmassnahmen projektiert und realisiert. Auffällig ist besonders, dass der militärbetriebliche Zaun – ohne militärisches Plangenehmigungsverfahren oder BAB-Verfahren – wandert und Bereiche der Landwirtschaftszone in den Bereich der Randbebauung miteinschliesst. Anhand der Fallbeispiele «Pavillon», Wangenstrasse 66» und «ETH-Halle» kann sehr schön gezeigt werden, wie die Geldflüsse in diesem Gebiet (erweiterter Startperimeter des Innovationsparks Zürich auf dem Militärflugplatzareal) organisiert sind. Cla Semadeni kommt in seiner Analyse zum Schluss, dass diese Strukturen nicht zukunftstauglich sind und der Korruption und dem Missbrauch öffentlicher Gelder und Werte Tür und Tor öffnen.

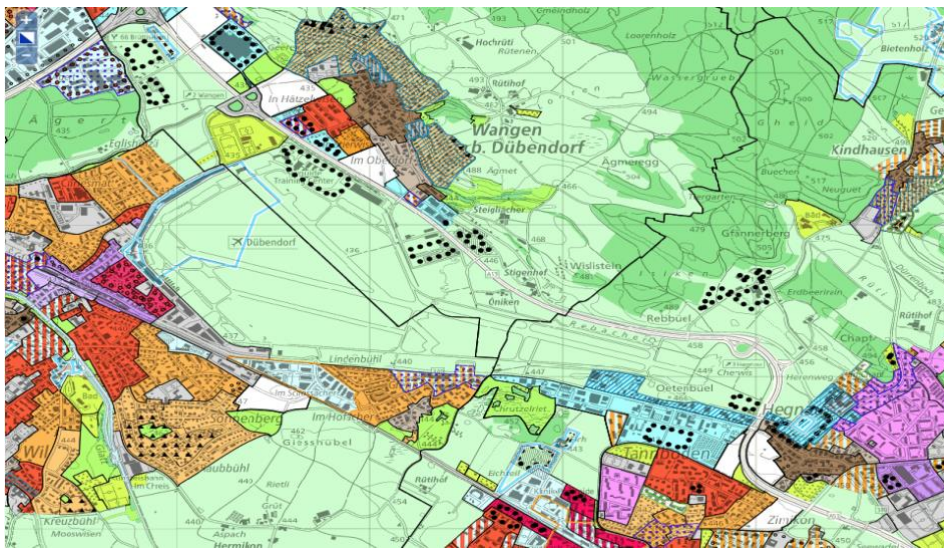
Der Anlass findet zu einem Zeitpunkt statt, in dem gemäss dem Stadtpräsidenten von Dübendorf noch viele Fragen – auch finanzielle und vertragliche – in Abklärung sind. In seiner Analyse der «*Kaskade der bilateralen Verträge und Vereinbarungen*» kommt Cla Semadeni zum Schluss, dass auch diesbezüglich ein Neustart mit Neuausrichtung der vertraglichen Regelungen erforderlich ist. Seines Wissens ist die Geschäftsprüfungskommission des Kantonsrates Zürich (mit Finanzkontrolle) der gleichen Ansicht. Am 4. Feierabendgespräch besteht die Gelegenheit, auch diese Thematik aus der Sicht der Bürgerinnen und Bürger der Anrainergemeinden zu diskutieren.

Ein besonderes Diskussionsthema wird sein, wer über die Mehrwertabgabe verfügen darf bzw. wie der Mehrawergleich geregelt ist. Den bisherigen Verlautbarungen nach gehen die Anrainergemeinden leer aus. Kann das so sein? Es geht bekanntlich um den Ausgleich von Vorteilen und Nachteilen bei der finanziellen Verwertung des Militärflugplatzes durch den Bund. Eingezontes Land ist in Dübendorf bis **200 Mal** mehr wert. Die Wertsteigerung ist enorm und ein Ausgleich der Vor- und Nachteile zwingend. Nach gängiger Praxis wird der Mehrawergleich vor dem Beginn des Einzonungsverfahrens vertraglich zwischen Grundeigentümer (Schweizerische Eidgenossenschaft) und Gemeinde (Anrainergemeinden) geregelt. Ein Vorgehen, das früher in der Stadt Dübendorf Standard war.

Zur Diskussion gestellt ist auch die Frage, was mit den 217 Mio. Franken Steuergeldern geschieht und wer von diesem staatlichen Zuschuss letztlich profitieren soll. Die Frage, welches Konstrukt hinter dieser Kreditvorlage, die beim Kantonsrat Zürich zur Beratung ansteht, wird ebenfalls heiss diskutiert werden.



Perimeter Militärflugplatz Dübendorf (Quelle: Unterlagen armasuisse)

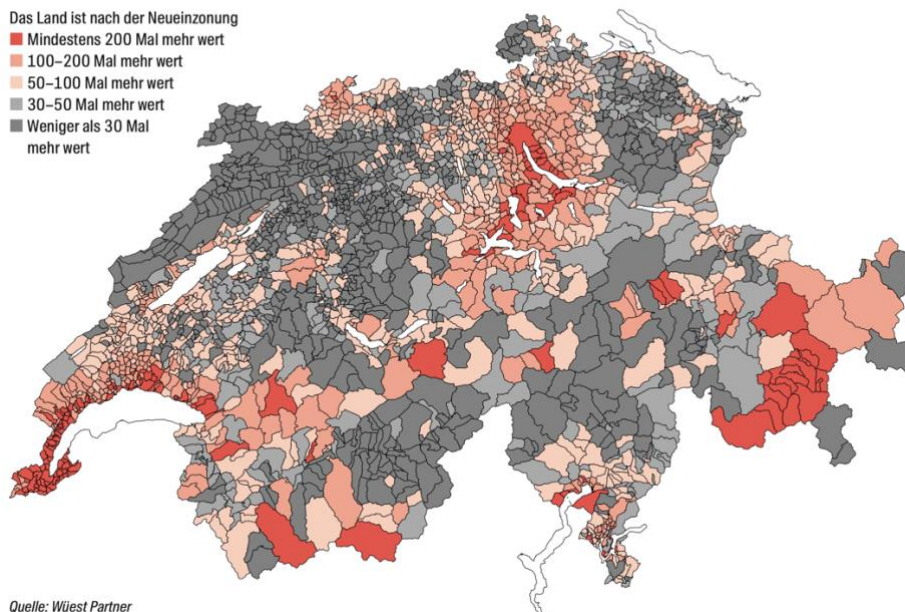


Zonierung Militärflugplatz Dübendorf (Quelle: GIS ZH)

6.2 Wertsteigerungen bei Neueinzonungen (vorher: Landwirtschaftsland, nachher: zweigeschossige Wohnzone; Stand: 2017)

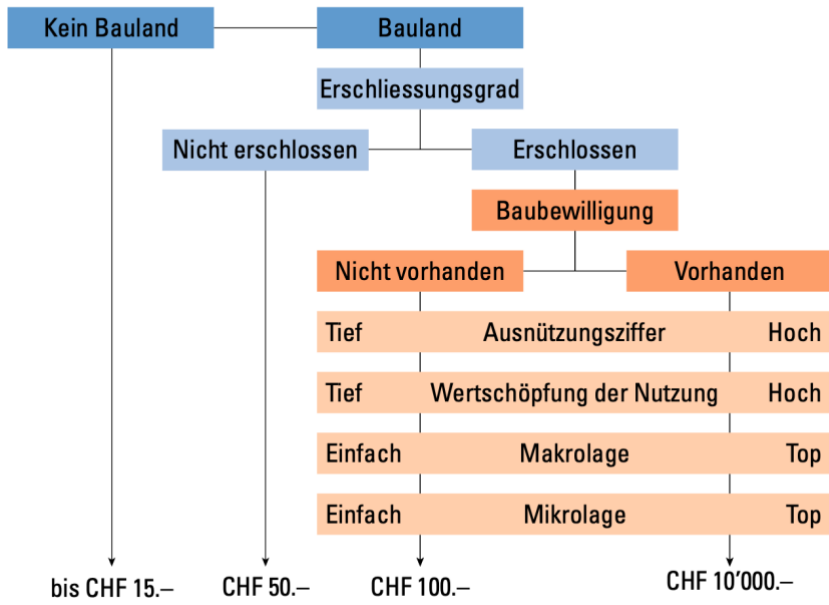
Das Land ist nach der Neueinzonung

- Mindestens 200 Mal mehr wert
- 100-200 Mal mehr wert
- 50-100 Mal mehr wert
- 30-50 Mal mehr wert
- Weniger als 30 Mal mehr wert



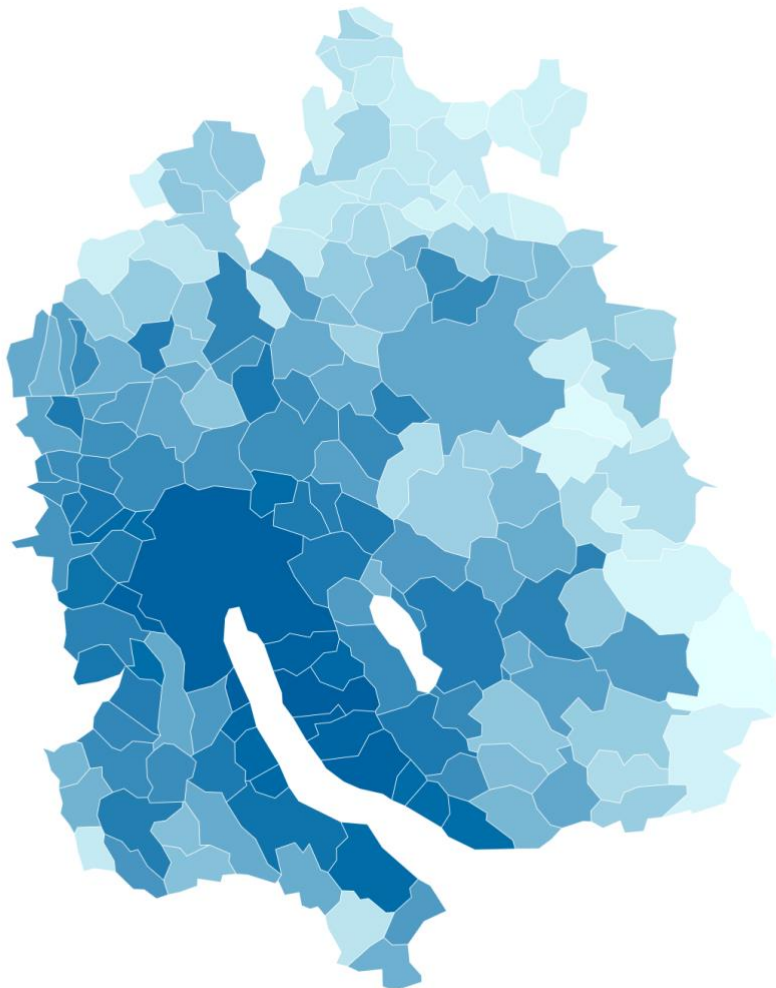
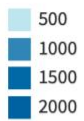
Quelle: Wüest Partner

7.5 Baulandpreisfindung



Quelle: Wüest & Partner

Modellpreis (Median) pro Quadratmeter, in Franken



Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich • Daten herunterladen

Art. 5 Abs. 1bis–1sexies RPG vom 15. Juni 2012¹²

^{1bis} Planungsvorteile werden mit einem Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen. Der Ausgleich wird bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig. Das kantonale Recht gestaltet den Ausgleich so aus, dass mindestens Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden ausgeglichen werden.

^{1ter} Der Ertrag wird für Massnahmen nach Absatz 2 oder für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3, insbesondere Absätze 2 Buchstabe a und 3 Buchstabe a^{bis}, verwendet.

^{1quater} Für die Bemessung der Abgabe ist der bei einer Einzonung errechnete Planungsvorteil um den Betrag zu kürzen, welcher innert angemessener Frist zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

^{1quinquies} Das kantonale Recht kann von der Erhebung der Abgabe absehen, wenn:
a. ein Gemeinwesen abgabepflichtig wäre; oder
b. der voraussichtliche Abgabeertrag in einem ungünstigen Verhältnis zum Erhebungsaufwand steht.

^{1sexies} Die bezahlte Abgabe ist bei der Bemessung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen vom Gewinn in Abzug zu bringen.

Tagungsunterlagen

Das Informationsmaterial wird laufend auf der Vereins-Website www.ideafd.ch hochgeladen. Angemeldete erhalten gegen Ende November detaillierte Tagungsunterlagen.

Covid-Pandemie

Der Anlass wird auf der Grundlage der neuesten Bundesratsbeschlüsse in physischer Form durchgeführt. Verlangt wird ein Covid-Zertifikat. Die Anzahl der physisch Teilnehmenden ist beschränkt.

Dübendorf, 4. November 2021

Cla Semadeni (cla.semadeni@bluewin.ch)