

Feierabendgespräch 2. Dezember 2021  
Der Militärflugplatz Dübendorf und das liebe Geld!

# Einführungsreferat Cla Semadeni



# Der Militärflugplatz Dübendorf: über «Geld» und «Geldflüsse»

*«Der Militärflugplatz Dübendorf ist der älteste Flughafen der Schweiz. Er gehört der Schweizerischen Eidgenossenschaft. Aus finanziellen Gründen soll er künftig zivil und militärisch gemischt weiterbetrieben werden. Zudem soll darauf ein Innovationspark realisiert werden». (Quelle Bilanz)*

*Woher und wohin fliesst das liebe Geld bei diesem Transformationsprozess?*

*Welches «Konstrukt» steckt dahinter?*

- Input zum Thema Geld und Geldflüsse als Grundlage für die Gespräche am Tisch
  - Von was für einem Grundstückswert ist die Rede?
  - Wie steht es mit dem Mehrwertausgleich?
  - Das Konstrukt und seine Geldflüsse:
    - Das sogenannte Baurechtsmodell
    - Die Rolle der ETH
    - Der Fall „Pavillon“
    - Der Fall „Wangenstrasse 66“
  - Die sistierte Kreditvorlage von 217 Mio.

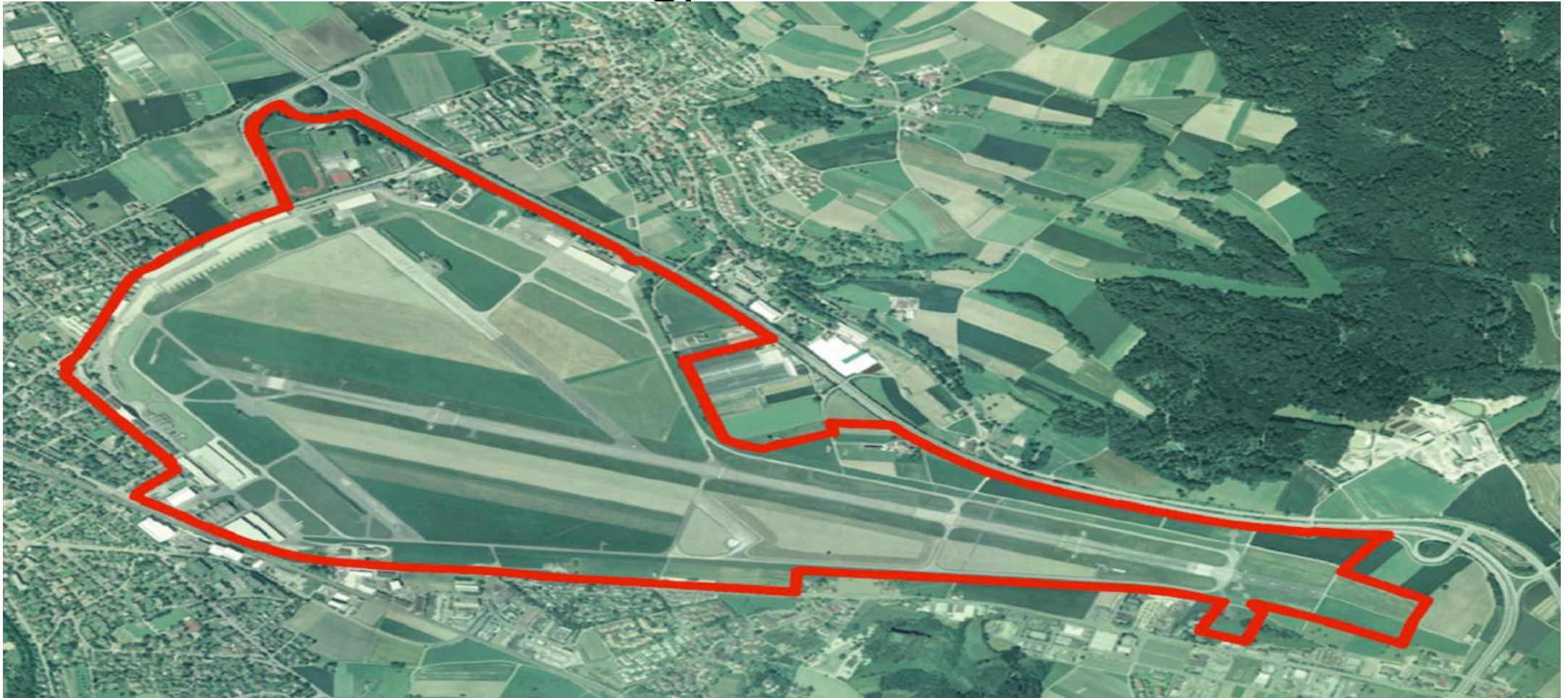
# Grundlagen/Quellen: PDF-Dokumente

Auf der Vereinswebsite unter **Dokumente** aufgeschaltet:

[www.ideaafd.ch](http://www.ideaafd.ch)

# Die Grundstückswerte der Gesamtanlage

Perimeter des Militärflugplatzes (Quelle armasuisse, 230 Hektaren)



# Wert der militärische Gesamtanlage

- *„Es handelt sich um ein militärisches Werk, das einen Wert (Bundesrat Ueli Maurer, 2014) von CHF 2.4 Milliarden hat“.*
- *„Unsere Idee (Ständerat Ruedi Noser, 2015) wird die Bodenpreise steigen lassen. Der Eidgenossenschaft spült das Projekt CHF 1 bis 2 Milliarden in die Bundeskasse“.*

# Wert der militärische Gesamtanlage



4. Feierabendgespräch „Der Militärflugplatz Dübendorf und das liebe Geld!“ vom 02. Dezember 2021

# Wert der nicht-aviatischen Anlage

rot: (militärlich-)aviatische Anlage





# Durchschnittliche Landpreise (pro m<sup>2</sup>)

- Landwirtschaftszone: CHF 20
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit militärbetrieblichem Zweck: CHF 100
- Arbeitsplatzzone (Zone für Gewerbe und Dienstleistungen): CHF 1'500
- Zentrumszone (Hochhauszone): CHF 5'000
- Aussage Bundesrat Jakob Maurer: CHF 1'000
- Aussage Ständerat Ruedi Noser: CHF 1'430 – 2'860

# Landpreisbeschränkende Faktoren 1

## Luftverkehr

- Provisorischer Betrieb durch Luftwaffe
- Künftiger ziviler Flugbetrieb
- Betrieb Bundesbasis
- Rentabilität Luftverkehr (Subventionierung)
- Materielles Bundesrecht
- Vorgabe „Zwischennutzung“
- Militärische Langfristreserve (2045)
- Offene Planungsverfahren

# Landpreisbeschränkende Faktoren 2

## Raumplanung/Raumentwicklung

- Fehlende Bau- und Zonenordnung
- Fehlende Grob- und Feinerschliessungsanlagen
- Offene Fragen der Gebietsentwicklung
- Kulturerbe: Status Weltkulturerbe, inventarisierte Denkmalschutzobjekte, ISOS-Kriterien (Bundesschutz)
- Naturerbe: Biodiversität, Naherholung,
- Umweltschutz: Klimaschutz, Grund- und Trinkwasserschutz
- Fehlende Eigentumsrechte (Verträge und Investitionen)
- Kanton Zürich: Baurechtsnehmer, Investor und Betreiber, Mehrwertausgleich

# Landpreisbeschränkende Faktoren 3

## Trägerschaft und Bedarf

- Vorgaben/Voraussetzungen gemäss Forschungs- und Innovationsförderungsgesetzes FIFG
- Alternative Lösungen
- Fehlender Bedarf
- Neustart Gebietsentwicklung (Synthesebericht)
- Fehlende Wirtschaftlichkeit

# „Gelder“ von Bund an Kanton ZH

- Spielregeln zwischen Bund und Kanton ZH
  - Rahmenvereinbarung (VBS-VD)
  - Rahmenvertrag (armasuisse Immobilien-VD)
  - Musterbaurechtsvertrag (armasuisse Immobilien-VD)
- Geldflüsse
  - „Baurechte“ und „Landabtretungen“, Verzicht auf Marktwerte
  - aus Töpfen des FIGG (Forschung und Innovationsförderungsgesetz) bzw. über die Stiftung „Switzerland Innovation“
  - aus Töpfen der „schweizerischen Wirtschaftsförderung“ und „Forschungsförderung“
  - aus Töpfen von VBS/armasuisse Immobilien: Verzichtleistungen
  - als allgemeine Bundessubventionen
  - über ETH Zürich
  - Eigenleistungen Armee/Luftwaffe
  - **Verzicht auf Mehrwertabgabe (?)**

# Mehrwertausgleich Bund

## Raumplanungsgesetz Artikel 5

### - Art. 5 Ausgleich und Entschädigung

<sup>1</sup> Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen.

<sup>1bis</sup> 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.<sup>13</sup>

<sup>1ter</sup> 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<sup>bis</sup>, verwendet.<sup>14</sup>

<sup>1quater</sup> 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.<sup>15</sup>

<sup>1quinquies</sup> 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.<sup>16</sup>

<sup>1sexies</sup> Die bezahlte Abgabe ist bei der Bemessung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen vom Gewinn in Abzug zu bringen.<sup>17</sup>

# Mehrwertausgleich

## Raumplanungsgesetz Artikel 5 Abs.1, 1bis

<sup>1</sup> Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen.

<sup>1bis</sup> 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.<sup>13</sup>

# Mehrwertausgleich

## Raumplanungsgesetz Artikel 5 <sup>1 ter+1quater</sup>

<sup>1ter</sup> 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<sup>bis</sup>, verwendet.<sup>14</sup>

<sup>1quater</sup> 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.<sup>15</sup>



# Mehrwertausgleich

## Raumplanungsgesetz Artikel 5 <sup>1 quinquies</sup>

<sup>1 quinquies</sup> Das kantonale Recht kann von der Erhebung der Abgabe absehen, wenn:

- a. ein Gemeinwesen abgabepflichtig wäre; oder
- b. der voraussichtliche Abgabbeertrag in einem ungünstigen Verhältnis zum Erhebungsaufwand steht.<sup>16</sup>

<sup>1sexies</sup> Die bezahlte Abgabe ist bei der Bemessung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen vom Gewinn in Abzug zu bringen.<sup>17</sup>

# Mehrwertausgleich

## Raumplanungsgesetz Artikel 5 <sup>1 quinquies</sup>

- Gesetzliche Grundlage seit 1979, jetzt Pflicht für kantonale Regelung
- Angemessener Ausgleich Vor- und Nachteile
- Planungsvorteile sind mit 20% auszugleichen
- Mindestens Mehrwertausgleich bei neuer und dauerhafter Bauzonenzuweisung
- Ausgleich wird bei Überbauung und Veräusserung fällig
- Ertrag ist zu verwenden für Entschädigungen bei Eigentumseinschränkungen und Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3 (Planungsgrundsätze)
- Spezialregelungen

# Mehrwertausgleichsgesetz Kanton ZH (MAG)

- A. Grundlagen (Begriffe)
- B. Kantonaler Ausgleich (kantonale Spielregeln)
- C. Kantonaler Mehrwertausgleichsfonds (Spielregeln: Äuffnung, Verwaltung, Verwendung, bis 20%)
- D. Kommunalen Mehrwertausgleich bis 40% (Regeln der Gemeinden, städtebauliche Verträge, kommunaler Mehrwertausgleichsfonds)
- D. Rechtsschutz
- F. Wirkungskontrolle
- G. Schlussbestimmungen

# Mehrwertausgleichsverordnung Kanton ZH (MAV)

- A. Grundlagen (Begriffe)
- B. Kantonaler Ausgleich (kantonale Spielregeln)
- C. Kantonaler Mehrwertausgleichsfonds (Spielregeln: Äuffnung, Verwaltung, Verwendung)
- D. Kommunaler Mehrwertausgleich (Spielregeln der Gemeinden, städtebauliche Verträge, kommunaler Mehrwertausgleichsfonds)
- D. Rechtsschutz
- F. Wirkungskontrolle
- G. Schlussbestimmungen

# „Gelder“ von Kanton an Stiftung IPZ

(als Subventionsgeber, als Bank, als Ersteller von Infrastrukturen und als Mäzen)

- Spielregeln zwischen Kanton und Stiftung IPZ gemäss Beschrieb in Kredit-Vorlage Nr. 5502 an Kantonsrat vom 7.11.2018 sowie weitere Regierungsratsbeschlüsse
  - Leistungsvereinbarung und weitere Vereinbarungen
  - Gründungsakten Stiftung IPZ und Stiftungsratsbeschlüsse
- **Geldflüsse** (als Darlehen, Vorleistungen, Betriebsbeiträge, A-fonds-perdu-Beiträge, Defizitbeiträge, Abschreibungen etc.)
  - „Unterbaurechte“, Verzicht auf Marktwerte
  - Unterstützungs- und Betriebsbeiträge (aus Töpfen AWA)
  - Erschliessungskosten inkl. Landerwerbskosten (aus Töpfen TBA)
  - Planungs-, Entwicklungs- und Projektierungskosten (aus Töpfen AWA und ARE)
  - Verzichtsleistungen
  - aus Töpfen der kantonalen Forschungs- und Entwicklungsförderung
  - Aus Töpfen der Standort- und Wirtschaftsförderung
  - als allgemeine kantonale Subventionen
  - über Universität Zürich
  - Eigenleistungen
  - **Verzicht auf Mehrwertabgabe (?)**

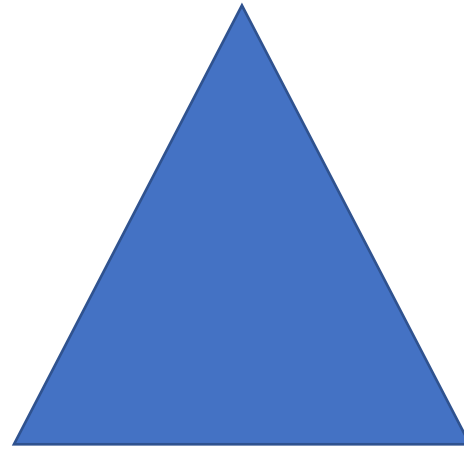
# Das Grundkonstrukt IPZ „Geldflüsse“

(basierend auf der Kaskade der Vereinbarungen)

- Bund: Verzicht auf Eigentumsrechte zugunsten Kanton Zürich (Baurechte und Landabtretung), Stifterin über ETH, keine Verpflichtung zur Mehrwertabgabe (?)
- Kanton: Übernahme von Eigentumsrechte und Abgabe von Unterbaurechte an HRS Real Estate AG bzw. an Investoren, Stifterin, Verzicht auf Mehrwertabgabe (?)
- Stiftung:\* Aufbau und Betrieb als Trägerschaft des IPZ, Bauherr, Auftraggeber, Vermittlerin, Vermieterin, Investorin (Trägerschaft IPZ)
- HRS:\* Totalunternehmerin, Investorin, Verkäuferin/ Vermieterin
- ARE IPZ:\* „Mädchen für Alles“
- \* „Trio infernale“ oder „das Bermuda-Dreieck“

# Wer ist das „Trio infernale“? (oder das Bermuda-Dreieck)

Stiftung Innovationspark Zürich



HRS Real Estate AG

Arealentwicklung IPZ AG



## **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 m<sup>2</sup>

Geschossfläche ca. 363'000 m<sup>2</sup>

## **Bauzeit**

In Planung



# Das Konstrukt „Pavillon“

(Wangenstrasse 68)

- Bauherr Blumer-Lehmann AG, Gossau
- Investor (2 Mio.) Blumer-Lehmann AG, Gossau (1.728 Mio.)
- Projektverfasser FAT FOUNDATION of Art and Tectonic, Trier
- Grundeigentümer armasuisse Immobilien, Bern
- Mieter/Nutzer Stiftung Innovationspark Zürich
- „Baurecht“ Stiftung Innovationspark Zürich
- Geldflüsse
  - “Baurechtszins“: Stiftung an Kanton und dann Kanton an Bund
  - Projektierungskosten: Blumer-Lehmann AG an FAT Foundation
  - Baukosten (inkl. Rückbau): Blumer-Lehmann AG (Bank)
  - Mietkosten: Stiftung Innovationspark an Blumer-Lehmann AG

# Das Konstrukt „Mieterausbau ETH Zürich“

(Wangenstrasse 72)

- Bauherr ETH Zürich Immobilien
- Projektverfasser LOT-Z / Meyer Dudesek Architekten
- Grundeigentümer Schweiz. Eidgenossenschaft v.d. armasuisse Immobilien, Bern
- Investor / Nutzer ETH Zürich (2.5 Mio.)
- „Baurecht“ Stiftung Innovationspark Zürich
- Geldflüsse
  - “Baurechtszins“: ETH Zürich an Stiftung, dann Stiftung an Kanton und dann Kanton an Bund
  - Projektierungskosten: ETH Zürich an LOT-Z / Meyer Dudesek Architekten
  - Baukosten (Mieterausbau): ETH Zürich
  - Mietkosten: ETH Zürich an Stiftung

# Das Konstrukt „ehemaliges Feuerwehrgebäude“

(Wangenstrasse 66)

- Bauherr  
Zürcher Kantonalbank bzw. Arealentwicklung IPZ AG
- Projektverfasser  
ARGE LOT Z / Meyer Dudesek Architekten
- Grundeigentümer  
VBS/armasuisse Immobilien, Bern bzw. Stiftung Innovationspark Zürich
- Vermieter  
Stiftung Innovationspark Zürich bzw. Arealentwicklung IPZ AG
- Mieter / Nutzer  
Zürcher Kantonalbank bzw. Start-ups
- „Baurecht“  
Stiftung Innovationspark Zürich
- Geldflüsse
  - “Baurechtszins“: Stiftung an Kanton und dann Kanton an Bund
  - Projektierungskosten: Zürcher Kantonalbank an Architekten (ARGE)
  - Baukosten: Zürcher Kantonalbank
  - Mietkosten: Zürcher Kantonalbank an Stiftung Innovationspark

# Das Konstrukt „Betriebsstoffgebäude“

(Wangenstrasse 70)

- Bauherr Arealentwicklung IPZ AG bzw. HRS Real Estate AG
- Investor Arealentwicklung IPZ AG (1.0 Mio.)
- Projektverfasser Dario Wohler Architekten, Zürich
- Grundeigentümer Schweizerische Eidgenossenschaft / VBS / armasuisse Immobilien, Bern
- Vermieter Arealentwicklung IPZ AG
- Mieter/Nutzer Startbahn 29
- „Baurecht“ Stiftung Innovationspark Zürich
- Geldflüsse
  - “Baurechtszins“: Stiftung an Kanton und dann Kanton an Bund
  - Projektierungskosten: HRS Real Estate AG an Dario Wohler Architekten
  - Baukosten: Arealentwicklung IPZ AG
  - Mietkosten: Startbahn 29 an HRS Real Estate AG, HRS Real Estate AG an Stiftung Innovationspark Zürich

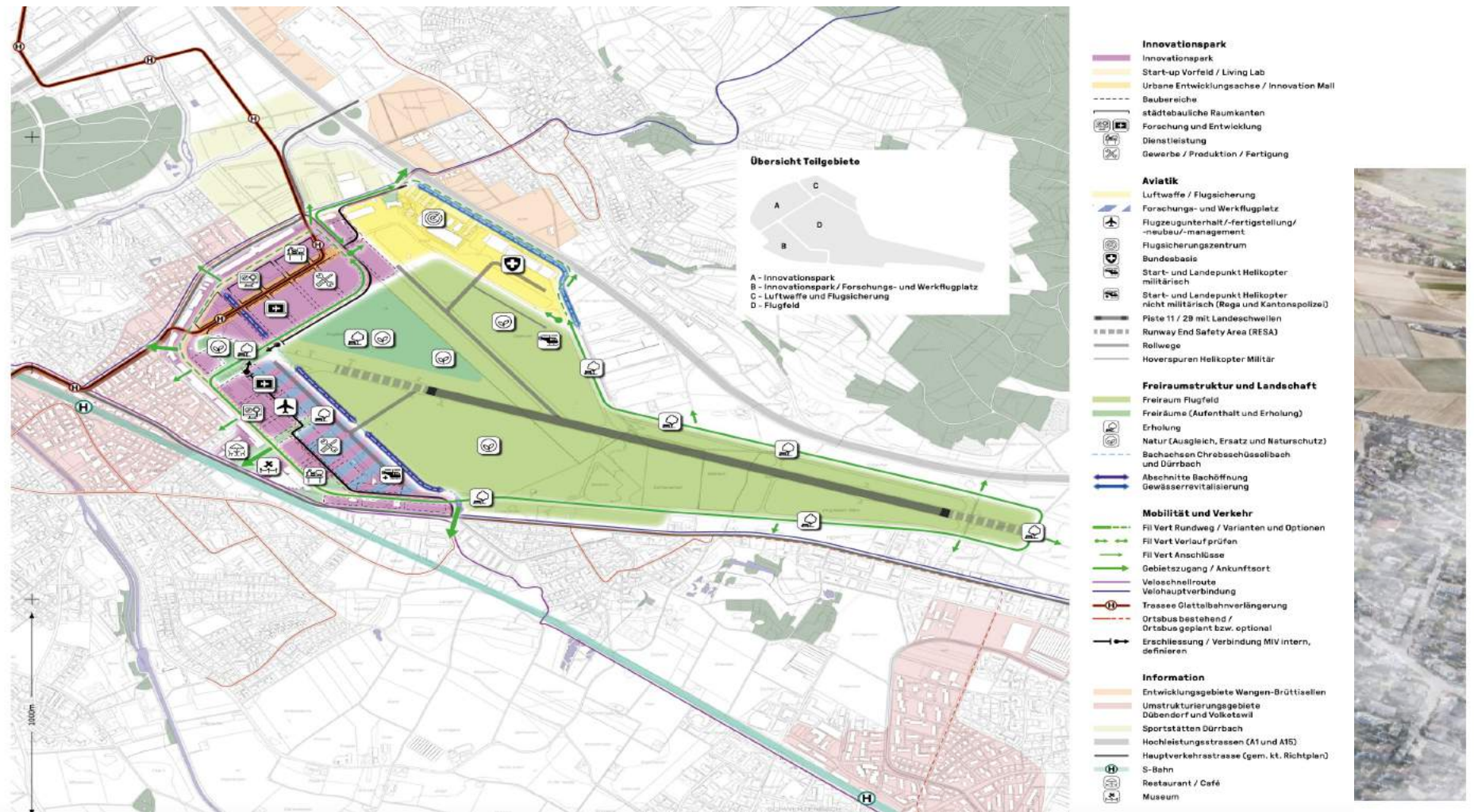
# Der 217 Millionen Kredit

## CARMEN WALKER SPÄH

Auch das Generationenprojekt Innovationspark Zürich spielt eine wichtige Rolle für Zürichs Innovationsfähigkeit. Als Volkswirtschaftsdirektorin führte ich die Stiftung in der anspruchsvollen Startphase während dreieinhalb Jahren. Weil ich für die weiteren Entwicklungsschritte eine neue Rolle als Baurechtsnehmerin und in der Aufsicht über die Stiftung übernehme, habe ich das Präsidium im Frühling 2019 abgegeben. Für die Baurechte des Bundes, die Finanzierung der Erschliessung und für die Unterstützung der Stiftung Innovationspark habe ich dem Kantonsrat einen Verpflichtungskredit von insgesamt 217,6 Millionen Franken beantragt. Die Ausgaben verteilen sich über mehrere Jahre und der überwiegende Teil wird in Form von Darlehen oder Vorfinanzierungen geleistet.

**CARMEN WALKER SPÄH**  
Volkswirtschaftsdirektorin ZH/FDP

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



4. Feierabendgespräch „Der Militärflugplatz Dübendorf und das liebe Geld!“ vom 2. Dezember 2021

# Innovationspark Zürich (IPZ)

Dübendorf





**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).



# Fazit „Geldflüsse“

## 7 Thesen

1. Der Kanton Zürich hat schlecht verhandelt. Er ist offenbar bereit, dem Bund „Gelder“ bzw. „kantonale Steuergelder“ zu schenken.
2. Zuerst hat der Kanton Zürich falsche Hoffnungen geweckt: *„Unsere Idee (Ständerat Ruedi Noser, 2015) wird die Bodenpreise steigen lassen. Der Eidgenossenschaft spült das Projekt CHF 1 bis 2 Milliarden in die Bundeskasse“*.
3. Dann hat der Kanton Zürich mit der voreilig - weil vor der Einzonung und vor Abschluss entsprechender Verträge mit der Stadt Dübendorf - abgeschlossenen Vereinbarungen die Marktkräfte und den Mehrwertausgleich ausgehebelt und „Baulandpreise“ bzw. „Baurechtszinse“ für die Abtretung der Eigentumsrechte „ausgehandelt“.
4. Das kantonale „Geldangebot“ war für den Bund derart attraktiv, dass er offenbar darauf verzichtete, die gesetzlichen Voraussetzungen für die Abtretung der Eigentumsrechte, einzuhalten und die Einhaltung der Bundesgesetzgebung bei der Genehmigung der kantonalen Richtplanung sicherzustellen.
5. Der Kanton Zürich hat auch schlecht disponiert, als er das sogenannte „Konstrukt IPZ“ etablierte und die angeblich kreative und innovative Lösung, was die Geldflüsse vom Kanton zum „Trio infernale“ betrifft, für den Aufbau und den Betrieb des Innovationsparks auf dem Militärflugplatz Dübendorf schuf. Das „Konstrukt IPZ“ ist derart ausgestaltet, dass die „Geldflüsse der kantonalen Steuergelder und der Bundesgelder“ nicht kontrolliert und gesteuert werden können. Der Kanton Zürich ist „geldmässig“ dem „Trio infernale“ ausgeliefert. Es darf behauptet werden, dass das „Konstrukt IPZ“, was die öffentlichen Gelder (und die privaten Gelder) betrifft, als Bermuda-Dreieck wirkt. Der Korruption bzw. der Vorteilsnahme und Begünstigung ist Tür und Tor geöffnet.
6. Als eindrückliches Beispiel für die falsche Ausgestaltung des „Konstruktes IPZ“ kann der Fall „Mieterausbau ETH“ herhalten. Statt dass der „Geldfluss direkt zwischen Bund VBS und Bund ETH Zürich“ geregelt worden ist, wird der „Geldfluss über 5 Ecken“ geführt: von der ETH über das „Trio infernale“ zum Kanton ZH und von diesem zum Bund.
7. **Da vor Ort die Firma HRS als Totalunternehmerin das Sagen hat**, wird sie letztlich auch über die Geldflüsse beim Aufbau und Betrieb des Innovationsparks bzw. über das finanzielle „Konstrukt IPZ“ bestimmen.

# Quellen:

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

[www.ideafd.ch](http://www.ideafd.ch)

Feierabendgespräch 2. Dezember 2021  
*Das „liebe Geld“ bzw. „Geld und Geldflüsse“*

**Danke für Ihre Aufmerksamkeit**

