

# URNENABSTIMMUNG

## 8. März 2026

Projekt Dorfzentrum Stallikon  
Änderungen Letter of Intent (LOI) mit Kostenbeteiligung der  
Gemeinde Stallikon von Fr. 1'890'000.00 als Verpflichtungskredit



### Beleuchtender Bericht an die Stimmberechtigten



Gemeindeverwaltung Stallikon  
Reppischtalstrasse 53  
8143 Stallikon  
[www.stallikon.ch/urnenabstimmung](http://www.stallikon.ch/urnenabstimmung)

Geschätzte Stimmbürgerin  
Geschätzter Stimmbürger

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen gestützt auf Art. 9 Ziffer 2 Gemeindeordnung (GO) vom 13. Juni 2021 folgende Vorlage zur Urnenabstimmung:

**Projekt Dorfzentrum Stallikon: Änderungen Letter of Intent (LOI), Fassung September 2025, mit Kostenbeteiligung der Gemeinde Stallikon von Fr. 1'890'000.00 (inkl. MwSt.) als Verpflichtungskredit.**

Die Abstimmungsfrage lautet:

„Wollen Sie dem geänderten Letter of Intent (LOI), Fassung September 2025, mit einer Kostenbeteiligung der Gemeinde Stallikon von Fr. 1'890'000.00, inkl. MwSt., als Verpflichtungskredit zustimmen?“

Weshalb eine Urnenabstimmung

Gestützt auf Art. 9 Ziffer 2 Gemeindeordnung (GO) sind die Stimmberechtigten an der Urne für die Genehmigung von einmaligen Ausgaben über 1.5 Mio. Franken zuständig. Da die Kostenbeteiligung (Verpflichtungskredit) durch die Gemeinde von Fr. 1'890'000.00 (inkl. MwSt.) unmittelbar aus den Änderungen am Letter of Intent (LOI) resultiert, wird der Kredit zusammen mit dem geänderten Letter of Intent (LOI), Fassung September 2025, der Urnenabstimmung vorgelegt.

Abstimmungsempfehlungen

Abschied der Rechnungsprüfungskommission **JA**  
Abstimmungsempfehlung des Gemeinderates **JA**

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und Ihre Stimme über deren Annahme oder Ablehnung auf dem Stimmzettel mit JA oder NEIN abzugeben.

Stallikon, Dezember 2025

Gemeinderat Stallikon

### Inhaltsverzeichnis

Beleuchtender Bericht	Seiten	3 - 10
Abstimmungsempfehlung Gemeinderat	Seite	10
Abschied Rechnungsprüfungskommission	Seite	11
Letter of Intent (LOI) - synoptische Darstellung	Seiten	12 - 23
Situationsplan	Seite	24

Diese **Weisung** und die Anhänge **A bis K** finden Sie auf:

**[www.stallikon.ch/urnenabstimmung](http://www.stallikon.ch/urnenabstimmung)**



**Die App zu den  
Abstimmungen:**

VotelInfo

## Projekt Dorfzentrum Stallikon:

Änderungen Letter of Intent (LOI), Fassung September 2025, mit Kostenbeteiligung der Gemeinde Stallikon von Fr. 1'890'000.00 (inkl. MwSt.) als Verpflichtungskredit - Antrag an die Urnenabstimmung

### Beleuchtender Bericht

#### 1. Einleitung

Mit der Suche nach einem gemeinnützigen Bauträger für ihre zentral gelegenen Grundstücke hat die Gemeinde Stallikon im April 2020 einen wichtigen Schritt zur Aufwertung des Dorfsentrums eingeleitet. Das Ziel war und ist es, einen Ort zu schaffen, an dem sich alle Generationen begegnen können, mit zeitgemässen und bezahlbaren Wohnungen für Familien und Seniorinnen und Senioren, welche durch öffentliche Angebote ergänzt werden.

Im Jahr 2022/2023 wurde dazu ein offener Architekturwettbewerb durchgeführt von der Genossenschaft Hofgarten (welche den Zuschlag für die Ausschreibung erhielt) zusammen mit der Gemeinde Stallikon. Das Siegerprojekt "Pina" überzeugte durch seine architektonische Qualität und seine stimmige Einbettung ins Dorfzentrum. Kurz darauf zeigte sich aber auch, dass Anpassungen notwendig sind, damit das Projekt auch wirtschaftlich tragfähig bleibt und die Wohnungen zu fairen, marktgerechten Mietzinsen angeboten werden können.

Seither wurde das Projekt in enger Zusammenarbeit mit den Architekten Schritt für Schritt überarbeitet und verbessert. Im Zentrum standen dabei ein ausgewogener Wohnungsmix, eine effiziente Nutzung der Flächen sowie kluge bauliche Lösungen angesichts der anspruchsvollen Bodenverhältnisse. Dank dieser Optimierungen ist es gelungen, ein Richtprojekt zu entwickeln, das sowohl die architektonischen Stärken des ursprünglichen Entwurfs bewahrt als auch langfristig bezahlbaren Wohnraum ermöglicht.

Im Laufe der Projektentwicklung zeigte sich leider auch, dass nicht alle ursprünglich gedachten Nutzungen umgesetzt werden können. Trotz grosser Bemühungen liessen sich keine Ankermieter für ein Restaurant, einen Laden oder eine Arztpraxis gewinnen: das Einzugsgebiet von Stallikon erwies sich dafür nach Rückmeldungen von Fachleuten als zu klein. Anstelle dieser "Sockelnutzungen" entsteht nun zum einen mehr Wohnraum, zum anderen aber v. a. ein grosszügiger Gemeinschaftsraum, welcher der ganzen Bevölkerung zur Verfügung steht. Er bietet Platz für Mittagstische, Geburtstagsfeiern, Vereinsanlässe u. v. m. und wird so zu einem lebendigen Treffpunkt direkt am neuen Dorfplatz. Ergänzt wird das Angebot durch kleinere Gewerbeflächen, welche ebenfalls am neuen Dorfplatz und entlang der Repschthalstrasse angeordnet sind. Sie sollen Flexibilität für vielfältige Nutzungen schaffen und das Dorfzentrum spürbar beleben.

Der für dieses Projekt im 2021 zwischen Gemeinde Stallikon und Genossenschaft Hofgarten (geho) entwickelte **Letter of Intent (LOI)** - eine Absichtserklärung, in der gemeinsame Vorstellungen und Rahmenbedingungen festgehalten wurden, muss nun nach gut vier Jahren Entwicklungs- und Planungsarbeit präzisiert werden.

Mit diesen kleinen baulichen, gestalterischen und inhaltlichen Anpassungen sind der Gemeinderat und die Genossenschaft Hofgarten (geho) fest davon überzeugt, mit dem "Landgarten" ein zukunftsweisendes Projekt zu entwickeln, welches Wohnqualität, Begegnung und Gemeinschaft in Stallikon fördert und das Dorfzentrum nachhaltig bereichert.

### Letter of Intent (LOI)

Ein "Letter of Intent (LOI)" kann als Absichtserklärung umschrieben werden. Es handelt sich um ein Dokument, das die wesentlichen Eckpunkte und die gegenseitige Absicht der Parteien (Gemeinderat und Genossenschaft Hofgarten) festhält. Er soll die Gespräche strukturieren, das gegenseitige Vertrauen stärken und Klarheit schaffen. Der LOI enthält Elemente, wie Grundstücke, Berechnungen, Kostenregelungen und weitere Bestimmungen. Der LOI wird in einem späteren Schritt u. a. auch als Grundlage für den Abschluss der Baurechts- bzw. Verkaufsverträge dienen.

## 2. Was bisher geschah

Im Jahr 2014 wurde die Projektgruppe "Wohnen und Leben für Ältere in Stallikon" gebildet, um ein Wohnangebot für ältere Menschen im Zentrum von Stallikon zu entwickeln. Die Gemeinde würde zwei eigene Grundstücke zur Verfügung stellen: eines in der Zone für öffentliche Bauten (Nord) mit einer Fläche von 5'511 m<sup>2</sup> und eines in der Kernzone (Süd) mit 3'574 m<sup>2</sup>. Die Projektgruppe entschied sich zugunsten des Grundstücks in der Zone für öffentliche Bauten und empfahl dem Gemeinderat, das Grundstück im Baurecht abzugeben, um eine bestehende Wohnbaugenossenschaft als Träger und Verwalter für das Projekt zu gewinnen. Der Bericht wurde vom Gemeinderat zustimmend zur Kenntnis genommen und die Projektgruppe aufgelöst.

### Zusammenarbeit mit Genossenschaft Hofgarten (geho)

Im Jahr 2020 plante die Gemeinde die Entwicklung eines Dorfzentrums, das Wohnmöglichkeiten für alle Generationen bieten sollte. Die interessierten Bauträger bewarben sich im Frühjahr 2020 mit einer groben Nutzungskonzeption, aus der die Nutzungsabsichten, der Betrieb und die wichtigsten Kennzahlen (Erstellungskosten, Mieten, Anteilsscheine usw.) ersichtlich waren. Aus dem Verfahren ist die Genossenschaft Hofgarten (geho) aus Zürich erfolgreich hervorgegangen. Der Gemeinderat stand hinter der Projektplanung "Landgarten" der geho und beabsichtigte, die Projektentwicklung partnerschaftlich voranzutreiben und das Land mit rechtskräftigem Gestaltungsplan an diese zu veräußern (Grundstücke in der Kernzone) bzw. im Baurecht abzugeben (Grundstücke in der Zone für öffentliche Bauten).

### Letter of Intent (LOI) und Eventualverbindlichkeit (Fassung vom 2020)

Der Gemeinderat hat für die Überbauung ein Augenmerk auf das preisgünstige Wohnen, den Bau von Alterswohnungen sowie eine bauverträgliche Überbauung im Dorfzentrum gelegt. Deshalb wurde 2020 der erwartete Landpreis auf Fr. 1'000.00/m<sup>2</sup> für die Grundstücke in der Kernzone (Verkauf von Kat. Nrn. 558, 784, 2278, 2279 sowie Teile von Kat. Nrn. 557 und 2280) und Fr. 450.00/m<sup>2</sup> für die Grundstücke in der Zone für öffentlichen Bauten (Abgabe im Baurecht von Kat. Nrn. 781 und evtl. 528) festgelegt. Geplant wurde vorerst mit 40 Wohneinheiten in der Kernzone und mindestens 15 Alterswohnungen in der öffentlichen Zone. Für die Projektierungsschritte bis zur Festsetzung des Gestaltungsplanes durch die Gemeindeversammlung werden externe Dienstleistungen für die Testplanung, das Konkurrenzverfahren, die Überarbeitung Studienauftrag und für die Erstellung des Gestaltungsplanes im Gesamtbetrag von Fr. 390'000.00, exkl. MwSt., als Kostendach, benötigt. Damit die Gemeinde diese Projektierungsleistungen nicht selber bezahlen muss, hat sich die geho bereit erklärt, diese Kosten vorzufinanzieren. Die Gemeinde soll dafür im Rahmen einer Eventualverbindlichkeit die Kosten erst dann übernehmen, wenn aus nicht von der geho zu vertretenden Umständen, wie z. B. die Ablehnung des Gestaltungsplanes durch die Gemeindeversammlung oder der Verkauf der Grundstücke, bzw. der Einräumung des Baurechts nicht erfolgt. Die geho hat deshalb mit dem Gemeinderat Stallikon eine partnerschaftliche

Absichtserklärung abgeschlossen, der sogenannte "Letter of Intent" (LOI). Darin sind die Rahmenbedingungen sowie die Eventualverbindlichkeit festgesetzt. Die Gemeindeversammlung hat am 2. Dezember 2020 den Letter of Intent (LOI) abgenommen und damit die Eventualverbindlichkeit von Fr. 390'000.00, exkl. MwSt., genehmigt.

### Wettbewerb 2023 und Richtprojekt 2025

Die Gemeindeversammlung hat am 6. April 2022 den Kredit von Fr. 210'000.00 (inkl. MwSt.) als Kostenanteil der Gemeinde an die Wettbewerbskosten der 1. Stufe bewilligt. Daraufhin wurde im Jahr 2023 ein anonymer, zweistufiger Wettbewerb im offenen Verfahren durchgeführt und das Siegerprojekt "Pina" ausgelobt. Bereits im Jurybericht wurde darauf hingewiesen, dass das Projekt hinsichtlich Wirtschaftlichkeit überarbeitet werden musste. Seither wurde das Projekt in Zusammenarbeit mit den Architekten des Siegerteams, Solanelas Van Noten Meister Architekten aus Zürich, stetig weiterbearbeitet und optimiert. Da nach dem Wettbewerb die Mietzinsberechnung auf Basis des Kostenmietmodells zu Mietzinsen oberhalb der Marktpreise führte, wurde in mehreren Optimierungsrunden ein Richtprojekt erarbeitet, welches innerhalb der Marktbenchmarks vermietet werden kann. Während den Kostenoptimierungsrunden wurden massgeblich an folgenden Parametern gearbeitet: *Optimierung des Wohnungsmix / Reduktion der Fassadenabwicklungen / Reduktion der Erschliessungsflächen / Erhöhung der vermietbaren Wohnfläche / Optimierung der Tiefgaragen und Nebenräume aufgrund der schwierigen Baugrundverhältnisse.*

Die Erarbeitung des Richtprojekts führte durch die Optimierungen zu Veränderungen des ursprünglichen Wettbewerbsprojekts. Damit die im Wettbewerb erzielten Projektqualitäten für den weiteren Projektverlauf sichergestellt werden können, wurde das aktuelle Richtprojekt am 26. August 2025 einer erneuten Beurteilung durch die Wettbewerbsjury unterzogen. Das vorliegende Richtprojekt erfüllt die geforderten erhöhten architektonischen Anforderungen in den Bereichen Gebäudesetzung, Volumen und Höhenentwicklung und zeigt eine positive Weiterentwicklung des Wettbewerbsprojektes. Durch die Überarbeitung konnte das Wohnungsangebot substanziell gesteigert sowie die Kosten pro m<sup>2</sup> Wohnfläche gesenkt werden, ohne die Qualität des Entwurfs massgeblich einzuschränken. Das Projekt fügt sich weiterhin gut in die Umgebung ein, gewinnt durch die Überarbeitung an Klarheit und ermöglicht die Realisierung der Überbauung innerhalb der gesteckten Kostenziele.

Aufgrund der Wettbewerbsresultate und der Optimierung des Richtprojekts wurde der Bereich "Wohnen im Alter" in der Zone für öffentliche Bauten erweitert. Aufgrund der Topografie sollen die Grundstücke Kat. Nr. 528 sowie Teile von Kat. Nr. 2276 (zusammen mit Kat. Nr. 781) in das Projekt integriert und von der Genossenschaft Hofgarten (gehö) im Baurecht übernommen werden. Diese Anpassungen ermöglichen es, die Bauten für das "Wohnen im Alter" näher an der Bushaltestelle zu positionieren, was eine attraktivere und barrierefreie Erschliessung der Wohnungen, sowie eine Erhöhung der Alterswohnungsanzahl mit sich bringt.

#### Wohnungsmix Wettbewerb 2023

Familienwohnungen	39
Alterswohnungen	<u>20</u>
Total	<u>59</u>



#### Wohnungsmix Richtprojekt 2025

Familienwohnungen	<b>39</b>
Alterswohnungen	<b><u>36</u></b>
Total	<b><u>75</u></b> (+ 27 %)

### 3. Ausgangslage Urnenabstimmung: Änderungen Letter of Intent (LOI) und Kostenbeteiligung durch die Gemeinde

#### 3.1 Letter of Intent (LOI)

Der für dieses Projekt zwischen der Gemeinde Stallikon und der Genossenschaft Hofgarten (geho) entwickelte Letter of Intent (LOI) wurde an der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2020 abgenommen. Aufgrund der in der Zwischenzeit fortgeschrittenen Entwicklungs- und Planungsarbeiten muss nun der Letter of Intent (LOI) angepasst werden. Die Anhänge **A** bis **K** ergänzen den LOI. Die Einzelheiten der Änderungen am LOI sind in der synoptischen Darstellung ab Seite 12 ersichtlich.

#### **Bemerkung zu Kapitel 1 Ausgangslage**

Aufgrund der Wettbewerbsergebnisse sowie der nachfolgenden Richtprojektoptimierung, wurde der Bereich "Wohnen im Alter" auf der Zone für öffentliche Bauten erweitert. Aufgrund der Topografie und des städtebaulichen Entwurfs, wird das Grundstück Kat. Nr. 528 sowie Teile von Kat. Nr. 2276 ins Projekt integriert und von der geho im Baurecht übernommen. Durch die Veränderung des Projektperimeters wurde es möglich, die Bauten für das "Wohnen im Alter" näher an den bestehenden Dorfplatz mit der Bushaltestelle zu verlegen und somit eine attraktivere und hindernisfreie Erschliessung der Wohnungen zu erzielen sowie die Anzahl der Alterswohnungen zu erhöhen.

#### **Bemerkung zu Kapitel 4 Umgang mit Gebäudebestand**

Dieses Kapitel wurde neu hinzugefügt, da es für die geho aus Sicht der Planungssicherheit nötig ist, den Umgang mit der bestehenden Bausubstanz und den vorhandenen Miet- und Pachtverträgen zu regeln.

#### **Bemerkung zu Kapitel 5 Landverkauf an die geho**

Die Berechnungsmethodik des Landpreises im ursprünglichen LOI referenziert auf eine Wirtschaftlichkeitsprüfung der wbg Zürich im Anhang **D**, aus dieser die erwähnte anrechenbare Geschossfläche nicht klar hergeleitet werden kann. Damit Unklarheiten in der Berechnungsweise zur Landpreisdefinition ausgeräumt werden können, wurde der LOI mit dem Anhang **H** „Berechnungsmodell Landpreise/Baurechtszins“ ergänzt. Der Zeitpunkt der Eigentumsübertragung war im ursprünglichen LOI nicht geregelt. Damit die geho die nötige Planungssicherheit besitzt, erfolgt die Eigentumsübertragung nach Erhalt der Rechtskraft der Baubewilligung.

#### **Bemerkung zu Kapitel 6 Landvergabe im Baurecht an die geho**

Die Berechnungsmethodik des Landpreises im ursprünglichen LOI referenziert auf eine Wirtschaftlichkeitsprüfung der wbg Zürich im Anhang **D**, aus dieser die erwähnte anrechenbare Geschossfläche nicht klar hergeleitet werden kann. Damit Unklarheiten in der Berechnungsweise zur Landpreisdefinition ausgeräumt werden können, wurde der LOI mit dem Anhang **H** „Berechnungsmodell Landpreise/ Baurechtszins“ ergänzt. Der Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Baurechtsvertrags war im ursprünglichen LOI nicht geregelt. Damit die geho die nötige Planungssicherheit besitzt, erfolgt die Inkraftsetzung des Baurechtsvertrags nach Erhalt der Rechtskraft der Baubewilligung.

#### **Bemerkung zu Kapitel 7 Altlasten und Gebäudeschadstoffe**

Das Umweltschutzrecht unterscheidet zwischen:

- **Bodenbelastungen:** Dabei handelt es sich um Erde und Auffüllungen, die beim Bau ausgehoben werden und Schadstoffe enthalten. Solches Material wird - wie jeder Bauabfall - nach der Abfallverordnung (VVEA) analysiert und sachgerecht entsorgt bzw. verwertet.
- **Altlasten:** Altlasten sind Standorte, bei denen die Verunreinigung des Bodens oder des Grundwassers (z. B. durch frühere Deponien, Tanklecks o. Ä.) nachweislich schädliche oder lästige Einwirkungen verursacht oder konkret droht. Sie fallen unter die Altlasten-Verordnung (AltV).

Für das vorliegende Grundstück liegen keine Hinweise auf Altlasten vor; erste Sondierungen zeigen jedoch örtlich verunreinigtes Aushubmaterial.

#### **Bemerkung zu Kapitel 8 Sicherstellung Planungsleistungen durch einen Eventualkredit**

Der Landkauf bzw. die Einräumung des Baurechts muss bis zum 31. Dezember 2033 (ursprünglich 31. Dezember 2030) erfolgt sein.

## Ertrag Landverkauf und Abgabe im Baurecht

Der Gemeinderat hat sich bewusst für die Zusammenarbeit mit einem gemeinnützigen Bauträger entschieden, auch wenn dies geringere Einnahmen aus dem Landverkauf oder Baurechtszins bedeuten würde.

### Landverkauf (Grundstücke in der Kernzone)

Grundstücke Kat. Nrn. 784, 2278, 2279 sowie Teile von Kat. Nrn. 558 und 2280.

Die Grundlage für die Berechnung des Landpreises bilden die Berechnungsparameter des ursprüngliche LOI. Dabei wurde davon ausgegangen, dass eine Grundstücksfläche von insgesamt 4'014 m<sup>2</sup> veräussert wird und darauf gemäss Berechnung des wbg Zürichs eine anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG von 4'255 m<sup>2</sup> inklusive entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen realisiert werden können. Auf dieser Basis wurde ein Landpreis von Fr. 1'000.00/m<sup>2</sup> festgelegt. Daraus resultiert ein Basislandpreis von Fr. 4'014'000.00. Diese Berechnungsgrundlage wird beibehalten und durch ein Berechnungsbeispiel im Anhang **H** ergänzt.

Die Gemeinde und die gehö gehen davon aus, dass das Total der Grundstücksfläche, welche an die gehö veräussert werden soll, insgesamt 3'492 m<sup>2</sup> betragen wird (vgl. dazu Übersicht in Anhang **G**).

Sollte das rechtskräftig bewilligte Bauprojekt eine andere anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG inklusive entsprechenden Flächen in Dach- und Untergeschossen aufweisen, erhöht bzw. verringert sich der Landpreis pro rata. Dementsprechend beträgt der Landpreis bei einer anrechenbaren Geschossfläche gemäss § 255 PBG von 4'255 m<sup>2</sup> inklusive entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen Fr. 4'014'000.00. Bei einer anrechenbaren Geschossfläche von z. B. 90 % (3'830 m<sup>2</sup>) reduziert sich der Landpreis pro rata auf Fr. 3'612'600.00. Bei einer anrechenbaren Geschossfläche von 110 % (4'681 m<sup>2</sup>) erhöht sich der Landpreis pro rata auf Fr. 4'415'400.00.

Zum heutigen Zeitpunkt rechnet der Gemeinderat mit einem **Verkaufserlös** von **Fr. 3'810'234.00** (LOI 2020: Fr. 4'014'000.00).

### Abgabe im Baurecht (Grundstücke in der Zone öffentliche Bauten)

Grundstücke Kat. Nrn. 528, 781 sowie Teile von Kat. Nr. 2276.

Die Grundlage für die Berechnung des Landpreises bilden die Berechnungsparameter des ursprüngliche LOI. Dabei wurde davon ausgegangen, dass eine Grundstücksfläche von insgesamt 1'360 m<sup>2</sup> im Baurecht an die gehö abgegeben wird und darauf gemäss Berechnung des wbg Zürichs eine anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG von 1'197 m<sup>2</sup> inklusive entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen realisiert werden können. Auf dieser Basis wurde ein Landpreis von Fr. 450.00/m<sup>2</sup> festgelegt. Daraus resultiert ein Basislandpreis von Fr. 612'000.00. Diese Berechnungsgrundlage wird beibehalten und durch ein Berechnungsmodell im Anhang **H** ergänzt.

Die Gemeinde und die gehö gehen davon aus, dass das Total der Grundstücksfläche, welche im Baurecht an die gehö vergeben werden soll, für das Grundstück Kat. Nr. 781, Kat. Nr. 528 und Teile von Kat. Nr. 2276 insgesamt 3'622 m<sup>2</sup> betragen wird (vgl. dazu Übersicht in Anhang **G**).

Sollte das rechtskräftig bewilligte Bauprojekt eine andere anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG inklusive entsprechenden Flächen in Dach- und Untergeschossen aufweisen, erhöht bzw. verringert sich der Landpreis pro rata. Dementsprechend beträgt der Basislandpreis bei einer anrechenbaren Geschossfläche gemäss § 255 PBG von 1'197 m<sup>2</sup> inklusive entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen Fr. 612'000.00. Bei einer anrechenbaren Geschossfläche von z. B. 90 % (1'077 m<sup>2</sup>) reduziert sich der Basislandpreis pro rata auf Fr. 550'800.00. Bei einer anrechenbaren Geschossfläche von 110 % (1'317 m<sup>2</sup>) erhöht sich der Basislandpreis pro rata auf Fr. 673'200.00.

Für das Grundstück Kat. Nr. 528 und Teile von Kat. Nr. 2276, wird der Landpreis entsprechend dem Grundstück Kat. Nr. 781 festgelegt.

Der Baurechtszins (welcher ab dem Zeitpunkt der Betriebsbereitschaft der Bauten zu leisten ist) wird von den Parteien auf den Zinsbeginn hin definitiv festgesetzt. Dabei werden die baurechtsbelastete Fläche sowie der massgebende Zinssatz definitiv ermittelt. Für die Verzinsung des Landwertes vereinbaren die Parteien die Verwendung des hypothekarischen Referenzzinssatzes des Bundes im Durchschnitt der letzten 5 Jahre, der im Mietrecht (OR; VMWG) Anwendung findet. Der Basislandwert ist zudem alle fünf Jahre im Umfang von 50 % an die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) anzupassen.

Im Rahmen der vorstehenden Kalkulation sind die Parteien ausserdem davon ausgegangen, dass a) das (selbstständige und dauerme Baurecht) für eine Dauer von 100 Jahren begründet wird, sich die Heimfallsentschädigung auf 100 % des Substanzwerts der Bauten und Anlagen im Zeitpunkt des Heimfalls beläuft und der gehö ein Vorkaufsrecht an den titelgenannten Grundstücken zusteht sowie b) das Bauprojekt ohne besondere Erschwernisse, welche zu Mehrkosten führen würden (wie z. B. Bodenkontaminationen, schwieriger Baugrund/ geologische Risiken, archäologische Funde etc.) realisiert werden kann.

Zum heutigen Zeitpunkt rechnet der Gemeinderat mit einem **Basislandpreis von Fr. 1'510'316.00** (LOI 2020: Fr. 612'000.00).

### **3.2 Kostenbeteiligung der Gemeinde (Verpflichtungskredit)**

Seit der Unterzeichnung des Letter of Intent (LOI) aus dem Jahr 2020 hat die Projektplanung weitere Details hervorgebracht. Dabei zeigte sich, dass im Zusammenhang mit der Realisierung des Dorfcentrums durch die gehö Kosten entstehen, welche die Gemeinde zumindest teilweise zu tragen hat. Diese Aufwendungen fallen insbesondere während der Bauphase (ab 2030) an und waren zum Zeitpunkt des ursprünglichen LOI noch nicht bekannt. Der nun beantragte Verpflichtungskredit berücksichtigt diese neuen Erkenntnisse und stellt sicher, dass die Gemeinde ihre Kostenbeteiligung an die Projektumsetzung rechtzeitig und im notwendigen Umfang leisten kann. Diese Ausgaben sind in der Investitionsplanung 2025 bis 2030 eingeflossen. Bei den Berechnungen handelt es sich um eine Kostenschätzung mit Kostengenauigkeit von  $\pm 20\%$ .

• Entsorgungskosten Bodenbelastung	Anteil Gemeinde 50 %	Fr. 351'000.00
• Pfählungsarbeiten	Anteil Gemeinde 50 %	Fr. 216'000.00
• Standortverlegung Trafostation	Anteil Gemeinde 50 %	Fr. 108'000.00
• Erstellung neuer Dorfplatz	Anteil Gemeinde 100 %	Fr. 350'000.00
• Rückbau Schulhaus Dorf (hinterer Teil)	Anteil Gemeinde 100 %	Fr. 550'000.00
• Kostenschätzung (Zuschlag 20 % auf Fr. 1'575'000.00)		<u>Fr. 315'000.00</u>

**Total (inkl. MwSt., Stand 2025)**

**Fr. 1'890'000.00**

#### Folgekosten:

*Kostenbeteiligungen bewirken teilweise künftige finanzielle, betriebliche oder personelle Folgekosten. Diese Folgekosten werden nicht zum Verpflichtungskredit des Vorhabens hinzugerechnet. Sie sind trotzdem auszuweisen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Kostenbeteiligung vollständig durch den Ertrag aus dem Landverkauf (Verkaufserlös) gedeckt werden kann. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird dennoch eine Verzinsung von 1.0 % als Folgekosten berücksichtigt. Zudem werden beim neuen Dorfplatz die jährlichen Abschreibungen auf eine durchschnittliche Nutzungsdauer von 40 Jahren gemäss den kantonalen Vorschriften nach HRM2 berechnet. Zusätzliche personelle Folgekosten für den Betrieb des neuen Dorfplatzes fallen voraussichtlich nicht an.*

• Verzinsung (1.0 % von Fr. 1'890'000.00)	Fr. 18'900.00
• Abschreibung neuer Dorfplatz (40 Jahre: 2.5 % von Fr. 420'000.00)	Fr. 10'500.00
• Betriebliche Folgekosten Dorfplatz (1.5 % von Fr. 420'000.00)	Fr. 6'300.00

Der Letter of Intent (LOI), Fassung September 2020, die synoptische Darstellung der Änderungen ( Fassungen September 2020 und September 2025) und die Anhänge **A** bis **K** können unter [www.stallikon.ch/umenabstimmung](http://www.stallikon.ch/umenabstimmung) sowie in der App **VoteInfo** eingesehen werden.

## 4. Terminplanung

- Informationsveranstaltung zur Urnenabstimmung 4. Februar 2026
- **Urnenabstimmung: LOI, Verpflichtungskredit** **8. März 2026**
- Gemeindeversammlung: Gestaltungsplan / Verträge 4. Quartal 2027
- Zeitpunkt Verkauf / Abgabe im Baurecht der Grundstücke ab 2. Quartal 2030
- Bauvorbereitung und Realisierung "Landgarten" ab 2. Quartal 2030
- Bezug ab 4. Quartal 2032

## 5. Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat beurteilt die vorliegenden Änderungen am Letter of Intent (LOI) sowie die Kostenbeteiligung (Verpflichtungskredit) am Projekt "Landgarten" der Genossenschaft Hofgarten (geho) als eine wichtige und notwendige Investition in die Zukunft der Gemeinde, die mehrere positive Effekte mit sich bringt:

**Aufwertung des Dorfzentrums:** Das Projekt zielt darauf ab, das Dorfzentrum Stallikon attraktiver zu gestalten und als lebendigen Mittelpunkt der Gemeinde zu revitalisieren. Die Zufriedenheit mit solchen Wohnmodellen in benachbarten Gemeinden ist ein Beleg für die Erfolgsaussichten des Vorhabens. Dies steigert die Lebensqualität der Einwohnerinnen und Einwohner.

**Förderung von generationengemischtem und preisgünstigem Wohnen:** Das Projekt "Landgarten" schafft Wohnraum für alle Altersgruppen und Einkommensschichten von 39 Wohnungen, dazu dringend benötigte 36 Alterswohnungen. Das Projekt reagiert somit auf die demografische Entwicklung in der Gemeinde Stallikon und erfüllt den wachsenden Bedarf an altersgerechtem Wohnen. Es fördert soziale Integration und verbindet verschiedene Generationen, was das Gemeinschaftsgefühl in der Gemeinde stärkt. Dies trägt zur sozialen Durchmischung und Solidarität innerhalb der Gemeinde bei.

**Verbesserung der Infrastruktur und Lebensqualität:** Das Projekt sieht nicht nur Wohnraum, sondern auch Gemeinschaftsräume, Spazierwege und eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Busverbindungen in die Stadt sowie zu den Bahnhöfen Bonstetten-Wettswil und Birmensdorf) vor. Dies fördert die Begegnung, das Miteinander und die Mobilität.

**Transparente und partnerschaftliche Zusammenarbeit:** Der Gemeinderat legt Wert auf eine transparente Kommunikation und eine partnerschaftliche Zusammenarbeit mit der Genossenschaft Hofgarten (geho). Der LOI stellt sicher, dass die Interessen der Gemeinde gewahrt werden.

**Verkauf der Grundstücke in der Kernzone:** Der Gemeinderat ist überzeugt, dass der Verkauf des Grundstücks an die geho trotz eines tieferen Verkaufspreises im Interesse der Allgemeinheit liegt. Mit dem Projekt wird dringend benötigter, altersgerechter Wohnraum geschaffen, der es der älteren Bevölkerung ermöglicht, möglichst lange selbstständig und in ihrem vertrauten Umfeld zu wohnen. Dies entspricht einem wichtigen öffentlichen Anliegen, da die Nachfrage nach solchen Wohnformen stetig zunimmt. Ein Verkauf zu einem leicht reduzierten Preis stellt eine gezielte Investition in die Lebensqualität der Bevölkerung dar und ist Ausdruck der sozialen Verantwortung der Gemeinde. Die Vergünstigung kommt dabei nicht einzelnen Personen, sondern der gesamten Gemeinschaft zugute, indem ein Angebot entsteht, das für breite Bevölkerungskreise erschwinglich bleibt.

**Abgabe im Baurecht der Grundstücke in der öffentlichen Zone:** Mit der Abgabe im Baurecht von Grundstücken in der öffentlichen Zone an die geho bleibt die Gemeinde langfristig

Eigentümerin der Parzelle und behält damit Einfluss auf die Nutzung und künftige Entwicklung. Gleichzeitig ermöglicht das Baurecht der gehö, bezahlbaren und zweckmässigen Wohnraum für die ältere Bevölkerung zu schaffen, ohne dass die Gemeinde selbst die Rolle einer Bauherrin übernehmen muss. Für die Gemeinde entsteht zudem ein regelmässiger Baurechtszins, der über die Jahre eine verlässliche Einnahmequelle darstellt.

Insgesamt macht das Konzept deutlich, dass der Gemeinderat die Bedürfnisse älterer Menschen in Stallikon ernst nimmt und ein flexibles, gemeinschaftsorientiertes Wohnangebot entwickelt, das individuelle Wünsche berücksichtigt. Mit der Zustimmung zur Änderung des Letter of Intent (LOI) sowie zum Verpflichtungskredit tragen die Stalliker Stimmbürgerinnen und Stimmbürger dazu bei, die langfristige Attraktivität und Lebensqualität von Stallikon zu sichern. Damit eröffnet sich die Chance, das Dorfzentrum nachhaltig zu gestalten, den Bedürfnissen aller Generationen Rechnung zu tragen und die Gemeinde als attraktiven Wohnort weiter zu stärken.

## 6. Konsequenzen einer Ablehnung

Würde die Vorlage von den Stimmberechtigten an der Urne abgelehnt, bliebe der Letter of Intent (LOI) in der von der Gemeindeversammlung am 2. Dezember 2020 genehmigten Fassung weiterhin gültig. Damit wäre die Wirtschaftlichkeit des Projekts jedoch nicht mehr gegeben. Der Gemeinderat geht davon aus, dass sich die Genossenschaft Hofgarten (gehö) in diesem Fall vom Vorhaben zurückziehen würde. Dies hätte weitreichende Folgen: Stallikon würde weiterhin über keine Alterswohnungen verfügen, obwohl der Bedarf ausgewiesen ist. Ältere Einwohnerinnen und Einwohner wären gezwungen, die Gemeinde zu verlassen, weil geeigneter Wohnraum fehlt. Ein neuer Bauträger liesse sich kaum finden, weil bereits bei der ersten Ausschreibung keine ernsthaftere weitere Bewerbung einging. Ein allfälliger Neustart würde mit einer Verzögerung von mehreren Jahren verbunden sein, da der Letter of Intent (LOI) aufgelöst, ein neuer Wettbewerb durchgeführt und erneut beträchtliche finanzielle Mittel aufgewendet werden müssten. Allein am letzten Wettbewerb hat sich die Gemeinde mit rund Fr. 210'000.00 beteiligt.

Hinzu kämen allenfalls auch die Kosten aus dem bestehenden Letter of Intent (LOI) von Fr. 390'000.00, zuzüglich MwSt. Damit wären im Fall einer Ablehnung gesamthaft rund Fr. 600'000.00 ohne Ergebnis aufzuwenden und abzuschreiben.

Zusammenfassend bedeutet eine Ablehnung der Vorlage:

- Keine Alterswohnungen in Stallikon auf Jahre hinaus;
- Wegzug älterer Einwohnerinnen und Einwohner mangels passender Angebote;
- Ein faktischer Neustart ohne Aussicht auf realistische Alternativen;
- Erhebliche Kosten zulasten der Gemeinde ohne jeglichen Nutzen;
- Keine Aufwertung des Dorfsentrums (Gemeinschaftsraum, Gewerbeflächen, Dorfplatz).

## Abstimmungsempfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Gemeinde Stallikon, dem geänderten Letter of Intent (LOI), Fassung September 2025, mit einer Kostenbeteiligung der Gemeinde Stallikon von Fr. 1'890'000.00, inkl. MwSt., als Verpflichtungskredit zuzustimmen.

## Abschied der Rechnungsprüfungskommission

### Erwägung

Die Rechnungsprüfungskommission hat die umfangreichen Unterlagen zu den vorliegenden Änderungen am Letter of Intent zwischen der politischen Gemeinde Stallikon und der Genossenschaft Hofgarten (geho), eingehend geprüft.

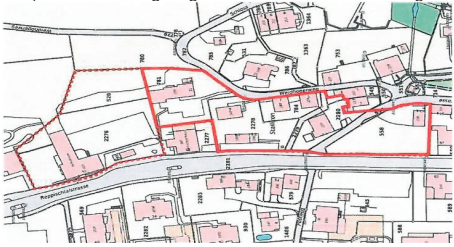

Der damit verbundene Verpflichtungskredit von Fr. 1'890'000.00 für die Kostenbeteiligung an den Entsorgungskosten der Bodenbelastung, die Pfählungsarbeiten, der Standortverlegung der Trafostation, der Erstellung eines Dorfplatzes sowie der Rückbau des hinteren Teils des Schulhauses Dorf, ist dabei für eine erfolgreiche Weiterverfolgung des Projektes "Landgarten" eine wesentliche Voraussetzung. Das diesbezügliche finanzielle Engagement der Gemeinde erachtet die Rechnungsprüfungskommission als verhältnismässig und gut vertretbar.

### Abschied

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt daher den Stimmberechtigten, den Anträgen des Gemeinderates zu den Änderungen des Letter of Intent (LOI) und dem damit verbundenen Verpflichtungskredit von Fr. 1'890'000.00 (inkl. MwSt.), zuzustimmen.

# Planung "Landgarten" Genossenschaft Hofgarten (gehö)

## Letter of Intent (LOI) - synoptische Darstellung

LOI Original (25. September 2020) Gemeindeversammlung 02.12.2020	LOI überarbeitet (September 2025) Urnenabstimmung 08.03.2026
<p><b>1. Ausgangslage</b></p> <p>Die Gemeinde ist Eigentümerin der Parzellen Kat.-Nrn. 557, 558, 784, 2278, 2279, 2280, 781 und 528 in Stallikon. Auf diesen Grundstücken soll das Bauprojekt Dorfzentrum Stallikon realisiert und die Gemeinde-Attraktivität durch neue Angebote unter den Stichworten «preisgünstiges Wohnen», «Generationenwohnen» und «Wohnen im Alter» deutlich verbessert werden. In der Kernzone sollen rund 40 Wohneinheiten und in der öffentlichen Zone ca. 15 oder mehr Alterswohnungen entstehen.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt, das genannte Areal im Baurecht an die gehö abzugeben (Grundstücke Kat.-Nrn. 781 und eventuell 528) respektive zu verkaufen (Grundstücke Kat.-Nrn. 558, 784, 2278, 2279 sowie Teile der Grundstücke Kat.-Nrn. 557 und 2280). Um auf die künftige Nutzung des Areals Einfluss nehmen zu können, wird der gehö von der Gemeinde als Eigentümerin des Areals ein Leistungsauftrag (gemäss Anhang B) erteilt. Damit kann so bald wie möglich eine attraktive Wohn- und Begegnungszone im Dorfzentrum realisiert werden.</p> <p>Die gehö wird in einem ersten Schritt die Gesamtplanung des rot markierten Perimeters (siehe unten) übernehmen, im Hinblick auf die geplante spätere Realisierung und den Betrieb der Wohnnutzungen.</p> <p>Dabei sind folgende Punkte zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Interessen der Gemeinde und der benachbarten Grundeigentümer</li> <li>• Die parallel laufende Schulraumplanung</li> <li>• Die Schaffung eines öffentlich zugänglichen Dorfplatzes mit angelagerten öffentlichen Nutzungen</li> </ul>  <p>Vor diesem Hintergrund schliessen die Parteien die folgende Vereinbarung ab:</p>	<p><b>1. Ausgangslage</b></p> <p>Die Gemeinde ist Eigentümerin der Parzellen Kat.-Nrn. 557, 558, 784, 2278, 2279, 2280, 781, 528 und 2276 in Stallikon. Auf diesen Grundstücken soll das Bauprojekt Dorfzentrum Stallikon realisiert und die Gemeinde-Attraktivität durch neue Angebote unter den Stichworten «preisgünstiges Wohnen», «Generationenwohnen» und «Wohnen im Alter» deutlich verbessert werden. In der Kernzone (KB) sollen rund 40 Wohneinheiten und in der Zone für öffentliche Bauten (OeBB) ca. 36 Alterswohnungen entstehen.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt, das genannte Areal im Baurecht an die gehö abzugeben (Grundstücke Kat.-Nrn. 781 und 528 sowie Teile von 2276) respektive zu verkaufen (Grundstücke Kat.-Nrn. 784, 2278, 2279 sowie Teile der Grundstücke Kat.-Nrn. 558 und 2280). Um auf die künftige Nutzung des Areals Einfluss nehmen zu können, wird der gehö von der Gemeinde als Eigentümerin des Areals ein Leistungsauftrag (gemäss Anhang B) erteilt. Damit kann so bald wie möglich eine attraktive Wohn- und Begegnungszone im Dorfzentrum realisiert werden.</p> <p>Die gehö wird in einem ersten Schritt die Gesamtplanung des rot markierten Perimeters (siehe unten) übernehmen, im Hinblick auf die geplante spätere Realisierung und den Betrieb der Wohnnutzungen.</p> <p>Dabei sind folgende Punkte zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Interessen der Gemeinde und der benachbarten Grundeigentümer</li> <li>• Die parallel laufende Schulraumplanung</li> <li>• Die Schaffung eines öffentlich zugänglichen Dorfplatzes mit angelagerten öffentlichen Nutzungen</li> </ul>  <p>Vor diesem Hintergrund schliessen die Parteien die folgende Vereinbarung ab:</p>

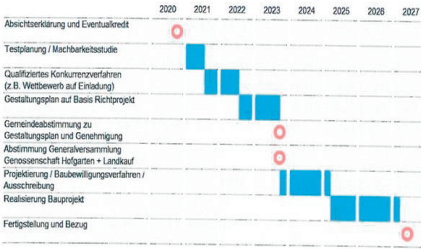
## 2. Projektentwicklung

Die gehö verpflichtet sich, für das geplante Bauvorhaben die folgenden Projektierungsschritte auszuführen:

- **Testplanung**
- Qualifiziertes Konkurrenzverfahren zur Erlangung eines Bau-/Richtprojektes
- Erarbeitung des Gestaltungsplans (bei Bedarf inkl. Überarbeitung des Richtprojekts)

Diese Projektierungsschritte werden auf der Basis der Vorgaben in den Anhänge A bis E abgewickelt.

Dabei ist das folgende grobe Terminprogramm bis zur Bauvollendung vorgesehen:



Die gehö erarbeitet in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und den von dieser eingesetzten Fachspezialisten die Zielvorgabe für das geplante Bauvorhaben und gründet eine Planungskommission (Organigramm in Anhang E). Die Planungskommission strukturiert Inhalte und Abläufe und definiert ein Projekthandbuch, in dem die Verantwortlichkeiten, Massnahmen und Kompetenzen für das gesamte Bauvorhaben geregelt werden.

Die Planungskommission ist verantwortlich für die Koordination des Projektes. Sie leitet die Schnittstellen zu sämtlichen Projektbeteiligten, nämlich Gemeinde, benachbarte Grundeigentümer, Behörden, PlanerInnen, Betreiber Alterswohnungen und Gewerbe.

## 2. Projektentwicklung

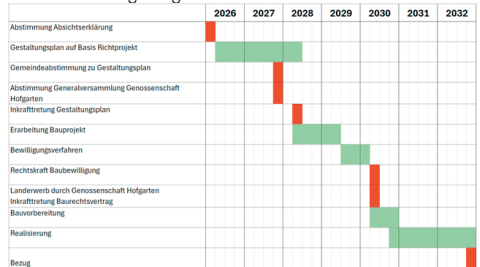
Die gehö verpflichtet sich, für das geplante Bauvorhaben die folgenden Projektierungsschritte auszuführen:

- Qualifiziertes Konkurrenzverfahren zur Erlangung eines Bau-/Richtprojektes (**bereits erfolgt**)
- **Planung eines Richtprojektes als Basis für den Gestaltungsplan (bereits erfolgt)**
- Erarbeitung des Gestaltungsplans (bei Bedarf inkl. Überarbeitung des Richtprojekts)

Diese Projektierungsschritte werden auf der Basis der Vorgaben in den Anhänge A bis K abgewickelt.

Die genauen Schnittstellen der Verantwortlichkeiten, Rechte und Pflichten zwischen der Gemeinde und der gehö werden in der Beilage G „Beanspruchte Landfläche / Schnittstellendefinition“ definiert.

Dabei ist das folgende grobe Terminprogramm bis zur Bauvollendung vorgesehen:



Die gehö erarbeitete in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und den von dieser eingesetzten Fachspezialisten die Zielvorgabe für das geplante Bauvorhaben und gründete eine Planungskommission (Organigramm in Anhang E). Die Planungskommission strukturiert Inhalte und Abläufe und definiert ein Projekthandbuch, in dem die Verantwortlichkeiten, Massnahmen und Kompetenzen für das gesamte Bauvorhaben geregelt werden.

Die Planungskommission ist verantwortlich für die Koordination des Projektes. Sie leitet die Schnittstellen zu sämtlichen Projektbeteiligten, nämlich Gemeinde, benachbarte Grundeigentümer, Behörden, PlanerInnen, Betreiber Alterswohnungen und Gewerbe.

## 3. Inkrafttreten und Dauer der Gültigkeit des LOI

Der vorliegende LOI tritt nach der Verabschiedung durch eine Urnenabstimmung in Kraft und behält seine Gültigkeit bis zur Inkrafttretung des Baurechtsvertrags sowie der Eigentumsübertragung der von der gehö zu erwerbenden Grundstücke. Für den Fall, dass das Projekt aus derzeit unbekanntem Gründen nicht realisiert werden kann, wird der LOI-Auflösungsvorgang gemäss Ziffer 8 umgesetzt.

## 4. Umgang mit Gebäudebestand

### Erhalt / Rückbau bestehende Gebäude

Folgende Gebäude werden für die Realisierung des Projekts rückgebaut (im Plan **rot** markiert):

GVZ-Nm. 193, 1269, 376, 189, 218, 219, 226,  
Teil von 183

Die Scheune mit GVZ Nr. 220 wird erhalten und als offene Gebäudestruktur umgenutzt (im Plan **grün** markiert).



### Mietverhältnisse im Bestand / Kündigungs- und Sperrfristen

Die Gemeinde Stallikon stellt sicher, dass die bestehenden Mietverhältnisse in den abzubrechenden Gebäuden vor Baubeginn fristgerecht aufgelöst werden und keine Sperrfristen bestehen, welche die Realisierungstermine des Projekts negativ beeinflussen.

### Bestehende Trafostation EKZ

Auf der Parzelle 2278 befindet sich im Gebäude Assek. Nr. 376 eine Trafostation des EKZ. Diese muss versetzt werden. Die Geko wird zusammen mit der Gemeinde und dem EKZ verschiedene Varianten prüfen und gegeneinander abwägen. Die Mehrkosten, welche durch die Trafostation und die dazugehörigen Versorgungsleitungen im Projekt ausgelöst werden, sind zu 50 % von der Geko und zu 50 % von der Gemeinde zu tragen. Die erwarteten Zusatzkosten für die Versetzung der Trafostation wird auf ca. CHF 200'000.- exkl. MWST. geschätzt.

### Kosten Rückbau bestehender Gebäude und Umgebungsbawerke

Die Kosten für den ordentlichen Rückbau der Gebäude werden wie folgt aufgeteilt:

- Schulhausflügel Assekuranz Nr. 183 durch Gemeinde
- Alle anderen Gebäude und Umgebungsbauten durch Geko

### 3. Landverkauf an die gehö

Basierend auf den oben genannten Zielsetzungen hat der Verband Wohnbaugenossenschaften Zürich (wbg) einen angemessenen Landpreis hergeleitet. Dieser beträgt für die Kernzone CHF 1'000.-/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Der Landpreis basiert auf der Machbarkeitsstudie und der Wirtschaftlichkeitsprüfung des wbg Zürich (Anhang D), welcher eine anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG von 4'255 m<sup>2</sup> inklusive entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen zu Grunde liegt.

Dies betrifft die folgenden Grundstücke: Kat.-Nrn. 558, 784, 2278, 2279 und Teile der Grundstücke Kat.-Nrn. 557 und 2280.

Die detaillierten Rahmenbedingungen / Parameter der Preiskalkulation für die später vor Abschluss des Grundstückkaufvertrages vorzunehmende abschliessende Berechnung des Landpreises sind im Anhang A festgelegt.

Auf der Grundlage der bis dato bekannten Fakten ist je nach Ausnützung ein Verkaufspreis von voraussichtlich CHF 3,6 bis 4,4 Mio. zu erwarten.

Die Voraussetzungen für den Landverkauf an die gehö sind:

- Rechtskräftiger Gestaltungsplan
- Bewilligung Verträge an der GV der gehö
- Genehmigung Landverkauf an die gehö durch die Gemeindeversammlung

### 4. Landvergabe im Baurecht an die gehö

Basierend auf den oben genannten Zielsetzungen hat wbg Zürich einen angemessenen Landpreis als Grundlage für die Bestimmung des Baurechtszinses hergeleitet. Dieser Landpreis beträgt für die Zone für öffentliche Bauten CHF 450.-/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Der Landpreis basiert auf der Machbarkeitsstudie und der Wirtschaftlichkeitsprüfung des wbg Zürich (Anhang D), welcher eine anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG von 1'197 m<sup>2</sup> für das Grundstück Kat.-Nr. 781 inklusive entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen zu Grunde liegt. **Umfasst die Baurechtsabgabe beide Grundstücke, wird der Landpreis für das Grundstück Kat.-Nr. 528 entsprechend dem Grundstück Kat.-Nr. 781 festgelegt.**

### 5. Landverkauf an die gehö

Basierend auf den oben genannten Zielsetzungen hat der Verband Wohnbaugenossenschaften Zürich (wbg) einen angemessenen Landpreis hergeleitet. Dieser beträgt für die Kernzone CHF 1'000.-/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Der Landpreis basiert auf der Machbarkeitsstudie und der Wirtschaftlichkeitsprüfung des wbg Zürich (Anhang D), welcher eine anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG von 4'255 m<sup>2</sup> inklusive entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen zu Grunde liegt.

Dies betrifft die folgenden Grundstücke: Kat.-Nrn. 784, 2278, 2279 und Teile der Grundstücke Kat.-Nrn. 558 und 2280.

Die detaillierten Rahmenbedingungen / Parameter der Preiskalkulation für die später vor Abschluss des Grundstückkaufvertrages vorzunehmende abschliessende Berechnung des Landpreises sind im Anhang A festgelegt.

Auf der Grundlage der bis dato bekannten Fakten ist je nach Ausnützung ein Verkaufspreis von voraussichtlich CHF 3,6 bis 4,4 Mio. zu erwarten.

Die Voraussetzungen für den Landverkauf an die gehö sind:

- Rechtskräftiger Gestaltungsplan
- **Rechtskräftige Baubewilligung Projekt „Landgarten“**
- Bewilligung Verträge an der GV der gehö
- Genehmigung Landverkauf an die gehö durch die Gemeindeversammlung

Dies Eigentumsübertragung hat vor Baufreigabe zu erfolgen.

### 6. Landvergabe im Baurecht an die gehö

Basierend auf den oben genannten Zielsetzungen hat wbg Zürich einen angemessenen Landpreis als Grundlage für die Bestimmung des Baurechtszinses hergeleitet. Dieser Landpreis beträgt für die Zone für öffentliche Bauten CHF 450.-/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Der Landpreis basiert auf der Machbarkeitsstudie und der Wirtschaftlichkeitsprüfung des wbg Zürich (Anhang D), welcher eine anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG von 1'197 m<sup>2</sup> für das Grundstück Kat.-Nr. 781 inklusive entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen zu Grunde liegt.

Die Landvergabe im Baurecht betrifft die Grundstücke Kat.-Nr. 781 und evtl. Kat.-Nr. 528. Die detaillierten Rahmenbedingungen / Parameter der Preiskalkulation für die später vor Abschluss des Baurechtsvertrages vorzunehmende Festlegung und Berechnung des Landpreises und des Baurechtszinses sowie der weiteren wesentlichen Eckdaten des Baurechts sind im Anhang A geregelt.

Voraussetzungen für die Vergabe Baurecht an die gehö sind:

- Rechtskräftiger Gestaltungsplan
- Bewilligung Verträge an der GV der gehö
- Genehmigung Landverkauf an die gehö durch die Gemeindeversammlung
- Genehmigung Einräumung des Baurechts an die gehö durch die Gemeindeversammlung

Die Landvergabe im Baurecht **betrifft die Grundstücke Kat.-Nr. 781, Kat.-Nr. 528 sowie Teile von Kat.-Nr. 2276. Der Landpreis für diese Flächen wird analog zu Kat.-Nr. 781 ermittelt.** Die detaillierten Rahmenbedingungen / Parameter der Preiskalkulation für die später vor Abschluss des Baurechtsvertrages vorzunehmende Festlegung und Berechnung des Landpreises und des Baurechtszinses sowie der weiteren wesentlichen Eckdaten des Baurechts sind im Anhang A geregelt.

Voraussetzungen für die Vergabe Baurecht an die gehö sind:

- Rechtskräftiger Gestaltungsplan
- **Rechtskräftige Baubewilligung Projekt „Landgarten“**
- Bewilligung Verträge an der GV der gehö
- Genehmigung Landverkauf an die gehö durch die Gemeindeversammlung
- Genehmigung Einräumung des Baurechts an die gehö durch die Gemeindeversammlung

## 7. Altlasten und Gebäudeschadstoffe

### Bodenbelastungen

Der Projektperimeter ist nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Zürich eingetragen. Eine durch die gehö durchgeführte detaillierte Baugrunduntersuchung (Anhang I) und das darauf basierende Entsorgungskonzept (Anhang J) haben ergeben, dass auf dem Areal belastetes Aushubmaterial besteht und durch die Entsorgung geschätzte Mehrkosten von CHF 450'000 bis CHF 675'000 exkl. MWST. verursacht werden.

Die Gemeinde verpflichtet sich, 50 % der effektiv anfallenden Mehrkosten für die Entsorgung der Bodenbelastungen zu übernehmen. Es werden sowohl die Entsorgungskosten als auch die Mehraufwendungen für Laboranalytik und Fachbauleitung zu 50 % durch die Gemeinde übernommen.

### Altlasten

Sollten bei den Aushubarbeiten Altlasten im Sinne von Art. 2 Abs. 3 AltV vorgefunden werden, übernimmt die Gemeinde die Zusatzkosten für die Entsorgung inkl. Mehraufwendungen für Laboranalytik und Fachbauleitung zu 100 %.

### Schadstoffe Gebäude

Derzeit ist unklar, ob und in welchem Umfang sich Schadstoffe in den Bestandsgebäuden befinden, welche vor dem Abbruch saniert werden müssen. Die Gemeinde übernimmt die Kosten einer allfälligen Schadstoffsanierung beim Abbruch des Schulhausflügels. Die gehö übernimmt die Kosten allfälliger Schadstoffsanierungen in den restlichen Abbruchobjekten.

## 5. Sicherstellung Planungsleistungen durch einen Eventualkredit

Die vorangegangenen Absätze gehen davon aus, dass die gehö die in Ziffer 2 definierten Projektierungsleistungen nach den anerkannten Regeln der Planung / Baukunde erbringt und im Gegenzug der Verkauf sowie die Landvergabe im Baurecht gemäss den Ziffern 3 und 4 erfolgen kann.

Für den Fall dass die gehö an einem beliebigen Punkt des Prozesses aus eigenen Stücken (z. B. negativer Entscheid der Generalversammlung der gehö) den Landkauf und/oder das Baurecht nicht mehr ausüben möchte, hat sie kein Anrecht auf Entschädigung durch die Gemeinde.

Wenn hingegen der Landkauf gemäss Ziff. 3 vorstehend resp. die Einräumung des Baurechts gemäss Ziff. 4 vorstehend (zu den in den genannten Ziffern bestimmten Konditionen) bis zum 31. Dezember 2030 aus nicht von der gehö zu vertretenden Umständen nicht erfolgt resp. nicht erfolgen kann, insbesondere aus Gründen, auf welche die gehö keinen Einfluss hat (z.B. negativer Entscheid der Gemeindeversammlung zum Gestaltungsplan), so entschädigt die Gemeinde der gehö bis zu einem Maximalbetrag von insgesamt CHF 390'000.00 zzgl. MWST sämtliche Drittkosten (d. h. sämtliche tatsächlichen externen Aufwendungen), welche der gehö im Rahmen der Projektierung gemäss Ziff. 2 vorstehend entstanden sind.

Das genannte Kostendach ist von der Gemeinde auf nachfolgender Grundlage kalkuliert worden:

• Testplanung	CHF 45'000.-
• Qualifiziertes Konkurrenzverfahren	CHF 230'000.-
• Überarbeitung Richtprojekt	CHF 35'000.-
• Gestaltungsplan	CHF 45'000.-
• Reserve 10 %	CHF 35'000.-
• <b>Sicherstellung Total exkl. MWST</b>	<b>CHF 390'000.-</b>

~~Diese Kosten sind im Rahmen der Gemeindeversammlung als Eventualkredit für die Abgeltung der obengenannten Leistungen zu genehmigen.~~

Soweit die Gemeinde der gehö nach Massgabe der vorliegenden Regelung ein Entgelt für die der gehö im Rahmen der Projektierung entstandenen Drittkosten leistet, ist die gehö verpflichtet, die Rechte an der entsprechenden Planung auf erstes Verlangen der Gemeinde an diese abzutreten.

Soweit ein anderer Bauträger (oder die Gemeinde) die Ergebnisse der Projektierungsleistungen der gehö für ein Bauprojekt verwendet und weiterbearbeitet, so entschädigt er dazu der gehö den entstandenen Aufwand

## 8. Sicherstellung Planungsleistungen durch einen Eventualkredit

Die vorangegangenen Absätze gehen davon aus, dass die gehö die in Ziffer 2 definierten Projektierungsleistungen nach den anerkannten Regeln der Planung / Baukunde erbringt und im Gegenzug der Verkauf sowie die Landvergabe im Baurecht gemäss den Ziffern 5 und 6 erfolgen kann.

Für den Fall, dass die gehö an einem beliebigen Punkt des Prozesses aus eigenen Stücken (z. B. negativer Entscheid der Generalversammlung der gehö) den Landkauf und/oder das Baurecht nicht mehr ausüben möchte, hat sie kein Anrecht auf Entschädigung durch die Gemeinde.

Wenn hingegen der Landkauf gemäss Ziff. 5 vorstehend resp. die Einräumung des Baurechts gemäss Ziff. 6 vorstehend (zu den in den genannten Ziffern bestimmten Konditionen) bis zum 31. Dezember 2033 aus nicht von der gehö zu vertretenden Umständen nicht erfolgt resp. nicht erfolgen kann, insbesondere aus Gründen, auf welche die gehö keinen Einfluss hat (z. B. negativer Entscheid der Gemeindeversammlung zum Gestaltungsplan), so entschädigt die Gemeinde der gehö bis zu einem Maximalbetrag von insgesamt CHF 390'000.00 zzgl. MWST sämtliche Drittkosten (d. h. sämtliche tatsächlichen externen Aufwendungen), welche der gehö im Rahmen der Projektierung gemäss Ziff. 2 vorstehend entstanden sind.

Das genannte Kostendach ist von der Gemeinde auf nachfolgender Grundlage kalkuliert worden:

• Testplanung	CHF 45'000.-
• Qualifiziertes Konkurrenzverfahren	CHF 230'000.-
• Überarbeitung Richtprojekt	CHF 35'000.-
• Gestaltungsplan	CHF 45'000.-
• Reserve 10 %	CHF 35'000.-
• <b>Sicherstellung Total exkl. MWST</b>	<b>CHF 390'000.-</b>

Diese Kosten sind im Rahmen der Gemeindeversammlung beim ursprünglichen LOI vom 25.09.2020 bereits als Eventualkredit für die Abgeltung der obengenannten Leistungen genehmigt worden.

Soweit die Gemeinde der gehö nach Massgabe der vorliegenden Regelung ein Entgelt für die der gehö im Rahmen der Projektierung entstandenen Drittkosten leistet, ist die gehö verpflichtet, die Rechte an der entsprechenden Planung auf erstes Verlangen der Gemeinde an diese abzutreten.

Soweit ein anderer Bauträger (oder die Gemeinde) die Ergebnisse der Projektierungsleistungen der gehö für ein Bauprojekt verwendet und weiterbearbeitet, so entschädigt er dazu der gehö den entstandenen Aufwand

beitet, so entschädigt er dazu der gehö den entstandenen Aufwand im Umfang der von der gehö im Rahmen der Projektierung gemäss Ziff. 2 erbrachten Eigenleistungen nach effektivem Zeitaufwand zu einem Stundenansatz von CHF 175.00 zzgl. allfälliger MWST (wobei die Gemeinde einen anderen Bauträger nur dann mit der Weiterbearbeitung des von der gehö erarbeiteten Projekts betrauen wird, wenn sich dieser Dritte gegenüber der Gemeinde verpflichtet, die Kosten für die Eigenleistungen der gehö gemäss der vorstehenden Regelung zu übernehmen).

im Umfang der von der gehö im Rahmen der Projektierung gemäss Ziff. 2 erbrachten Eigenleistungen nach effektivem Zeitaufwand zu einem Stundenansatz von CHF 175.00 zzgl. allfälliger MWST (wobei die Gemeinde einen anderen Bauträger nur dann mit der Weiterbearbeitung des von der gehö erarbeiteten Projekts betrauen wird, wenn sich dieser Dritte gegenüber der Gemeinde verpflichtet, die Kosten für die Eigenleistungen der gehö gemäss der vorstehenden Regelung zu übernehmen).

## 9 Fernwärme

Gehö hat Kenntnis vom Vertrag Wärmeanschluss Wärmeverbund Pünten Stallikon vom 25. April / 15. Mai 2014 zwischen EKZ und der Gemeinde Stallikon. Ihr ist bekannt, dass gemäss diesem Vertrag auch das von der gehö geplante Dorfzentrum an diesen Wärmeverbund angeschlossen werden soll und dafür eine Reserve von 80 kW Leistung vorgesehen ist. Für diese Leistung muss gemäss Vertrag - unabhängig vom tatsächlichen Bezug - ein jährlicher Grundpreis von CHF 240.16/kW, somit insgesamt CHF 19'212.80 (zuzüglich Teuerung gemäss Ziff. 5.2 des Vertrages) bezahlt werden. Sollte die gehö das geplante Dorfzentrum nicht an den Wärmeverbund anschliessen, hat sie der Gemeinde den diesfalls unnützen Grundpreis von jährlich CHF 19'212.80 (zuzüglich Teuerung gemäss Ziff. 5.2 des Vertrages) ab Datum des Baubeginns bis 30. Juni 2045 zu bezahlen. Will die gehö an den Wärmeverbund anschliessen, so hat sie zusammen mit EKZ und Gemeinde zu vereinbaren, dass sie den entsprechenden Grundpreis unter Entlastung der Gemeinde direkt an EKZ bezahlt.

## 10 Rangfolge

Soweit zwischen den hiervor aufgeführten Vertragsbestandteilen ein Widerspruch besteht, ist die Rangfolge gemäss Ziffer 12 massgebend.

## 11 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen des LOI lückenhaft, rechtlich unwirksam oder aus anderen Rechtsgründen undurchführbar sein, so wird die Gültigkeit des LOI im Übrigen davon nicht berührt. Die Parteien werden in einem solchen Falle eine Vereinbarung treffen, welche die betreffende Bestimmung durch eine wirksame, wirtschaftlich möglichst gleichwertige Bestimmung ersetzt.

## 6. Schlussbestimmungen

Die Parteien anerkennen, dass keine der Parteien aus der vorliegenden Absichtserklärung rechtlich durchsetzbare Ansprüche ableiten kann. Dies beruht auf der Tatsache, dass verschiedene Details ihrer geplanten Zusammenarbeit heute noch nicht abschliessend geregelt werden können und der Landkaufvertrag sowie der Baurechtsvertrag zu ihrer Gültigkeit öffentlich beurkundet werden müssen.

Davon ausgenommen sind die folgenden Regelungen (abschliessende Aufzählung), welche von den Parteien mit Unterzeichnung des vorliegenden Letter of intent rechtsverbindlich vereinbart werden:

- Regelungen in Ziff. 2 (Projektierung durch die gehö)
- Ziff. 5 (Vergütungsregelung betreffend die Projektierungsleistungen der gehö)
- Ziff. 6 (Schlussbestimmungen) des vorliegenden Letter of intent.

Dieser Absichtserklärung liegt keine Absicht eines gesellschaftlichen Zusammenschlusses (sog. "affectio societatis") der Parteien zugrunde. Aus den Vereinbarungen und gegenseitigen Verpflichtungen werden alle Elemente ausgeschlossen, die zur Gründung einer einfachen Gesellschaft im Sinne von Art. 530 ff. des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) Anlass geben sollten.

Die vorliegende Absichtserklärung untersteht schweizerischem Recht (unter Ausschluss des Kollisionsrechts). Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Affoltern am Albis.

### Anhänge:

- Anhang A: Rahmenbedingungen Landverkauf und Abgabe im Baurecht
- Anhang B: Ein „Landgarten“ für die Genossenschaft Hofgarten, Bewerbungsdossier der gehö, Fassung vom 7. September 2020
- Anhang C: Ausschreibung Bauträger vom 1. April 2020 von Gemeinde Stallikon/Planar AG/wbg Zürich
- Anhang D: Nutzungskonzeption und indikative Wirtschaftlichkeitsprüfung vom 4. April 2020 von wbg Zürich
- Anhang E: Organigramm, Fassung vom 24. September 2020

## 12. Schlussbestimmungen

Die Parteien anerkennen, dass keine der Parteien aus der vorliegenden Absichtserklärung rechtlich durchsetzbare Ansprüche ableiten kann. Dies beruht auf der Tatsache, dass verschiedene Details ihrer geplanten Zusammenarbeit heute noch nicht abschliessend geregelt werden können und der Landkaufvertrag sowie der Baurechtsvertrag zu ihrer Gültigkeit öffentlich beurkundet werden müssen.

Davon ausgenommen sind die folgenden Regelungen (abschliessende Aufzählung), welche von den Parteien mit Unterzeichnung des vorliegenden Letter Of Intent rechtsverbindlich vereinbart werden:

- Regelungen in Ziff. 2 (Projektierung durch die gehö)
- Ziff. 8 (Vergütungsregelung betreffend die Projektierungsleistungen der gehö)
- Ziff. 12 (Schlussbestimmungen) des vorliegenden Letter Of Intent.

Dieser Absichtserklärung liegt keine Absicht eines gesellschaftlichen Zusammenschlusses (sog. "affectio societatis") der Parteien zugrunde. Aus den Vereinbarungen und gegenseitigen Verpflichtungen werden alle Elemente ausgeschlossen, die zur Gründung einer einfachen Gesellschaft im Sinne von Art. 530 ff. des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) Anlass geben sollten.

Die vorliegende Absichtserklärung untersteht schweizerischem Recht (unter Ausschluss des Kollisionsrechts). Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Affoltern am Albis.

### Bestandteile des LOI:

- **Vorliegender LOI**
- Anhang A: Rahmenbedingungen Landverkauf und Abgabe im Baurecht
- Anhang B: Ein „Landgarten“ für die Genossenschaft Hofgarten, Bewerbungsdossier der gehö, Fassung vom 7. September 2020
- Anhang C: Ausschreibung Bauträger vom 1. April 2020 von Gemeinde Stallikon/Planar AG/wbg Zürich
- Anhang D: Nutzungskonzeption und indikative Wirtschaftlichkeitsprüfung vom 4. April 2020 von wbg Zürich
- Anhang E: Organigramm, Fassung 14.09.2025
- Anhang F: Richtprojekt „Landgarten“ vom 14.09.2025
- Anhang G: Beanspruchte Landfläche / Schnittstellendefinition Grundstücke vom 14.09.2025
- Anhang H: Berechnungsmodell Landkaufpreis / Baurechtszins vom 14.09.2025
- Anhang I: Baugrunduntersuchung vom 30.08.2024
- Anhang J: Entsorgungskonzept Untergrund vom 06.09.2024
- Anhang K: Beurteilung Richtprojekt durch Jury vom 14.09.2025

## ANHANG A

### 1. Landverkauf an die gehö

Der Landwert wird unter Berücksichtigung der Berechnungen in den Ausschreibungsunterlagen wbg Zürich vom 4. März 2020 (Anhang D) wie folgt bestimmt:

- ~~Die Parteien gehen davon aus, dass das Total der Grundstücksfläche, welche an die gehö veräussert werden soll, insgesamt 4'014 m<sup>2</sup> betragen wird (vgl. dazu Übersicht in Anhang D).~~
- ~~Die angenommene realisierbare Ausnützung gemäss den Ausschreibungsunterlagen wbg Zürich vom 4. März 2020 (Anhang D) ergibt für diese Grundstücksfläche eine anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG von 4'255 m<sup>2</sup> inklusive entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen. Vereinbart wird ein Landpreis Verkauf unter der Voraussetzung der Realisierbarkeit dieser anrechenbaren Geschossfläche im rechtskräftigen Gestaltungsplan von CHF 1'000.- pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.~~
- ~~Sollte der rechtskräftige Gestaltungsplan eine andere anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG inklusive entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen zulassen, erhöht bzw. verringert sich der Landpreis pro rata.~~
- Dementsprechend beträgt der Landpreis bei einer anrechenbaren Geschossfläche gemäss § 255 PBG von 4'255 m<sup>2</sup> inklusive entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen CHF 4'014'000.-. Bei einer anrechenbaren Geschossfläche von z.B. 90 % (3'830 m<sup>2</sup>) reduziert sich der Landpreis pro rata auf CHF 3'612'600.-. Bei einer anrechenbaren Geschossfläche von 110 % (4'681 m<sup>2</sup>) erhöht sich der Landpreis pro rata auf CHF 4'415'400.-.

Im Rahmen dieser Preiskalkulation sind die Parteien davon ausgegangen, dass das Bauprojekt ohne besondere Erschwernisse, welche zu Mehrkosten führen würden (wie z.B. Bodenkontaminationen, schwieriger Baugrund/geologische Risiken, archäologische Funde etc.), realisiert werden kann.

## ANHANG A

### 1. Landverkauf an die gehö

Der Landwert wird unter Berücksichtigung der Berechnungen in den Ausschreibungsunterlagen wbg Zürich vom 4. März 2020 (Anhang D) wie folgt bestimmt:

- Die Grundlage für die Berechnung des Landpreises bilden die Berechnungsparameter des ursprüngliche LOI. Dabei wurde davon ausgegangen, dass eine Grundstücksfläche von insgesamt 4'014 m<sup>2</sup> veräussert wird und darauf gemäss Berechnung des wbg Zürichs eine anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG von 4'255 m<sup>2</sup> inklusive entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen realisiert werden können. Auf dieser Basis wurde ein Landpreis von 1'000 CHF/m<sup>2</sup> festgelegt. Daraus resultiert ein Basislandpreis von CHF 4'014'000.-
- Diese Berechnungsgrundlage wird beibehalten und durch ein Berechnungsbeispiel im Anhang H ergänzt.
- Die Parteien gehen davon aus, dass das Total der Grundstücksfläche, welche an die gehö veräussert werden soll, insgesamt 3'492 m<sup>2</sup> betragen wird (vgl. dazu Übersicht in Anhang G).
- Sollte das rechtskräftig bewilligte Bauprojekt eine andere anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG inklusive entsprechenden Flächen in Dach- und Untergeschossen aufweisen, erhöht bzw. verringert sich der Landpreis pro rata.
- Dementsprechend beträgt der Landpreis bei einer anrechenbaren Geschossfläche gemäss § 255 PBG von 4'255 m<sup>2</sup> inklusive entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen CHF 4'014'000.-. Bei einer anrechenbaren Geschossfläche von z. B. 90 % (3'830 m<sup>2</sup>) reduziert sich der Landpreis pro rata auf CHF 3'612'600.-. Bei einer anrechenbaren Geschossfläche von 110 % (4'681 m<sup>2</sup>) erhöht sich der Landpreis pro rata auf CHF 4'415'400.-.

Im Rahmen dieser Preiskalkulation sind die Parteien davon ausgegangen, dass das Bauprojekt ohne besondere Erschwernisse, welche zu Mehrkosten führen würden (wie z.B. Bodenkontaminationen, schwieriger Baugrund/geologische Risiken, archäologische Funde etc.), realisiert werden kann.

Unterdessen wurden sehr detaillierte Baugrunduntersuchungen durchgeführt (Siehe Anhang I+J), welche aufzeigen, dass Bodenkontaminationen vorhanden sind (Siehe Ziffer 7) sowie Baugrundverbesserungsmassnahmen wie Pfählungen usw. aufgrund der Baugrundverhältnisse benötigt werden. Die genauen Mehrkosten liegen derzeit noch nicht vor. Erste Abschätzungen durch den Bauingenieur beziffern die Zusatzkosten für Pfählungen über den gesamten Projektperimeter auf

Die Grundstücke Kat.-Nrn. 557 und 2280 enthalten zum Teil öffentliche Flächen (wie z. B. Erschliessungen etc.) und sollen daher nur teilweise (d. h. im Umfang einer Teilfläche) an die gehö veräussert werden. Bis dato hat noch keine präzise Ermittlung der Teilflächen der Grundstücke Kat.-Nrn. 557 und 2280 stattgefunden, welche an die gehö veräussert werden sollen. Die Ermittlung dieser Teilflächen soll im Rahmen der Testplanung erfolgen, so dass alsdann die weiteren Planungsschritte auf der Grundlage von präzisen Flächenangaben erfolgen können.

## 2. Landvergabe im Baurecht an die gehö

Rahmenbedingungen Ausnützung/Landpreis:

Der Basislandwert wird unter Berücksichtigung der Berechnungen in den Ausschreibungsunterlagen wbg Zürich vom 04. März 2020 (Anhang D) wie folgt bestimmt:

- ~~Die Parteien gehen davon aus, dass das Total der Grundstücksfläche, welche im Baurecht an die gehö vergeben werden soll, für das Grundstück Kat.-Nr. 781 insgesamt 1'360 m<sup>2</sup> betragen wird (vgl. dazu Übersicht in Anhang D).~~
- ~~Die angenommene realisierbare Ausnützung gemäss Ausschreibungsunterlagen wbg Zürich vom 4. März 2020 (Anhang D) ergibt für diese Grundstücksfläche eine anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG von 1'197 m<sup>2</sup> inklusive entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen.~~
- ~~Vereinbart wird ein Basislandpreis unter der Voraussetzung der Realisierbarkeit dieser anrechenbaren Geschossfläche im rechtskräftigen Gestaltungsplan von CHF 450.- pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.~~
- ~~Sollte der rechtskräftige Gestaltungsplan eine andere anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG inklusive entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen zulassen, erhöht bzw. verringert sich der Basislandpreis pro rata.~~
- Dementsprechend beträgt der Basislandpreis bei einer anrechenbaren Geschossfläche gemäss § 255 PBG von 1'197 m<sup>2</sup> inklusive entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen CHF 612'000.-. Bei einer anrechenbaren Geschossfläche von z.B. 90 % (1'077 m<sup>2</sup>) reduziert sich der Basislandpreis pro rata auf

rund CHF 400'000.- exkl. MWST. Für die abschliessende Landpreisbestimmung sollen 50 % der effektiven Mehrkosten durch Pfählungen aufgrund geologischer Schwierigkeiten im Perimeter der Kernzone vom Landkaufpreis in Abzug gebracht werden.

Die Grundstücke Kat.-Nrn. 558 und 2280 enthalten zum Teil öffentliche Flächen (wie z. B. Erschliessungen etc.) und sollen daher nur teilweise (d. h. im Umfang einer Teilfläche) an die gehö veräussert werden. Bis dato hat noch keine präzise Ermittlung der Teilflächen der Grundstücke Kat.-Nrn. 558 und 2280 stattgefunden, welche an die gehö veräussert werden sollen. Die Ermittlung dieser Teilflächen soll im Rahmen der weiteren Planung erfolgen, so dass die weiteren Planungsschritte auf der Grundlage von präzisen Flächenangaben erfolgen können.

## 2. Landvergabe im Baurecht an die gehö

Rahmenbedingungen Ausnützung/Landpreis:

Der Basislandwert wird unter Berücksichtigung der Berechnungen in den Ausschreibungsunterlagen wbg Zürich vom 04. März 2020 (Anhang D) wie folgt bestimmt:

- Die Grundlage für die Berechnung des Landpreises bilden die Berechnungsparameter des ursprüngliche LOI. Dabei wurde davon ausgegangen, dass eine Grundstücksfläche von insgesamt 1'360 m<sup>2</sup> im Baurecht an die gehö abgegeben wird und darauf gemäss Berechnung der wbg Zürich eine anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG von 1'197 m<sup>2</sup> inklusive entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen realisiert werden können. Auf dieser Basis wurde ein Landpreis von 450 CHF/m<sup>2</sup> festgelegt. Daraus resultiert ein Basislandpreis von CHF 612'000.-.
- Diese Berechnungsgrundlage wird beibehalten und durch ein Berechnungsmodell im Anhang H ergänzt.
- Die Parteien gehen davon aus, dass das Total der Grundstücksfläche, welche im Baurecht an die gehö vergeben werden soll, für das Grundstück Kat.-Nr. 781, Kat. Nr. 528 und Teile von Kat. Nr. 2276 insgesamt 3'622 m<sup>2</sup> betragen wird (vgl. dazu Übersicht in Anhang G).
- Sollte das rechtskräftige bewilligte Bauprojekt eine andere anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG inklusive entsprechenden Flächen in Dach- und Untergeschossen aufweisen, erhöht bzw. verringert sich der Landpreis pro rata.
- Dementsprechend beträgt der Basislandpreis bei einer anrechenbaren Geschossfläche gemäss § 255 PBG von 1'197 m<sup>2</sup> inklusive entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen CHF 612'000.-. Bei einer anrechenbaren Geschossfläche von z. B. 90 % (1'077 m<sup>2</sup>) reduziert sich der Basislandpreis

CHF 550'800.-. Bei einer anrechenbaren Geschossfläche von 110 % (1'317 m<sup>2</sup>) erhöht sich der Basislandpreis pro rata auf CHF 673'200.-.

- Umfasst die Baurechtsabgabe auch das Grundstück Kat.-Nr. 528, wird der Landpreis für das Grundstück entsprechend dem Grundstück Kat.-Nr. 781 festgelegt. Ob die Parzelle Kat.-Nr. 528 in die Planung miteinbezogen wird oder lediglich die Parzelle Kat.-Nr. 781, wird von den Parteien anhand der Resultate der Testplanung entschieden.

Der Baurechtszins (welcher ab dem Zeitpunkt der Betriebsbereitschaft der Bauten zu leisten ist) wird von den Parteien auf den Zinsbeginn hin definitiv festgesetzt. Dabei werden die baurechtsbelastete Fläche sowie der massgebende Zinssatz definitiv ermittelt. Für die Verzinsung des Landwertes vereinbaren die Parteien die Verwendung des hypothekarischen Referenzzinssatzes des Bundes im Durchschnitt der letzten 5 Jahre, der im Mietrecht (OR; VMWG) Anwendung findet.

Der Basislandwert ist zudem alle fünf Jahre im Umfang von 50 % an die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise anzupassen. Im Rahmen der vorstehenden Kalkulation sind die Parteien ausserdem davon ausgegangen, dass a) das (selbständige und dauernde Baurecht) für eine Dauer von 100 Jahren begründet wird, sich die Heimfallsentschädigung auf 100 % des Verkehrswerts der Bauten und Anlagen im Zeitpunkt des Heimfalls beläuft und der beho ein Vorkaufsrecht an den titelgenannten Grundstücken zusteht sowie b) das Bauprojekt ohne besondere Erschwernisse, welche zu Mehrkosten führen würden (wie z.B. Bodenkontaminationen, schwieriger Baugrund/geologische Risiken, archäologische Funde etc.) realisiert werden kann.

pro rata auf CHF 550'800.-. Bei einer anrechenbaren Geschossfläche von 110 % (1'317 m<sup>2</sup>) erhöht sich der Basislandpreis pro rata auf CHF 673'200.-.

- Für das Grundstück Kat. Nr. 528 und Teile von Kat. Nr. 2276, wird der Landpreis entsprechend dem Grundstück Kat.-Nr. 781 festgelegt.

Der Baurechtszins (welcher ab dem Zeitpunkt der Betriebsbereitschaft der Bauten zu leisten ist) wird von den Parteien auf den Zinsbeginn hin definitiv festgesetzt. Dabei werden die baurechtsbelastete Fläche sowie der massgebende Zinssatz definitiv ermittelt. Für die Verzinsung des Landwertes vereinbaren die Parteien die Verwendung des hypothekarischen Referenzzinssatzes des Bundes im Durchschnitt der letzten 5 Jahre, der im Mietrecht (OR; VMWG) Anwendung findet.

Der Basislandwert ist zudem alle fünf Jahre im Umfang von 50 % an die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise anzupassen. Im Rahmen der vorstehenden Kalkulation sind die Parteien ausserdem davon ausgegangen, dass a) das selbständige und dauernde Baurecht für eine Dauer von 100 Jahren begründet wird, sich die Heimfallsentschädigung auf 100 % des Substanzwerts der Bauten und Anlagen im Zeitpunkt des Heimfalls beläuft und der beho ein Vorkaufsrecht an den titelgenannten Grundstücken zusteht sowie b) das Bauprojekt ohne besondere Erschwernisse, welche zu Mehrkosten führen würden (wie z.B. Bodenkontaminationen, schwieriger Baugrund/geologische Risiken, archäologische Funde etc.) realisiert werden kann.

Unteressen wurden sehr detaillierte Baugrunduntersuchungen durchgeführt (Siehe Anhang I+J), welche aufzeigen, dass Bodenkontaminationen vorhanden sind (Siehe Ziffer 7) sowie Baugrundverbesserungsmassnahmen wie Pfählungen usw. aufgrund der Baugrundverhältnisse benötigt werden. Die genauen Mehrkosten liegen derzeit noch nicht vor. Erste Abschätzungen durch den Bauingenieur beziffern die Zusatzkosten für Pfählungen über den gesamten Projektperimeter auf rund CHF 400'000.- exkl. MWST. Für die abschliessende Landpreisbestimmung sollen 50 % der effektiven Mehrkosten durch Pfählungen aufgrund geologischer Schwierigkeiten im Perimeter der Kernzone vom Landkaufpreis in Abzug gebracht werden.

**ANHANG B**

Bewerbung geho

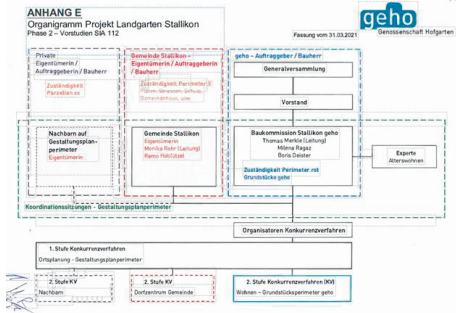
**ANHANG C**

Ausschreibung Bauträger

**ANHANG D**

Nutzungskonzeption und indikative Wirtschaftlichkeitsprüfung Projektentwicklung Zentrum Stallikon (wbg Zürich)

**ANHANG E**



**ANHÄNGE F bis K nicht vorhanden**

**ANHANG B**

Bewerbung geho

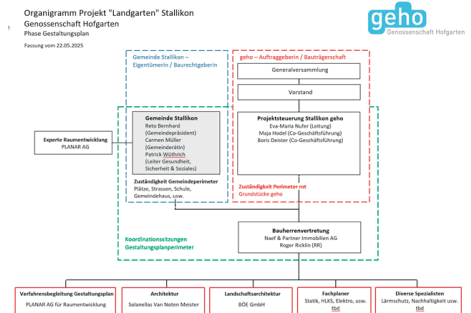
**ANHANG C**

Ausschreibung Bauträger

**ANHANG D**

Nutzungskonzeption und indikative Wirtschaftlichkeitsprüfung Projektentwicklung Zentrum Stallikon (wbg Zürich)

**ANHANG E**



**ANHANG F (neu)**

Auszug Richtprojekt „Landgarten“

**ANHANG G (neu)**

Beanspruchte Landfläche / Schnittstellendefinition Grundstücke

- Situationsplan mit Flächenzuweisungen
- Situationsplan mit Zuweisung Erstellungskosten / Unterhaltskosten
- Legende der Flächen

**ANHANG H (neu)**

Berechnungsmodell Landpreis / Baurechtszins

**ANHANG I (neu)**

Baugrunduntersuchung

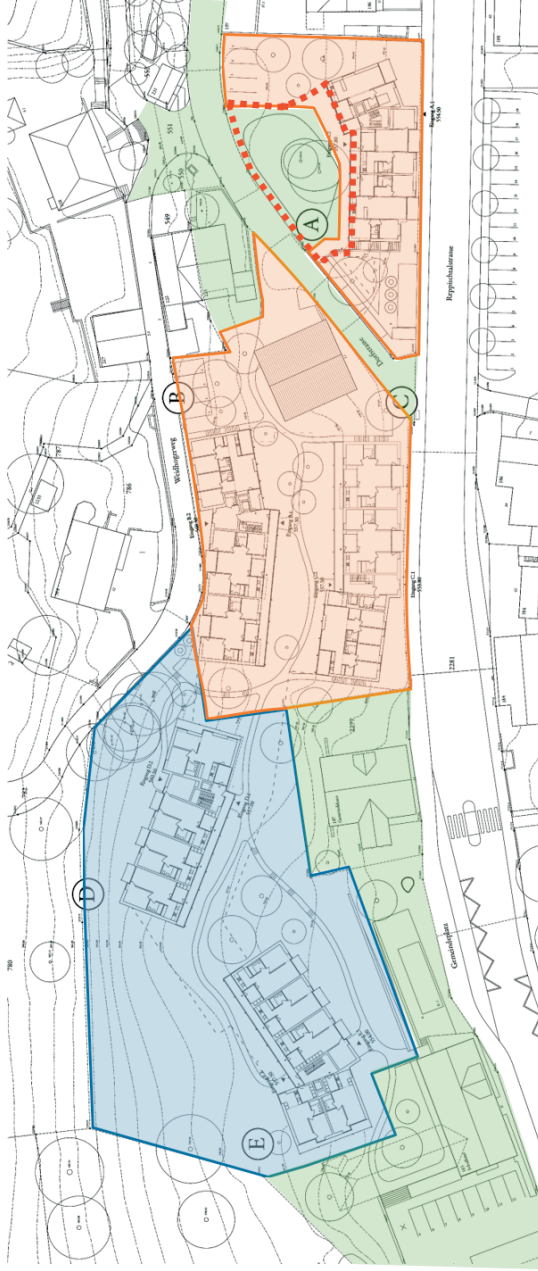
**ANHANG J (neu)**

Entsorgungskonzept Untergrund

**ANHANG K (neu)**

Bearbeitung Richtprojekt durch Jury

# Situationsplan



Gemeinde



geho Landkauf



geho Baurecht



Dorfplatz