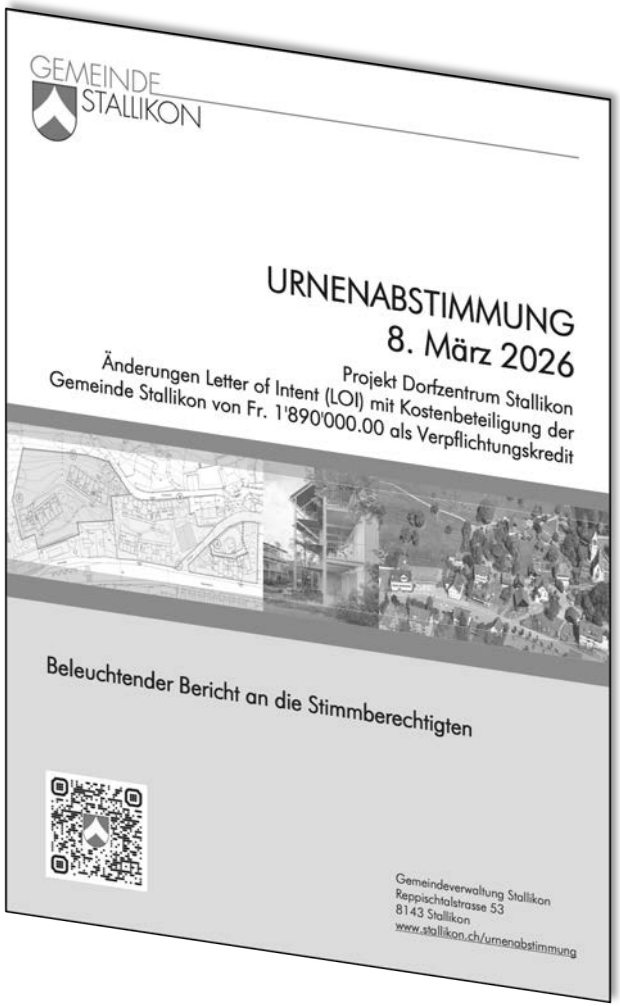
Herzlich Willkommen zur Informationsveranstaltung über die Urnenabstimmung vom 8. März 2026 zum Projekt Dorfzentrum Stallikon



Ablauf Informationsveranstaltung

1. **Vorstellung anwesende Projektbeteiligte**
2. Rückblick «Was bisher geschah … »
3. Stand Projektierung «Landgarten» - Richtprojekt
4. Anpassungen und Ergänzungen des LOI (Letter of Intent)
5. Ausblick »… und wie es weitergeht»
6. Fragen aus der Bevölkerung

Anwesende der Gemeindevertretung

- Reto Bernhard, Gemeindepräsident
- Carmen Müller, Gemeinderätin
- Hansruedi Metzger, Baukommission Stallikon

Anwesende der *geho*

- Eva-Maria Nufer, Vorstand, Leitung Bauko Stallikon (BKS)
- Boris Deister, Co-Geschäftsführer, BKS
- Maja Hodel, Co-Geschäftsführerin, BKS
- Roger Ricklin, Bauherrenvertretung, Naef & Partner Immobilien

Anwesende Planende

- Camiel Van Noten, Architekt, Solanellas Van Noten Meister

Ablauf Informationsveranstaltung

1. Vorstellung anwesende Projektbeteiligte
2. **Rückblick «Was bisher geschah … »**
3. Stand Projektierung «Landgarten» - Richtprojekt
4. Anpassungen und Ergänzungen des LOI (Letter of Intent)
5. Ausblick »… und wie es weitergeht»
6. Fragen aus der Bevölkerung

Was bisher geschah …

- **April 2020** Ausschreibung der Gemeinde Stallikon für gemeinnützigen Bauträger durch wbg
- Mai 2020 Zuschlag *geho*

Ziel: ein neues Dorfzentrum für die Gemeinde Stallikon und ein "Landgarten" für die geho

- Juni – Dezember 2020 Erarbeitung **Letter of Intent (LOI)**
- Dezember 2020: GV Stallikon bewilligt LOI
- Juni 2021: Nachtrag zum LOI (Gemeinderatsbeschluss)
- Mai 2022 – Sept 23: **Durchführung Wettbewerbsverfahren**
- ab Okt 23 – Feb 24: **Wirtschaftlichkeitsprüfungen, Markt- und Standortanalyse > Kostenoptimierungsphase**
- ab April 24 - heute: Erarbeitung **Richtprojekt** als Basis für **Anpassungen im LOI** und für den **Gestaltungsplan**
- August 25: **erneute Jurybeurteilung zur Sicherstellung architektonischer und städtebaulicher Qualitäten**



Wohnungsmix - Richtprojekt





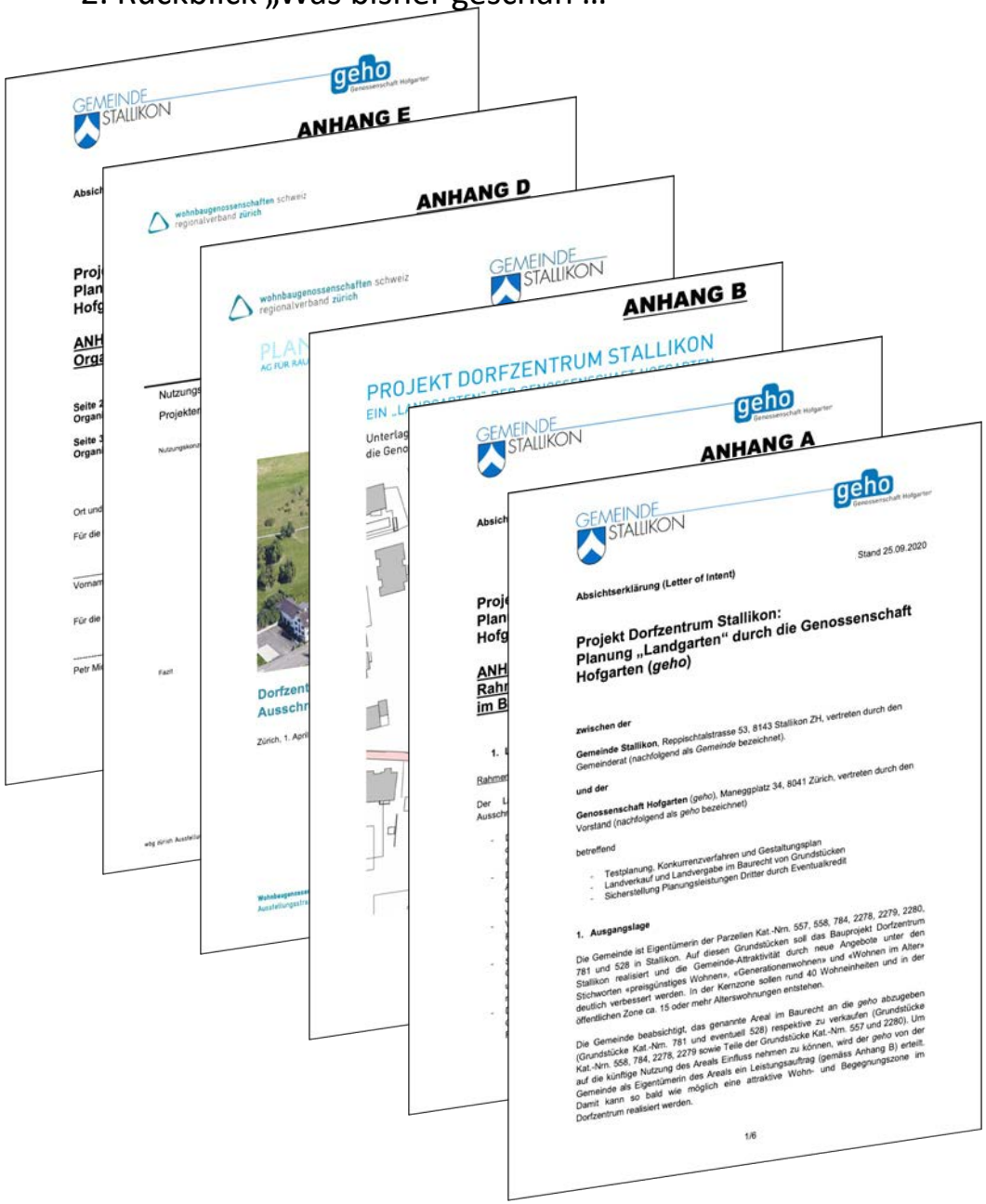
<u>Stand Wettbewerb</u>

Familienwohnen	39
Alterswohnen 20	
Gesamt	59

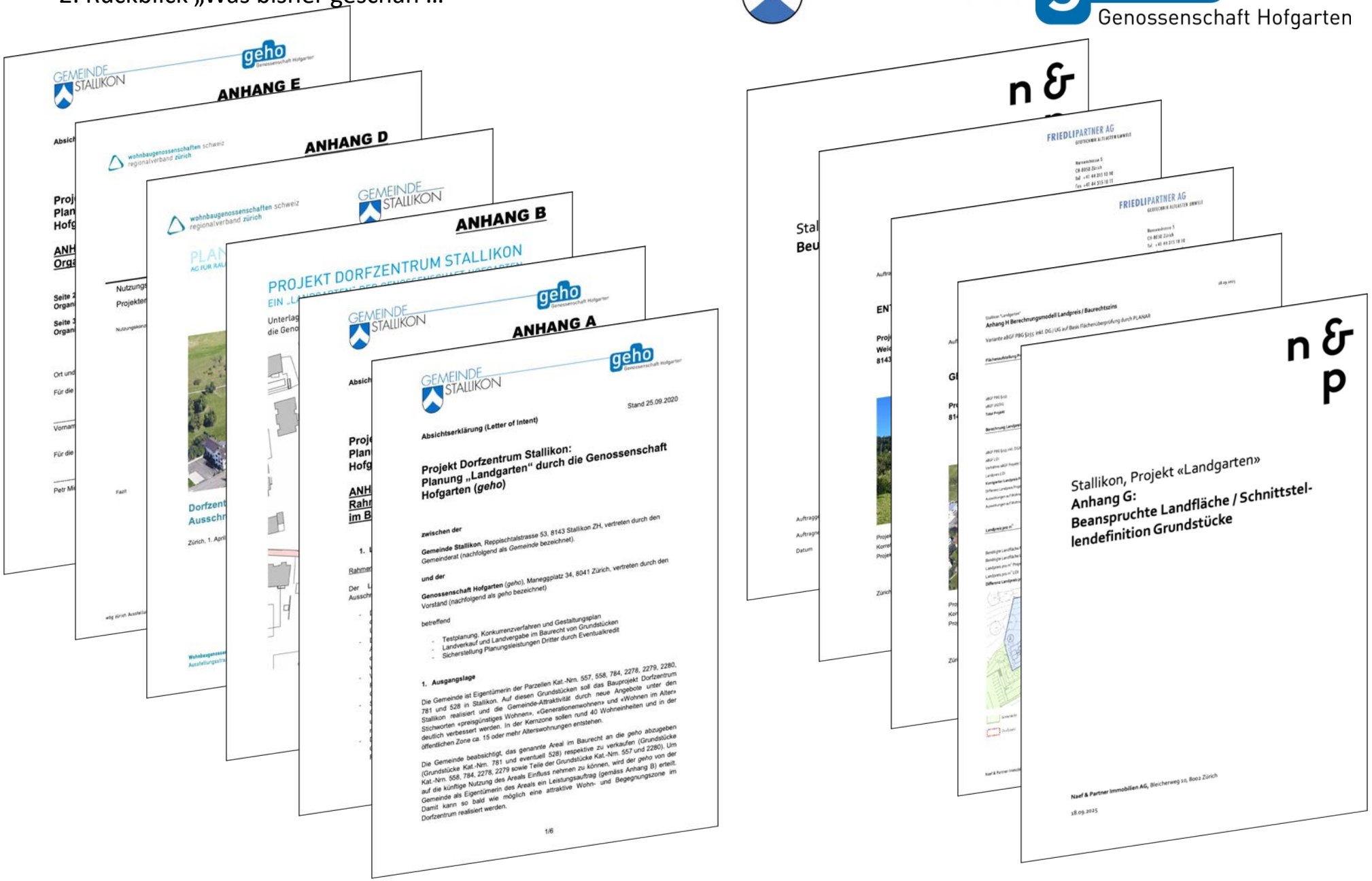
<u>Stand Richtprojekt</u>

Familienwohnen	39
Alterswohnen 36	
Gesamt	75

2. Rückblick „Was bisher geschah …“



2. Rückblick „Was bisher geschah …“



Kostenbeteiligung der Gemeinde (Verpflichtungskredit)

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)		*Fr.*	*315'000.00*

Total (inkl. MwSt., Stand 2025) **Fr. 1’890'000.00**

Thema	Parz.Nr.	Zone	Fläche	Eigentum Gemeinde	Eigentum geho	Nutzung während Bauzeit durch geho	Nutzung im Betrieb durch geho	Kosten Erstellung / Planung	Kosten Betrieb und Unterhalt	Kosten Entsorgung belasteter Boden / Altlasten	Kosten Rückbau Bestandsgebäude, Rodungen und Trafostation	Kosten Schadstoffsanierung Gebäude	Bemerkungen
Erwerb Grundstücke durch geho	558	KB	2'353 m2	Ca. 330 m2 (Anteil Dorfplatz = ca. 330m2)	Ca.2'023 m2 (davon Anteil Dorfplatz = ca. 205m2)	Ja	Öffentlicher Raum im Teil Gemeinde (Dorfplatz)	Kosten öffentlicher Dorfplatz auf Landfläche Gemeinde durch Gemeinde Kosten auf Landfläche geho durch geho	Kostenteiler für Unterhalt und Betrieb Gemeindeplatz wird anteilig zum Landflächenanteil am Gemeindeplatz (rot punktierter Bereich in Situationsplan) aufgeteilt: Gesamtfläche Dorfplatz = ca. 4'377m2 geho 24% Gemeinde 76%	**Bodenbelastungen** 50 % Gemeinde 50 % geho **Altlasten** 100% Gemeinde	geho (GVZ 226)	geho	Näherbaurecht Parz. 558 gegenüber Parz 553. Es ist lediglich der jeweils geltende Gebäudeabstand der Bauordnung von Stallikon einzuhalten (gegenüber nördlicher Hauptfassade)
	2280	KB	778 m2	Ca. 240 m2 (Genauer Grenzverlauf ist noch zu definieren)	Ca. 538 m2 (Genauer Grenzverlauf ist noch zu definieren)	Ja	Ja	geho	Fläche geho durch geho Fläche Gemeinde durch Gemeinde	**Bodenbelastungen** 50 % Gemeinde 50 % geho **Altlasten** 100% Gemeinde	geho (Umgebungsbauwerke)	geho	Der Vorplatz zur Scheune soll durch die geho erworben und unterhalten werden.
	2279	KB	153 m2	0 m2	153 m2	Ja	Ja	geho	geho	**Bodenbelastungen** 50 % Gemeinde 50 % geho **Altlasten** 100% Gemeinde	geho (Umgebungsbauwerke)	geho	
	764	KB	498 m2	0 m2	498 m2	Ja	Ja	geho	geho	**Bodenbelastungen** 50 % Gemeinde 50 % geho **Altlasten** 100% Gemeinde	geho (GVZ 218, 219)	geho	
	2278	KB	1'280m2	0m2	1'280m2	Ja	Ja	geho	geho	**Bodenbelastungen** 50 % Gemeinde 50 % geho **Altlasten** 100% Gemeinde	geho (GVZ 2269, 376, 389) Kosten (Planung und Erstellung) für das Versetzen des Traforaums werden zu 50 % von der Gemeinde und zu 50 % von geho getragen.	geho	Die Gemeinde besitzt auf dieser Parzelle 5 Aussenparkplätze, welche durch die Gemeinde auf dem Parkplatz zwischen Coccolino und dem alten Schulhaus kompensiert werden. Die geho muss für die bestehenden Parkplätze keine Ersatzparkplätze erstellen. Baurecht für Transformatorenstation mit Zugangs- und Zufahrtsrecht zugunsten EKZ, Zürich, beschränkt übertragbar (Kosten für Versatz nicht in Dienstbarkeit geregelt) Durchleitungsrecht für Kabelleitungen zugunsten EKZ, übertragbar (Kosten für Versatz nicht in Dienstbarkeit geregelt)
Total Landfläche Kauf			4'062m2	Ca. 570 m2	3'492 m2								

Thema	Parz.Nr.	Zone	Fläche	Eigentum Gemeinde	Baurecht geho	Nutzung während Bauzeit durch geho	Nutzung im Betrieb durch geho	Kosten Erstellung	Kosten Betrieb und Unterhalt	Kosten Entsorgung belasteter Boden / Altlasten	Kosten Rückbau Bestandsgebäude und Rodungen	Kosten Schadstoffsanierung Gebäude	Bemerkungen / Dienstbarkeiten
Abgabe Grundstücke im Baurecht	761	OeBB	2'360 m2	2'360 m2	2'360 m2	Ja	Ja	geho	geho	**Bodenbelastungen** 50 % Gemeinde 50 % geho **Altlasten** 100% Gemeinde	geho (GVZ 193)	geho	Auf dem Grundstück besteht ein Recht auf Erstellung und Betrieb einer Funk- und Antennenanlage zugunsten des Kantons Zürich. Die ordentliche Vertragsdauer ist abgelaufen und der Vertrag kann mit 6 Monaten Kündigungsfrist jeweils per 02.12. gekündigt werden. Der Vertrag verlängert sich jeweils um weitere 12 Monate. Die Gemeinde kündigt den Vertrag frühzeitig vor Abbruch der Bestandsgebäude.
	528	OeBB	2'042 m2	2'042 m2	2'042 m2	Ja	geho	geho	Unterhalt Fläche geho durch geho Unterhalt und Betrieb Fläche Gemeinde durch Gemeinde	**Bodenbelastungen** 50 % Gemeinde 50 % geho **Altlasten** 100% Gemeinde	Rodungen geho	keine	
	2276	OeBB	3'010 m2	3'010 m2	Ca. 1'220 m2 (Genaue Fläche des Baurechts ist noch zu definieren)	Landanteil geho	Landanteil geho sowie Zugangswege, Rampen und Treppen	geho übernimmt die anfallenden Kosten im Bereich der Baurechtsparzelle	Unterhalt und Betrieb Fläche geho durch geho Unterhalt und Betrieb Fläche Gemeinde durch Gemeinde	**Bodenbelastungen** 50 % Gemeinde 50 % geho **Altlasten** 100% Gemeinde	Rückbau Schulhausflügel inkl. Instandsetzung GVZ 1893 wird durch Gemeinde übernommen Rückbau Sportplatz wird von geho übernommen	Gemeinde	
Total Landfläche Baurecht			5'412 m2	5'412 m2	Ca. 3'612m2								



Anhang G:
Beanspruchte Landfläche / Schnittstellendefinition Grundstücke

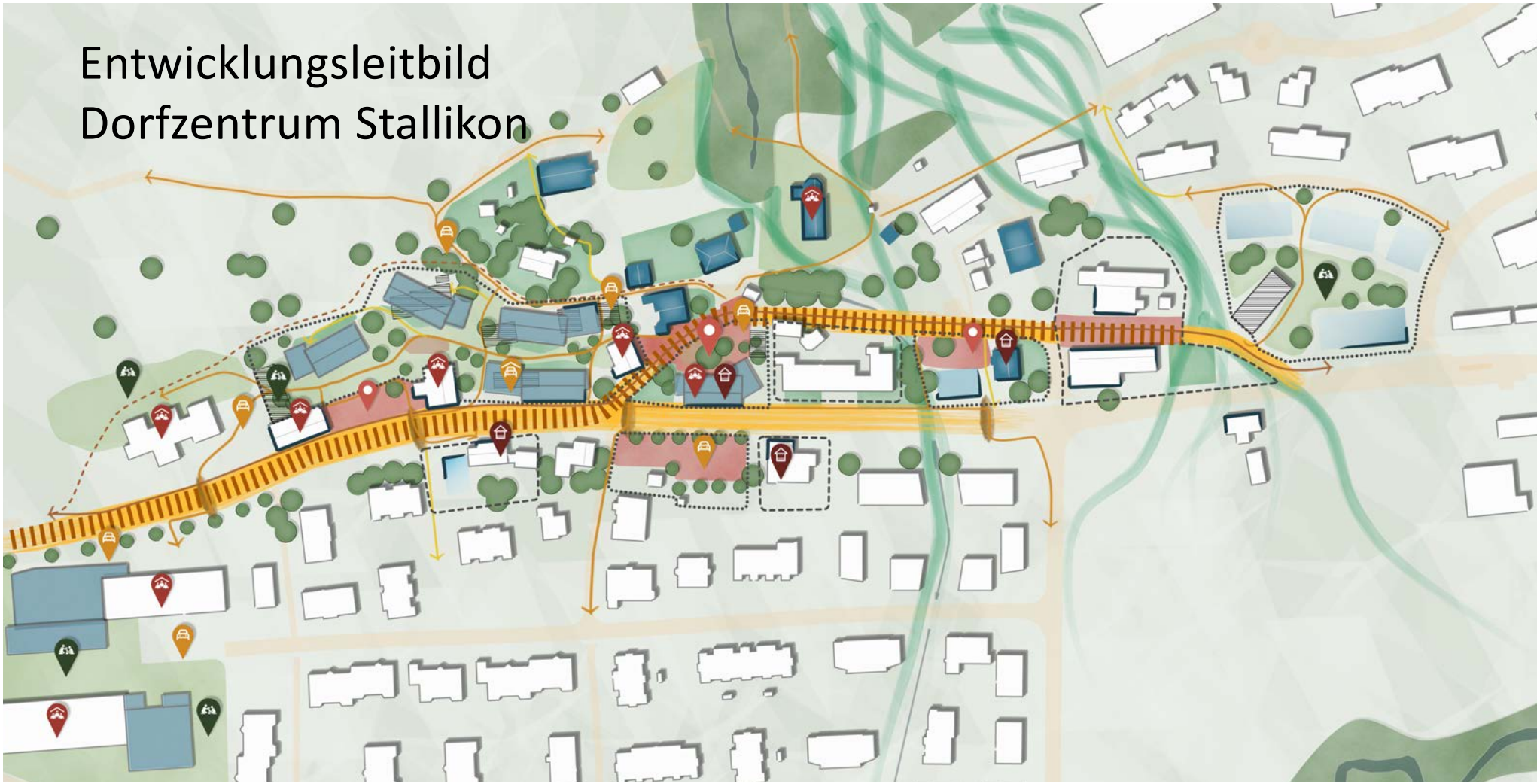
Entwicklungsleitbild Dorfzentrum Stallikon



GEMEINDE STALLIKON

geho Genossenschaft Hofgarten

Entwicklungsleitbild Dorfzentrum Stallikon



Bebauung

- Innenentwicklungspotenzial Neubau
- Innenentwicklungspotenzial Ergänzung
- ortsbildprägende Gebäude
- wichtige räumliche Kanten
- potenzielle Stellung von Neubauten
- Rückbau Gebäude möglich
- Bestandsgebäude

Nutzungen & Öffentlichkeit

- zentraler Ort
- gemeinschaftliche/öffentliche Nutzung
- publikumswirksame EG-Nutzungen
- Platzflächen

Verkehr

- Fussweg privat
- Fussweg öffentlich Nebenachse
- Veloweg (prüfen/bestehend)
- Begegnungszone
- Umgestaltung Strassenraum
- Sichere Strassenquerung
- Parkierung ober-/unterirdisch

Freiräume

- Begegnungsgrünfläche/Spielplatz
- private Gärten
- Wald und bestockte Fläche
- Grüngürtel/Kaltluftstrom
- Baum

GEMEINDE STALLIKON

geho Genossenschaft Hofgarten

GEMEINDE STALLIKON

Muster 1

Stimmzettel
für die Urnenabstimmung vom **8. März 2026**

Projekt Dorfzentrum Stallikon

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?

JA oder **NEIN**

Der Stimmzettel ist eigenhändig und handschriftlich auszufüllen.
Erläuterungen zur Ausübung des Stimmrechts finden Sie auf dem Stimmrechtsausweis.
Bitte vergessen Sie nicht, den Stimmrechtsausweis zu unterschreiben.

Empfehlung Gemeinderat: **JA**
Empfehlung RPK: **JA**

Ablauf Informationsveranstaltung

1. Vorstellung anwesende Projektbeteiligte
2. Rückblick «Was bisher geschah … »
3. **Stand Projektierung «Landgarten» - Richtprojekt**
4. Anpassungen und Ergänzungen des LOI (Letter of Intent)
5. Ausblick »… und wie es weitergeht»
6. Fragen aus der Bevölkerung

GEMEINDE STALLIKON

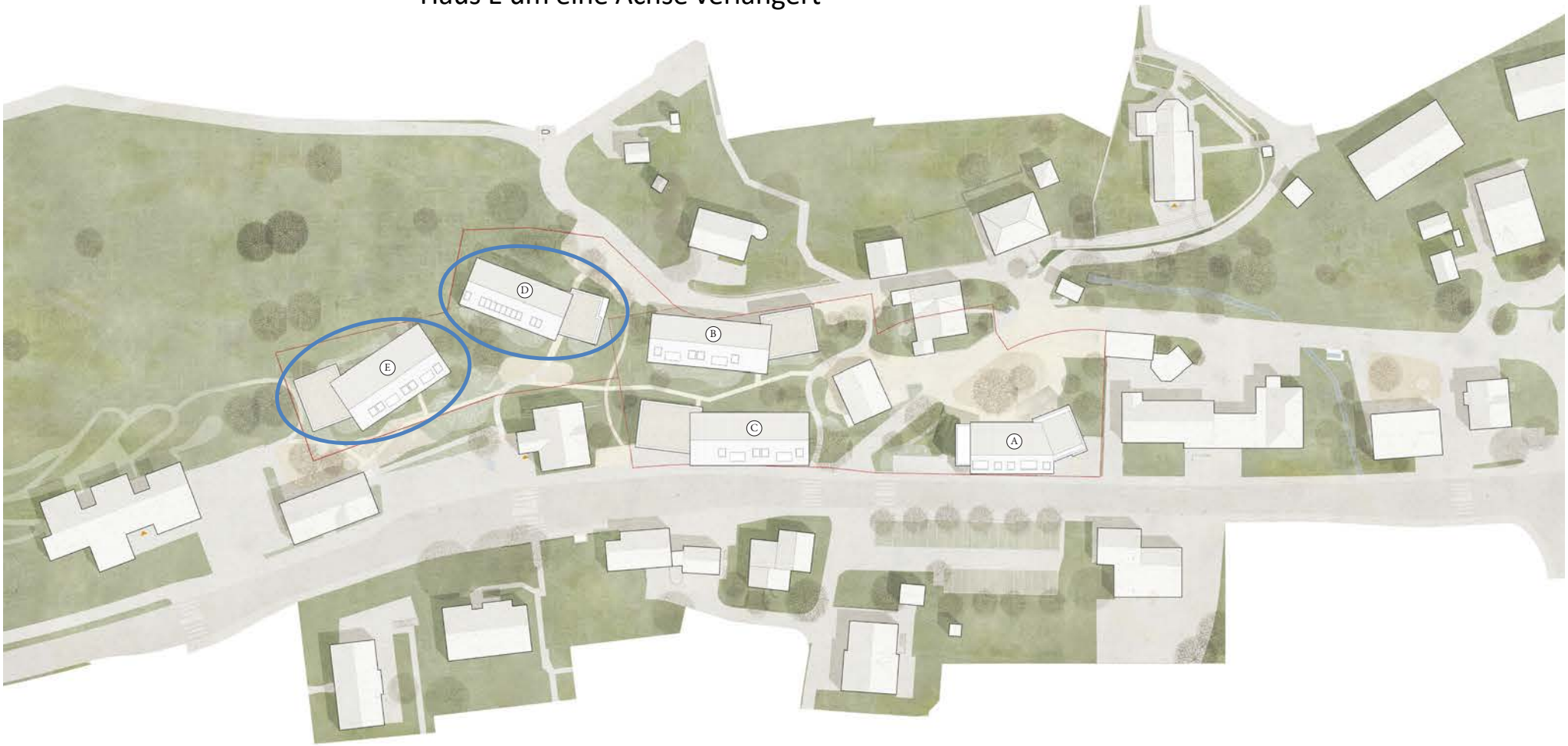
geho Genossenschaft Hofgarten

3.0 Projektbeschrieb



3.1 Volumenanpassungen

Volumenanpassungen: Haus D um ein Geschoss erhöht
Haus E um eine Achse verlängert



3.1 Volumenanpassungen

Volumenanpassungen: Haus D um ein Geschoss erhöht
Haus E um eine Achse verlängert



Situationsplan (aktueller Stand)

– – – – Wettbewerbs-Gebäudeumriss

GEMEINDE STALLIKON

geho Genossenschaft Hofgarten

3.1 Volumenanpassungen

→ Erneute Jurybeurteilung siehe Anhang K “Beurteilung Richtprojekt Jury”



GEMEINDE STALLIKON

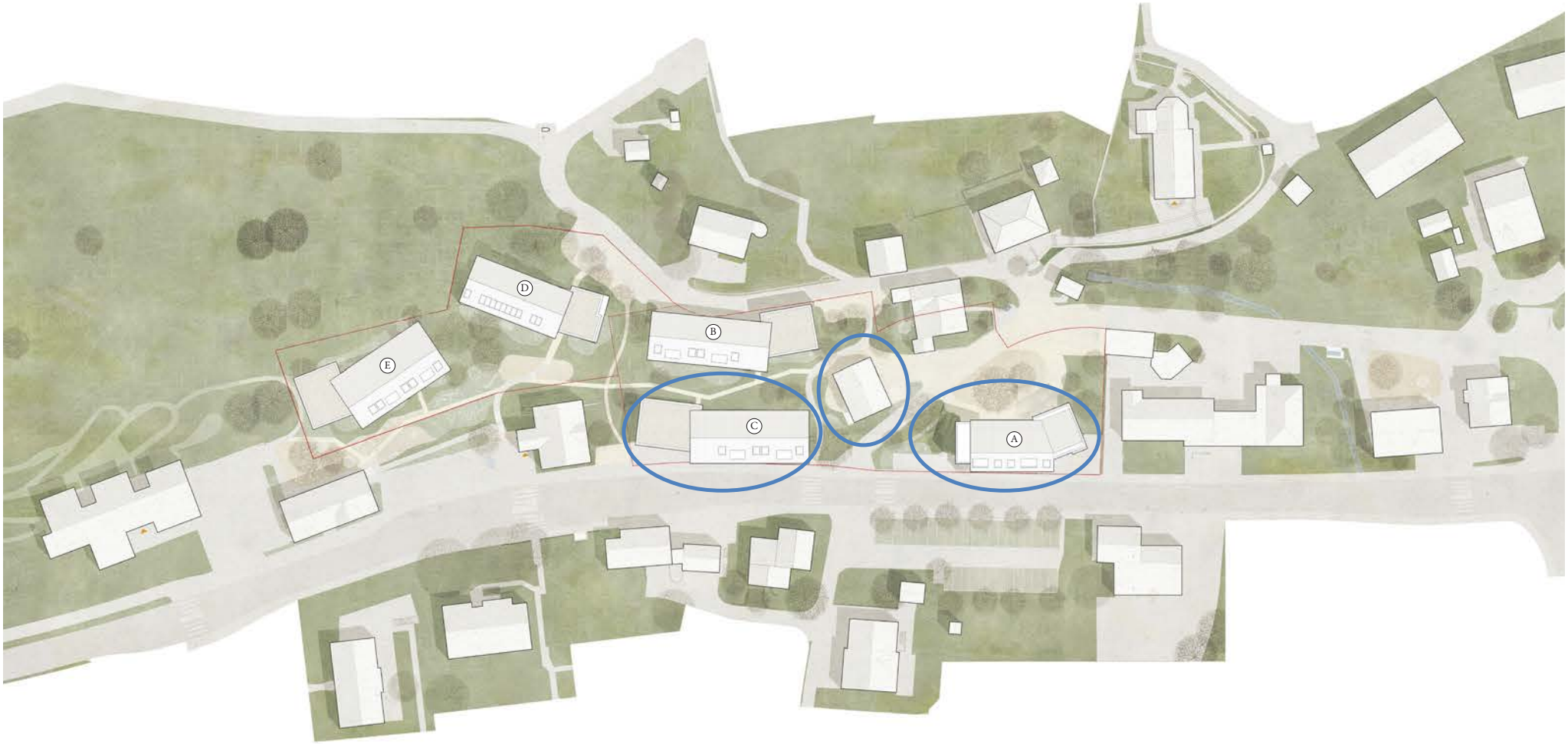
geho Genossenschaft Hofgarten

3.1 Volumenanpassungen

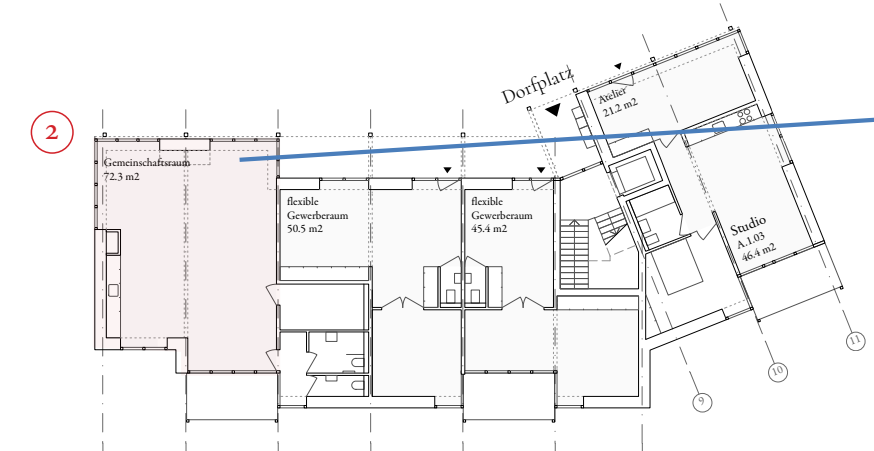
→ Erneute Jurybeurteilung siehe Anhang K “Beurteilung Richtprojekt Jury”



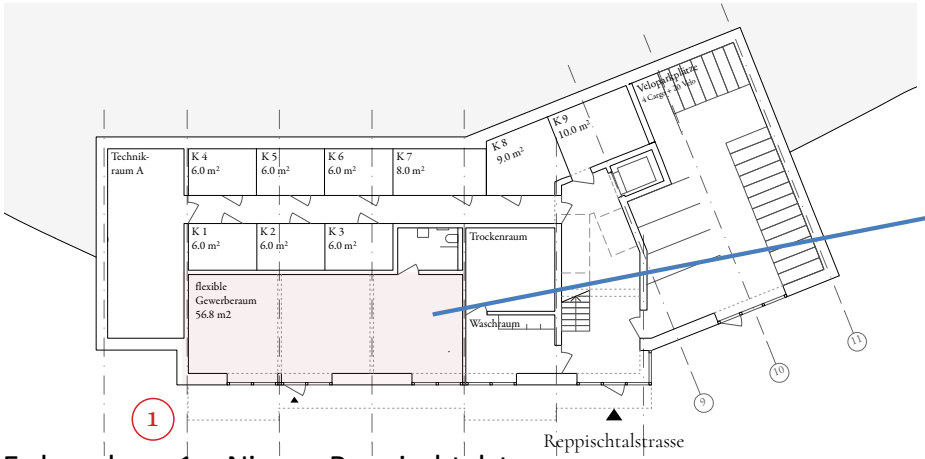
3.2 Nutzungsanpassungen



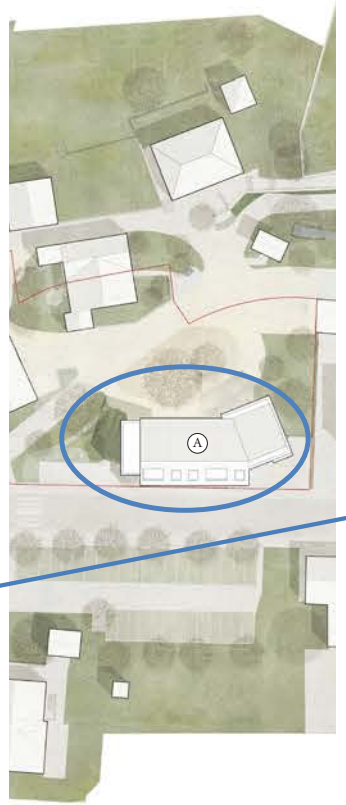
3.2 Nutzungsanpassung Haus A



Erdgeschoss 2 – Niveau ”innere Erschliessungsachse”



Erdgeschoss 1 – Niveau Reppischtalstrasse



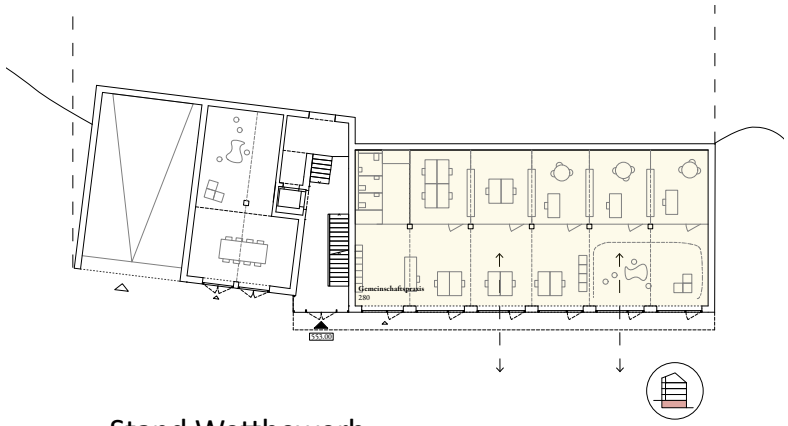
Anordnung Gemeinschaftsraum zum neuen Dorfplatz hin: Nutzung und Belebung des “Zentrums” durch Bevölkerung und Gemeinde Stallikon, Bewohner*innen Landgarten und Schule

Weiterentwicklung Ladenfläche: Gespräche mit grossen und kleinen Detailhändler*innen (Coop, Migros, Migrolino, Migros teo etc.) bleiben derzeit leider erfolglos!
→ “Flexible Gewerberäume”

3.2 Nutzungsanpassung Haus A

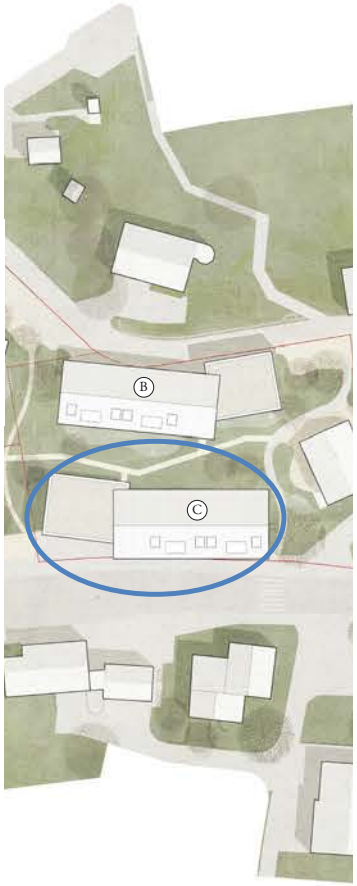


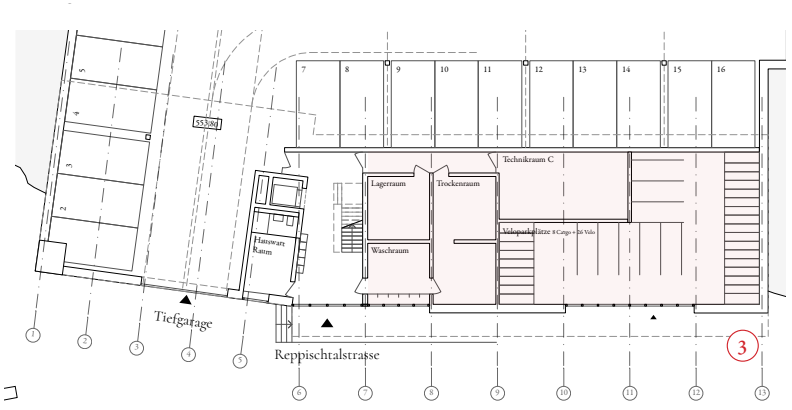
3.2 Nutzungsanpassung Haus C



Stand Wettbewerb

Gemeinschaftspraxis zur Reppischtalstrasse hin





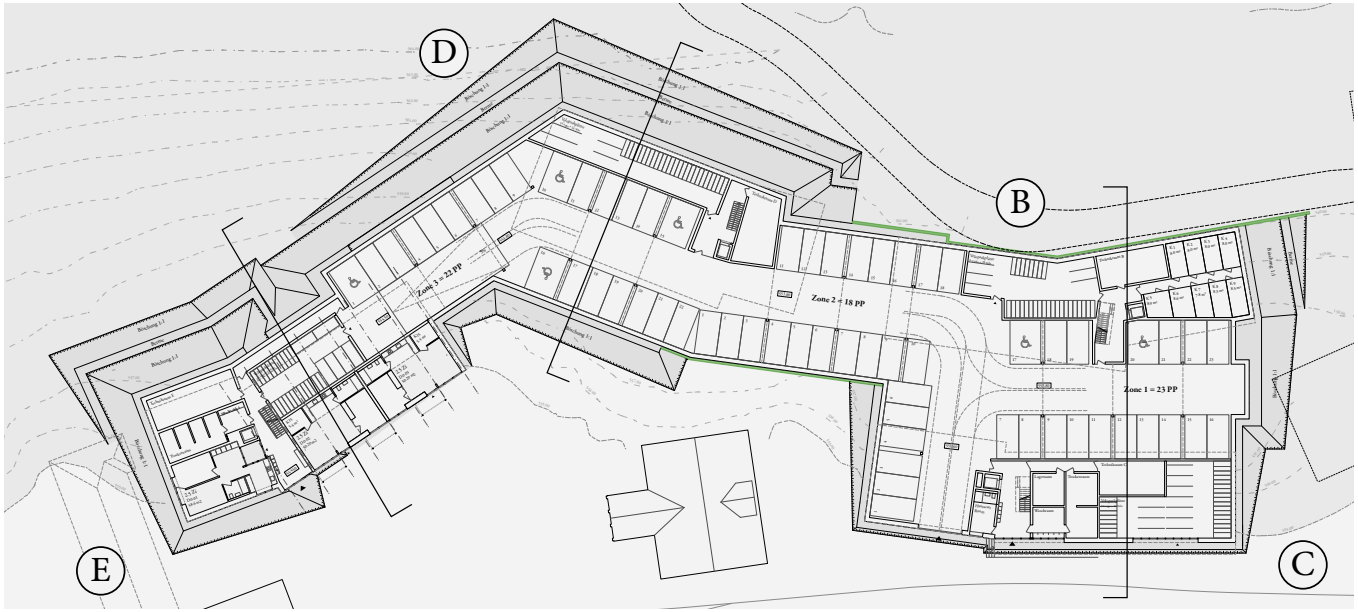
Stand heute - Richtprojekt

“Begegnungsorte des Allags” - Grosszügige komfortable Velogarage mit Velowerkstatt / Waschraum

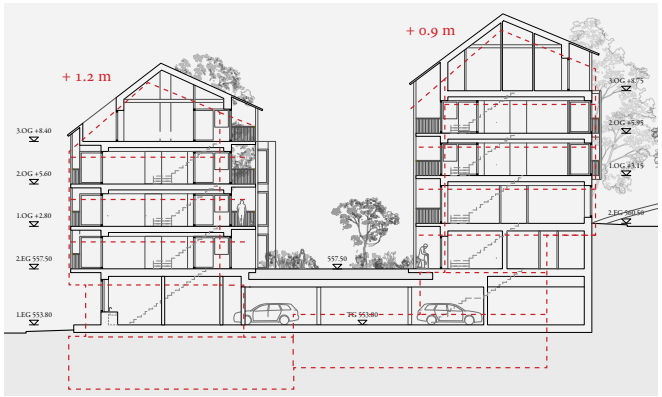
3.3 Entwicklung Tiefgarage / Parkplätze

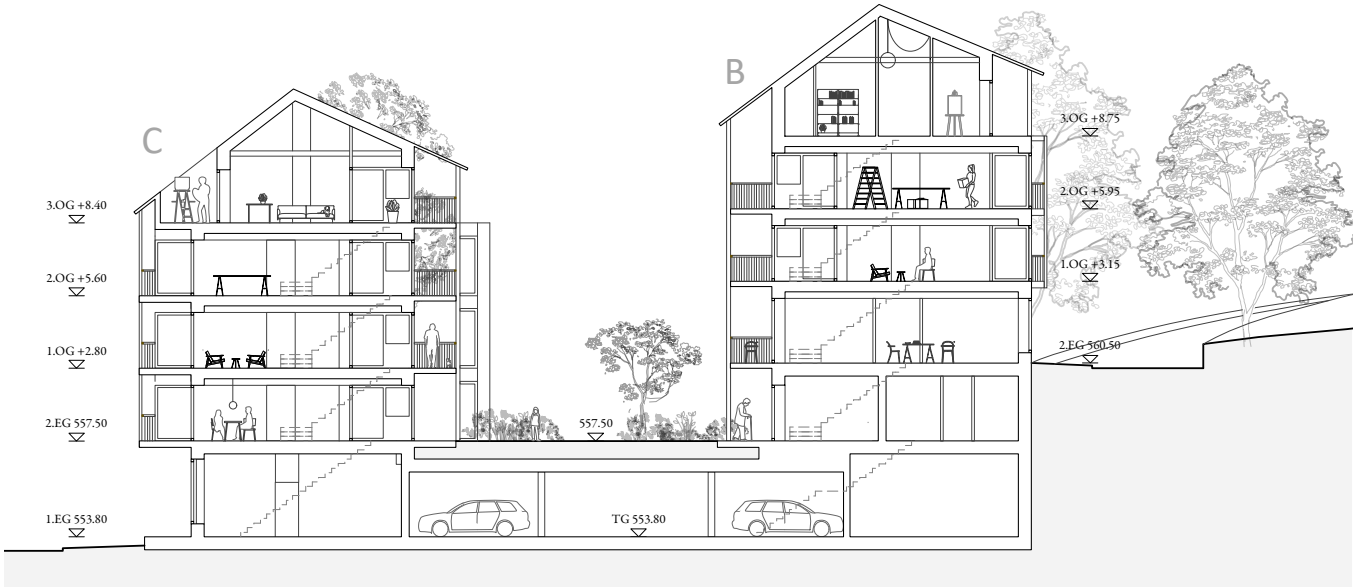


3.3 Entwicklung Tiefgarage / Parkplätze



Anzahl PP unterirdisch	64
Anzahl PP oberirdisch	14
Anzahl PP gesamt	78





3.4 Wohnungsmix - Richtprojekt





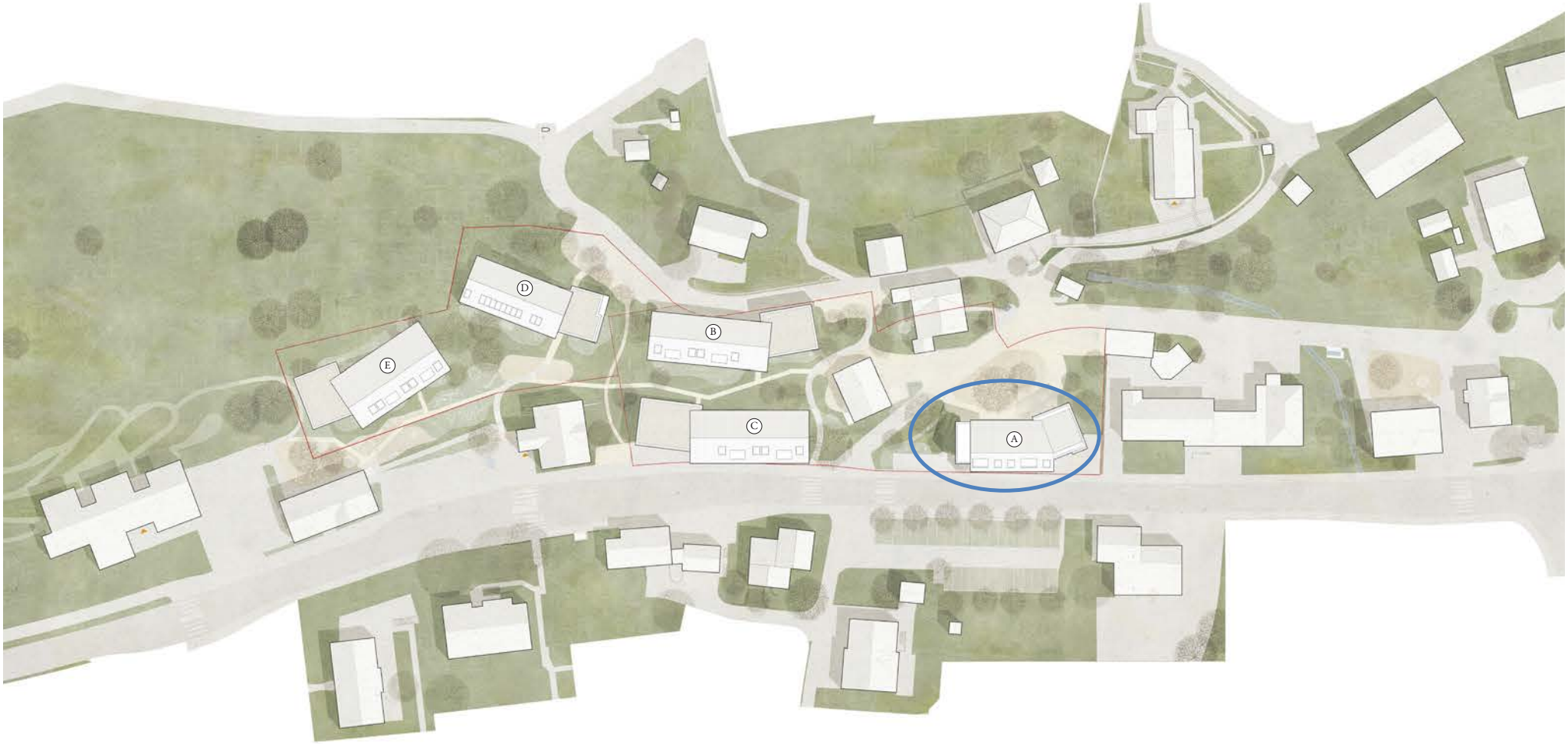
Stand Wettbewerb			Stand Richtprojekt	
Familienwohnen	39		Familienwohnen	39
Alterswohnen 20		**+16**	**Alterswohnen 36**	
Gesamt	59		Gesamt	75

3.5 Fazit Nutzungsanpassungen, Volumenanpassungen und Entwicklung TG

- Haus D und E: durch Volumenanpassungen stehen v.a. für die ältere Bevölkerung mehr Wohnungen zur Verfügung **(+16Whg)**
- Haus A: Anordnung Gemeinschaftsraum zum Dorfplatz hin
  Statt Ladenfläche flexible Gewerberäume → Nutzung noch offen
- Haus C: statt Praxisflächen wird EG über “Begegnungszonen des Alltags” wie Velogarage mit Werkstatt, Waschküchen etc. belebt
- TG: effizientere Ausnutzung, mehr PP, Kombination Ein- und Ausfahrt,
  Aushub & Baugrube optimiert

→ Erneute Jurybeurteilung im August ’25
zur Sicherstellung architektonischer und städtebaulicher Qualitäten
siehe Anhang K “Beurteilung Richtprojekt Jury”

3.6 Beispielhafte Wohnungen – Haus A

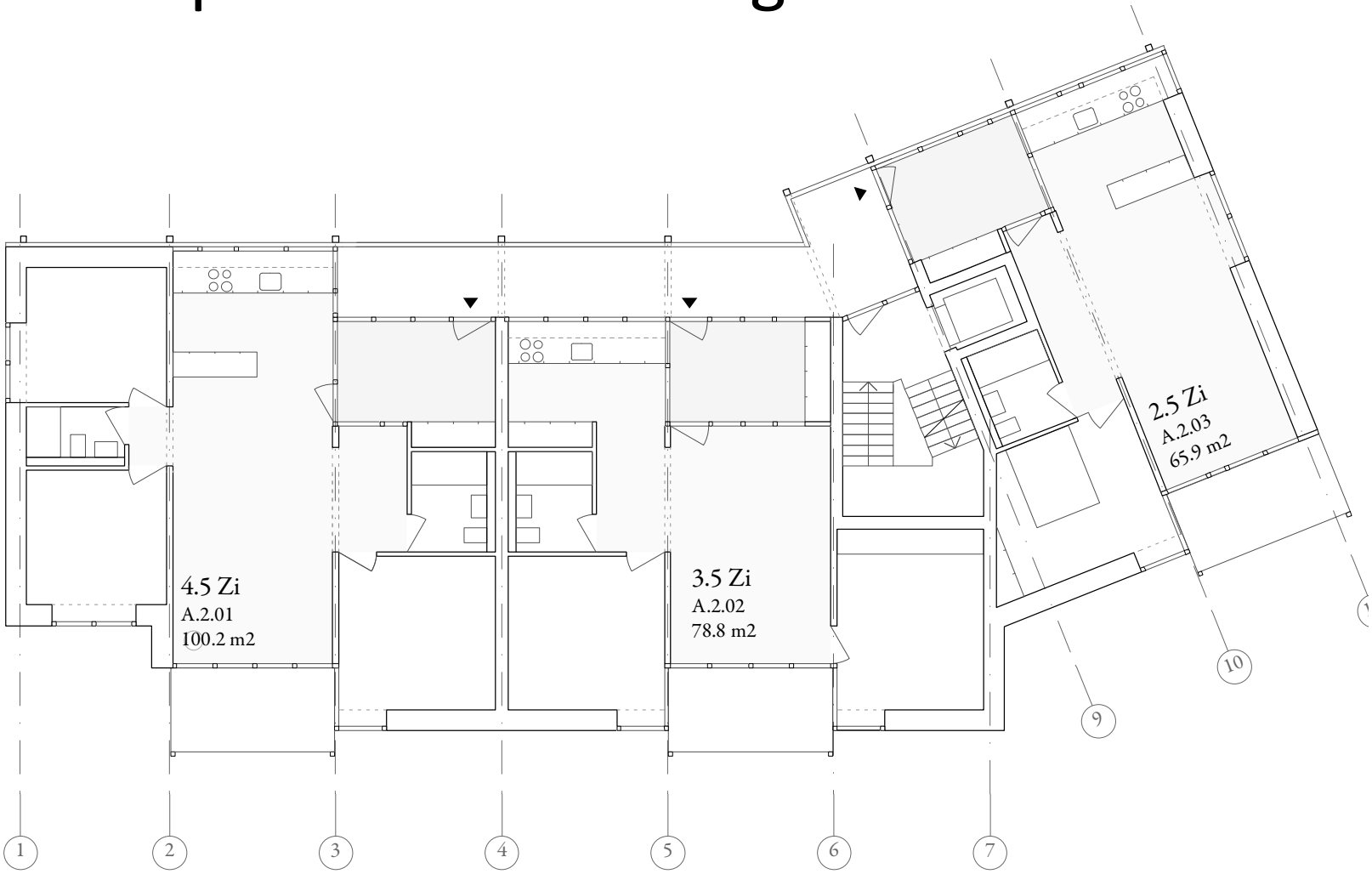


3.6 Beispielhafte Wohnungen – Haus A

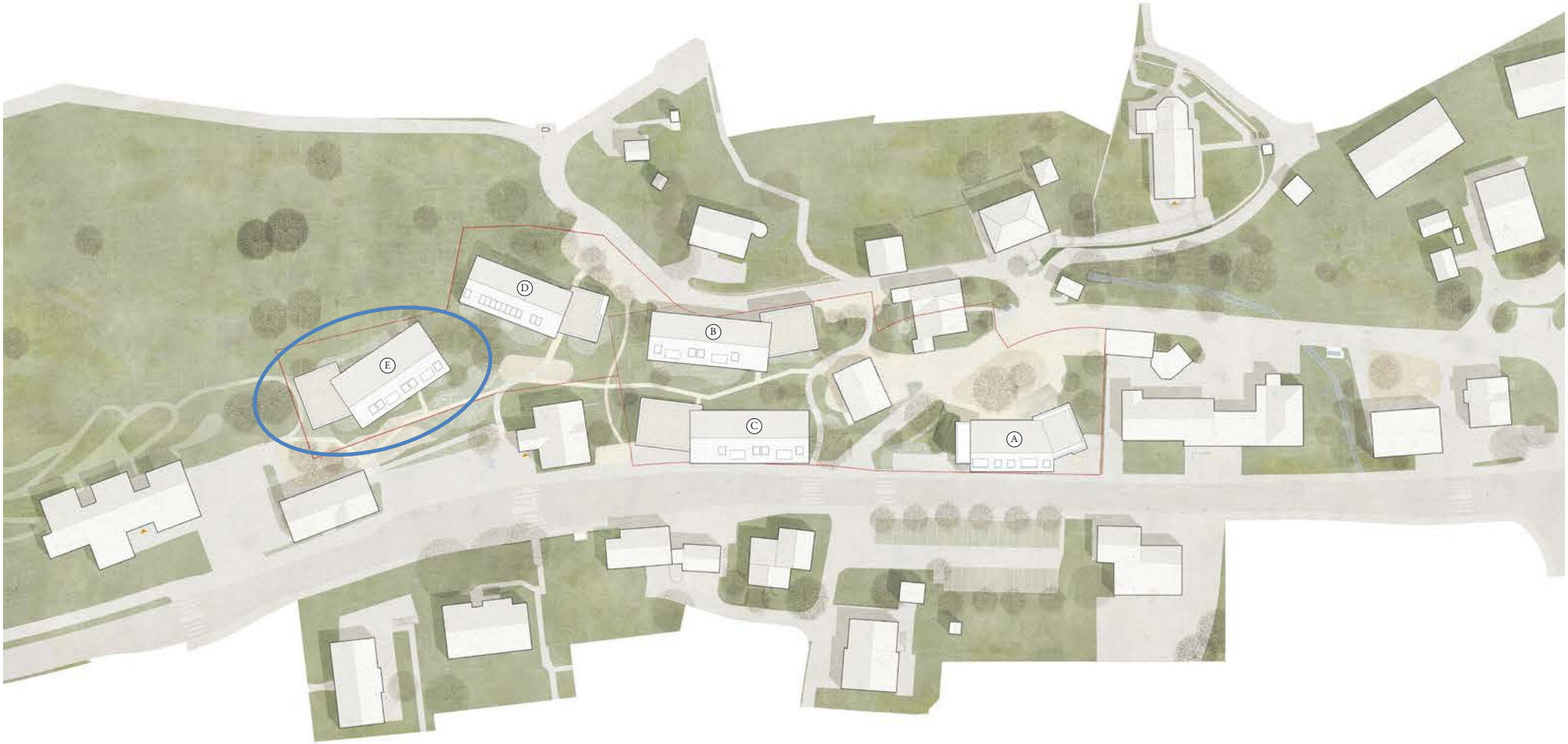




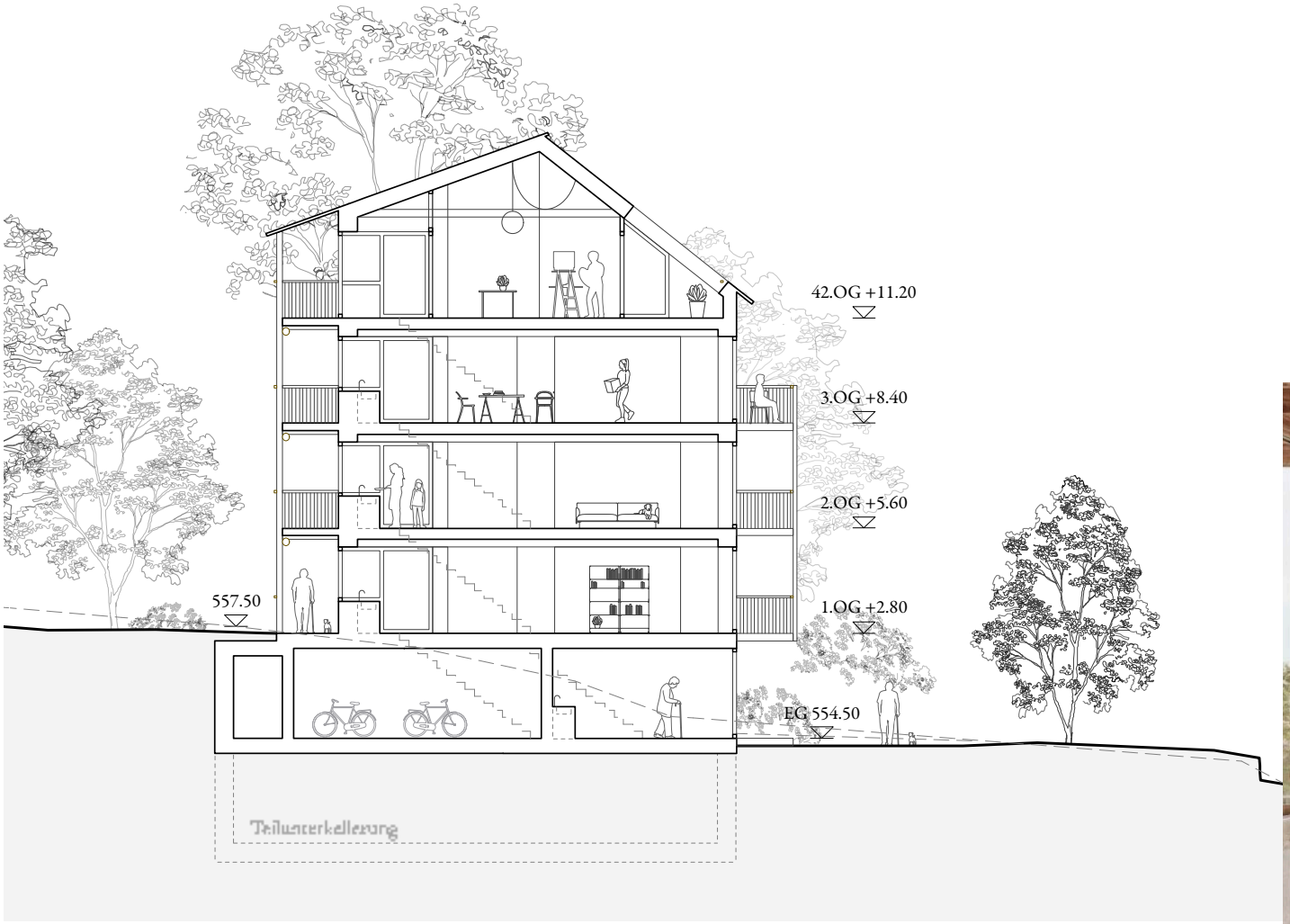
3.6 Beispielhafte Wohnungen – Haus A



3.6 Beispielhafte Wohnungen – Haus E

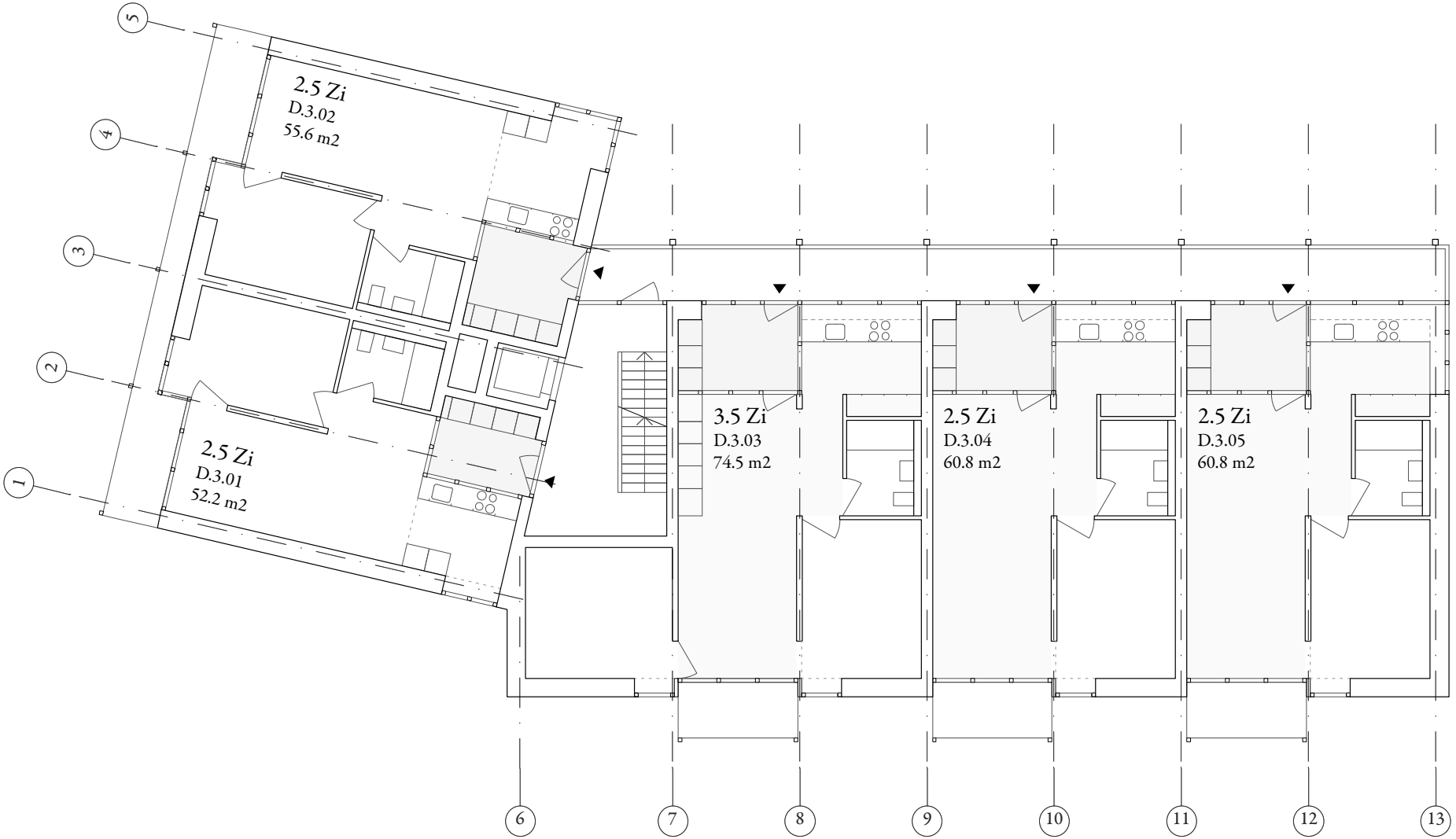


3.6 Beispielhafte Wohnungen – Haus E





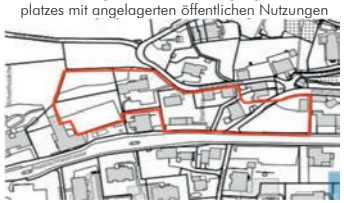
3.6 Beispielhafte Wohnungen – Haus E



Ablauf Informationsveranstaltung

1. Vorstellung anwesende Projektbeteiligte
2. Rückblick «Was bisher geschah … »
3. Stand Projektierung «Landgarten» - Richtprojekt
4. **Anpassungen und Ergänzungen des LOI (Letter of Intent)**
5. Ausblick »… und wie es weitergeht»
6. Fragen aus der Bevölkerung

LOI Kapitel 1 *Ausgangslage:* Anpassungen Parzellengrenzen

LOI Original (25. September 2020) Gemeindeversammlung 02.12.2020	**LOI überarbeitet (September 2025) Urnenabstimmung 08.03.2026**
1. Ausgangslage	**1. Ausgangslage**
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.	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.
Die Gemeinde beabsichtigt, das genannte Areal im Baurecht an die geho 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 geho 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.	Die Gemeinde beabsichtigt, das genannte Areal im Baurecht an die geho 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 geho 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.
Die geho 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.	Die geho 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.
Dabei sind folgende Punkte zu berücksichtigen: • Die Interessen der Gemeinde und der benachbarten Grundeigentümer • Die parallel laufende Schulraumplanung • Die Schaffung eines öffentlich zugänglichen Dorfplatzes mit angelagerten öffentlichen Nutzungen	Dabei sind folgende Punkte zu berücksichtigen: • Die Interessen der Gemeinde und der benachbarten Grundeigentümer • Die parallel laufende Schulraumplanung • Die Schaffung eines öffentlich zugänglichen Dorfplatzes mit angelagerten öffentlichen Nutzungen
	
Vor diesem Hintergrund schliessen die Parteien die folgende Vereinbarung ab:	Vor diesem Hintergrund schliessen die Parteien die folgende Vereinbarung ab:

→ Parzellen

Seite 12 aus «Beleuchtender Bericht an die Stimmberechtigten»

LOI Kapitel 1 *Ausgangslage:* Anpassungen Parzellengrenzen



LOI Kapitel 2 *Projektentwicklung:* Anpassungen Terminplan

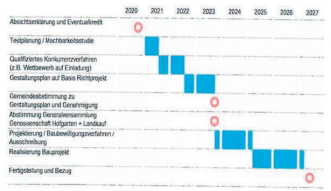
2. Projektentwicklung

Die geho 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 geho 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

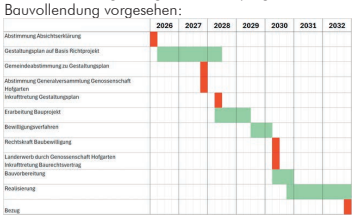
Die geho verpflichtet sich, für das geplante Bauvorhaben die folgenden Projektierungsschritte auszuführen:

- Qualifiziertes Konkurrenzverfahren zur Erlangung eines Bau-/Richtprojektes (bereits erfolgt)
- Planung eines Richtprojekts 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 geho werden in der Beilage G „Beanspruchte Landfläche / Schnittstellendefinition" definiert.

Dabei ist das folgende grobe Terminprogramm bis zur Bauvollendung vorgesehen:



Die geho 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.

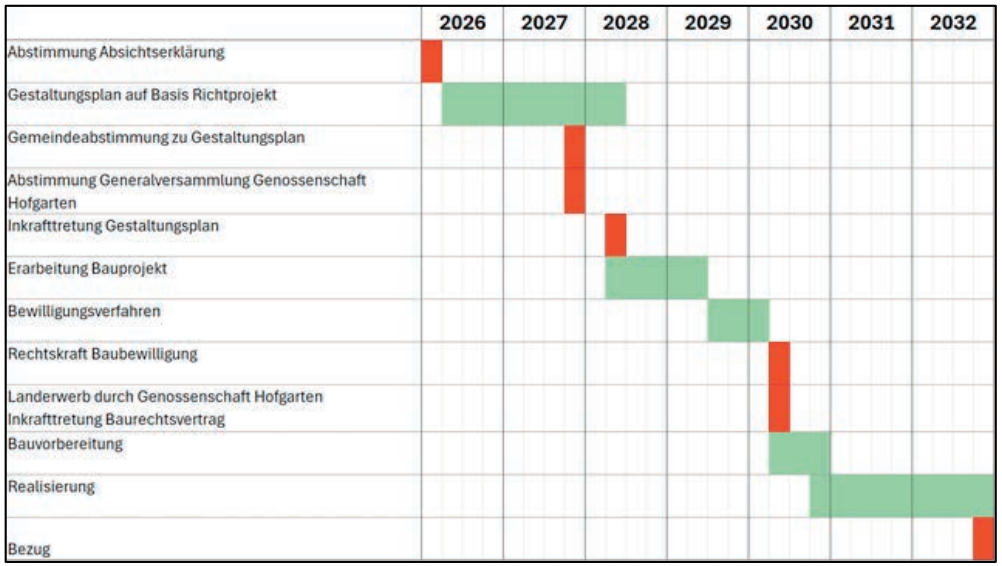
Die Planungskommission ist verantwortlich für die Koordination des Projektes. Sie leitet die Schnittstellen zu sämtlichen Projektbeteiligten, nämlich Gemeinde, benachbarte Grundeigentümer, Behörden, PlanerInnen, Betreiber Alterswohnungen und Gewerbe.

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 geho zu erwerbenden Grundstücke. Für den Fall, dass das Projekt aus derzeit unbekannten Gründen nicht realisiert werden kann, wird der LOI-Auflösungsvorgang gemäss Ziffer 8 umgesetzt.

Seite 13 aus «Beleuchtender Bericht an die Stimmberechtigten»

Grobterminprogramm



LOI Kapitel 4 / *Umgang mit Gebäudebestand*

4. Umgang mit Gebäudebestand

Erhalt / Rückbau bestehende Gebäude

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

GVZ-Nrn. 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 geho 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 geho 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 Umgebungsbauwerke

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

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

→ Erhalt / Rückbau bestehende Gebäude

→ Bestehende Trafostation EKZ

→ Kosten Rückbau bestehender Gebäude und Umgebungsbauten

Seite 14 aus «Beleuchtender Bericht an die Stimmberechtigten»

LOI Kapitel 5 *Landverkauf an die geho*
LOI Kapitel 6 *Landvergabe im Baurecht an die geho*

3. Landverkauf an die geho

Basierend auf den oben genannten Zielsetzungen hat der Verband Wohnbaugenossenschaften Zürich (wbg) einen angemessenen Landpreis hergeleitet. Dieser beträgt für die Kernzone CHF 1'000.-/m2 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 m2 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 geho sind:
- Rechtskräftiger Gestaltungsplan
- Bewilligung Verträge an der GV der geho
- Genehmigung Landverkauf an die geho durch die Gemeindeversammlung

4. Landvergabe im Baurecht an die geho

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.-/m2 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 m2 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.~~

Seite 15 aus «Beleuchtender Bericht an die Stimmberechtigten»

5. Landverkauf an die geho

Basierend auf den oben genannten Zielsetzungen hat der Verband Wohnbaugenossenschaften Zürich (wbg) einen angemessenen Landpreis hergeleitet. Dieser beträgt für die Kernzone CHF 1'000.-/m2 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 m2 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 geho sind:
- Rechtskräftiger Gestaltungsplan
- Rechtskräftige Baubewilligung Projekt „Landgarten"
- Bewilligung Verträge an der GV der geho
- Genehmigung Landverkauf an die geho durch die Gemeindeversammlung

Die Eigentumsübertragung hat vor Baufreigabe zu erfolgen.

6. Landvergabe im Baurecht an die geho

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.-/m2 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 m2 für das Grundstück Kat.-Nr. 781 inklusive entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen zu Grunde liegt.

Seite 16 aus «Beleuchtender Bericht an die Stimmberechtigten»

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 geho sind:
- Rechtskräftiger Gestaltungsplan
- Bewilligung Verträge an der GV der geho
- Genehmigung Landverkauf an die geho durch die Gemeindeversammlung
- Genehmigung Einräumung des Baurechts an die geho 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.

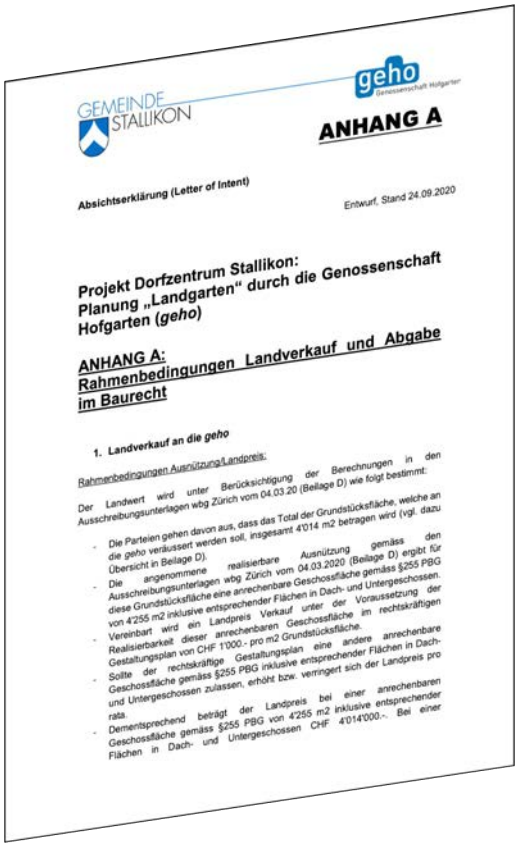
Voraussetzungen für die Vergabe Baurecht an die geho sind:
- Rechtskräftiger Gestaltungsplan
- Rechtskräftige Baubewilligung Projekt „Landgarten"
- Bewilligung Verträge an der GV der geho
- Genehmigung Landverkauf an die geho durch die Gemeindeversammlung
- Genehmigung Einräumung des Baurechts an die geho durch die Gemeindeversammlung

→ Landvergabe nach Rechtskraft Baubewilligung

LOI Kapitel 5 *Landverkauf an die geho*

LOI Kapitel 6 *Landvergabe im Baurecht an die geho*

Präzisierung der Grundlagen → Anhang H



GEMEINDE STALLIKON

geho Genossenschaft Hofgarten

ANHANG A

Absichtserklärung (Letter of Intent)

Entwurf, Stand 24.09.2020

Projekt Dorfzentrum Stallikon: Planung „Landgarten" durch die Genossenschaft Hofgarten (*geho*)

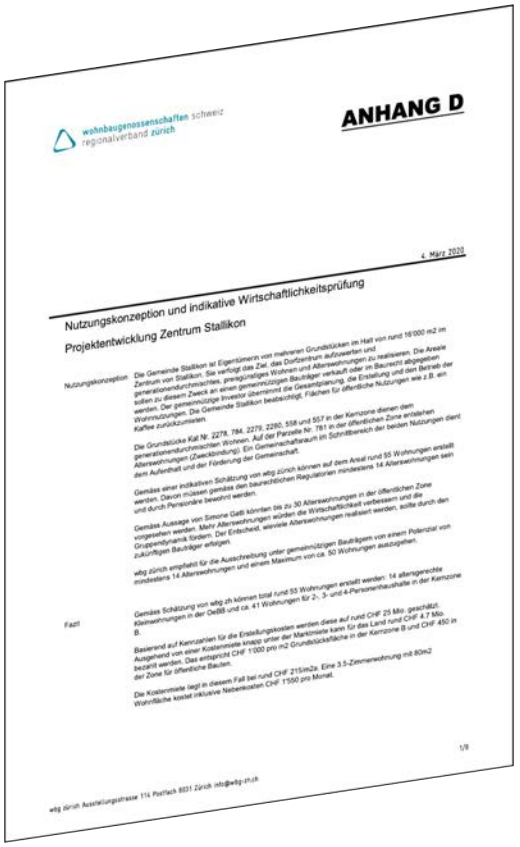
ANHANG A: Rahmenbedingungen Landverkauf und Abgabe im Baurecht

1. Landverkauf an die *geho*

Rahmenbedingungen Ausnützung/Landpreis:

Der Landwert wird unter Berücksichtigung der Berechnungen in den Ausschreibungsunterlagen wbg Zürich vom 04.03.20 (Beilage D) wie folgt bestimmt:

- Die Parteien gehen davon aus, dass das Total der Grundstücksfläche, welche an die *geho* veräussert werden soll, insgesamt 4'014 m2 betragen wird (vgl. dazu Übersicht in Beilage D).
- Die angenommene realisierbare Ausnützung gemäss den Ausschreibungsunterlagen wbg Zürich vom 04.03.2020 (Beilage D) ergibt für diese Grundstücksfläche eine anrechenbare Geschossfläche gemäss §255 PBG von 4'255 m2 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 m2 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 m2 inklusive entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen CHF 4'014'000.-. Bei einer



wohnbaugenossenschaften schweiz regionalverband zürich

ANHANG D

4. März 2020

Nutzungskonzeption und indikative Wirtschaftlichkeitsprüfung

Projektentwicklung Zentrum Stallikon

Nutzungskonzeption

Die Gemeinde Stallikon ist Eigentümerin von mehreren Grundstücken im Halt von rund 16'000 m2 im Zentrum von Stallikon. Sie verfolgt das Ziel, das Dorfzentrum aufzuwerten und generationendurchmischtes, preisgünstiges Wohnen und Alterswohnungen zu realisieren. Die Areale sollen zu diesem Zweck an einen gemeinnützigen Bauträger verkauft oder im Baurecht abgegeben werden. Der gemeinnützige Investor übernimmt die Gesamtplanung, die Erstellung und den Betrieb der Wohnnutzungen. Die Gemeinde Stallikon beabsichtigt, Flächen für öffentliche Nutzungen wie z.B. ein Kaffee zurückzumieten.

Die Grundstücke Kat.Nr. 2278, 784, 2279, 2280, 558 und 557 in der Kernzone dienen dem generationendurchmischten Wohnen. Auf der Parzelle Nr. 781 in der öffentlichen Zone entstehen Alterswohnungen (Zweckbindung). Ein Gemeinschaftsraum im Schnittbereich der beiden Nutzungen dient dem Aufenthalt und der Förderung der Gemeinschaft.

Gemäss einer indikativen Schätzung von wbg zürich können auf dem Areal rund 55 Wohnungen erstellt werden. Davon müssen gemäss den baurechtlichen Regularien mindestens 14 Alterswohnungen sein und durch Personalre bewohnt werden.

Gemäss Aussage von Simone Gatti könnten bis zu 30 Alterswohnungen in der öffentlichen Zone vorgesehen werden. Mehr Alterswohnungen würden die Wirtschaftlichkeit verbessern und die Gruppendynamik fördern. Der Entscheid, wieviele Alterswohnungen realisiert werden, sollte durch den zukünftigen Bauträger erfolgen.

wbg zürich empfiehlt für die Ausschreibung unter gemeinnützigen Bauträgern von einem Potenzial von mindestens 14 Alterswohnungen und einem Maximum von ca. 50 Wohnungen auszugehen.

Fazit

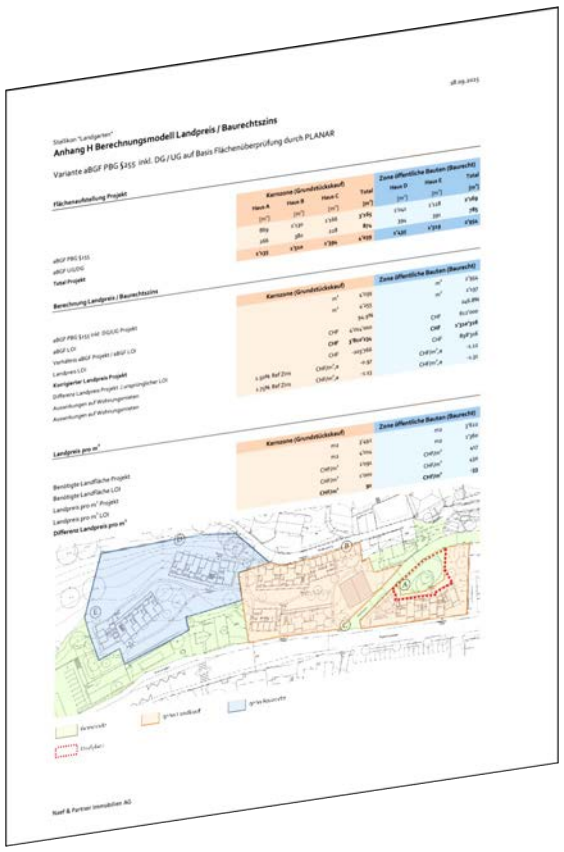
Gemäss Schätzung von wbg zh können total rund 55 Wohnungen erstellt werden. 14 altersgerechte Kleinwohnungen in der OeBB und ca. 41 Wohnungen für 2-, 3- und 4-Personenhaushalte in der Kernzone B.

Basierend auf Kennzahlen für die Erstellungskosten werden diese auf rund CHF 25 Mio. geschätzt. Ausgehend von einer Kostenmiete knapp unter der Marktmiete kann für das Land rund CHF 4.7 Mio. bezahlt werden. Das entspricht CHF 1'000 pro m2 Grundstücksfläche in der Kernzone B und CHF 450 in der Zone für öffentliche Bauten.

Die Kostenmiete liegt in diesem Fall bei rund CHF 215/m2a. Eine 3.5-Zimmerwohnung mit 80m2 Wohnfläche kostet inklusive Nebenkosten CHF 1'550 pro Monat.

1/9

wbg zürich Ausstellungsstrasse 114 Postfach 8031 Zürich info@wbg-zh.ch



Stallikon "Landgarten"

Anhang H Berechnungsmodell Landpreis / Baurechtszins

Variante aBGF PBG §255 inkl. DG/UG auf Basis Flächenüberprüfung durch PLANAR

Flächenaufteilung Projekt

Berechnung Landpreis / Baurechtszins

Landpreis pro m²

Differenz Landpreis pro m²

Ruef & Partner Immobilien AG

LOI Kapitel 5 & 6 / *Anhang H*
Berechnungsmodell Landpreis / Baurechtszins

Stallikon "Landgarten" 18.09.2025

Anhang H Berechnungsmodell Landpreis / Baurechtszins

Variante aBGF PBG §255 inkl. DG / UG auf Basis Flächenüberprüfung durch PLANAR

Flächenaufstellung Projekt

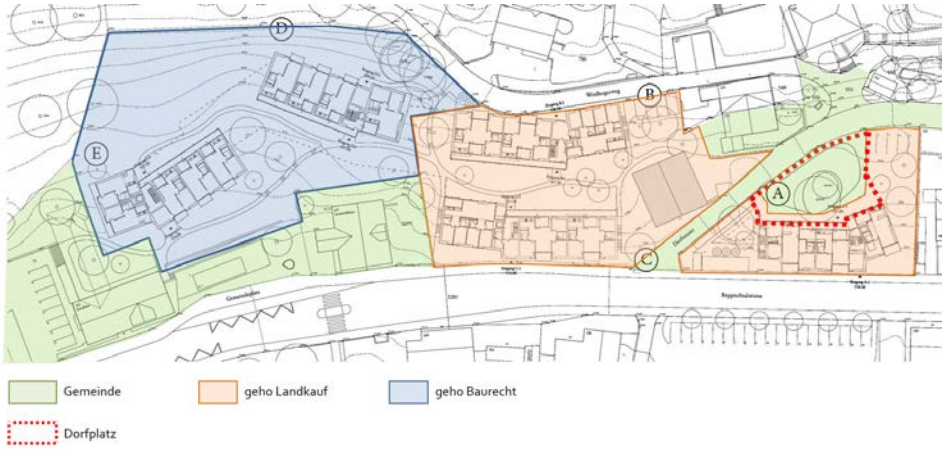
	Kernzone (Grundstückskauf)				Zone öffentliche Bauten (Baurecht)		
	Haus A	Haus B	Haus C	Total	Haus D	Haus E	Total
	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]
aBGF PBG §255	869	1'130	1'166	**3'165**	1'041	1'128	**2'169**
aBGF UG/DG	266	380	228	**874**	394	391	**785**
Total Projekt	**1'135**	**1'510**	**1'394**	**4'039**	**1'435**	**1'519**	**2'954**

Berechnung Landpreis / Baurechtszins

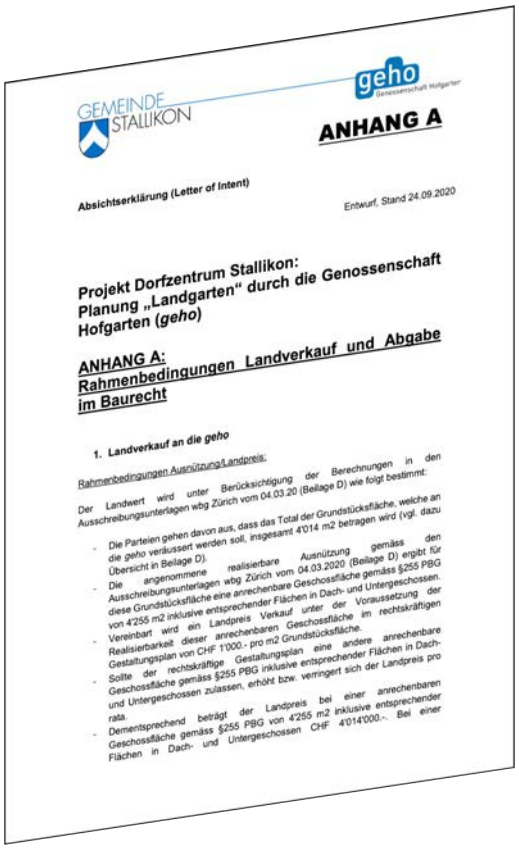
	Kernzone (Grundstückskauf)			Zone öffentliche Bauten (Baurecht)		
aBGF PBG §255 inkl. DG/UG Projekt		m²	4'039		m²	2'954
aBGF LOI		m²	4'255		m²	1'197
Verhältnis aBGF Projekt / aBGF LOI			94.9%			246.8%
Landpreis LOI		CHF	4'014'000		CHF	612'000
Korrigierter Landpreis Projekt		**CHF**	**3'810'234**		**CHF**	**1'510'316**
Differenz Landpreis Projekt ./.ursprünglicher LOI		CHF	-203'766		CHF	898'316
Auswirkungen auf Wohnungsmieten	1.50% Ref Zins	CHF/m²,a	-0.97		CHF/m²,a	-1.12
Auswirkungen auf Wohnungsmieten	1.75% Ref Zins	CHF/m²,a	-1.13		CHF/m²,a	-1.31

Landpreis pro m²

	Kernzone (Grundstückskauf)			Zone öffentliche Bauten (Baurecht)	
Benötigte Landfläche Projekt		m2	3'492	m2	3'622
Benötigte Landfläche LOI		m2	4'014	m2	1'360
Landpreis pro m² Projekt		CHF/m²	1'091	CHF/m²	417
Landpreis pro m² LOI		CHF/m²	1'000	CHF/m²	450
Differenz Landpreis pro m²		**CHF/m²**	**91**	**CHF/m²**	**-33**



LOI Kapitel 5 & 6 *Landverkauf und Landvergabe*: Präzisierungen der Berechnungsgrundlagen



GEMEINDE STALLIKON

geho Genossenschaft Hofgarten

ANHANG A

Absichtserklärung (Letter of Intent)

Entwurf, Stand 24.09.2020

Projekt Dorfzentrum Stallikon:
Planung „Landgarten" durch die Genossenschaft Hofgarten (*geho*)

ANHANG A:
Rahmenbedingungen Landverkauf und Abgabe im Baurecht

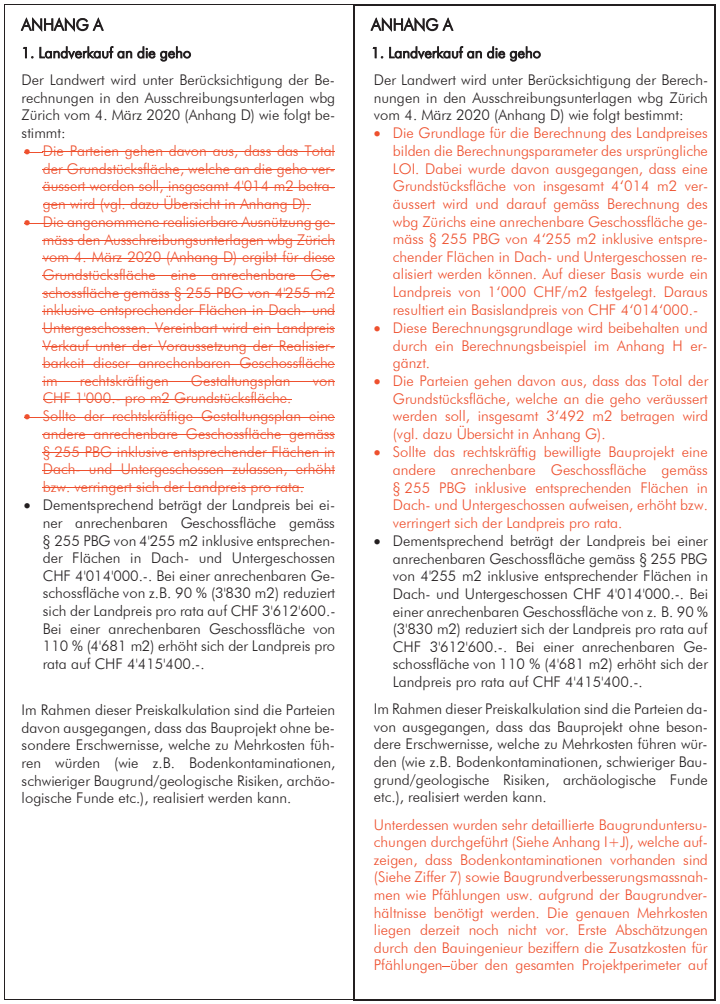
1. Landverkauf an die *geho*

Rahmenbedingungen Ausnützung/Landpreis:

Der Landwert wird unter Berücksichtigung der Berechnungen in den Ausschreibungsunterlagen wbg Zürich vom 04.03.20 (Beilage D) wie folgt bestimmt:

- Die Parteien gehen davon aus, dass das Total der Grundstücksfläche, welche an die *geho* veräussert werden soll, insgesamt 4'014 m2 betragen wird (vgl. dazu Übersicht in Beilage D).
- Die angenommene realisierbare Ausnützung gemäss den Ausschreibungsunterlagen wbg Zürich vom 04.03.2020 (Beilage D) ergibt für diese Grundstücksfläche eine anrechenbare Geschossfläche gemäss §255 PBG von 4'255 m2 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 m2 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 m2 inklusive entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen CHF 4'014'000.-. Bei einer





ANHANG A

1. Landverkauf an die geho

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 geho veräussert werden soll, insgesamt 4'014 m2 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 m2 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 m2 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 m2 inklusive entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen CHF 4'014'000.-. Bei einer anrechenbaren Geschossfläche von z.B. 90 % (3'830 m2) reduziert sich der Landpreis pro rata auf CHF 3'612'600.-. Bei einer anrechenbaren Geschossfläche von 110 % (4'681 m2) 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 geho

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 m2 veräussert wird und darauf gemäss Berechnung des wbg Zürichs eine anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG von 4'255 m2 inklusive entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen realisiert werden können. Auf dieser Basis wurde ein Landpreis von 1'000 CHF/m2 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 geho veräussert werden soll, insgesamt 3'492 m2 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 m2 inklusive entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen CHF 4'014'000.-. Bei einer anrechenbaren Geschossfläche von z. B. 90 % (3'830 m2) reduziert sich der Landpreis pro rata auf CHF 3'612'600.-. Bei einer anrechenbaren Geschossfläche von 110 % (4'681 m2) 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

Seite 20 aus «Beleuchtender Bericht an die Stimmberechtigten»

LOI Kapitel 7 ergänzendes Kapitel:
Altlasten & Gebäudeschadstoffe

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 geho sind: • Rechtskräftiger Gestaltungsplan • Bewilligung Verträge an der GV der geho • Genehmigung Landverkauf an die geho durch die Gemeindeversammlung • Genehmigung Einräumung des Baurechts an die geho 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 geho sind: • Rechtskräftiger Gestaltungsplan • Rechtskräftige Baubewilligung Projekt „Landgarten" • Bewilligung Verträge an der GV der geho • Genehmigung Landverkauf an die geho durch die Gemeindeversammlung • Genehmigung Einräumung des Baurechts an die geho 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 geho 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 AltlV 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 geho übernimmt die Kosten allfälliger Schadstoffsanierungen in den restlichen Abbruchobjekten.

→ Boden-belastungen

→ Altlasten

→ Schadstoffe Gebäude



Thema	Parz.Nr.	Zone	Fläche	Eigentum Gemeinde	Baurecht geho	Nutzung während Bauzeit durch geho	Nutzung im Betrieb durch geho	Kosten Erstellung	Kosten Betrieb und Unterhalt	Kosten Entsorgung belasteter Boden / Altlasten	Kosten Rückbau Bestandsgebäude und Rodungen	Kosten Schadstoffsanierung Gebäude	Bemerkungen / Dienstbarkeiten
Abgabe Grundstücke im Baurecht	781	OeBB	17'360 m2	17'360 m2	17'360 m2	Ja	Ja	geho	geho	Bodenbelastungen 50 % Gemeinde 50 % geho Altlasten 100% Gemeinde	geho (GVZ 235)	geho	Auf dem Grundstück besteht ein Recht auf Erstellung und Betrieb einer Funk- und Antennenanlage zugunsten des Kantons Zürich. Die ordentliche Vertragsdauer ist abgelaufen und der Vertrag kann mit 6 Monaten Kündigungsfrist jeweils per 01.12. gekündigt werden. Der Vertrag verlängert sich jeweils um weitere 12 Monate. Die Gemeinde kündigt den Vertrag frühzeitig vor Abbruch der Bestandsgebäude.
	528	OeBB	2'041 m2	2'041 m2	2'041 m2	Ja	geho	geho	Unterhalt Fläche geho durch geho	Bodenbelastungen 50 % Gemeinde 50 % geho Altlasten 100% Gemeinde	Rodungen geho	keine	
	2276	OeBB	3'010 m2	3'010 m2	Ca. 1'210 m2 (Grenze Fläche des Baurechts ist noch zu definieren)	Landanteil geho	Landanteil geho sowie Zugangswege, Rampen und Treppen	geho übernimmt die anfallenden Kosten im Bereich der Bauwichtsparzelle	Unterhalt und Betrieb Fläche geho durch geho Unterhalt und Betrieb Fläche Gemeinde durch Gemeinde	Bodenbelastungen 50 % Gemeinde 50 % geho Altlasten 100% Gemeinde	Rückbau Schulhauflügel inkl. Instandsetzung (GVZ 183) wird durch Gemeinde übernommen Rückbau Sportplatz wird von geho übernommen	Gemeinde	
Total Landfläche Baurecht			5'411 m2	5'411 m2	Ca. 3'620m2								

Thema	Parz.Nr.	Zone	Fläche	Eigentum Gemeinde	Eigentum geho	Nutzung während Bauzeit durch geho	Nutzung im Betrieb durch geho	Kosten Erstellung / Planung	Kosten Betrieb und Unterhalt	Kosten Entsorgung belasteter Boden / Altlasten	Kosten Rückbau Bestandsgebäude, Rodungen und Trafostation	Kosten Schadstoffsanierung Gebäude	Bemerkungen
Erwerb Grundstücke durch geho	538	KB	3'353 m2	Ca. 330 m2 (Anteil Dorfplatz = ca. 330m2)	Ca. 1'023 m2 (davon Anteil Dorfplatz = ca. 100m2)	Ja	Ja	Öffentlicher Raum im Teil Gemeinde (Dorfplatz) Kosten öffentlicher Dorfplatz auf Landfläche Gemeinde durch Gemeinde Kosten auf Landfläche geho durch geho	Kostenteiler für Unterhalt und Betrieb Gemeindeplatz wird anteilig zum Landflächenanteil am Gemeindeplatz (rot punktierter Bereich in Situationsplan) aufgeteilt. Gesamtfläche Dorfplatz = ca. 430m2 geho 24% Gemeinde 76%	Bodenbelastungen 50 % Gemeinde 50 % geho Altlasten 100% Gemeinde	geho (GVZ 226)	geho	Näherbaurecht Parz. 538 gegenüber Parz 553. Es ist lediglich der jeweils gehende Gebäudeabstand der Bauordnung von Stallikon einzuhalten (gegenüber nördlicher Hauptfassade)
	2280	KB	776 m2	Ca. 240 m2 (Genauer Grenzverlauf ist noch zu definieren)	Ca. 536 m2 (Genauer Grenzverlauf ist noch zu definieren)	Ja	Ja	geho	Fläche geho durch geho Fläche Gemeinde durch Gemeinde	Bodenbelastungen 50 % Gemeinde 50 % geho Altlasten 100% Gemeinde	geho (Umgebungsbauwerke)	geho	Der Vorplatz zur Schwune soll durch die geho erworben und unterhalten werden.
	2279	KB	163 m2	0 m2	163 m2	Ja	Ja	geho	geho	Bodenbelastungen 50 % Gemeinde 50 % geho Altlasten 100% Gemeinde	geho (Umgebungsbauwerke)	geho	
	784	KB	498 m2	0 m2	498 m2	Ja	Ja	geho	geho	Bodenbelastungen 50 % Gemeinde 50 % geho Altlasten 100% Gemeinde	geho (GVZ 218, 219)	geho	
	2278	KB	1'180m2	0m2	1'180m2	Ja	Ja	geho	geho	Bodenbelastungen 50 % Gemeinde 50 % geho Altlasten 100% Gemeinde	geho (GVZ 1265, 376, 183) Kosten Planung und Erstellung für das Versetzen des Traforaums werden zu 50 % von der Gemeinde und zu 50 % von geho getragen.	geho	Die Gemeinde besitzt auf dieser Parzelle 5 Aussenparkplätze, welche durch die Gemeinde auf dem Parkplatz zwischen Coccolino und dem alten Schulhaus kompensiert werden. Die geho muss für die bestehenden Parkplätze keine Ersatzparkplätze erstellen. Baurecht für Transformatorenstation mit Zugangs- und Zufahrtsrecht zugunsten EKZ, Zürich, beschränkt übertragbar (Kosten für Versatz nicht in Dienstbarkeit geregelt) Durchleitungsrecht für Kabelleitungen zugunsten EKZ, übertragbar (Kosten für Versatz nicht in Dienstbarkeit geregelt)
Total Landfläche Kauf			4'964m2	Ca. 570 m2	3'240 m2								

Anhang G:
Beanspruchte Landfläche / Schnittstellendefinition Grundstücke

Seite 16 «Beleuchtender Bericht an die Stimmberechtigten»

LOI Kapitel 9 ergänzendes Kapitel: *Fernwärme*

beitet, so entschädigt er dazu der geho den entstandenen Aufwand im Umfang der von der geho 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 geho erarbeiteten Projekts betrauen wird, wenn sich dieser Dritte gegenüber der Gemeinde verpflichtet, die Kosten für die Eigenleistungen der geho gemäss der vorstehenden Regelung zu übernehmen).

im Umfang der von der geho 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 geho erarbeiteten Projekts betrauen wird, wenn sich dieser Dritte gegenüber der Gemeinde verpflichtet, die Kosten für die Eigenleistungen der geho gemäss der vorstehenden Regelung zu übernehmen).

9 Fernwärme

Geho 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 geho 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 geho 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 geho 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.

→ Fernwärme

Seite 18 «Beleuchtender Bericht an die Stimmberechtigten»

Aufstellung Kostenbeteiligung der Gemeinde Stallikon (Verpflichtungskredit)

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)		*Fr.*	*315'000.00*
Total (inkl. MwSt., Stand 2025)		**Fr.**	**1’890'000.00**



Empfehlung Gemeinderat: **JA**
Empfehlung RPK: **JA**

GEMEINDE STALLIKON

geho Genossenschaft Hofgarten

GEMEINDE STALLIKON

Muster 1

Stimmzettel
für die Urnenabstimmung vom **8. März 2026**

Projekt Dorfzentrum Stallikon

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?

JA oder **NEIN**

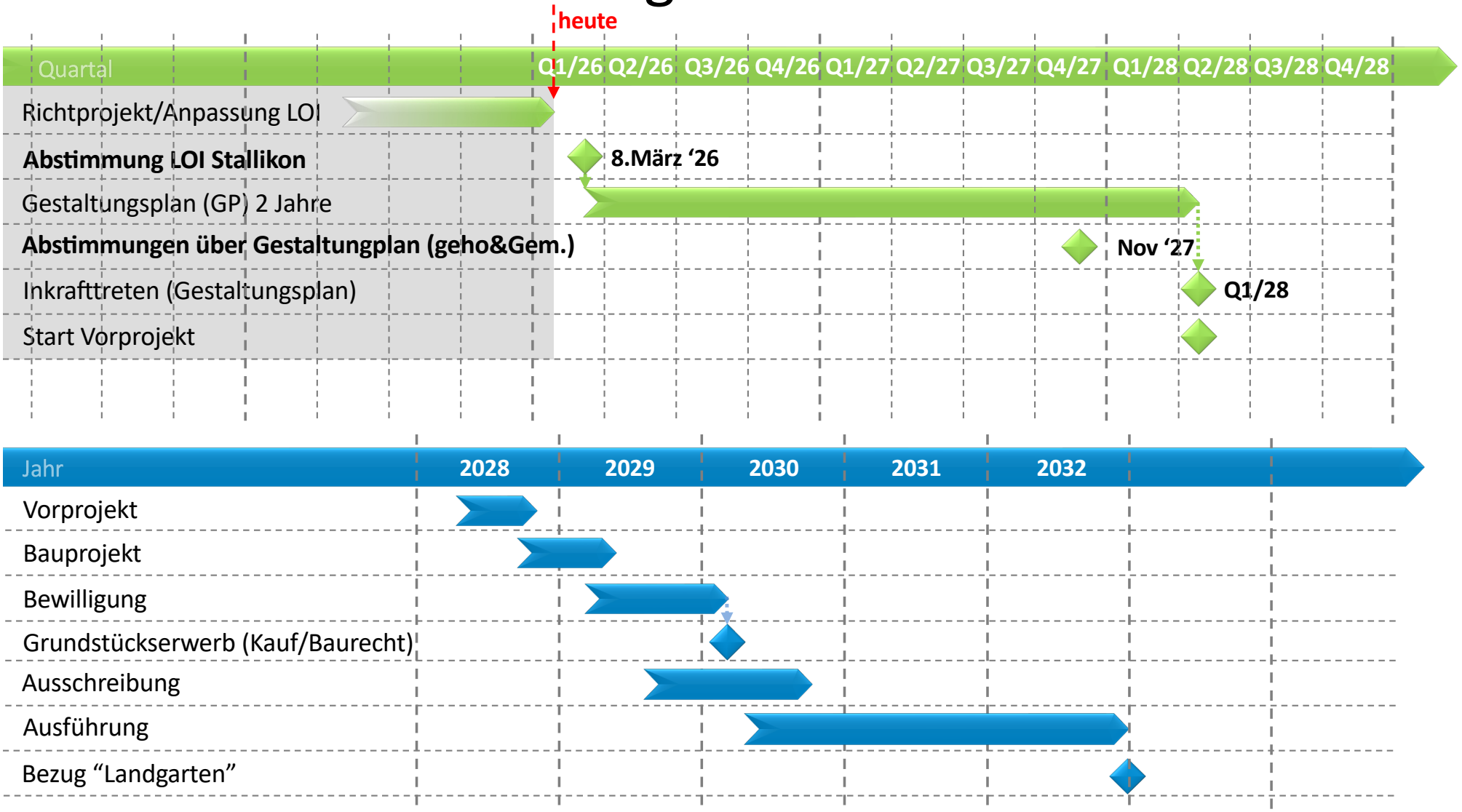
Der Stimmzettel ist eigenhändig und handschriftlich auszufüllen.
Erläuterungen zur Ausübung des Stimmrechts finden Sie auf dem Stimmrechtsausweis.
Bitte vergessen Sie nicht, den Stimmrechtsausweis zu unterschreiben.

Empfehlung Gemeinderat: **JA**
Empfehlung RPK: **JA**
Empfehlung geho: **JA**

Ablauf Informationsveranstaltung

1. Vorstellung anwesende Projektbeteiligte
2. Rückblick «Was bisher geschah … »
3. Stand Projektierung «Landgarten» - Richtprojekt
4. Anpassungen und Ergänzungen des LOI (Letter of Intent)
5. **Ausblick »… und wie es weitergeht»**
6. Fragen aus der Bevölkerung

… und wie es weiter geht



Ablauf Informationsveranstaltung

1. Vorstellung anwesende Projektbeteiligte
2. Rückblick «Was bisher geschah … »
3. Stand Projektierung «Landgarten» - Richtprojekt
4. Anpassungen und Ergänzungen des LOI (Letter of Intent)
5. Ausblick »… und wie es weitergeht»
6. **Fragen aus der Bevölkerung**

Fragen?



Blick ins neue Dorfzentrum
(Visualisierungen Siegerprojekt Stand Wettbewerb)



Einblick in den inneren Grüngürtel

Vielen Dank für Ihr Interesse!



Blick ins neue Dorfzentrum
(Visualisierungen Siegerprojekt Stand Wettbewerb)



Einblick in den inneren Grüngürtel