Stadt Dübendorf

A N T R A G

Geschäfts-Nr. GR 214/2013

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Genehmigung Kaufvertrag vom 2. Juli 2013 betreffend Verkauf des Grundstückes Kat.-Nr. 7034, 730 m^2 mit Gebäude Vers. Nr. 324, Casinostrasse 12, Dübendorf, zum Preis von 1,535 Mio. Franken sowie Vormerkung eines Vorkaufsrechtes gemäss Ziffer 13 und eines Rückkaufsrechtes gemäss Ziffer 18 des Kaufvertrages

---

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 11. Juni 2013, gestützt Art. 30 Ziff. 5 der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005,

b e s c h l i e s s t :

1. Der am 2. Juli 2013 öffentlich beurkundete Kaufvertrag betreffend Verkauf des Grundstückes Kat.-Nr. 7034, 730 m^2 mit Gebäude Vers. Nr. 324, Casinostrasse 12, Dübendorf, zum Preis von pauschal 1,535 Mio. Franken an die Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Dübendorf, sowie die Vormerkung eines Vorkaufsrechtes gemäss Ziffer 13 und eines Rückkaufsrechtes gemäss Ziffer 18 des Kaufvertrages, wird genehmigt.

2. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug

WEISUNG

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage (Ist-Situation) ... 3
1.1 Grundstückbeschrieb ... 3
1.2 Bemerkungen zum Grundstück ... 3
1.3 Bemerkungen zum Quartier bzw. zu eine möglichen Überbauung ... 4
1.4 Bisheriges Vorgehen und Beschlüsse ... 4
2 Erwägungen ... 5
3 Hinweise auf Legislaturziele und Liegenschaftenstrategie ... 6
4 Kaufvertrag ... 6
4.1 Kaufpreis ... 6
4.2 Weitere Vertragsbestimmungen ... 7
5 Buchgewinn ... 10
6 Dringlichkeit / Abhängigkeit ... 10
7 Begründung der beantragten Lösung ... 11
8 Hinweis auf den Finanzplan ... 11
9 Zuständigkeiten ... 11
10 Antrag ... 11
Aktenverzeichnis ... 13

1 Ausgangslage (Ist-Situation)

1.1 Grundstückbeschrieb

Grundbuch Blatt 2806, Liegenschaft, Kataster Nr. 7034, Dübendorf

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. 7034 / Plan Nr. 25
730 m2

mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Gebäude öffentlich, Nr. 19100324, Casinostrasse 12

- Bodenbedeckungsarten:	
- Gebäude	173 m2
- Befestigte Fläche	22 m2
- Gartenanlage	535 m2

Dienstbarkeiten

a) Last:
Recht auf Erstellung und Fortbestand eines Kabelverteilkastens zugunsten der Stadt Dübendorf, SP 2281

b) Recht und Last:
Gegenseitiges Recht auf die gemeinsame Grenze zu bauen; SP 2312

c) Last:
Durchleitungs- und Erstellungsrecht für Kabelverteilkonsole für das RF-Netz zugunsten der Stadt Dübendorf; SP 3034

Anmerkungen und Grundpfandrechte

Keine

1.2 Bemerkungen zum Grundstück

Das Grundstück Kat.-Nr. 7034 ist der Zone für öffentliche Bauten zugeordnet. Diese Zonenzuordnung lässt gemäss § 60 PBG (Planungs- und Baugesetz) folgendes zu:
„Einer Zone für öffentliche Bauten können Grundstücke zugewiesen werden, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden.
Als öffentliche Aufgabe gilt auch der Bau von Alterswohnungen.
Die Bau- und Zonenordnung kann im Rahmen dieses Gesetzes Bauvorschriften aufstellen."

Ob bei einem Erwerb bzw. der daran vorgesehenen Überbauung dieses Grundstückes durch die Kirchgemeinde eine Zonenänderung erforderlich wird, muss und kann heute nicht beantwortet werden.

Isoliert betrachtet kann dieses Grundstück selbstständig nicht optimal überbaut werden.

1.3 Bemerkungen zum Quartier bzw. zu eine möglichen Überbauung

Die reformierte Kirchgemeinde Dübendorf ist Eigentümerin von fünf Grundstücken an der Casinostrasse in Dübendorf (Kat.-Nrn. 957, 958, 10992, 15950 und 4197). Auf diesen Grundstücken stehen derzeit zwei alte Pfarrhäuser und ein Schopf, die heute zum Teil fremdvermietet sind. Alle diese Grundstücke liegen gemäss Zonenplan in der Zone für öffentliche Bauten. Die Kirchgemeinde beabsichtigt, auf diesen Grundstücken – zusammen mit dem Kaufobjekt – eine Überbauung zu realisieren unter anderem auch mit alters- und behindertengerechten Mietwohnungen.

Mit dem Zukauf von Kat.-Nr. 7034 sowie dem Einbezug der bereits vorhandenen eigenen Grundstücke der Kirchgemeinde an der Casinostrasse wird die Umsetzung einer einheitlichen, städtebaulich hochstehenden Überbauung möglich und es kann so in diesem Quartier ein wichtiger Schritt in der Nachverdichtung erfolgen.

1.4 Bisheriges Vorgehen und Beschlüsse

Der bisherige Ablauf lässt sich kurz wie folgt (chronologisch) zusammenzufassen:

- 7. Juni 2012, SRB 12-179; Entscheid zum Zukauf des Grundstückes Kat.-Nr. 7034; Genehmigung Abgabe einer Bieterofferte und Entscheid über die weitere Verwendung des Grundstückes (Weiterverkauf an die Kirchgemeinde oder mit der entsprechenden Wertquote [Kaufpreis] selber Eigentümerin von alters- und behindertengerechten Mietwohnungen werden) erst im Anschluss an einen möglichen Erwerb zu entscheiden.
- 15. August 2012, SRB 12-231; Ausübung des Vorkaufsrechtes zum gebotenen Höchstpreis von 1,52 Mio. Franken; Entscheid, das Grundstück nach dem Erwerb primär im Baurecht (Variante 1) und zwar auf der Basis des Kaufpreises minus 20 % an die Kirchgemeinde abzugeben, eventualiter sekundär auch einen Verkauf des Grundstückes an die Kirchgemeinde in Erwägung zu ziehen.
- 22. November 2012, SRB 12-345; Genehmigung Entwurf Baurechtsvertrag und diesen als verbindliche Grundlage für Verhandlungen mit der Kirchgemeinde festgelegt.
- Am 29. November 2012 wurde der Kirchgemeinde diese Baurechts-Vertragsfassung zur Prüfung zugestellt, um im Anschluss daran Fragen gemeinsam zu besprechen.
- Mit Schreiben vom 17. Dezember 2012 hat sich die Kirchgemeinde dahingehend geäussert, dass
  - die Kirchgemeinde abgesehen von den offerierten unannehmbaren Baurechtskonditionen nach wie vor an der käuflichen Übernahme der Liegenschaft Casinostrasse 12 interessiert ist,
  - eine Überlassung im Baurecht für die Kirchgemeinde nur dann in Frage käme, wenn der Gemeinderat wider Erwarten einem Weiterverkauf nicht zustimmen sollte,
  - die Kirchgemeinde aufgrund des unterbreiteten unannehmbaren Baurechtsvertragsentwurfes die auf den 4. Dezember 2012 vorgesehene Kirchgemeindeversammlung absetzte,
  - bei einer Überlassung des Grundstückes im Baurecht die Trennlinie zwischen der städtischen und der Parzelle der Kirchgemeinde mitten durch das nördlichste Gebäude führen würde, was bei einem späteren Heimfall nicht einfach zu regeln wäre;
  - es für die Kirchgemeinde nicht nachvollziehbar sei, weshalb die Stadt nicht mehr an die Kirchgemeinde weiter verkaufen wolle;
  - die Kirchgemeinde auch bei einem Erwerb des Grundstückes einen Beitrag zum ausgewiesenen Bedarf an Alterswohnungen leisten werde und das Grundstück in der Zone öffentliche Bauten belassen wolle (eine Umzonung in die W3-Wohnzone soll nur für die beiden südlich gelegenen Gebäude in Betracht gezogen werden).

- 20. Dezember 2012, SRB 12-381; Genehmigung Kaufvertrag mit Armasuisse Immobilien AG und Auftrag an die Abteilung Liegenschaften, die abschliessenden Verhandlungen aufzunehmen und unter Voraussetzung, dass keine materiellen Vertragsänderungen vorgenommen werden, diesen grundbuchrechtlich zu vollziehen.
- Der Kaufvertrag mit Armasuisse Immobilien AG konnte – wie vom Stadtrat genehmigt – am 12. März 2013 öffentlich beurkundet und nach erfolgter Genehmigung durch die Armasuisse Immobilien am 8. April 2013 grundbuchamtlich vollzogen werden. Damit wurde die Stadt Eigentümerin des Grundstückes Kat.-Nr. 7034.
- 24. April 2013, SRB 13-100; teilweise Wiedererwägung von bisherigen Stadtratsbeschlüssen, Zustimmung zu einem Freihandverkauf an die Kirchgemeinde und Ermächtigung zur Aufnahme von Vertragsverhandlungen.
- 30. Mai 2013, Information des Stadtrates über die Endbereinigung des Kaufvertrages mit der Kirchgemeinde und Genehmigung der bei Ziffern 12 und 15 der weiteren Bestimmungen vorgenommenen redaktionellen Änderungen.
- 2. Juli 2013 Beurkundung des Kaufvertrages unter gleichzeitiger Leistung der Kaufpreisanzahlung in der Höhe von Fr. 153'500.00.

2 Erwägungen

Isoliert betrachtet kann das Grundstück Kat.-Nr. 7034 der Stadt Dübendorf selbstständig nicht optimal überbaut werden. Eine Gesamtlösung zusammen mit den Grundstücken Kat.-Nrn. 957, 958, 10992, 15950 und 4197 der Kirchgemeinde wird deshalb als sinnvoll und quartieraufwertend erachtet.

Die reformierte Kirchgemeinde (Eigentümerin der Kat.-Nrn. 957, 958, 10992, 15950 und 4197) war deshalb sehr am Zukauf des Grundstückes Kat.-Nr. 7034 interessiert, da sich damit nicht nur eine sinnvolle Arrondierung ergibt, sondern sich insbesondere auch für eine Gesamtüberbauung bessere Chancen eröffnen. Sie hat deshalb die Politische Gemeinde Dübendorf mit Zirkularbeschluss vom 13. August 2012 ersucht, das Vorkaufsrecht auszuüben und sich gleichzeitig verpflichtet, bei einem allfälligen Weiterverkauf an die Kirchgemeinde den höchstgebotenen Preis plus allen zwischenzeitlich für die Stadt Dübendorf entstandenen, auch eigenen, Aufwendungen und Direktkosten zu bezahlen. Die Kirchgemeinde kennt zudem die Verpflichtung einer „Mehrwertsteigerung" und tritt in diese ein.

Auch seitens der Politischen Gemeinde besteht ein Interesse daran, dass an dieser Stelle eine einheitliche, städtebaulich hochwertige Überbauung entsteht und das vorhandene Verdichtungspotential in diesem zentrumsnahen Gebiet mit qualitätsvoller Wohnnutzung ausgenützt werden kann. Aus der Sicht des Stadtrates handelt es sich bei dem durch die Stadt zu bezahlenden Kaufpreis um eine ausserordentlich hohe und die künftige Landpreisgestaltung sicher beeinflussende Summe. Eine Summe, die die Stadt Dübendorf nur unter Berücksichtigung ihres treuhänderischen Auftrages zugunsten der Kirchgemeinde zu bezahlen bereit sein konnte. Erst gestützt auf das schriftliche Gesuch der Kirchgemeinde an die Stadt, das Vorkaufsrecht auszuüben sowie die gleichzeitige Zusicherung, dass sie dieses Grundstück zu diesem Preis plus allen zwischenzeitlich für die Stadt Dübendorf entstandenen, auch eigenen, Aufwendungen und Direktkosten von der Stadt erwirbt, konnte für den Stadtrat die Ausübung des faktischen Vorkaufsrechtes zur Diskussion stehen. Ob bei der späteren Realisierung einer Gesamtüberbauung durch die Kirchgemeinde eine Zonenänderung erforderlich ist, kann und muss heute nicht beurteilt werden. Das Planungs- und Baugesetz (PBG) legt in § 60 fest, was in einer solchen Zone realisiert werden kann.

Das Verkaufsobjekt Kat.-Nr. 7034 aber auch die heutigen Grundstücke der Kirche an der Casinostrasse würden auch für die Politische Gemeinde ein langfristig strategisch interessantes Areal darstellen. Es muss deshalb sichergestellt werden, dass diese Flächen nicht an Dritte verkauft und allenfalls spekulativen Zwecken zugeführt werden. Im Kaufvertrag wurden deshalb einerseits ein Rückkaufsrecht bezüglich Kat.-Nr. 7034 sowie ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken der Kirchgemeinde (Kat.-Nrn. 957, 958, 10992, 15950 und 4197) abgeschlossen.

Die im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstückes Kat.-Nr. 7034 von der Armasuisse verlangte Verpflichtung zu einer Mehrwertabschöpfung.

„Falls das Grundstück innerhalb von 25 Jahren – gerechnet ab dem 8. April 2013 – rechtsgültig in eine andere Nutzungszone (z. B. Wohnen, Gewerbe, Industrie etc.) umgezont wird, so verpflichtet sich die Käuferin der früheren Eigentümerin (Schweizerischen Eidgenossenschaft), den sich daraus ergebenden Mehrwert, welcher mit pauschal Fr. 150'000.00 (einhundertfünfzigtausend Franken) festgelegt wurde, abzugelten."

wird von der Kirchgemeinde übernommen, verbunden mit der Weiterüberbindungspflicht bei einem Verkauf oder einer Abtretung an einen Dritten.

3 Hinweise auf Legislaturziele und Liegenschaftenstrategie

In seinem Legislaturprogramm 2010 – 2014 hält der Stadtrat unter Stadtentwicklung u. a. folgende Ziele fest:

- Es bestehen Rahmenbedingungen und Voraussetzungen, die die Aufwertung des Stadtzentrums und von Quartieren ermöglichen und fördern, damit Dübendorf als Wohn- und Arbeitsort weiter an Attraktivität gewinnt.
- Die stadteigenen Grundstücke und Liegenschaften werden strategisch sinnvoll genutzt.
- Konkrete Quartiersanierungen werden gefördert, indem Anreize für die Sanierung oder den Ersatz von alten Liegenschaften geschaffen werden.
- Für alte Menschen besteht ein ihren Bedürfnissen entsprechendes Wohn- und Leistungsangebot.

Mit dem Zukauf von Kat.-Nr. 7034 sowie dem Einbezug der bereits vorhandenen eigenen Grundstücke der Kirchgemeinde an der Casinostrasse wird die Umsetzung einer einheitlichen, städtebaulich hochstehenden Überbauung möglich und es kann so in diesem Quartier ein wichtiger Schritt in der Nachverdichtung erfolgen.

4 Kaufvertrag

Mit dem am 2. Juli 2013 öffentlich beurkundeten Kaufvertrag sind die mit der Käuferin vereinbarten Bedingungen im Detail umschrieben. Diese gegenseitig unterzeichnete Vertragsfassung liegt dieser Weisung bei. Die wesentlichsten Vertragspunkte sind nachfolgend wiedergegeben. (Bei allfälligen Formulierungs- bzw. Auslegungsdifferenzen zwischen dem Kaufvertrag und dieser Weisung, gehen die Formulieren des Kaufvertrages dieser Weisung vor.)

4.1 Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt total Fr. 1'535'000.00 (eine Million fünfhundertfünfunddreissigtausend) und setzt sich zusammen aus: Fr. 1'520'000.00 Grundstückspreis und pauschal Fr. 15'000.00 für direkte Notariat- und Grundbuchkosten aus dem Erwerb des Grundstückes von der Armasuisse Immobilien AG (rund Fr. 4'000.00) sowie Verwaltungsaufwendungen durch die Stadt Dübendorf für Vertragswerke, Verhandlungen etc. (ca. 11'000.00).
und wird wie folgt getilgt:

Fr.	153'500.00	(10 % des Kaufpreises) sind anlässlich der Beurkundung bar oder durch Anweisung auf das Konto Nr.1140-0182.002 der Verkäuferin bei der Zürcher Kantonalbank Dübendorf zu bezahlen. Diese Anzahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen.
		Der Rest von
Fr.	1'381'500.00	(90 % des Kaufpreises) ist anlässlich der Eigentumsübertragung auf das vorgenannte Konto der Verkäuferin zu überweisen. Die Käuferin hat sich bei der Eigentumsübertragung über die erfolgte Zahlung auszuweisen oder der Verkäuferin ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer schweizerischen Grossbank / Kantonalbank zu übergeben, wonach der Kaufpreisrest Wert Eigentumsübertragung auf das vorerwähnte Konto überwiesen wurde.
Fr.	1'535'000.00	

4.2 Weitere Vertragsbestimmungen

1. Der Besitzantritt in Rechten und Pflichten, mit Übergang von Nutzen und Gefahr auf die Käuferin findet mit der Eigentumsübertragung statt.

   Die Eigentumsübertragung hat innerhalb von 30 Tagen nach Wegfall der Vertragsvorbehalte zu erfolgen. Danach befindet sich die nichterfüllungsbereite Partei in Verzug und es ist ihr eine Nachfrist von 10 Tagen im Sinne von Art. 107 Abs. 1 OR anzusetzen.

   Wird der Kaufvertrag seitens der Käuferin nicht erfüllt, so hat diese der Verkäuferin eine Konventionalstrafe im Umfange der anlässlich der Vertragsbeurkundung vereinbarten und erfolgten Kaufpreisanzahlung zu leisten. Die Strafe tritt alternativ an die Stelle des Erfüllungsanspruches, d.h. die Verkäuferin ist nach erfolgloser Nachfristansetzung entweder berechtigt, die Erfüllung oder die Strafe durch Verrechnung mit der Kaufpreisanzahlung zu fordern. Die Konventionalstrafe ist geschuldet, ohne dass der Verkäuferin ein Schadensnachweis obliegt. Über die Konventionalstrafe hinaus kann kein Schadenersatz gefordert werden.

2. Das Kaufobjekt ist pfandrechtsfrei ins Eigentum der Käufer zu übertragen.

3. Auf eine separate Abrechnung über die mit dem Kaufobjekt verbunden Einnahmen und Ausgaben wird verzichtet.

4. Die Käuferin hat sich über den Zustand des Kaufobjektes informiert. Sie ist sich auch über den rechtlichen und den tatsächlichen Rahmen für die bisherige Nutzung sowie für eine Neuüberbauung im Klaren. Die Gewährspflicht der Verkäuferin für Sach- und Rechtsmängel am Kaufobjekt im Sinne des Schweizerischen Obligationenrechtes wird, soweit gesetzlich möglich, aufgehoben. Vorbehalten bleiben Art. 192 Abs. 3 und Art. 199 OR, wonach eine Aufhebung oder Beschränkung der Gewährleistungspflicht ungültig ist, wenn die Grundeigentümerin das Recht eines Dritten absichtlich oder Gewährsmängel arglistig verschwiegen hat.

   Die Käuferin übernimmt das Vertragsobjekt in dem ihr bekannten heutigen Zustand.

5. Die Verkäuferin erklärt, dass das Kaufobjekt nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) enthalten ist. Der Verkäuferin sind auch keine Verunreinigungen im Bereiche des Kaufobjektes von umweltschutzrechtlicher Relevanz bekannt. Die Verkäuferin kennt die gesetzlichen Grundlagen ihrer Haftung und bestätigt, diese bei einem sich ergebenden Belastungsfalle, d. h. bei zu Tage treten solcher Belastungen im, auf oder unter dem Terrain, soweit gesetzlich verpflichtet, zu erfüllen, bzw. auf die vorgängige Eigentümerin Regress zu nehmen.

6. Die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes für die Handänderung sind vollumfänglich durch die Käuferin zu bezahlen. Die Verkäuferin weiss, dass sie dafür solidarisch haftet.

7. Die Käuferin hat von den Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht für Grund-steuern Kenntnis genommen. Eine sich allenfalls ergebende Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferin.

   Die Käuferin verzichtet auf eine Sicherstellung.

8. Die Verkäuferin bestätigt, dass bezüglich dem Kaufobjekt keine Miet-, Pacht- oder andere Nutzungsverhältnisse bestehen.

9. Die Vertragsparteien sind auf Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG) aufmerksam gemacht worden, wonach für das Kaufobjekt bestehende privatrechtliche Schaden- und Haftpflichtversicherungen auf die Käuferin übergehen. Die Käuferin kann den Übergang solcher Verträge durch eine schriftliche Erklärung bis spätestens 30 Tage nach der Handänderung ablehnen. Ebenso können Versicherungsunternehmer Verträge innert 14 Tagen nach Kenntnis des neuen Eigentümers kündigen.

   Die Verkäuferin erklärt, dass bezüglich des Kaufobjektes keine solchen Verträge bestehen bzw. von ihr per Eigentumsübertragung aufgelöst werden.

10. Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhanges zur Verordnung über die elektrische Niederspannungsinstallationen (NIV) vom 7. November 2001 (SR 734.27) die Niederspannungsinstallationen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind.

    Im Protokoll der am 16.11.2012 vorgenommenen Kontrolle wird bestätigt, dass die Installationen den Anforderungen der NIV sowie den anerkannten Regeln der Technik, insbesondere der Niederspannungs-Installationsnorm (NIN) entsprechen. Dieser Sicherheitsausweis wird der Käuferin anlässlich der Eigentumsübertragung ausgehändigt. Mit der Eigentumsübertragung sind sämtliche anfallenden Kosten, welche die Behebung allfälliger Mängel umfassen, von der Käuferin zu bezahlen.

11. Das Kaufobjekt liegt gemäss gültigem Zonenplan der Stadt Dübendorf aktuell in der Zone für öffentliche Bauten. Falls das Grundstück innerhalb von 25 Jahren – gerechnet ab dem 8. April 2013 – rechtsgültig in eine andere Nutzungszone (z. B. Wohnen, Gewerbe, Industrie etc.) umgezont wird, so verpflichtet sich die Käuferin der Schweizerischen Eidgenossenschaft, vertreten durch das Eidg. Departement für Bevölkerungsschutz und Sport (VBS), armasuisse Immobilien, den sich daraus ergebenden Mehrwert, welcher mit pauschal Fr. 150'000.00 (einhundertfünfzigtausend Franken) festgelegt wurde, abzugelten.

    Die Käuferin bzw. die dannzumalige Eigentümerin zeigt dem Bund (armasuisse Immobilien oder deren Rechtsnachfolgerin) das Eintreffen eines solchen Ausübungsfalles selbstständig an. Die in einem solchen Fall geschuldete Summe von Fr. 150'000.00 pauschal, ist innerhalb von 30 Tagen ohne weitere Rechnungsstellung auf Postkonto 20-667644-8 der armasuisse Immobilien zu bezahlen bzw. zu überweisen.

12. Gemäss gültiger Zonenplanung sind auch auf dem am nördlichsten gelegenen Grundstück (heutiges Verkaufsgrundstück Kat.-Nr. 7034) ausschliesslich öffentliche Nutzungen im Sinne von § 60 PBG (Zone für öffentliche Bauten) zulässig. So müssten hier Nutzungen wie Kinderbetreuung, Pfarrwohnungen und oder Alterswohnungen im Vordergrund stehen und realisiert werden.

    Will die Käuferin solche öffentliche Nutzungen nicht ausschliesslich auf die heute in der Zone für öffentliche Bauten liegende Fläche konzentrieren, so verpflichtet sie sich, solche Nutzungen (z. B. Kinderbetreuung, Pfarrwohnungen, Alters- und Familienwohnungen) mindestens im Umfang des Flächenanteils des Kaufobjektes an der Gesamtüberbauungsfläche umzusetzen und dauernd zu betreiben bzw. aufrecht zu erhalten. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird sich zeigen, ob in einem solchen Fall das Kaufobjekt Kat.-Nr. 7034 in eine andere Nutzungszone umgezont werden muss und als Folge die in Ziffer 11 vorn umschriebene Mehrwertabgabe zum Tragen kommen wird."

13. Die Käuferin räumt der Stadt Dübendorf an ihren Grundstücken Kat.-Nrn. 957, 958, 4197, 10992, und 15950 an der Casinostrasse ein Vorkaufsrecht für die Dauer von 10 Jahren zum Preis und den Bedingungen eines Dritterwerbers ein. Das Vorkaufsrecht kann während seiner Dauer in jedem Vorkaufsfall ausgeübt werden. Das Vorkaufsrecht ist bei den belasteten Grundstücken für die Dauer von 10 Jahren im Grundbuch vorzumerken.

14. Die Verkäuferin räumt der Käuferin das unentgeltliche Recht ein, bereits nach der Vertragsbeurkundung das Kaufobjekt für die Planung und Ausarbeitung des Bauprojektes sowie Einreichung eines Baugesuches oder eines verbindlichen Vorentscheides zu betreten und die erforderlichen Arbeiten wie z. B. Terrainaufnahmen, Sondierbohrungen, Aufstellen von Profilstangen etc. vorzunehmen bzw. vornehmen zu lassen, soweit dies notwendig ist. Vor der Inangriffnahme von solchen Arbeiten ist die Abteilung Liegenschaften der Stadt Dübendorf durch die Käuferin oder deren Beauftragte zu informieren. Bei der Ausführung solcher Arbeiten ist auf die dort vorhandenen Anlagen und deren Betrieb gebührend Rücksicht zu nehmen.

15. Die Käuferin verpflichtet sich bezüglich der vorgesehenen gesamten Überbauung der Grundstücke Kat.-Nr. 7034 (Kaufobjekt) sowie Kat.-Nrn. 957, 958, 4197, 10992, und 15950, für alle Bauten die aktuellen Richtlinien für MINERGIE-P-Eco oder gleichwertig anzustreben. Im Minimum muss jedoch für die gesamte Überbauung das MINERGIE-Zertifikat erfüllt sein.

16. Die Kirchgemeindeversammlung der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Dübendorf hat dem Erwerb des Kaufobjektes unter dem Vorbehalt der Genehmigung gemäss Ziffer 17 nachstehend an der 10. Sitzung vom 27. Mai 2013 zugestimmt.

17 Der Abschluss des vorstehenden Kaufvertrages erfolgt unter den Vorbehalten, der rechtskräftigen Genehmigung des Kaufvertrages durch die zuständigen Instanzen der Stadt Dübendorf (Stadt- und Gemeinderat mit fakultativem Referendum bzw. Volksabstimmung).

    Für den Fall, dass der Stadt- und Gemeinderat oder der Souverän von Dübendorf dem vorstehenden Vertrag nicht zustimmen, so fällt der vorstehende Vertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin.

    In einem solchen Fall, ist die bis zu diesem Zeitpunkt geleistete Zahlung durch die Verkäuferin zinsfrei an die Käuferin zurück zu erstatten.

18. Die Käuferin verpflichten sich, innert 24 Monaten nach der Eigentumsübertragung mit den Bauarbeiten zu beginnen. Die Verkäuferin ist berechtigt, das Kaufobjekt zurückzukaufen, wenn mit den Bauarbeiten nicht spätestens innerhalb von 30 Monaten nach der Eigentumsübertragung begonnen wird. Der bei einem Rückkauf zu bezahlende Kaufpreis beträgt 1,535 Mio. Franken (heutiger Kaufpreis).

    Die Ausübung des Rückkaufsrechtes hat innert 30 Tagen nach Eintritt des Rückkaufsfalles zu erfolgen und zwar durch eine seitens des Stadtrates unterzeichnete schriftliche Erklärung an die Käuferin.

Dieses unübertragbare Rückkaufsrecht ist im Grundbuch vorzumerken und zwar mit einer Vormerkungsdauer von 32 Monaten gerechnet ab der Eigentumsübertragung.

Die Kosten der Beurkundung und Vormerkung dieses Rückkaufsrechtes werden von den Vertragsparteien je zur Hälfte getragen.

Die Einräumung dieses Rückkaufsrechtes erfolgt entschädigungslos.

Bei Ausübung des Rückkaufsrechtes gelten folgende Bestimmungen:

a) Der Besitzantritt in Rechten und Pflichten, mit Übergang von Nutzen und Gefahr erfolgt mit der Eigentumsübertragung.

b) Die Handänderungskosten gehen zu Lasten der dannzumaligen Eigentümer / Verkäufer.

c) Die Gewährspflicht der Verkäufer für Sach- und Rechtsmängel am Kaufobjekt im Sinne des Schweizerischen Obligationenrechtes wird, soweit gesetzlich möglich, aufgehoben.

d) Auf eine Abrechnung über die mit dem Kaufobjekt verbundenen laufenden Abgaben etc. wird verzichtet.

e) Die Parteien sind auf Art. 54 VVG hingewiesen worden.

f) Die Verkäufer haben ausser dem vereinbarten Kaufpreis keinen Anspruch auf eine weitere Entschädigung.

g) Die Eigentumsübertragung hat innerhalb von 30 Tagen nach Ausübung des Rückkaufrechtes zu erfolgen. Der Stadtrat Dübendorf ist ermächtigt, den Rückkauf zu vollziehen. Danach befindet sich die säumige Partei in Verzug und es ist ihr von der erfüllungsbereiten Partei eine Nachfrist von 10 Tagen im Sinne von Art. 107 Abs. 1 OR zur sofortigen Erfüllung anzusetzen. Das weitere Vorgehen richtet sich nach Art. 107 Abs. 2 OR. Art. 214 OR über den Käuferverzug findet keine Anwendung.

h) Die Verpflichtungen gemäss Ziffer 11 und 19 der weiteren Vertragsbestimmungen dieses Kaufvertrages

19. Die Parteien verpflichten sich, alle obligatorischen Bestimmungen dieses Vertrages, soweit sie nicht erfüllt sind, einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden mit der gleichen Weiterüberbindungsverpflichtung und Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfall.

5 Buchgewinn

Das Grundstück wird zum gleichen Preis wie es die Stadt von der Armasuisse Immobilien AG erworben hat verkauft. Es entsteht weder ein Buchgewinn noch ein Buchverlust.

Die direkten Vertrags- und Aufwandkosten, welche der Käuferin ebenfalls in Rechnung gestellt werden, beinhalten ausschliesslich tatsächliche Aufwendungen und beeinflussen den Grundstückswert (Bilanzwert) nicht.

Aus diesem Verkauf entstehen auch keine Grundstückgewinnsteuern.

6 Dringlichkeit / Abhängigkeit

Eine Dringlichkeit besteht grundsätzlich nur seitens der Kirchgemeinde als Erwerberin. Für den Beginn einer vertieften Überbauungsplanung, die mit hohen Kosten verbunden ist, benötigt die Kirchgemeinde selbstredend einen verlässlichen Entscheid, dass sie auch Eigentümerin des Grundstückes Kat.-Nr. 7034 werden kann. Der Stadtrat begrüsst eine rasche Planung sowie danach eine zielorientierte Umsetzung des erarbeiteten Bauprojektes. Aus dieser Sicht ist das Geschäft als dringlich einzustufen.

GR Geschäft 214/2013

Genehmigung Kaufvertrag vom 2. Juli 2013 betreffend Verkauf des Grundstückes Kat.-Nr. 7034, 730 m^2 mit Gebäude Vers. Nr. 324, Casinostrasse 12, Dübendorf, zum Preis von 1,535 Mio. Franken sowie Vormerkung eines Vorkaufsrechtes gemäss Ziffer 13 und eines Rückkaufsrechtes gemäss Ziffer 18 des Kaufvertrages

---

Wir beantragen dem Gemeinderat

☐ Zustimmung zum Antrag des Stadtrates ☐ Ablehnung zum Antrag des Stadtrates

8600 Dübendorf,

Kommission für Raumplanung und Landgeschäfte

Thomas Maier
Präsident

Beatrix Peterhans
Sekretärin

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf,

Gemeinderat Dübendorf

Dominic Müller
Präsident

Beatrix Peterhans
Sekretärin

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des
Bezirksrates Uster
vom

Aktenverzeichnis

GR Geschäft-Nr. 214/2013

Genehmigung Kaufvertrag vom 2. Juli 2013 betreffend Verkauf des Grundstückes Kat.-Nr. 7034, 730 m^2 mit Gebäude Vers. Nr. 324, Casinostrasse 12, Dübendorf, zum Preis von 1,535 Mio. Franken sowie Vormerkung eines Vorkaufsrechtes gemäss Ziffer 13 und eines Rückkaufsrechtes gemäss Ziffer 18 des Kaufvertrages

---

1. Weisung vom 11. Juli 2013 (GR Geschäft-Nr. 214/2013)
2. Stadtratsbeschluss Nr. 13-13-194 vom 11. Juli 2013
3. Kaufvertrag mit Evangelisch-reformierter Kirchgemeinde Dübendorf, öffentlich beurkundet am 2. Juli 2013
4. Protokollauszug 10. Sitzung Kirchgemeindeversammlung vom 27. Mai 2013 „Landkauf"
5. Kaufvertrag mit Armasuisse Immobilien AG vom 12. März, angemeldet am 8. April 2013
6. Stadtratsbeschluss Nr. 13-100 vom 24. April 2013
7. Stadtratsbeschluss Nr. 12-381 vom 20. Dezember 2012
8. Schreiben Kirchgemeinde vom 17. Dezember 2012
9. Stadtratsbeschluss Nr. 12-345 vom 22. November 2012
10. Kaufangebot an die Armasuisse Immobilien „Ausübung Vorkaufsrecht", vom 16. August 2012
11. Stadtratsbeschluss Nr. 12-231 vom 15. August 2012
12. Protokoll „Zirkularbeschluss der Kirchgemeinde vom 13. August 2012" datiert 29. August 2012 betr. Ausübung Vorkaufsrecht durch die Stadt und Verpflichtung zum Rückkauf.
13. Schreiben Armasuisse Immobilien vom 16. Juli 2012 „Information über eingegangenes Höchstangebot zu Fr. 1'520'000.00"
14. Erwerbsangebot an die Armasuisse Immobilien durch die Stadt vom 9. Juli 2012
15. Stadtratsbeschluss Nr. 12-179 vom 7. Juni 2012
16. Verkaufsdokumentation Armasuisse Immobilien für Liegenschaft Casinostrasse 12, Kat.-Nr. 7034, Juli 2012
17. Situationsplan mit Grundstück Armasuisse bzw. Stadt Dübendorf (Casinostrasse 12, Kat.-Nr. 7034) und Grundstücke der Kirchgemeinde an der Casinostrasse

Sollte dem Verkauf nicht zugestimmt werden, so bleibt die Stadt Eigentümerin eines im treuhänderischen Auftrag und der Absicht eine Gesamtüberbauung ermöglichen zu können teuer erworbenen und in sich nur schwer bebaubaren Grundstückes mit einem derzeit nicht zu definierenden Unterhalts(nachhol)bedarf.

7 Begründung der beantragten Lösung

Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit dem Weiterverkauf des Grundstückes Kat.-Nr. 7034 der Weg zu einer gesamtheitlichen, städtebaulich hochstehenden und das Quartier aufwertenden neuen Überbauung frei wird.

Alle Wohnungen der Überbauung werden grundsätzlich behindertengerecht (schwellenlos, behindertengerechte Türbreiten, Nasszelle / WC rollstuhlgängig) ausgerichtet. Sie sind damit nicht nur familien- sondern auch altersgerecht.

Mit der Vormerkung eines Vorkaufsrechtes an den bisherigen Grundstücken der Kirchgemeinde an der Casinostrasse sowie eines Rückkaufsrechtes bezüglich dem heutigen Verkaufsobjekt, falls dieses nicht innert festgelegten Fristen einer Überbauung zugeführt wird, können die Interessen der Stadt und deren strategischen Grundsätze vollständig erfüllt werden.

8 Hinweis auf den Finanzplan

Aus diesem Verkauf entstehen der Stadt keine Vertragskosten (diese werden vollumfänglich von der Käuferin bezahlt) und keine Grundstückgewinnsteuern.

Mit dem Verkauf reduziert sich lediglich der als Folge des Zukaufes des Grundstückes von der Armasuisse Immobilien AG erhöhte Bilanzwert wieder auf den Stand vor dem Zukauf.

9 Zuständigkeiten

Gestützt auf Art. 30 Ziff. 5 der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005 ist dieses Geschäft dem Gemeinderat zur Genehmigung zu unterbreiten.

10 Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt, den am 2. Juli 2013 öffentlich beurkundete Kaufvertrag betreffend Verkauf des Grundstückes Kat.-Nr. 7034, 730 m^2 mit Gebäude Vers. Nr. 324, Casinostrasse 12, Dübendorf, zum Preis von pauschal 1,535 Mio. Franken an die Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Dübendorf, sowie die Vormerkung eines Vorkaufsrechtes gemäss Ziffer 13 und eines Rückkaufsrechtes gemäss Ziffer 18 des Kaufvertrages, zu genehmigen.

Dübendorf, 11. Juli 2013

Stadtrat Dübendorf

Lothar Ziörjen
Stadtpräsident

Simon Winistörfer
Stadtschreiber-Stv.