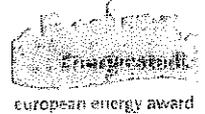


**A N T R A G**

des Stadtrates vom 16. September 2010

Weisung-Nr. 9



Geschäfts-Nr. GR 21/2010

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

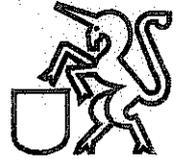
Ermächtigung zum Erwerb von Kat. Nr. 14836, 11'473 m² mit Gebäude Vers.-Nr. 2677, Chäs-trägerweg, Hochbord, Dübendorf, im Rahmen einer freiwilligen, öffentlichen Liegenschaftsversteigerung

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 16. September 2010, gestützt Art. 30 Ziff. 6 der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005,

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

1. Der Stadtrat wird ermächtigt, sich an der freiwilligen, öffentlichen Versteigerung des Grundstückes Kat. Nr. 14836 aktiv zu beteiligen und bis zu einem Höchstbetrag von 18 Mio. Franken (inkl. Versteigerungskosten) mitzubieten;
 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, in eigener Zuständigkeit den Abschluss und Vollzug des Kaufvertrages vorzunehmen.
 3. Von den Steigerungsbedingungen wird zustimmend Kenntnis genommen. [Definitive Fassung ist erst mit der öffentlichen Publikation bekannt.]
 4. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.
-



WEISUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
2	Zielsetzung / Sollzustand	3
2.1	Steigerungstermin	3
2.2	Beschrieb Steigerungsobjekt	4
2.3	Steigerungsbedingungen	5
3	Legislaturziel	5
4	Bezug zur Liegenschaftenstrategie Finanzvermögen	5
5	Hinweis zu Finanzplan und Budget	5
6	Dringlichkeit	6
7	Ablauforganisation	6
8	Konsequenzen einer Ablehnung	6
9	Begründung der beantragten Lösung	7
10	Investitionskosten und Werterhaltung	7
11	Jährlich wiederkehrende Kosten	7
12	Aktenverzeichnis	9



1 Ausgangslage

Die Stadt Dübendorf verfolgt unter anderem das Ziel, bei sich bietenden Gelegenheiten Grundstücke und Liegenschaften an strategisch interessanten Standorten zu vertretbaren Preisen zu erwerben. Damit können nicht nur langfristige städtebauliche Entwicklungen, sondern auch Mitwirkungen als Grundeigentümer bei Gestaltungs- oder Quartierplänen sichergestellt werden.

Dr. iur. Albert Schellenberg und David Zaidner sind Eigentümer (Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft) der Liegenschaft Kat. Nr. 14836, Hochbord mit total 11'473 m² samt Gebäude Vers.-Nr. 2677. Das Grundstück befindet sich in der Zone Z4, Zentrumszone Hochbord, Baumassenziffer 7. Die Eigentümer sehen allenfalls vor, dieses Grundstück im Rahmen einer freiwilligen öffentlichen Liegenschaftenversteigerung an den Meistbietenden zu verkaufen.

Das Grundstück Kat. Nr. 14836 liegt im Perimeter des laufenden Quartierplanes Hochbord. Gestützt auf § 150 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wurde auch für dieses Grundstück der Quartierplanbann (QP Hochbord) angemerkt, was zur Folge hat, dass ohne Bewilligung der zuständigen Instanz weder tatsächliche noch rechtliche Änderungen vorgenommen werden dürfen. Aufgrund einer konkreten Anfrage durch die Grundeigentümer von Kat. Nr. 14836, hat der Stadtrat mit Beschluss 10-31 vom 04. Februar 2010 einem Verkauf unter folgender Bedingung zugestimmt:

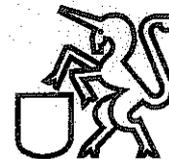
„Der Käufer (Ersteigerer) hat Kenntnis davon, dass das Kaufobjekt im Perimeter des Quartierplanes Hochbord liegt (Festsetzungsbeschluss des Stadtrates vom 8. Juli 2006). Der Käufer (Ersteigerer) verpflichtet sich, mit Rechten und Pflichten anstelle der Verkäufer in das Quartierplanverfahren, einschliesslich des pendenten Rekursverfahrens, einzutreten und die sich aus dem definitiven und rechtskräftigen Quartierplanverfahren ergebenden Rechte und Pflichten (Landabtretung, Beiträge etc.) zu übernehmen.“

2 Zielsetzung / Sollzustand

Die Liegenschaft Kat. Nr. 14836 (Schellenberg/Zaidner) liegt im Perimeter des Quartierplanes Hochbord und wird möglicherweise durch eine freiwillige, öffentliche Versteigerung an den Meistbietenden verkauft. Der Käufer (Ersteigerer) verpflichtet sich, anstelle des Verkäufers in das Quartierplanverfahren, einschliesslich des pendenten Rekursverfahrens, einzutreten und die sich aus dem definitiven und rechtskräftigen Quartierplanverfahren ergebenden Rechte und Pflichten (Landabtretung, Landantretung, Perimeter, Beiträge etc.) einzutreten.

2.1 Steigerungstermin

Datum / Zeit der Versteigerung:	[Tag, Datum, Zeit offen]
Steigerungsort:	Restaurant Sonnental, Zürichstrasse 96, 8600 Dübendorf
Publikation:	[Tag, Datum offen]
Besichtigung:	[Tag, Datum, Zeit offen]
Auflegung der Steigerungsbedingungen inkl. vollständigem Grundbuchauszug sowie Katasterplan:	[von – bis offen] während den Öffnungszeiten im Amtlokal des Stadtmannamtes an der Schulhausstr. 8, 8600 Dübendorf (Tel. 044 801 67 70)



Eigentümer und Veräusserer:

1. Herr Dr. iur. Albert Schellenberg, geb. 1932, von Zürich und Bassersdorf ZH, Via Marguns 41, 7500 St. Moritz

2. Herr David Zaidner, geb. 1939, von Zürich, 40 N Mc Clurg Court, Chicago, US-60611 Illinois, USA

im Grundbuch der Stadt Dübendorf als Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft des folgenden Grundstückes eingetragen.

2.2 Beschrieb Steigerungsobjekt

In der Stadt Dübendorf

Grundbuch Blatt 7554, Liegenschaft, Kataster Nr. 14836, Hochbord

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. 14836, Hochbord, Plan Nr. 85

11'473 m², mit folgenden Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude Land Forstwirtschaft Gärtnerei, Nr. 2677	827 m ²
- Intensivkultur humusiert	10'645 m ²

Die Teilflächenangaben sind nicht gerundet, weshalb deren Summe von der massgebenden Gesamtfläche geringfügig abweichen kann.

Angaben der Gebäudeversicherung:

Gewächshaus, Gebäude Nr. 2677, Basiswert 1939: Fr. 32'900.00, Schätzungswert Fr. 296'400.00,

Schätzungsdatum: 05.06.2007

Hochbordstrasse bei 26

Anmerkung

Quartierplanbann gemäss PBG.

Es wird auf den Beleg 2002 No. 586: Mitteilung des Planungsamts der Stadt Dübendorf vom 09.10.2002 sowie auf nachfolgend Ziff. 29 der Steigerungsbedingungen verwiesen.

Dienstbarkeit

Recht und Last:

Gegenseitiges Näherbaurecht

SP 2277

Mit folgendem Wortlaut:

„Die jeweiligen Eigentümer von:

Kat.Nr. 14836 Bl. 7554 &

Kat.Nr. 10063 Bl.4428

gestatten sich gegenseitig 1,2 Meter unter dem vorgeschriebenen normalen Grenzabstand an die gemeinsame Grenze zu bauen.“

Grundpfandrechte:

Fr. 6'706'000.00

Inhaberschuldbrief, dat. 02.02.1989

an 1. Pfandstelle

Maximalzinsfuss 8 %, Beleg 44

Fr. 10'000'000.00

Inhaberschuldbrief, dat. 02.02.1989

an 2. Pfandstelle

Maximalzinsfuss 8 %, Beleg 45

**Bemerkung:**

Für den Wortlaut der Anmerkung, Dienstbarkeit und Grundpfandrechte wird auf den bei den Steigerungsakten aufliegenden vollständigen Grundbuchauszug, auf die Belege und auf den Katasterplan in der Beilage verwiesen. Diese gelten bei einer Beteiligung an der Versteigerung als allen Interessenten bekannt.

2.3 Steigerungsbedingungen

Die Steigerungsbedingungen werden erst mit einer öffentlichen Publikation bekannt gegeben und beim Stadtammannamt Dübendorf aufgelegt.

Es ist davon auszugehen, dass in den Steigerungsbedingungen allenfalls ein Mindestgebotspreis festgelegt wird. Mit Sicherheit wird eine fixe Anzahlungsgrösse, die direkt im Anschluss an den Zuschlag geleistet werden muss, festgelegt. Gestützt auf die Grösse des Grundstückes dürfte sich eine solche Anzahlung zwischen Fr. 500'000.00 und Fr. 700'000.00 bewegen. In der Regel gelten solche Anzahlungen gleichzeitig als sogenanntes „Reuegeld“ (Konventionalstrafe).

Der mögliche Inhalt der Steigerungsbedingungen sieht erfahrungsgemäss wie folgt aus:

„Wird die Frist zur Bezahlung des Restkaufpreises inkl. Versteigerungskosten nicht eingehalten und erklären sich die Veräusserer nicht einstimmig und ausdrücklich mit einer Erstreckung der diesbezüglichen Zahlungsfrist einverstanden, so gilt diese Weigerung als Rücktritt vom Kaufvertrag. Der Zuschlag wird aufgehoben und die geleistete Anzahlung verfällt, abzüglich der entstandenen Versteigerungskosten, vollumfänglich als Konventionalstrafe zugunsten der Veräusserer. Der Ersteigerer bleibt für den die Konventionalstrafe übersteigenden Schaden haftbar.“

3 Legislaturziel

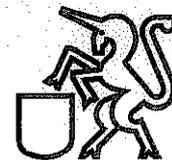
Die Stadt Dübendorf hat sich zum Ziel gesetzt, das Finanzvermögen aktiv zu bewirtschaften sowie mit sinnvollen und vertretbaren Zukäufen eine langfristige Eigentumsstrategie sicherzustellen. Mit dem Erwerb des möglicherweise zur freiwilligen, öffentlichen Versteigerung angebotenen Grundstückes Kat. Nr. 14836, wird dieser Zielsetzung nachgelebt.

4 Bezug zur Liegenschaftenstrategie Finanzvermögen

Die Stadt Dübendorf verfolgt das Ziel, bei sich bietenden Gelegenheiten Grundstücke und Liegenschaften an strategisch interessanten Standorten zu vertretbaren Preisen zu erwerben. Damit können nicht nur langfristige städtebauliche Entwicklungen, sondern auch Mitwirkungen als Grundeigentümer bei Gestaltungs- oder Quartierplänen sichergestellt werden.

5 Hinweis zu Finanzplan und Budget

Der gesamte Finanzbedarf für Landerwerbe von Grundstücken oder Liegenschaften, die im Finanzvermögen bilanziert und aktiviert werden, ist weder im Finanzplan noch im Budget einzustellen, da gestützt auf § 119 des Gemeindegesetzes Veränderungen von Vermögensanlagen nicht als Ausgaben behandelt werden, sondern als Vorgänge der Vermögensverwaltung, weil dabei lediglich realisierbare Werte durch andere realisierbare Werte ersetzt werden.



An der 3. Grundeigentümersammlung vom 31. August 2010 sind im Quartierplanverfahren sowohl Neuzuteilungsflächen als auch Verfahrens- und Erschliessungskosten überprüft und aktualisiert worden. Es kann davon ausgegangen werden, dass mit dem Vollzug des Quartierplanes Hochbord bezüglich dem heutigen Grundstück Kat. Nr. 14836 (mit einer Fläche von 11'473 m²) die Neuzuteilungsfläche voraussichtlich lediglich noch 10'090 m² betragen wird. Diese Minderflächenzuteilung wird jedoch dazumal entschädigt. Zudem werden für das Grundstück Kat. Nr. 14836 Verfahrens- und Erschliessungskosten in der Höhe von ca. Fr. 610'000.00 entstehen.

Wie unter Ziffer 2.3. erwähnt, sind aktuell noch keine Steigerungsbedingungen bekannt. Es ist aber davon auszugehen, dass in den Steigerungsbedingungen eine Konventionalstrafe enthalten sein wird. Gestützt auf Erfahrungen dürfte eine solche ungefähr wie folgt formuliert sein:

„Bei den Steigerungsbedingungen gilt es die unter xxx Kaufpreistilgung, Ziffer xx festgelegte Konventionalstrafenregelung / „Reuegeldregelung“ zu beachten. Diese hält fest, dass bei einer Nichterfüllung der Zuschlagsbedingungen bzw. der Zahlungsbedingungen, die geleistete Anzahlung in der Höhe von Fr. x00'000.00 vollumfänglich als Konventionalstrafe zugunsten der Veräusserer verfällt. Zudem sind die gesamten Versteigerungskosten sowie die vollständigen Kosten der grundbuchamtlichen Eigentumsübertragung vom Ersteigerer zu tragen.“

Da mit einer Kaufpreisanzahlung von ca. Fr. 500'000.00 bis Fr. 700'000.00 zu rechnen ist, dürfte sich auch eine mögliche Konventionalstrafenregelung auf dieser Basis bewegen.

6 Dringlichkeit

Eine freiwillige, öffentliche Versteigerung ist mit sehr kurzen Fristen verbunden. Zur Steigerung rechtlich zugelassen werden können nur Bieter, die die vorgegebenen Steigerungsbedingungen vollumfänglich erfüllen. Die freiwillige, öffentliche Liegenschaftenversteigerung ist im vorliegenden Fall noch nicht sicher. Auf den Termin hin müssen für eine Beteiligung an der Liegenschaftenversteigerung die notwendigen Genehmigungen, Vollmachten und Kompetenzen zum aktiven Bieten jedoch rasch vorliegen.

7 Ablauforganisation

Der Ablauf der freiwilligen öffentlichen Versteigerung erfolgt durch das Stadttammannamt Dübendorf und zu festgelegten Bedingungen, die für den Erhalt eines Bieterzuschlages vollumfänglich zu erfüllen sind.

8 Konsequenzen einer Ablehnung

Eine Verneinung der aktiven Beteiligung der Stadt Dübendorf als Bieterin an der möglichen freiwilligen öffentlichen Liegenschaftenversteigerung hätte zur Folge, dass eine sich bietende sehr gute Gelegenheit zu einem strategisch sinnvollen und preislich limitierten Landerwerb ungenutzt bliebe.



9 Begründung der beantragten Lösung

Mit dem Zukauf des in der Zentrumszone Hochbord liegenden Grundstückes Kat. 14836 könnte nicht nur eine langfristige städtebauliche Entwicklung, sondern auch eine Mitwirkung als Grundeigentümer bei Gestaltungs- oder Quartierplänen sichergestellt werden. Im gesamten Gebiet Hochbord ist die Stadt Dübendorf lediglich Eigentümerin eines Grundstückes Kat. Nr. 16989 mit einer Fläche von 15'510 m² Am Stadtrand, beim Bahnhof Stettbach. Dieses Grundstück liegt ebenfalls in der Zone Z4. Mit dem Erwerb des Grundstückes Kat. Nr. 14836 würde die Stadt in dieser Zone über zwei wesentliche, noch nicht überbaute Flächen verfügen und könnte die Entwicklung aktiv beeinflussen und prägen.

Der festgelegte maximale Preis von rund Fr. 1'570.00 pro m², was ein Höchstangebot von total maximal 18 Mio. Franken ergeben würde, entspricht einer realistischen Preisgrösse. Dieser Wert dürfte in den nächsten Jahren – nach Rechtskrafterlangung und mit einer Grundstückrealisierung – nach heutigem Ermessen bei einer Realisierung erhalten bleiben und längerfristig eher zunehmen. Der Stadt Dübendorf erwachsen mit dem Erwerb damit keine Nachteile oder unabwägbaren Risiken.

10 Investitionskosten und Werterhaltung

In der Investitionsrechnung werden mögliche Erwerbe von Finanzvermögen nicht eingestellt. Die gesamte Erwerbssumme wird als Bilanzwert aktiviert und stellt somit nach einem Erwerb einen aktiven Vermögensbestandteil dar. Damit entsteht eine Vermehrung des aktiven Bilanzwertes im Finanzvermögen.

11 Jährlich wiederkehrende Kosten

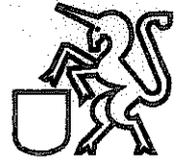
Unmittelbare jährliche Folgekosten entstehen der Stadt Dübendorf mit dem Erwerb dieses Grundstückes Kat. Nr. 14836 nicht. Hingegen gilt es zu beachten, dass die sich im Finanzvermögen befindenden Vermögenswert (Bilanzwerte) gemäss Weisung der kantonalen Direktion der Justiz und des Innern buchhalterisch zu verzinsen sind (aktuell 3 %). Diese Belastung ist im Budget nicht enthalten.

Dübendorf, 16. September 2010

Stadtrat Dübendorf


Lothar Zörjen
Stadtpräsident


David Ammann
Stadtschreiber



GR Geschäft 21/2010

Antrag SR Nr. 9

Ermächtigung zum Erwerb von Kat. Nr. 14836, 11'473 m² mit Gebäude Vers.-Nr. 2677, Chäs-trägerweg, Hochbord, Dübendorf, im Rahmen einer freiwilligen, öffentlichen Liegenschaften-versteigerung

Wir beantragen dem Gemeinderat

Zustimmung zum Antrag des Stadtrates Ablehnung zum Antrag des Stadtrates

8600 Dübendorf,

Kommission für Raumplanungs- und Landgeschäfte

Thomas Maier
Präsident

Marcel Amhof
Sekretär

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf,

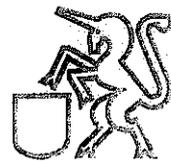
Gemeinderat Dübendorf

Patric Crivelli
Präsident

Marcel Amhof
Sekretär

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des
Bezirksrates Uster
vom



12 Aktenverzeichnis

Antrag Nr. 9

Ermächtigung zum Erwerb von Kat. Nr. 14836, 11'473 m² mit Gebäude Vers.-Nr. 2677, Chästrägerweg, Hochbord, Dübendorf, im Rahmen einer freiwilligen, öffentlichen Liegenschaftsversteigerung

1. Weisung Nr. 9 vom 16. September 2010
2. Stadtratsbeschluss vom 16. September 2010 (SRB 10-310)
3. Stadtratsbeschluss vom 4. Februar 2010 (SRB 10-31)
4. Liegenschaftsbeschrieb Kat. Nr. 14836
5. Situationsplan Quartierplan Hochbord, Alter Bestand / Neuer Bestand Kat. Nr. 14836
6. Grundeigentübertabelle (Zuteilungstabelle) Q-Plan Hochbord, Stand April 2010
7. Kostenverleger der Verfahrens- und Erschliessungskosten Q-Plan Hochbord, April 2010