

A N T R A G

des Stadtrates
vom 22. April 2004

Nr. 111

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Verkauf des Grundstückes Kat. Nr. 15840 an der Strehlgasse, Dübendorf

Der Gemeinderat,

in Kenntnisnahme eines Antrages des Stadtrates vom 3. Oktober 2002, gestützt auf Artikel 30, Ziffer 5 der Gemeindeordnung vom 20. Mai 1973, letztmals revidiert am 10. Juni 2001,

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

1. Dem Verkauf des sich im Eigentum der Stadt Dübendorf befindlichen Grundstückes Kat. Nr. 15840 an der Strehlgasse, Dübendorf, im Halte von 630 m² an die Erbengemeinschaft Jakob Broger, zum Preis von Fr. 850.-- pro Quadratmeter ausmachend die Summe von total Fr. 535'500.--, und der gleichzeitigen Einräumung (Vormerkung) eines zeitlich beschränkten und preislich fixierten Rückkaufsrechtes wird zugestimmt.
2. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

WEISUNG

1. Ausgangslage

Eigentum und heutige Nutzungsverhältnisse

- Die Stadt Dübendorf ist u.a. Eigentümerin des 630 m² umfassenden Grundstückes Kat. Nr. 15840 an der Strehlgasse. Es befinden sich heute 22 Parkplätze auf diesem Grundstück.
- Die Parkplatznutzung (mit zentraler Parkuhr) erfolgt im Wesentlichen durch Besucher bzw. Kunden der sich an der Strehlgasse befindlichen Dienstleistungs-, Gewerbe- und Bürobetriebe (Denner-Satellit, Rest. Sternen, Pepino, HEV-Dübendorf & Glattal, SWO etc.). Zwei Plätze sind vertraglich vermietet an Herr H.U. Gfeller. Die Ausnutzung liegt während den Tageszeiten bei rund 40 %.
- Das Grundstück ist im Verwaltungsvermögen bilanziert.
- Kat. Nr. 15840 liegt gemäss gültigem Zonenplan in der Zone W3 (Wohnzone dreigeschossig mit Gewerbebeileichterung).
- Ursprünglich befanden sich auf dieser Fläche verschiedene Gebäude, welche 1974 abgebrochen wurden. (Aufgrund der zur Verfügung stehenden Unterlagen kann heute nicht abschliessend beantwortet werden, in welcher Art und Tiefe die im Jahre 1974 vorgenommenen Abbrüche der auf dem Kaufobjekt damals bestehenden Gebäude erfolgten.)

Anstoss zu Verkaufsverhandlungen

Die Eigentümer des direkt anstossenden Grundstückes Kat. Nr. 15839, Strehlgasse 10, Erben Jakob Broger, beabsichtigen eine Neugestaltung bzw. Neuüberbauung ihres Grundstückes mit einem Mehrfamilienhaus. In diesem Zusammenhang erfolgte auch die Überlegung eines allfälligen Miteinbezuges des Städtischen Grundstückes und damit die Realisierung eines grösseren, die Strehlgasse in positivem Sinne prägenden Neubaus.

Vorprüfungen durch den Stadtrat

Anlässlich der Sitzungen vom 11.12.2003 und 26.2.2004 hat der Stadtrat im Rahmen von Diskussionsgeschäften

- einen Verkauf des Grundstückes Kat. Nr. 15840 ohne öffentliche Ausschreibung an die nördlich direkt anstossende Grundeigentümerschaft (Erben Jakob Broger) grundsätzlich bejaht;
- vom Erwerbsverzicht der Grundeigentümerin des südlich direkt anstossenden Grundstückes Kat. Nr. 15841 (Frau Margrit Kropf-Berchtold, Zürich) Kenntnis genommen;
- eine (auch teilweise) Ersatzschaffung für die heute bestehenden Parkplätze verneint;
- einem Kaufpreis von Fr. 850.-- pro Quadratmeter zugestimmt;

2. Erwägungen

Das heute im Verwaltungsvermögen bilanzierte Grundstück dürfte weder mittel- noch langfristig direkt einem öffentlichem Zweck dienen können oder müssen. Mit den im Kaufvertrag festgelegten Abläufen und Terminen sowie dem Rückkaufsrecht zugun-

sten der Stadt Dübendorf wurden alle Massnahmen getroffen, damit das Erwerbsobjekt nicht spekulativen Verwendungszwecken zugeführt, sondern nach der Eigentumsübertragung raschmöglichst zusammen mit dem direkt anstossenden Grundstück Kat. Nr. 15839 (bereits im Eigentum der Erbengemeinschaft Jakob Broger) überbaut wird.

Da das Grundstück heute dem Verwaltungsvermögen zugeordnet ist, stellt der gesamte Verkaufserlös Buchgewinn dar. Das Grundstück ist formell vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen zu überführen.

Obwohl das Verkaufsgrundstück nicht im Altlastenkataster enthalten ist und der Stadt Dübendorf auch keine Verunreinigungen von umweltschutzrechtlicher Relevanz bekannt sind, kann heute nicht ausgeschlossen werden, dass allenfalls Bodenplatten oder Teile von Fundamenten der damals sich auf diesem Grundstück befindlichen Gebäuden nicht oder nur teilweise entfernt und fachgerecht entsorgt wurden. Die Stadt Dübendorf (als Verkäuferin) verpflichtet sich, der Käuferin sämtliche Kosten welche sich aus der nachträglichen Entsorgung von vorhandenen Fundamenten oder Bodenplatten ergeben könnten, zu entschädigen bzw. selber zu tragen. Als Sicherstellung soll ein Teil des Kaufpreises, nämlich Fr. 150'000.--, auf das Depotkonto 1.200020 übertragen werden. Dieser Betrag bzw. der davon nicht beanspruchte Teil, stellt ebenfalls Verkaufserlös dar und ist nach Abschluss der Aushubarbeiten für einen Neubau dem Konto 1942.8011.99 (Verkauf von Grundstückes des Finanzvermögens) gutzuschreiben.

3. Kaufvertrag

Mit der Erbengemeinschaft Jakob Broger, mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch Jakob Broger, geb. 12.03.1960, verheiratet, von Appenzell und Dübendorf, Im Dörnler 27, 8602 Wangen/ZH, wurde am 19. April 2004 folgender Kaufvertrag abgeschlossen und öffentlich beurkundet:

- Verkauf des sich im Eigentum der Stadt Dübendorf befindlichen Grundstückes Kat. Nr. 15840 an der Strehlgasse, Dübendorf, im Halte von 630 m², zu einem Preis von Fr. 850.-- pro Quadratmeter, ausmachend die Summe von total Fr. 535'500.-- mit einer Kaufpreisanzahlung von Fr. 55'500.--;
- Einräumung (Vormerkung) eines zeitlich beschränkten Rückkaufsrechtes zum Preise von Fr. 535'500.--, falls nicht spätestens innerhalb von 540 Tagen nach der Eigentumsübertragung mit den Bauarbeiten begonnen wird. Alle sich aus der Ausübung des Rückkaufsrechtes ergebenden Kosten hätte die heutige Erwerblerin zu tragen.
- Weitere Vertragsbestimmungen:
 1. Der Besitzantritt in Rechten und Pflichten, mit Uebergang von Nutzen und Gefahr, findet mit der Eigentumsübertragung (siehe Ziffer 12 hinten) statt.
 2. Die Gewährspflicht der Verkäuferin für Sach- und Rechtsmängel am Kaufsobjekt im Sinne des Schweizerischen Obligationenrechtes wird, soweit gesetzlich möglich, aufgehoben.

Die Verkäuferin erklärt, dass das Kaufsobjekt nicht im Altlastenkataster enthalten ist. Der Verkäuferin sind auch keine Verunreinigungen im Bereiche des Kaufsobjektes von umweltschutzrechtlicher Relevanz bekannt. Die Verkäufere-

rin kennt die gesetzlichen Grundlagen ihrer Haftung und bestätigt, diese bei einem sich ergebenden Belastungsfalle, d. h. bei zu Tage tretenden solcher Belastungen im, auf oder unter dem Terrain in vollem Umfang zu erfüllen. Die Verkäuferin verpflichtet sich, die Käuferin für sämtliche Kosten einer allfälligen Sanierung von Altlasten bzw. eines belasteten Standortes schadlos zu halten.

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Unterlagen kann nicht abschliessend beantwortet werden in welcher Art und Tiefe die im Jahre 1974 vorgenommenen Abbrüche der auf dem Kaufsobjekt damals bestehenden Gebäude erfolgten. Da heute nicht ausgeschlossen werden kann, dass allenfalls Bodenplatten oder Teile von Fundamenten damals nicht oder nur teilweise entfernt und fachgerecht entsorgt wurden, verpflichtet sich die Verkäuferin, die Käuferin für sämtliche Kosten die sich aus der nachträglichen Entsorgung von vorhandenen Fundamenten oder Bodenplatten etc. ergeben, schadlos zu halten. Zu diesem Zweck wird ein Teil des Kaufpreises auf ein Sperrkonto einbezahlt. Für die Freigabe bzw. die Auslösung der entsprechenden Zahlungen sind die Unterschriften beider Vertragsparteien erforderlich.

3. Die Parteien bezahlen die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes für die Handänderung sowie die Handänderungssteuer der Politischen Gemeinde Dübendorf unter solidarischer Haftbarkeit je zur Hälfte.
4. Die Käuferin hat von den Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht für Grundsteuern Kenntnis genommen. Die allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferin; eine Sicherstellung hat nicht zu erfolgen.
5. Die Verkäuferin wird das bestehende Mietverhältnis mit Hans-Ulrich Gfeller auf den Zeitpunkt der Eigentumsübertragung auflösen.
6. Die Parteien sind auf Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG) aufmerksam gemacht worden, wonach für die Kaufsobjekte bestehende privatrechtliche Schaden- und Haftpflichtversicherungen auf die Käuferin übergehen, wenn diese nicht inner 14 Tagen seit der Handänderung dem Versicherer schriftlich mitteilt, dass sie den Übergang ablehne. Die Verkäuferin erklärt, dass bezüglich dem Kaufsobjekt keine solchen Verträge bestehen.
7. Die Verkäuferin räumt der Käuferin das unentgeltliche Recht ein, bereits nach der Vertragsbeurkundung das Erwerbsobjekt im Rahmen der sich für die Planung ergebenden Notwendigkeit zu betreten und die erforderlichen Arbeiten wie z.B. Terrainaufnahmen, Sondierbohrungen etc. vorzunehmen bzw. vornehmen zu lassen. Vor der Inangriffnahme von solchen Arbeiten ist die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Dübendorf durch die Käuferin zu informieren. Bei der Ausführung ist auf den Betrieb der öffentlichen Parkierungsanlage gebührend Rücksicht zu nehmen.
8. Die Käuferin verpflichtet sich, dem Hochbauamt der Stadt Dübendorf innert 90 Tagen nach Genehmigung dieses Vertrages durch die zuständigen Instanzen der Stadt Dübendorf ein die bestehenden Bau- und Zonenvorschriften erfüllendes Baugesuch für eine Gesamtüberbauung der Grundstücke Kat. Nr. 15839 und Nr. 15840 (heutiges Erwerbsobjekt) einzureichen.
9. Die Käuferin verpflichtet sich, die auf der Verkaufsfläche zu erstellenden Wohneinheiten (minimal drei Wohneinheiten) nach MINERGIE-Standard zu

erstellen und bezüglich den übrigen Wohnbauten einen MINERGIE-Standard anzustreben.

10. Die Realisierung einer sicherheits- und lärmoptimierten Einfahrt zur Tiefgarage sowie die Bestrebungen um eine möglichst gute Einpassung der Bauten ins Gelände machen bauliche Massnahmen erforderlich, welche dazu führen, dass Teile der Rampe bzw. der Überdeckung der Tiefgarageneinfahrt bis zu ca. 1,50 m über Terrain zu liegen kommen. Die Stadt Dübendorf, als Eigentümerin des anstossenden Grundstückes Kat. Nr. 5695 (Turnhallenweg), ist bereit, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein entsprechendes Näher- bzw. Grenzbaurecht einzuräumen. Die gesetzlichen Grenz- bzw. Gebäudeabstände zur Nachbarliegenschaft Kataster Nr. 15098 (Stockwerkeigentümergeinschaft Strehlgasse 6-8, Lindenstrasse 3 und Bahnhofstrasse 36) sind jedoch uneingeschränkt einzuhalten.
11. Der Abschluss d.h. der grundbuchrechtliche Vollzug des vorstehenden Kaufvertrages erfolgt unter den Vorbehalten, dass
 - der Stadt- und der Gemeinderat Dübendorf – mit der Möglichkeit eines allfälligen fakultativen Referendums gemäss Art. 6 Ziffer 2 der Gemeindeordnung - dem vorstehenden Kaufvertrag zustimmen;
 - die rechtskräftige Bewilligung für die Realisierung des geplanten Bauvorhabens vorliegt.

Für den Fall, dass dem vorstehenden Vertrag die behördliche Zustimmung verweigert wird oder innert 720 Tagen nach Einreichung eines die bestehenden Bau- und Zonenvorschriften erfüllenden Baugesuches keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, fällt der vorstehende Vertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin. Der Käuferin steht jedoch das Recht zu, auch im Falle einer zum Zeitpunkt des Fristablaufes noch nicht abschliessend vorliegenden rechtskräftigen Baubewilligung auf eigenes Risiko und Gefahr den Vollzug dieses Kaufvertrages mit eingeschriebenem Brief zu verlangen.
12. Die Eigentumsübertragung hat innerhalb von 60 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 OR Art. 107 Abs. 1 anzusetzen.
13. Wird der Kaufvertrag trotz Wegfall der Vertragsvollzugsvorbehalte seitens der Käuferin auch nach Ansetzung einer Nachfrist nicht erfüllt, so hat diese der Verkäuferin eine Konventionalstrafe im Umfange der 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.
14. Wird der Kaufvertrag seitens der Verkäuferin nach erfolgter Nachfristansetzung nicht erfüllt, richtet sich das weitere Vorgehen nach Art. 107 Abs. 2 OR. Art. 214 OR über den Käuferverzug findet keine Anwendung.

15. Die Käuferin verpflichtet sich, innert 270 Tagen nach der Eigentumsübertragung mit den Bauarbeiten zu beginnen. Die Verkäuferin ist berechtigt, das Kaufsobjekt zurückzukaufen, wenn mit den Bauarbeiten nicht spätestens innerhalb von 540 Tagen nach der Eigentumsübertragung begonnen wird. Der bei einem Rückkauf zu bezahlende Kaufpreis beträgt pauschal Fr. 535'500.--.

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 einzutragen und zwar mit einer Vormerkungsdauer von 570 Tagen 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 Besitzeserwerb in Rechten und Pflichten, mit Uebergang von Nutzen und Gefahr erfolgt mit der Eigentumsübertragung.
 - b) Die Handänderungskosten und Handänderungssteuern gehen zu Lasten der Verkäuferin.
 - c) Die Gewährspflicht der Verkäuferin für Sach- und Rechtsmängel am Kaufsobjekt im Sinne des Schweizerischen Obligationenrechtes wird, soweit gesetzlich möglich, aufgehoben.
 - d) Auf eine Abrechnung über die mit dem Kaufsobjekt verbundenen laufenden Abgaben etc. wird verzichtet.
 - e) Die Parteien sind auf Art. 54 VVG hingewiesen worden.
 - f) Die Verkäuferin hat ausser dem vereinbarten Kaufpreis keinen Anspruch auf eine weitere Entschädigung.
 - g) Die Eigentumsübertragung hat innerhalb von 30 Tagen nach Ausübung des Rückkaufsrechtes 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 OR Art. 107 Abs. 1 zur sofortigen Erfüllung anzusetzen. Das weitere Vorgehen richtet sich nach OR Art. 107 Abs. 2. OR Art. 214 über den Käuferverzug findet keine Anwendung.
16. Die Parteien verpflichten sich, alle obligatorischen Bestimmungen dieses Vertrages, soweit sie nicht erfüllt sind, allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden mit der gleichen Weiterüberbindungsverpflichtung und Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfall.
17. Der Bevollmächtigte erklärt, dass die Käuferin Ziffer 3 dem Güterstand der Gütertrennung untersteht.
18. Der Bevollmächtigte erklärt, dass die Käufer Ziffer 4 und 5 dem Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung unterstehen.

4. Antrag des Stadtrates

Dem Gemeinderat wird beantragt, den Verkauf des sich im Eigentum der Stadt Dübendorf befindlichen Grundstückes Kat. Nr. 15840 an der Strehlgasse, Dübendorf, im Halte von 630 m², an die Erbgemeinschaft Jakob Broger, zum Preis von Fr. 850.-- pro Quadratmeter, ausmachend die Summe von Fr. 535'500.-- sowie die gleichzeitige Einräumung (Vormerkung) eines zeitlich beschränkten und preislich fixierten Rückkaufsrechtes, zu genehmigen.

Dübendorf, 22. April 2004

STADTRAT DÜBENDORF
Der Stadtpräsident:
Heinz Jauch

Der Stadtschreiber-Stv.:
Patrick Schärer

G:\Dokum\Abteilu\Liegenschaft\2004\Weisung Liegenschaftenverkauf Strehlgasse