



A N T R A G

des Stadtrates vom 3. November 2011

Weisung-Nr. 59



Geschäfts-Nr. GR 105/2011

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Genehmigung Kaufvertrag vom 28. September 2011, betreffend Verkauf des Grundstückes Kat. Nr. 13025, 1'005 m², Hinteres Bettli, Dübendorf, zum Preis von Fr. 1'055'250.00 sowie Begründung einer neuen Dienstbarkeit „Fuss- und Velofahrwegrecht für die Öffentlichkeit“

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 3. November 2011, gestützt Art. 30 Ziff. 5 der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005

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

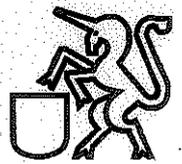
1. Der am 28. September 2011 öffentlich beurkundete Kaufvertrag betreffend Verkauf des Grundstückes Kat.-Nr. 13025 mit 1'005 m², Hinteres Bettli, Dübendorf, zum Preis von Fr. 1'055'250.00 an Alexius Eugster, am Mülirain 5, 8117 Fällanden, sowie die Begründung einer neuen Dienstbarkeit „Fuss- und Velofahrwegrecht für die Öffentlichkeit“, wird genehmigt.
 2. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug
-



WEISUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage (Ist-Situation)	3
1.1	Eckwerte zum Grundstück	3
1.2	Weitere Bemerkungen zum Grundstück	3
1.3	Bemerkungen zum Quartier	3
1.4	Bisheriges Vorgehen und Beschlüsse	4
2	Soll-Ziele	4
3	Hinweise auf Legislaturziele und Liegenschaftenstrategie	4
4	Kaufvertrag	4
4.1	Kaufobjekt und Käufer	4
4.2	Kaufpreis	5
4.3	Begründung neue Dienstbarkeit	5
4.4	Weitere Vertragsbestimmungen	6
5	Buchgewinn	8
6	Dringlichkeit / Abhängigkeit / Rückkaufsrecht	8
7	Begründung der beantragten Lösung	9
8	Hinweis auf den Finanzplan	9
9	Zuständigkeiten	9
10	Antrag	9
11	Aktenverzeichnis	11



1 Ausgangslage (Ist-Situation)

1.1 Eckwerte zum Grundstück

Kat. Nr. 13025, Plan 24

1'005 m², Wiesen, Strasse, Weg, Hinteres Bettli

Dienstbarkeiten:

- a) Last: Kanalisationsdurchleitungsrecht; SP 671
- b) Recht: Kanalisationsdurchleitungsrecht; SP 671
- c) Recht: Abwasserableitungsrecht; SP 1253
- d) Last: Durchleitungsrecht (Kabelleitungen) zugunsten der Glatwerk AG, SP 4550

Anmerkungen, Vormerkungen und Grundpfandrechte

Keine

Zone

W3 (Wohnzone dreigeschossig mit Gewerbeerleichterung, mässig störendes Gewerbe zulässig; Ausnützung 65 %)

Bilanzierung

Im Finanzvermögen bilanziert

Bewirtschaftung

Die bestehende Fuss- und Velowegverbindung wird durch die Stadt betrieben und unterhalten. Die Restfläche, bestehend aus Wiesland, wird im Auftragsverhältnis durch eine Drittunternehmung bewirtschaftet, da eine landwirtschaftliche Verpachtung trotz verschiedenen Anfragen nicht zu Stande kam.

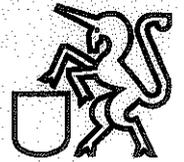
1.2 Weitere Bemerkungen zum Grundstück

Der 1957 erfolgte Erwerb stand im Zusammenhang mit den vorgesehenen Ausbauten der Immenhauserstrasse (mit Unterführung Überlandstrasse). Mit der Realisierung der Unterführung Oskar Biderstrasse dürfte dieses Vorhaben nicht mehr relevant sein.

Isoliert betrachtet kann das Grundstück Kat.-Nr. 13025 der Stadt Dübendorf selbstständig nicht gerade optimal überbaut werden. Eine Gesamtlösung zusammen mit dem Grundstück Kat. Nr. 13026 wird deshalb als sinnvoll und quartieraufwertend erachtet.

1.3 Bemerkungen zum Quartier

Grundsätzlich weist das gesamte Quartier Flugfeld, „Hinteres Bettli“, (zwischen Überlandstrasse und dem Flugplatz) in verschiedener Hinsicht Mängel auf. Diese wurden nicht zuletzt auch im Rahmen der Testplanung Flugplatz durch die Baudirektion des Kantons Zürich sowie in der Analysenphase des Stadtentwicklungskonzeptes festgestellt. Als Folge der andauernden Unsicherheiten betreffend einer weiteren aviatischen Nutzung des Flugplatzes hielten sich die Grundeigentümer seit vielen Jahren vor grösseren Investitionen zurück. Dies widerspiegelt sich heute sowohl im baulichen als auch im sozialen Zustand des Quartiers. Unter den Quartieren von Dübendorf besteht hier wohl der dringendste Aufwertungs- bzw. Sanierungsbedarf. Vor diesem Hintergrund kann jeder Grundbesitz der Stadt in diesem Quartier von erhöhtem Wert sein, um als mögliche „Manövriermasse“ bei allenfalls unumgänglichen – heute noch nicht näher definierbaren – Planungsvorhaben zu dienen. Andererseits soll aber auch bei sich zeigender Möglichkeit für die Realisierung einer sinnvollen und das Quartier positiv aufwertenden Überbauung eine Veräusserung näher geprüft und in Erwägung gezogen werden. Unter Abwägung der verschiedenen Interessen dürfte hier die Sicherstellung einer neuen, quartieraufwertenden Wohnüberbauung im Vordergrund stehen und somit einen Verkauf des städtischen Grundstückes Kat.-Nr. 13025 bejahen.



1.4 Bisheriges Vorgehen und Beschlüsse

Mit Beschluss Nr. 11-193 vom 9. Juni 2011 hat der Stadtrat einem Direktverkauf des städtischen Grundstückes Kat.-Nr. 13025 im Zusammenhang mit einer quartieraufwertenden Wohnüberbauung und unter Einbezug des Grundstückes Kat.-Nr. 13026 (bereits Eigentum von Alexius Eugster) zugestimmt sowie die wesentlichen Rahmenbedingungen festgelegt. Neben den eigentlichen Kaufvertragsverhandlungen wurde durch Alexius Eugster auch die Überbaubarkeiten der beiden Grundstücke (Kat.-Nrn. 13025 und 13026) in planerischer, baurechtlicher und finanzieller Hinsicht geprüft. Aufgrund der Abklärungsergebnisse erfolgten konkrete Vertragsverhandlungen, die am 28. September 2011 mit einem durch das Notariat Dübendorf öffentlich beurkundeten Kaufvertrag abgeschlossen werden konnten.

2 Soll-Ziele

Mit dem Direktverkauf des Grundstückes Kat. Nr. 13025 soll sichergestellt werden, dass unter Einbezug des Grundstückes Kat.-Nr. 13026 eine quartieraufwertende Überbauung realisiert und ein Fuss- und Velofahrtwegrecht für die Öffentlichkeit zwischen Immenhauserstrasse und Überlandstrasse weiterhin gewährleistet bleibt. Alle Wohnungen der Überbauung haben zudem minimal die aktuellen Richtlinien für MINERGIE und Alternativ-Energie zu erfüllen.

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.

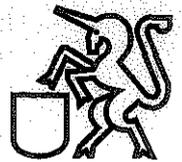
Mit dem Verkauf des isoliert betrachtet selbstständig nicht oder nur schwer überbaubaren Grundstückes Kat.-Nr. 13025 kann ein sinnvoller und quartier aufwertender Neubau gewährleistet und damit auch gleichzeitig den eigenen Legislaturzielen wie insbesondere auch der Liegenschaftenstrategie nachgelebt werden.

4 Kaufvertrag

Mit dem am 28. September 2011 öffentlich beurkundeten Kaufvertrag sind die mit dem Käufer vereinbarten Bedingungen im Detail umschrieben. Die gegenseitig unterzeichnete und beglaubigte Fassung des Vertrages liegt dieser Weisung bei. Die wesentlichsten Vertragspunkte sind nachfolgend wiedergegeben. (Bei allfälligen Formulierungs- bzw. Auslegungsdifferenzen zwischen dem Kaufvertrag und dieser Weisung, gehen die Formulierungen des Kaufvertrages dieser Weisung vor.)

4.1 Kaufobjekt und Käufer

Verkauf des sich im Eigentum der Stadt Dübendorf befindlichen Grundstückes Kat. Nr. 13025, mit 1'005 m², Hinteres Bettli, Dübendorf, zum Preis von Fr. 1'055'250.00 an Alexius Eugster, am Müllrain 5, 8117 Fällanden, (Alleineigentümer) sowie die Begründung einer neuen Dienstbarkeit „Fuss- und Velofahrtwegrecht für die Öffentlichkeit“.



4.2 Kaufpreis

Fr.	1'055'250.00	(eine Million und fünfundfünfzigtausendzweihundertfünfzig Franken) ausmachend Fr. 1'050.00 pro Quadratmeter und wird wie folgt getilgt:
Fr.	105'525.00	sind anlässlich der Beurkundung bar oder durch Anweisung auf das Konto Nr.1140-0182.002 der Verkäuferin bei der Zürcher Kantonalbank Dübendorf zu bezahlen.
Fr.	422'100.00	Diese Anzahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen. sind innert 30 Tagen nach rechtskräftiger Genehmigung des Kaufvertrages durch die zuständigen Instanzen der Stadt Dübendorf bar oder durch Anweisung auf das Konto Nr.1140-0182.002 der Verkäuferin bei der Zürcher Kantonalbank Dübendorf zu bezahlen.
Fr.	527'625.00	Auch diese Folgezahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen. Der Rest von ist anlässlich der Eigentumsübertragung auf das vorgenannte Konto der Verkäuferin zu überweisen. Die Käufer haben sich bei der Eigentumsübertragung über die erfolgte Zahlung auszuweisen oder der Verkäuferin ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer schweizerischen Grossbank / Kantonalbank zu übergeben, wonach der Kaufpreisrest Wert Eigentumsübertragung auf das vorerwähnte Konto überwiesen wurde.

Fr. 1'055'250.00
=====

4.3 Begründung neue Dienstbarkeit

Personaldienstbarkeit

Fuss- und Velofahrwegrecht für die Öffentlichkeit

Der jeweilige Eigentümer von

Kat.-Nr. 13025

GB 3879

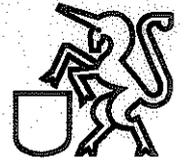
räumt der

Stadt Dübendorf zu Handen der Öffentlichkeit ein zeitlich unbeschränktes, jederzeitiges Fuss- und Velofahrwegrecht über die im Situationsplan blau bemalte Wegfläche ein. Velos gleichgestellt sind Rollerblades, Kickboards und dergleichen.

Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt (inkl. Befreiung von Schnee und Eis), den Betrieb sowie die Erneuerung ist alleinige Sache der jeweiligen Eigentümer dieser Wegfläche.

Obligatorische Bestimmungen hiezu:

1. Die Wegverbindung ist durch den belasteten Grundeigentümer (heutiger Käufer) in alleinigen Kosten und nach den Vorgaben und Auflagen der Stadt Dübendorf, Abteilung Tiefbau, zu planen und im Rahmen der Realisierung einer Überbauung – unter gleichzeitiger Aufhebung der heute bereits bestehenden Wegverbindung – gleichzeitig zu erstellen. Sie hat eine Breite (lichte Weite) von 3.0 m aufzuweisen.
2. Diese Wegverbindung kann durch die Belastete auch als Notzufahrt (Feuerwehr, Polizei, Sanität) sowie für Umzugstransporte und als Zufahrt zu den geplanten Besucherparkplätzen mitbenützt werden.
3. Diese Wegverbindung kann durch den belasteten Grundeigentümer vermessen und als eigenständige Wegparzelle unentgeltlich an die Berechtigte zu Eigentum und Unterhalt abgetreten



werden. Bei einer solchen Terrainabtretung verbleibt die Ausnutzung auf der Restparzelle der heutigen Belasteten.

4. Die sich aus Vermessung, Vermarkung und Übertragung der Wegparzelle ergebenden Kosten trägt die heutige Belastete alleine.
5. Bei der Übertragung der Wegfläche an die Stadt Dübendorf, ist die heute zu begründende Personaldienstbarkeit zu löschen.

Die Parteien können im gegenseitigen Einvernehmen vor der Eigentumsübertragung die vorgenannte Dienstbarkeit aufgrund des bewilligten Bauvorhabens den sich allenfalls ändernden Rahmenbedingungen anpassen bzw. präzisieren.

Die Dienstbarkeit ist mit der Eigentumsübertragung ebenfalls zur Eintragung im Grundbuch anzumelden. Der beigeheftete Dienstbarkeitsplan bildet einen Bestandteil dieses Vertrages.

4.4 Weitere Vertragsbestimmungen

1. Der Besitzeserwerb in Rechten und Pflichten, mit Übergang von Nutzen und Gefahr auf den Käufer erfolgt mit der Eigentumsübertragung (Antrittstag).

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 Art. 107 Abs. 1 OR anzusetzen.

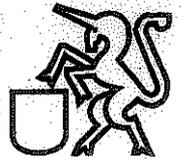
Wird der Kaufvertrag seitens des Käufers nicht erfüllt, so hat dieser der Verkäuferin eine Konventionalstrafe im Umfange der anlässlich der Vertragsbeurkundung vereinbarten und erfolgten Kaufpreisanzahlung zu leisten. Die Strafe tritt alternativ an die Stelle des Erfüllungsanspruches, d.h. die Verkäuferin 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 Kaufsobjekt ist pfandrechtsfrei ins Eigentum des Käufers zu übertragen.
3. Auf eine separate Abrechnung über die mit dem Kaufsobjekt verbundenen Einnahmen und Ausgaben wird verzichtet.
4. Jede Gewährspflicht der Verkäuferin für Sach- und Rechtsmängel am Kaufsobjekt im Sinne des Schweizerischen Obligationenrechtes wird aufgehoben.

Diese Vereinbarung ist ungültig, wenn die Gewährsmängel absichtlich bzw. arglistig verschwiegen wurden.

Die Verkäuferin erklärt, dass das Kaufsobjekt nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) enthalten ist. Der Verkäuferin sind auch keine Verunreinigungen im Bereiche des Kaufsobjektes 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 tretenden solcher Belastungen im, auf oder unter dem Terrain, soweit gesetzlich verpflichtet, zu erfüllen.

5. Die Parteien bezahlen die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes für die Handänderung unter solidarischer Haftbarkeit je zur Hälfte. Die Kosten für die Vermessung und Vermarkung im Hinblick auf eine Vereinigung der Grundstücke Kat.-Nr. 13025 und Kat.-Nr. 13026 dagegen werden ausschliesslich durch den Käufer getragen.
6. Die Parteien erklären, dass aus dieser Handänderung keine Grundstückgewinnsteuer anfallen wird, weil die Stadt Dübendorf selbst Verkäuferin des Kaufsobjektes ist.



7. Die Verkäuferin erklärt, dass bezüglich dem Kaufsobjekt keine Miet-, Pacht- oder andere Nutzungsverhältnisse mit Dritten und auch keine Versicherungsverträge bestehen.
8. Die Verkäuferin räumt dem Käufer das unentgeltliche Recht ein, bereits nach der Vertragsbeurkundung das Kaufsobjekt für die Planung und Ausarbeitung des Bauprojektes (vgl. Ziffer 9 hinten) 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 den Käufer oder deren Beauftragte zu informieren. Bei der Ausführung solcher Arbeiten ist auf die dort vorhandenen Anlagen gebührend Rücksicht zu nehmen.
9. Der Käufer verpflichtet sich, in eigenem Namen und auf eigene Rechnung der Abteilung Hochbau der Stadt Dübendorf innert sechs Monaten nach öffentlicher Beurkundung dieses Vertrages ein die bestehenden Bau- und Zonenvorschriften erfüllendes Baugesuch für eine Gesamtüberbauung der Grundstücke Kat. Nr. 13026 und Nr. 13025 (heutiges Kaufsobjekt) einzureichen.
10. Der Käufer verpflichtet sich überdies bezüglich der Überbauung, dass
 - alle Wohnbauten minimal die aktuellen Richtlinien für MINERGIE und Alternativ-Energie erfüllen;
 - die Erschliessung (Zufahrt, Parkierung, Ver- und Entsorgung etc.) ausschliesslich ab der Immenhauserstrasse erfolgt;
 - zwischen der Immenhauserstrasse und der Überlandstrasse eine durchgehende öffentliche Fuss- und Velofahrverbindung geschaffen und sichergestellt ist (vgl. Abschnitt III vorn).
11. 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);
 - rechtskräftigen Bewilligung für die Realisierung einer quartieraufwertenden Wohnüberbauung über die beiden heutigen Grundstücke Kat.-Nr. 13025 und Kat.-Nr. 13026 samt Verpflichtung zur Sicherstellung eines öffentlichen Fuss- und Velofahrwegrechtes (vgl. Abschnitt III vorn).

Die Parteien halten in diesem Zusammenhang fest, dass die weitere zwischen ihnen vereinbarte Bedingung, wonach die bestehenden Verkehrsbaulinien rechtskräftig aufzuheben und neu festzusetzen und die bestehenden Niveaulinien ersatzlos aufzuheben sind, mit dem rechtskräftigen Stadtratsbeschluss 11-171 vom 26. Mai 2011 bereits erfüllt sind.

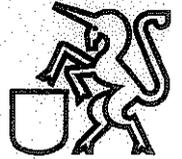
Für den Fall, dass der Stadt- und Gemeinderat oder der Souverän von Dübendorf dem vorstehenden Vertrag nicht zustimmen oder innert 180 Tagen nach Einreichung eines die bestehenden Bau- und Zonenvorschriften erfüllenden Baugesuches keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, fällt der vorstehende Vertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin.

In einem solchen Fall, ist die bis zu diesem Zeitpunkt geleistete Anzahlung durch die Verkäuferin zinsfrei an den Käufer zurück zu erstatten.

12. Der Käufer verpflichtet sich, innert sechs Monaten nach der Eigentumsübertragung mit den Bauarbeiten zu beginnen. Die Verkäuferin ist berechtigt, das Kaufsobjekt zurückzukaufen, wenn mit den Bauarbeiten nicht spätestens innerhalb von 12 Monaten nach der Eigentumsübertragung begonnen wird. Der bei einem Rückkauf zu bezahlende Kaufpreis beträgt pauschal Fr. 1'055'250.00 (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 13 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 Besitzesantritt 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 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 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.
13. 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.

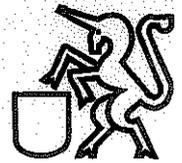
5 Buchgewinn

Der Bilanzwert des Verkaufsobjektes beträgt Fr. 100'500.00 (1. Januar 2006, tiefe Bewertung unter Berücksichtigung der nicht oder nur sehr schwer eigenständigen Überbau- und Verkaufbarkeit). Aus dem Verkauf resultiert ein Brutto-Buchgewinn von Fr. 954'750.00 bzw. unter Berücksichtigung der Vertragskosten (ca. Fr. 5'000.00) sowie der Grundstückgewinnsteuer (Fr. 86'000.00) ein Netto-Buchgewinn von rund Fr. 863'750.00 zugunsten der Stadtkasse.

6 Dringlichkeit / Abhängigkeit / Rückkaufsrecht

Der Verkauf des städtischen Grundstückes steht in direktem Zusammenhang dem Erhalt einer rechtskräftigen Bewilligung für die Realisierung einer quartieraufwertenden Wohnüberbauung über die beiden heutigen Grundstücke Kat.-Nr. 13025 und Kat.-Nr. 13026 samt Verpflichtung zur Sicherstellung eines öffentlichen Fuss- und Velofahrtwegrechtes. Sollte nach Einreichung eines die bestehenden Bau- und Zonenvorschriften erfüllenden Baugesuches keine rechtskräftige Baubewilligung erteilt, oder keine rechtskräftige Genehmigung des Kaufvertrages durch die zuständigen Instanzen der Stadt Dübendorf (Stadt- und Gemeinderat mit fakultativem Referendum bzw. Volksabstimmung) gesprochen werden, so fällt der Vertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin.

Für den Fall, dass nicht innert zwölf Monaten nach der Eigentumsübertragung mit den Bauarbeiten begonnen wird, steht der Stadt Dübendorf ein im Grundbuch vorgemerkt Rückkaufsrecht zu. Der bei einem Rückkauf zu bezahlende Kaufpreis beträgt pauschal Fr. 1'055'250.00 (heutiger Kaufpreis).



7 Begründung der beantragten Lösung

Das städtische Grundstück Kat.-Nr. 13025 ist isoliert betrachtet nicht oder nur sehr schwer überbaubar. Mit dem beantragten Verkauf an den heutigen Eigentümer des Grundstückes Kat.-Nr. 13026, kann ein sinnvoller, das Quartier aufwertender Neubau realisiert werden. Gleichzeitig können auch eigene Legislaturziele umgesetzt werden.

Die bisherige Fuss- und Velofahrtwegverbindung für die Öffentlichkeit zwischen der Immenhauser- und der Überlandstrasse bleibt weiterhin gewährleistet und grundbuchrechtlich gesichert.

8 Hinweis auf den Finanzplan

Weder der Verkauf noch der zu erwartende Buchgewinn sind im Finanzplan enthalten (nicht vorhersehbar, nicht planbar). Aus diesem Verkauf entstehen neben den Vertragskosten sowie der Grundstückgewinnsteuer keine weiteren Kosten. Mit dem Verkauf reduziert sich der der Bilanzwert der nicht überbauten Grundstücke im Finanzvermögen um Fr. 100'500.00. Der sich ergebende Buchgewinn wird der Laufenden Rechnung 2012 gut geschrieben.

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 28. September 2011 öffentlich beurkundeten Kaufvertrag betreffend Verkauf des Grundstückes Kat. Nr. 13025 mit 1'005 m², Hinteres Bettli, Dübendorf, zum Preis von Fr. 1'055'250.00 an Alexius Eugster, am Mülirain 5, 8117 Fällanden, sowie die Begründung einer neuen Dienstbarkeit „Fuss- und Velofahrtwegrecht für die Öffentlichkeit“ zu genehmigen.

Dübendorf, 3. November 2011

Stadtrat Dübendorf

Lothar Ziörjen
Stadtpräsident

David Ammann
Stadtschreiber



GR Geschäft 105/2011

Antrag Weisung Nr. 59

Genehmigung Kaufvertrag vom 28. September 2011, betreffend Verkauf des Grundstückes Kat.-Nr. 13025, 1'005 m², Hinteres Bettli, Dübendorf, zum Preis von Fr. 1'055'250.00 sowie Begründung einer neuen Dienstbarkeit „Fuss- und Velofahrtwegrecht für die Öffentlichkeit“.

Wir beantragen dem Gemeinderat

Zustimmung zum Antrag des Stadtrates Ablehnung zum Antrag des Stadtrates

8600 Dübendorf,

Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission

Hans-Felix Trachsler
Präsident

Marcel Amhof
Sekretär

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf,

Gemeinderat Dübendorf

Rolf Biggel
Präsident

Marcel Amhof
Sekretär

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des
Bezirksrates Uster
vom



11 Aktenverzeichnis

Antrag Nr. 59

Genehmigung Kaufvertrag vom 28. September 2011, betreffend Verkauf des Grundstückes Kat.-Nr. 13025, 1'005 m², Hinteres Bettli, Dübendorf, zum Preis von Fr. 1'055'250.00 sowie Begründung einer neuen Dienstbarkeit „Fuss- und Velofahrtwegrecht für die Öffentlichkeit“

1. Weisung Nr. 59 vom 3. November 2011
2. Stadtratbeschluss Nr. 11-361 vom 3. November 2011
3. Kaufvertrag, öffentlich beurkundet am 28. September 2011
4. Stadtratbeschluss Nr. 11-193 vom 9. Juni 2011
5. Kaufanfrage vom 18. Mai 2011
6. Bewertungsblatt „Bilanzwert Finanzvermögen per 1. Januar 2006“ für Kat. Nr. 13025
7. Liegenschaftendatenblatt mit Planbeilage Luftaufnahme
8. Berechnung mutmassliche Grundstückgewinnsteuer

