



A N T R A G

des Stadtrates vom 22. März 2012

Weisung-Nr. 81



Geschäfts-Nr. GR 143/2012

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Genehmigung Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag vom 14. März 2012, betreffend Verkauf des Grundstückes Kat.-Nr. 16529, 1'027 m², Schulhausstrasse / Turnhallenweg, Dübendorf, zum Preis von 1,6 Mio. Franken sowie Begründung von zwei neuen Dienstbarkeiten „Überbaurecht für unterirdische Bauten“ und „Benutzungsrecht an Verkehrsflächen, Recht zum Mauerdurchbruch sowie Anbaurecht für Tiefgarage -mit Unterhaltsregelung-“

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 22. März 2012, 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 14. März 2012 öffentlich beurkundete Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag betreffend Verkauf des Grundstückes Kat.-Nr. 16529 mit 1'027 m², Schulhausstrasse / Turnhallenweg, Dübendorf, zum Preis von pauschal 1,6 Mio. Franken an das Konsortium Lindenhof II (Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft), sowie die Begründung von zwei neuen Dienstbarkeiten „Überbaurecht für unterirdische Bauten“ und „Benutzungsrecht an Verkehrsflächen, Recht zum Mauerdurchbruch sowie Anbaurecht für Tiefgarage -mit Unterhaltsregelung-“, 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	4
1.4	Bisheriges Vorgehen und Beschlüsse	4
2	Soll-Ziele	4
3	Hinweise auf Legislaturziele und Liegenschaftenstrategie	5
4	Kaufvertrag	5
4.1	Kaufobjekt und Käufer	5
4.2	Kaufpreis	5
4.3	Begründung neue Dienstbarkeit	6
4.4	Weitere Vertragsbestimmungen	8
5	Buchgewinn	12
6	Dringlichkeit / Abhängigkeit / Rückkaufsrecht	12
7	Begründung der beantragten Lösung	12
8	Hinweis auf den Finanzplan	12
9	Zuständigkeiten	13
10	Antrag	13
11	Aktenverzeichnis	15



1 Ausgangslage (Ist-Situation)

1.1 Eckwerte zum Grundstück

Kat.-Nr. 13025, Plan 24

1'027 m² (zehn Aren 27 m²) mit folgender Aufteilung / Bodenbedeckungsarten:

Gebäude

- Unterirdisches Gebäude, Nr. 19100364 (Teil)
- Unterirdisches Gebäude, Nr. 19100684 (Teil)

Bodenbedeckungsarten

- Befestigte Fläche 914 m²
- Gartenanlage 113 m²

Anmerkungen

keine

Vormerkungen

keine

Dienstbarkeiten

- a) Recht und Last: Fuss- und Fahrwegrecht; SP 22
- b) Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
Last: Fuss- und Fahrwegrecht; SP 608
- c) Last: Recht zur Erstellung einer Kabelrohranlage mit Einstiegschächten zugunsten der Swisscom (Schweiz) AG, Ittigen BE; SP 1076
- d) Last: Überbaurecht für ein Untergeschoss (Gebäude Nr. 19100364); SP 2972
- e) Recht: Benützungsrecht an Garagerampe sowie Fuss- und Fahrwegrecht; SP 2973
- f) Recht: Ausschiessliches Benützungsrecht an zwei unterirdischen Autoabstellplätzen; SP 2975
Bemerkung zu dieser Dienstbarkeit:
Diese Grunddienstbarkeit wird vor der Eigentumsübertragung in eine Personaldienstbarkeit geändert, so dass die Stadt Dübendorf weiterhin das Recht an zwei unterirdischen Autoabstellplätzen hat, vergleiche Ziffer IV. 4 hinten.
- g) Recht: Ausschiessliches Benützungsrecht an zwei unterirdischen Autoabstellplätzen; SP 2975
- h) Last: Überbaurecht für unterirdische Bauten (Gebäude Nr. 19100684); SP 4392
- i) Last: Näherbaurecht für Sanitär- / WC-Anbau; SP 4393
- j) Last: Durchleitungs- und Erstellungsrecht für Verteilkabine für das EW / RF-Netz; SP 4430

Grundpfandrechte

Keine

1.2 Weitere Bemerkungen zum Grundstück

Eine Teilfläche von rund 450 m² ist mit einem Baurecht für eine unterirdische Baute (Garage und Lager für die Liegenschaft Hecht) belastet. Oberirdisch wird das Grundstück heute durch die Eigentümer des Restaurant Hecht mit vertraglicher Regelung als Verkehrs-, Park-, Gehweg-, Hartplatz-, Gartenwirtschafts- und Grünfläche genutzt, betrieben und unterhalten. Bei einer baulichen Realisierung des städtischen Grundstückes ist gestützt auf bestehende vertragliche Abmachungen mit teilweisen Kostenrückerstattungen von maximal Fr. 70'000.00 aus den nicht mehr zur Verfügung stehenden Flächen für Verkehrs-, Park-, Gehweg-, Hartplatz-, Gartenwirtschafts- und Grünfläche zu rechnen. Die Käuferschaft kennt diese Verpflichtungen und tritt vollumfänglich in diese ein.



Die Dienstbarkeit lit. f) Recht: Ausschliessliches Benützungsrecht an zwei unterirdischen Autoabstellplätzen; SP 2975; lautet zugunsten der Stadt Dübendorf (nicht zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Kat. Nr. 16529). Vor der Eigentumsübertragung wird die Änderung in eine Personaldienstbarkeit vorgenommen.

1.3 Bemerkungen zum Quartier bzw. zum Gestaltungsplan

Mit der Umsetzung eines privaten Gestaltungsplanes und der späteren Überbauung der Grundstücke Kat.-Nr. 7552, 7553 und 7554 erfolgt ein weiterer Schritt in der Nachverdichtung der Kernzone Bahnhofstrasse. In diesem Zusammenhang war zwingend auch bezüglich des städtischen Grundstückes Kat.-Nr. 16529 zu entscheiden. Dabei ging es insbesondere darum, ob dieses in die Gestaltungsplanung integriert und anschliessend zur Überbauung freigegeben werden bzw. unter welchen Grundsatzvoraussetzungen dies erfolgen soll (z. B. Auflagen wie Eingliederung und Anpassung an bestehendes Ortsbild, planungsrechtliche Rahmenbedingungen, Abgabe Land nur im Baurecht oder Verkauf, Direktverkauf an die heutigen Eigentümer der Grundstücke Kat.-Nr. 7552, 7553 und 7554). Es war unausweichlich, bereits jetzt über die Zukunft des städtischen Grundstückes Kat.-Nr. 16529 zu entscheiden und das weitere Vorgehen festzulegen. Ein späterer Alleingang wäre wenig erfolgsversprechend und insbesondere mit grösserem Aufwand und mit höheren Kosten verbunden.

Der private Gestaltungsplan Lindenhof II wird dem Gemeinderat gleichzeitig mit einer separaten Vorlage zur Genehmigung unterbreitet.

1.4 Bisheriges Vorgehen und Beschlüsse

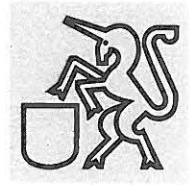
Mit Diskussionsgeschäft Nr. 11-78 vom 10. März 2011 hat der Stadtrat festgelegt, das städtische Grundstück Kat.-Nr. 16529 in den privaten Gestaltungsplan „Lindenhof II“ miteinzubeziehen und dieses ohne spezielle Auflagen an die realisierende Eigentümerschaft direkt zu verkaufen.

Am 9. Juni 2011 hat das Konsortium Lindenhof II, Dübendorf (einfache Gesellschaft) für den Erwerb des Grundstückes Kat.-Nr. 16529 schriftlich einen Pauschalpreis von 1,6 Mio. Franken offeriert. In der Preisgestaltung wurde unter anderem mitberücksichtigt, dass rund 450 m² des städtischen Grundstückes mit einem Überbaurecht für unterirdische Bauten zugunsten der Eigentümer der Liegenschaft Kat.-Nr. 16528 (Hecht) belastet und dadurch die Überbaubarkeit des städtischen Grundstückes (Kat.-Nr. 16529) stark eingeschränkt ist.

Mit Beschluss Nr. 11-344 vom 13. Oktober 2011 beauftragte der Stadtrat die Abteilung Liegenschaften, mit dem Konsortium Lindenhof II einen Kaufvertrag auszuarbeiten, und am 8. März 2012 genehmigte er mit Beschluss Nr. 12-68 die zwischen der Stadt Dübendorf und dem Konsortium Lindenhof II abschliessend bereinigte Vertragsfassung. Mit Antrag und Weisung vom 22. März 2012 nahm der Stadtrat von dem am 14. März 2012 zwischen den Parteien abgeschlossenen und öffentlich beurkundeten Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag Kenntnis.

2 Soll-Ziele

Die Erstellung von Bauten, die nicht direkt der Erfüllung von öffentlichen Aufgaben dienen, stellt keine Kernaufgabe der Stadt dar. Das Grundstück der Stadt Dübendorf soll jedoch unter Einbezug der Grundstücke Kat.-Nr. 7552, 7553 und 7554 gleichzeitig realisiert und damit ein weiterer Schritt in der Nachverdichtung der Kernzone Bahnhofstrasse vollzogen werden. Mit dem Direktverkauf des Grundstückes Kat.-Nr. 16529 und der gleichzeitigen baulichen Realisierung einer Gesamtüberbauung kann dies sichergestellt werden. Dabei sollen aber auch alle Optionen für eine mögliche spätere Erschlies-



sung und Realisierung des Grundstückes Kat.-Nr. 8694, Grundstück Schulhaus Dorf, vertraglich sichergestellt werden. Zudem wird aufgrund der Überweisung des Postulates Bruno Fenner betreffend Realisierung von Alterswohnungen auf dem Areal Bahnhofstrasse 30/Lindenhof II in Dübendorf mit der Bauherrschaft der Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung angestrebt, um damit eine teilweise Erfüllung des Postulates gewährleisten zu können.

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 Verkauf des isoliert betrachtet selbstständig nicht oder nur schwer überbaubaren Grundstückes Kat.-Nr. 16529 kann eine sinnvolle Nachverdichtung der Kernzone Bahnhofstrasse sowie die Realisierung einer neuen quartieraufwertenden Gesamtüberbauung gewährleistet und damit auch gleichzeitig den eigenen Legislaturzielen nachgelebt werden.

4 Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag

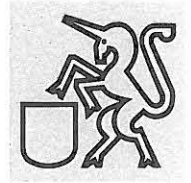
Mit dem am 14. März 2012 öffentlich beurkundeten Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag sind die mit der Käuferschaft (Konsortium Lindenhof II) vereinbarten Bedingungen im Detail umschrieben. Diese gegenseitig unterzeichnete Vertragsfassung liegt dieser Weisung bei. Die wesentlichsten Vertragspunkte sind nachfolgend wiedergegeben. (Bei allfälligen Formulierungs- bzw. Auslegungsdifferenzen zwischen dem Kaufvertrag und dieser Weisung, gehen die Formulierungen des Kauf- und Dienstbarkeitsvertrages dieser Weisung vor.)

4.1 Kaufobjekt und Käufer

Beim Objekt handelt es sich um den Verkauf des sich im Eigentum der Stadt Dübendorf befindlichen Grundstückes Kat.-Nr. 16529, mit 1'027 m², Schulhausstrasse / Turnhallenweg, Dübendorf, zum Preis von pauschal 1,6 Mio. Franken an das Konsortium Lindenhof II (Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft), sowie die Begründung von zwei neuen Dienstbarkeiten „Überbaurecht für unterirdische Bauten“ und „Benutzungsrecht an Verkehrsflächen, Recht zum Mauerdurchbruch sowie Anbaurecht für Tiefgarage, mit Unterhaltsregelung“.

4.2 Kaufpreis

Fr. 1'600'000.00 (eine Million und sechshunderttausend Franken) ausmachend Fr. 1'557.95 pro Quadratmeter und wird wie folgt getilgt:



- Fr. 160'000.00 sind anlässlich der Beurkundung bar oder durch Anweisung auf das Konto Nr. 1140-0182.002 der Verkäuferin bei der Zürcher Kantonalbank Dübendorf zu bezahlen.
Diese Anzahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen.
- Fr. 640'000.00 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.
Auch diese Folgezahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen.
- Der Rest von
- Fr. 800'000.00 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. 1'600'000.00
=====

4.3 Begründung neuer Dienstbarkeiten

Die Parteien begründen folgende Dienstbarkeiten, die gleichzeitig mit der Eigentumsübertragung zur Eintragung ins Grundbuch anzumelden sind. (Die Parteien können im gegenseitigen Einvernehmen vor der Eigentumsübertragung die Dienstbarkeiten aufgrund des bewilligten Bauvorhabens den sich allenfalls ändernden Rahmenbedingungen anpassen bzw. präzisieren):

A.

Überbaurecht für unterirdische Bauten

Der jeweilige Eigentümer von
Kat.-Nr. 5695 (Turnhallenweg)
und

Kat.-Nr. 8694 (Schulhaus Dorf)
räumt dem jeweiligen Eigentümer von
Kat.-Nr. 16529 (Kaufobjekt)

das Überbaurecht für unterirdische Bauten, soweit deren Erstellung von der Baubehörde auch unter Erteilung einer Ausnahmegewilligung rechtskräftig bewilligt wird, innerhalb der im beigehefteten Situationsplan blau schraffiert eingezeichneten Grundstücksfläche ein.

Der berechnete Grundeigentümer trägt die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung der Dienstbarkeitsbauten.



Obligatorische Bestimmungen hiezu:

- a) Die Einräumung der vorstehenden Dienstbarkeit ist im Kaufpreis berücksichtigt, so dass zwischen den Parteien unter diesem Titel keine weiteren Entschädigungen zu leisten sind. Hingegen hat der dienstbarkeitsberechtigte Grundeigentümer dem dienstbarkeitsbelasteten Grundeigentümer während der Dienstbarkeitsdauer als Gegenleistung für die Ausübung bzw. für das Recht zur Ausübung der Dienstbarkeit eine jährliche Entschädigung von Fr. 3'000.00 zu bezahlen. Diese Entschädigung ist im Voraus zur Zahlung fällig, erstmals bei Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch, wobei die Gesamtsumme jeweils zu gleichen Teilen auf die Eigentümer der beiden belasteten Grundstücke aufzuteilen ist.
- b) Die Entschädigung von Fr. 3'000.00 ist ab Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch alle 5 Jahre den Veränderungen des Landesindexes der Konsumentenpreise des BfS gemäss nachstehender Berechnungsmethode anzupassen und im entsprechenden Betrag geschuldet. Massgebend für die erstmalige Anpassung ist die Veränderung des Indexstandes zwischen dem der Eintragung des Überbaurechtes im Grundbuch vorangegangenen Monatsende (=Indexstand „Alt“) und dem nach Ablauf einer fünfjährigen Dienstbarkeitsdauer vorangegangenen Monatsende (=Indexstand „Neu“). Der Index wird zu 100% überwält und berechnet sich wie folgt:

$$\frac{\text{Fr. 3'000.00} \times \text{Indexstand „Neu“}}{\text{Indexstand „Alt“}}$$

Die jeweils alle 5 Jahre anzupassende Entschädigung gilt als Basis für die nächstfolgende Anpassung, wobei nach der erstmaligen Anpassung jeweils die Veränderung des Indexstandes zwischen dem der Anpassung vorangegangenen Monatsende und dem nach Ablauf jeder weiteren Fünfjahresperiode vorangegangenen Monatsende massgebend ist.

- c) Die Käufer sind verpflichtet, die dienstbarkeitsbelasteten Grundstücksfläche nach Erstellung der unterirdischen Bauten wieder in eigenen Kosten gleich herzurichten und zu gestalten, wie diese vor Terrainbeanspruchung der Fall war (Strassengebiet bei Kat.-Nr. 5695 bzw. Pausenplatz und Umgebungsgestaltung bei Kat.-Nr. 8694). Vor Baubeginn sowie nach Wiederinstandstellung der Oberflächen hat die Dienstbarkeitsberechtigte die protokollarischen Zustandsaufnahmen bzw. Bauabnahmen mit der Stadt Dübendorf (Dienstbarkeitsbelastete) sicherzustellen und vorzunehmen.
- d) Die Käufer sind verpflichtet, während der gesamten Bauzeit und in Absprache mit der Stadt Dübendorf eine im Nutzungsumfang gleichbleibende uneingeschränkte Durchgängigkeit des Turnhallenweges zwischen der Schulhausstrasse und der Strehlgasse sowie eine jederzeitige ungehinderte Zugänglichkeit zum Schulhaus Dorf permanent sicherzustellen. Dabei haben die Käufer die geltenden Vorschriften und Pflichten für diese temporären Verlegungen strikte einzuhalten und haften bei Anzeige- oder Schadenfällen.
- e) Der jeweilige Eigentümer des Kaufobjektes ist gestützt auf die Dienstbarkeit SP 2973 berechtigt, die Garagenrampe und bestimmte Bereiche der Verkehrsfläche in der Tiefgarage der Nachbarliegenschaft Kat.-Nr. 14294 (ZKB) für die Erschliessung eigener unterirdischer Parkplätze mitzubutzen. Die Käufer erklären, den am 17. April 1985 abgeschlossenen Tausch- und Dienstbarkeitsvertrag (Bel. 1985 Nr. 185) im vollständigen Wortlaut zu kennen. Sie treten in die obligatorisch vereinbarten Rechte und Pflichten, soweit sich diese auf die Dienstbarkeit SP 2973 beziehen, dieses Vertrages ein, verbunden mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung an einen allfälligen Rechtsnachfolger.
- f) Die Käufer verpflichten sich, im Hinblick auf eine allfällige spätere Erstellung von oberirdischen Bauten auf den überbaurechtsbelasteten Grundstücksflächen folgende unterirdischen bautechnischen Massnahmen auf eigene Kosten im Einvernehmen mit der Baubehörde zu planen und im Zuge der Bauarbeiten auszuführen:
Erstellung der statisch und bautechnisch für den Bestand von oberirdischen Bauten erforderli-



chen Stützpfiler und Stützelementen, welche ohne Zustimmung der Verkäuferin nicht mehr beseitigt oder verändert werden dürfen.

B.

Benutzungsrecht an Verkehrsflächen, Recht zum Mauerdurchbruch sowie Anbaurecht für Tiefgarage -mit Unterhaltsregelung-

zugunsten

A	Kataster-Nr. 8694	GB
---	-------------------	----

zulasten

B	Kataster-Nr. 16529	GB
C	Kataster-Nr. 5695	GB

Die jeweiligen Eigentümer der belasteten Grundstücke B und C räumen dem jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstücks A das Benutzungsrecht auf der im Dienstbarkeitsplan gelb und rot eingezeichneten Verkehrsfläche durch die Tiefgarage als Zugang sowie als Ein- und Ausfahrt der zukünftigen Tiefgarage auf dem berechtigten Grundstück A ein.

Ausserdem ist der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstücks A zulasten der jeweiligen Eigentümer der belasteten Grundstücke B und C berechtigt,

- die Garagenmauer in dem im Dienstbarkeitsplan rot eingezeichneten Bereich beim Geräteraum zu durchbrechen und durch die Öffnung die künftige Tiefgarage auf dem berechtigten Grundstück A zu erschliessen;
- die künftige Tiefgarage auf dem berechtigten Grundstück A mit einer Abschlusswand an die bestehende Tiefgarage anzubauen.

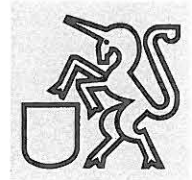
Die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung, der dienstbarkeitsbelasteten Anlagen tragen die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke A und B (ab Inanspruchnahme der Rechte) im Verhältnis der erstellten Autoeinstellplätze in den beiden Tiefgaragen. Bis dahin trägt diese Kosten sowie diejenigen für den Betrieb und die Verwaltung ausschliesslich der Eigentümer des belasteten Grundstücks B.

Obligatorische Bestimmungen zu dieser Dienstbarkeit:

1. Der berechtigte Grundeigentümer hat bei Inanspruchnahme der Rechte sämtliche dannzumal anfallende Kosten im Zusammenhang mit der Umsetzung der Rechte (Durchbruch etc.) zu übernehmen.
2. Die Bauarbeiten sind unter gebührender Rücksichtnahme auf die Miteigentümer der Tiefgarage durchzuführen.
3. Für die Nutzung der Verkehrsflächen durch die Tiefgarage ist keine Einkaufsentschädigung (Beitrag an die damaligen Erstellungskosten etc.) zu entrichten

4.4 Weitere Vertragsbestimmungen

1. Der Besitzesantritt in Rechten und Pflichten, mit Übergang von Nutzen und Gefahr auf die 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 der Käufer nicht erfüllt, so haben 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 Verkäuferin ist berechtigt, vor der Eigentumsübertragung die Grunddienstbarkeit SP 2975 in eine Personaldienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Dübendorf zu ändern. Diese Dienstbarkeit lautet heute wie folgt:

„Der jeweilige Eigentümer von Kat.-Nr. 14294 (heute im Eigentum der Zürcher Kantonalbank) gewährt dem jeweiligen Eigentümer von Kat.-Nr. 16529 (heute im Eigentum der Stadt Dübendorf) das ausschliessliche Benützungsrecht an zwei Autoabstellplätzen in der Unterniveaugarage.“

Die Stadt Dübendorf verpflichtet sich, die hierfür notwendigen Schritte, zu gegebener Zeit, einzuleiten.

5. Die Käuferschaft hat sich über den Zustand des Kaufobjektes informiert. Sie ist sich auch über den rechtlichen und den tatsächlichen Rahmen für die heutige Nutzung sowie für eine Neuüberbauung im Klaren. Jede Gewährspflicht der Verkäuferin für Sach- und Rechtsmängel am Kaufobjekt im Sinne des Schweizerischen Obligationenrechtes wird aufgehoben.

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

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.

6. 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 allfällige Vereinigung der Grundstücke Kat.-Nr. 16529 (Kaufobjekt) sowie Kat.-Nrn. 7552, 7553 und 7554 sowie der Vermessung der unterirdischen Bauten auf den Grundstücken Kat.-Nr. 5695 und Kat.-Nr. 8694 dagegen werden ausschliesslich durch die Käufer getragen.
7. Die Parteien erklären, dass aus dieser Handänderung keine Grundstückgewinnsteuer anfallen wird, weil die Stadt Dübendorf selbst Verkäuferin des Kaufobjektes ist.
8. Die Käuferschaft hat Kenntnis vom Wortlaut aller Dienstbarkeiten sowie den dazugehörigen Planbeilagen und insbesondere auch den obligatorischen Bedingungen dazu. Sie bestätigt, deren Inhalt und die sich daraus ergebenden Verpflichtungen (wie z. B. anteilmässige Rückerstattungspflichten von baulichen Investitionskosten durch die Eigentümerschaft von Kat.-Nr. 16528



für Besucherparkplätze sowie Umgebungsgestaltung) zu kennen und in diese Verpflichtungen vollumfänglich einzutreten.

9. Die Verkäuferin erklärt, dass bezüglich dem Kaufobjekt darüber hinaus keine Miet-, Pacht- oder andere Nutzungsverhältnisse mit Dritten und auch keine Versicherungsverträge bestehen.
10. Das vorliegende Rechtsgeschäft (Verkauf von Land) beinhaltet keinen mehrwertsteuerlichen Tatbestand, weshalb im genannten Kaufpreis keine Mehrwertsteuer enthalten ist.
11. Die Parteien vereinbaren, dass der vorstehende Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag nur dann mit der Käuferschaft so vollzogen wird, wenn sämtliche natürliche Personen im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung noch am Leben sind. Sollte bei der Käuferschaft eine Person bis zur Eigentumsübertragung gestorben sein, so fällt diese Person (bzw. deren Erben) als Käufer ausser Betracht und der Kaufvertrag wird nur mit den verbleibenden Personen der Käuferschaft erfüllt.
12. Die Käuferschaft ändert den zwischen ihren Gesellschaftern abgeschlossenen separaten Konsortialvertrag insofern, als die einfache Gesellschaft nicht aufgelöst wird, sondern unter dieser Voraussetzung mit den verbleibenden Gesellschaftern fortgeführt wird. Den Erben des verstorbenen Gesellschafters steht somit lediglich ein Anspruch auf den Anteil am Liquidationserlös der Gesellschaft zu.
13. Die Parteien sind auf die Bestimmungen über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Bewilligungsgesetz, BewG) und die dazugehörige Verordnung aufmerksam gemacht worden.

Die Käuferinnen, Ziffer 1, 2 und 4 erklären, dass es sich bei ihren Gesellschaften um reine schweizerische Unternehmen handelt und die Gesellschaften entsprechend nicht von Personen im Ausland beherrscht werden und der Erwerb nicht für Rechnung von Personen im Ausland erfolgt (Art. 5 und 6 BewG).

14. Die Verkäuferin räumt den Käufern 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 (vgl. Ziffer 12) 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, soweit die Nutzungsrechte von Kat. Nr. 16528 betreffend, die entsprechenden Eigentümer sowie in jedem Fall die Abteilung Liegenschaften der Stadt Dübendorf durch die Käufer 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 Käufer verpflichten 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. 16529 (Kaufobjekt) sowie Kat.-Nr. 7552, 7553 und 7554 einzureichen. Die Käufer verpflichten sich überdies bezüglich der gesamten Überbauung, dass alle Bauten minimal die aktuellen Richtlinien für MINERGIE und Alternativ-Energie erfüllen.
16. Der Abschluss des vorstehenden Kauf- und Dienstbarkeitsvertrages 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 Genehmigung des Gestaltungsplanes „Lindenhof II, Kat.-Nr. 7552, 7553 und 7554 sowie 16529“;
 - rechtskräftigen Bewilligung für die Realisierung einer quartieraufwertenden die Vorgaben des Gestaltungsplans und die bestehenden Bau- und Zonenvorschriften erfüllenden Über-



bauung über die heutigen Grundstücke Kat.-Nr. 16529 (Kaufobjekt) sowie Kat.-Nrn. 7552, 7553 und 7554.

Für den Fall, dass der Stadt- und Gemeinderat oder der Souverän von Dübendorf dem vorstehenden Vertrag nicht zustimmen oder innert 360 Tagen nach Einreichung eines die oben genannten Vorschriften erfüllenden Baugesuches keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, fällt der vorstehende Vertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin.

In einem solchen Fall, sind die bis zu diesem Zeitpunkt geleisteten Zahlungen durch die Verkäuferin zinsfrei an die Käufer zurück zu erstatten.

Die Parteien können bei sich als Folge von Rekursen gegen das durch die Stadt grundsätzlich bewilligte Bauvorhaben ergebenden Terminverzögerungen im gegenseitigen Einvernehmen die Verlängerung dieser Frist entsprechend vornehmen bzw. neu festlegen.

17. Die Käufer verpflichten sich, innert 12 Monaten nach der Eigentumsübertragung mit den Bauarbeiten zu beginnen. Die Verkäuferin ist berechtigt, das Kaufobjekt zurückzukaufen, wenn mit den Bauarbeiten nicht spätestens innerhalb von 18 Monaten nach der Eigentumsübertragung begonnen wird. Der bei einem Rückkauf zu bezahlende Kaufpreis beträgt pauschal 1,6 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 19 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 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 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 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.
18. Die Parteien verpflichten sich, alle obligatorischen Bestimmungen dieses Vertrages, soweit sie nicht erfüllt sind, einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden mit der gleichen Weiterverbindungsverpflichtung und Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfall.



5 Buchgewinn

Der Bilanzwert des Verkaufsobjektes beträgt Fr. 616'200.00 (1. Januar 2006, Bewertung berücksichtigt das bestehende Baurecht für unterirdische Bauten über eine Fläche von ca. 450 m² und die sich daraus ergebenden Erschwernisse für eine eigenständige Überbau- und Verkaufbarkeit). Unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Vertrags- und Gestaltungsplankosten (ca. Fr. 15'000.00) sowie der sich ergebenden Grundstückgewinnsteuer (ca. Fr. 160'000.00), dürfte aus diesem Rechtsgeschäft ein Netto-Buchgewinn von rund Fr. 808'800.00 zugunsten der Stadtkasse resultieren.

6 Dringlichkeit / Abhängigkeit / Rückkaufsrecht

Der Verkauf des städtischen Grundstückes steht in direktem Zusammenhang mit dem Vollzug des Gestaltungsplanes Lindenhof II sowie der anschliessenden gesamtheitlichen baulichen Realisierung aller Grundstücksflächen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters. Dies bedingt, die Zustimmung sowohl zum Gestaltungsplan Lindenhof II als auch zum Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag durch die zuständigen Instanzen der Stadt Dübendorf. Eine Ablehnung des beantragten Verkaufs des städtischen Grundstückes könnte seitens der Initianten des Gestaltungsplanes Lindenhof II zur Lancierung eines neuen Gestaltungsplanverfahrens mit einem Perimeter ohne städtisches Grundstück (wie ursprünglich vorgesehen), führen.

Für den Fall, dass nicht innert zwölf Monaten nach der Eigentumsübertragung mit den Bauarbeiten begonnen wird, steht der Stadt Dübendorf ein im Grundbuch vorgemerktetes Rückkaufsrecht zu. Der bei einem Rückkauf zu bezahlende Kaufpreis beträgt pauschal 1,6 Mio. Franken (heutiger Kaufpreis).

7 Begründung der beantragten Lösung

Der Gestaltungsplan und die spätere Überbauung der Grundstücke werden einen wichtigen Schritt zur Nachverdichtung des Gebiets entlang der Bahnhofstrasse darstellen. Mit dem Einbezug des städtischen Grundstückes können zudem auch verschiedene Grundelemente von Legislaturzielen bestätigt bzw. vollzogen werden.

Alle Wohnungen der Überbauung Lindenhof II sind behindertengerecht (schwollenlos, behindertengerechte Türbreiten, Nasszelle / WC rollstuhlgängig) ausgerichtet. Sie sind damit nicht nur familien- sondern auch altersgerecht. Aktuell wird zudem aufgrund der Überweisung des Postulates Bruno Fenner betreffend Realisierung von Alterswohnungen auf dem Areal Bahnhofstrasse 30/Lindenhof II in Dübendorf mit der Bauherrschaft der Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung angestrebt um damit eine teilweise Erfüllung des Postulates gewährleistet kann.

Mit der neu zu begründenden Dienstbarkeit „Benutzungsrecht an Verkehrsflächen, Recht zum Mauerdurchbruch sowie Anbaurecht für Tiefgarage -mit Unterhaltsregelung-“ werden wichtige Optionen für mögliche spätere Bauabsichten auf dem Grundstück Kat.-Nr. 8694 (Schulhaus Dorf) bereits heute sichergestellt und geregelt.

8 Hinweis auf den Finanzplan

Aus diesem Verkauf entstehen neben den Vertrags- und Gestaltungsplankosten sowie der Grundstückgewinnsteuer keine weiteren Kosten. Mit dem Verkauf reduziert sich der der Bilanzwert der nicht überbauten Grundstücke im Finanzvermögen um Fr. 616'200.00. Der sich nach grundbuchamtlichem Vollzug des Kauf- und Dienstbarkeitsvertrages ergebende Buchgewinn von ca. Fr. 808'800.00 wird der Laufenden Rechnung 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 14. März 2012 öffentlich beurkundeten Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag betreffend Verkauf des Grundstückes Kat.-Nr. 16529 mit 1'027 m², Schulhausstrasse / Turnhallenweg, Dübendorf, zum Preis von pauschal 1,6 Mio. Franken an das Konsortium Lindenhof II (Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft), sowie die Begründung von zwei neuen Dienstbarkeiten „Überbaurecht für unterirdische Bauten“ und „Benutzungsrecht an Verkehrsflächen, Recht zum Mauerdurchbruch sowie Anbaurecht für Tiefgarage -mit Unterhaltsregelung-“, zu genehmigen.

Dübendorf, 22. März 2012

Stadtrat Dübendorf



Lothar Ziörjen
Stadtpräsident



David Ammann
Stadtschreiber



GR Geschäft 143/2012

Antrag Weisung Nr. 81

Genehmigung Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag vom 14. März 2012, betreffend Verkauf des Grundstückes Kat. Nr. 16529, 1'027 m², Schulhausstrasse / Turnhallenweg, Dübendorf, zum Preis von 1,6 Mio. Franken sowie Begründung von zwei neuen Dienstbarkeiten „Überbaurecht für unterirdische Bauten“ und „Benutzungsrecht an Verkehrsflächen, Recht zum Mauerdurchbruch sowie Anbaurecht für Tiefgarage -mit Unterhaltsregelung-“

Wir beantragen dem Gemeinderat

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

8600 Dübendorf,

Kommission für Raumplanung und Landgeschäfte

Thomas Maier
Präsident

Peter Imhof
Sekretär a.i.

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf,

Gemeinderat Dübendorf

Rolf Biggel
Präsident

Peter Imhof
Sekretär a.i.

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des
Bezirksrates Uster
vom



11 Aktenverzeichnis

Antrag Nr. 81

Genehmigung Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag vom 14. März 2012, betreffend Verkauf des Grundstückes Kat. Nr. 16529, 1'027 m², Schulhausstrasse / Turnhallenweg, Dübendorf, zum Preis von 1,6 Mio. Franken sowie Begründung von zwei neuen Dienstbarkeiten „Überbaurecht für unterirdische Bauten“ und „Benutzungsrecht an Verkehrsflächen, Recht zum Mauerdurchbruch sowie Anbaurecht für Tiefgarage -mit Unterhaltsregelung-“

1. Weisung Nr. 81 vom 22. März 2012
2. Stadtratsbeschluss Nr. 12-90 vom 22. März 2012
3. Postulat Bruno Fenner + Mitunterzeichnende; ENTWURF privatrechtliche Vereinbarung
4. Kaufvertrag, öffentlich beurkundet am 14. März 2012
5. Stadtratsbeschluss Nr. 12-68 vom 8. März 2012
6. Stadtratsbeschluss Nr. 11-344 vom 13. Oktober 2011
7. Diskussionsgeschäft Nr. 11-78 vom 10. März 2011
8. Kaufangebot vom 9. Juni 2011
9. Bewertungsblatt „Bilanzwert Finanzvermögen per 1. Januar 2006“ für Kat.-Nr. 16529
10. Grundbuchauszug Grundstück Kat.-Nr. 16529; Liegenschaftendatenblatt mit Luftaufnahme