



GR 149 / 2008

ANTRAG

des Stadtrates vom 27. März 2008

Nr. 105

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Genehmigung Kaufvertrag vom 12. März 2008, Verkauf der Liegenschaft Meiershofstrasse 9, Kat. Nr. 7224, Dübendorf, zum Preis von 901'971 Franken.

Der Gemeinderat,

in Kenntnisnahme eines Antrages des Stadtrates vom 22. Februar 2007, gestützt auf Artikel 30, Ziffer 5 der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005,

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

1. Der am 12. März 2008 öffentlich beurkundete Kaufvertrag betreffend Verkauf der Liegenschaft Kat. Nr. 7224, Meiershofstrasse 9, mit Gebäude Assek. Nr. 728 und einer Grundstücksfläche von 855 m², in Dübendorf, zum Preis von 901'971 Franken an Daniel Fazan, Dübendorf, wird genehmigt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rekursentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen.
3. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug



WEISUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage.....	2
2	Eigentum und heutige Nutzungsverhältnisse.....	2
3	Öffentliche Ausschreibung; Verfahren.....	3
4	Öffentliche Ausschreibung; Resultate.....	3
5	Käufer.....	4
6	Erwägungen.....	5
7	Kaufvertrag.....	5
8	Buchgewinn.....	6
9	Zuständigkeiten.....	6
10	Antrag.....	7
11	Aktenverzeichnis.....	9

1 Ausgangslage

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 7. Mai 2007 die Geschäftsvorlage „Verkauf der Liegenschaft Meiershofstrasse 9 an Daniel Fazan“ (Weisung Nr. 34 vom 22. Februar 2007; Geschäft Nr. 45/2007) abgelehnt.

Nach wie vor geht es darum, diese für öffentliche Bedürfnisse nicht mehr benötigte, vermietete Liegenschaft im Finanzvermögen bestmöglichst zu verkaufen. An seiner Sitzung vom 21. Juni 2007 hat der Stadtrat festgehalten, dass die Liegenschaft öffentlich ausgeschrieben und dem Meistbietenden verkauft werden soll. Das Mindestangebot für einen Verkauf wurde auf 800'000 Franken festgelegt.

2 Eigentum und heutige Nutzungsverhältnisse

- Die Stadt Dübendorf ist u.a. Eigentümerin der Liegenschaft Kat. Nr. 7224, Meiershofstrasse 9, Dübendorf, mit Gebäude Assek. Nr. 728 und 855 m² Gebäudegrundfläche, Hofraum und Garten.
- Die Liegenschaft ist vermietet.
(Für den Wohnteil wurde am 1. Juni 2002 ein Wohnungsmietvertrag über die Nutzung als Familienwohnung abgeschlossen. Für die Schopfteil wurde am 29. März 1990 ein Mietvertrag für Geschäftsräume über die Nutzung als Lager abgeschlossen. Die bestehenden zwei Mietverhältnisse werden gemäss Kaufvertrag dem Käufer übertragen.)
- Das Gebäude ist im Inventar Nr. 113 für schutzwürdige Bauten der Stadt Dübendorf enthalten.
- Die Liegenschaft ist mit den Gebäuden Meiershofstrasse 11 und 13 zusammengebaut.



- Das Gebäude wurde in den vergangenen Jahren im Sinne der Werterhaltung und besseren Vermietung sowie als Folge des gesetzlichen Brandschutzes recht gut unterhalten. Allerdings entspricht die vor rund 12 Jahren eingebaute Wohnung bei weitem nicht den heutigen Ansprüchen.
- Das Grundstück ist im Finanzvermögen bilanziert.
- Kat. Nr. 7224 liegt gemäss gültigem Zonenplan in der Zone W4 (Wohnzone viergeschossig mit Gewerbeerleichterung, mässig störendes Gewerbe zulässig).

3 Öffentliche Ausschreibung; Verfahren

Die durch die Grundeigentümerin beauftragte immoclass AG hat die Vermarktung aufbereitet und koordiniert. Das von der Stadt Dübendorf genehmigte Vorgehenskonzept hat folgende Schritte und Inhalte vorgegeben:

- **Wesentliche Ausschreibungsschritte**
Gegenüber den Interessenten wurde mit der Ausschreibung offen gelegt, dass bis 14. Dezember 2007 eine Kaufofferte, festgelegt auf 800'000 Franken, für die Liegenschaft bei der immoclass AG einzureichen ist. Einer Anzahl von voraussichtlich fünf Offerierenden wird in der Folge das Ergebnis der ersten Offertrunde bekannt gegeben. Diese erhalten die Möglichkeit ihr Angebot in einer zweiten Offertrunde (bis 15.01.2008) allenfalls anzupassen. Mit den drei bestrangierten Offerierenden werden abschliessende Verhandlungen geführt. Die beim Zuschlag angewandten Kriterien (Preisofferte, Bonität, Nutzungsmix, Akzeptanz des Kaufvertrages usw.) wurden aufgeführt. Der Zeitplan sah vor, dass mit dem Offerenten mit dem attraktivsten Angebot im März 2008 der Kaufvertrag öffentlich beurkundet werden soll.
- **Detaildokumentation**
In einer Detaildokumentation wurden alle wesentlichen Unterlagen und Verfahrensschritte gegenüber den Interessenten offen gelegt. Darin enthalten war nebst den üblichen Unterlagen auch ein ausformulierter Kaufvertrag. Ebenso wurde der gewünschte Inhalt der Offerte bekannt gegeben.
- **Kaufofferte**
Die Interessenten wurden eingeladen, in Kenntnis aller wesentlichen Rahmenbedingungen wie vorsorgliche Schutzmassnahme zum Bauernhaus mit Scheune (gem. Inventarblatt Nr. 113), Ausnutzungsreserve (aufgezeigtes Potential), vollumfängliche Übernahme allfälliger Altlastenrisiken sowie Übernahme der beiden Mietverhältnisse eine klar fixierte Preisofferte einzureichen.

4 Öffentliche Ausschreibung; Resultate

Am 8. November 2007 wurden insgesamt 96 potenzielle Promotoren, Investoren, Selbstnutzer, Unternehmer, Immobilien-Treuhänder und Verwaltungen etc. direkt mit dem Objektblatt angeschrieben und über die Verkaufsabsichten orientiert. In der Folge wurde die Liegenschaft in der Zeit vom 9. November bis 16. November 2007 mittels vier Inseraten in der Tagespresse und im Internet öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben. Aufgrund dieser Werbemassnahmen erfolgte der Versand von weiteren 28 Kurzdokumentation und insgesamt 38 Detaildokumentationen. Das Angebot wurde auf der Internetseite (Bauernhaus mit Scheune) zahlreich angeklickt. Mit 11 Interessenten wurde das Objekt gemeinsam besichtigt.

Innerhalb der ersten Angebotsrunde trafen bis 14. Dezember 2007 insgesamt vier konkrete Kaufofferten zwischen 820'000 und 930'000 Franken ein, wobei die Offerte mit 930'000 Franken mit den Bedingungen erfolgte, dass Näherbau- und Fahrwegrechte von der Nachbarschaft (Glattwerk AG und Wasserversorgung Dübendorf) eingeräumt werden. In der Folge wurden die vier Offerenten zur Teil-



nahme an der zweiten Angebotsrunde und zur Abgabe einer allfällig überarbeiteten Offerte bis 15. Januar 2008 eingeladen. Von den Interessenten wurde verlangt, dass diese zwei Offerten einreichen, nämlich mit/bzw. ohne Beanspruchung von weiteren Rechten wie Näherbaurecht und Fahrwegrecht (Nachbarparzellen).

Fristgerecht gingen drei bereinigte und teilweise verbesserte Kaufofferten ein:

- Eine Offerte mit 875'000 Franken für den Kauf im heutigen rechtlichen Zustand. (Eine Offerte für einen Erwerb unter Beanspruchung von zusätzlichen Rechten wie Näherbau- und Fahrwegrechte wurde von diesem Offerenten nicht eingereicht.)
- Eine Offerte mit 901'972 Franken für den Kauf im heutigen rechtlichen Zustand bzw. eine solche mit 951'000 Franken mit Beanspruchung von zusätzlichen Rechten wie Näherbau- und Fahrwegrechte.
- Eine Offerte mit 930'000 Franken ausschliesslich unter Beanspruchung zusätzlicher Rechte wie Näherbau- und Fahrwegrechte (eine Offerte für den Erwerb im heute rechtlichen Zustand wurde nicht eingereicht).
- Ein Interessent aus der 1. Runde hat abgesagt.

Wegen der geringen Angebotsdifferenz im Verhältnis zum schwer abschätzbaren Zeitbedarf für das Einbringen der heute noch fehlenden Zustimmungen und der zu erwartenden Kosten (Abgeltung) für die zusätzlichen Rechtseinräumungen von Nachbarn wurde auf diese – in der Ausschreibung auch nicht vorgesehene Variante – verzichtet.

Mit den beiden Offerenten, welche ihr Angebot für den Kauf im heutigen rechtlichen Zustand eingereicht hatten, wurden konkrete Vertragsverhandlungen geführt, dies mit dem Ziel, vergleichbare Kaufofferten zu erhalten. Auf der Basis eines bereinigten Kaufvertragsentwurfes wurden diese beiden Offerenten eingeladen, bis am 15. Februar 2008 ihre Offerte bzw. die Bedingungen des Kaufvertrages zu bestätigen. Am 15. Februar 2008 lagen der Verkäuferin die folgenden Ergebnisse vor:

	<u>Offerent A</u>	<u>Offerent B</u>
Kaufpreis, Kat. Nr. 7224, Wohnhaus mit Scheune, Meiershofstrasse 9	Fr. 901'971	Fr. 875'000
Netto-Kaufpreis	Fr. 901'971	Fr. 875'000
Nutzungsabsichten	- Selbstnutzung, Firmensitz - Büro, Lager und Wohnen	- Selbstnutzung, Geschäftssitz - Lager, Wohnen
Akzeptanz des Kaufvertrages	vollständig akzeptiert	vollständig akzeptiert

Mit dem Offerenten A wurde am 12. März 2008 der Kaufvertrag öffentlich beurkundet.

5 Käufer

Als Käufer (Offerent A) hat sich gegenüber der Verkäuferin verpflichtet:
Daniel Fazan, geb. 23.02.1971, von Apples VD, wohnhaft Höglerstrasse 46, 8600 Dübendorf.



6 Erwägungen

- Die Liegenschaft wurde im Jahre 1964 erworben. Es besteht daraus die Absicht, die für einen späteren Ausbau der Meiershofstrasse erforderlichen Flächen soweit als möglich auf dem freihändigen Markt zu sichern.
- Mit den zwischenzeitlich bezüglich Verkehrsplanung eingetretenen Veränderungen ist auch das öffentliche Interesse an dieser Liegenschaft Meiershofstrasse 9 nicht mehr gegeben. Der Stadtrat bejaht deshalb im Rahmen seiner Liegenschaftenstrategie einen Verkauf.
- Im Kaufvertrag wird der Käufer verpflichtet, die für einen allfälligen Ausbau der Meiershofstrasse (Gehwegerstellung) benötigte Fläche der Stadt Dübendorf abzutreten.
- Der gebotene Kaufpreis von 901'971 Franken entspricht dem Höchstangebot aus der durchgeführten öffentlichen Ausschreibung mit zwei Preisoffertrunden und dem Verkauf im heutigen rechtlichen Zustand.
- Die Solvenz des Käufers ist mit Bankbestätigung ausgewiesen.
- Der Erwerber beabsichtigt das Objekt für den Eigengebrauch herzurichten und darin mittelfristig sowohl Geschäfts- als auch Wohnsitz zu nehmen.
- Der Kaufpreis liegt über der finanziellen Befugnis des Stadtrates. Der Verkauf fällt somit gemäss Art. 30 der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005 in die Kompetenz des Gemeinderates.

7 Kaufvertrag

In dem am 12. März 2008 öffentlich beurkundeten Kaufvertrag sind die mit dem Käufer vereinbarten Bedingungen im Detail umschrieben. Die vollständige Fassung des Vertrages liegt dieser Weisung bei (bei allfälligen Formulierungs- bzw. Auslegungsdifferenzen zwischen dem Kaufvertrag und dieser Weisung gehen die Formulierungen des Kaufvertrages dieser Weisung vor).

Die wesentlichsten Vertragspunkte:

- **Kaufsobjekt / Kaufpreis**
Verkauf der sich im Eigentum der Stadt Dübendorf befindlichen Liegenschaft, Grundstück Kat. Nrn. 7224 mit ehem. Bauernhaus und Scheune an der Meiershofstrasse 9, Dübendorf, im Halte von 855 m², zu einem Kaufpreis von 901'971 Franken, mit Kaufpreisanzahlungen von 90'000 Franken bei Vertragsunterzeichnung und 811'971 Franken innert 30 Tagen nach rechtskräftiger Genehmigung des Verkaufs durch die zuständigen Instanzen der Stadt Dübendorf und bei Eigentumsübertragung.
- **Besitzeserwerb / Eigentumsübertragung**
Der Besitzeserwerb in Rechten und Pflichten, mit Übergang von Nutzen und Gefahr, findet mit der Eigentumsübertragung statt. Die Eigentumsübertragung findet innert 30 Tagen nach rechtskräftiger Genehmigung des Kaufvertrages durch die zuständigen Instanzen der Stadt Dübendorf (Stadtrat und Gemeinderat, mit der Möglichkeit eines allfälligen fakultativen Referendums gemäss Art. 6 der Gemeindeordnung) statt.
- **Zustand Kaufsobjekt / Gewährleistung**
Die Kaufsobjekte werden dem Käufer im heutigen tatsächlichen und rechtlichen Zustand übergeben. Jegliche Gewährleistung wird seitens der Verkäuferin wegbedungen. Dies gilt auch für sogenannte Altlasten und Verunreinigungen in der Bausubstanz, welche vollumfänglich der Käufer zu tragen hat.



- **Kostentragung**
Die Parteien tragen sämtliche Kosten des Notariates und Grundbuchamtes je zur Hälfte.
- **Grundstückgewinnsteuer**
Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferin.
- **Bestehende Mietvertragsverhältnisse**
Der Käufer tritt bei der Eigentumsübertragung an Stelle der Verkäuferin in die zwei Mietvertragsverhältnisse (Wohnanteil und Schopfanteil) ein.
- **Abrechnung**
Die Abrechnung der Mieterträge pro Rata temporis erfolgt zwischen den Parteien ausseramtlich. Auf eine Abrechnung über die mit dem Verkaufsobjekt verbundenen öffentlich-rechtlichen Abgaben verzichten die Parteien.
- **Versicherungsverträge**
Es bestehen keine privatrechtlichen Verträge, welche auf den Käufer übergehen.
- **Mehrwertsteuer**
Das Rechtsgeschäft beinhaltet keinen mehrwertsteuerrelevanten Tatbestand.
- **Konventionalstrafe**
Wird der Kaufvertrag seitens des Käufers nicht erfüllt, so hat dieser der Verkäuferin eine Konventionalstrafe im Umfange der Kaufpreisanzahlung (10%) zu leisten. Die Strafe tritt alternativ an die Stelle des Erfüllungsanspruches. Wird der Kaufvertrag seitens der Verkäuferin nach erfolgter Nachfristansetzung nicht erfüllt, richtet sich das weitere Vorgehen nach OR Art. 107 Abs. 2; OR Art. 214 über den Käuferverzug findet keine Anwendung.
- **Diverses**
Nebst den vorgängig aufgeführten Bestimmungen wurden noch Vereinbarungen betr. Inventar schutzwürdige Bauten (Nr. 113 im Inventar) sowie Verpflichtung des Käufers für einen allfälligen Ausbau der Meiershofstrasse einen im Baulinienbereich liegenden ca. 2 Meter breiten Streifen abzutreten, getroffen.
- **Bedingungen**
Für den Fall, dass die Genehmigungsinstanzen der Stadt Dübendorf dem Vertrag nicht zustimmen sollten. Fällt dieser für beide Parteien entschädigungslos dahin. In diesem Fall ist die geleistete Anzahlung durch die Verkäuferin zinsfrei an den Käufer zurück zu erstatten.

8 Buchgewinn

Der Buchwert des Verkaufsobjektes beträgt 526'000 Franken (1. Januar 2006). Aus dem Verkauf resultiert nach Abzug der Verkaufskosten (ca. 46'000 Franken) und der mutmasslichen Grundstückgewinnsteuer (ca. 10'000 Franken) ein Buchgewinn von rund 320'000 Franken zugunsten der Stadtkasse.

9 Zuständigkeiten

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



10 Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt, den am 12. März 2008 öffentlich beurkundete Kaufvertrag betreffend Verkauf der Liegenschaft Kat. Nr. 7224, Meiershofstrasse 9, mit Gebäude Assek. Nr. 728 und einer Grundstücksfläche von 855 m², in Dübendorf, zum Preis von 901'971 Franken an Daniel Fazan, Dübendorf, zu genehmigen.

Dübendorf, 27. März 2008

Stadtrat Dübendorf

Lothar Ziörjen
Stadtpräsident

Rolf Butz
Stadtschreiber



GR Geschäft 149/2008

Antrag Nr. 105

Genehmigung Kaufvertrag vom 12. März 2008, Verkauf der Liegenschaft Meiershofstrasse 9, Kat. Nr. 7224, Dübendorf, zum Preis von 901'971 Franken.

Wir beantragen Zustimmung.

8600 Dübendorf,

Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission

Hans Felix Trachsler
Präsident

Toni Spitale
Sekretär

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf,

Gemeinderat Dübendorf

Andrea Kuhn
Präsidentin

Toni Spitale
Sekretär

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des
Bezirksrates Uster
vom



11 Aktenverzeichnis

Antrag Nr. 105

Genehmigung Kaufvertrag vom 12. März 2008, Verkauf der Liegenschaft Meiershofstrasse 9, Kat. Nr. 7224, Dübendorf, zum Preis von 901'971 Franken.

-
1. Stadtratbeschluss Nr. 208 vom 21. Juni 2007
 2. Stadtratbeschluss Nr. 92 vom 27. März 2008
 3. Weisung Nr. 105 vom 27. März 2008
 4. Kaufvertrag, öffentlich beurkundet am 12. März 2008
 5. Bewertungsblatt „Bilanzwert Finanzvermögen per 1. Januar 2006“
 6. Liegenschaftendatenblatt mit diversen Planbeilagen und Mieterspiegel
 7. Verkaufsdokumentation und Inseratentext
 8. Offerten; Offertenvergleich