

Stadt Dübendorf

A N T R A G

des Stadtrates
vom 21. Juni 2007

Nr. 55

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

1. Genehmigung Kaufvertrag vom 16. Mai 2007
2. Genehmigung eines Objektkredits im Betrage von 500'000 Franken für die Abgeltung der öffentlichen Bedürfnisse

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 21. Juni 2007, gestützt auf Art. 5 Ziffer 5 bzw. Art. 30 Ziffer 5 der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005,

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

1. Der am 16. Mai 2007 öffentlich beurkundete Kaufvertrag samt Dienstbarkeiten, Kaufs- und Rückkaufsrecht wird genehmigt.
 2. Dem Objektkredit für die Pauschalabgeltung der öffentlichen Bedürfnisse und Gestaltung des künftigen „Nordplatzes“ im Betrage von 500'000 Franken wird zugestimmt.
 3. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rekursentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen.
 4. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.
-

WEISUNG

1. Ausgangslage

Die Politische Gemeinde Dübendorf ist Eigentümerin des auf der Nordseite des Bahnhofs Dübendorf liegenden Areals mit den Grundstücken Kat. Nrn. 14603, 14604 und 14662. Die Grundstücke umfassen gesamthaft 5'726 m² und sind im Finanzervermögen mit 2'804'875 Franken (inkl. Gebäude) bilanziert.

Die Politische Gemeinde Dübendorf hat diese Grundstücke in verschiedenen Etappen (erster Erwerb im Jahre 1959 zum Preis von Fr. 70 / m²; Erwerb des Gebäudes Überlandstrasse 198 mit 706 m² im Jahre 1993 zu einem Pauschalpreis von 850'000 Franken; letzter Zukauf (76 m²) im Jahre 2005 zum Preis von Fr. 350 / m²) einerseits für die Sicherstellung einer Verbindung zwischen Bahnhofstrasse und Wangenstrasse andererseits für die Erstellung von Parkplätzen (P+R) sowie einer sinnvollen und zweckmässigen Arrondierung erworben. Am 1. November 2004 konnte mit der Genehmigung des privaten Gestaltungsplanes durch den Gemeinderat von Dübendorf eine lange Planungsphase abgeschlossen werden. Der zusammen mit Herrn Karl Grütter, privater Grundeigentümer der direkt angrenzenden Parzelle Kat. Nr. 14'663 mit 973 m² Grundstücksfläche, entwickelte private Gestaltungsplan hat die Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 10. November 2005 genehmigt. Der rechtskräftige Gestaltungsplan gewährleistet eine städtebaulich hochwertige und funktionale Überbauung unter Berücksichtigung der öffentlichen Bedürfnisse.

Das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Richtprojekt wies die bau- und verkehrstechnische Machbarkeit sowie die Trasseefreihaltung der zukünftigen Ringbahn nach und präziserte die weiteren Rahmenbedingungen der Zentrumszone (Z1) der Bau- und Zonenordnung. So wurden unter anderem die Baubereiche mit den zulässigen Nutzweisen (Dienstleistungen, Wohnen, Gewerbe), die öffentlichen Erschliessungen (inkl. Sicherung der künftigen Bedürfnisse) wie auch das Betreiben von öffentlichen Parkplätzen fixiert. Für die vorgesehene Neuüberbauung werden die bestehenden Bauten abgebrochen. Auf dem Gesamtareal bzw. auf den im Gestaltungsplan vorgesehenen drei Baubereichen sind oberirdisch total 9'200 m² anrechenbare Geschossfläche sowie unterirdisch total 400 m² anrechenbare Geschossfläche bewilligungsfähig. Ein konkretes Bauprojekt liegt nicht vor.

Bereits anlässlich des Genehmigungsverfahrens für den Gestaltungsplan hat der Stadtrat von Dübendorf festgehalten, dass dieser Grundbesitz nicht für die Erfüllung eigener Zwecke benötigt wird. Unter Sicherung der öffentlichen Interesse soll das städtische Areal veräussert werden. Dieses Vorgehen steht im Einklang mit dem Legislaturprogramm 2006-2010 „Stadtentwicklung“ („Die Aufwertung der zentralen Orte, wie beispielsweise das Bahnhofgebiet, wird durch das Realisieren von Bauprojekten unterstützt“). Mit dem Verkauf (und den darin enthaltenen Auflagen) wird diese Fläche nicht nur einer sinnvollen und die Umgebung markant aufwertende Überbauung zugeführt, sondern es kann damit auch ein Brutto-Buchgewinn von 4'434'875 Franken bzw. ein Netto-Buchgewinn von rund 3'600'000 Franken realisiert werden, welcher im Finanzplan für das Jahr 2008 berücksichtigt wurde.

2. Zweck der Vorlage

Bereits während dem Gestaltungsplanverfahren zeigte es sich, dass für eine optimale Entwicklung und die Erzielung eines attraktiven Verkaufspreises eine gemeinsame Veräusserung des städtischen und des privaten Grundbesitzes angestrebt werden sollte. Darüber einigte sich die Stadt mit dem privaten Nachbarn und beide haben am 23. Februar 2006 die immoclass AG mit der Vermarktung des Gesamtareals beauftragt. Dieses wurde öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben. Aus mehreren Angebotsrunden ergab sich die attraktivste Offerte eines Konsortiums der einfachen Gesellschaft, bestehend aus Heinrich Stutz, Urs Jucker, Giuseppe Ferrari, Max Höhn, Ursula Höhn, Rudolf Kubli und der Höhn & Partner AG. Am 16. Mai 2007 wurden die Kaufverträge über gesamthaft pauschal 8'800'000 Franken abgeschlossen und öffentlich beurkundet. Der Brutto-Kaufpreisanteil der Stadt Dübendorf an diesem Gesamtkaufpreis beträgt pauschal 7'148'750.-.

Die Kaufverträge sind so aneinander gekoppelt, dass nur ein gemeinsamer Verkauf möglich ist. Im Kaufvertrag wurden diverse städtische Auflagen (40 Parkplätze z.G. der Öffentlichkeit, Abbruch / Neubau der öffentlichen Unterführung mit direktem Ausgang, Bewirtschaftung eines Ladenlokals im UG mit direktem Zugang zur Unterführung, Neugestaltung eines öffentlichen Platzes, diverse Fuss- und Fahrwegrechte wie auch ein generelles Leitungsbaurecht) formuliert, welche die Zielsetzungen des Gestaltungsplanes und die langfristige Entwicklung sicherstellen. An die Baukosten der öffentlichen Bedürfnisse leistet die Stadt Dübendorf im Zeitpunkt der mängelfreien Fertigstellung der Werke einen Pauschalbetrag von 500'000 Franken, welcher als Objektkredit separat zu beschliessen ist. Nach Genehmigung des Kaufvertrages sowie des Objektkredites für die Realisierung der öffentlichen Bedürfnisse durch die zuständigen Instanzen der Stadt Dübendorf ist die Käuferschaft verpflichtet, ein Bauprojekt auszuarbeiten und der Baubehörde zur Genehmigung zu unterbreiten. Die Eigentumsübertragung ist nach Vorliegen der entsprechenden Baubewilligung vorgesehen.

3. Grunddaten der Verkaufsobjekte

• Grundstücke / Zone

Kat. Nr.	Fläche	Eigentümer	Heutige Nutzung
14663	973 m ²	Karl Grütter	- Autooccasionsverkaufsplatz - Parkplatz - Standplatz für Imbiss-Verkaufsstelle
14662	4'944 m ²	Stadt Dübendorf	P + R – Anlage mit heute insgesamt 60 Autoabstellplätzen
14604	706 m ²	Stadt Dübendorf	Werkstattgebäude Überlandstr. 198, bis 31.12.2007 befristet vermietet an A. Stieger (Pneuhandel)
14603	76 m ²	Stadt Dübendorf	
Total	6'699 m ²	Gesamtareal	

Zwischen den Grundeigentümern Stadt Dübendorf und Karl Grütter bestehen noch Verpflichtungen aus einem früheren Kaufvertrag aus dem Jahre 1959. Danach ist die Stadt Dübendorf gegenüber Karl Grütter verpflichtet, eine Landabtretung von 300 m² vorzunehmen. Die beiden Parteien verzichten auf die dazu notwendige Grenzbereinigung und haben die finanzielle Auseinandersetzung über diese Verpflichtung mit der Kaufpreisaufteilung abschliessend festgelegt. Mit dem gemeinsamen Verkauf sind die gegenseitigen Ansprüche aus diesem alten Vertragsverhältnis abgegolten.

- **Bestehende Vertragsverhältnisse / Park + Ride Anlage**

Der einzige bestehende Mietvertrag vom 20./29. Mai 1997 endigt definitiv am 31. Dezember 2007. Die heutige Mieterschaft Auto Stieger, Herr Albino Stieger, betreibt seit Mietbeginn an diesem Standort einen Import und Handel von Exklusiv-Autozubehör.

Die bestehende P+R - Anlage für heute, d.h. seit Erstellung der Bushaltestelle im Jahr 2005, noch 60 Autoabstellplätze (vorher standen deren 77 Plätze zur Verfügung) wird seit Mai 2004 gesamtheitlich durch die Stadt Dübendorf bewirtschaftet. Die durchschnittliche Belegung betrug tagsüber und abends in den letzten zwei Jahren rund 75 %, d.h. dass durchschnittlich 45 Parkplätze dauernd belegt wurden.

Aus der Bewirtschaftung des städtischen Areals flossen in den letzten Jahren Nettoeinnahmen von jährlich durchschnittlich 110'000 Franken (rund 70'000 Franken aus Parkplatzbewirtschaftung und 40'000 Franken aus Gebäudevermietung) in die laufende Rechnung der Stadt Dübendorf.

4. **Privater Gestaltungsplan „Bahnhofareal Nord“**

Der am 10. November 2005 genehmigte private Gestaltungsplan „Bahnhofareal Nord“ beinhaltet die folgenden wesentlichen Bedingungen oder Festlegungen:

- **Nutzung**

Es sind mässig störende Betriebe (Gewerberäume, Dienstleistungen, Büros etc.) sowie Wohnen zulässig. Im Untergeschoss sind längs der Bahnhofunterführung attraktive, passantennahe Nutzungen erwünscht.

- **Grundmasse**

Die maximale Vollgeschosszahl und die anrechenbare Geschossfläche der Bauten beträgt:

- Baufeld A1 (Stadt): Vier Vollgeschosse mit 4'400 m² anrechenbarer Geschossfläche. Dazu sind 200 m² im Untergeschoss zulässig;
- Baufeld A2 (Stadt): Sechs Vollgeschosse mit 2'300 m² anrechenbarer Geschossfläche;
- Baufeld B (Grütter): Sechs Vollgeschosse mit 2'500 m² anrechenbarer Geschossfläche. Dazu sind 200 m² im Untergeschoss zulässig.

- **Mantel- und Baulinien, Freihaltebereich im Erdgeschoss**

Es wurden sowohl Mantellinien als auch Pflichtbaulinien für Hochbauten und Untergeschosse festgelegt. Ferner wird ein Freihaltebereich im Erdgeschoss als Arkade für den Fussverkehr verlangt.

- **Freihaltebereich „Nordplatz“ / Bereich für Auf- und Abgänge**
Zwischen den Baufeldern A2 und B wird ein öffentlicher Bereich als „Nordplatz“ ausgedehnt. Dieser „Nordplatz“ soll als Bereich öffentlichen Charakters behindertengerecht gestaltet werden. Ferner sind Bereiche für Auf- Abgänge (Treppen, Rampen, Lifte) zur Personenunterführung gesichert.
- **Architektonische Gestaltung**
Die Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Funktionalität, Formensprache sowie Materialisierung und Farbgebung eine überdurchschnittliche Qualität aufweisen und eine vorzügliche Gesamtwirkung über das gesamte Gebiet erzielen.
- **Minergie-Standard**
Für Neubauten muss der Minergie-Standard erreicht werden.
- **Erschliessung und Parkierung**
Das künftige Trasse für die Ringbahn sowie der Freihaltebereich für den Kreisverkehrsplatz wurden gesichert (der heutige Kreis ist provisorisch). Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters soll die Möglichkeit für Kurzzeit-Parkplätze und Taxi-Parkplätze gewährleistet werden. Zudem können P+R - Anlagen im ganzen Gestaltungsplanperimeter angeordnet werden.
- **Öffentliche Fuss- und Velowegverbindungen**
Die öffentliche Fuss- und Velowegverbindung vom Bahnhofplatz zur Wangenstrasse resp. Unterführung muss sichergestellt werden. Zusätzliche oberirdische Verbindungen sind erwünscht. Der Zugang zur SBB-Personenunterführung ist zu gewährleisten.

5. Öffentliche Ausschreibung; Verfahren

Die durch die Grundeigentümer gemeinsam beauftragte immoclass AG hat die Vermarktung aufbereitet und koordiniert. Das durch den Stadtrat mit SRB Nr. 340 vom 2. November 2006 genehmigte Vorgehenskonzept, gab folgende Schritte und Inhalte vor:

- **Wesentliche Ausschreibungsschritte**
Gegenüber der Interessentenschaft wurde mit der Ausschreibung von Anfang an folgendes Vorgehen offen gelegt, wonach bis 31. Januar 2007 eine Kaufofferte für das Land und die Offerte für die Abgeltung der öffentlichen Bedürfnisse schriftlich bei der immoclass AG eingereicht werden sollen. Einer Anzahl von voraussichtlich fünf Offerierenden wird in der Folge das Ergebnis der ersten Offertrunde bekannt gegeben. Sie erhalten die Möglichkeit ihr Angebot in einer zweiten Offertrunde (weiterer Monat) ihr Angebot allenfalls anzupassen. Mit den drei bestrangierten Offerierenden werden abschliessende Verhandlungen geführt. Die beim Zuschlag angewandten Kriterien (Landofferte, Abgeltung öffentliche Bedürfnisse, Bonität, Nutzungsmix, Akzeptanz des Kaufvertrages usw.) wurden aufgeführt. Der Zeitplan sah vor, dass mit der Käuferschaft der attraktivsten Offerte im Mai 2007 der Kaufvertrag öffentlich beurkundet werden soll.
- **Kurzdokumentation**
In einer kurzen Verkaufsbroschüre wurden die Verkaufsobjekte vorgestellt.

- **Detaildokumentation**

In einer umfassenden Detaildokumentation wurden alle wesentlichen Unterlagen und Verfahrensschritte gegenüber den Interessenten offen gelegt. Darin enthalten waren nebst den üblichen Unterlagen auch ein ausformulierter Kaufvertrag sowie ein Beschrieb für die öffentlichen Bedürfnisse. Ebenso wurde der gewünschte Inhalt der Offerte bekannt gegeben.

- **Kaufofferte**

Die Interessenten wurden eingeladen, in Kenntnis aller wesentlichen Rahmenbedingungen eine Kaufofferte pro Baufeld oder gesamthaft eine Offerte einzureichen.

- **Abgeltung öffentliche Bedürfnisse**

Mit der Detaildokumentation erhielten die Interessenten einen generellen Bau-beschrieb über den wesentlichen Inhalt der Platzgestaltung des künftigen „Nordplatzes“ sowie die unterirdische Personenunterführung samt Aufgängen (Rampe, Treppe). Die Interessenten wurden eingeladen, eine separate Pauschalofferte für die zusätzlichen Baukosten dieser Anlagen einzureichen.

6. Öffentliche Ausschreibung; Resultate

Am 3. November 2006 wurden insgesamt 56 potenzielle Investoren direkt mit einer Kurzdokumentation angeschrieben und über die Verkaufsabsichten orientiert. In der Folge wurden die Grundstücke in der Zeit vom 8. November 2006 bis 31. Januar 2007 mittels acht Inseraten in der Tagespresse und im Internet öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben. Aufgrund dieser Werbemassnahmen erfolgte der Versand von weiteren 29 Kurzdokumentation und insgesamt 32 Detaildokumentation. Das Angebot wurde auf der Internetseite insgesamt 1'229 Mal angeklickt.

Innerhalb der ersten Angebotsrunde trafen bis 31. Januar 2007 insgesamt sieben konkrete Kaufofferten zwischen 5'694'000 Franken und 8'220'000 Franken ein. In der Folge wurden fünf Interessenten zur Teilnahme an der zweiten Angebotsrunde eingeladen und zur Abgabe einer allfällig überarbeiteten Offerte bis 31. März 2007 eingeladen.

Fristgerecht gingen drei bereinigte und verbesserte Kaufofferten zwischen 5'700'000 Franken und 8'500'000 Franken ein, die übrigen Interessenten aus der 1. Runde sagten ab. Mit den besten zwei Offerenten wurden konkrete Vertragsverhandlungen geführt, dies mit dem Ziel, konkret vergleichbare Kaufofferten zu erhalten. Auf der Basis eines bereinigten Kaufvertragsentwurfes wurden diese beiden Offerenten eingeladen, bis am 30. April 2007 ihre Offerte zu bestätigen oder allenfalls anzupassen. Am 2. Mai 2007 lagen der Verkäuferschaft die folgenden Ergebnisse vor:

	<u>Offerent A</u>	<u>Offerent B</u>
Brutto-Kaufpreis Grundstücke	Fr. 8'800'000.--	Fr. 9'000'000.--
./ Abgeltung öffentliche Bedürfnisse	- Fr. 500'000.--	- Fr. 800'000.--
Netto-Kaufpreis	Fr. 8'300'000.--	Fr. 8'200'000.--
Netto-Kaufpreis Anteil Stadt	Fr. 6'648'750.--	Fr. 6'510'745.--
ø-Netto-Kaufpreis / m ² Anteil Stadt	Fr. 1'225.35 / m ²	Fr. 1'199.92 / m ²
Brutto-Kaufpreis Anteil Stadt	Fr. 7'148'750.--	Fr. 7'310'745.--
ø-Brutto-Kaufpreis / m ² Anteil Stadt	Fr. 1'317.50 / m ²	Fr. 1'347.35 / m ²

Nutzungsabsichten	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen (Eigentum/Miete) - Dienstleistung (Büro/Praxen) - Laden im EG/UG 	<ul style="list-style-type: none"> - Dienstleistung - Laden im EG/UG
Akzeptanz des Kaufvertrages	vollständig akzeptiert	mit Einschränkungen akzeptiert

Mit dem Offerenten A wurde am 16. Mai 2007 der Kaufvertrag öffentlich beurkundet.

7. Käuferschaft

Als Käuferschaft (Offerent A) hat sich das folgende Konsortium (Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft und Solidarschuldner) gegenüber der Verkäuferschaft verpflichtet:

- Heinrich Stutz, wohnhaft in 8308 Illnau
- Urs Jucker, wohnhaft in 8308 Illnau
- Giuseppe Ferrari, wohnhaft in 8185 Winkel
- Max Heinrich Höhn, wohnhaft in 8117 Fällanden
- Ursula Regina Höhn, wohnhaft in 8001 Zürich
- Rudolf Kubli, wohnhaft in 8002 Zürich
- Höhn & Partner AG, mit Sitz in Dübendorf

Die Käuferschaft hat im internen Verhältnis einen Konsortialvertrag für den Zeitraum bis zur Eigentumsübertragung abgeschlossen. Nach Vorliegen der Zustimmung der zuständigen Instanzen der Stadt Dübendorf zu diesem Verkauf wird die Käuferschaft unter der Leitung der Höhn & Partner AG ein Bauprojekt auf der Basis des geltenden Gestaltungsplanes ausarbeiten. Die Käuferschaft hat die Absicht, nach dem Erwerb das Grundeigentum auf die einzelnen Gesellschafter aufzuteilen. Jeder der Gesellschaft ist in einer Art und Weise mit dem Standort Dübendorf verbunden, sei dies durch die bisherige Tätigkeit als Immobilienentwickler oder durch andere Tätigkeiten.

8. Kaufvertrag

In dem am 16. Mai 2007 öffentlich beurkundeten Kaufvertrag sind die mit der Käuferschaft vereinbarten Bedingungen im Detail umschrieben und die neu zu begründenden Dienstbarkeiten formuliert. 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 und deren Begründung

- Kaufsobjekt / Kaufpreis
Verkauf der sich im Eigentum der Stadt Dübendorf befindlichen Grundstücke Kat. Nrn. 14603, 14604 und 14662 an der Überlandstrasse, Dübendorf, im Halte von gesamthaft 5'726 m², zu einem Kaufpreis von 7'148'750 Franken, mit Kaufpreisanzahlungen von 714'875 Franken bei Vertragsunterzeichnung und 2'859'500 Franken innert dreissig Tagen nach rechtskräftiger Genehmi-

gung des Verkaufs durch die zuständigen Instanzen der Stadt Dübendorf. Die Schlusszahlung erfolgt mit der Eigentumsübertragung;

- Rückkaufs- und Kaufsrecht
Einräumung (Vormerkung auf Gesamtareal) eines zeitlich beschränkten Rückkaufs- und Kaufsrechtes zum Preise von 8'300'000 Franken für das Gesamtareal (inkl. Anteil Karl Grütter), falls nicht spätestens innerhalb von zwölf Monaten nach Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung mit der Realisierung des Projektes begonnen wird. Mit dieser Bestimmung kann die Stadt für den Fall, dass das rechtskräftig bewilligte Bauprojekt nicht realisiert werden soll, selber über das Gesamtareal samt Bauprojekt verfügen und die Realisierung durchführen lassen oder einen neuen Investor auf der dannzumaligen Basis suchen.
- Besitzesantritt / Eigentumsübertragung
Der Besitzesantritt in Rechten und Pflichten, mit Übergang von Nutzen und Gefahr, findet mit der Eigentumsübertragung statt. Die Eigentumsübertragung findet innert dreissig Tagen nach rechtskräftiger Genehmigung des Kaufvertrages durch die zuständigen Instanzen der Stadt (Urnenabstimmung) und Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung für die Neuüberbauung statt.
- Zustand Kaufsobjekt / Gewährleistung
Die Kaufsobjekte werden der Käuferschaft im heutigen tatsächlichen und rechtlichen Zustand übergeben. Die Gewährleistungspflicht der Verkäuferschaft für Sach- und Rechtsmängel am Kaufsobjekt im Sinne des Schweizerischen Obligationenrechtes wird, soweit gesetzlich möglich, wegbedungen.

Nördlich der Verkaufsobjekte an der Wangenstrasse 5 liegt das sogenannte „Hotz-Areal“. Im Oktober 2006 wurde im Rahmen von Aushubarbeiten für ein Mehrfamilienhaus im Untergrund eine hohe Belastung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) angetroffen. Es musste mit einer Freisetzung von CKW via Grundwasser in Richtung SW – S – SE, d.h. zu den Kaufsobjekten hin gerechnet werden. In diesem Zusammenhang wurde die Ecosens AG, Wallisellen, durch die Grundeigentümer beauftragt, abzuklären, ob sich die CKW-Schadstofffahne bis in die Kaufsobjekte ausdehnen konnte. Die im April 2007 durchgeführten Sondierungen zeigten, dass bei den Kaufsobjekten unterschiedliche Belastungen des Erdreichs und des Grundwassers mit chlorierten Kohlenwasserstoffen vorliegen, welche aufgrund der heutigen Erkenntnisse von der CKW-Altlast vom „Hotz-Areal“ stammen. Der Käuferschaft wurden die vorhandenen Berichte und Unterlagen vor Vertragsabschluss übergeben. Mit der Käuferschaft wurde vereinbart, dass für den Fall, dass Bodenmaterial speziell behandelt oder entsorgt werden muss, die Verkäuferschaft sämtliche diesbezüglichen Mehrkosten über 70'000 Franken (inkl. MWSt) pro Verkäufer zu übernehmen hat. Im internen Verhältnis zwischen Karl Grütter und der Stadt wurde ein spezieller Perimeter für die Kostentragungspflicht vereinbart, welcher die nicht vollzogene Landabtretung berücksichtigt. Für die Verkäuferschaft hat dies zur Folge, dass sie allenfalls anfallende Mehrkosten für die Beseitigung von Altlasten über dem Betrage von 70'000 Franken zu übernehmen hat. Allerdings hat sie die Möglichkeit entsprechende Regressansprüche gegenüber der benachbarten Eigentümerschaft und allenfalls dem Kanton geltend zu machen. In Absprache mit der Käuferschaft werden nun weitere Sondierungen und eine Kostenschätzung über die mutmasslichen Entsorgungskosten durch die beauftragte Ecosens AG ausgearbeitet.

- **Kostentragung**
Die Parteien tragen sämtliche Kosten des Notariates und Grundbuchamtes je zur Hälfte.
- **Grundstückgewinnsteuer**
Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer zahlt jede Verkäuferschaft für ihr Grundeigentum alleine.
- **Bestehende Vertragsverhältnisse**
Die Verkäuferschaft hat sich verpflichtet, die bestehenden Mietverhältnisse auf den gemeinsam vereinbarten Kündigungstermin aufzulösen. Für den Fall, dass im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung noch Verträge bestehen, tritt die Käuferschaft in die dazumal noch bestehenden Verträge ein.
- **Abrechnung**
Auf eine ausseramtliche Abrechnung wird verzichtet.
- **Versicherungsverträge**
Es bestehen keine privatrechtlichen Verträge, welche auf die Käuferschaft übergehen.
- **Mehrwertsteuer**
Das Rechtsgeschäft beinhaltet keinen mehrwertsteuerrelevanten Tatbestand.
- **Projektierung / Baueingabe / Baubeginn**
Die Käuferschaft wurde verpflichtet, in eigenem Namen und auf eigene Rechnung im Einvernehmen mit der Stadt die Planung auf der Basis des rechtskräftigen Gestaltungsplanes eine Überbauung über die Kaufobjekte sowie das bestehende Richtprojekt bis zur Genehmigung durch die zuständige Baubehörde und Realisierung zu entwickeln bzw. umzusetzen. Dabei gelten die folgenden Terminvorgaben:
 - Spätestens drei Monate nach Genehmigung des Kaufvertrages durch die zuständigen Instanzen der Stadt ist das Vorprojekt der Stadt zur Genehmigung einzureichen.
 - Spätestens innert sechs Monaten nach Vorliegen des Ergebnisses des Vorprojektes hat die Käuferschaft die den Bauvorschriften entsprechende Baueingabe für das allenfalls weiterentwickelte Projekt einzureichen.
 - Spätestens innert zwölf Monaten nach Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung ist mit der Realisierung des baubewilligten Projektes zu beginnen.
 - Die separaten Auflagen (vgl. nachfolgend) sind in der Projektierung entsprechend aufzunehmen.
- **Öffentliche Bedürfnisse**
Die Käuferschaft verpflichtet sich, die folgenden öffentlichen Bedürfnisse in die Projektierung zu integrieren und in der Folge in eigenem Namen und auf eigene Rechnung zu realisieren, nämlich:
 - Anpassung der Personenunterführung gemäss dem heute geltenden Gestaltungsplan
 - Abbruch / Erstellung der Fussgängerrampe sowie Treppenanlagen gemäss heute geltenden Gestaltungsplan
 - Erstellung von öffentlichen Parkplätzen im Umfang von vierzig Personenwagenabstellplätzen im 1. Untergeschoss des Baufeldes A1 gemäss Gestaltungsplan mit direktem Zugang ins Erdgeschoss

- Realisierung Platzgestaltung im Bereich zwischen den Baufeldern A1 und B des Gestaltungsplanes aufgrund des separaten Beschriebs, welcher als wesentlicher Bestandteil der Urkunde erklärt wurde
- Die weiteren Auflagen gemäss heute geltenden Gestaltungsplan

An die damit verbundenen mutmasslichen Baukosten für die Realisierung im Umfang der vorgenannten Vertragsbestandteile wird durch die Stadt ein Pauschalbeitrag per Saldo aller Ansprüche in der Höhe von 500'000 Franken (inkl. MWST) bezahlt. Die Zahlung dieses Pauschalbeitrages erfolgt innert sechzig Tagen nach vollständiger und mängelfreier Fertigstellung und Übergabe des Werkes an die Stadt. Gegenüber der Stadt haftet die Käuferschaft vollumfänglich für die Garantieleistungen aus der Werkerstellung im Sinne eines Generalunternehmers. Für die Leistung dieses Pauschalbeitrages ist der separate Objektkredit notwendig.

- **Öffentliche Parkplätze**
Die Käuferschaft verpflichtet sich, 40 Parkplätze im Baufeld A1 des Gestaltungsplanes für Personenwagen zugunsten der Öffentlichkeit zu marktüblichen Konditionen zu bewirtschaften. Der Stadtrat von Dübendorf kann auf Gesuch der Käuferschaft diese Auflage dem definitiven Bauprojekt entsprechend anpassen. Die Stadt ist berechtigt, dieses Recht mit einem Grundbucheintrag sichern zu lassen.
- **Ladenlokal im Untergeschoss**
Die Käuferschaft verpflichtet sich, im Untergeschoss des Baufeldes B bzw. Platzbereichs mit direktem Zugang ab Personenunterführung ein Ladenlokal mit mindestens 180 m² Hauptnutzfläche zu marktüblichen Konditionen zu bewirtschaften. Für den Fall, dass das Ladenlokal im Untergeschoss nicht für eine laufkundschaftnahe Nutzung durch die Käuferschaft vermietet werden kann, hat die Stadt das Recht, das Lokal selbst im Rahmen eines separaten Mietvertrages zu nutzen oder dieses Lokal alsdann in Untermiete an Dritte abzugeben. Die Stadt ist berechtigt, dieses Recht während den ersten zehn Jahren nach Vertragsabschluss dinglich sichern zu lassen. Der Stadtrat von Dübendorf kann auf Gesuch der Käuferschaft diese Auflage dem definitiven Bauprojekt entsprechend anpassen.
- **Begründung von neuen Dienstbarkeiten**
Vor der Eigentumsübertragung werden zu Gunsten der Stadt und zu Lasten der jeweilig betroffenen Grundstücke die nachfolgenden Dienstbarkeiten zur Eintragung ins Grundbuch angemeldet, wobei aufgrund der Baubewilligung diese Regelung im gegenseitigen Einvernehmen noch angepasst werden können:
 - Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht im 1. Untergeschoss mit Unterhaltsregelung (betrifft Personenunterführung)
 - Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht mit Unterhaltsregelung (betrifft Nordplatz)
 - Gegenseitige Durchleitungs-, Mitbenützungs- und Anschlussrechte für Leitungen (betrifft alle Grundstücke untereinander)
 - Gegenseitige Durchleitungsrecht für Werkleitungen und Anlagen mit Unterhaltspflicht (betrifft einseitiges Recht der Stadt)
- **Bestehende Gebäude**
Die bestehenden Gebäude werden durch die Parteien als abbruchreif eingestuft und werden durch die Verkäuferschaft bis zur Eigentumsübertragung nur noch auf diesen Verwendungszweck hin bewirtschaftet. Die Käuferschaft räumt der Verkäuferschaft das Recht ein, die bestehenden Gebäude auch

nach der Eigentumsübertragung im Sinne einer unentgeltlichen Gebrauchsleihe weiter zu nutzen. Falls die Verkäuferschaft von diesem Wahlrecht Gebrauch machen will, so hat sie der Käuferschaft dies vor der Eigentumsübertragung mitzuteilen.

- **Konventionalstrafe**
Die Parteien vereinbaren für den Fall, dass eine Partei (Käufer- oder Verkäuferschaft) diesen Kaufvertrag nicht erfüllt oder nicht richtig erfüllt, eine Konventionalstrafe i.S. von Art 160 ff. OR im Betrage von CHF 440'000 Franken, in der Meinung, dass die erfüllungsbereite Partei auch weiteren Schadenersatz im Sinne des Obligationenrechtes fordern kann. Die Konventionalstrafe tritt kumulativ zum Erfüllungsanspruch der berechtigten Partei hinzu.
- **Einfache Gesellschaft der Käuferschaft**
Die Parteien vereinbaren, dass die Kaufverträge nur dann mit der Käuferschaft so vollzogen werden, 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 Personen (bzw. deren Erben) als Käufer ausser Betracht und die Kaufverträge werden nur mit den verbleibenden Personen der Käuferschaft erfüllt. 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 Gesellschafter steht somit lediglich ein Anspruch auf den Anteil am Liquidationserlös der Gesellschaft zu.
- **Diverses**
Nebst den vorgängig aufgeführten Bestimmungen wurden noch Vereinbarungen betr. Landbeanspruchung, Weiterüberbindungsverpflichtung, Pfandrechtsablösung, Landausgleichung und Erfüllung der Vorschriften des Bewilligungsgesetzes getroffen.
- **Bedingungen**
Können die Bedingungen (Genehmigung durch zuständige Instanzen der Stadt Dübendorf und Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung) nicht bis spätestens 31. Dezember 2009 erfüllt werden oder können sich die Parteien vor Fristablauf nicht auf eine längere Frist einigen, fällt der Kaufvertrag für alle Parteien entschädigungslos dahin. Diesfalls ist die geleistete Anzahlung durch die Verkäuferschaft zinsfrei an die Käuferschaft zurück zu erstatten.

9. Buchgewinn

Der Buchwert der Verkaufsobjekte beträgt 2'804'875 Franken. Aus dem Verkauf resultiert ein Brutto-Buchgewinn von 4'434'875 Franken bzw. unter Berücksichtigung der Vertragskosten sowie der Grundstückgewinnsteuer ein Netto-Buchgewinn von rund 3'600'000 Franken zugunsten der Stadtkasse.

10. Zuständigkeiten

Gestützt auf Art. 5 Ziffer 5 der Gemeindeordnung der Stadt Dübendorf vom 5. Juni 2005 ist dieses Geschäft der Gemeinde zur Abstimmung zu unterbreiten.

11. Zusammenfassung und Antrag

Der Stadtrat ist überzeugt, mit der ausgearbeiteten Lösung die langfristigen Interessen der Stadt Dübendorf in Bezug auf die öffentlichen Bedürfnisse im Gebiet des Bahnhofareals Nord optimal gesichert und zudem einen aktiven Beitrag zur baulichen Aufwertung dieses Gebietes beigetragen zu haben. Zudem kann mit dem Vorgehen ein erheblicher Buchgewinn erzielt werden.

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat,

- den Verkauf der sich im Eigentum der Stadt Dübendorf befindlichen Grundstücke Kat. Nrn. 14603, 14604 und 14662, an der Überlandstrasse, Dübendorf, im Halte von gesamthaft 5'726 m², zu einem Kaufpreis von 7'148'750 Franken sowie die gleichzeitige Eintragung von Dienstbarkeiten und Einräumung (Vormerkung) eines zeitlich beschränkten und preislich fixierten Rückkaufs- und Kaufsrecht im Betrage von 8'300'000 Franken, gestützt auf den am 16. Mai 2007 mit der einfachen Gesellschaft, bestehend aus Heinrich Stutz, Urs Jucker, Giuseppe Ferrari, Max Höhn, Ursula Höhn, Rudolf Kubli und der Höhn & Partner AG öffentlich beurkundeten Kaufvertrag zu genehmigen;
- den Objektkredit in der Höhe von 500'000 Franken als Pauschalbeitrag an die Käuferschaft für alle Aufwendungen per Saldo aller Ansprüche für die Abgeltung der öffentlichen Bedürfnisse gemäss separaten Auflagen im öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom 16. Mai 2007. Die Bezahlung erfolgt nach vollständiger und mängelfreier Fertigstellung und Übergabe des Werkes an die Stadt.

Dübendorf, 21. Juni 2007

NAMENS DES STADTRATES

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:



AKTENVERZEICHNIS

Antrag Nr. 82

Beschluss des Gemeinderates betreffend

1. Genehmigung Kaufvertrag vom 16. Mai 2007
2. Objektkredit im Betrage von 500'000 Franken für die Abgeltung der öffentlichen Bedürfnisse

-
- 1.) Weisung Nr. 112 vom 5. Mai 2004 betr. privater Gestaltungsplan Bahnhofareal Nord
 - 2.) Privater Gestaltungsplan Bahnhofareal Nord Kat. Nrn. 14603, 14604, 14662, 14663, bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und den zugehörigen Vorschriften, beide vom 30. April 2004
 - 3.) Rechtskraftbescheinigung der Baudirektion Kanton Zürich vom 10. November 2005
 - 4.) Stadtratbeschluss Nr. 76 vom 23. Februar 2006 (Vorgehen, Eckdaten)
 - 5.) Stadtratbeschluss Nr. 340 vom 2. November 2006 (Vorgehen, Zeitplan und Ausschreibung)
 - 6.) Stadtratbeschluss Nr. 138 vom 10. Mai 2007 (Käuferwahl, bereinigter Kaufvertrag, Vorgehen, bereinigter Zeitplan)
 - 7.) Kaufvertrag, öffentlich beurkundet am 16. Mai 2007
 - 8.) Stadtratbeschluss Nr. 206 vom 21. Juni 2007 (Objektkredit, Antrag und Weisung)
 - 9.) Weisung Nr. 55 vom 21. Juni 2007
 - 10.) Detaildokumentation, November 2006