

A N T R A G

des Stadtrates vom 4. Dezember 2025

GR Geschäfts-Nr. 49/2025

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Genehmigung Kauf Stockwerkeigentumsanteile der Alfred Müller AG Neugutstrasse 52/54 zum Preis von 20,403 Mio. Franken

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 4. Dezember 2025, gestützt Art. 18, Abs. 7, der Gemeindeordnung vom 26. September 2021

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

1. Der freihändige Erwerb der STWEG-Anteile der Alfred Müller AG an der Neugutstrasse 52/54, als Büro- und Gewerbeflächen, zum Preis von 20,403 Mio. Franken, wird genehmigt.
 2. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.
-

WEISUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	2
2	Zielsetzung und Nutzen	3
3	Finanzierung	3
4	Dringlichkeit	3
5	Ablauforganisation und Kompetenzen	4
6	Konsequenzen einer Ablehnung	4
7	Begründung der beantragten Lösung	4
8	Investitionskosten	4
9	Jährlich wiederkehrende Kosten	5
10	Antrag	5
	Aktenverzeichnis	7

1 Ausgangslage

Die an der Neugutstrasse 52/54 befindliche Gewerbeliegenschaft, in welcher das Feuerwehrlokal Dübendorf Wangen-Brüttisellen sowie der Bevölkerungsschutz inklusive Zivilschutz der Stadt Dübendorf untergebracht sind, befindet sich seit dem 1. Oktober 1994 mit einem Anteil von 21,70 % im Stockwerkeigentum der Stadt Dübendorf.

Seit dem 1. Juli 2024 mietet die Stadt zusätzlich Räumlichkeiten von 882 m² im 5. OG des Gebäudes der Alfred Müller AG. Diese Flächen werden von den Organisationseinheiten Betriebs- und Stadtammannamt und der Stadtpolizei belegt. Für die Feuerwehr werden ausserdem seit dem 1. Juli 1999 156 m² im EG und seit dem 1. Mai 2016 weitere 173 m² im 1. OG des Gebäudes angemietet. Die Stadt bezahlt der Alfred Müller AG dadurch jährlich rund Fr. 166'000.00 an Mietzins. Die Primarschule Dübendorf prüft ausserdem die Zumietung von Flächen im 3. OG des Gebäudes für den Schulpsychologischen Dienst.

Aufgrund wirtschaftlicher Überlegungen und zur strategischen Sicherung der Parzelle hat der Stadtrat die Leiterin Finanzen & Liegenschaften beauftragt, den Kauf der Liegenschaft Neugutstrasse 52/54 zu prüfen und den Preis zu verhandeln. Nach Verhandlungen zwischen der Alfred Müller AG, dem Finanzvorstand sowie der Leiterin Finanzen & Liegenschaften konnte eine Einigung erzielt werden.

Die Verkäuferschaft ist bereit, ihre Stockwerkeigentumsanteile mit einer Wertquote von 7'588/10'000 an die Stadt zu veräussern. Der Kaufpreis beläuft sich auf Fr. 20,403 Mio. Franken. Die durch ein externes Gutachten per 31. Oktober 2023 ermittelte Marktschätzung liegt bei 20,07 Mio. Franken. Die

Differenz wird begründet mit zwischenzeitlich getätigten oder noch zu tätigen Investitionen der Eigentümerschaft sowie Einzahlungen in den Erneuerungsfonds.

Der Kauf erfolgt auf Wunsch der Stadt ohne Mehrwertsteueroption; der Kaufpreis versteht sich somit ohne MwSt. Dadurch kann eine Steuerbelastung von Fr. 871'900.00 eingespart werden. Sollte für die Verkäuferschaft wider Erwarten eine Belastung aus einer Eigenverbrauchssteuer infolge Nutzungsänderung entstehen, übernimmt die Stadt diese Kosten vollumfänglich.

Die Kaufzusage wurde im Sinne des Stadtratsbeschlusses Nr. 25-491 vom 6. November 2025 bereits unterzeichnet und die vereinbarte Anzahlung von Fr. 20'000.00 geleistet. Die Eigentumsübertragung muss spätestens per 1. April 2026 erfolgen.

Parallel dazu laufen Verhandlungen mit dem verbleibenden Eigentümer über die restlichen 242/10'000 Wertquoten. Für die Stadt besteht ein besonderes Interesse, auch diese Anteile zu erwerben, da der Handlungsspielraum innerhalb der Stockwerkeigentümergeinschaft aufgrund von fehlendem Stimmenmehr ansonsten erheblich eingeschränkt wäre.

2 Zielsetzung und Nutzen

Mit dem Kauf der Liegenschaft soll die langfristige Sicherung der städtischen Nutzungen an diesem zentralen Standort gewährleistet werden. Durch den Erwerb der bisher gemieteten Flächen wird die Abhängigkeit von Dritten reduziert und die Planungssicherheit für die untergebrachten Dienste erhöht. Zudem entsteht eine strategische Reserve an Nutzflächen, welche eine flexible Entwicklung der Verwaltungsstandorte ermöglicht.

Der Erwerb erweist sich auch finanziell als vorteilhaft: Die Stadt spart künftig die bisherigen Mietkosten und kann durch die Vermietung der verbleibenden Flächen an Dritte eine nachhaltige Einnahme erzielen.

Angesichts der begrenzten Landreserven der Stadt und der eingeschränkten Möglichkeiten, sich auf dem freien Markt konkurrenzfähig zu beteiligen, bietet sich hier eine seltene Gelegenheit, ein für die Stadt zentrales und langfristig geeignetes Grundstück zu sichern.

3 Finanzierung

Die Liquidität für den Erwerb ist vorhanden. Die Stockwerkeinheiten werden dem Finanzvermögen zugeführt und mit der Kaufpreissumme bilanziert.

4 Dringlichkeit

Sachlich besteht seitens der Verkäuferin Alfred Müller AG eine Vollzugsdringlichkeit, da diese den Verkauf bis zum 1. April 2026 abwickeln möchte. Nach Ablauf dieser Frist verfällt die unterzeichnete Kaufzusage sowie die getätigte Anzahlung. Der Verkäuferin steht es dann frei, das Objekt an jemand anderen zu verkaufen. Eine Verlängerung der Frist ist für die Verkäuferin ausgeschlossen.

5 Ablauforganisation und Kompetenzen

Die Leitung des Projekts liegt bei der Abteilung Finanzen & Liegenschaften. Sie ist verantwortlich für die Ausarbeitung des Kaufvertrags unter Beizug der notwendigen Fachpersonen (Rechtsdienst, Notariat, Grundbuchamt). Der Stadtrat hat die Leiterin Finanzen & Liegenschaften beauftragt, den Abschluss des Kaufvertrags vorzubereiten und dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen. Nach erfolgreichem Kauf wird die Liegenschaft in das Portfolio Finanzen & Liegenschaften überführt und im Finanzvermögen der Stadt geführt.

6 Konsequenzen einer Ablehnung

Die bereits geleistete Anzahlung von Fr. 20'000.00 verfällt, sofern der Kauf nicht bis zum 1. April 2026 vollzogen ist. Dies gilt sowohl im Fall einer Ablehnung des Geschäfts als auch, wenn die Behandlung im Gemeinderat nicht rechtzeitig bis zum Ablauf der vertraglich festgelegten Frist erfolgt.

7 Begründung der beantragten Lösung

Die vorgeschlagene Lösung ist sowohl strategisch als auch wirtschaftlich sinnvoll. Mit dem Erwerb der Liegenschaft kann die Stadt einen zentralen und funktionswichtigen Standort langfristig sichern. Damit werden zukünftige Mietkosten vermieden und die Nutzung für öffentliche Aufgaben kann unabhängig von privaten Eigentümern fortgeführt und bei Bedarf ausgebaut werden.

Ein Zuwarten oder der Verzicht auf den Kauf würde bedeuten, dass die Stadt auch künftig Flächen mieten muss, ohne über die Nutzung und Entwicklung der Liegenschaft selbst bestimmen zu können. Zudem würde sich die Gelegenheit zum Erwerb der Anteile zu marktgerechten Konditionen nicht wieder bieten.

8 Investitionskosten

Kaufpreis pauschal <i>Stockwerkanteile Nr. 1, 3-9, 12-18</i> <i>Nutzungsrecht an 91 Parkplätzen im Freien</i>		Fr.	20'403'000.00
Totalkosten	ohne MwSt.	Fr.	20'403'000.00
Abzüglich getätigter Anzahlung		Fr.	-20'000.00
Restbetrag		Fr.	20'383'000.00

Es handelt sich um eine Anlage ins Finanzvermögen.

9 Jährlich wiederkehrende Kosten

<i>Kapitalfolgekosten</i>				
Zinsen	20'403'000	2 %	Fr.	408'060.00
<i>Total Kapitalfolgekosten</i>				<i>408'060.00</i>

<i>Betriebliche Folgekosten</i>				
Betriebskosten			Fr.	75'000.00
Instandhaltungskosten			Fr.	110'000.00
<i>Total betriebliche und personelle Folgekosten (pro Betriebsjahr)</i>				<i>185'000.00</i>

Total wiederkehrende Kosten				593'060.00
------------------------------------	--	--	--	-------------------

Die jährlichen Betriebs- und Instandhaltungskosten entsprechen den Annahmen aus der Schätzung von Wüest Partner. Grosszyklische Erneuerungen und Instandsetzungen sind in den wiederkehrenden jährlichen Kosten nicht enthalten.

10 Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Der freihändige Erwerb der STWEG-Anteile der Alfred Müller AG an der Neugutstrasse 52/54, als Büro- und Gewerbeflächen, zum Preis vom 20,403 Mio. Franken, wird genehmigt.

Dübendorf, 4. Dezember 2025

Stadtrat Dübendorf

André Ingold
Stadtpräsident

Mathias Vogt
Stadtschreiber

GR Geschäfts-Nr. 49/2025

Genehmigung Kauf Stockwerkeigentumsanteile der Alfred Müller AG Neugutstrasse 52/54 zum Preis von 20,403 Mio. Franken

Wir beantragen Zustimmung.

8600 Dübendorf,

Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission

Tanja Boesch
Präsidentin

Friederike Häfeli
Sekretärin

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf,

Gemeinderat Dübendorf

Christian Meyer
Präsident

Friederike Häfeli
Sekretärin

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des
Bezirksrates Uster
vom

Aktenverzeichnis

GR Geschäft-Nr. 49/2025

Genehmigung Kauf Stockwerkeigentumsanteile der Alfred Müller AG Neugutstrasse 52/54 zum Preis von 20,403 Mio. Franken

1. Weisung vom 4. Dezember 2025
2. Stadtratsbeschluss Nr. 25-491 vom 6. November 2025 - nur für GR-Mitglieder
3. Kaufzusage vom 13. November 2025 - nur für GR-Mitglieder
4. Marktwertschätzung Wüest Partner 31. Oktober 2023 - nur für GR-Mitglieder