

Zuteilung: KÖS/RPK

Antrag des Stadtrates betreffend Genehmigung Kaufvertrag zwischen der Stadt Uster und der Winterthur Leben, Aktiengesellschaft, mit Sitz in Winterthur (Antrag Nr. 215)

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 21 lit. d der Gemeindeordnung vom 25. November 2007, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der am 28. Januar 2008 öffentlich beurkundete Kaufvertrag zwischen der Stadt Uster und der Winterthur Leben, Aktiengesellschaft, mit Sitz in Winterthur, General Guisan-Strasse 40, 8400 Winterthur, für den Verkauf der Parzelle Kat. Nr. F 1574 mit einer Fläche von 7 300 m² zu 4 745 000.00 Franken (Fr. 650.00/m²) wird genehmigt.
2. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Finanzen, Heinz Wolfensberger

1. Ausgangslage

Projektidee und Kaufofferte

Nachdem die Winterthur Versicherung der Stadt Uster per 19. April 2007 ihre Kaufofferte mit diversen Fragen betreffend einer möglichen Bebaubarkeit auf der Parzelle Nr. F 1574 einreichte, wurde anlässlich der Stadtratssitzung vom 15. Mai 2007 mit Beschluss Nr. 201 entschieden, dass die Stadt Uster keine Revision des bestehenden öffentlichen Gestaltungsplanes Loren vornehmen wird. Der Winterthur Leben wird daher empfohlen, das Baubewilligungsverfahren der damals vorliegenden Projektidee über einen Vorentscheid (öffentliches Verfahren) zu vollziehen. Der Stadtrat nahm auch positiv Kenntnis von der Kaufofferte der Winterthur Leben vom 13. März 2007. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Nutzungsverteilung auf der Parzelle Nr. F 1574 mit minimum 50% Gewerbe und maximum 50% Wohnen (im Erdgeschoss nur Gewerbenutzung) vorzusehen ist.

2. Allgemeines

Leistungsauftrag GF Liegenschaften

Gemäss Leistungsauftrag 2008 – 2011 des GF Liegenschaften soll mit dem Verkauf von Bauland für Gewerbe und Industrie (Finanzvermögen) ein Beitrag geleistet werden für die Erhaltung von bestehenden Firmen und für die Ansiedlung von neuen Betrieben in Uster, welche nach Möglichkeit gute, zukunftsorientierte Arbeitsplätze schaffen, einen stetigen Steuerertrag gewährleisten sowie eine geringe Umweltbelastung ausweisen. Die Stadt Uster soll dadurch, unter Berücksichtigung der Situation auf dem Liegenschaftensmarkt, jährlich liquide Mittel von durchschnittlich 4 Mio. Franken generieren.

3. Projektidee – Baugesuch «Vorentscheid»

Die Winterthur Leben möchte im Herzstück des Lorenquartiers auf der Parzelle Nr. F 1574 an der attraktiven Lorenallee ein Projekt realisieren, welches Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnungen unter einem Dach vorsieht. Auf diese Weise würde eine kleine «Stadt in der Stadt» entstehen, also ein belebtes und durchmischtes Quartier mit Arbeitsplätzen und Wohnungen.

Für die Winterthur Leben ist es eine Herausforderung im Kernstück der Loren, an sehr guter Lage, mit der Ansiedlung von Dienstleistungen am «Stadtrand» (heute eher schwierig trotz guter Wirtschaftslage) dem Quartier eine Identität zu geben und den heutigen städtebaulichen Hauptanliegen am Lorenplatz mit guter Architektur gerecht zu werden und somit eine freundliche und durchmischte Quartierinfrastruktur zu realisieren.

4. Buchwert

Der bestehende Buchwert, gemäss Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen per 1. Januar 2006 für die Parzelle Nr. F 1574 beträgt insgesamt 3 285 000 Franken bzw. Fr. 450.00/m².

Die Stadt Uster wird beim Verkauf der obgenannten Baulandparzelle einen Buchgewinn von 1 460 000 Franken realisieren. Mit der Erfüllung aller Vorbehalte, welche im Kaufvertrag vereinbart wurden, sollte gemäss Planungsprogramm die Eigentumsübertragung voraussichtlich im 2009 erfolgen.

5. Kaufvertrag

Mit der Winterthur Leben, Aktiengesellschaft, mit Sitz in Winterthur, General Guisan-Strasse 40, 8400 Winterthur, wurde der vorliegende Kaufvertrag am 28. Januar 2008 mit folgenden Eckdaten öffentlich beurkundet:

Die Stadt Uster, Bahnhofstrasse 17, 8610 Uster, verkauft an die Winterthur Leben, Aktiengesellschaft, mit Sitz in Winterthur, was folgt:

In der Stadt Uster ZH

Kat. Nr. F1574, Grundbuch Uster, Blatt 1342-L 7251-Plan F2

7 300 m² Strasse, Weg, Veloweg, Fussweg, Acker, Wiese, Weide, Loren.

Dienstbarkeiten

a) Last

Fusswegrecht zugunsten der Stadt Uster -Öffentlichkeit-

dat. 23.08.2000SP 6703

b) Recht und Last

Recht zur Ableitung von Dach-/Regenabwasser

dat. 23.08.2000SP 6705

Diese Liegenschaft ist pfandrechtsfrei.

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt Fr. 650.00/m² (Franken sechshundertfünfzig pro Quadratmeter), total somit Fr. 4 745 000.00 (Franken vier Millionen siebenhundertfünfundvierzigtausend). Der Kaufpreis wird wie folgt getilgt:

Fr. 500 000.00 hat die Käuferin innert 10 Tagen nach Anzeigen der Rechtskraft des baurechtlichen Vorentscheides (mit Drittwirkung) über das geplante Bauvorhaben, jedoch spätestens bei der Eigentumsübertragung, an die Verkäuferin zu bezahlen, durch Banküberweisung. Diese Anzahlung ist seitens der Verkäuferin bis zur Eigentumsübertragung weder zu verzinsen (vorbehalten bleibt Art. 104 OR) noch sicherzustellen.

Fr. 4 245 000.00 überweist die Käuferin anlässlich der Eigentumsübertragung auf das Konto Nr. 1130-0778.005 bei der Zürcher Kantonalbank, lautend auf Stadtkasse Uster. Die Käuferin hat sich anlässlich der Eigentumsübertragung über diese Zahlung auszuweisen, wonach die Überweisung nach der erfolgten Eigentumsübertragung, Wert Eigentumsübertragung, ausgeführt wird.

Fr. 4 745 000.00 Total Kaufpreis

=====

Besitzesantritt

Der Besitzesantritt, d. h. der Übergang des Kaufobjektes auf die Käuferin in Rechten und Pflichten, Nutzen, Lasten und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung (= Antrittstag). Unter Eigentumsübertragung ist in diesem Vertrag immer die Abgabe der Grundbuchanmeldung auf Übertragung des Kaufobjektes ins Eigentum der Käuferin zu verstehen.

Die Verkäuferin gestattet der Käuferin vor der Eigentumsübertragung, aber erst nachdem dieser Vertrag durch den Stadtrat Uster genehmigt worden ist, was der Käuferin angezeigt wird, auf dem Kaufobjekt Baugespanne zu errichten, Sondier- und Probelöcher auszuheben, Vermessungen durchzuführen und überhaupt alles zu unternehmen, was zu einer ordentlichen Bauprojektierung notwendig ist.

Mit dem Bau darf jedoch erst nach erfolgter Eigentumsübertragung begonnen werden. Der Verkäuferin dürfen aus keiner der hievor genannten Handlungen der Käuferin irgendwelche Kosten entstehen.

Eigentumsübertragung

Die Eigentumsübertragung hat innert 30 Tagen nach dem Dahinfall sämtlicher in Ziffer 4 des Kaufvertrags genannten Vollzugsvorbehalte zu erfolgen. Nach Ablauf der erwähnten Frist ist die säumige Partei in Verzug.

Bei Verzug der Verkäuferin als auch bei Verzug der Käuferin ist der säumigen Partei eine Nachfrist von vierzehn Tagen im Sinne von Art. 107 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) zur nachträglichen Erfüllung anzusetzen. Art. 214 OR über den Käuferverzug findet keine Anwendung. Die Ansetzung der Nachfrist ist der Gegenpartei durch eingeschriebenen Brief mitzuteilen.

Baurechtlicher Vorentscheid und Baubewilligung

Die Käuferin beabsichtigt auf dem Kaufsobjekt ein Bauprojekt auszuführen.

a) Baurechtlicher Vorentscheid

Die Käuferin verpflichtet sich, innert 4 Monaten seit Beurkundung dieses Vertrages an gerechnet, das Gesuch für den Vorentscheid einzureichen.

b) Baubewilligung

Die Käuferin verpflichtet sich, ab Rechtskraft Vorentscheid und genehmigten Kaufvertrag innert sechs Monaten bei der zuständigen Baubehörde ein dem Vorentscheid entsprechendes, den gesetzlichen Anforderungen genügendes Baugesuch einzureichen.

Vom Zeitpunkt des Eingangs eines Rekurses gegen den baurechtlichen Vorentscheid an gerechnet hat die Käuferin das Recht, innert drei Monaten vom Vertrag entschädigungslos zurückzutreten, ansonsten sie sich verpflichtet, alles Notwendige zu unternehmen, um die Rekurse innert kürzester Zeit zu beseitigen.

Vollzugsvorbehalte

Bis zur Eigentumsübertragung müssen die folgenden Vollzugsvorbehalte dahingefallen sein bzw. dem Notariat und Grundbuchamt Uster sind die folgenden Unterlagen beizubringen:

- Die rechtskräftige Baubewilligung gemäss Ziffer 3.b) des Kaufvertrags
- Die Beschlüsse der Stadt Uster gemäss Ziffer 13 des Kaufvertrags

Liegt noch keine rechtskräftige Baubewilligung vor, ist aber der übrige Vollzugsvorbehalt dahingefallen, ist die Käuferin berechtigt, 12 Monate nach der rechtsgültigen Genehmigung dieses Vertrages gegenüber der Verkäuferin durch eingeschriebenen Brief auf die von ihr für die Vertragserfüllung vorbehaltene Baubewilligung zu verzichten und die sofortige Erfüllung des Kaufvertrages zu verlangen.

Für den Fall, dass 12 Monate nach der rechtsgültigen Genehmigung dieses Vertrages aus Gründen, welche die Käuferin nicht zu vertreten hat wie zum Beispiel Rekurse gegen das Baugesuch, nicht alle Vollzugsvorbehalte dahingefallen sind, hat die Käuferin zudem das Recht, vom vorstehenden Kaufvertrag zurückzutreten. Der Rücktritt ist der Verkäuferin mittels eingeschriebenen Briefs mitzuteilen. In diesem Fall, hat die Verkäuferin dem Käufer die geleistete Kaufpreisanzahlung von Fr. 500 000.00 ohne Zins zurückzuerstatten.

Rücktrittsrecht

Die Parteien vereinbaren zudem, dass die Käuferin gegen Zurücklassung der geleisteten Anzahlung von Fr. 500 000.00 jederzeit von diesem Vertrag zurücktreten kann.

Einnahmen / Abgaben

Die Parteien verzichten darauf, über allfällige mit dem Kaufsobjekt verbundenen Einnahmen und Abgaben, Wert Antrittstag, abzurechnen. Die Verkäuferin erklärt, dass das Kaufsobjekt erschlossen ist und die Erschliessungskosten bezahlt sind. Die Kosten für die Feinerschliessung sowie für Anschlussgebühren gehen zulasten der Käuferin.

Gewährleistung

Die Parteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192 - 196 OR über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Jede Gewährspflicht der Verkäufer für Rechts- und Sachmängel am Kaufsobjekt (Liegenschaft samt Gebäude) im Sinne des OR, insbesondere auch bezüglich Abfall- und Schadstoffbelastungen und/oder schädlichen oder lästigen Einwirkungen derselben auf Luft, Boden, Untergrund und Gewässer, wird wegbedungen, sofern dieser Vertrag nicht ausdrückliche Zusicherungen enthält.

Nach Art. 192 Abs. 3 und Art. 199 OR ist diese Vereinbarung ungültig, wenn die Verkäuferin der Käuferin die Gewährsmängel absichtlich bzw. arglistig verschwiegen hat.

Das Kaufsobjekt ist gemäss Auskunft des zuständigen Amtes (AWEL) weder im Altlastenverdachtsflächenkataster (VFK), noch im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragen. Die Käuferin weiss, dass bezüglich des Kaufsobjektes keine Altlastenuntersuchung durchgeführt worden ist. Für den Fall, dass im Kaufsobjekt Abfall- und/oder Schadstoffbelastungen vorgefunden werden, die vor dem Zeitpunkt des Vertragvollzugs verursacht worden sind, verpflichtet sich die Verkäuferin, der Käuferin die durch die Belastung entstehenden Mehrkosten für Untersuchungs- und Entsorgungsmassnahmen zu ersetzen, sofern diese im Zusammenhang mit einem Bauprojekt gesetzlich zwingend sind und die Mehrkosten der Käuferin innert fünf Jahren, von der Beurkundung dieses Vertrages an gerechnet, anfallen.

Die Käuferin ist verpflichtet, die Verkäuferin über geplante Untersuchungs- bzw. Entsorgungsmassnahmen unverzüglich schriftlich zu informieren und ihr Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Danach arbeiten die Parteien nach dem Prinzip von Treu und Glauben zusammen, um die erforderlichen Massnahmen möglichst kostengünstig zu realisieren.

Genehmigung

Die Genehmigung dieses Vertrages durch die zuständigen Organe der Stadt Uster bleibt ausdrücklich vorbehalten. Sollte dieser Vertrag bis 31.12.2008 nicht genehmigt werden, fällt er für beide Parteien entschädigungslos dahin. In diesem Fall hätte die Verkäuferin dem Käufer die bei Rechtskraft des Vorentscheides allenfalls geleistete Kaufpreisanzahlung von Fr. 500 000.00 ohne Zins zurückzuzahlen.

Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG)

Die Parteien kennen das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) vom 16.12.1983 und die Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV) vom 01.10.1984 sowie die Änderungen zu BewG und BewV vom 30.04.1997,

01.06.2002 und 01.10.2002, insbesondere auch die verwaltungs-, zivil- und strafrechtlichen Sanktionen gemäss Art. 25 ff BewG.

Die erwerbende Partei wird gemäss den Bestimmungen des BewG an den Bezirksrat Uster verwiesen. Die entsprechende rechtskräftige Bewilligung ist bis zur Eigentumsübertragung dem Grundbuchamt einzureichen.

6. Situationsplan Entwicklungsgebiet Loren



Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, den am 28. Januar 2008 öffentlich beurkundeten Kaufvertrag zwischen der Stadt Uster und der Winterthur Leben, Aktiengesellschaft, mit Sitz in Winterthur, General Guisan-Strasse 40, 8400 Winterthur, für den Verkauf der Parzelle Kat. Nr. F 1574 mit einer Fläche von 7 300 m² zu 4 745 000.00 Franken (Fr. 650.00/m²) zu genehmigen.

STADTRAT USTER

Der Stadtpräsident:
Martin Bornhauser

Der Stadtschreiber:
Hansjörg Baumberger