



Uster, 5. Oktober 2010  
Nr. 34/2010  
L2.02.10 /V4.04.70  
Zuteilung: KÖS/RPK

Seite 1/10

**ANTRAG DES STADTRATES BETREFFEND ENTWICKLUNGSGEBIET  
LOREN, GENEHMIGUNG KAUFVERTRÄGE MIT PETER OTT (ZUKAUF)  
UND OTT AG/ODINGA AG (VERKAUF)**

**(ANTRAG NR. 34)**

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

- 1. Der am 29. September 2010 öffentlich beurkundete Kaufvertrag über den Kauf der Parzelle Kat. Nr. D1364, Loren, 3786m<sup>2</sup>, zu einem Preise von Fr. 1'514'400.00 zwischen der Stadt Uster (Käuferin) und Herrn Peter Ott (Verkäufer) wird genehmigt.**
- 2. Der am 29. September 2010 öffentlich beurkundete Kaufvertrag über den Verkauf der Parzellen Kat. Nr. F1573 (2919m<sup>2</sup>) und Kat. Nr. F1574 (7300m<sup>2</sup>) zum Preise von insgesamt Fr. 5'985'550.00 zwischen der Stadt Uster (Verkäuferin) und der einfachen Gesellschaft Odinga AG/Ott AG (Käuferin) wird genehmigt.**
- 3. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher, Werner Egli

**GESCHÄFTSFELD / LEISTUNGSGRUPPE LIEGENSCHAFTEN**

**A Strategie**

Leitbild	Uster als attraktiver Wohnstandort mit hoher Naherholungsqualität. Uster als Standort mit Entwicklungspotential für Unternehmen.
Strategischer Schwerpunkt	Diverse
Strategisches Ziel	Diverse
Massnahme	Diverse

**B NPM: Wirkungs- und Leistungsziel, das mit Antrag verfolgt wird**

Bestehend	Mit einer strategischen Boden- und Immobilienpolitik einen wesentlichen Beitrag zur strategischen Positionierung von Uster leisten, damit die städtebauliche Entwicklung mit einem angemessenen Qualitätsanspruch, unter Berücksichtigung der Bedürfnisse und finanziellen Mittel, weiterverfolgt und die Ziele der Energiestadt mitgetragen werden können.
Neu	

**B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll**

Bestehend	Grundstückhandel Finanzvermögen

**B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll**

Bestehend	
Neu	

**B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden**

Bestehend	
Neu	

**B4 Finanzen (inkl. allf. Personalkosten), die aufgrund dieses Antrages benötigt werden**

Einmalig Investitionsrechnung	Aufwand Fr. 1'514'400.00, Ertrag Fr. 5'985'550.00
Einmalig Laufende Rechnung	Fr. 0.00
Folgekosten total	Fr. -
- davon Kapitalfolgekosten	Fr. - (kein Bestandteil Globalkredite)
- davon übrige Mehrkosten	Fr. - im Globalkredit ab Jahreinzustellen (Mehrkosten = übrige Folgekosten ./ Erträge Globalkredit)

**B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird**

Veränderung	keine Stellen;
Begründung bei Veränderung	

**C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc**

--



## A. Ausgangslage

Nach dem Rücktritt der AXA Winterthur AG am 12. Mai 2009 als Käuferin unserer Parzelle Kat. Nr. F1574 gegen Hinterlassung der Anzahlung wurde dieses Grundstück wieder ins städtische Verkaufsportfolio des Entwicklungsgebietes Loren aufgenommen.

Die Firma Beat Odinga Promotions AG möchte als einfache Gesellschaft zusammen mit der Peter Ott AG nebst der erwähnten Parzelle auch die angrenzende Gewerbeparzelle Kat. Nr. F1573 käuflich erwerben und hat der Stadt ein Angebot für beide Grundstücke unterbreitet.

## B. Projektidee

Die Beat Odinga Promotions AG und die Peter Ott AG beabsichtigen, die Grundstücke Kat. Nr. F1573 und F1574 als einfache Gesellschaft zu erwerben und zusammen mit den Architekten Burckhardt+ Partner AG, Zürich zu überbauen.

Entstehen soll eine neue, identitätsstiftende Überbauung, welche Platz für 120 Bewohner und 200 Beschäftigte bieten soll.

### Baugesetzliche Grundlagen

Geplant ist eine gestaltungsplankonforme Überbauung, welche sich auf den Vorentscheid vom 4. Sept. 2008 des Vorgängerprojektes der AXA Winterthur abstützt. Abweichungen und Ausnahmegewilligungen sind keine vorgesehen.

### Städtebau und Architektur

Die gegenüber dem Vorgängerprojekt hinzugekommene Parzelle F1573 schafft zusätzlichen Raum und die Möglichkeit, das in der Loren zentral gelegene Teilgebiet gesamtheitlich zu bebauen. Das Projekt verfolgt eine differenzierte, ganzheitliche städtebauliche Betrachtung und erhält einen eigenen, klar gegliederten und eleganten Stil. Grosses Gewicht wird der Einbindung der bereits bestehenden Bebauungsstrukturen und der Fussgänger- und Verkehrsführung beigemessen.

Das in der Loren zentrale Thema Natur ist bestimmendes Element des Entwurfs und damit integrierender Bestandteil des Projektes sowohl für dessen Materialität und Ausdruck, als auch für den Umgang und die Integration von Aussenräumen.

Mit präzisen Akzentuierungen wird der zentralen Lage des Projektes Rechnung getragen. Die Loren-Allee wird aufgewertet und gestärkt.

### Zielgruppe

Zusammen mit der Stadt (Koordinationsgruppe Wirtschaftsansiedlung) soll das Zielpublikum/Nutzerprofil in Workshops definiert werden. Es soll herausgefunden werden, welche Branchen sich in Uster ansiedeln wollen, was deren Bedürfnisse sind und welche weiteren, die unmittelbare Nachbarschaft übergreifende Infrastrukturen, von der die ganze Ustemer Bevölkerung profitiert, vor Ort realisiert werden könnten. Die Überbauung soll dem lokalen Gewerbe die Möglichkeit bieten, sich in attraktiven Räumlichkeiten angemessen zu präsentieren.

Durch den Einbezug der Wirtschaftsförderung und einer detaillierten Analyse der Bedürfnisse zukünftiger Nutzer soll gewährleistet werden, dass die Flächen schnell vom Markt aufgenommen

## Stadtrat

werden. Ein attraktiver Nutzermix soll sich nachhaltig etablieren können. Leerstände und hohe Fluktuationen sollen so vermieden werden.

### Flächen

Angedacht sind ca. 8'900 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsflächen für den Fachhandel sowie Büroflächen gegen die Loren-Allee. Grosse zusammenhängende Verkaufsflächen für den Detailhandel sind nicht vorgesehen. Viel mehr sollen die Bewohner und Beschäftigten der Loren selbst ihre eigene Infrastruktur erhalten, welche untrennbar zu einem lebendigen Quartier gehört. Denkbar ist ein Café, eine Bäckerei, eine Apotheke. Ebenfalls möglich wäre ein Fachhandel, welcher aufgrund seines spezifischen Angebots nicht auf eine hoch frequentierte Zentrumslage angewiesen ist, jedoch Verwandtschaften zu den bereits angesiedelten Betrieben aufweist.

Die Geschäftsflächen sollen vertikal von den ca. 6'000 m<sup>2</sup> Wohnflächen in eigenen Gebäuden getrennt werden. Die Wohnungen sollen von der Loren-Allee und Uster West abgewandt und durch den Quartierpark getrennt in den ruhigen Bereichen angeordnet werden. So erhalten die Wohnungen ihre nötige Privatheit und die Geschäftsflächen ihre publikumswirksame und adressbildende Ausrichtung gegen den Strassenraum. Auf diese Weise ist auch eine etappierte Realisierung denkbar.

Bei den Wohnungen sind Miet- wie auch Stockwerkeigentumswohnungen möglich. Auch Business-Apartments oder Wohnen mit Dienstleistungen wären an diesem Standort angebracht. Eine präzise Bedürfnisanalyse hat auch hier der Produktedefinition voranzugehen.

### Landschaftsgestaltung

Die Landschaftsgestaltung hat das Projekt in seinem städtebaulichen Ansatz zu stärken. Sie ist sorgfältig und im Kontext zum Quartier zu gestalten. Der Park soll nicht den Bewohnern und Beschäftigten der Überbauung selbst vorbehalten bleiben, sondern öffentlich zugänglich sein und mit den Grünräumen der Korridore zwischen den Gebäudefluchten und der Loren-Allee verwebt werden. Die örtliche Flora und Fauna inspirieren und verpflichten zugleich.

### Absicht

Es wird das Ziel verfolgt, das aufkommende Leben in der Loren zu bündeln und zu stärken und dem Quartier somit zu einer eigenen Identität zu verhelfen, ohne den Fächer bereits jetzt durch konkrete vorgefasste Nutzungsvorstellungen zu schliessen.

## C. **Abtausch mit Parzelle Kat. Nr. D1364, Herr Peter Ott**

Als Eigentümer der Parzelle Kat. Nr. D1363, welche direkt an die Parzelle von Herr Ott grenzt, hat die Stadt Uster ein grosses Interesse am Kauf dieses Grundstückes. Im Hinblick auf eine spätere Überbaubarkeit ist es sinnvoll, alles in einer Hand zu wissen und so auch hier Einfluss auf eine unseren Vorstellungen und Bedürfnissen entsprechende Stadtentwicklung an diesem wichtigen Standort nehmen zu können.

Durch das bereits recht konkrete Bauvorhaben auf unseren beiden Grundstücken ergibt sich eine wohl einmalige Chance, sozusagen im Abtausch doch noch Eigentümer zu werden. Deshalb wurde auf unseren Wunsch hin in beiden Verträgen eine direkte Abhängigkeit der beiden Landgeschäfte zwingend vereinbart.



## D. Kaufverträge

### a) Kaufvertrag mit einfacher Gesellschaft Ott AG/Odinga AG

**Stadt Uster**, Bahnhofstrasse 17, 8610 Uster, als Alleineigentümerin, heute gemäss schriftlicher Vollmacht Nr. 620 vertreten durch Herrn Markus Krauer, geb. 04.08.1961, von Hittnau, Owachstrasse 1, 8335 Hittnau,

– nachfolgend die «veräussernde Partei» genannt – verkauft an

**Peter Ott AG Uster**, mit Sitz in Uster, Zentralstrasse 17, 8610 Uster, heute vertreten durch Herrn Peter Ott, von Uster ZH, und Bischofszell TG, in Uster, Präsident des Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift,

**Beat Odinga Promotions AG**, mit Sitz in Uster, Seestrasse 98, 8610 Uster, heute vertreten durch Herrn Beat Odinga, von Volketswil und Zürich, in Volketswil, Mitglied des Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift,

als Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft

– nachfolgend die «erwerbende Partei» genannt –

Folgendes:

– nachfolgend das «Vertragsobjekt» genannt –

### Gemeinde/Stadtquartier: Uster

#### 1.

GB K-Bl. 1342, Lb. 7251, Liegenschaft, Kataster Nr. F1574, Loren

#### Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. F1574, Loren, Plan Nr. 2  
7300 m<sup>2</sup>

#### 2.

GB K-Bl. 1342, Lb. 7250, Liegenschaft, Kataster Nr. F1573, Loren

#### Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. F1573, Loren, Plan Nr. 2  
2919 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

**Der Kaufpreis beträgt Fr. 5'985'550.00** (Franken fünf Millionen neuhundertfünfundachtzigtausendfünfhundertfünfzig).

Dies entspricht einem **Quadratmeterpreis von:**

- **Fr. 640.00 für das Kaufsobjekt Ziff. 1** (7300 m<sup>2</sup> x Fr. 640 = Fr. 4'672'000)
- **Fr. 450.00 für das Kaufsobjekt Ziff. 2** (2919 m<sup>2</sup> x Fr. 450 = Fr. 1'313'550).

Der Kaufpreis wird wie folgt getilgt:

Fr. 600'000.00 sind heute der veräussernden Partei zu bezahlen. Diese Anzahlung ist weder zu verzinsen (vorbehalten bleibt Art. 104 OR) noch sicherzustellen.

Die erwerbende Partei hat der veräussernden Partei heute einen entsprechenden Zahlungsbeleg zu übergeben.

Fr. 5'385'550.00 sind der veräussernden Partei anlässlich der Eigentumsübertragung zu bezahlen.

Die erwerbende Partei hat sich bei der Eigentumsübertragung über die Restkaufpreiszahlung durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens einer in der Schweiz domizilierten Bank auszuweisen.

Wird die Bank über die erfolgte Eigentumsübertragung erst nach Clearingschluss informiert, kann die Zahlung erst mit Valuta des darauffolgenden Bankwerktages ausgeführt werden. Die veräussernde Partei hat daraus gegenüber der erwerbenden Partei keinen Anspruch auf Verzugszins.

---

**Fr. 5'985'550.00 total Kaufpreis.**

---

### Weitere Bestimmungen

1. Damit die Eigentumsübertragung stattfinden kann, müssen folgende Vorbehalte erfüllt sein:
  - a) Rechtskräftige Baubewilligung für das von der erwerbenden Partei auf dem Vertragsobjekt geplante Bauvorhaben;
  - b) Genehmigung dieses Vertrages durch die zuständigen Instanzen der Stadt Uster bis spätestens 31. Januar 2011;
  - c) Genehmigung des Kaufvertrages über das Grundstück Kataster Nr. D1364 durch die zuständigen Instanzen der Stadt Uster (Verkauf von Peter Ott an die Stadt Uster zum Preis von Fr. 1'514'400.00);
  - d) Gleichzeitiger Vollzug des Kaufvertrages über das Grundstück Kataster Nr. D1364 (Verkauf von Peter Ott an die Stadt Uster zum Preis von Fr. 1'514'400.00).
2. Der Vollzug dieses Kaufvertrages und der Vollzug des Kaufvertrages über das Grundstück Kataster Nr. D1364 können von jeder Partei unter Ansetzung einer Frist von 30 Tagen gefordert werden, wenn die Vorbehalte gemäss Ziff. a), b) und c) erfüllt sind. Nach Ablauf der angesetzten Frist ist die säumige Vertragspartei in Verzug.

Bei Verzug der veräussernden Partei als auch bei Verzug der erwerbenden Partei ist der säumigen Partei eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR anzusetzen. Art. 214 OR über den Käuferverzug findet keine Anwendung.



### 3. Rücktrittsrecht

Die Parteien vereinbaren, dass die erwerbende Partei gegen Zurücklassung der geleisteten Anzahlung von Fr. 600'000.00 jederzeit von diesem Vertrag zurücktreten kann.

4. Sollte die Genehmigung der zuständigen Instanzen der Stadt Uster bis zum 31. Januar 2011 nicht vorliegen, so hat die erwerbende Partei das Recht, ohne Zurücklassung der Anzahlung von diesem Vertrag zurückzutreten.
5. Die erwerbende Partei verpflichtet sich, innert sechs Monaten nach Genehmigung dieses Vertrages durch die zuständigen Instanzen der Stadt Uster, bei der Baubewilligungsbehörde ein bewilligungsfähiges Projekt einzureichen. Rechtsgrundlage sind der gültige Gestaltungsplan inkl. aller nachfolgenden gültigen Änderungen und der Vorentscheid vom 4. September 2008.

Die erwerbende Partei ist, nachdem dieser Vertrag durch den Stadtrat Uster genehmigt wurde, berechtigt, bezüglich des Vertragsobjektes sämtliche Handlungen vorzunehmen, um eine rechtskräftige Baubewilligung für zonen- und bauordnungskonforme Bauten auf dem Vertragsobjekt zu erhalten. Sie kann zur Erreichung dieses Ziels auf dem Vertragsobjekt Baugespanne aufstellen, Sondierungen und Probebohrungen vornehmen, Vermessungen durchführen lassen und überhaupt alles unternehmen, was zu einer ordentlichen Projektierung des Bauprojektes notwendig ist. Ebenso darf die erwerbende Partei alle Verhandlungen mit den Behörden führen, die mit der Überbauung des Vertragsobjektes im Zusammenhang stehen. Die veräussernde Partei hat die erwerbende Partei in dieser Hinsicht zu unterstützen, soweit es hiezu der Hilfe des Grundeigentümers bedarf. Sie hat insbesondere Baugesuche der erwerbenden Partei und allfällige Änderungseingaben dazu zu unterzeichnen.

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Projektierung und dem Baubewilligungsverfahren gehen zulasten der erwerbenden Partei.

Der veräussernden Partei dürfen aus keiner der hievor genannten Handlungen der erwerbenden Partei irgendwelche Kosten entstehen.

## b) Kaufvertrag mit Herr Peter Ott

**Herr Peter Ott**, geb. 31.12.1939, Bürgerorte: Uster ZH, Bischofszell TG, Zivilstand: verheiratet, Zentralstrasse 17, 8610 Uster, als Alleineigentümer

– nachfolgend die «veräussernde Partei» genannt –

verkauft an die

**Stadt Uster**, Bahnhofstrasse 17, 8610 Uster, als Alleineigentümerin, heute gemäss schriftlicher Vollmacht Nr. 620 vertreten durch Herrn Markus Krauer, geb. 04.08.1961, von Hittnau, Owachstrasse 1, 8335 Hittnau,

– nachfolgend die «erwerbende Partei» genannt –Folgendes:– nachfolgend das «Vertragsobjekt» genannt –

**Gemeinde/Stadtquartier: Uster**

Grundbuch Blatt 13349, Liegenschaft, Kataster Nr. D1364, Loren

**Angaben der amtlichen Vermessung:**

Kataster Nr. D1364, Loren, Plan Nr. 21

3786 m<sup>2</sup>

**Der Kaufpreis beträgt Fr. 1'514'400.00** (Franken eine Million fünfhundertvierzehntausendvierhundert) und wird wie folgt getilgt:

Fr. 150'000.00 sind sofort nach Genehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt Uster der veräussernden Partei zu bezahlen. Diese Anzahlung ist weder zu verzinsen (vorbehalten bleibt Art. 104 OR) noch sicherzustellen.

Fr. 1'364'400.00 sind der veräussernden Partei anlässlich der Eigentumsübertragung zu bezahlen.

Die erwerbende Partei hat sich bei der Eigentumsübertragung über die Restkaufpreiszahlung durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens einer in der Schweiz domizilierten Bank auszuweisen.

Wird die Bank über die erfolgte Eigentumsübertragung erst nach Clearingschluss informiert, kann die Zahlung erst mit Valuta des darauffolgenden Bankwerktages ausgeführt werden. Die veräussernde Partei hat daraus gegenüber der erwerbenden Partei keinen Anspruch auf Verzugszins.

---

**Fr. 1'514'400.00 total Kaufpreis.**

---

**Weitere Bestimmungen**

1. Damit die Eigentumsübertragung stattfinden kann, müssen folgende Vorbehalte erfüllt sein:
  - a) Genehmigung dieses Vertrages durch die zuständigen Instanzen der Stadt Uster;
  - b) Genehmigung des Kaufvertrages über die Grundstücke Kataster Nrn. F1574 und F1573 durch die zuständigen Instanzen der Stadt Uster (Verkauf von der Stadt Uster an die Peter Ott AG Uster und die Beat Odinga Promotions AG zum Preis von Fr. 5'985'550.00);
  - c) Gleichzeitiger Vollzug des Kaufvertrages über die Grundstücke Kataster Nrn. F1574 und F1573 durch die zuständigen Instanzen der Stadt Uster (Verkauf von der Stadt Uster an Peter Ott und die Beat Odinga Promotions AG zum Preis von Fr. 5'985'550.00).

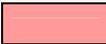
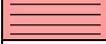
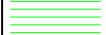


Der Vollzug dieses Kaufvertrages hat gleichzeitig mit dem Vollzug des Kaufvertrages über die Grundstücke Kataster Nrn. F1574 und F1573 (Verkauf von der Stadt Uster an die Peter Ott AG Uster und die Beat Odinga Promotions AG zum Preis von Fr. 5'985'550.00) stattzufinden.

Sollte dieses Geschäft nicht zustande kommen, so ist die Anzahlung der erwerbenden Partei zurückzuerstatten

**E. Situationsplan Loren**



-  Städtische Parzellen
-  Verkauf an einfache Gesellschaft Odinga AG/Ott AG
-  Kauf von Peter Ott

Stadtrat

## F. Anträge

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, den am 29. September 2010 öffentlich beurkundeten Kaufvertrag über den Verkauf der Parzelle Kat. Nr. D1364, Loren, 3786m<sup>2</sup>, zu einem Preise von Fr. 1'514'400.00 zwischen der Stadt Uster (Käuferin) und Herrn Peter Ott (Verkäufer) zu genehmigen.

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, den am 29. September 2010 öffentlich beurkundeten Kaufvertrag über den Verkauf der Parzellen Kat. Nr. F1573 (2919m<sup>2</sup>) und Kat. Nr. F1574 (7300m<sup>2</sup>) zum Preise von insgesamt Fr. 5'985'550.00 zwischen der Stadt Uster (Verkäuferin) und der einfachen Gesellschaft Odinga AG/Ott AG (Käuferin) zu genehmigen.

STADTRAT USTER

Martin Bornhauser  
Stadtpräsident

Hansjörg Baumberger  
Stadtschreiber

Beilagen (nur Aktenauflage Gemeinderat)

- 2 beurkundete Kaufverträge
- Vision und Nutzungskonzeption Loren, Beat Odinga AG
- Dokumentation Referenzobjekte Beat Odinga AG