



Uster, 16. Januar 2018
120/2018
V4.04.70
Zuteilung: KÖS/RPK

Seite 1/9

WEISUNG 120/2018 DES STADTRATES: VEREIN ZÜRCHER KRANKENHÄUSER (VZK), GENEHMIGUNG KAUFRECHTS-VERTRAG WAGERENSTRASSE 45

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

- 1. Der am 29. Juni 2017 öffentlich beurkundete Kaufsvertrag zwischen der Stadt Uster und dem «Verein Zürcher Krankenhäuser (VZK)» betreffend Einräumung eines Kaufrechts an der Liegenschaft Wagerenstrasse 45, Uster, wird genehmigt.**
- 2. Gleichzeitig wird die Ermächtigung zur Ausübung des Kaufrechts ab 1.1.2022 erteilt.**
- 3. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Finanzen, Cla Famos



LEISTUNGSGRUPPE GRUNDSTÜCKBEWIRTSCHAFTUNG

A Strategie

Leitsatz	IV, Uster ist kundenorientiert
Schwerpunkt Nr.	13. Uster erbringt bürgernahe Dienstleistungen
Massnahme	13.2 Wir fassen Dienstleistungsstandorte zusammen

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

Bestehend	Z02: Rechtzeitig Land bereithalten (Verwaltungsvermögen) für notwendige Erweiterung und Neubauten für die allgemeine Verwaltung und für öffentliche Aufgaben. Z04: Mit dem Grundstückhandel (Finanzvermögen) die aktuelle und zukünftige Nachfrage an Landreserven und Liegenschaften decken, um die Stadtentwicklung zu gewährleisten.

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend	L01: Finanzvermögen L02: Verwaltungsvermögen L03: Dritte

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend	-

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend	K01: Baulandreserven K06: Kauf von Grundstücken

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

Einmalig Investitionsrechnung	Fr. 5,65 Mio. Kauf (im Voranschlag 2022)
Einmalig Laufende Rechnung	Fr. -
Folgekosten total	Fr. 565'000
- davon Kapitalfolgekosten	Fr. 565'000 (kein Bestandteil Globalkredite; jährl. Abschreibungen)
- davon übrige Mehrkosten	Fr. 113'000 (2 % vom Kaufpreis für den Unterhalt und allg. Betriebskosten) im Globalkredit ab 2022 einzustellen.

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung	keine Stellen;
-------------	----------------

C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc

--



A. Ausgangslage

Im Jahr 2006 trat der «Verein Zürcher Krankenhäuser (VZK)» mit einer Kaufanfrage für ihre Liegenschaft an der Wagerenstrasse 45 an die Stadt Uster heran. Da die Pflegeschule per 2009 eingestellt werden soll, wollte man ein mögliches Interesse der Stadt Uster an dieser Liegenschaft frühzeitig ausloten. Im Oktober 2007 wurde die Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften beauftragt, mit dem «VZK» in Verkaufsverhandlungen zu treten, nachdem bereits im Januar 2007 der Auftrag für eine Masterplanung an die Abteilung Gesundheit erteilt wurde. Dies aufgrund des Antrages der Abteilung Gesundheit, welche einen Kauf als wichtigen strategischen Schritt für die Weiterentwicklung der sogenannten Gesundheitsmeile erachtete.

Parallel zu den ersten Kaufbemühungen wurde ein Nutzungskonzept durch die Stadtplanung entwickelt und im Dezember 2007 genehmigt. Darin empfiehlt die Abteilung Bau, nach dem Kauf der Liegenschaft einen Investorenwettbewerb zu veranstalten und damit optimale Grundlagen für die langfristige Entwicklung dieser Liegenschaft zu schaffen.

B. Kaufverhandlungen/Kaufpreis

Kaufverhandlungen 2008-2009

Bereits im September 2008 konnte der Stadtrat erstmals über ein Verkaufsangebot des «VZK» beschliessen. Noch bevor der Vertrag beurkundet werden konnte, wurde das Angebot ohne Angabe von Gründen seitens des «VZK» widerrufen und die Verhandlungen auf unbestimmte Zeit unterbrochen.

Kaufverhandlungen 2013-2017

Im Dezember 2013 konnten die Verkaufsverhandlungen wieder aufgenommen werden. Der «VZK» legte für die Neugestaltung des Kaufpreises Marktwertberechnungen von «Walde & Partner», resp. von «Wüest & Partner AG», mit verschiedenen Nutzungsszenarien vor. Da sich bereits in den ersten Verkaufsverhandlungen zeigte, dass die anfallende Grundstückgewinnsteuer nicht ausseracht gelassen werden darf, wurden provisorische Berechnungen bei verschiedenen Kaufpreisen angestellt. Der «VZK» stellte sich neu einen Verkaufspreis von 5,9 Mio. Franken vor, was nach Abzug der Grundstücksteuer einen Nettoertrag von rund 5,4 Mio. Franken ergäbe. Mit Brief vom 6. Februar 2014 reduzierte er das Mindestangebot auf 5,75 Mio. Franken.

Der Stadtrat beurteilte am 1. April 2014 das vorliegende Verkaufsangebot und erteilte die Freigabe von weiteren Preisverhandlungen in der Bandbreite von 5,25 Mio. bis 5,75 Mio. Franken. Im April 2014 wurde dem «VZK» ein Gegenangebot von 5 Mio. Franken unterbreitet, was zu einer weiteren Besprechung im Mai 2014 führte. Gleichzeitig wurden die Modalitäten für die Verlängerung des bestehenden Mietvertrages integriert. Aufgrund von personellen Veränderungen und längeren Vakanzen seitens des «VZK» wurden die Verhandlungen erneut für längere Zeit unterbrochen und konnten erst Ende 2016 reaktiviert werden.

Am 11. Januar 2017 und am 1. März 2017 fanden zwei Besprechungen in neuer personeller Zusammensetzung statt. Man war sich einig, dass nach zwei gescheiterten Verkaufsverhandlungen nun der Verkauf vollzogen werden soll. Es zeigte sich, dass ein Kaufsvertragsvertrag, einseitig ausübbar ab dem 1.1.2022 bis spätestens am 31.12.2027, für beide Parteien eine gangbare Lösung ist.

Für den «VZK» bedeutet dies bis mindestens Ende 2021 für sie unverzichtbare, jährlich wiederkehrende Mietzinseinnahmen. Dafür würde sich, ausgehend von einem Verkaufspreis von 5,65 Mio. Franken, die Kaufsumme jährlich um jeweils 50 000 Franken reduzieren.



In der Investitionsplanung gehen wir von der Ausübung des Kaufsrechts durch die Stadt Uster im Jahre 2022 aus, ein Betrag von 5,65 Mio. Franken ist eingestellt. Ab diesem Zeitpunkt würden somit die jährlichen Mietzinsausgaben von 180 000 Franken wegfallen.

C. Zukünftige Nutzungen

Folgende Gründe sprechen für einen Erwerb des VZK-Gebäudes:

Der Stadtrat hat in seiner Dualstrategie (Schwerpunkt 6: Uster gewährleistet Sicherheit und fördert Identität, Gemeinschaft, Zusammenleben und die Gesundheit) festgehalten, dass er mit Massnahme 6.3 die «Gesundheitsmeile» an der Wagerenstrasse positionieren will. Der Erwerb des VZK-Gebäudes ist ein zentraler strategischer Schritt zur Stärkung der Gesundheitsmeile.

Das Gebäude eignet sich aufgrund seiner Lage und Grösse ideal als neuer künftiger Standort für die Spitex Uster. Die Spitex Uster ist in den letzten Jahren aufgrund des hohen Bedarfs an Spitex-Dienstleistungen sehr stark gewachsen. Zurzeit betreibt die Spitex Uster zwei Standorte in Uster. Sie ist einerseits in Räumen der Heime Uster Im Grund eingemietet und andererseits hat die Stadt Uster bereits seit Herbst 2013 Räume von einem privaten Vermieter an der Winterthurerstrasse 18b für die Spitex Uster angemietet.

Die Heime Uster haben Eigenbedarf angemeldet und gemäss der stadträtlichen Strategie sollen Fremdmieten möglichst vermieden werden. Zudem ist es für die Spitex Uster wirtschaftlicher, von einem Standort in Uster aus zu operieren und die Synergien der Wagerenstrasse können voll genutzt werden.

Aufgrund der demographischen Alterung geht die Abteilung Gesundheit davon aus, dass der Bedarf an Spitex-Dienstleistungen (Stichwort ambulant vor stationär) wie an anderen Gesundheitsangeboten in den kommenden Jahren weiter steigen wird. Das heisst, dass die Spitex Uster zusätzliches Personal und damit zusätzliche Arbeitsplätze brauchen wird. Im VZK-Gebäude gibt es genügend Platzreserven, um diesen künftigen Bedarf auch mittel- bis längerfristig abzudecken.

Aufgrund seiner optimalen Lage und Erreichbarkeit ist das VZK-Gebäude prädestiniert für Angebote im Gesundheitsbereich. Die unmittelbare Nähe zum Spital Uster, zu den Heimen «Im Grund» und zum «Wagerenhof» macht das Gebäude für die Abteilung Gesundheit besonders wertvoll (Gesundheitscluster). Diese Grossbetriebe arbeiten bereits heute sehr eng zusammen. Unter anderem bilden sie gemeinsam seit Jahren erfolgreich Pflegepersonal aus. Deshalb ist es wichtig, dass sich die Stadt Uster an dieser strategisch zentralen Lage ein Grundstück sichert. Neben der Spitex Uster könnten bei Bedarf weitere Gesundheitsangebote im «VZK»-Gebäude platziert werden. Um die Ausnützung des Geländes zu erhöhen, wären längerfristig auf dem Areal auch Zusatznutzungen mit Bezug zur Gesundheitsmeile wie Alterswohnen, Wohnen mit Service, ein Ärztehaus etc. denkbar.

D. Mietvertrag

Im Juli 2012 wurde ein Mietvertrag zwischen der Primarschule Uster und dem «VZK» über die Miete des Erdgeschosses und des Untergeschosses inkl. Turnhalle bis Mitte 2015 abgeschlossen, mit einer Option zur Verlängerung bis Mitte 2017. Per 1. Dezember 2014 wurde dieses Mietverhältnis durch einen neuen Mietvertrag, diesmal über das ganze Gebäude und gültig bis mindestens 31. Juli 2017, ersetzt. Im Zuge der Kaufverhandlungen konnte im April 2017 ein Vertragsnachtrag mit einer fixen Mietdauer bis 31.7.2022 und einer einseitigen Verlängerungsoption bis 31.7.2027, unterzeichnet werden. Der Mietzins der gesamten Liegenschaft beträgt aktuell monatlich 15 000 Franken.

Der Mietvertrag der Spitex an der Winterthurerstrasse 18 wurde bis 31. Oktober 2023 verlängert, mit einem einseitigen Kündigungsrecht zugunsten der Stadt Uster per 31. Oktober 2021. Auf dieses Datum ist vorgesehen, dass die Spitex die gesamten Räumlichkeiten an der Wagerenstrasse 45 beziehen soll.



E. Öffentlich beurkundeter Kaufrechtsvertrag mit dem «VZK»

Am 29. Juni 2017 wurde der Kaufrechtsvertrag öffentlich beurkundet, hier die wichtigsten Punkte in kursiver Schrift:

Kaufrecht

Grundbuch Blatt 10923, Liegenschaft, Kataster Nr. A4520, Wageren

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. A4520, Wageren, Plan Nr. A3
3920 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Gebäude öffentlich, Nr. 19804579, Wagerenstrasse 45 1116 m²

Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude 1116 m²
- befestigte Fläche 319 m²
- Gartenanlage 2485 m²

Anmerkungen zu Blatt 10923

1. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
Revers betr. Verzicht auf Geltendmachung von Einsprachen.
dat. 18.09.1973, Beleg 618
2. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
Revers betr. Erstellung und Unterhalt von 59 Autoabstellplätzen und 1 Kinderspielplatz.
dat. 18.09.1973, Beleg 618

Dienstbarkeiten zu Blatt 10923

- a) Recht
Leitungsbaurecht für Fernheizkanal
Dat. 20.12.1994, SP 5918
- b) Recht
Anschluss- und Mitbenützungsrecht an Fernheizkanal sowie Leitungsbaurecht für Anschlusskanal
Dat. 20.12.1994, SP 5919
- c) Recht
Mitbenützungsrecht an Heizungsanlage
Dat. 01.06.1995, SP 5982
- d) Recht
Ausschliessliches Benützungsrecht an Besucherparkplätzen
Dat. 10.01.1996, SP 6050
- e) Recht
Fuss- und Fahrwegrecht
Dat. 10.01.1996, SP 6051



III.

Bedingungen

Dieser Kaufrechtsvertrag wird unter folgenden Bedingungen abgeschlossen:

- Vorliegen der notwendigen Genehmigung für die Vereinbarung und Vormerkung dieses Vertrages durch die zuständigen Organe des Verbandes Zürcher Krankenhäuser;
- Vorliegen der notwendigen Genehmigung für die Vereinbarung und Vormerkung dieses Vertrages durch die zuständigen Organe der Stadt Uster;

Der Eintritt einer dieser Bedingungen ist der Gegenpartei je mittels eines eingeschriebenen Briefes anzuzeigen. Zudem hat die Grundeigentümerin unverzüglich nach Eintritt beider Bedingungen die entsprechende Grundbuchanmeldung zur Vormerkung des Kaufrechtes im Grundbuch Uster abzugeben.

Sollten bis zum 31.12.2018 die Bedingungen gemäss Abs. 1 hievor nicht eingetreten sein, so ist der vorliegende Kaufrechtsvertrag nicht rechtsgültig zustande gekommen.

IV.

Kaufrechtsbestimmungen

1. Die Kaufrechtsberechtigte kann das Kaufsrecht ab dem 01.01.2022 bis am 31.07.2027 ausüben. Es ist bis zum Ablauf dieser Frist im Grundbuch vorzumerken, den bereits bestehenden Rechten im Range nachgehend.

Die Ausübungserklärung ist schriftlich gegenüber dem Grundeigentümer durch eingeschriebenen Brief abzugeben.

Im Zeitpunkt der Ausübung hat der Beschluss der zuständigen Organe der Stadt Uster zur Ausübung dieses Kaufrechtes vorzuliegen.

2. Das Kaufsrecht ist seitens der Berechtigten nicht übertragbar.
3. Die Einräumung des Kaufrechtes erfolgt unentgeltlich.
4. Die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes für die Begründung und Vormerkung des Kaufrechtes bezahlt die Kaufrechtsberechtigte allein.

V.

Durch die Ausübung des Kaufrechtes entsteht der verbindliche **Kaufvertrag** mit folgenden Bestimmungen:

Der **Kaufpreis** beträgt,

Fr. **5'650'000.00** bei Ausübung im Jahre 2022;

Fr. **5'600'000.00** bei Ausübung im Jahre 2023;

Fr. **5'550'000.00** bei Ausübung im Jahre 2024;



Fr. **5'500'000.00** bei Ausübung im Jahre 2025;

Fr. **5'450'000.00** bei Ausübung im Jahre 2026;

Fr. **5'400'000.00** bei Ausübung im Jahre 2027.

Der Kaufpreis ist innert eines Monats nach der Eigentumsübertragung von der Kaufrechtsberechtigten durch Überweisung auf ein Konto der veräussernden Partei zu bezahlen, unter Berücksichtigung der Sicherstellung der allfälligen Grundstückgewinnsteuer gemäss Ziff. 6 der weiteren Bestimmungen.

VI.

Weitere Bestimmungen

1. Die Eigentumsübertragung hat innerhalb eines Monats nach der Ausübungserklärung des Kaufrechts durch die Kaufrechtsberechtigte zu erfolgen.

Nach Ablauf dieses Zeitraumes 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.

2. Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung (Antrittstag).
3. Die Vertragsparteien rechnen über die mit dem Vertragsobjekt verbundenen Abgaben/Nebenkosten (wie z.B. Kehrrechtgebühren, Wasser/Abwasser, Gebäudeversicherung, Energievorrat) separat ab, Wert Antrittstag.
4. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192–196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Gemäss dem Gutachten der Empa vom 21.07.2006 besteht keine Belastung durch Asbest. Sollte jedoch wider Erwarten Asbest festgestellt werden, so müssten die daraus entstehenden Mehrkosten (u.a. Untersuchungs-, Überwachungs-, Sanierungs-, und Entsorgungskosten) von den Vertragsparteien je zur Hälfte bezahlt werden.

Die veräussernde Partei erklärt, dass kein Verdacht auf verborgene Mängel besteht und ihr insbesondere keine Abfall- oder Schadstoffbelastungen bekannt sind, welche zu einer Qualifikation des Vertragsobjektes als belasteter Standort bzw. als Altlast i.S. der Umweltschutzgesetzgebung (USG) führen würden.

Die Urkundsperson hat die Parteien darauf hingewiesen, dass beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), Zürich, ein Kataster der belasteten Standorte geführt wird und dort auch diesbezügliche Auskünfte erteilt werden; der Situationsplan zum Kataster kann beim Bauamt eingesehen werden. Die Parteien sehen von Untersuchungen oder Gutachten ab.

Sollten entgegen den Annahmen der Parteien Abfall- und/oder Schadstoffbelastungen bzw. schädliche oder lästige Einwirkungen derselben auf Luft, Boden, Untergrund und Gewässer



festgestellt werden (ausgenommen Asbestbelastungen), verpflichtet sich die veräussernde Partei der erwerbenden Partei sämtliche Mehrkosten, die sich aus den erwähnten Belastungen ergeben (u.a. Untersuchungs-, Überwachungs-, Sanierungs- und Entsorgungskosten), zu ersetzen. Die erwerbende Partei verzichtet auf eine diesbezügliche Sicherstellung. Die erwerbende Partei tritt der veräussernden Partei allfällige Ansprüche gegenüber Dritten, die eine Abfall- und/oder Schadstoffbelastung verursacht haben, ab. Die Parteien sind auf die Verjährungsfristen des Obligationenrechtes zur Durchsetzung privatrechtlicher Ansprüche hingewiesen worden (Art. 219 Abs. 3 OR).

Falls die Behörde der erwerbenden Partei Anordnung machen sollte, hat diese der veräussernden Partei ohne Verzug Mitteilung zu machen.

Im Übrigen wird jede Gewährspflicht (Haftung) der veräussernden Partei für Rechts- und Sachmängel am Vertragsobjekt im Sinne des OR aufgehoben, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist. Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden. Insbesondere darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die veräussernde Partei der erwerbenden Partei die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen hat (Art. 100 Abs. 1, 192 Abs. 3 und 199 OR).

5. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt; sie haften dafür von Gesetzes wegen solidarisch.
6. Die erwerbende Partei hat von den Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer Kenntnis genommen.

Die von der veräussernden Partei zu bezahlende allfällige Grundstückgewinnsteuer aus dieser Handänderung ist durch das Steueramt bis zur Eigentumsübertragung provisorisch berechnen zu lassen. Der mutmassliche Steuerbetrag wird bei der Eigentumsübertragung von der erwerbenden Partei auf Abrechnung am Kaufpreis und für Rechnung der veräussernden Partei an das Steueramt bezahlt. Auf eine weitergehende Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer verzichtet die erwerbende Partei.

7. Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Private Schaden- und Haftpflichtversicherungen gehen auf die erwerbende Partei über, sofern sie nicht innert 30 Tagen, von der Eigentumsübertragung an gerechnet, den Versicherungsgesellschaften schriftlich mitteilt, sie lehne den Übergang ab.

Die Versicherungspolice sind der erwerbenden Partei spätestens bei der Eigentumsübertragung zu übergeben.

Die obligatorische Versicherung bei der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich für Feuer- und Elementarschäden geht von Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über.

8. Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR).

Für das Vertragsobjekt besteht einzig ein Mietverhältnis mit der erwerbenden Partei.

Der zwischen den Parteien bestehende Mietvertrag gilt per Eigentumsübertragung als durch Konfusion (Vereinigung) erloschen.



Die veräussernde Partei verpflichtet sich, bis zur Ausübung keine neuen Miet- oder Pachtverträge abzuschliessen. Ausser die Stadt Uster würde das bestehende Mietverhältnis kündigen.

9. *Die Urkundsperson hat die erwerbende Partei darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die erwerbende Partei hat sich daher bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten etc.) direkt zu informieren.*

F. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der am 29. Juni 2017 öffentlich beurkundete Kaufsvertrag zwischen der Stadt Uster und dem «Verein Zürcher Krankenhäuser (VZK)» betreffend Einräumung eines Kaufsrechts an der Liegenschaft Wagerenstrasse 45, Uster, wird genehmigt.
2. Gleichzeitig wird die Ermächtigung zur Ausübung des Kaufsrechts ab 1.1.2022 erteilt. .
3. Mitteilung an den Stadtrat.

STADTRAT USTER

Werner Egli
Stadtpräsident

Daniel Stein
Stadtschreiber