



Uster, 28. November 2017
115/2017
V4.04.70
Zuteilung: KÖS/RPK

Seite 1/9

WEISUNG 115/2017 DES STADTRATES: LOREN, USTER; LANDVERKAUF FÜR KMU-PARK II, GENEHMIGUNG KAUF- VERTRAG

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

- 1. Der am 17. Dezember 2015 öffentlich beurkundete Kaufvertrag zwischen der Stadt Uster und der «ForrerGerber AG» betreffend Verkauf der beiden unbebauten Parzellen Kat. Nr. D1363 und Kat. Nr. D1364 zu einem Gesamtpreis von 4 586 925 Franken wird genehmigt.**
- 2. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Finanzen, Cla Famos



**GESCHÄFTSFELD LIEGENSCHAFTEN LEISTUNGSGRUPPE
GRUNDSTÜCKBEWIRTSCHAFTUNG**

A Strategie

Leitsatz	II. Uster ist Standort mit Entwicklungspotential für Unternehmen
Schwerpunkt Nr.	10. Uster entwickelt Standorte für Unternehmen.
Massnahme	10.2 Dem Stadtrat steht eine aktuelle Übersicht der Liegenschaften der Stadt Uster zur Verfügung.

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

Bestehend	Z01: Mit dem Kauf /Verkauf oder der Abgabe im Baurecht von Bauland für Gewerbe/Industrie (Finanzvermögen) einen Beitrag leisten für die Erhaltung von bestehenden Firmen und die Ansiedlung von neuen Betrieben in Uster, welche nach Möglichkeit gute, zukunftsorientierte Arbeitsplätze schaffen, einen stetigen Steuerertrag gewährleisten sowie eine geringe Umweltbelastung ausweisen. Vorgabe bei Verkauf im Kaufvertrag: Bei Realisierung des Gebäudes: Einhalten «Gebäudestandart 2015».
-----------	--

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend	L01: Finanzvermögen
-----------	---------------------

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend	-
-----------	---

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend	K01: Baulandreserven K05: Verkaufserlös Bauland
-----------	--

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

Einmalig Investitionsrechnung	2017 einmaliger Ertrag Fr. 4'586'925
Einmalig Laufende Rechnung	Fr. -
Folgekosten total	Fr. 0.00
- davon Kapitalfolgekosten	Fr. 0.00 (kein Bestandteil Globalkredite)
- davon übrige Mehrkosten	Fr. 0.00 im Globalkredit einzustellen (Mehrkosten = übrige Folgekosten ./ Erträge Globalkredit)

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung	keine
Begründung bei Veränderung:	-

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

-



A. Ausgangslage

Im Gestaltungsplan-Perimeter Loren ist die Stadt Uster Eigentümerin mehrerer unbebauter Grundstücke. Drei dieser Parzellen befinden sich direkt im Herzen dieses Quartiers, dem Lorenplatz. Es handelt sich um die Grundstücke D1363, D1364 und F1576 (Beilage 1). Die erlaubte Nutzung ist gewerblicher Art, mit verschiedenen grossen Baumassenziffern und somit auch unterschiedlichen Ausnutzungen.

Die Grundstücke F1576 und D1363 wurden im Rahmen des Gestaltungsplanes 1995 ins Eigentum der Stadt Uster übertragen.

Die westlich des Lorenplatzes direkt am Rande des Naturschutzgebietes liegende Parzelle D1364 wurde erst im Jahre 2010 im Rahmen eines Tauschgeschäftes mit der «Ott AG/Odinga Promotions AG» erworben. Bei diesem Landhandel wurden die beiden östlich gelegenen Grundstücke F1573 und F1574 verkauft. Peter Ott musste als Bedingung für diesen Landhandel seine Parzelle Kat. Nr. D1364 zu einem m²-Preis von 400 Franken einwerfen.

B. Bestehender «KMU-Park Loren»

Bereits 2005 verkaufte die Stadt Uster zwei Parzellen mit insgesamt 8357 m² Fläche an die «Grobag AG». Zusammen mit den Grundstücken des Kantons Zürich und der «Walde AG» entstand in der Folge auf einer Gesamtfläche von rund 16 000 m² der «KMU-Park» mit 26 Boxen. Die Projektierung und Ausführung lag in den Händen von «ForrerGerber AG» und dem Architekten Hans Andres.

Durch die Erhöhung des Wohnanteils konnte der damalige Kaufpreis der städtischen Flächen von ursprünglich 450 Franken/m² auf 475 Franken/m² angehoben werden.

Heute sind ca. 30 Betriebe angesiedelt, welche mehr als 120 Arbeitsplätze anbieten. Ein Grossteil der 29 Wohnungen wird durch betriebsnahe Personen belegt. Die Durchmischung des ansässigen Gewerbes ist gross und reicht von Handwerksbetrieben über Angebote im Gesundheits- und Wellnessbereich bis hin zu Dienstleistungsanbietern. Das Portrait (Beilage 2) gibt in jeweils einem Steckbrief einen Überblick über den Mix der heute ansässigen Firmen.

C. Projekt Erweiterung «KMU-Park Uster West II»

Die Projektierungsgemeinschaft «ForrerGerber AG» und Hans Andres hat ein Projekt für die Erweiterung des bestehenden «KMU-Parks» unter dem Titel «Uster West II» erarbeitet. Dies aufgrund der anhaltenden grossen Nachfrage aus der ganzen Region Zürich und dem positiven Echo, welches der bestehende «KMU-Park» überregional auslöste. Die interessante Konzeption, der attraktive Standort Uster sowie die ausgezeichneten Verkehrsverbindungen sind gute Argumente für eine Ansiedlung in der Loren.

Auf den städtischen Parzellen Nr. D1363 und D1364 sind 13 weitere Einheiten geplant. Damit würde die Erstellung von 50–60 neuen Arbeitsplätzen ermöglicht. Die Visualisierung und die Grundrisse/Situationspläne des neuen Projektes in verschiedenen Massstäben sollen eine grobe Vorstellung vermitteln (Beilage 3). Die Grösse der einzelnen Standardboxen wurde für die zweite Etappe von ca. 15x15 m auf ca. 12x15 m verkleinert. Damit werden Nutzungseinheiten möglich, welche den Ansprüchen von kleineren Gewerbetreibenden in Bezug auf Grösse und Preis besser entsprechen.

Für Kleinstunternehmen könnte optional an der Abschlusszeile zur geplanten Umfahrungsstrasse ein Angebot einer «Multibox» (Beilage 4) angepriesen werden. Mit diesen kleinteiligen Gewerbeflächen im Stockwerkeigentum oder auf Mietbasis würde eine zusätzliche Käuferschicht angesprochen. Die kompakte Interpretation des Bautyps mit zwei Boxen an einem gemeinsamen Treppenhaus ist ideal für mehrere kleine Betriebe mit bescheidenem Platzbedarf auf einer Ebene und einer gemeinsamen



Infrastruktur, wie z. B. Cluster-Office. Dies kann eine ideale Chance sein für neu gegründete Firmen, welche noch nicht über die nötigen finanziellen Mittel für eine Standardbox verfügen, aber trotzdem von den Vorteilen eines «KMU-Parks» profitieren wollen.

Die aktuelle Interessentenliste (Beilage 5) für die Erweiterung des «KMU-Parks» umfasst zurzeit rund 20 Unternehmen aus der Region Zürich. Es befinden sich darunter Ausstellungs- und Verkaufsräume für Mode, Medizinaltechnik, Sanitärbedarf, Detailhandel, Outdoor-Zubehör, Antiquariat und eine Pizzeria mit Hauslieferdienst. Daneben wurden Büro- und Atelierflächen für Arztpraxen, Architekturbüros, IT-Unternehmen, Künstler und als Stützpunkt für Behindertentransporte nachgefragt. Handwerker aus dem Bereich Malerei, Elektroinstallation sowie Herstellung von Kunststoffkleinteile haben bereits ihr Interesse für eine Box an diesem Betriebsstandort bekundet. Nicht zuletzt befindet sich ein Café mit Ladengeschäft unter den Bewerbern.

D. Kaufverhandlungen und Kaufpreis

Der Stadtrat nahm die Projektidee 2013 auf. Im Oktober 2013 wurde das Geschäftsfeld Liegenschaften mittels Stadtratsbeschluss beauftragt, die Idee einer Erweiterung des bestehenden «KMU-Parks» weiterzuverfolgen und mit der «ForrerGerber AG» (mit Büros an der Hürstringstrasse 3, 8046 Zürich und in Uster-West 18, 8610 Uster) in konkrete Verkaufsverhandlungen zu treten. Der Verhandlungsspielraum beim Verkaufspreis wurde vom Stadtrat zwischen 500–550 Franken/m² festgelegt. In der Folge wurde in Verkaufsverhandlungen ein erster Kaufvertragsentwurf zu einem m²-Preis von 525 Franken ausgearbeitet, was einen Verkaufspreis von insgesamt 4 586 925 Franken ergibt.

Im September 2014 wurde im Rahmen einer allgemeinen Lagebeurteilung die Käuferschaft angefragt, wie sie sich zu einer Baurechtslösung statt zu einem Kauf stellen würde. Nach mehreren Monaten kam «ForrerGerber AG» zum Schluss, dass aufgrund mangelnder Finanzierbarkeit für Gewerbetreibende eine Baurechtslösung das faktische Ende für das Projekt bedeuten würde.

Aufgrund dieser Tatsache und der schon seit Jahren dauernden und weit fortgeschrittenen Verkaufsverhandlungen entschied sich der Stadtrat im März 2015 für die Fortführung der Verhandlungen mit «ForrerGerber AG». Um den 2013 festgelegten Preisrahmen zu verifizieren, wurde im September 2014 zudem ein externer Bewertungsbericht in Auftrag gegeben. Die Verkehrswertschätzung der Firma «Ri Immo AG» (Beilage 6) ermittelte aufgrund der offengelegten Unterlagen (insbesondere des Kaufvertragsentwurfs) einen Verkaufspreis von 4,6 Mio. Franken. Nach Ausarbeitung weiterer Vertragsdetails war der Weg frei für die öffentliche Beurkundung des Kaufvertrags und die Einforderung der vertraglichen Kaufpreisanzahlung von 250 000 Franken. Es wurde vereinbart, dass der Käufer innert sechs Monaten ab rechtskräftiger Genehmigung dieses Vertrages durch die zuständigen Organe der Stadt Uster ein Baugesuch einreichen muss. Zudem wurde die Nutzung auf höchstens eine Wohnung je Gewerbeeinheit beschränkt.

Ein Reservationsrecht gibt der veräussernden Partei das Recht, aber nicht die Pflicht, innerhalb eines Jahres ab rechtskräftiger Vertragsgenehmigung die Bauzeile 7 oder eine vergleichbare Fläche an ortsansässige Unternehmen zu vermitteln.

E. Baurechtlicher Vorentscheid

Die Bauherrschaft beantragte einen Vorentscheid im Sinne von § 323 f. In diese Eingabe wurden 5 Fragen formuliert, welche der Stadtrat am 16. Mai 2017 beantwortete. Gegen diesen Entscheid wurden keine Rechtsmittel eingereicht, die Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 30. August 2017 liegt vor.



F. Buchwert und Voranschlag 2017

Der Kaufpreis für die total 8737 m² beträgt 4 586 925 Franken, was einem Quadratmeterpreis von 525 Franken entspricht. Mit der Neubewertung der städtischen Liegenschaften per 1.1.2016 wurde der Buchwert auf den damals schon bekannten, heutigen Verkaufswert erhöht. Der Buchgewinn von 844 575 Franken ist dadurch bereits bei der Neubewertung dem Eigenkapital gutgeschrieben worden.

Im Voranschlag 2017 sind unter dem Titel «Veräusserung von Liegenschaften» 4,5 Mio. Franken budgetiert.

G. Öffentlich beurkundeter Kaufvertrag vom 17. Dezember 2015

Der Kaufvertrag mit «ForrerGerber AG» wurde am 17. Dezember 2015 (Beilage 7) öffentlich beurkundet. Hier die wichtigsten Punkte in kursiver Schrift:

1. GB K-Bl. 1342, Lb. 7262, Liegenschaft, Kataster Nr. D1363, Loren

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. D1363, Loren, Plan Nr. 21
4951 m², mit folgender Aufteilung:

Bodenbedeckungsarten:

- Strasse, Weg 78 m²
- Acker, Wiese, Weide 4873 m²

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

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. D1364, Loren, Plan Nr. 21
3786 m², mit folgender Aufteilung:

Bodenbedeckungsarten:

- Strasse, Weg 159 m²
- Acker, Wiese, Weide 3627 m²

Der Kaufpreis beträgt Fr. 4'586'925.00 (Franken vier Millionen fünfhundertsechundachtzigtausendneunhundertfünfundzwanzig) und wird wie folgt getilgt:

Fr. 250'000.00 sind heute der veräussernden Partei zu bezahlen. Diese Anzahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen.

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

Fr. 4'336'925.00 sind der veräussernden Partei anlässlich der Eigentumsübertragung zu bezahlen.

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



Fr. 4'586'925.00 total Kaufpreis

Weitere Bestimmungen

1. *Damit die Eigentumsübertragung stattfinden kann, müssen folgende Vorbehalte erfüllt sein:*
 - a) *rechtskräftige Genehmigung dieses Vertrages durch die zuständigen Organe der Stadt Uster; und*
 - b) *rechtskräftige Baubewilligung für das von der erwerbenden Partei einzureichende Bauprojekt auf dem Vertragsobjekt;*

Die Eigentumsübertragung hat innert 30 Tagen nach Erfüllung dieser Vorbehalte zu erfolgen. Nach Ablauf dieses Zeitraums 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. Pflicht zur Einreichung eines Baugesuchs

Die erwerbende Partei verpflichtet sich, innert sechs Monaten ab der rechtskräftigen Genehmigung dieses Vertrages durch die zuständigen Organe der Stadt Uster bei der Baubewilligungsbehörde ein bewilligungsfähiges Projekt einzureichen.

3. Rücktrittsrechte

Die Parteien vereinbaren, dass die erwerbende Partei von diesem Vertrag gegen Zurücklassung der Anzahlung von 250 000 Franken zurückzutreten kann (einseitiges Reugeld). Der Rücktritt ist der veräussernden Partei bis spätestens sieben Tage vor Ablauf der Frist für die Eigentumsübertragung mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen.

Sollte die erwerbende Partei das Baugesuch nicht innert der vereinbarten Frist einreichen, ist die veräussernde Partei berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten und die geleistete Anzahlung im Betrag von 250 000 Franken im Sinne einer Konventionalstrafe einzubehalten.

Für den Fall, dass in 24 Monaten, gerechnet ab Datum der Genehmigung dieses Vertrages durch die zuständigen Organe der Stadt Uster (Eintritt Rechtskraft), keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, können beiden Parteien von diesem Vertrag zurücktreten. Sollte die rechtskräftige Baubewilligung für das einzureichende Bauprojekt aus Gründen, welche die erwerbende Partei nicht zu vertreten hat, nicht erteilt sein, ist die geleistete Kaufpreisanzahlung von 250 000 Franken ohne Zins zurückzuerstatten.

4. Nutzungsbeschränkung

Die erwerbende Partei verpflichtet sich zusätzlich zu den Richtlinien des Gestaltungsplans zu der Beschränkung, auf den Vertragsobjekten pro Gewerbeinheit höchstens eine Wohnung zu erstellen. Diese Wohnung darf sich zudem nicht im Erdgeschoss befinden.



5. Reservationsrecht

Die veräussernde Partei hat das Recht, die geplante Bauzeile 7 oder eine vergleichbare Fläche in der Bauzeile 6 während eines Jahres ab rechtskräftiger Genehmigung dieses Vertrages durch die zuständigen Organe der Stadt Uster zu reservieren, zwecks Vermittlung an ortsansässige Unternehmungen. Für die Vermittlungstätigkeit erhebt die veräussernde Partei keine Honorar- oder sonstigen Kosten. Die veräussernde Partei ist zu der Vermittlungstätigkeit nicht verpflichtet.

6. *Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung (Antrittstag).*
7. *Die erwerbende Partei verpflichtet sich, der ENERGIE USTER AG unentgeltlich und auf unbestimmte Zeit, einen geeigneten Raum im 1. Untergeschoss mit einer Fläche von ca. 5 m x 10 m zur Verfügung zu stellen, um darin eine Transformatorenstation zu erstellen und zu betreiben.*
8. *Eine Abrechnung über Nebenkosten für das Vertragsobjekt entfällt.*
9. *Die veräussernde Partei erklärt, dass das Vertragsobjekt groberschlossen ist (Zufahrtsstrasse, Kanalisations-, Wasser-, Elektrizitäts- und Fernsehleitungen usw.). Die interne Erschliessung ist Sache der erwerbenden Partei.*

Die erwerbende Partei ist ab sofort 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 hierzu 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 hiervon genannten Handlungen der erwerbenden Partei irgendwelche Kosten entstehen.

10. *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.*

Das Vertragsobjekt ist weder im Kataster der belasteten Standorte noch im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen des Kantons Zürich eingetragen. Die veräussernde Partei erklärt zudem, 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.



In Kenntnis dieser Sachlage wird seitens der veräussernden Partei jede Gewährleistungspflicht für Rechts- und Sachmängel ausdrücklich wegbedungen. Insbesondere wegbedungen wird die Gewährleistung der veräussernden Partei für die Freiheit des Kaufobjektes (inkl. Untergrund und Gebäudesubstanz) von Abfall- und Schadstoffbelastungen und/oder von schädlichen oder lästigen Einwirkungen derselben auf Boden, Untergrund, Grundwasser oder weitere Umweltmedien (Altlasten) und/oder von sonstigen schädlichen oder lästigen Einwirkungen im Sinne des USG (Einwirkungen).

Die erwerbende Partei verpflichtet sich unwiderruflich, sämtliche Realleistungspflichten für umweltrechtliche Massnahmen zu übernehmen und die damit verbundenen Kosten zu tragen.

Wird die veräussernde Partei wegen etwaiger Abfall- oder Schadstoffbelastungen öffentlich-rechtlich oder privatrechtlich belangt, so verpflichtet sich die erwerbende Partei, während der Dauer von zehn Jahren seit Eigentumsübertragung, die veräussernde Partei von den Kosten dieser Inanspruchnahme unbeschränkt, unwiderruflich und auf ersten Abruf freizustellen. Die erwerbende Partei verpflichtet sich überdies, in einen etwaigen Prozess gegen die veräussernde Partei über solche Ansprüche einzutreten und diesen auf eigene Kosten zu führen.

Nach Art. 100 Abs. 1, 192 Abs. 3 und 199 OR ist diese Vereinbarung ungültig, wenn die veräussernde Partei der erwerbenden Partei die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig, bzw. arglistig, verschwiegen hat.

Diese Regelung gilt unter den Parteien auch für den Fall, dass in einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Kostenverteilerverfügung im Sinne von Art. 32d Abs. 4 USG oder aufgrund einer ähnlichen Bestimmung eine andere Kostenverteilung verfügt werden sollte. In diesem Fall ist die veräussernde Partei berechtigt, für diese Kosten bei der erwerbenden Partei Regress zu nehmen.

Für den Fall, dass die erwerbende Partei das Grundstück ganz oder in Teilen veräussert, verpflichtet sie sich, die Verpflichtungen gemäss Ziff. 8 Abs. 4 und 5 der weiteren Bestimmungen allfälligen Rechtsnachfolgern mit der Pflicht zur Weiterüberbindung zu übertragen.

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).

- 11. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt. Sie wissen, dass sie dafür solidarisch haften.*
- 12. Die erwerbende Partei hat von den Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer Kenntnis genommen.*

Auf eine Sicherstellung allenfalls noch offener Grundstückgewinnsteuern verzichtet die erwerbende Partei.

- 13. Die Parteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Die veräussernde Partei bestätigt, dass bezüglich des Vertragsobjektes keine privaten Schaden- und Haftpflichtversicherungen bestehen.*



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

Die veräussernde Partei bestätigt, dass für das Vertragsobjekt weder Mietverträge noch Pachtverträge bestehen.

15. Die Vertragsobjekte sind pfandrechtsfrei zu übertragen.

16. Die Vertragsparteien sind auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung hingewiesen worden.

Die erwerbende Partei erklärt, dass sie nicht von Personen im Ausland beherrscht wird (Art. 6 BewG). Die Parteien kennen die zivil- und strafrechtlichen Folgen bei Verletzung des Bewilligungsgesetzes. Die erwerbende Partei weiss, dass das Grundbuchamt zu dieser Erklärung noch weitere Unterlagen und Belege einfordern kann.

H. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der am 17. Dezember 2015 öffentlich beurkundete Kaufvertrag zwischen der Stadt Uster und der «ForrerGerber AG» betreffend Verkauf der beiden unbebauten Parzellen Kat. Nr. D1363 und Kat. Nr. D1364 zu einem Gesamtpreis von 4 586 925 Franken wird genehmigt.
2. Mitteilung an den Stadtrat.

STADTRAT USTER

Werner Egli
Stadtpräsident

Daniel Stein
Stadtschreiber

Beilagen (nur für die Aktenaufgabe Gemeinderat bestimmt)

1. Lageplan
2. Broschüre «Ein Portrait»
3. Visualisierung und Situationspläne neues Projekt
4. Broschüre «Multibox»
5. Interessentenliste, Stand Oktober 2017
6. Bewertungsbericht «Ri Immo AG» vom 15. September 2014
7. Öffentlich beurkundeter Kaufvertrag vom 17. Dezember 2015