



Uster, 26. Januar 2016
Nr. 62/2016
V4.04.70

Zuteilung: KÖS/RPK

Seite 1/7

**ANTRAG 62/2016 DES STADTRATES:
KAUFVERTRAG ZKB-GEBÄUDE, FREIESTRASSE 2,
GENEHMIGUNG**

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

- 1. Der am 12. November 2015 öffentlich beurkundete Kaufvertrag zwischen der «Zürcher Kantonalbank» und der Stadt Uster betreffend Kauf der Liegenschaft Freiestrasse 2 in Uster, Kat. Nr. B6739, zu einem Preis von 5,5 Mio. Franken wird genehmigt.**
- 2. 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 dezentrale Dienstleistungsstandorte zusammen |

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

| | |
|-----------|--|
| Bestehend | Z02: Rechtzeitig Land bereithalten (Verwaltungsvermögen) für notwendige Erweiterungen 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. 5,5 Mio. Kauf (im Voranschlag 2016) Fr. 1,0 Mio. Umbauten (im Voranschlag 2016/ Finanzplan 2017) |
| Einmalig Laufende Rechnung | Fr. - im Globalkredit 2016 noch nicht enthalten |
| Folgekosten total | Fr. 660'000 |
| - davon Kapitalfolgekosten | Fr. 550'000 jähr. Abschr. (kein Bestandteil Globalkredite) |
| - davon übrige Mehrkosten | Fr. 110'000 (2% vom Kaufpreis für den Unterhalt und allg. Betriebskosten) im Globalkredit ab 2017 einzustellen. |

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

| | |
|-----------------------------|---|
| Veränderung | Fr. 40'000 (40% Stelle) |
| Begründung bei Veränderung: | Je nach zukünftiger Nutzung (Provisorien, Eigenbedarf, Fremdmiete) werden zusätzliche Personalkosten (Hauswartung, Reinigung, technische Betreuung) anfallen. |

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

| |
|--|
| |
|--|



A. Ausgangslage

Bereits 2010 wurde bekannt, dass die «Zürcher Kantonalbank» (ZKB) ihren Geschäftssitz in Uster in einen Neubau an der Webernstrasse, gegenüber der Post, verlegen wird. Nach Bezug der neuen Räumlichkeiten soll die Liegenschaft an der Freiestrasse 2 verkauft werden. Es fand eine erste Besichtigung der damaligen Bankfiliale durch Vertreter der Stadt Uster statt. In der Folge wurde eine Absichtserklärung für den Kauf abgegeben.

Neben der strategischen Lage des Grundstückes spielte auch die Sanierung und Erweiterung der Liegenschaft Dammstrasse/Oberlandstrasse eine zentrale Rolle in den Kaufüberlegungen des Stadtrates.

Mit dem Zukauf des Gebäudes an der Freiestrasse, dem heutigen Stadthaus sowie den geplanten zwei Aufstockungsgeschossen an der Dammstrasse könnte die städtische Verwaltung langfristig auf drei Standorte in eigenen Gebäuden aufgeteilt werden. Die heutigen Räumlichkeiten der Stadtverwaltung könnten optimal abgetauscht und die Fremdmieten, soweit und sobald möglich, eliminiert werden. Dies würde zu erheblichen Minderaufwendungen in der Kostenart «Miete» und somit der Laufenden Rechnung, führen.

Wie auch im SR-Beschluss Nr. 237 vom 18. Juni 2013 korrekt erwähnt, ist der Altbau von 1910 des in Rede stehenden Grundstückes im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten wegen der «Integralen Erhaltung des Äusseren mit beidseitigen Freiräumen» aufgeführt mit dem Schutzziel: Objektschutz gem. PBG § 203. 1987 wurde der Altbau um den Gebäudeteil Süd (Richtung Stadthaus) erweitert. Gemäss neuesten Informationen ist nicht damit zu rechnen, dass das Grundstück aus dem Inventar entlassen werden könnte.

B. Zukünftige Nutzungen

Die Liegenschaft an der Freiestrasse 2, Kat. Nr. B6739 verfügt über 1'423 m² Grundstücksfläche und rund 1'230 m² Nettonutzfläche. Der 2-geschossige, ursprüngliche Gebäudeteil wurde 1910, der 3-geschossige Anbau auf der Südseite 1987 erstellt. Beide Teile sind 2-geschossig unterkellert. Ein Teil der Unterkellerung dient einer Einstellhalle mit total 35 Parkplätzen. Die Liegenschaft ist für eine Banknutzung konzipiert worden, entsprechend besteht eine grosszügige Schalterhalle sowie gut unterhaltene Räumlichkeiten. Der Büroausbau entspricht aber nicht mehr dem heutigen Standard.

Die zentrale Lage im Zentrum von Uster und die Nähe zum Stadthaus sind, nebst der guten Bausubstanz, die grossen Pluspunkte dieser Liegenschaft. Zudem grenzt die Liegenschaft auch an die städtische Liegenschaft Kat. Nr. B6741, in welcher der Kindergarten Gotthardweg untergebracht ist. Städtische Geschäftsfelder und Leistungsgruppen, welche heute noch in Fremdmiete (z. B. Asyl- und Flüchtlingskoordination oder Verwaltung Schulpsychologischer Dienst SPD) sind und auch zukünftig nicht im Stadthaus und an der Dammstrasse Platz finden werden, könnten so an bester Lage in einer städtischen Liegenschaft integriert werden. Das Angebot an Sitzungszimmern, Konferenzräumen und weiteren halböffentlichen Nutzungen kann zudem ausgebaut werden. Eine deutlich verbesserte Flexibilität beim Flächenmanagement der städtischen Verwaltung wird damit zudem langfristig gesichert. Nebst diesen strategischen Überlegungen ist eine vorübergehende externe Vermietung, bis Eigenbedarf besteht, denkbar.

Zudem könnte während der «Gesamterneuerung Werkhofareal Uster», welche im 2016 beginnt, das Gebäude als Provisorium dienen.



C. Kosten für bauliche Anpassungen, möglicher Mieterausbau

Durch eine zukünftige eigene Nutzung (z.B. Asyl- und Flüchtlingskoordination oder Verwaltung Schulpsychologischer Dienst SPD) können teure Fremdmieten aufgelöst werden. Dabei sind, wie auch bei einer Zwischennutzung (Provisorien), bauliche Massnahmen nötig. Je nach Nutzung müssen bankspezifische Einbauten demontiert werden und der Büroausbau an die neuen Nutzerbedürfnisse angepasst werden.

Im Voranschlag 2016 wurden für den Kauf der Liegenschaft und für bauliche Massnahmen 6.5 Mio. Franken in der Investitionsplanung eingestellt. Im Finanzplanjahr 2017 wurden zusätzlich 500 000 Franken eingestellt. Aktuell kann davon ausgegangen werden, dass die Umbauten ca. 1 Mio. Franken kosten. Somit wird der in der Investitionsplanung 2016 / Finanzplan 2017 aufgeführte Betrag von Total 7 Mio. Franken um 500 000 Franken unterschritten.

D. Bewertungsbericht der «Ri Immo AG» vom 24.08.2015

Im Auftrag der Stadt Uster verfasste die auf die Bewertung von kommerziellen Immobilien spezialisierte Firma «Ri Immo AG», Volketswil, im Juli 2013 einen ersten Bewertungsbericht der erwähnten Liegenschaft. Der damals ermittelte Markt-Richtwert betrug 5,25 Mio. Franken. Eine im August 2015, im Hinblick auf die Abgabe eines konkreten Kaufangebots, durchgeführte Überprüfung des Bewertungsberichtes ergab einen Markt-Richtwert von 5,71 Mio. Franken. Die Erhöhung des Schätzwertes ist hauptsächlich durch die Veränderung des Kapitalisierungssatzes aufgrund günstigerer Fremdkapitalzinsen zu erklären.

E. Kaufpreis

Im August 2015 traf bei der Stadt Uster die Verkaufsdokumentation der «ZKB» mit der Einladung zur Abgabe eines ersten Kaufangebotes ein. Als Verkaufsrichtpreis wurden 6,3 Mio. Franken genannt. Für die erste Runde wurde im Einvernehmen mit dem Stadtrat ein Kaufpreis von 5,2 Mio. Franken, unter Vorbehalt der Genehmigung durch die zuständigen Organe der Stadt Uster, offeriert. Es erfolgte daraufhin eine Einladung zur zweiten und letzten Verhandlungsrunde, in welcher die Stadt Uster nach Gesprächen mit einer erhöhten Angebotssumme von 5,5 Mio. Franken den Zuschlag erhielt.

F. Öffentlich beurkundeter Kaufvertrag mit der «Zürcher Kantonalbank»

Hier in kursiver Schrift die wichtigsten Punkte des öffentlich beurkundeten Kaufvertrags:

Gemeinde/Stadtquartier: Uster

Grundbuch Blatt 3358, Liegenschaft, Kataster Nr. B6739, Kirchuster

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. B6739, Kirchuster, Plan Nr. 49

1423 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- *Gebäude öffentlich, Nr. 19802142, Freiestrasse 2* 564 m²
- *Gebäude Wohnen, Nr. 19806749 (Teil), Gotthardweg 3* 23 m²

Bodenbedeckungsarten:

- *Gebäude* 587 m²
- *befestigte Fläche* 631 m²
- *Gartenanlage* 205 m²



Der Kaufpreis beträgt Fr. 5'500'000.00 (Franken fünf Millionen fünfhunderttausend) und ist der veräussernden Partei anlässlich der Eigentumsübertragung, Wert Eigentumsübertragung, auf das Konto IBAN CH44 0070 0240 0000 0005 5 bei der Zürcher Kantonalbank zu bezahlen. Die erwerbende Partei hat sich bei der Eigentumsübertragung über die Kaufpreiszahlung durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens einer in der Schweiz domizilierten Bank auszuweisen.

Neue Dienstbarkeit

Mit der Eigentumsübertragung ist die folgende Dienstbarkeit zu errichten:

Dienstbarkeit

Gewerbebeschränkung

zulasten

Kat.-Nr. B6739

Blatt 3358

zugunsten

Zürcher Kantonalbank, öffentlich-rechtliche Anstalt, Zürich, CHE-108.954.607

Der belastete Eigentümer verzichtet zugunsten der Berechtigten im belasteten Grundstück auf den Betrieb einer Bank sowie die Erbringung von weiteren Dienstleistungen des Finanzdienstleistungssektors, namentlich Bancomatbetriebe, Wertpapiergeschäfte, Kreditgeschäfte, Zahlungsverkehrsgeschäfte und Einlagegeschäfte sowie Beratungsdienstleistungen in diesen Bereichen.

Die Begründung dieser Dienstbarkeit ist im Kaufpreis berücksichtigt.

Weitere Bestimmungen

1. Die Eigentumsübertragung hat innert 30 Tagen nach Vorliegen der rechtskräftigen Zustimmung der zuständigen Organe der Stadt Uster (Gemeinderatssitzung 1. Quartal 2016) 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 Einnahmen und Abgaben/Nebenkosten (wie z.B. Kehrrechtgebühren, Wasser/Abwasser, Gebäudeversicherung, Energievorrat) separat ab, Wert Ende des Monats, in welchem die Eigentumsübertragung stattfindet.
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.

Die erwerbende Partei übernimmt das Vertragsobjekt in dem ihr bekannten, gegenwärtigen Zustand. Die veräussernde Partei hat keine Reparatur- und Unterhaltsarbeiten vorzunehmen.

Jede Gewährspflicht (Haftung) der veräussernden Partei für Rechts- und Sachmängel am Vertragsobjekt im Sinne des OR wird aufgehoben, soweit in diesem Vertrag nichts anderes



vereinbart ist. Die veräussernde Partei hat auch ausserhalb dieses Vertrages keine Zusicherungen für das Vertragsobjekt abgegeben. 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 Urkundsperson hat die Parteien auf einen eventuellen Aufschub der Grundstückgewinnsteuer im Falle einer Ersatzbeschaffung hingewiesen.

Auf eine Sicherstellung der von der veräussernden Partei zu bezahlenden Grundstückgewinnsteuer verzichtet die erwerbende Partei.

7. Die veräussernde Partei bestätigt, dass keine privaten Schaden- und Haftpflichtversicherungen bestehen, die auf die erwerbende Partei übergehen.
8. Die obligatorische Versicherung bei der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich für Feuer- und Elementarschäden geht von Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über.
9. 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.

10. 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 Stellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten etc.) direkt zu informieren.
11. Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhanges zur Verordnung über die elektrische Niederspannungsinstallationen vom 7. November 2001 (SR 734.27) die Niederspannungsinstallationen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind.

Die Vertragsparteien erklären, dass die vorgeschriebene Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallation im Vertragsobjekt erst nach der Eigentumsübertragung durch die erwerbende Partei veranlasst wird. Sollten sich daraus für sie Nachteile irgendwelcher Art (namentlich Kostenfolgen) ergeben, wird die veräussernde Partei von jeder Gewährleistungspflicht befreit.

12. Die Parteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf dem Vertragsobjekt kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort liegt.



13. Der vorn genannte Kaufpreis enthält keine Mehrwertsteuer. Die veräussernde Partei bestätigt, dass sie der Mehrwertsteuerpflicht nicht unterstellt ist.

G. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der am 12. November 2015 öffentlich beurkundete Kaufvertrag zwischen der «Zürcher Kantonalbank» und der Stadt Uster betreffend Kauf der Liegenschaft Freiestrasse 2 in Uster, Kat. Nr. B6739, zu einem Preis von 5,5 Mio. Franken wird genehmigt.
2. Mitteilung an den Stadtrat.

STADTRAT USTER

Werner Egli
Stadtpräsident

Hansjörg Baumberger
Stadtschreiber

Beilagen (Aktenauflage)

- Bewertungsbericht «Ri Immo AG» vom 24.08.2015
- Kaufzusage «Zürcher Kantonalbank» vom 2.10.2015
- Öffentlich beurkundeter Kaufvertrag vom 12.11.2015