

Zuteilung: KÖS/RPK

Antrag des Stadtrates betreffend Genehmigung Kaufvertrag zwischen der Stadt Uster und drei Ustermer Baugenossenschaften (Antrag Nr. 25)

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 20 der Gemeindeordnung vom 23. September 2001, folgenden Beschluss zu fassen:

1. **Der am 18. August 2006 öffentlich beurkundete Kaufvertrag zwischen der Stadt Uster und den drei Ustermer Baugenossenschaften:**
Baugenossenschaft für zeitgemässes Wohnen Uster, mit Sitz in Uster ZH
Gewo Züri Ost, Genossenschaft mit Sitz in Uster ZH
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Uster, mit Sitz in Uster
für den Verkauf der Parzelle Kat. Nr. B 58 41 mit einer Fläche von 3'405 m² zu Fr. 2'383'500.00 (Fr. 700.00/m²) wird genehmigt.
2. **Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Finanzen, Heinz Wolfensberger

Beleuchtender Bericht

I. Allgemeines

Der Kanton Zürich (kantonales Tiefbauamt) und die Stadt Uster besitzen an der Brandstrasse gemeinsam 9'250 m² Land in der Bauzone W3 (Kanton Zürich 5'845 m², Stadt Uster 3'405 m²).

Es besteht seit Jahren die gemeinsame Absicht, diese Grundstücke einer städtebaulich überzeugenden Überbauung zuzuführen. Als ersten Verkaufsschritt hat man die Pensionskasse des Kantons Zürich angefragt, ob diese am Erwerb der beiden Grundstücke für die Realisierung von Mietwohnungen interessiert wäre. Die Antwort war negativ. Als zweiten Schritt haben der Kanton Zürich und die Stadt Uster gemeinsam die Verkaufsdokumentation «Brandstrasse, Uster» erstellt.

Der Verkauf der Grundstücke wurde Ende August 2003 publiziert. Es wurden 21 Angebote per 31. Oktober 2003 eingereicht.

Anfangs 2004 mussten alle Verkaufsverhandlungen abgebrochen werden, da der Bau des kantonalen Werkhofes sich auf unbestimmte Zeit verzögerte. Darauf hin führten die Verhandlungen zwischen der Stadt Uster und dem Kanton Zürich Ende 2004 zum Abschluss eines Kaufrechtsvertrages betreffend dem Werkhofareal Kat. Nr. B 5842, zum Kaufpreis von Fr. 700.00/m².

Nachdem der Kanton Zürich anfangs 2006 der Stadt Uster mitgeteilt hat, dass der Werkhof an der Brandstrasse in Uster definitiv per Ende 2006 eingestellt wird, hat der Stadtrat beschlossen, die Verkaufsverhandlungen mit den drei Ustermer Baugenossenschaften aufzunehmen.

Folgende Überlegungen wurden dem Entscheid zu Grunde gelegt:

- Beim letzten Verkauf von Bauland für Mehrfamilienhäuser in der Hohfuren ist ein privater Investor berücksichtigt worden. Ebenfalls werden naturgemäss alle neun EFH-Bauparzellen in Wermatswil an Private verkauft.
- Beim Verkauf an der Brandstrasse möchte man ein Gegengewicht gegenüber privaten Investoren schaffen, welche in den letzten Jahren mehrheitlich Eigentumswohnungen bauten.
- Lokale Wohnbaugenossenschaften garantieren den Bau von qualitativ guten und zahlbaren Wohnungen.
- Die drei Genossenschaften sind bereits jetzt zuverlässige Vertragspartner der Stadt Uster bzw. die Gewo Züri Ost gegenüber dem Kanton Zürich.
- Weiter haben sie mehrmals bewiesen, dass sie aus einer Reihe von Gründen unter Konkurrenzbedingungen lokale Unternehmer beim Bau und dem späteren Betrieb ihrer Liegenschaften auch berücksichtigen.
- Der Zuschlag für eine Genossenschaft bedeutet, dass die Liegenschaften dauernd der Spekulation entzogen sind.
- Die Genossenschaften legen grossen Wert auf den Unterhalt ihrer Liegenschaften.
- In Uster liegt der Anteil an gemeinnützigen, genossenschaftlichen Wohnungen unter dem kantonalen Durchschnitt.

Mit dem Verkauf der Baulandparzelle kann ein marktgerechter Preis erzielt werden, welcher liquide Mittel für die Stadt Uster generiert aber auch ermöglicht, eine positive Stadtentwicklung zu gewährleisten.

Die Kosten für die sachgemässe Entsorgung und Deponie der Altlasten der ehemaligen städtischen Deponie müssen von der Stadt Uster vollumfänglich übernommen werden. Bei der Neubewertung des Finanzvermögens per 1. Januar 2006 ist das Grundstück deswegen um 1 Mio. CHF abgewertet worden. Ein Buchgewinn aus dem Verkauf ist nicht zu erwarten.

Zur Sicherstellung der Aufwendungen für die Altlastenentsorgung wird eine Rückstellung im Betrage von 1.0 Mio. CHF vorgenommen.

II. Kaufvertrag

Mit den drei Ustermer Baugenossenschaften wurde am 18. August 2006 der vorliegende Kaufvertrag, mit folgenden Eckdaten, öffentlich beurkundet.

Die Stadt Uster – nachfolgend die «veräussernde Partei» oder die «Verkäuferin» genannt – verkauft an die drei Ustermer Baugenossenschaften:

- Baugenossenschaft für zeitgemässes Wohnen Uster, mit Sitz in Uster ZH
- Gewo Züri Ost, Genossenschaft mit Sitz in Uster ZH,
- Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Uster, mit Sitz in Uster

nachfolgend die «erwerbende Partei» oder die «Käufer» genannt – folgendes, -

nachfolgend das «Vertragsobjekt» genannt -

Gemeinde Uster, Liegenschaft, Kataster Nr. B 5841, Brand mit 3'405 m².

Grenzen gemäss vorgelegtem Grundbuchplan B 38.

Das Vertragsobjekt ist pfandrechtsfrei.

Die Parteien stellen fest, dass das Vertragsobjekt in der Wohnzone W3/50 der Stadt Uster liegt und erschlossen ist (§ 236 PBG).

Erschliessungsmassnahmen wie namentlich die privaten Wasser- und Energieleitungen (Trinkwasser, Strom, Gas), die Hauszufahrt, Bauwasser und Baustrom etc. sowie die öffentlich-rechtlichen Anschlussgebühren (Einkauf) für Wasser, Strom und Gas sind dagegen im Kaufpreis nicht inbegriffen und von den Käufern selbst zu bezahlen.

Der Kaufpreis beträgt Fr. 700.--/ m². somit total Fr. 2'383'500.00 (Franken zwei Millionen dreihundertdreiundachtzigtausendfünfhundert) und wird wie folgt getilgt:

Fr. 100'000.-- sind anlässlich der öffentlichen Beurkundung dieses Kaufvertrages der veräussernden Partei bezahlt worden. Diese Anzahlung ist weder zu verzinsen (vorbehalten bleibt Art. 104 OR) noch sicherzustellen.

Fr. 2'283'500.-- sind der veräussernden Partei anlässlich der Eigentumsübertragung ohne Zins zu bezahlen.

Fr. 2'383'500.00 total Kaufpreis.

Sämtliche Zahlungen erfolgen ohne Mitwirkung des Notariates und Grundbuchamtes Uster und gegen separate Quittung. Die Käufer haben der Verkäuferin anlässlich der Eigentumsübertragung ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen ihres finanzierenden Geldinstitutes zu übergeben, wonach die Zahlung für Fr. 2'283'500.-- wie vereinbart und valutagemäss ausgeführt wird.

Eigentumsübertragung

Die Eigentumsübertragung hat innert 60 (sechzig) Tagen nach dem Dahinfall sämtlicher in Ziffer 4 des Kaufvertrages genannten Vollzugsvorbehalte zu erfolgen. Nach Ablauf der erwähnten 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 von vierzehn Tagen im Sinne von Art. 107 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.

Baubewilligung / Studienauftrag

Die Käufer beabsichtigen, (u.a.) auf dem Vertragsobjekt ein Bauprojekt auszuführen. Dieser Kaufvertrag wird von den Käufern unter dem Vorbehalt abgeschlossen, dass sie für dieses Bauprojekt eine rechtskräftige Baubewilligung erhalten.

Die Käufer verpflichten sich hiermit, unmittelbar nach Genehmigung dieses Vertrages durch den Stadtrat Uster, spätestens jedoch ab 01.09.2006, einen Architekturwettbewerb in Form eines Studienauftrages (sinngemäss nach Art. 142 SIA Ordnung), dauernd bis spätestens 31.12.2006, durchzuführen und anschliessend bis spätestens 30.06.2007 ein den gesetzlichen Anforderungen genügendes Baugesuch einzureichen.

Unterlassen die Käufer diesen Wettbewerb oder reichen das Baugesuch nicht fristgerecht ein, so kann die Stadt Uster unter Ansetzung einer Frist von 30 (dreissig) Tagen von diesem Vertrag entschädigungslos zurücktreten. In diesem Falle verbleibt die Anzahlung von Fr. 100'000.-- bei der Verkäuferin. Der Rücktritt vom Vertrag hat schriftlich mittels eingeschriebenen Briefes zu erfolgen.

Sollte sich die Rechtskraft der Baubewilligung aufgrund von Rekursen verzögern, verlängert sich die Erfüllungsfrist um die Zeitdauer, welcher für die Beseitigung der Rekurse notwendig ist (sofern die Käufer nicht gemäss Ziffer 4 des Kaufvertrages von diesem Vertrag zurücktreten). Die Käufer verpflichten sich in einem solchen Fall aber, alles Notwendige zu tun, um solche 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:

- a. die rechtskräftige Baubewilligung gemäss Ziffer 3 des Kaufvertrages;
- b. Genehmigung/Beschluss der zuständigen Instanzen der Stadt Uster (Gemeinderat Uster);
- c. Genehmigung/Beschluss der zuständigen Instanzen der drei Genossenschaften (gemäss Statuten);
- d. Eintritt der Käufer, anstelle der Verkäuferin, in das übertragbare, bedingt ausübbares Kaufsrecht am Grundstück Kat. Nr. B 5842 / GB 901 -L 3153- (Eigentümer: Kanton Zürich) und Ausübung desselben gemeinsam mit dem Vollzug dieses Vertrages (siehe hierzu auch Ziffer 12 des Kaufvertrages).

Sollte bis 31.12.2008, aus Gründen, welche die Käufer nicht verschulden, keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegen, dieser Vertrag jedoch von den zuständigen Instanzen der Stadt Uster rechtsgültig genehmigt sein, so stehen den Parteien folgende Optionen frei:

- Sowohl die Verkäuferin als auch die Käufer können unentgeltlich von diesem Vertrag zurücktreten, unter Rückzahlung der heute geleisteten Anzahlung (ohne Zins) von der Verkäuferin an die Käufer. Der Rücktritt ist der Gegenpartei mittels eingeschriebenen Briefes mitzuteilen.
- Die Käufer können mittels eingeschriebenen Briefes die sofortige Erfüllung dieses Vertrages (Eigentumsübertragung) innert 30 (dreissig) Tagen verlangen, ohne Vorlage der hievordemandeten Baubewilligung.
- Wird keine dieser Optionen gewählt, so haben die Käufer den Kaufpreis ab 01.01.2009 zum Zinssatz für erste Hypotheken für Wohnliegenschaften der Zürcher Kantonalbank zu verzinsen und zwar entweder bis zur Eigentumsübertragung oder bis 31.12.2009. Der Zins ist vierteljährlich, jeweils im Voraus zu bezahlen.

Die Verkäuferin kann ebenfalls unentgeltlich von diesem Vertrag zurücktreten.

Altlasten

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.

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 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).

Die Käufer haben Kenntnis davon, dass das Vertragsobjekt im Kataster der belasteten Standorte (KbS) (Verdachtsflächenbezeichnungen Uster D.65 und Uster D.161) des AWEL (Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, Abteilung Abfallwirtschaft und Betriebe, Sektion Altlasten, Postfach, 8090 Zürich) vermerkt ist. Die Verkäuferin hat den Käufern einen detaillierten Untersuchungsbericht des Geotechnischen Institutes vom Juli 2003 übergeben. Die Beseitigung (das heisst: die beim Aushub entstehenden Mehrkosten für die Aussonderung der belastenden Stoffe) und die Entsorgung der vorhandenen Altlasten gehen zulasten der Verkäuferin. Die Käufer können aufgrund der aus dieser Altlastensanierung möglicherweise entstehenden Zeitverzögerung gegenüber der Verkäuferin keinen finanziellen Schaden geltend machen. Die Verkäuferin erklärt, dass dieser Faktor bereits bei der Festlegung des Kaufpreises mitberücksichtigt wurde.

Kaufrechtsvertrag mit dem Kanton Zürich

Die Verkäuferin hat am 23.12.2004 mit dem Kanton Zürich einen Kaufrechtsvertrag abgeschlossen, wonach die Stadt Uster das Recht hat, das an das Vertragsobjekt angrenzende Grundstück Kat. Nr. B 5842 / GB 901 -L 3153- (ehemaliger Werkhof) zu einem Kaufpreis für Fr. 700.--/m2 mit Bedingungen bis zum 23.12.2014 zu erwerben. Die Käufer beabsichtigen ein Bauprojekt auf den beiden Grundstücken Kat. Nr. B 5841 (Vertragsobjekt) und Kat. Nr. B 5842 zu realisieren und daher anstelle der Stadt Uster in das erwähnte Kaufrechtsverhältnis einzutreten und das Kaufsrecht zu den gleichen Bedingungen auszuüben.

Dieser Vertrag wird daher unter dem Vorbehalt abgeschlossen, dass der obgenannte Kaufrechtsvertrag vorgängig oder gleichzeitig vollzogen wird und die Käufer Eigentümer von Kat. Nr. B 5842 werden. Sollte dieser Vorbehalt nicht erfüllt werden können, kann die Verkäuferin gegen Rückzahlung der heute geleisteten Anzahlung (ohne Zins) entschädigungslos von diesem Vertrag zurücktreten. Der Rücktritt ist der erwerbenden Partei mittels eingeschriebenen Briefes anzuzeigen.

Obligatorische Bestimmung

Die Käufer verpflichten sich betreffend eventuellem Ersatz der Trafostation an der Gartenstrasse rechtzeitig mit der Energie Uster AG Kontakt aufzunehmen und falls notwendig im Bereich der neuen Überbauung Platz für eine neue Trafostation zu bieten. Eine allfällige Entschädigung ist zwischen der Energie Uster AG und den Käufern zu regeln.

III. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat den Kaufvertrag zwischen der Stadt Uster und den drei Ustermer Baugenossenschaften: Baugenossenschaft für zeitgemässes Wohnen Uster, mit Sitz in Uster ZH, Gewo Züri Ost, Genossenschaft mit Sitz in Uster ZH, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Uster, mit Sitz in Uster, zu genehmigen.

STADTRAT USTER

Der Stadtpräsident:
Martin Bornhauser

Der Stadtschreiber:
Hansjörg Baumberger