



Uster, 5. November 2019
Nr. 40/2019
V4.04.70
Zuteilung: KÖS/RPK

Seite 1/7

**WEISUNG 40/2019 DES STADTRATES: BANKSTRASSE 40,
WOHNHAUS PARZELLE KAT.-NR. B6575, GENEHMIGUNG
KAUFVERTRAG ZU EINEM KAUFPREIS VON 1 750 000 FRAN-
KEN**

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

- 1. Der am 16. Oktober 2019 öffentlich beurkundete Kaufvertrag zwischen der Stadt Uster und «Alfred Dietrich» betreffend «Bankstrasse 40, Wohnhaus Parzelle Kat.-Nr. B6575» in Uster, zu einem Kaufpreis von 1 750 000 Franken wird genehmigt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, die erforderlichen Mittel gegebenenfalls auf dem Darlehensweg zu beschaffen.**
- 3. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Finanzen, Cla Famos



**GESCHÄFTSFELD LIEGENSCHAFTEN /
LEISTUNGSGRUPPE GRUNDSTÜCKBEWIRTSCHAFTUNG**

A Strategie Uster 2030

Handlungsfeld

4. Stadtentwicklung - «Uster wächst nachhaltig»

Massnahme

Uster wächst und schafft die planerischen Grundlagen für ein Klimafreundliches, nachhaltig qualitatives Wachstum der Stadt.

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

Bestehend

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 «Gebäudestandard 2015».

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend

L01: Finanzvermögen

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend

-2

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend

K06: Kauf von Grundstücken

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

Einmalig Investitionsrechnung

2020 einmaliger Aufwand Fr. 1 750 000

Einmalig Laufende Rechnung

Fr. -

Folgekosten total
- davon Kapitalfolgekosten
- davon übrige Mehrkosten

Fr. 0.00
Fr. 0.00 (kein Bestandteil Globalkredite)
Fr. 0.00 im Globalkredit einzustellen
(Mehrkosten = übrige Folgekosten ./ . Erträge Globalkredit)

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung
Begründung bei Veränderung:

Keine
-

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

-



A. Ausgangslage

Im August 2019 trat Alfred Dietrich mit einer Kaufanfrage betreffend der Liegenschaft Bankstrasse 40 an die Stadt Uster heran. Alfred Dietrich wohnte bis am 2. September 2019 in seinem Wohnhaus und zog am 5. September 2019 altershalber in eine Alters-, bzw. Pflegewohnung nach Wetzikon. Aus diesem Grund möchte er das Wohnhaus verkaufen.

Das Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Kat.-Nr. B6575 (585 m² Grundstücksfläche), erstellt im Jahre 1890, befindet sich ca. 450 m Luftlinie nordwestlich des Bahnhofs an zentraler Lage in Uster. Das ursprünglich in Massivbauweise erstellte Wohnhaus mit drei Wohnungen, wurde später um die Nordwestecke mit einem Gewereteil angebaut. Dazu gehört eine freistehende Einzelgarage. Die Liegenschaft ist in einem gepflegten Zustand. Die Wohnungen wirken mit den alten Boden- und Wandbelägen und den alten Holztreppe wie auch Küchen und Nasszellen nicht mehr zeitgemäss. Im Untergeschoss befinden sich Keller- und Nebenräume sowie ein Tankraum. In den übrigen Erd- und Obergeschossen hat es einen Gewerberaum mit Büro, sowie drei Kleinwohnungen. In der Umgebung mit der Zufahrt zu den Garagen auf der Nordseite hat es einen kleinen Garten mit einer Grünfläche.

Das Grundstück liegt in der Wohnzone W4/70 (mit Gewerbeerleichterung), Ausnutzungsziffer 40 %, 4 Voll-, 2 Dach- und 1 Untergeschoss. Zirka 1 Meter des bestehenden Gebäudes ragt in den Baulinienbereich. Das Grundstück hat keinen Eintrag im Verdachtsflächenkataster, bzw. im Kataster der belasteten Standorte (KbS). Es besteht ein gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht mit dem städtischen Grundstück Kat.-Nr. B6676.

B. Immobilienstrategie der Stadt Uster

Gemäss Zielsetzung und Stossrichtung der Immobilienstrategie will der Stadtrat unter anderem mit Zukäufen von Grundstücken an strategisch günstigen Lagen Eigenbedarf, Stadtentwicklung und Bedürfnisse Dritter sicherstellen.

Das Kaufobjekt mit der Kat.-Nr. B6575 (585 m²) befindet sich unmittelbar angrenzend an das städtische Grundstück Kat.-Nr. B6676 (4093 m²), welches im Zentrum von Uster neben dem Bahnhof und am wichtigen Verkehrsknotenpunkt Bankstrasse/Winterthurerstrasse bei der SBB-Überführung liegt. Mit dem Zukauf kann eine strategische Ergänzung des bestehenden städtischen Grundeigentums erfolgen. Im Hinblick auf eine mögliche Arealüberbauung ist diese Arrondierung, welche eine Gesamtfläche von 4678 m² ergeben wird, strategisch sehr wichtig und von grossem Wert. Die relative Nähe zum Bahnhof und nach Westen zum wachsenden Zentrum (Zeughausareal, Gerichtsplatz) macht dieses Gebiet noch attraktiver. Damit kann die Stadt Uster zukünftige Bedürfnisse als Eigentümer in der Projektentwicklung sowie in der Verkehrsplanung im beschriebenen Perimeter besser planen und realisieren.

Mit der geplanten Eigentumsübertragung nach der Rechtskraft des Gemeinderatsbeschlusses erfolgt mittelfristig eine weitere Nutzung als Wohngebäude. Die Abteilung Soziales hat ihr Interesse an dieser Liegenschaft bereits kundgetan.

Sobald neue Erkenntnisse bezüglich einer gesamtheitlichen Stadtentwicklung in diesem Perimeter mit der angrenzenden städtischen Kat.-Nr. B6676, aber auch die Entwicklung der zukünftigen Verkehrsplanung in Zusammenhang mit der SBB-Über-/Unterführung bekannt sind, können die weiteren Planungsschritte in diesem neuen städtischen Grundstückperimeter in die Wege geleitet werden.

C. Stadtentwicklung

Eine aktive Bodenpolitik durch die Stadt Uster stellt ein wichtiges Element der Stadtentwicklung dar. Insbesondere in zentrumsnahen Lagen oder direkt angrenzend an städtische Liegenschaften kann



damit der Handlungs- und Gestaltungsspielraum der Stadt wesentlich erweitert werden. Im vorliegenden Fall der Liegenschaft Bankstrasse 40 sind gar beide Situationen gegeben. Seitens allen städtischen Abteilungen der Stadt Uster werden derzeit für die Richtplanrevision die Eigenbedürfnisse bis 2035 zusammengestellt. Ob ein konkreter Eigenbedarf auf der Parzellen Kat.-Nr. B6575 und der angrenzenden Parzelle Kat.-Nr. B6676 besteht, kann derzeit noch nicht festgestellt werden. Diese beiden Parzellen zusammen weisen aber wesentliches Potenzial für unterschiedlichste Nutzungen auf. Mit dem zeitnahen Erwerb können hier aber wichtige Handlungsoptionen geschaffen werden. Die Parzelle befindet sich derzeit in der Zone W4/70G. Bei in der Richtplanung ausgewiesenen öffentlichen Bedürfnissen ist im Rahmen der Zonenplanrevision eine Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen denkbar. Entsprechende Überlegungen erfolgen aber jedenfalls gesamtheitlich und ungeachtet des Besitzstandes durch die Stadt Uster.

D. Kaufverhandlungen und Kaufpreis

Die «Ri Immo AG», Volketswil, erstellte im Auftrag des GF Liegenschaften eine Liegenschaften-Bewertung. Der Marktwert (Realwert) wurde auf 1 700 000 Franken geschätzt. Der Verkäufer gab in den nachfolgenden Verhandlungen bekannt, dass er zwei Angebote über 1 750 000 Franken, bzw. über 1 800 000 Franken in Aussicht hat. Nach weiteren Gesprächen einigte man sich über einen Kaufpreis in der Höhe von 1 750 000 Franken. Der Kaufvertrag beinhaltet die standard-mässigen Vorgaben für den Kauf dieser Liegenschaft.

E. Finanzplanung

In der Investitionsplanung 2019 und Folgejahre sind unter dem Titel «Kauf von Grundstücken (Finanzvermögen)» keine Kosten für diesen Landkauf eingestellt. Die überbaute Liegenschaft wird, mit der Eigentumsübertragung an die Stadt Uster, bis die definitive Nutzung geklärt ist, dem Finanzvermögen zugeteilt.

F. Öffentlich beurkundeter Kaufvertrag vom 16. Oktober 2019

Der Kaufvertrag mit «Alfred Dietrich» wurde am 16. Oktober 2019 öffentlich beurkundet. Hier die wichtigsten Punkte in kursiver Schrift:

Liegenschaft, Kataster B6575, EGRID CH867731063037, Bankstrasse 40

Der Kaufpreis beträgt Fr. 1'750'000.00 (Franken eine Million siebenhundertfünfzigtausend) und wird wie folgt getilgt:

- | | |
|------------------|--|
| Fr. 300'000.00 | durch Tilgung der bestehenden Hypothekarschuld der veräussernden Partei durch die erwerbende Partei per Eigentumsübertragung. Der auf dem Vertragsobjekt an 1. Pfandstelle, haftende Schuldbrief kann aufgrund dieser Zahlung per Eigentumsübertragung gelöscht werden. Die Zahlung hat auf das Konto bei der Credit Suisse (Schweiz) AG CH-8070 Zürich, IBAN CH59 0483 5011 6242 8100 1, zu erfolgen. Die Belege über diese Tilgung haben bei der Eigentumsübertragung vorzuliegen. |
| Fr. 140'320.00 | durch die Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer gemäss Zf. 6 der weiteren Bestimmungen hiernach. |
| Fr. 1'309'680.00 | sind der veräussernden Partei anlässlich der Eigentumsübertragung auf das Konto Nr. 1130-0135.589, IBAN CH 40 0070 0113 0001 3558 9, bei der Zürcher Kantonalbank in Uster, lautend auf Alfred Dietrich, Wydumstrasse 4, 8620 Wetzikon, zu bezahlen. |



Fr. 1'750'000.00 total Kaufpreis

Weitere Bestimmungen

1. Die Eigentumsübertragung (Abgabe der Grundbuchanmeldung) hat zu erfolgen, nachdem dieser Vertrag durch den Gemeinderat Uster genehmigt worden ist. Ab Vorliegen des rechtskräftigen Beschlusses kann jede Vertragspartei von der anderen innert 30 Tagen die Erfüllung dieses Vertrages verlangen.

Nach ungenutztem Ablauf dieser 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.

Die Vertragsparteien vereinbaren, wenn bis am 30. April 2020 kein rechtskräftiger Beschluss vorliegt, hat die veräussernde Partei die Möglichkeit von diesem Vertrag entschädigungslos zurückzutreten.

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.

Die erwerbende Partei übernimmt das Vertragsobjekt in dem ihr bekannten, gegenwärtigen Zustand. Die veräussernde Partei hat keine Reparatur- und Unterhaltsarbeiten vorzunehmen. Die Urkundsperson hat den Parteien empfohlen, ein Mängelprotokoll über die heute eventuell bestehenden Schäden aufzunehmen. Mängel, welche vor der Eigentumsübertragung neu entstehen, hat die veräussernde Partei auf ihre Kosten zu reparieren.

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 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.

Die veräussernde Partei bestätigt, dass bei der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer kein aufgeschobener Grundstückgewinn aus einer früheren Handänderung zu berücksichtigen ist.



6. Die von der veräussernden Partei zu bezahlende allfällige Grundstückgewinnsteuer aus dieser Handänderung ist durch das Steueramt Uster provisorisch berechnet worden. Der mutmassliche Steuerbetrag beträgt laut Angaben der Parteien Fr. 140'230.00 und wird bei der Eigentumsübertragung von der erwerbenden Partei auf Abrechnung am Kaufpreis und für Rechnung der veräussernden Partei an das Steueramt bezahlt (interne Verrechnung).
7. 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.
8. Die veräussernde Partei erklärt, dass die Schuldbriefe im 2. bis 4. Rang unbelastet sind und sich diese in ihrem Besitze befinden. Das Vertragsobjekt ist pfandrechtsfrei ins Eigentum der erwerbenden Partei zu übertragen. Die auf dem Vertragsobjekt lastenden Schuldbriefe sind anlässlich der Eigentumsübertragung zu löschen.
9. Die Parteien erklären, dass sämtliche bewegliche Sachen (Hausrat, Möbel etc.) welche sich am Tage der Eigentumsübertragung im Vertragsobjekt befinden, im Kaufpreis inbegriffen sind. Auf die Nennung eines Wertes diesbezüglich wird ausdrücklich verzichtet. Das Vertragsobjekt muss nicht gereinigt übergeben werden.
10. Der Abschluss dieses Vertrages erfolgt unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die zuständigen Stellen der Stadt Uster.

G. Antrag

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

- 1. Der am 16. Oktober 2019 öffentlich beurkundete Kaufvertrag zwischen der Stadt Uster und «Alfred Dietrich» betreffend «Bankstrasse 40, Wohnhaus Parzelle Kat.-Nr. B6575» in Uster, zu einem Kaufpreis von 1 750 000 Franken wird genehmigt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, die erforderlichen Mittel gegebenenfalls auf dem Darlehensweg zu beschaffen.**
- 3. Mitteilung an den Stadtrat.**

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Daniel Stein
Stadtschreiber