

Zuteilung: KÖS/RPK

## **Antrag des Stadtrates betreffend Ausübungsermächtigung des Kaufsrechtes über das Zeughausareal Uster (Antrag Nr. 19)**

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

1. **Die Ausübungsermächtigung des Kaufsvertrages vom 28. April 2010 über die Hälfte des Zeughausareals Uster wird erteilt.**
2. **Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Finanzen, Werner Egli

## Geschäftsfeld / Leistungsgruppe **Liegenschaften**

### A Strategie

Leitbild	Uster als attraktiver Wohnstandort mit hoher Naherholungsqualität. Uster als Standort mit Entwicklungspotential für Unternehmen.
Strategischer Schwerpunkt Nr.	Diverse
Strategisches Ziel	Diverse
Massnahme	Diverse

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

Bestehend	Mit einer strategischen Boden- und Immobilienpolitik einen wesentlichen Beitrag zur strategischen Positionierung von Uster leisten, damit die städtebauliche Entwicklung mit einem angemessenen Qualitätsanspruch, unter Berücksichtigung der Bedürfnisse und finanziellen Mittel, weiterverfolgt und die Ziele der Energiestadt mitgetragen werden können.
Neu	

### B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend	Grundstückhandel Finanzvermögen
Neu	

### B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend	
Neu	

### B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend	
Neu	

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

Einmalig Investitionsrechnung	4'770'000 Franken (fällig bei Ausübung Kaufsrecht)
Einmalig Laufende Rechnung	Fr. 0; zusätzlich Planungsaufwendungen durch GF Stadtraum und Natur. im Globalkredit Jahr noch nicht enthalten
Folgekosten total	Fr. -
- davon Kapitalfolgekosten	Fr. - (kein Bestandteil Globalkredite)
- davon übrige Mehrkosten	Fr. - im Globalkredit ab Jahr einzustellen (Mehrkosten = übrige Folgekosten ./.. Erträge Globalkredit)

### B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung	keine Stellen;
Begründung bei Veränderung:	-

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

GR-Beschluss Nr. 282 vom XXX
------------------------------

## 1. Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 282 hat der Gemeinderat das städtebauliche Entwicklungskonzept «Zeughausareal Zentrum», Uster genehmigt. Gegen diesen Entscheid des Gemeinderates wurde das Referendum ergriffen, welches sich zur Hauptsache für den Kauf des gesamten Zeughausareals einsetzte. An der darauf folgenden Volksabstimmung am 27. September 2009 wurde die Empfehlung von Gemeinderat und Stadtrat angenommen und das Entwicklungskonzept bestätigt. Das in 5 Phasen gegliederte Projekt sieht in Phase 1 eine gleichwertige Partnerschaft zwischen der Stadt Uster und der armasuisse mittels Kauf der Hälfte des Zeughausareals vor. In den langwierigen Verhandlungen mit der armasuisse wurde schlussendlich ein Kaufrechtsvertrag öffentlich beurkundet, in welchem der Stadt Uster das einseitige Recht eingeräumt wurde, innerhalb von 10 Jahren ab Grundbuchanmeldung zu einem beliebigen Zeitpunkt das Kaufrecht auszuüben und die Hälfte des Zeughausareals (siehe Situationsskizze Seite 8/8) zu einem Preise von Fr. 4 770 000.00 zu erwerben.

Der Stadtrat genehmigte mit Beschluss Nr. 197 vom 25. Mai 2010 die am 28. April 2010 erfolgte öffentliche Beurkundung des Kaufrechtsvertrages. Die zuständige Instanz innerhalb der armasuisse als Verkäufer genehmigte den Vertrag am 3. Juni 2010.

Damit das Kaufrecht auch innerhalb der vertraglichen Frist ausgeübt werden kann, braucht es die Zustimmung des Gemeinderates.

## 2. Kaufrechtsvertrag

Die wichtigsten Vertragspunkte des öffentlich beurkundeten Kaufrechtsvertrages zwischen der Stadt Uster und der armasuisse sind anschliessend aufgeführt:

### I. Kaufrecht

Die Grundeigentümerin räumt hiermit der Kaufrechtsberechtigten ein **Kaufrecht** im Sinne von Art. 216 ff des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) am nachstehenden Grundstück ein:

#### **Grundbuchamtskreis: Uster/ZH**

#### **In der Stadt Uster/ZH**

Von alt Kat. Nr. B5735, aus Grundbuchblatt 3883, Plan B38/9;

Sub neu Kat. Nr. B....., sub Grundbuchblatt ....., Plan B.....:

Ca.	3'015 m <sup>2</sup>	Land (im Situationsplan Nr. 1 mit "A" bezeichnet)
Ca.	7'405 m <sup>2</sup>	Land (im Situationsplan Nr. 1 mit "B" bezeichnet)
Ca.	2'780 m <sup>2</sup>	Land (im Situationsplan Nr. 1 mit "C" bezeichnet)
Ca.	13'200 m <sup>2</sup>	Land total

### **II. Kaufrechtsbestimmungen**

#### 1. Ausübung

Die Kaufrechtsberechtigte kann das Kaufrecht ab Vormerkung im Grundbuch bis am ..... (= zehn Jahre ab Vormerkung) ausüben. Es ist bis zum Ablauf dieser Frist im Grundbuch Uster im Sinne von Art. 959 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) vorzumerken, den bestehenden beschränkten dinglichen Rechten im Range der dinglichen Sicherheit nachgehend.

Das Kaufrecht kann nur für die ganze Fläche von total ca. 13'200 m<sup>2</sup> ausgeübt werden.

Die Ausübungserklärung ist schriftlich gegenüber der im Grundbuch eingetragenen Grundeigentümerin durch eingeschriebenen Brief abzugeben.

## 2. Bedingung für die Vormerkung des Kaufsrechts

Dieser Kaufsrechtsvertrag wird unter folgenden Bedingungen abgeschlossen:

- Vorliegen der notwendigen Genehmigung für die Vereinbarung und Vormerkung dieses Vertrages durch die zuständige Instanz seitens der Grundeigentümerin;
- Vorliegen der notwendigen Genehmigung für die Vereinbarung und Vormerkung dieses Vertrages durch die zuständige Instanz seitens der Kaufsrechtsberechtigten.

Der Eintritt einer dieser Bedingungen ist der Gegenpartei je mittels einer empfangsbedürftigen Mitteilung (z.B. durch einen eingeschriebenen Brief) anzuzeigen. Zudem hat die Grundeigentümerin unverzüglich nach Eintritt beider Bedingungen die entsprechende Grundbuchanmeldung zur Vormerkung des Kaufsrechtes im Grundbuch Uster abzugeben.

Sollten bis zum 31. Dezember 2010 die Bedingungen gemäss Abs. 1 hievon nicht eingetreten sein, so ist der vorliegende Kaufsrechtsvertrag nicht rechtsgültig zustande gekommen.

## 3. Abtretbarkeit

Das Kaufsrecht ist seitens des Berechtigten nicht abtretbar (Art. 216b Abs. 1 OR).

## 4. Einräumungsentschädigung

Als Entschädigung für die Einräumung dieses Kaufsrechts hat die Kaufsrechtsberechtigte der Grundeigentümerin den Betrag von Fr. 200'000.00 (Franken zweihunderttausend) innert 30 Tagen nach Vormerkung des Kaufsrechts auf das auf die armasuisse Immobilien, 3003 Bern, lautende PC-Konto Nr. 20-667644-8 zu überweisen, ohne Mitwirkung des Notariates und Grundbuchamtes Uster sowie gegen separate Quittung.

Diese Entschädigung ist bei einer Ausübung des Kaufsrechts durch die Kaufsrechtsberechtigte dem Kaufpreis als Anzahlung anzurechnen. Auf eine Sicherstellung und Verzinsung bis zur allfälligen Ausübung des Kaufsrechts wird verzichtet.

## 5. Kosten des Notariates und Grundbuchamtes

Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes Uster für die Begründung und Vormerkung des Kaufsrechts werden von der Kaufsrechtsberechtigten alleine bezahlt. Die Grundeigentümerin weiss, dass sie dafür solidarisch haftet.

## III. Kaufpreis

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

### Der Kaufpreis beträgt:

- |       |              |  |
|-------|--------------|--|
| Fr.   | 2'011'000.00 | (Franken zwei Millionen elftausend) für die im Situationsplan Nr. 1 mit "A" bezeichnete Fläche inkl. den sich darauf befindlichen Bauten.              |
| Fr.   | 1'850'000.00 | (Franken eine Million achthundertfünfzigtausend) für die im Situationsplan Nr. 1 mit "B" bezeichnete Fläche inkl. den sich darauf befindlichen Bauten. |
| Fr.   | 984'000.00   | (Franken neunhundertvierundachtzigtausend) für die im Situationsplan Nr. 1 mit "C" bezeichnete Fläche inkl. den sich darauf befindlichen Bauten.       |
| - Fr. | 75'000.00    | (Franken fünfundsiebzigtausend) aufgrund von Asbestvorkommen in den sich auf diesen Flächen befindlichen Bauten.                                       |

**Fr. 4'770'000.00** (Franken vier Millionen siebenhundertsiebzigtausend) total.

Sollte die **definitive Vermessung** des Kaufsobjektes ein **Mehrmass** ergeben, so **erhöht** sich der Kaufpreis um **Fr. 250.00/m<sup>2</sup>** (Franken zweihundertfünfzig/pro Quadratmeter). Ergibt die definitive

Vermessung des Kaufsobjektes dagegen ein **Mindermass**, so **vermindert** sich der Kaufpreis um **Fr. 250.00/m<sup>2</sup>** (Franken zweihundertfünfzig/pro Quadratmeter).

Der Kaufpreis (abzüglich der geleisteten Anzahlung von Fr. 200'000.00 [vgl. Abschnitt II Ziff. 4 hier]) ist innert dreissig Tagen nach der Eigentumsübertragung von der erwerbenden Partei auf das auf die armasuisse Immobilien, 3003 Bern, lautende PC-Konto Nr. 20-667644-8 zu überweisen. Die veräussernde Partei verzichtet auf eine entsprechende Sicherstellung.

Die Parteien sind auf die gesetzlichen Bestimmungen des Verkäuferpfandrechtes gemäss Art. 837/8 ZGB hingewiesen worden.

Die Tilgung des Kaufpreises erfolgt ohne Mitwirkung des Notariates und Grundbuchamtes Uster sowie gegen separate Quittung.

## **IV. Weitere Bestimmungen**

### 1. Eigentumsübertragung

Die Eigentumsübertragung hat innerhalb eines Monats nach der erfolgten Ausübung des Kaufrechts durch die Kaufrechtsberechtigte sowie nach Eintritt der folgenden Bedingungen zu erfolgen:

- Vorliegen eines rechtskräftigen Gestaltungsplans für die Liegenschaft alt Kat. Nr. B5735 (Zeughausareal). Die Parteien haben zu diesem Zweck nach der öffentlichen Beurkundung dieses Vertrages eine separate Planungsvereinbarung, welche keinen Bestandteil dieses Vertrages bildet, zu erstellen, die bezweckt, das Zeughausareal einer neuen Nutzungsordnung zuzuführen. Aufgrund dieser Planungsvereinbarung ist dann von den Parteien ein Gestaltungsplan auszuarbeiten, welcher von den zuständigen Stellen genehmigen zu lassen ist. Sämtliche in diesem Zusammenhang stehenden Kosten werden von den Vertragsparteien je zur Hälfte übernommen;
- Vorliegen der Nachführungs-Tabelle (Mutation) des Grundbuchgeometers bzgl. des Kaufsobjektes;
- Vorliegen der rechtskräftigen Parzellierungsbewilligung der Stadt Uster bzgl. des Kaufsobjektes;
- Vorliegen der notwendigen Genehmigung dieses Vertrages durch die zuständigen Instanzen seitens der erwerbenden Partei.

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.

### 6. Gewährleistung

Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192 - 196 OR über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden. Den Parteien sind die Art. 32b<sup>bis</sup> und Art. 32c - e des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) bekannt.

Den Parteien ist bekannt, dass das Kaufsobjekt im Kataster der belasteten Standorte des Eidg. Departements für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (KbS VBS) unter den Nrn. ZKlo-US-05 und ZKlo-US-11 als belasteter Standort verzeichnet ist. Nach dem Verkauf wird dieser Standort in den KbS des Kantons Zürich übernommen.

Die Parteien erklären Folgendes:

Die Belastungssituation wurde in einer Altlasten-Voruntersuchung beurteilt (Untersuchungsberichte der Geonetzwerk Bodensee GmbH: "Zeughaus Uster, Historische Untersuchung" vom

10.07.2006 und "Zeughaus Uster, Technische Untersuchung" vom 09.02.2007). Ausschliesslich für das Kaufsobjekt liegt eine abfallrechtliche Untersuchung inklusive Abschätzung der Kostenfolgen von der FRIEDLIPARTNER AG, mit Sitz in Zürich, vom 19.10.2009 vor. Der erwerbenden Partei sind diese Berichte, welchen keine Vertragsbestandteile bilden, bereits abgegeben worden.

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

Ein Ersatz für die militärischen Schliessungen (KESO-Zylinder und ABUS Vorhängeschloss) an den Objekten des Bundes sind durch die erwerbende Partei auf eigene Kosten zu beschaffen und auszutauschen.

Jede weitere Gewährspflicht (Haftung) der veräussernden Partei für Rechts- und Sachmängel am Kaufsobjekt 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, Art. 192 Abs. 3 und Art. 199 OR).

## 7. HOBIM

Im Hochbauinventar des Bundes (HOBIM) sind die Zeughäuser 2 und 3 (Anlage-Nr. B 03378/HB und B03378/HC) als Objekte mit der Einstufung "R" (Objekte von regionaler Bedeutung) beurteilt. Die erwerbende Partei ist im Besitz der entsprechenden HOBIM-Unterlagen.

## 10. Miete / Pacht

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

Die Parteien bestätigen, dass bzgl. des im hinten beigehefteten, einen Bestandteil dieses Vertrages bildenden Situationsplan Nr. 2, grün umrandeten Gebietes zwischen ihnen ein Mietverhältnis besteht. Dieses Gebiet entspricht sowohl einem Teil des gesamten Zeughausareals (alt Kat. Nr. B5735) als auch einem Teil des Kaufsobjektes (vgl. Situationsplan Nr. 1). Weitere Miet- oder Pachtverträge bestehen nicht. Zudem verpflichtet sich die veräussernde Partei, bis zur allfälligen Ausübung des Kaufsrechts (ohne Zustimmung der erwerbenden Partei) keine neuen Miet- oder Pachtverträge bzgl. des gesamten Zeughausareals (alt Kat. Nr. B5735) abzuschliessen.

Die veräussernde Partei beabsichtigt, den nicht an die erwerbende Partei vermieteten Teil des gesamten Zeughausareals (alt Kat. Nr. B5735) in cirka zwei bis fünf Jahren nicht mehr selber zu benötigen und zu gebrauchen. Auf diesen Zeitpunkt hin (nach entsprechender Vorankündigung der veräussernden Partei) wird das bestehende Mietverhältnis zwischen den Parteien umgewandelt in eine Gebrauchsleihe (Art. 305 ff OR). Die Kündigungsfristen für diese Gebrauchsleihe bleiben analog dem bisherigen Mietverhältnis bestehen. Im Gegenzug verpflichtet sich die erwerbende Partei während der Dauer dieser Gebrauchsleihe den gewöhnlichen Unterhalt bzgl. des gesamten Zeughausareals (alt Kat. Nr. B5735) zu besorgen. Die erwerbende Partei hat explizit das Recht, das gesamte Zeughausareals (alt Kat. Nr. B5735) oder Teile davon (unter Beachtung der heute bestehenden Kündigungsfristen für das Mietverhältnis bzw. dannzumal für die Gebrauchsleihe) zu vermieten.

Mit der Ausübung des Kaufsrechts wird die Gebrauchsleihe bzgl. des gesamten Zeughausareals (alt Kat. Nr. B5735) aufgehoben bzw. geht bzgl. des Kaufsobjektes infolge Konfusion (Art. 118 OR) unter. Auf diesen Zeitpunkt hin entfällt zudem die Unterhaltungspflicht der erwerbenden Partei für die restliche Fläche des gesamten Zeughausareals (alt Kat. Nr. B5735).

Wird das Kaufsrecht bis zum Ablauf der vereinbarten und vorgemerkten Dauer nicht ausgeübt, so wandelt sich die Gebrauchsleihe wieder zurück in das heute bestehende Mietverhältnis. Auch in diesem Fall entfällt auf diesen Zeitpunkt hin die Unterhaltungspflicht der erwerbenden Partei für die restliche Fläche des gesamten Zeughausareals (alt Kat. Nr. B5735).

Veräussert die erwerbende Partei das Kaufsobjekt innert 25 (fünfundzwanzig) Jahren ab Vollzug dieses Vertrages (= Abgabe der Grundbuchanmeldung auf Eigentumsübertragung), so hat die veräussernde Partei Anspruch auf die Hälfte am Nettogewinn, welcher folgendermassen ermittelt wird:

Dannzumaliger Veräusserungserlös, abzüglich:

- ca. Fr. 4'770'000.00 (= vorstehend vereinbarter Kaufpreis), aufindexiert mit dem Landesindex der Konsumentenpreise ab Zeitpunkt Eigentumsübertragung;
- die weiteren ab der heutigen öffentlichen Beurkundung entstehenden, in einem Grundstückgewinnsteuerverfahren abzugsfähigen und belegbaren Anlagekosten;
- = Nettogewinn.

Als Veräusserung gelten der Verkauf und jedes andere Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt, und die Enteignung. Einem Verkauf gleichgestellt wird dabei auch die Einräumung von Baurechten zu andern als zu öffentlichen Zwecken.

Massgebend für den Zeitpunkt der Veräusserung ist der Abschluss des Vertrages, mit dem sich die erwerbende Partei zur Eigentumsübertragung verpflichtet, und im Enteignungsfalle die Einleitung des Verfahrens.

Der Gewinnanspruch ist unübertragbar.

Die Parteien verzichten auf eine Sicherung des Gewinnanspruches.

Die erwerbende Partei zeigt der veräussernden Partei das Eintreffen eines Ausübungsfalles automatisch an und legt die Berechnung des geschuldeten Gewinnanteils unaufgefordert vor. Der geschuldete Anteil ist nach Akzept der Berechnung innerhalb von 30 Tagen ohne weitere Rechnungsstellung zu überweisen.

### 3. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, die Ausübungsermächtigung für das Kaufsrecht über die Hälfte des Zeughausareals Uster zu erteilen.

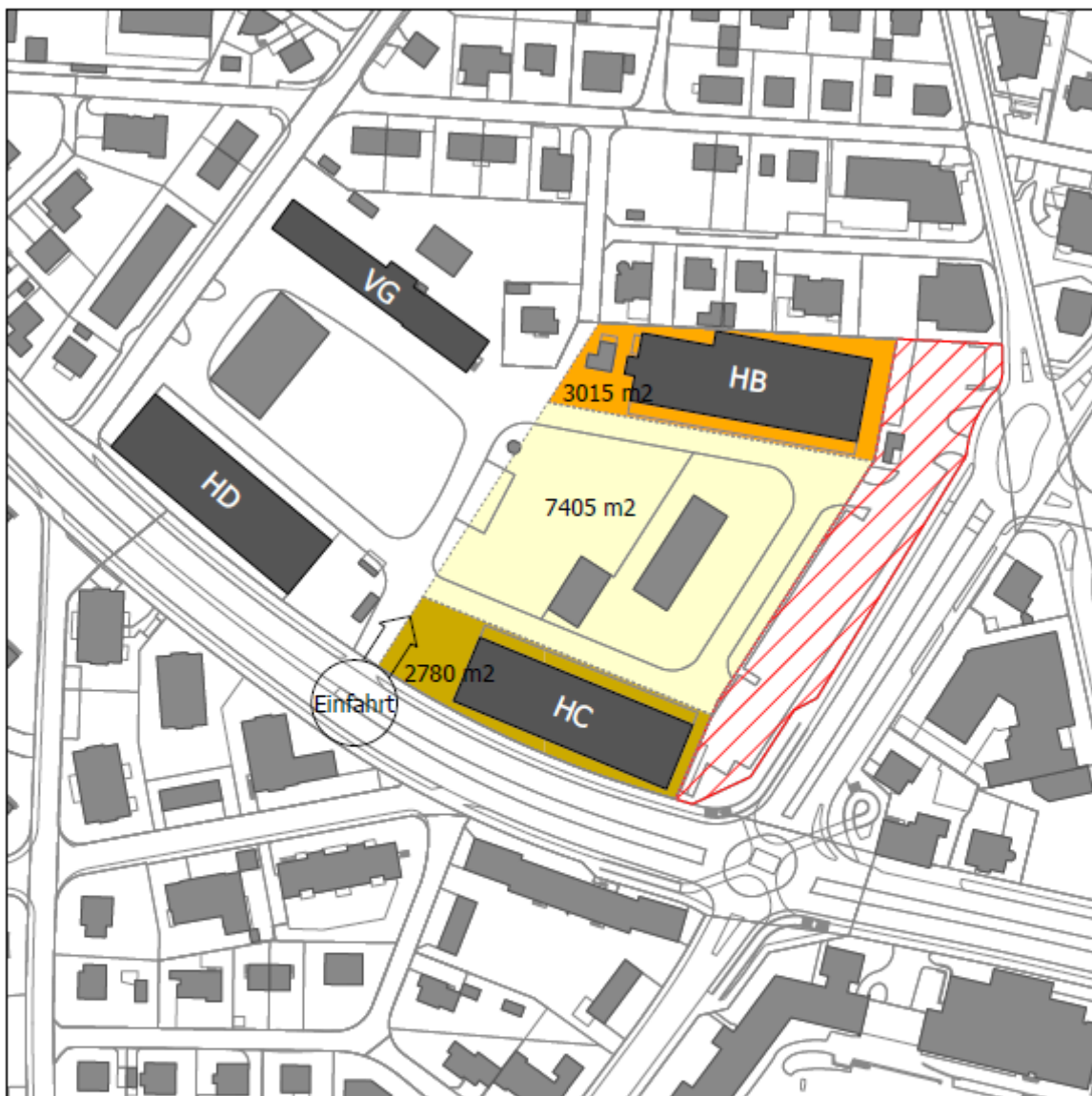
STADTRAT USTER

Martin Bornhauser  
Stadtpräsident





Hansjörg Baumberger  
Stadtschreiber

Beilagen:

- öffentlich beurkundeter Kaufsrechtsvertrag



## Legende

-  Gebäude HB ca. 3015 m<sup>2</sup>
-  Gebäude HC ca. 2780 m<sup>2</sup>
-  Zwischenfläche ca. 7405 m<sup>2</sup>
-  bereits Eigentum Stadt Uster