



## **Antrag des Stadtrates betreffend Baurechts- und Kaufrechtsvertrag Zwischen der Stadt Uster und der GPR AG, Kreuzstrasse 6, 8610 Uster Ausübung Kaufsrecht, Genehmigung (Antrag Nr. 251)**

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

1. Die Ausübung des Kaufsrechts an der Parzelle Nr. B 7175 mit einer Fläche von 8 584 m<sup>2</sup>, auf der Grundlage des am 3. November 2005 öffentlich beurkundeten Baurechts- und Kaufrechtsvertrags zwischen der Stadt Uster und der GPR AG, 8610 Uster, zum Kaufpreis von 4'721'200.00 Franken (Fr. 550.00/m<sup>2</sup>) wird genehmigt.
2. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Finanzen, Heinz Wolfensberger

## 1. Ausgangslage

Die Firma GPR AG (Good Price Radsportvertrieb) mit Sitz in Uster wurde vom Firmeninhaber Rico Schmid 1996 in Riedikon gegründet. Der Betrieb beliefert in der ganzen Schweiz rund 1 000 aktive Händler mit Ihren Produkten, neben allen Velobestandteilen z. B. 50 000 Ersatzpneus, Helme und Sportbekleidung. Dieser Bereich umfasst zwei Drittel des Gesamtumsatzes von heute ca. 21 Mio. Franken. Ein Drittel davon beinhaltet den Verkauf von neuen Fahrrädern. Die Firma beschäftigte am alten Standort an der Kreuzstrasse 6 in Uster insgesamt 22 Mitarbeiter/innen. Da die GPR AG in Zukunft sehr stark expandiert, möchte sie für ihre Tätigkeit im Mühleholz auf dem stadteigenen Grundstück, ein auf Ihre Bedürfnisse ausgerichtetes Verteillager mit Büroräumen, einem Ausstellungsraum und einer Wohnung für den Firmeninhaber errichten.

Damit die zukünftigen Bedürfnisse der Firma umgesetzt werden können mussten Investitionskosten von ca. 8.5 Mio. Franken eingesetzt werden um die erforderlichen Räumlichkeiten zu erstellen. Um während den nächsten Jahren nicht in einen Liquidationsengpass zu geraten, wollte der Firmeninhaber für die ersten fünf Jahre das Land im Baurecht übernehmen. Die Finanzplanung sah einen Kauf des Grundstücks in ca. drei bis vier Jahren vor.

Die Stadt Uster will grundsätzlich für Gewerbebauten das Land nicht im Baurecht abgeben, da bei einer Übernahme von Gewerbeliegenschaften bei Baurechtsablauf eine sinnvolle Neunutzung schwierig abzuschätzen ist. Aus diesem Grund wurde, um den Baurechtsnehmer für den späteren Kauf zu motivieren, ein erhöhter Baurechtszins ab dem 5. bzw. ab dem 10. Baurechtsjahr, basierend auf einem zusätzlich erhöhten Basislandwert, vertraglich vereinbart. Dem Baurechtsnehmer wird auf die Dauer von fünf Jahren ein Kaufsrecht an der Liegenschaft zu Fr. 550.00/m<sup>2</sup> eingeräumt.

Der Stadtrat genehmigte am 08. November 2005 mit Stadtratsbeschluss Nr. 472 den am 03. November 2005 öffentlich beurkundeten Baurechts- und Kaufrechtsvertrag zwischen der Stadt Uster und der GPR AG, mit Sitz in Uster, Kreuzstrasse 6, 8610 Uster.

Gestützt auf den am 03. November 2005 öffentlich beurkundeten Baurechts- und Kaufrechtsvertrag zwischen der Stadt Uster und der GPR AG, 8610 Uster, erfolgte am 14. Juli 2006 auf dem Grundbuchamt Uster die Grundbuchanmeldung des Eintrages des selbständigen und dauernden Baurechtes für beliebige Gebäude zugunsten der GPR AG, die Vormerkung über die Vereinbarung über die Entschädigung für die heimfallenden Bauten und das Kaufsrecht an Kataster Nr. B 7175 für Fr. 550.00 /m<sup>2</sup> zugunsten der GPR AG.

Die Firma GPR AG hat gemäss Brief vom 19.09.2008 angemeldet, dass Sie das Kaufsrecht bis am 31. Dezember 2008 ausüben will. Sie wird daher nach der Genehmigung durch den Gemeinderat an seiner Sitzung vom 10. November 2008, der Stadt Uster sowie dem Grundbuchamt Uster, mittels eingeschriebenem Brief die Ausübungserklärung des Kaufsrechts mitteilen.

## 2. Realisierung Neubau

Nachdem am 20. Januar 2006 die Baueingabe erfolgte, erteilte der Stadtrat am 23. Mai 2006 die Baubewilligung. Mitte Juni 2006 erfolgte mit dem Spatenstich der Baubeginn für den zukünftigen Neubau.

Am 14. Juli 2006 wurde die Grundbuchanmeldung des Baurechts- und Kaufrechtsvertrags zwischen der Stadt Uster und der GPR AG, 8610 Uster, auf dem Grundbuchamt Uster vollzogen.

In ca. einjähriger Bauzeit wurde ein 2 bis 3-geschossiger Baukomplex mit ca. 5 700 m<sup>2</sup> Nutzfläche und einem Bauvolumen von ca. 32 000 m<sup>3</sup> erstellt. Anfangs Juni 2007 eröffnete die Firma GPR AG ihren Betrieb mit insgesamt 30 Mitarbeiter/innen an der Neugrütstrasse 4b im Mühleholz.

### 3. Buchwert

Der Buchwert, gemäss Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen per 1. Januar 2006, für die Parzelle Nr. B 7175 beträgt insgesamt 2 703 960 Franken bzw. Fr. 315.00/m<sup>2</sup>.

Die Stadt Uster wird beim Verkauf der obgenannten Baulandparzelle einen Buchgewinn von insgesamt 2 017 240.00 Franken realisieren. Mit der Erfüllung aller Vorbehalte, welche im Baurechts- und Kaufrechtsvertrag vereinbart wurden, sollte die Eigentumsübertragung noch im 2008 erfolgen.

### 4. Baurechtsvertrag und Kaufrechtsvertrag

Der am 03. November 2005 öffentlich beurkundete Baurechts- und Kaufrechtsvertrag zwischen der Stadt Uster und der GPR AG, mit Sitz in Uster, Kreuzstrasse 6, 8610 Uster, beinhaltet unter anderem:

#### I. Baurecht ...

#### II. Kaufsrecht

Der Grundeigentümer räumt dem Baurechtsnehmer hiermit ein Kaufsrecht im Sinne von Art. 959 ZGB und 216 OR an der vorn beschriebenen Liegenschaft Kataster Nr. B 7175 ein.

Das Kaufsrecht wird bis zum 31.12.2010 eingeräumt.

Das Kaufsrecht ist auf Verlangen der Berechtigten so schnell wie möglich den zuständigen Organen der Stadt Uster (Stadtrat, Gemeinderat, Volksabstimmung) zur Genehmigung vorzulegen. Die Ausübung des Kaufrechts seitens der Berechtigten kann erst erfolgen, wenn das Kaufsrecht durch die zuständigen Organe der Stadt Uster rechtskräftig genehmigt worden ist.

Das Kaufsrecht ist nach seiner Genehmigung durch die zuständigen Organe der Stadt Uster auf Verlangen der Berechtigten und für die Dauer des Kaufrechts im Grundbuch der Stadt Uster, den beschränkten dinglichen Rechten (u.a. dem heute begründeten Baurecht) nachgehend vorzumerken.

Das Kaufsrecht kann nach der Genehmigung dieses Kaufrechts durch die zuständigen Organe der Stadt Uster bis zum 31.12.2010 ausgeübt werden.

Das Kaufsrecht erlischt mit seiner Ausübung, auf jeden Fall jedoch nach Ablauf der Vormerkungsdauer.

Falls der Kaufsrechtsnehmer das Kaufsrecht ausüben will, hat er dies dem Grundeigentümer mittels eingeschriebener Ausübungserklärung mitzuteilen, unter gleichzeitiger Anzeige an das Grundbuchamt Uster. Die Eigentumsübertragung (Abgabe der Grundbuchanmeldung) hat innert 30 Tagen nach Vorliegen der Ausübungserklärung stattzufinden. Nach Ablauf dieser Frist ist die säumige Partei in Verzug und es ist ihr durch die Gegenpartei eine angemessene Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR anzusetzen. Art. 214 OR über den Käuferverzug findet keine Anwendung.

Das Kaufsrecht ist für den Kaufsrechtsnehmer nicht übertragbar.

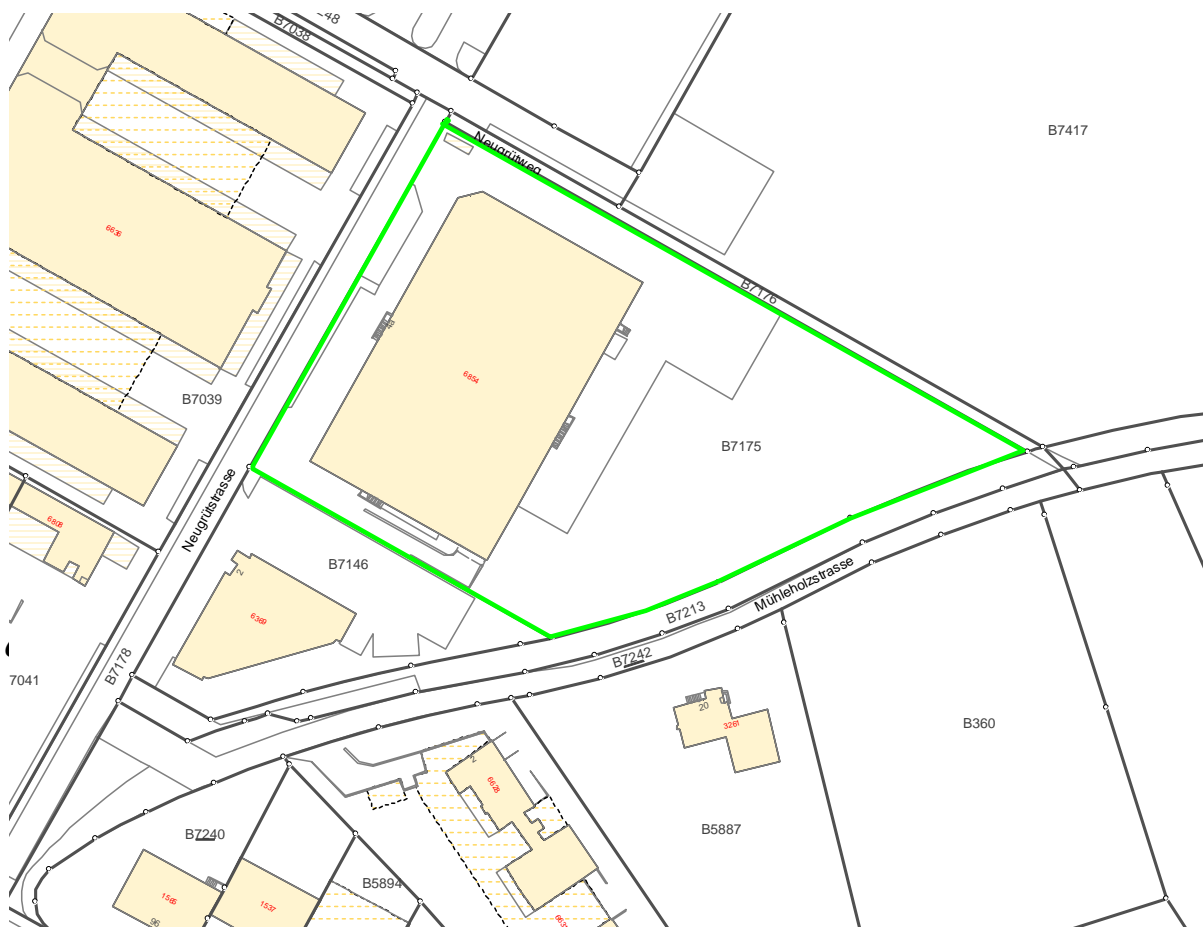
Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes Uster für die Beurkundung und den seinerzeitigen Vollzug dieses Kaufrechtes sind von den Parteien je zur Hälfte zu bezahlen. Die Parteien wissen, dass sie dafür solidarisch haften werden.

Die Einräumung dieses Kaufrechtes erfolgt im Zusammenhang mit der Bestellung eines Baurechts an der vorgenannten Liegenschaft.

#### *Kaufpreis*

Der Kaufpreis beträgt Fr. 550.00/m<sup>2</sup> (Franken fünfhundertfünfzig pro Quadratmeter) und ist vom Käufer Valuta Eigentumsübertragung an die Verkäuferin zu bezahlen, unter Vorlegung eines entsprechenden unwiderruflichen Zahlungsversprechens.

## 5. Situationsplan Mühleholz, Parz. Nr. B 7175



## 6. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, auf Grund des am 3. November 2005 öffentlich beurkundeten Baurechts- und Kaufrechtsvertrags zwischen der Stadt Uster und der GPR AG, 8610 Uster, die Ausübung des Kaufsrechts an der Parzelle Nr. B 7175 mit einer Fläche von 8 584 m<sup>2</sup> zu 4 721 200.00 Franken (Fr. 550.00/m<sup>2</sup>) zu genehmigen.

STADTRAT USTER

Der Stadtpräsident:  
Martin Bornhauser

Der Stadtschreiber:  
Hansjörg Baumberger