

Bauland im Rebberg zu verkaufen



an sonniger Hanglage mit (teilweiser) See- und Bergsicht,
in der Gemeinde Stäfa/ZH gelegen

Ansprechperson und Durchführung:
Regula Wasinger-Rüegg, Rechtsanwältin, Postfach 3, 8712 Stäfa
regula.wasinger@wasingerlaw.ch



Blick nach Südosten mit teilweiser Sicht auf den Zürichsee



Blick nach Süden mit teilweiser Sicht auf den Zürichsee und zum Etzel



Blick nach Süden (oberes Bild) und nach Westen (unteres Bild)





Blick von der Laubisrütistrasse her gegen Norden

Angaben zum Grundstück:

In der Gemeinde Stäfa/ZH am rechten Zürichsee-Ufer gelegen



Kanton Zürich
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)



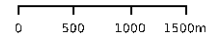
Ämtliche Vermessung in schwarz/weiss



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 29.02.2024 16:58:36

Diese Karte stellt einen Zusammensatz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Ämtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Massstab 1:51569



Zentrum: [2698548.51, 1235039.88]



Kanton Zürich
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)



Orthofoto SWISSIMAGE 2022



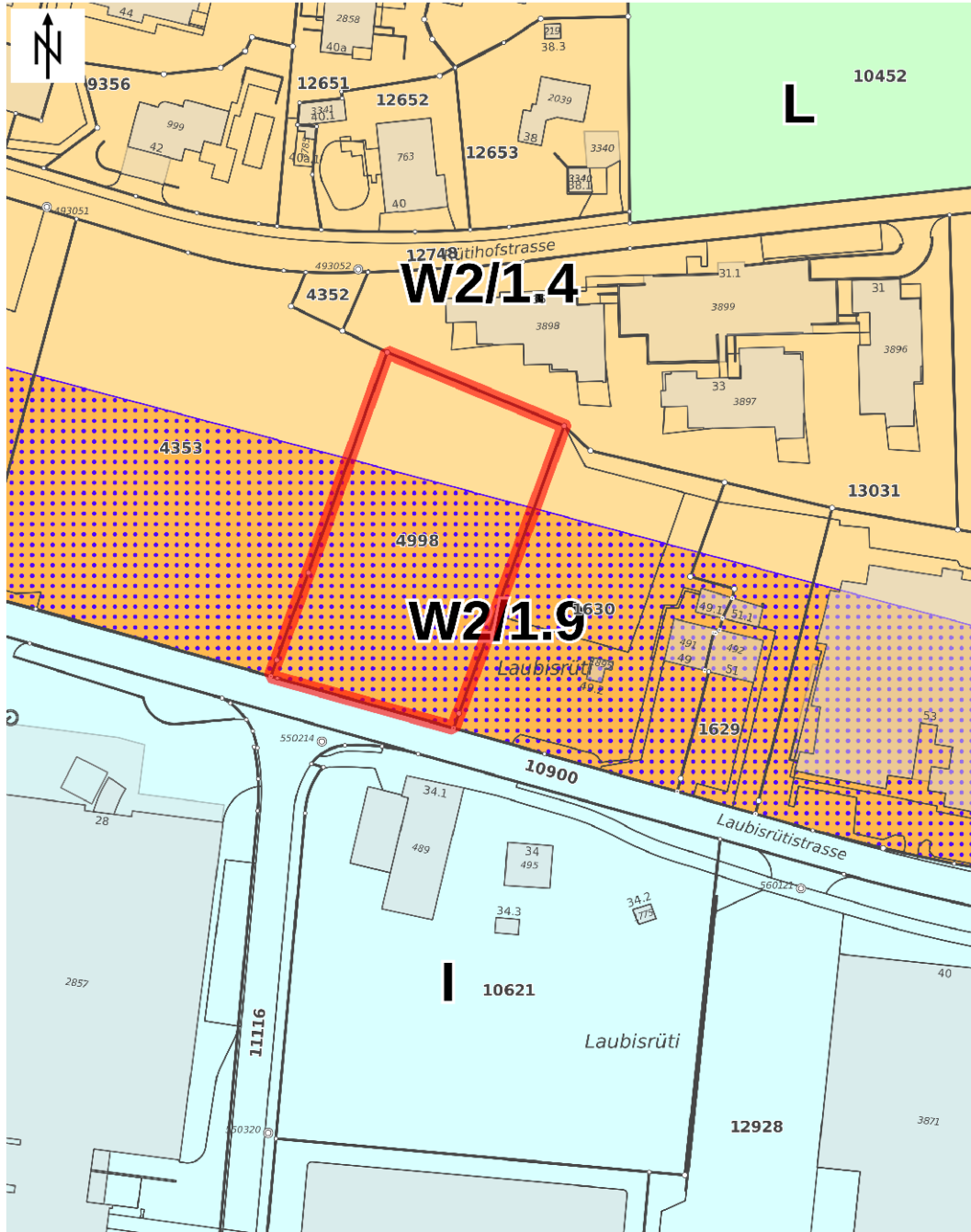
© GIS-ZH, Kanton Zürich, 29.02.2024 17:07:28

Diese Karte stellt einen Zusammensatz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.

Massstab 1:994

0 10 20 30m

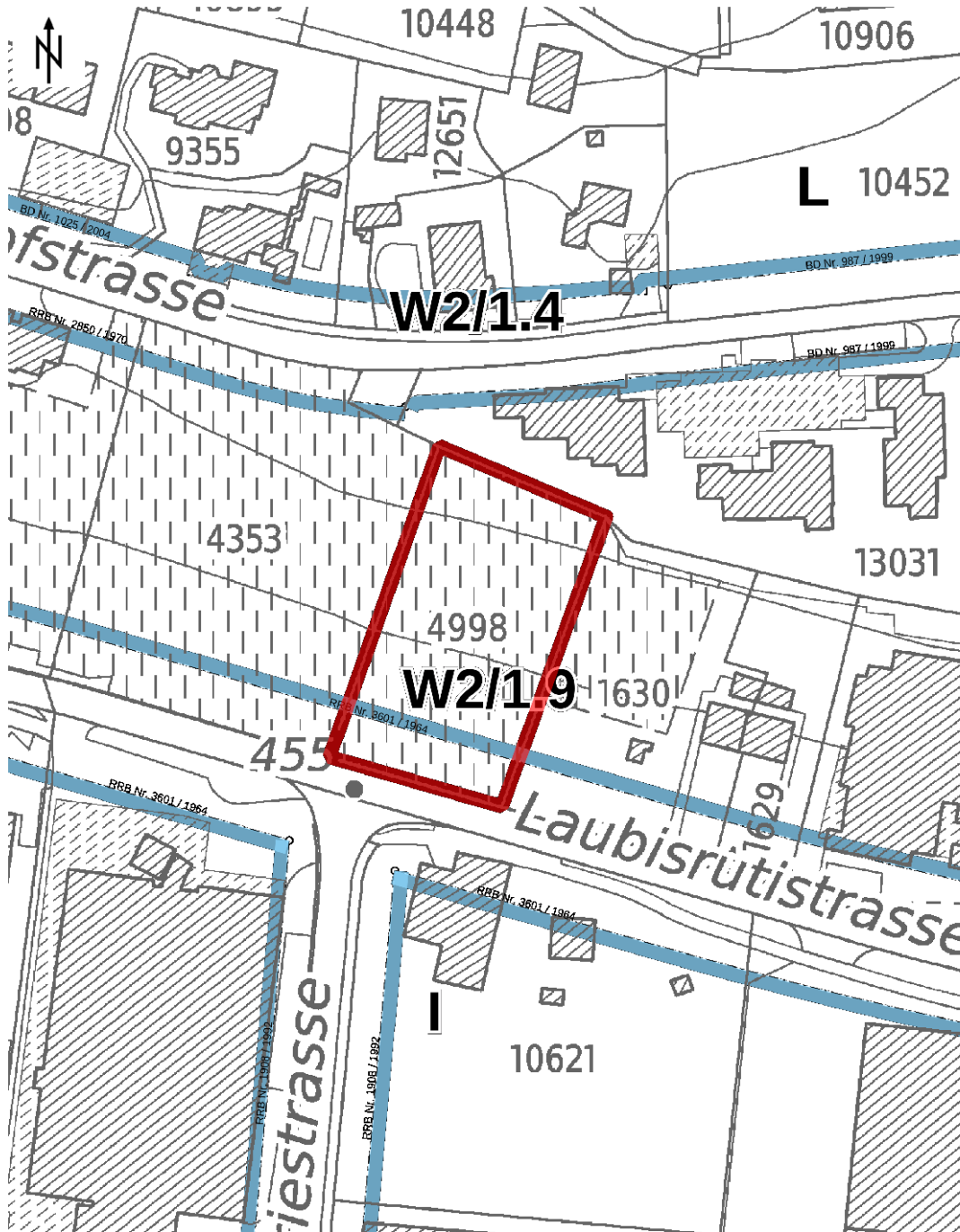
Zentrum: [2698863.3, 1232881.79]





Kanton Zürich
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)

ÖREB-Themen: Nutzungsplanung,
Abstandslinien, Grundwasser



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 29.02.2024 17:12:43

Diese Karte stellt einen Zusammensatz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.

Massstab 1:988

0 10 20 30m

Zentrum: [2698897.46;1232872.92]

Beschrieb des Grundstücks

gemäss Auszug aus dem Grundbuch:

In der Gemeinde Stäfa/ZH:

a) Grundbuch Blatt 9599, Grundstück, Kataster Nr. 4998,
EGRID CH410870767787, Laubisrüti, Plan Nr. 49

Angaben der amtlichen Vermessung:

2'042 m²

Bodenbedeckung: Reben

Anmerkung, Vormerkungen, Grundlasten:

keine

Dienstbarkeiten:

Recht: Grunddienstbarkeit – Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Blatt 2332, Kat. Nr. 13031,
EGRID CH467776081271

Grundpfandrechte:

keine

Lage des Grundstücks / Gemeinde Stäfa (Kanton Zürich)

Das zum Verkauf stehende Grundstück befindet sich an wunderbar besonnener, erhöhter Lage im Grenzgebiet von Stäfa zu Uerikon (Uerikon gehört politisch zur Gemeinde Stäfa) und ist optimal nach Süden ausgerichtet. Bis dato werden darauf Reben bewirtschaftet.

Vom oberen Teil des Grundstücks geniesst man nicht nur die herrliche Fernsicht in die Alpen, sondern auch teilweise Sicht auf den Zürichsee.

Das Grundstück befindet sich auf der oberen Seite der Laubisrütistrasse und wird von dieser her erschlossen. Gegenüber dem Grundstück (südlich) befindet sich die Industrie Laubisrüti mit Firmen wie Sensirion und Sonova/Phonak, also vorwiegend mit stillem und geruchlosem Gewerbe. Aufgrund der Grösse des bestehenden Industrie- aber auch Wohngebiets ist die Laubisrütistrasse tagsüber relativ stark befahren, nachts hingegen wenig.

Sowohl gegen Norden (Rütihofquartier) wie auch gegen Osten und Westen hin ist das Grundstück umgeben von Wohngebäuden und Reben. Das Grundstück als eine der letzten Parzellen mit Reben befindet sich mitten im Wohngebiet, die nachbarschaftliche Qualität ist gut. Zudem liegt das Naherholungsgebiet mit weiteren Reben, Wald und Wiesen in Gehdistanz und lädt

mit schönen Naturwegen und herrlicher Aussicht auf dem Plateau zu Hombrechtikon zum Spazieren, Reiten, Joggen und Velofahren ein.

Verkehrstechnisch ist die Erschliessung mit Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe sehr gut. Die Busse fahren in wenigen Minuten sowohl zum Bahnhof Uerikon wie auch zum Bahnhof Stäfa, ab welchem die S-Bahn in den Stosszeiten im Viertelstundentakt nach Zürich (22 Min. ab Stäfa, 26 Min. ab Uerikon bis Zürich-Stadelhofen) und nach Rapperswil fährt. Der Bahnhof Uerikon ist auch gut zu Fuss erreichbar.

Mit dem Auto ist Zürich ebenfalls in einer knappen halben Stunde erreichbar; zur Fähre in Meilen (über den Zürichsee nach Horgen) dauert's eine Viertelstunde.

Auch das malerische Städtchen Rapperswil ist sowohl mit dem öffentlichen Verkehr als auch mit dem Auto in kurzer Zeit gut erreichbar und lädt zum Flanieren, Shoppen und Geniessen ein. Mit den vielen netten Läden und Restaurants, der Seepromenade, Knie's Kinderzoo und der Eisarena stellt Rapperswil für Gross und Klein eine gute Alternative zur Grossstadt Zürich dar.

Kindergarten und Primarschule sind in gut 10 Minuten zu Fuss, die Sekundarschule Obstgarten in der gleichen Zeit mit dem Velo (oder in 5 Minuten mit dem Bus) erreichbar. Für Gymnasiasten steht seit ein paar Jahren das neue Gymnasium in Uetikon am See bereit; diverse weitere Gymnasien befinden sich in Küsnacht, Wetzikon und Zürich. Stäfa verfügt überdies über mehrere Privatschulen sowie verschiedene Kindertagesstätten und eine (Jugend-)Musikschule.

Die Einkaufsmöglichkeiten sind sehr vielseitig und nahe gelegen. Die Landi liegt dem Grundstück praktisch gegenüber; Coop/Migros/Volg/Denner/Aldi und Spezialgeschäfte wie Bäckerei/Konditorei, Metzgerei, Molki (Delikatessen), Bioläden, Banken, Post, Papeterie, Apotheken, Schuhgeschäft, Gärtnereien, Coiffeure, Buchhandlung etc. sind zu Fuss in ca. 10-20 Minuten und per Bus oder Auto in 5 Minuten erreichbar.

Stäfa ist mit seinen rund 15'000 Einwohnern ein sehr lebendiges Dorf, welches über ausserordentlich gute Einkaufsmöglichkeiten mit diversen kleineren Spezialgeschäften nebst den üblichen Grossverteilern verfügt. Auch finden in Stäfa vielerlei kulturelle und sportliche Veranstaltungen statt (Winzersonntage, Herbstfäscht, Sportanlässe, Kulturtage etc.) und gibt es zahlreiche Vereine. Stäfa stellt sich im Unterschied zu anderen Gemeinden am rechten Zürichsee nicht als „Schlafgemeinde“ dar, sondern ist eine ideale Wohngemeinde für Familien mit Kindern, aber auch für Senioren, die den dritten Lebensabschnitt aktiv gestalten und der Natur nahe sein möchten.

Stäfa verfügt auch über eine grosse Anzahl Cafés und Restaurants mit herrlichen Terrassen, sei es direkt am See oder über den vielen Reben mit wunderbarer Aussicht. Im Weiteren bieten sich verschiedene Sportclubs und Möglichkeiten für Tennis-, Fussball- oder Handballfans sowie Tanzschulen, Yoga, Fitness etc. an. Der tägliche Sprung in den herrlichen Zürichsee in den Sommermonaten ist nicht nur bei Kindern äusserst beliebt. Highlights sind zudem auch die regelmässig stattfindenden (Jazz-)Konzerte und anderen Kulturveranstaltungen des weiterhin berühmten Kulturhauses „Rössli“.

Die Gemeinde Stäfa ist finanziell sehr gut aufgestellt und weist einen Steuerfuss von aktuell 78% (ohne Kirchensteuer) auf. Dieser wurde in den letzten zwei Jahren von 88% auf 78% gesenkt.

Weiterführende Informationen zur Gemeinde Stäfa: www.staefa.ch

Zone / bauliche Nutzung

Beim Grundstück handelt es sich um Bauland – es liegt in den Wohnzonen W2/1.4 und W2/1.9. Der obere Teil des Grundstücks liegt mit einem Anteil von 30% an der Gesamtfläche in der Zone W2/1.4. Der untere, grössere Teil liegt mit einem 70%-Anteil in der Zone W2/1.9.

Das gesamte Grundstück eignet sich hervorragend zur Erstellung von Mehrfamilien-Häusern/Terrassenbauten, beispielsweise mit Seesicht-verwöhnten Attikawohnungen im oberen und kleineren Wohnungen im unteren Teil, wobei die spezielle Terrassenbau-Vorschrift der Gemeinde beachtet werden muss. Mässig störendes Gewerbe ist im unteren Teil des Grundstücks (70%) zulässig.

Neubauten dürfen neben zwei Vollgeschossen höchstens ein anrechenbares Untergeschoss oder ein anrechenbares Dachgeschoss aufweisen. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt beim Bau von 2 Vollgeschossen und einem anrechenbaren Dachgeschoss max. 7,5 m, beim Bau von 2 Vollgeschossen und einem anrechenbaren Untergeschoss max. 8,5 m. Sofern ein anrechenbares Untergeschoss erstellt wird, ist eine Gesamthöhe von max. 11 m einzuhalten.

Die Grundstücksfläche ist rechteckig, mit der kürzeren Seite an die Laubisrütistrasse angrenzend und aufgrund der Hanglage abfallend geneigt. Das Grundstück befindet sich im oberen Teil (30%) in der Lageklasse 2 und im unteren Teil (70%) in der Lageklasse 3, entsprechend erfolgt die Zuteilung zu den beiden Empfindlichkeitsstufen II (30%) und III (70%) gemäss Lärmschutzverordnung.

Die Erschliessung erfolgt von der Laubisrütistrasse her.

Es besteht kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte. Es ist somit nicht mit Altlasten zu rechnen, allerdings muss berücksichtigt werden, dass heute auf dem Grundstück Reben kultiviert werden und entsprechend Schadstoffe im Erdreich vorhanden sein könnten (Kupfer, Blei und Zink).

Weiterführende Details und genauere Angaben sind den üblichen Verordnungen und Systemen wie Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Stäfa, Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster), Geoinformationssystem GIS etc. zu entnehmen. **Es sei speziell erwähnt, dass die Stäfner Bau- und Zonenordnung zurzeit in Überarbeitung ist und die Neuerungen im Sommer 2025 in Kraft treten sollen. Es wird den Kaufinteressenten dringend empfohlen, sich entsprechend genau zu informieren.**

Bieterverfahren / Vertragsabschluss

Der Verkauf des Grundstücks erfolgt in einem strukturierten Bieterverfahren über drei Runden.

erste Bieterunde:

In der ersten Bieterunde werden Kaufinteressenten gebeten, auf Basis der vorliegenden Verkaufsdokumentation ein unverbindliches Kaufangebot einzureichen. Das Mindestgebot beträgt CHF 4.75 Mio.

Spätester Einreiche-Termin: **30. Juni 2024**

zweite Bieterunde:

Die Verkäuferschaft entscheidet frei, wer zur zweiten Bieterunde zugelassen wird. Den zur zweiten Bieterunde eingeladenen Kaufinteressenten wird das höchste Kaufangebot der ersten Bieterunde mitgeteilt. Die verbindlichen Kaufangebote für die zweite Bieterunde sind zusammen mit einem verbindlichen Finanzierungsnachweis einer Schweizer Bank oder Versicherungsgesellschaft einzureichen.

Spätester Einreiche-Termin: **31. August 2024**

dritte Bieterunde:

Zur dritten Bieterunde werden nur noch diejenigen fünf Bieter eingeladen, welche nach der zweiten Runde die höchsten Gebote abgegeben haben. Diesen Bietenden wird das höchste Kaufangebot der zweiten Runde mitgeteilt.

Die verbindlichen Kaufangebote für die dritte Bieterunde sind zusammen mit einem verbindlichen Finanzierungsnachweis einer Schweizer Bank oder Versicherungsgesellschaft einzureichen.

Spätester Einreiche-Termin: **30. September 2024**

Vertragsabschluss

Grundsätzlich wird dem Meistbietenden der dritten Runde der Zuschlag erteilt, wobei sich die Verkäuferschaft vorbehält, frei zu entscheiden, welches Gebot angenommen wird.

Sobald sich die Verkäuferschaft für einen Kaufinteressenten entschieden hat, wird der Kaufvertrag auf dem Notariat Stäfa beurkundet.

Kaufpreis und weitere Bestimmungen

- a) Das Gebot mit beziffertem Kaufpreis bezieht sich auf die hier beschriebene Baulandparzelle im Rebberg, Laubisrüti/Stäfa, mit einer Grundstücksfläche von 2'042 m². Der Mindestverkaufspreis beträgt **CHF 4,75 Mio**.
- b) Die Interessenten werden gebeten, Ihre Offerte schriftlich (per Post) an die mit dem Verkauf beauftragte Rechtsanwältin einzureichen (vorab per E-Mail ist erwünscht). Verkaufsverhandlungen werden ausschliesslich mit der beauftragten Rechtsanwältin geführt.
- c) Der Käufer hat für die Finanzierung besorgt zu sein. Es muss zu gegebener Zeit ein entsprechender Finanzierungsnachweis vorgelegt werden.
- d) Es gilt das zuvor beschriebene Bieterverfahren, wobei der Rechtsweg ausgeschlossen ist. Es wird keine Korrespondenz über das Bieterverfahren geführt.
- e) Der Besitzeserwerb und die Eigentumsübertragung erfolgen nach Vereinbarung.
- f) Falls der Zeitpunkt der Kaufvertragsbeurkundung und die Eigentumsübertragung auseinanderfallen, hat der Käufer anlässlich der Beurkundung des Kaufvertrags eine Anzahlung in der Höhe von 10% des Kaufpreises zu entrichten.
- g) Die notariellen und grundbuchamtlichen Kosten sind von den Vertragsparteien je zur Hälfte zu bezahlen. Es fällt keine Handänderungssteuer an – diese wurde im Kanton Zürich abgeschafft.
- h) Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft und kann auf Wunsch des Käufers sichergestellt werden.
- i) Das Grundstück wird mit dem bis (mindestens) 15. November 2026 laufenden Pachtvertrag übertragen. Auf dieses Datum hin kann der Pachtvertrag unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist gekündigt werden. Der Zeitpunkt zur Rebenrodung ist zwischen dem Käufer und der aktuellen Pächterin entsprechend zu definieren.
- j) Regula Wasinger-Rüegg handelt als Beauftragte der Verkäuferschaft. Den Entscheid, an wen und zu welchen Konditionen das Grundstück verkauft wird, fällt die Verkäuferschaft. Sie entscheidet frei. Die Verkäuferschaft bleibt bis zum Abschluss des Verkaufs völlig frei und behält sich vor, den Verkauf ohne Angabe von Gründen abubrechen oder den Verkaufsprozess anzupassen (insbesondere Termine und Fristen).
- k) Die hier gegebenen Informationen stellen u.a. Auszüge aus dem Grundbuch und aus diversen Katastern und Registern sowie Recherche-Ergebnisse aus dem Internet dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Die Interessenten werden gebeten, sich selbst die weiteren, für die Abgabe eines seriösen Gebotes nötigen Informationen zu beschaffen. Im Falle eines Vertragsschlusses gelten einzig die vertraglich vereinbarten Zusicherungen und Gewährleistungen.

Kontakt

Die Interessenten werden gebeten, sich zur Beantwortung allfälliger Fragen sowie zur Abgabe von Offerten zu wenden an:

Regula Wasinger-Rüegg, Rechtsanwältin, Postfach 3, 8712 Stäfa
regula.wasinger@wasingerlaw.ch

Stäfa, anfangs April 2024

Regula Wasinger-Rüegg