



Uster, 17. November 2015  
537/2015  
V4.04.71

Seite 1/4

An die  
Mitglieder des  
Gemeinderates Uster

**ANFRAGE 537/2015 VON RICHARD SÄGESSER (FDP):  
GRUNDSTÜCKPOLITIK STADT USTER,  
ANTWORT DES STADTRATES**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Ratsmitglied Richard Sägesser reichte am 31. August 2015 eine Anfrage betreffend «Grundstückpolitik Stadt Uster» ein.

Die Anfrage hat folgenden Wortlaut:

*Der Leistungsauftrag 2014-2017 an den Stadtrat enthält folgendes Wirkungs- und Leistungsziel: „Mit dem Grundstückhandel (Finanzvermögen) die aktuelle und zukünftige Nachfrage an Landreserven und Liegenschaften decken, um die Stadtentwicklung zu gewährleisten“ (LG Grundstücksbewirtschaftung, Z 04). Das Ziel bezweckt eine vorausschauende Beteiligung der Stadt am Grundstücksmarkt zur optimalen Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben (Neuerwerb von Grundstücken, Erweiterung bestehender städtischer Liegenschaften, Erwerb von Abtauschflächen etc.).*

*Um bei Bedarf und entsprechenden Gelegenheiten rasch reagieren zu können, erfordert dieses Ziel zu seiner Umsetzung klare Handlungsrichtlinien für die Verwaltung, d.h. eine Strategie. Eine solche Strategie müsste insbesondere vorgeben, in welchen Fällen, für welche Zwecke, auf welchem Weg und zu welchen Konditionen die Stadt Grundstücke erwerben soll. Weiter müssten die Grundsätze der Bewirtschaftung des Portfolios und Kriterien für die Veräusserung von nicht mehr benötigten Liegenschaften definiert werden. Ohne eine solche Strategie ist das genannte Ziel nicht umzusetzen. Damit eine solche Strategie ihre Wirkung bestmöglich entfalten kann, ist sie zumindest in ihren Grundzügen öffentlich zu machen.*

*Es stellt sich ferner die Frage, ob das Ziel vom Stadtrat mit der geltenden Kompetenzordnung erreicht werden kann: Gemäss Art. 37 Abs. 1 lit. h Gemeindeordnung kann der Stadtrat über Erwerb und Veräusserung von Grundstücken und Liegenschaften sowie Bestellung oder Aufhebung von dinglichen Rechten im Bereich des Finanzvermögens im Betrag bis Fr. 1.5 Millionen beschliessen. Dieser Betrag ist im Verhältnis zu heutigen Grundstückspreisen tief.*



*Vor diesem Hintergrund bitte ich Sie, den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen zu ersuchen:*

- 1. Aus welchen Gründen wurden in den letzten Jahren keine Grundstücke ins Finanzvermögen erworben (LG Grundstückbewirtschaftung, K 06)?*
- 2. Gab es Fälle, in denen ernsthafte Kaufbemühungen der Stadt scheiterten, wenn ja, wie viele und weshalb?*
- 3. Welche strategischen Grundsätze hat der Stadtrat zuhanden der zuständigen Verwaltungsstellen für den Erwerb von Grundstücken ins Finanzvermögen definiert?*
- 4. Welche strategischen Grundsätze hat der Stadtrat für die Bewirtschaftung des Portfolios und für die Veräusserung von Liegenschaften definiert?*

#### **Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:**

##### **Frage 1:**

«Aus welchen Gründen wurden in den letzten Jahren keine Grundstücke ins Finanzvermögen erworben (LG Grundstückbewirtschaftung, K 06)?»

##### **Antwort:**

Bei folgenden Geschäften wurden in den letzten Jahren Grundstücke ins Finanzvermögen erworben:

Im 2011 erfolgte der Zukauf einer überbauten Liegenschaft an der Zeughausgasse 4 Parz. Nr. B3385 mit 529 m<sup>2</sup> als «Arrondierungsfläche für die Projektentwicklung im Zeughausareal» > Kompetenz Stadtrat.

Im 2012 erfolgte im Rahmen eines Tauschgeschäftes in der Loren der Zukauf der Baulandparzelle Nr. D1364 mit 3'786 m<sup>2</sup> > Kompetenz Gemeinderat.

Im 2015 erfolgte der Zukauf von zwei Waldparzellen mit Total ca. 7'000 m<sup>2</sup> und vier Landwirtschaftsparzellen mit Total. ca. 52'000 m<sup>2</sup> > Kompetenz Stadtrat.

Zudem konnten nach längeren und intensiven Verhandlungen mit der Zürcher Kantonalbank die Kaufverhandlungen für die Parzelle B6739 (ehem. Sitz ZKB Uster) positiv abgeschlossen werden. Somit kann, nach Zustimmung der zuständigen Organe, die Stadt an zentraler Lage ein Grundstück erwerben. Da die Kaufverhandlungen erst vor kurzem abgeschlossen werden konnten, ist der SR-Antrag inkl. Weisung an den Gemeinderat für das 1. Quartal 2016 vorgesehen.

Zum Schluss kann nach der Rechtskraft des Gestaltungsplans Zeughausareal (voraussichtlich im 2016), vorbehältlich der möglichen Volksabstimmung, das Kaufsrecht (genehmigt durch den Gemeinderat im 2010) für die Teilparzelle im Zeughausareal mit ca. 13'200 m<sup>2</sup> umgesetzt werden.

Bei den übrigen Kaufverhandlungen kam es nach intensiven Verhandlungen zu keinem erfolgreichen Abschluss, bzw. zu keiner Einigung und einer Beurkundung des Kaufvertrages. Die hauptsächlichen Gründe waren u. a. die Preisvorstellung, der Rückzug des Verkäufers oder die Kaufumsetzung (Termin Eigentumsübertragung).

**Frage 2:**

«Gab es Fälle, in denen ernsthafte Kaufbemühungen der Stadt scheiterten, wenn ja, wie viele und weshalb?»

**Antwort:**

Es gab in den vergangenen Jahren diverse Kaufbemühungen der Stadt Uster, welche im Rahmen von vertraulichen Verhandlungsphasen aus Gründen des Datenschutzes nicht weiter kommuniziert wurden. Daher können im Rahmen der Beantwortung auch keine detaillierten Aussagen gemacht werden.

In den letzten Jahren wurden ca. 10 ernsthafte Kaufbemühungen von Grundstücken in der Bauzone in der Verhandlungsphase abgebrochen. Die Gründe des Scheiterns waren u. a. der Verkauf an einen Dritten (höheres Angebot) oder der Rückzug, bzw. der Abbruch durch den Verkäufer. In einem Fall erfolgte die Absage des Grundstückverkäufers, weil der verlangte Termin der Eigentumsübertragung nicht eingehalten werden konnte (zu langer politischer Kreditgenehmigungsprozess > Kompetenz Gemeinderat). Mit einer Erhöhung der Finanzkompetenz des Stadtrats (Vorschlag: bis 6.0 Mio. Franken) könnten zukünftige Kaufverhandlungen voraussichtlich gezielter und schneller zum Abschluss gebracht werden.

Die Stadt Uster ist aktuell aber immer noch sehr aktiv in diversen Kaufverhandlungen von Zukäufen von Liegenschaften im Zentrum von Uster. Sobald die Verhandlungen im positiven Sinne mit dem beurkundeten Kaufvertrag abgeschlossen sind, werden die Entscheidungsträger mit dem entsprechenden Kreditantrag miteinbezogen.

**Frage 3:**

«Welche strategischen Grundsätze hat der Stadtrat zuhänden der zuständigen Verwaltungsstellen für den Erwerb von Grundstücken ins Finanzvermögen definiert?»

**Antwort:**

Die strategischen Grundsätze wurden gemäss der Beantwortung der Leistungsmotion Nr. 576 des Ratsmitgliedes Balthasar Thalmann betreffend «Strategische Boden- und Immobilienpolitik» definiert und im Leistungsauftrag 2010 – 2013 integriert (siehe Beilage).

Die entsprechenden Wirkungs- und Leistungsziele – insbesondere Z 04 «Mit dem Grundstückhandel (Finanzvermögen) die aktuelle und zukünftige Nachfrage an Landreserven und Liegenschaften decken, um die Stadtentwicklung zu gewährleisten» – haben im aktuellen Leistungsauftrag 2015 – 2018 nach wie vor Gültigkeit.

Im Rahmen des Projektes «Immobilienmanagement der Stadt Uster – zukünftige Bewirtschaftung» wird die zukünftige Steuergruppe Liegenschaften die Grundsätze der «strategischen Boden- und Immobilienpolitik» zuhänden des Stadtrats erarbeiten. Die notwendigen Anpassungen werden dann in den zukünftigen Leistungsauftrag integriert und dem Gemeinderat zur Genehmigung weitergeleitet.



**Frage 4:**

«Welche strategischen Grundsätze hat der Stadtrat für die Bewirtschaftung des Portfolios und für die Veräusserung von Liegenschaften definiert?»

**Antwort:**

Grundsätze siehe auch Beantwortung der Frage 3.

Im Rahmen des Projektes «Immobilienmanagement der Stadt Uster – zukünftige Bewirtschaftung» werden die Nutzerstrategien (Eigenbedarf langfristig in stadteigenen Liegenschaften), die Substanzstrategie (nachhaltige Bewirtschaftung der Gebäude im Verwaltungs- und Finanzvermögen) und die Objektstrategien der einzelnen Gebäude in der zukünftigen «Steuergruppe Liegenschaften» zuhanden des Stadtrats erarbeitet.

Der Stadtrat bittet den Gemeinderat, von der Beantwortung der Anfrage Nr. 537 „Grundstückpolitik der Stadt Uster“ des Ratsmitglieds Richard Sägesser Kenntnis zu nehmen.

STADTRAT USTER

Werner Egli  
Stadtpräsident

Hansjörg Baumberger  
Stadtschreiber

**Beilage** (Aktenauflage)

- Leistungsauftrag 2010-2013 und Globalbudget 2010 GF Liegenschaften