



Uster, 10. Mai 2016
574/2016
V4.04.71

Seite 1/5

An die
Mitglieder des
Gemeinderates Uster

ANFRAGE 574/2016 VON PAUL STOPPER (BPU) UND WERNER KESSLER (BPU): VERGLEICHE ZWISCHEN DER ÜBERNAHME DER ZEUGHÄUSER VON WIL SG UND USTER, ANTWORT DES STADTRATES

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 25. April 2016 reichten die Ratsmitglieder Paul Stopper und Werner Kessler beim Präsidenten des Gemeinderats eine Anfrage betreffend «Vergleiche zwischen der Übernahme der Zeughäuser von Wil SG und Uster» ein.

Die Anfrage hat folgenden Wortlaut:

«Wil SG: 188 Franken pro Quadratmeter

Einem amtlichen Dokument der Stadt Wil SG (Beilage 1) ist zu entnehmen:

*(...) Das **Zeughausareal** weist eine Fläche von total 21'245 m² auf.*

*(...) **Das gesamte Zeughausareal ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan vom 25. November 1992 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeZ) zugeordnet.***

*(...) Für das Grundstück Zeughausareal besteht keine amtliche Schätzung, weil das Grundstück in der **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeZ)** liegt. Da Liegenschaften in der OeZ grundsätzlich nur durch die öffentliche Hand und für öffentliche Zwecke genutzt werden können, ist auch kein Markt und somit auch kein Referenzpreis vorhanden.*

*(...) Die armasuisse ist aufgrund der Verhandlungen bereit, das Grundstück **ohne Umzonung und ohne öffentliche Ausschreibung der Stadt Wil** zu verkaufen. Der Stadtrat einigte sich mit der Verkäuferin auf einen **Preis von total 4 Mio. Franken für das Zeughausareal mit sämtlichen Gebäuden im bestehenden Zustand**. Dies entspricht einem Quadratmeterpreis von **Fr. 188.30**. Zusätzlich wird der Verkäuferin bei einem ganzen oder teilweisen Verkauf des Grundstückes innert 20 Jahren eine Beteiligung von 50 Prozent am Grundstückmehrwert eingeräumt (vgl. Abschnitt "Mehrwertbeteiligung"). Dieser Kaufpreis mit Mehrwertbeteiligung entspricht der Minimalvorstellung der armasuisse. (...).*



Uster: 380 Franken pro Quadratmeter

Der Stadtrat Uster schreibt in seinem Antrag Nr. 35/2016 vom 26. Mai 2015 an den Gemeinderat, "dass die Stadt bis zum 28. April 2020 die Hälfte des Zeughausareals (12'500 m²) zu einem bereits fixierten Preis von 4,77 Mio. Franken kaufen könne". Das entspricht einem Quadratmeterpreis von Fr. 384.00.

Durch die Bereitschaft der Stadt Uster, das ganze Zeughausareal aus der heutigen "Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)" zu entlassen und der "Zentrumszone Z5" zuzuweisen (u.a. Ausnützungsziffer ca. 150 Prozent, Hochhäuser mit einer Höhe von 25 Metern) hat die armasuisse den Preis für den Ostteil sehr hoch angesetzt.

Indem die Stadt Wil SG das Zeughaus bewusst in der "Zone für öffentliche Bauten und Anlagen" beliess, konnte ein um die Hälfte tiefer angesetzter Quadratmeterpreis herausgeholt werden als in Uster.

Durch die Versessenheit der Stadt Uster, auf dem Zeughausareal – entgegen allen Wünschen des "Stadtgesprächs 2005" – vor allem Wohnungen und Gewerbe anzusiedeln zu wollen und der unverstündlich raschen Bereitschaft, das Areal in eine gewinnbringende Zentrumszone Z5 umzuzonen, schraubte der Stadtrat selber den m²-Preis um das Doppelte in die Höhe. Der doppelte m²-Preis in Uster gegenüber von Wil kann nicht mit den generell tieferen Bodenpreisen im Kanton St. Gallen begründet werden. **Es ist die Umzonung, welche die Gewinne möglich macht!**

In der westlichen Hälfte wird die armasuisse durch die Umzonung in von der ZöBA in die Zentrumszone Z5 durchaus einen m²-Preis von Fr. 1'000 bis 2'000.- lösen können, d.h. also zwischen **13 und 25 Mio. Franken**. Verteilt auf die vorgesehenen 130 Wohnungen bedeutet das Kosten von 90'000 bis 180'000 Franken pro Wohnung, ohne Baukosten. Günstige Wohnungen werden dadurch kaum möglich sein.

Es stellen sich folgende Fragen:

1. Hatte der Stadtrat 2005 Kenntnis von den Verhandlungen in Wil SG und den Absichten der Stadt Wil, das dortige Zeughaus bewusst in der "Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)" zu belassen, um eine Spekulation zu verhindern und damit den m²-Preis möglichst tief zu halten?
2. Weshalb bot der Stadtrat der armasuisse bereitwillig und ohne zu Zögern eine Umzonung des Zeughausareals von der ZöBA in die gewinnbringende Zentrumszone Z5 an?
3. War sich der Stadtrat bewusst, dass er damit den Bodenpreis schlagartig erhöhte, auch für den östlichen Teil?
4. Kann es sich der Stadtrat leisten, der armasuisse durch eine unakzeptable Umzonung grosse Gewinne zulasten der Steuerzahlenden von Uster zu ermöglichen?
5. Ist der Stadtrat auch der Meinung, dass im Fall Uster die Stadtplanung vollständig versagt hat? Und, dass durch die Annahme des privaten Gestaltungsplanes die Ustermer Steuerzahlenden ungerechtfertigte Millionenbeträge an die armasuisse zahlen müssten?
6. Wer trägt die Verantwortung für diesen fatalen Missgriff? Vielleicht der (pensionierte) Stadtplaner?
7. Weshalb hat der Stadtrat für ein öffentliches Grundstück überhaupt den Weg über einen **privaten** Gestaltungsplan gewählt? Die armasuisse ist kein gewinnbringendes Privatunternehmen!



Der Stadtrat wird gebeten, die Antwort auf diese Anfrage gleich speditiv abzugeben wie die Antwort vom 26. Januar 2016 auf die Anfrage Nr. 549/2016 von Balthasar Thalman vom 10. Januar 2016 betreffend "Stand Umsetzung Zeughausareal Phase 5", also auch innerhalb von 16 Tagen, d.h. bis ca. am 10. Mai 2016.

Beilagen:

- Öffentlich zugängliche Publikation der Gemeinde Wil SG zum Kauf des dortigen Zeughauses
- Medienmitteilung des Präsidenten der Liegenschaftenkommission der Stadt Wil SG vom 27. Juni 2005.
- Kaufvertrags-Entwurf zwischen der armasuisse und der Stadt Wil SG von 2005»

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Die Stadt Uster führte ihre Vertragsverhandlungen mit den armasuisse Immobilien. Diese Organisationsform besteht seit 1. Januar 2006. Die Strategie des Bundes für den Umgang mit seinen Immobilien und damit auch für Vertragsverhandlungen über seine Immobilien basiert auf der Immobilienstrategie VBS vom September 2005. Die armasuisse Immobilien wandten diese Immobilienstrategie in den Vertragsverhandlungen mit der Stadt Uster an. Welche Strategie der Bund bzw. die vor dem 1. Januar 2006 bestehende Organisation bei solchen Immobiliengeschäften in früheren Jahren verfolgte, entzieht sich der Kenntnis des Stadtrates. Somit kann sich der Stadtrat auch nicht zu den im Jahre 2005 abgeschlossenen Vertragsverhandlungen zwischen der Stadt Wil SG und dem Bund äussern.

Frage 1:

«Hatte der Stadtrat 2005 Kenntnis von den Verhandlungen in Wil SG und den Absichten der Stadt Wil, das dortige Zeughaus bewusst in der "Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)" zu belassen, um eine Spekulation zu verhindern und damit den m²-Preis möglichst tief zu halten?»

Antwort:

Bevor der Stadtrat Verhandlungen mit der armasuisse aufnahm, orientierte er sich über ähnlich gelagerte Situationen in anderen Gemeinden. Bezüglich der im Kanton Zürich zur Disposition stehenden Liegenschaften setzte er sich mit den betroffenen Gemeinden und dem Amt für Raumplanung zwecks gegenseitigem Informationsaustausch zusammen. Auch das erwähnte Landgeschäft in der Stadt Wil wurde dabei thematisiert. Dieses Grundstück liegt am Siedlungsrand und kann mit demjenigen der Stadt Uster mitten im Zentrum nicht verglichen werden.

Frage 2:

«Weshalb bot der Stadtrat der armasuisse bereitwillig und ohne zu Zögern eine Umzonung des Zeughausareals von der ZöBA in die gewinnbringende Zentrumszone Z5 an?»

Antwort:

Der Stadtrat bot der armasuisse weder bereitwillig noch ohne zu Zögern eine Umzonung an. Die Umzonung in die Zentrumszone Z5 ist das Resultat des Fünf-Phasen-Planes und insbesondere des städtebaulichen Wettbewerbes, welcher in partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit den armasuisse Immobilien durchgeführt wurde und namentlich die Interessen der Stadt an der Zentrumsentwicklung gebührend berücksichtigte.

Frage 3:

«War sich der Stadtrat bewusst, dass er damit den Bodenpreis schlagartig erhöhte, auch für den östlichen Teil?»

**Antwort:**

Der Preis für das hälftige Areal im Osten basiert auf einer neutralen Verkehrswertschätzung. Diese Schätzung ging von einer öffentlichen Nutzung aus. Im Preis enthalten sind neben der unüberbauten Fläche auch die beiden grossen Zeughäuser. Der von den Antragstellern berechnete Quadratmeterpreis von 384 Franken ist demnach falsch. Für die Verkehrswertschätzung war u.a. auch die Lage des Grundstückes von erheblicher Bedeutung.

Frage 4:

«Kann es sich der Stadtrat leisten, der armasuisse durch eine unakzeptable Umzonung grosse Gewinne zulasten der Steuerzahlenden von Uster zu ermöglichen?»

Antwort:

Eigentümer ist heute immer noch die armasuisse. Sie tritt die Hälfte des Landes zu einem in Anbetracht dieser Zentrumslage günstigen Preis an die Stadt Uster ab. Auf der verbleibenden Hälfte müssen die beiden bestehenden grossen Zeughausbauten erhalten bleiben. Zudem schreibt der Gestaltungsplan der armasuisse 50 Prozent Mietwohnungen vor, welche durch gemeinnützige Wohnbauträger zu erstellen und zu betreiben sind. Dabei richtet sich die Bemessung der Wohnungsmiete nach dem Prinzip der Kostenmiete. Dank dem Gestaltungsplan erhält somit die Stadt Uster die Hälfte des Landes, stellt die bestehenden Bauten unter Schutz und fördert den gemeinnützigen Wohnungsbau; ein grosser Nutzen für die Zentrumsentwicklung, die Stadtentwicklung und somit die gesamte Bevölkerung.

Frage 5:

«Ist der Stadtrat auch der Meinung, dass im Fall Uster die Stadtplanung vollständig versagt hat? Und, dass durch die Annahme des privaten Gestaltungsplanes die Ustermer Steuerzahlenden un gerechtfertigte Millionenbeträge an die armasuisse zahlen müssten?»

Antwort:

Nein, im Gegenteil. Der Stadtrat ist der Meinung, dass die Entwicklung des Zeughausareals und damit die Umsetzung des Fünf-Phasen-Planes ein wichtiger Beitrag der Stadtplanung an die Zentrumsentwicklung ist. Die Ustermer Steuerzahler bezahlen für das hälftige Eigentum am Zeughausareal einen fairen Preis, welcher auf einer neutralen Verkehrswertschätzung basiert.

Frage 6:

«Wer trägt die Verantwortung für diesen fatalen Missgriff? Vielleicht der (pensionierte) Stadtplaner?»

Antwort:

Der Stadtrat hat die komplexen Vertragsverhandlungen mit den armasuisse Immobilien nach bestem Wissen und Gewissen geführt. Der Gemeinderat wie auch das Ustermer Stimmvolk hat der auf dem Fünf-Phasen-Plan basierenden Entwicklung des Zeughausareals bis anhin klar zugestimmt. Von einem fatalen Missgriff kann zudem aus den oben in Antwort 5 dargelegten Gründen keine Rede sein.

Frage 7:

«Weshalb hat der Stadtrat für ein öffentliches Grundstück überhaupt den Weg über einen privaten Gestaltungsplan gewählt? Die armasuisse ist kein gewinnbringendes Privatunternehmen!»

Antwort:

Der an der Gemeinderatsabstimmung vom 21. September 2015 genehmigte Fünf-Phasen-Plan basiert auf dem Prinzip einer gleichwertigen Partnerschaft zwischen der Stadt Uster und der armasuisse. Dank der Ausarbeitung eines privaten Gestaltungsplanes konnte die armasuisse verpflichtet werden, die Hälfte der Planungsaufwendungen im Betrag von ca. 480 000 Franken zu übernehmen.



Der Stadtrat bittet den Gemeinderat, von der Antwort auf die Anfrage Nr. 574 der Ratsmitglieder Paul Stopper und Werner Kessler betreffend «Vergleiche zwischen der Übernahme der Zeughäuser von Wil SG und Uster» Kenntnis zu nehmen.

Stadtrat Uster

Werner Egli
Stadtpräsident

Hansjörg Baumberger
Stadtschreiber