



Protokoll

46. Sitzung des Gemeinderates Montag, 16. April 2018, 19:00 Uhr bis 20:20 Uhr Gemeinderatssaal, Stadthaus

TRAKTANDEN

- 1 Mitteilungen
- 2 Protokollabnahme
- 3 Weisung 126/2018 der Sekundarschulpflege: Erweiterung Schulhaus Weidli und Integration Heilpädagogische Schule Uster (HPSU), Bauabrechnung
- 4 Weisung 119/2018 des Stadtrates: Hallenbad Buchholz, Sanierung und Erweiterung, Bauabrechnung
- 5 Motion 603/2017 von Karin Niedermann (SP), Paul Stopper (BPU), Ursula Räuftlin (Grünliberale) und Patricio Frei (Grüne): Erhaltung der Anzahl Veloparkplätze beim Bahnhof Uster Ost
- 6 Weisung 115/2017 des Stadtrates: Loren, Uster; Landverkauf für KMU-Park II, Genehmigung Kaufvertrag
- 7 Kenntnisnahmen

Präsenz

| | |
|---------------------|--|
| Vorsitz | Balthasar Thalmann, Präsident |
| Protokoll | Daniel Reuter, Ratssekretär |
| Anwesend | 32 Ratsmitglieder (inkl. Präsident) |
| Stadtrat | Werner Egli, Stadtpräsident Cla Famos, Abteilungsvorsteher Finanzen Patricia Bernet, Abteilungsvorsteherin Bildung Barbara Thalmann Stammbach, Abteilungsvorsteherin Soziales Jean-François Rossier, Abteilungsvorsteher Sicherheit Esther Rickenbacher, Abteilungsvorsteherin Gesundheit Daniel Stein, Stadtschreiber |
| Sekundarschulpflege | Lennie Grob-Overdulve, Vizepräsidentin Annett Krassnitzer, Ressortdelegierte Liegenschaften |
| Ausstand | Rolf Denzler (SVP) bei TOP 3 |
| Entschuldigt | Monika Fitze (SP) Roland Fraefel (SVP) Wolfgang Harder (CVP) Beatrice Mischol (Grünliberale) Stadtrat Thomas Kübler, Abteilungsvorsteher Bau |
| Presse | Stefan Hotz, NZZ Benjamin Rothschild, AvU |

Der Präsident begrüsst die Medienleute und die Zuschauer, insbesondere Bürgerrechtsbewerberinnen und -bewerber auf der Tribüne.

Es erfolgt der Namensaufruf durch den Ratssekretär (absolutes Mehr 17).

Änderung Tagesordnung

Der Ratspräsident hat TOP 5, Motion 603/2017, abgesetzt.

Es wird keine weitere Änderung der Traktandenliste verlangt.

Fraktionserklärungen

Für die SP-Fraktion verliest deren Präsident, Markus **Wanner**, folgende Fraktionserklärung:

Am 2. Juni 2017 ist die Motion 603 «Erhaltung der Anzahl Veloparkplätze beim Bahnhof Uster Ost» eingereicht worden. Am 20. Juni 2017, vor 10 Monaten, hat der Stadtrat Kenntnis von der Motion genommen. Am 25. September 2017 wurde die Motion überwiesen. Der Stadtrat hätte bis am 25. März 2018 Zeit gehabt, die Motion zu beantworten.

Der 25. März 2018 ist verstrichen, wir haben nichts gehört. Das Geschäft wurde dann für den Gemeinderat traktandiert auf heute traktandiert. Gemäss Information des Stadtrats hätte Antrag und Bericht am 10. April versendet werden sollen. Und dann wieder nichts. Offenkundiger kann man sich nicht verhalten um zu zeigen, dass man nicht gewillt ist, eine Lösung zu erarbeiten.

Zwischen Juni und September 2017 hat sich eine pragmatische Lösung abgezeichnet, indem man die Veloständer um einen Meter verschieben könnte, ohne dass die Aufenthaltsqualität auf dem Bahnhof-Platz beeinträchtigt worden wäre. Auch die Kosten wäre tragbar gewesen. Die SBB haben in eigenen Gesprächen, die wir führten, signalisiert, dass dies möglich wäre. Der Stadtrat erwähnt aber, dass er mit den SBB keine Lösung gefunden habe. Das ist für uns nicht nachvollziehbar.

Mit ein bisschen guten Willen des Stadtrats wäre diese Lösungsvariante bereits umgesetzt. Aber der gute Willen in Sachen Velo ist weit und breit nicht zu sehen. Vermutlich wird der Stadtrat noch erläutern, warum er die Frist nicht einhalten konnte. Vermutlich wird er auf den Stadtraum 2035 hinweisen oder auf eine andere Lösung, die nicht schnell realisiert werden kann. Aber das alles ist nicht relevant. Die Motion fordert alleine den Erhalt der Anzahl Veloparkplätze. Mit einer einfachen und kostengünstigen Lösung wäre das möglich gewesen, auch seitens der SBB. Und diese Lösung hätte keinen Einfluss auf die Stadtentwicklung 2035 gehabt und auch nicht auf andere Zukunftsideen, wie man den Langsamverkehr entwickeln kann und genügend Raum schafft.

Wieso der Stadtrat die Motion nicht fristgerecht beantworten kann, ist für uns schleierhaft.

[vergleiche Seite 1026]

Für die Grüne-Fraktion verliest deren Präsident, Patricio **Frei**, folgende Fraktionserklärung:

Zu den Nachwirkungen von Abstimmungen. Die meisten Abstimmungen bieten ja gewöhnlich über den Folgetag hinaus wenig Grundlage für Diskussionen. Einige allerdings doch. Und bei diesen gibt mindestens zweierlei Arten:

Einerseits gibt es da Volksabstimmungen, bei denen von Beginn weg der Wurm drin ist. Ein gutes Beispiel ist leider die Abstimmung zur Unteren Farb. Da wurde der Stadtrat nun vom Bezirksrat zurückgepfiffen: Wegen falschen Informationen im Abstimmungsbüchlein müsse der Urnengang wiederholt werden.

Zur Erinnerung: Auch wir Grünen hatten bei der Behandlung des Geschäfts eine Aufsichtsbeschwerde eingereicht. Denn der Stadtrat hatte mit einem unzulässigen Antrag versucht, ein Volksreferendum aufzuheben. Der bürgerlich dominierte Stadtrat krebste damals aber nicht zurück, sondern liess sich von seinen beiden Gemeinderatsfraktionen aus der Klemme retten. Es war wohl das einzige Mal in der ganzen Legislatur, bei der seine beiden Fraktionen geschlossen gegen den eigenen Antrag gestimmt hatten. Kaum ein Zufall!

Und andererseits gibt es Volksabstimmungen, die man einfach zu akzeptieren hat – was aber nicht allen gleich leicht fällt, wenn man mit dem Abstimmungsergebnis nicht einverstanden ist. Mit solchen Abstimmungen haben wir Grünen viel Erfahrungen sammeln können. Wir haben ein paar grundsätzliche Verhaltensregeln für Niederlagen gelernt: So ist es okay, die Faust im Sack zu machen und das Resultat demütig zur Kenntnis zu nehmen. Was sonst kann man tun? Die Klappe aufreissen und gross lamentieren? Nicht unser Stil. Und letztlich: Wen interessiert es? Also weitere Grundregel bei Niederlagen: Klappe halten!

Zu dieser Art Abstimmung, die man einfach zu akzeptieren hat, gehört die Waldinitiative, welche das Stimmvolk am 4. März 2018 mit grossem Mehr annahm – entgegen den Erwartungen der bürgerlichen Parteien. Und was tun FDP und SVP nach ihrer Niederlage? In der letzten Ratssitzung sprachen sie von einer Mogelpackung und behaupteten, wir Grünen hätten den Stimmberechtigten «Sand in die Augen gestreut und falsche Versprechungen» gemacht. Die SVP nutzte sogar die Gelegenheit, um ihre Ammenmärchen zu wiederholen: Es gäbe bald keine Waldspielgruppen mehr und auch der Veloweg nach Freudwil könne nun nicht gebaut werden. Als Zuhörer dieser Ratsdebatte konnte man fast den Eindruck gewinnen, die Bürgerlichen würden behaupten, die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger hätten sich für blöd verkaufen lassen. Dieser Eindruck hat sicher ge-

täuscht: Es zeigte sich bloss die Unerfahrenheit der Bürgerlichen, mit Abstimmungsniederlagen umzugehen. Empfehlung von uns Grünen: Bei einer Niederlage einfach die oben genannten Grundregeln befolgen. Dann kommt es gut!

Und an dieser Stelle noch ein sachdienlicher Hinweis an Markus Ehrensperger: Nein, die Initiativen der SVP sind nicht besser. Und der Spruch ist auch nicht lustig. Überlassen wir das Witzereissen doch den richtigen Blödelbarden wie Peach Weber und kehren wir wieder zu dem zurück, was wir können: Politisieren! Ohne Arroganz, ohne Überheblichkeit, ohne Lügen und ohne Intrigen, sondern mit Anstand und Respekt gegenüber den Gegnerinnen und Gegnern.

Persönliche Erklärungen

Werner **Kessler** (BPU) verliest folgende Erklärung: *Zuerst möchte ich allen ganz herzlich zur Neu- oder Wiederwahl gratulieren, vor allem Barbara Thalmann zum Glanzresultat als Stadtpräsidentin. Hoppla, war meine erste Reaktion, als ich von meiner Abwahl Kenntnis nahm und hab mich dann mit Paul Stopper auch sofort an die Analyse gemacht und den Fehler schnell gefunden:*

Wir haben einfach zu wenig Leute gefunden, die bereit waren, auf unsere Kandidatenliste zu kommen, was uns natürlich viel mehr Stimmen gebracht hätte, um die beiden Sitze zu verteidigen. So habe ich dann auch zur Kenntnis nehmen müssen, dass auch ein zweimaliger Panaschierkönig schnell fallen kann und abtreten muss. Ich hab jetzt wieder mehr Zeit für meine Familie und meine Hobbies, das Harley-Fahren und Bergwandern.

16 Jahre sind eine lange und interessante Zeit gewesen im Gemeinderat, die ich nie vergessen werde mit interessanten Gesprächen und Auseinandersetzungen.

Einen Ärger muss ich schon noch los werden und das ist, dass sich der Stadtrat bis heute mehrfach geweigert hat, meine Anfrage 613/2017 vom 29. September 2017 zu beantworten, wo ich den Kredit von CHF 90'000 an den Rostlaubenverein zurückgefordert habe sowie die sofortige Freistellung des pensionierten Stadtgenieurs Walter Ulmann.

Zurückblickend weiss ich, dass ich doch ein paar positive Spuren hinterlassen konnte mit zwei gewonnenen Volksabstimmungen zur Bus-Schlaufe am See und der Unterführung Winterthurerstrasse, zudem konnte ich auch die Bus-Schlaufe ins Guldenenquartier verhindern.

Ich werde aber weiterhin politisch aktiv bleiben und Paul Stopper mit allen Mitteln unterstützen. Zum Schluss wünsche ich allen Gesundheit und weiterhin konstruktive Politik. (Applaus)

1 Mitteilungen

Zum Abschluss der Amtsdauer 2014-2018 des Gemeinderats und seines Amtsjahres 2017/2018 hält Präsident Balthasar **Thalmann** folgende Ansprache [vor den Fraktionserklärungen]:

Ich begrüsse Sie zur letzten Gemeinderatssitzung dieser Legislatur. Es ist zugleich auch die letzte Sitzung für die beiden Gemeinderätinnen Kathrin Agosti und Claudia Wyssen sowie Gemeinderat Jürg Göskén, davan wussten wir bereits. Und seit gestern auch für Roman Ehrbar, Roland Fraefel, Werner Kessler und Dominik Steiner. Da komme ich am Ende der Sitzung nochmals darauf zurück. Nach der Sitzung findet auch noch ein kleiner Umtrunk statt, wo wir den sieben Ratskolleginnen und –kollegen auch noch persönlich Tschüss sagen können.

An dieser letzten Ratssitzung, die ich als Gemeinderatspräsident leiten darf, ist es Zeit für ein paar Gedanken zu den vergangenen zwölf Monaten:

Vor einem Jahr habe ich meine Antrittsrede mit folgenden Worten beendet: „In Uster zu leben ist ein Privileg, in Uster zu politisieren, eine spannende Aufgabe und in Uster das Präsidium des Gemeinderats für ein Jahr zu übernehmen, eine grosse Ehre.“ Diese Worte gelten auch heute noch. Das Amt des Gemeinderatspräsidiums auszuüben, ist nicht nur eine grosse Ehre, es macht schlichtweg ganz viel Freude. Freude darum, weil man einen anderen Blickwinkel auf unsere politischen Institutionen einnehmen kann und muss, weil man viele Begegnungen mit tollen Menschen hat und weil man sich in erster Linien Gedanken machen muss, wie der Gemeinderat seiner Aufgabe gerecht wird. Kurz: allen, die Freude an solchen Fragen haben und gerne Verantwortung übernehmen, kann ich dieses Amt nur empfehlen.

Natürlich gab es nicht nur Sonnenschein. Die Zusammenarbeit mit den Exekutiven lief teilweise nicht reibungslos und bereitete mir auch etwas Kummer. Aber auch da fanden wir jeweils eine Lösung. Es gab in den letzten 12 Monaten einige Momente, die Stoff für ganz wüste Diskussionen im Gemeinderat hätte geben können. Was haben Sie, liebe Kolleginnen und Kollegen, gemacht? Sie haben sich auf eine wohl klare, aber stets sachliche Auseinandersetzung konzentriert, haben die nötigen politischen Würdigungen vorgenommen und letztlich auch rasch Entscheide getroffen. Diese erstaunliche Nüchternheit, die Sie gezeigt haben, ist für mich ein klares Zeichen, dass der Ustermer Gemeinderat ein reifes Parlament ist, eine hohe politischen Kultur zu pflegen vermag, und eben weiss, wie man auch mit schwierigen Situationen umgeht und dass man sich stets mit Respekt begegnet.

Vielleicht ist das auch unserer langen Geschichte zu verdanken. Da möchte ich nochmals die schöne Feier am 8. September 2017 zum 90-Jahr-Jubiläum in Erinnerung rufen - es war für mich sicher ein Höhepunkt in meinem Amtsjahr.

Einen weiteren Gedanken möchte ich Ihnen auf den Weg geben: Die Wahlen sind vorbei. Die Zeiten, wo die Mitglieder des Gemeinderats überall anzutreffen wurden – man muss sich ja zeigen – sind vorbei. Aber Achtung: Wir politisieren nicht für uns oder unsere Parteibüchlein, sondern für Uster, wir sind ja die Volksvertreterinnen und Volksvertreter. Das bedingt, dass jedes einzelne Ratsmitglied die Ohren und Augen offen halten muss und dafür sorgen muss, dass es auch Diskussionen mit Leuten ausserhalb des Politikbühnens mitkriegt und dies nicht nur in Zeiten des Wahlkampfes. Denn Uster lebt nicht von der Politik, sondern von ganz vielen Leuten, die sich häufig auch ehrenamtlich engagieren. Und diesem Engagement müssen wir einen guten Rahmen geben.

Zum Schluss möchte ich danken:

- *Ihnen allen, zum geschenkten Vertrauen und die Nachsicht, wenn etwas mal nicht ganz zu 100 % perfekt war*
- *Meinen Kolleginnen und Kollegen in der Geschäftsleitung, wo auch eine ganz tolle Zusammenarbeit gepflegt wird*
- *Meiner Familie und der Fraktion für die Unterstützung*
- *Und zu guter letzt dem Parlamentsdienst: Liebe Monika, lieber Daniel, ihr leistet ganz tolle Arbeit, habt mich jederzeit voll unterstützt, seid unglaublich zuverlässig und fühlt euch dem Gemeinderat gegenüber verpflichtet und habt auch immer den Humor nicht verloren. Ganz herzlichen Dank! (Applaus)*

Ich wünsche meinem Nachfolger Matthias Bickel auch viel Erfolg und Spass ab 7. Mai 2018. Und ich erkläre die heutige Sitzung als eröffnet.

Die Geschäftsleitung hat am 4. April 2018 die Präsidentin und die Mitglieder des Büros des Stadtrats von Bern (Parlament) im Stadthaus zu einem Gedankenaustausch empfangen. Wir haben den Zimiker und das Zellwegerareal besucht. Die Gäste aus Bern waren von Uster begeistert (vergleiche Seite 905).

Die Stundenrapporte für das Amtsjahr 2017/2018 mussten bis vergangenen Freitag beim Parlamentsdienst eingetroffen sein. Allfällige verspätete Rapporte könnten noch bis Mittwoch, 18. April 2018 nachgereicht werden.

Der Verein Zürcher Gemeindeschreiber und Verwaltungsfachleute (VZGV) hat in diesen Tagen ein neues „Handbuch Zürcher Gemeindeverwaltung“ herausgegeben, das auch als Lehrmittel in der Gemeindefachschule verwendet wird. Dazu hat unser Leiter Parlamentsdienst und Ratssekretär das Kapitel „Wahlen und Abstimmungen“ verfasst. Ich freue mich sehr über dieses Engagement unseres Ratssekretärs, der auch als Dozent an dieser Gemeindefachschule tätig ist.

Das Kapitel „öffentliches Personalrecht“ stammt von Walter Schürch, Leiter Personaldienst, dasjenige über „Sicherheit“ von Jörg Ganster, Abteilungsleiter Sicherheit. Auch sie unterrichten an der Gemeindefachschule. Damit ist unsere Stadt bei der Ausbildung künftiger Gemeindefachleute überdurchschnittlich vertreten. Darauf bin ich sehr stolz.

2 Protokollabnahme

Das Protokoll der 45. Sitzung des Gemeinderats vom 19. März 2018 ist rechtzeitig aufgelegt. Beanstandungen sind keine eingegangen. Das Protokoll gilt im Sinne von Art. 53. Abs. 4 GeschO GR als genehmigt.

3 Weisung 126/2018 der Sekundarschulpflege: Erweiterung Schulhaus Weidli und Integration Heilpädagogische Schule Uster (HPSU), Bauabrechnung

Rolf Denzler (SVP) im Ausstand.

Für die Rechnungsprüfungskommission (RPK) referiert Walter **Meier** (EVP): *Der Gemeinderat hat am 19. Mai 2014 den Kredit für die Erweiterung der Schulanlage Weidli bewilligt. Am 28. September 2014 hat das Stimmvolk den Kredit von Fr. 11'540'000 gutgeheissen.*

Die Bauabrechnung schliesst mit Fr. 11'266'857.15 ab, was einer Kreditunterschreitung von Fr. 273'142.85 (oder 2,37 %) entspricht. Wird der Kredit um die negative Bauteuerung korrigiert, ergibt sich eine Kostenunterschreitung von Fr. 104'435.85 oder etwas weniger als 1 %.

Die wichtigsten Abweichungen vom KV

- *Bei der Baugrube ortete ein Unternehmer zu Recht Kies im Untergrund und bot deshalb einen tiefen Preis an, was zur Folge hatte, dass vom KV von rund 0.5 Mio. nur Zahlungen von Fr. 161'345.65 geleistet werden mussten.*
- *Weitere grössere Vergabeerfolge gab es bei den Heizungs- Lüftungs- und Klimaanlage sowie beim den Sanitäranlagen.*
- *Dem gegenüber steht ein erheblicher Mehraufwand bei den Gartenanlagen; was Mehrkosten inkl. Honorare von ca. 395'000 ausmacht.*

Der Anbau kann als sehr gelungen bezeichnet werden, er passt sehr gut zum bereits bestehenden Schulhaus. Das Schulhaus wurde von der HPSU bereits im letzten Mai bezogen. Die übrigen Klassen nahmen das Schulhaus nach den letzten Sommerferien in Beschlag. Der Erweiterungsbau wurde im Minergiestandard erstellt; das entsprechende Zertifikat liegt vor. Wie die Benutzerinnen und Benutzer des Schulhauses mit der Komfortlüftung umgehen können, wird sich weisen.

Ich stelle fest:

- *Die Bauabrechnung des Architekten ist übersichtlich. Die wichtigsten Abweichungen vom KV sind ausreichend begründet.*
- *Es konnten mehrheitlich Firmen aus Uster und Umgebung berücksichtigt werden*
- *Die Belege sind vorhanden und stimmen mit den Kontenauszügen der Buchhaltung der Stadt Uster überein. Ein paar nicht vorhandene Belege wurden nachgeliefert.*
- *Die Abrechnung ist vollständig.*
- *Die Protokolle der Baukommission sind in den Unterlagen nicht vorhanden.*

Die RPK empfiehlt dem Gemeinderat, mit 9:0 Stimmen, die Bauabrechnung zu genehmigen.

Die Vizepräsidentin der Sekundarschulpflege, Lennie **Grob-Overdulve**, verzichtet auf eine Stellungnahme.

Für die SP-Fraktion referiert Kathrin **Agosti**: *Vor fast vier Jahren habe ich mein erstes Fraktionsreferat zum Ausführungskredit für das neue Schulhaus gehalten. Vor vier Tagen konnte ich beim Jahresabschlussessen den schönen aber auch funktionalen Saal des neuen Schulhauses von innen bewundern, und heute halte ich mein letztes Fraktionsreferat in dem Rat schon zur Bauabrechnung. Wenn das keine abgerundete Sache ist! Und schon steht hier ein neues Schulhaus, das sich so elegant und selbstverständlich in die ganze Anlage und das Quartier einbettet, dass gar nicht so richtig merkt, dass es ein Neubau ist. Und das noch mit einer Bauabrechnung, die mehr als eine Punktlandung ist.*

Aber auch wenn es nicht viel Schall und Rauch um den Neubau gegeben hat. Von alleine geht so ein Bauprojekt nicht so schlank durch. Da steckt viel Arbeit drin und enge Begleitung, die auch von der Seite Sekundarschulpflege mit viel Engagement und Professionalität geleistet worden ist. Dafür möchten wir uns herzlich bedanken.

Ob dann auch die vermehrten Interaktionen zwischen Schüler und Lehrerschaft von HPSU und Regelschule passieren, wie wir uns das erhoffen, wird sich zeigen. Die Architektur hat ihren Beitrag dazu auf jeden Fall geleistet. Ein erster grosser Schritt aufeinander zu ist schon passiert, weil nur

schon die räumliche Nähe viele Möglichkeiten der Begegnung schafft. Was da noch möglich ist, wird die Zukunft zeigen.

Damit möchte ich mich zum letzten Mal in diesem Rat für Eure Aufmerksamkeit bedanken. Den bisherigen und neuen Ratsmitgliedern wünsche ich viel Spass beim engagierten Debattieren in diesem Saal. Ich persönlich werde die Nähe zur Gemeindepolitik auf jeden Fall vermissen.

Abstimmung

Der Gemeinderat beschliesst mit 30:0 Stimmen (im Ausstand 1):

- 1. Die Bauabrechnung «Erweiterung Schulhaus Weidli und Integration der Heilpädagogischen Schule Uster (HPSU)» im Betrag von Fr. 11'266'857.15 (inkl. MwSt.) mit einer Unterschreitung von Fr. 273'142.85, wird genehmigt.**
- 2. Mitteilung an die Sekundarschulpflege.**

4 Weisung 119/2018 des Stadtrates: Hallenbad Buchholz, Sanierung und Erweiterung, Bauabrechnung

Für die Rechnungsprüfungskommission (RPK) referiert Walter **Meier** (EVP): *Am 30. März 2014 haben die Stimmberechtigten der Stadt Uster einen Investitionskredit von total Fr. 30'981'000.00 inkl. Energiestandard Minergie PLUS. Bei diesem Kredit handelte es sich um einen NETTO-Kredit; die effektiven Kosten wurden um 7.5 Mio. Franken höher veranschlagt. Da von Bund und Kanton verbindlich Fr. 7.5 Mio. zugesichert waren, konnte ein Nettokredit beantragt werden. Die Bruttokosten sollten Fr. 38'481'000 betragen – bei einer Kostengenauigkeit von +/- 10 %. Die Bauabrechnung schliesst mit einem Total von Fr. 39'025'318.63 ab. Nach Abzug der 7.5 Mio. Subventionen hat die Sanierung und Erweiterung des Hallenbads die Stadt Uster Fr. 31'525.318.63 gekostet; was einer Kostenüberschreitung von Fr. 544'318.63 oder 1.8 % entspricht. Der Abgleich zwischen der FIBU der Stadt Uster und der Baubuchhaltung des Generalplaners zeigt einige Differenzen, welche jedoch belegt und begründet werden. Nebst Rundungsdifferenzen aufgrund von unterschiedlichen Euro-Umrechnungskursen betreffen rund Fr. 550'000 den Wettbewerbskredit (ca. 312'000) und einen SR-Beschluss vom 5.05.2009 „Vorbereitungsarbeiten und die Durchführung einer Planer-Evaluation für die Sanierung Hallenbad Buchholz und Erweiterung zum Nationalen Schwimmsportzentrum“ (Fr. 240'000). Diese Kredite werden nach Abschluss des Baukredits ebenso abgeschlossen. Bisher war dies nicht möglich, weil sämtliche Kosten auf der gleichen Projektnummer gebucht wurden. Das Projekt „nationales Schwimmsportzentrum“ wurde nicht umgesetzt. Das sanierte Hallenbad gilt als regionales Schwimmsportzentrum. Die wichtigsten Änderungen gegenüber dem KV:*

- *Gemäss Auflage der Baubewilligung musste ein nicht im KV enthaltenes detailliertes Verkehrskonzept erstellt werden. Mehrkosten Fr. 861'829.00*
- *Teilsanierung bestehende Garderoben. Hier musste wesentlich mehr gemacht werden als ursprünglich angenommen, z.B. Asbest-Sanierung (Plattenbeläge), neue Wand- und Bodenbeläge, neue Heizung (via Lüftung statt Bodenheizung). Mehrkosten Fr. 344'400.—*
- *Vordach Chemieumschlag (Auflage Baubewilligung AWEL), Fr. 219'704.—*
- *Drucksandfilteranlage Badewasseranlage 1 (Auflage Baubewilligung AWEL); Fr. 124'394.—*
- *Neues Abwasserbecken Badewasseranlage 2. Die eingeschränkte Abflussleistung der Kanalisation konnte wider Erwarten aus technischen Gründen nicht angepasst werden. Das Abwasserbecken (Kosten Fr. 70'239.95) hat gegenüber dem ursprünglichen Projekt Vorteile in Bezug auf die Betriebskosten, Ökologie.*

Von den zugesicherten Subventionen hat die Stadt Uster bereits Fr. 7.00 Mio. erhalten. Die Restzahlung kann nach Abnahme der Bauabrechnung beantragt werden.

Es war vorgesehen, das neue Hallenbad nach Möglichkeit nach dem Namen eines Sponsors zu benennen oder im Innenraum des Hallenbades für Sponsoren zu werben. Es haben Gespräche mit interessierten Firmen stattgefunden, doch konnte kein Sponsor gefunden werden. Im Innenbereich wurde aus Gründen der Ästhetik auf Sponsoring verzichtet.

Die ersten Planungsschritte für das neue Hallenbad wurden im Jahr 2008 in Angriff genommen. Die Baukommission tagte erstmals am 3. September 2009. Das Hallenbad wurde am 5. Dezember 2016 in Betrieb genommen. Das sanierte und erweiterte Hallenbad erfüllt die Erwartungen vollständig. Das erste Betriebsjahr erfüllt von den Eintrittten und dem Kostendeckungsgrad her die Erwartungen voll und ganz. Die Besucherzahlen lagen mit 217'000 um 7000 über den Planwerten, der Deckungsgrad mit 85.25 % um 8.75 % über dem Budget. Im Laufe des ersten Betriebsjahres wurden auch einige „Kinderkrankheiten“ beseitigt.

Ich stelle fest:

- *Die Bauabrechnung ist sehr sauber geführt. Kompliment!*
- *Die Belege sind vorhanden und stimmen mit den Kontenauszügen überein.*
- *Die Abrechnung ist vollständig.*
- *Die Protokolle der Baukommission fehlten. Es wäre abr für mich möglich gewesen, diese einzusehen.*
- *Buchhaltung ist manchmal Glückssache. Bei einigen Belegen wurde als Rechnungsdatum irgendein Datum gewählt, z. B. das voraussichtliche Zahlungsdatum, das Abrechnungsdatum des Architekten usw. Das hat die Kontrolle etwas erschwert.*

Die RPK hat am 9. April 2018 die Bauabrechnung diskutiert und empfiehlt dem Gemeinderat mit 9:0 Stimmen, die Bauabrechnung zu genehmigen.

Die Abteilungsvorsteherin Gesundheit, Stadträtin Esther **Rickenbacher**, nimmt Stellung: *Die Abrechnung ist höher als die vorhin besprochene. Das ist der höchste Baukredit, der je in der Stadt Uster gesprochen wurde. Das Bauprojekt war anspruchsvoll und auch schwierig zugleich. Eine Sanierung ist anspruchsvoller als eine Sanierung. Es kam zu Überraschungen, zu denen wir dennoch gute Lösungen haben finden können. Zu schaffen machte uns, dass wir ein Verkehrskonzept erstellen mussten. Ohne diese Konzept hätten wir deutlich unter dem Baukredit abschliessen können. Jetzt verfügen wir dafür über eine gut funktionierende und ausbaubare Verkehrslage auf diesem Areal. Erfreulich ist, dass trotz der Submissionsverordnung über 60 % der Bauleistungen in der Region haben vergeben werden können, 27 % konnten an Unternehmen aus der Stadt Uster vergeben werden. Ich danke allen, die zum Gelingen dieses Projekts beigetragen haben. Ich danke dem Bauherrenvertreter, den Architekten und der engagierten Baukommission, die uns in rund 70 Sitzungen gut beraten und unterstützt. Allen sage ich gerne danke für diese hervorragende Arbeit.*

Für die SP-Fraktion referiert Claudia **Wyssen**: *Am 11. November 2013 haben wir das letzte Mal hier in diesem Rahmen über das Hallenbad Uster gesprochen. Also vor viereinhalb Jahren. Und seit der Eröffnung sind mittlerweile beinahe eineinhalb Jahre vergangen. Die anfänglichen Kinderkrankheiten sind überwunden und der Betrieb läuft einwandfrei.*

Über das neue Hallenbad gibt es enorm viel Erfreuliches zu berichten: Die Grösse als solches ist phantastisch, bei den Garderoben sind vor allem die Familiengarderoben positiv hervorzuheben, die Schwimmbahnen überzeugen und werden rege genutzt, der neue Kleinkindbereich ist ein grosser Erfolg, die Rutschbahn mündet neu in ein eigenes Becken usw. Und ich finde es auch einfach wirklich wunderschön!

Ein ebenso grosser Erfolg ist sicher die Punktlandung bei den Finanzen. Die Kostenabweichungen sind gut begründet und wir möchten an dieser Stelle einmal mehr den grossen Einsatz unserer Stadträtin Esther Rickenbacher verdanken. Es ist ihr auch beim Hallenbad Uster gelungen, ein Grossprojekt ohne sichtbare Probleme gut über die Bühne zu bringen. Und dies ist keine Selbstverständlichkeit! Herzlichen Dank!

Für die FDP-Fraktion referiert Jürg **Krauer**: *Wir dürfen stolz sein auf unser neues Hallenbad! Mit der grössten Wasserfläche der Schweiz, der durchdachten Funktionalität, dem Wellnessbereich und nicht zuletzt der glänzenden goldenen Decke hat das Hallenbad Uster heute eine Ausstrahlungskraft, welche weit über die Kantonsgrenzen reicht.*

Stolz waren mit Sicherheit aber auch die Baukosten: Fast 40 Millionen Franken, wobei unter Abzug der Unterstützungsbeträge von Bund und Kanton noch gut 31.5 Millionen CHF zu unseren Lasten gehen.

Es ist so, als im November 2013 der Baukredit hier im Gemeinderat behandelt wurde, waren wir skeptisch. Skeptisch insbesondere, weil während der Entwicklung des Bauprojektes die Kosten immer höher und höher und die Begehrlichkeiten und Forderungen der diversen Anspruchssteller immer grösser und grösser wurden.

Ein solcher Bau, der ganz besonders den Bedürfnissen des Schwimmclubs entspricht, weckt natürlich bei vielen anderen Sportvereinen ebenso Begehrlichkeiten. Der Schwimmclub hat wohl Glück gehabt, dass er seine Wünsche zu Beginn einer Investitionsphase der Stadt hat durchsetzen können. Andere Sportvereine werden es dank angespannter Finanzen viel schwieriger haben, neue Anlagen von der Stadt finanziert zu bekommen.

Bei solch grossen Projekten, besonders wenn sie von der öffentlichen Hand sind, ist es zudem leider sehr oft so, dass Kostenüberschreitungen und Nachtragskredite die Regel sind. Beim grössten und teuersten Projekt, welches in Uster je gebaut wurde, darf und soll man die Forderungen und Bau- sowie die daraus resultierenden Folgekosten kritisch hinterfragen.

Tatsächlich konnte auch in dieser Bauabrechnung der angestrebte Kostenrahmen nicht eingehalten werden. Dies aber hauptsächlich durch eine nicht eingeplante und vorhersehbare Projekterweiterung. Die Kosten des ursprünglichen Bauprojekts liegen im budgetierten Rahmen. Darüber sind wir natürlich erfreut und dies ist sicher der sehr guten Projektführung der zuständigen Stadträtin zu verdanken.

Die hohen Besucherzahlen zeigen es, die Bevölkerung von Uster und auch von auswärtigen Gemeinden ist vom neuen Hallenbad begeistert, die Kinderkrankheiten kurz nach Eröffnung wurden aktiv angegangen und sind eliminiert. Auch der Schwimmclub Uster-Wallisellen fühlt sich offenbar sehr wohl: Gestern wurde der Verein an der Vereinsmeisterschaft in Uster souverän Schweizer Meister! Herzliche Gratulation!

Für die SVP/EDU-Fraktion referiert Barbara **Keel** (SVP): *Vieles wurde bereits gesagt, darum mache ich es kurz. An dieser Stelle möchten wir allen Beteiligten und besonders Stadträtin Esther Rickenbacher und der Abteilung Gesundheit für dieses super Ergebnis danken.*

Wir freuen uns auf den nächsten Besuch im Hallenbad und sind davon überzeugt, dass auch der zusätzliche Wellness-Bereich an Beliebtheit zunehmen wird. Wir finden die Anlage super!

Für die Grüne-Fraktion referiert Meret **Schneider**: *Dem Referat von Walter Meier aus der RPK ist aus buchhalterischer Sicht eigentlich nichts mehr anzuführen. Die Bauabrechnung ist sehr sauber geführt, Differenzen werden ausführlich begründet und belegt und die Tatsache, dass bei einigen Belegen falsche Daten wie beispielsweise das Zahlungsdatum anstelle des Rechnungsdatums gewählt wurden hat zwar mit Sicherheit Walter Meiers Arbeit erschwert, fällt aber ansonsten nicht weiter ins Gewicht.*

Somit werde ich ganz kurz auf einige inhaltliche Punkte eingehen, die uns Grünen am Herzen liegen. Zum einen freut es uns natürlich sehr, dass hier ein ökologisch vorbildliches Gebäude nach Minergie „Plus“ Standard erbaut wurde, das als Vorbild für zukünftige Leuchtturmbauten, wie sie die Stadt Uster zur Zeit plant, dienen soll. Erfreulich auch, dass das erste Betriebsjahr von den Eintritten und dem Kostendeckungsgrad die Erwartungen voll und ganz erfüllt und die Besucherzahlen mit 217'000 sogar 7'000 über den Planwerten liegen. Auch der Deckungsgrad liegt mit 85.25 % rund 8.75 % über dem Budget, und wer sich bei der Abstimmung zum Minergie „Plus“ – Standard noch über Mehrkosten geärgert hat, sei beruhigt: Diese Investitionen werden über die Jahre locker amortisiert, während wir gleichzeitig unsere natürlichen Ressourcen schonen.

Auch die Mehrkosten von CHF 861'829 für das Verkehrskonzept sehen wir Grüne absolut positiv. Eine höhere Besucherfrequenz verbunden mit zukünftigem Wachstum und höherem Verkehrsaufkommen bedingt konzeptuelle Planung und Gestaltung der Mobilität – weitere Mobilitäts- und Velokonzepte, wie sie im Rat immer wieder zur Sprache kommen, wären dazu eine perfekte Ergänzung, denn mit Mobilitätsplanung ist es wie mit der Raumplanung: Ohne konzeptuelles und überlegtes Vorgehen resultiert ein Chaos.

Last but not least freut mich persönlich auch, dass die Preisgestaltung nach dem Prinzip „Uster first“, die von Gästen aus umliegenden Gemeinden 20 % mehr Eintritt fordert, nach dem Prinzip des gesunden Menschenverstandes umgesetzt wird – nämlich gar nicht. Statt beim Eintritt also eine Meldebestätigung in der Stadt Uster oder ähnliche offizielle Dokumente zu verlangen, wird sympathischerweise dieser Unterschied mit keiner Silbe erwähnt und selbstverständlich ohne Nachfrage der günstigere Eintritt verlangt. Nehmen wir dies als Zeichen dafür, dass im Sport eben Grenzen und Herkunft keine Rolle spielen – hier sind alle gleich. Wenn man die Besucherzahlen und den Kostendeckungsgrad betrachtet, scheint es dem Betrieb ja nicht geschadet zu haben.

Für die Grünliberale/EVP/CVP/BDP-Fraktion referiert Ivo **Koller** (BDP): *Die Grünliberale/EVP/CVP/BDP-Fraktion ist sowohl mit der Bauabrechnung als auch mit dem neuen Hallenbad, welches wir seit über einem Jahr geniessen können, sehr zufrieden. Wir freuen uns, dass die Investitionssumme eingehalten werden konnte und uns das Hallenbad nicht wie von den damaligen Fraktionssprecher Cla Famos und Jean-Francois Rossier prognostiziert, 42 Mio. Fr., sondern 39 Mio. Fr. gekostet hat. Wir gratulieren den federführenden Personen, dass sie Usters grösstes und wahrscheinlich kompliziertestes Bauprojekt zu einem guten und erfolgreichen Ende geführt haben.*

Sie hören es, wir sind grundsätzlich voll des Lobes, auch wenn es im Betrieb Startschwierigkeiten gab und sich das Hallenbad weiter verbessern kann.

Das Hallenbad ist ein Werk für die Allgemeinheit, es ist ein eigentliches Volksbad, welches auch von den unterschiedlichsten Schichten genutzt wird.

Und dass es ein Volksbad oder eben auch ein Familienbad ist, ist nicht zuletzt auch dem Umstand zu verdanken, dass ein Kleinkinderbereich erstellt worden ist. Und wer regelmässig im Hallenbad ist, der weiss, dass dieser Kleinkinderbereich quasi genau so wertvoll ist wie die 50 Meter Bahn. Sie fragen sich jetzt vielleicht, weshalb ich über diesen Kleinkinderbereich referiere. Der Grund ist, dieser Kleinkinderbereich hätte nach dem Willen von Stadtrat und den rechten Parteien eigentlich gar nicht erstellt werden sollen.

Dank dem Antrag aus der Grünliberale/EVP/CVP/BDP-Fraktion, genauer von Jürg Gösken, kam diese Ergänzung überhaupt in den Rat und war danach Teil des Projektes für die Volksabstimmung. An der betreffenden Ratssitzung führte Matthias Bickel exemplarisch für die ablehnende Haltung aus, dass in der Seebadi der Kleinkinderbereich ja grosszügig ausgebaut sei und es deshalb keinen im Hallenbad brauche (...)

Zwischenruf von Matthias **Bickel** (FDP): *Das stimmt immer noch!* (Heiterkeit im Saal)

(...) und Anita Borer nannte den Kleinkinderbereich unnötigen Interventionismus. Ich glaube wir können alle froh sein, dass es so rausgekommen ist, wie's ist. Diese zusätzliche Million wurde auf alle Fälle gut investiert. Wir sind überzeugt, ein Hallenbad nur für Sportler wäre punkto Besucherzahlen zum Desaster geworden. Freuen wir uns also über ein gelungenes Hallenbad!

Abstimmung

Der Gemeinderat beschliesst mit 31:0 Stimmen:

- 1. Die Bauabrechnung «Hallenbad Buchholz, Sanierung und Erweiterung» im Betrag von 31 525 318.63 Franken netto, inkl. MwSt., wird genehmigt.**
- 2. Mitteilung an den Stadtrat.**

5 Motion 603/2017 von Karin Niedermann (SP), Paul Stopper (BPU), Ursula Räuftlin (Grünliberale) und Patricio Frei (Grüne): Erhaltung der Anzahl Veloparkplätze beim Bahnhof Uster Ost

Der Stadtrat hat am 10. April 2018 die Geschäftsleitung des Gemeinderats um Fristerstreckung für Bericht und Antrag ersucht.

Der Präsident des Gemeinderats hat darum mit Verfügung vom 10. April 2018 dieses Geschäft von der Tagesordnung abgesetzt.

6 Weisung 115/2017 des Stadtrates: Loren, Uster; Landverkauf für KMU-Park II, Genehmigung Kaufvertrag

Für die Kommission öffentliche Dienste (KÖS) und für die Rechnungsprüfungskommission (RPK) referiert Giuseppe **Biacchi** (SVP): *Der Stadtrat beantragt den Gemeinderat gestützt auf Art. 21 der Gemeindeordnung vom 25. November 2007 folgenden Beschluss zu fassen:*

Der am 17. Dezember 2015 öffentliche beurkundete Kaufvertrag zwischen der Stadt Uster und der Forrer-Gerber AG betreffend Verkauf der beiden unbebauten Parzellen Kat. Nr. D 1363 und Kat. Nr. D 1364 zu einem Gesamtpreis von CHF 4'584'925 wird genehmigt.

Nach Ausarbeitung weiterer Vertragsdetails war der Weg frei für die öffentliche Beurkundung des Kaufvertrages und die Einforderung der vertraglichen Kaufpreisanzahlung von CHF 250'000.

Es wurde vereinbart, dass der Käufer innert sechs Monaten ab rechtskräftiger Genehmigung dieses Vertrages durch die zuständigen Organe der Stadt Uster ein Baugesuch einreichen muss. Zudem wurde die Nutzung auf höchstens eine Wohnung je Gewerbeeinheit beschränkt.

In der KÖS-Sitzung vom 29. Januar, 5. März und 26. März 2018 wurden unsere Fragen diskutiert und beantwortet.

- *Warum gab es keinen Wettbewerb?*
- *Der Preis wurde so angesetzt, da nicht unterkellert werden kann wegen Grundwasser.*
- *Auch der Verkauf im Baurecht wurde diskutiert.*
- *Über Stärken und Schwächen der Lage der Grundstücke.*
- *Ein zweiter Bewertungsbericht wurde verlangt, dieser von der Ri Immo AG war CHF 100'000 höher als der erste.*
- *Beim dritten Bewertungsbericht der Firma Wüest und Partner AG war die Summe CHF 4'760'000 etwas höher als der zweite Bewertungsbericht.*

Die Kommission öffentliche Dienste und Sicherheit beschliesst mit 4:3 Stimmen (abwesend 2) dem Gemeinderat zu beantragen:

Der am 17. Dezember 2015 öffentlich beurkundete Kaufvertrag zwischen der Stadt Uster und der Forrer-Gerber AG betreffend Verkauf der beiden unbebauten Parzellen Kat. Nr. D 1363 und Kat. Nr. D 1364 zu einem Gesamtpreis von CHF 4'586'925 wird abgelehnt.

Die RPK hat den Antrag 115/2017 des Stadtrates am 9. April 2018 behandelt. Anwesend waren Stadtrat Cla Famos, GF-Leiter Liegenschaften Thomas Bornhauser und LG-Leiter Grundstückbewirtschaftung Markus Krauer. Die Fragen waren:

- *Warum wurde das Grundstück nicht im Baurecht angeboten?*
- *Wieso fand keine öffentliche Ausschreibung statt?*
- *Warum sind die 3 Bewertungsberichte etwa gleich ausgefallen?*

Die Rechnungsprüfungskommission beschliesst am 9. April 2018 mit 4 Ja- zu 5 Nein-Stimmen die Ablehnung des Antrages 115/2017 Landverkauf Loren KMU Park II.

Der Abteilungsvorsteher Finanzen, Stadtrat Cla **Famos**, nimmt Stellung: *Es handelt sich um ein relativ altes Geschäft, und zwar aus der vorherigen Legislatur. Die Verhandlungen mit der Forrer Gerber AG wurden bereits 2013 aufgenommen. In der aktuellen Legislatur wurde das Geschäft vom Stadtrat nochmals überprüft. Vom Verhandlungspartner haben wir auf unsere Anfrage erfahren, dass die Abgabe im Baurecht schwierig sei, weil die KMU diese Boxen kaufen wollten. Wir haben weitere Bewertungsberichte veranlasst. Auch das Projekt an sich wurde nochmals auf Herz und Nieren überprüft. Vom Vertragspartner haben wir einen Vorentscheid eingeholt. Das erklärt u. a. die lange Dauer des Verfahren. In beiden Kommissionen kam es zu anderen Auffassungen, so wurden Ausschreibungen erwartet. In diesem Fall hat der Stadtrat beschlossen, auf Grund des konkreten Projektbezugs darauf zu verzichten, denn die bestehenden KMU-Boxen I liessen das als geeignet erscheinen. Wir wollten für ortsansässige Betriebe das Zusammenlegen von Arbeiten und Wohnen fördern. Aus all diesen Gründen beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat den Verkauf dieser Grundstücke. In den Verhandlungen war aber stets wesentliche Voraussetzung, dass der Gemeinderat hier das letzte Wort haben wird.*

Für die SP-Fraktion referiert Marius **Weder**: *Grundsätzlich sind wir in der SP-Fraktion der klaren Meinung, dass die Stadt in der Regel ohne entsprechendes Gegengeschäft Land nur im Baurecht abgeben sollte, statt dieses zu verkaufen. Dies ist nötig, um die Handlungsfähigkeit der Stadt bei der Stadtentwicklung auch in späteren Jahrzehnten sicher zu stellen. Da wir aber pragmatisch sind, sind wir durchaus bereit, Ausnahmen zu machen, wenn denn ein Geschäft von klar ausgewiesenem Nutzen und Interesse für die Stadt ist.*

Dies ist beim vorliegenden Geschäft aber nicht gegeben, vermag es doch weder formell noch inhaltlich zu überzeugen. Nebst der Einnahme von knapp 4.6 Mio. Franken besteht das städtische Interesse in der Ansiedlung von Arbeitsplätzen. Setzt man aber die zu erwartende Anzahl Arbeitsplätze in Relation zu den zu veräussernden Quadratmetern Land, ergibt sich ein gar mageres Ergebnis. Aus der Geschäftsbeschreibung geht denn auch hervor, wie eine Wertsteigerung vor allem durch den Verkauf der mit den KMU-Boxen verbundenen Eigentumswohnungen erzielt werden soll. Auch wenn den interessierten Gewerbetreibenden zu wünschen ist, baldmöglichst geeigneten Raum in Uster zu finden, kann dieser Wunsch alleine für die Notwendigkeit eines städtischen Landverkaufs noch nicht ausreichen.

Betrachtet man sodann, wie das Geschäft überhaupt zu Stande kam, so kann man sich nur wundern. Dass mit Verkehrswertschätzungen Unsicherheiten verbunden sind, ist nur logisch, stehen diese doch üblicherweise am Anfang von Verhandlungen und vor allem von öffentlichen Ausschreibungen. Und genau eine öffentliche Ausschreibung wäre zu erwarten gewesen. Dem Stadtrat und dabei vor allem den beiden Finanzvorstehern der Jahre 2013 bis 2017 ist sehr wohl bewusst, dass der Verkauf von städtischem Land immer ein heikles Thema ist. Wenn daher nun ein Landverkauf ohne vorherige Durchführung einer öffentlichen Ausschreibung erfolgen soll, so ist das nicht nachvollziehbar. Denn nur mit einer öffentlichen Ausschreibung kann sichergestellt werden, dass die Stadt im Interesse der Bevölkerung auch den bestmöglichen Preis erzielt. Man kann nicht ständig dem freien Markt und dem Wettbewerb das hohe Lied singen, diese dann aber ausschliessen, sobald es um die Veräusserung städtischen Landes geht. Wir werden die Vorlage daher ablehnen.

Für die Grünliberale/EVP/CVP/BDP-Fraktion referiert Mary **Rauber** (EVP): *Um es vorweg zu nehmen: Die Mittelfraktion will kein Land verkaufen, Land ist unvermehrbares Gut. Es braucht eine langfristige Strategie, wie wir mit diesem Gut umgehen wollen. Ergebnisse von Stadtraum 2035 müssen zuerst abgewartet werden.*

Der Landverkauf wurde nicht ausgeschrieben, es hat aber keinen Wettbewerb gegeben. Gegenüber der Bevölkerung sind wir aus Gründen der Transparenz zu einer Ausschreibung verpflichtet. Zudem ist sich unsere Fraktion nicht sicher, ob das Modell der KMU-Boxen das Erfolgsmodell ist, für welches es immer verkauft wird. Vielleicht gibt es neue Formen, welche besser zur heutigen Zeit passen - dies gäbe es abzuklären. Es gibt im ganzen Areal immer noch freie Objekte. Für Büroräumlichkeiten (die Hälfte auf der Interessenliste) oder weitere Arztpraxen braucht es keine neuen KMU Boxen.

Wir sind der Meinung, dass auch Land im Baurecht attraktiv sein kann. Baurecht ist für Uster eine nachhaltige Einkommensquelle. Die Abgabe im Baurecht soll deshalb geprüft werden. Die meisten Mitglieder unserer Fraktion werden diesen Landverkauf ablehnen. Die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Neuansiedlung von Betrieben ist wichtig, aber dies sollte überlegt und zum Wohle von Uster geschehen.

Für die FDP-Fraktion referiert Richard **Sägesser**: *Die Schaffung von Gewerberaum und Arbeitsplätzen entspricht einem zentralen Ziel unserer Partei. Wir wollen mehr Arbeitsplätze in Uster und für Uster. Wohnstadt am Wasser reicht uns als Zielsetzung nicht. Das haben wir auch in anderen Zusammenhängen so gesagt. Entsprechendes Bauland für Gewerbenutzungen ist in unserer Stadt aber Mangelware. Das städtische Land in der Loren ist damit für unsere Stadt – wenn es um die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Ansiedlung von Unternehmen geht – von strategischer Bedeutung. Bei dieser Ausgangslage wollen wir sicherstellen, dass bei der Veräusserung dieses Landes für die Stadt das bestmögliche Resultat erzielt wird. Bestmöglich nicht nur in Bezug auf den Kaufpreis, sondern bestmöglich in Bezug auf die Wertschöpfung, bestmöglich in Bezug auf die dauerhafte Schaffung von Arbeitsplätzen. Um das sicherzustellen, stellen wir hohe Anforderungen an den Veräusserungsprozess. Diese Anforderungen sind vorliegend aus unserer Sicht leider nicht erfüllt. Und darum sind wir im Ergebnis nicht überzeugt, dass wir mit diesem Geschäft, dem wir hier zustimmen sollen, für den Wirtschaftsstandort und Arbeitsort Uster das Maximum herausholen. Uns*

fehlt es an einem Ideenwettbewerb und an einer ernsthaften Konkurrenz unter ernsthaften Interessenten. Eine solche Landreserve darf nicht einfach unter der Hand veräussert werden, auch wenn das Preisangebot in Ordnung sein mag. Den Kaufinteressenten ist kein Vorwurf zu machen; sie haben der Stadt die Fortschreibung eines bekannten Modells – eben der KMU-Boxen – vorgeschlagen. Nur, ist das das Beste?

Das Konzept der KMU-Boxen ist für die Nutzer sicher attraktiv. Das gilt sicher aber ganz besonders für die Wohnungen in den Obergeschossen. Die mit dem Konzept der KMU-Boxen bewirkte Durchmischung von Wohnen und Arbeiten schränkt die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten aber zumindest faktisch ein. Uns würde interessieren, ob das gemäss Gestaltungsplan für gewerbliche Nutzungen vorgesehene Land ohne eine solche Durchmischung andere Nutzungen mit mehr Wertschöpfung und allenfalls mehr Arbeitsplätzen ermöglichen würde.

Die Frage lautet somit, welches Potenzial diese Grundstücke aus Sicht der Standortförderung haben. Aus unserer Sicht ist es somit zentral, dass die Standortförderung in einen solchen Veräusserungsprozess eng bezogen wird. Das mit dem Ziel, einen grösseren Betrieb hier in Uster anzusiedeln. Das muss zumindest versucht werden. Wir lehnen den Antrag des Stadtrats ab und verlangen, dass das Potenzial dieser Grundstücke ernsthaft untersucht wird. Dabei sind verschiedene Nutzungsmöglichkeiten und verschiedene Interessenten einzubeziehen. Das Land gehört – wie von den Vorrednern bereits erwähnt – deshalb öffentlich ausgeschrieben. Wir haben dieses Geschäft in der Fraktion kontrovers diskutiert und zum Schluss gekommen, es heute abzulehnen.

Für die Grüne-Fraktion referiert Thomas **Wüthrich**: Dass die Grünen als Autoren der vor kurzem eingereichten Bodeninitiative den Kaufvertrag für den Landverkauf in der Loren ablehnen, liegt auf der Hand. Erlauben sie mir trotzdem einige Bemerkungen zur Vorlage.

Immer wieder hörten wir als Gemeinderäte, dass ein die Abgabe von Land im Baurecht an Firmen praktisch unmöglich sei. Dass dieses Argument mehr als fragwürdig ist, belegt eine Studie der auch in Uster bekannten Firma Wüest und Partner. Im Immo-Monitoring von 2011 stellen sie fest, dass 61 % der Baurechtsnehmer – Aktiengesellschaften sind. Da fragt man sich schon, mit wem und wie denn der Stadtrat in der Vergangenheit verhandelt hat.

Die Ortsgemeinde Buchs SG hat vor Jahren beschlossen, kein Land mehr zu verkaufen, sondern nur noch im Baurecht abzugeben. Bislang wurden 100 Baurechtsverträge mit Industrie- und Landwirtschaftsbetrieben abgeschlossen. Sie kommt zum Schluss, dass sie „mit den jährlich wiederkehrenden Einnahmen aus den Baurechtszinsen ihre vielfältigen Aufgaben, welche sie für die Allgemeinheit erbringt, finanziert“.

Die Gemeinde Rümlang hat bereits in den 60er Jahren damit begonnen, in einem grossen Industriegebiet Land im Baurecht abzugeben. 2009 stellte der damalige Gemeindepräsident fest, dass die Gemeinde ohne den Ertrag aus den Baurechtszinsen die Steuern um etwa 10 % erhöhen müsste.

Soviel zur Mär, dass Industrie- und Gewerbebetrieben kein Interesse an Land im Baurecht haben. In der nun schon jahrelangen Diskussion um Pro und Contra Verkauf von städtischem Land ging ein Aspekt bislang offensichtlich völlig vergessen. Wir erinnern uns an den an der letzten Sitzung behandelten Kaufvertrag für den Kauf der Liegenschaft an der Wagerenstrasse. Spezialklauseln sorgten dafür, dass der Verein Zürcher Krankenhäuser ganz sicher nicht zu kurz kommt. Bei den städtischen Kaufverträgen suchen wir vergeblich nach solchen Schutzklauseln. Wie wäre es gewesen, wenn sich die Stadt bei all ihren Landverkäufen ein Vorkaufsrecht ausbedungen hätte? Dann wäre die Gefahr für 25 Jahre gebannt, dass ein Käufer mit dem von der Stadt erworbenen Land noch Spekulationsgewinnen erzielen kann. Solche „Sicherheiten“ hat die Stadt aber nie eingefordert. Wir haben unser Tafelsilber verscherbelt und Private haben die Chance, dabei noch den grossen Reibach zu realisieren.

Und wer nun behauptet, dass ein allfälliger Gewinn mit der Grundstücksgewinnsteuer abgeschöpft wird, lässt ausser acht, dass der Grundstücksgewinn mit allfälligen Betriebsverlusten verrechnet werden kann.

Auch aus diesen spezifischen Überlegungen lehnen die Grünen diesen Kaufvertrag ab.

Für die SVP/EDU-Fraktion referiert Giuseppe **Biacchi**: *Mit dieser Vorlage findet das bewährte Konzept des KMU-Parks seine Fortsetzung. Die SVP Uster steht noch immer hinter diesem Vorhaben und freut sich, dass die Initiative zur Weiterentwicklung von privater Seite ergriffen wurde. Das Konzept ist also eine Erfolgsgeschichte.*

Dass der Kaufpreis entsprechend auf Vertragsverhandlungen und nicht auf einem Wettbewerb beruht, mag auf den ersten Blick ungünstig sein. Mit den drei Schätzungen wurde der Preis aber verifiziert und ist als fair einzustufen.

Man kann auch anmerken, dass ausgerechnet diejenigen Kreise, die sonst immer über Preistreiberei und unbezahlbaren Boden schimpfen, genau dies jetzt fordern.

Es ist im wahren Leben halt so, dass jemand, der ein Risiko eingeht, einen Gewinn oder einen Verlust erzielen kann. Wenn die Forrer Gerber AG mit der Realisierung also einen positiven Erfolg erzielen kann, dann sei ihr das zu gönnen. Die Stadt Uster freut sich gleichzeitig über Grundstückgewinnsteuern, neue Unternehmen und Steuereinnahmen.

Die Gegner müssen bei ihren diffusen Argumenten aufpassen, dass man ihnen diese nicht als Neid auslegt. Nur weil eine private Partei möglicherweise einen Gewinn erzielen kann und diesen nicht zu 100 % dem Staat abliefern muss. Ganz zu schweigen davon, dass eine Verlustbeteiligung, die dann fair wäre, nie ein Thema war.

Für die SVP Uster zählen Eigeninitiative, Unternehmergeist und Vorwärtskommen noch etwas. Und wir stimmen der Vorlage daher zu.

Die KÖS und die RPK beantragen Ablehnung der Weisung.

Abstimmung

Der Gemeinderat beschliesst mit 11:20 Stimmen:

- 1. Der am 17. Dezember 2015 öffentlich beurkundete Kaufvertrag zwischen der Stadt Uster und der «ForrerGerber AG» betreffend Verkauf der beiden unbebauten Parzellen Kat. Nr. D1363 und Kat. Nr. D1364 zu einem Gesamtpreis von 4'586'925 Franken wird **a b g e l e h n t** .**
- 2. Mitteilung an den Stadtrat.**

7 Kenntnisnahmen

Gegen die Gemeinderatsbeschlüsse vom 12. Februar 2018 sind beim Bezirksrat Uster bis 5. April 2018 keine Rechtsmittel eingelegt worden.

Gemeinderatsbeschluss vom 8. Februar 2016 und Gemeindebeschluss 21. Mai 2017 i/S. Antrag 45/2015, Öffentlicher Gestaltungsplan Untere Farb, Uster, Festsetzung (vergleiche Seite 510): Der Bezirksrat Uster hat am 10. April 2018 eine Stimmrechtsbeschwerde gutgeheissen und das Ergebnis der Volksabstimmung vom 21. Mai 2017 aufgehoben. Der Stadtrat hat am 16. April 2018 beschlossen, auf einen Weiterzug an das Verwaltungsgericht zu verzichten und die Wiederholung der Volksabstimmung baldmöglichst durchzuführen.

Das Baurekursgericht hat mit Urteil vom 7. Februar 2018 den Rekurs gegen den Gemeinderatsbeschluss vom 10. April 2017 i/S. Antrag 91/2017, Festsetzung der Verkehrsbaulinien Hintere Bahnhofstrasse bis Bahnhofstrasse, und gegen die Genehmigungsverfügung der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich Nr. 6020 vom 26. Juni 2017 abgewiesen. Die Rekurrenten haben am 13. März 2018 gegen dieses Urteil beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich Beschwerde erhoben. In Anwendung von Art. 55b Abs. 1 GeschO GR hat der Stadtrat die Vernehmlassung am 9. April 2018 verfasst (vergleiche Seite 985).

Folgende Anfragen sind eingereicht worden:

627/2018 von Thomas Wüthrich (Grüne) vom 21. März 2018:
Strafanzeige gegen ein Mitglied des Stadtrates, Hintergründe

628/2018 von Paul Stopper (BPU) und Werner Kessler (BPU) vom 3. April 2018:
Schliessung der Freudwilerstrasse für den allgemeinen Fahrverkehr zugunsten einer kostengünstigen Lösung für einen sicheren Radverkehr

Der Stadtrat hat folgende Anfragen beantwortet:

616/2018 von Patricio Frei (Grüne) vom 22. Januar 2018: Temporäre Dreifachturnhalle Buchholz (Stadtratsbeschluss vom 10. April 2018)

622/2018 von Jürg Krauer (FDP): Haltung des Stadtrates zur geplanten Moosackerstrasse (Stadtratsbeschluss vom 10. April 2018)

Der Stadtrat hat am 10. April 2018 die Geschäftsleitung des Gemeinderats um Fristverlängerungen für nachstehende Vorstösse ersucht:

- Motion 603/2017, Bericht und Antrag des Stadtrats (vergleiche Seite 1026).
- Anfrage 613/2017 (vergleiche Seite 1067).

Diese Gesuche sind bei der Geschäftsleitung noch pendent.

Die Mitglieder des Gemeinderats haben erhalten am

- 27. März 2018: Übersicht der Geschäftsleitung betreffend Zusammenarbeit Primarschulpflege-Stadtrat, Chronologie der Handlungen des Gemeinderatspräsidenten, Zusammenstellung vom 25. März 2018 (vergleiche Seite 1050)
- 3. April 2018: Einladung Präsentation Projektwettbewerb Restaurant Schiffflände auf Montag, 9. April 2018, 18 Uhr, Stadtmodell-Gebäude

Die nächste Sitzung des Gemeinderates findet am 7. Mai 2018 (Konstituierung für die Amtsdauer 2018-2022) statt.

Auf das Ende der Amtsdauer 2014-2018 scheiden nach den Erneuerungswahlen vom 15. April 2018 aus dem Rat aus:

- Roman Ehrbar, Mitglied von 2014 bis 2018, in der KÖS
- Werner Kessler, Mitglied von 2002 bis 2018, u. a. in der KSG, danach in der KÖS
- Roland Fraefel, Mitglied von 2017 bis 2018, in der KBK (heute abwesend)
- Dominik Steiner, Mitglied von 2017 bis 2018, in der KSG

Präsident Balthasar **Thalmann** würdigt deren Amtstätigkeit im Gemeinderat. (Applaus)

Im Anschluss an die heutige Tagung wird zum Umtrunk zur Verabschiedung von Gemeinderätin Kathrin Agosti, Gemeinderat Jürg Gösken und Gemeinderätin Claudia Wyssen sowie von Gemeinderat Roman Ehrbar, Gemeinderat Werner Kessler und Gemeinderat Dominik Steiner eingeladen.

Für das Protokoll

Der Ratssekretär
Daniel Reuter

Die Richtigkeit und Vollständigkeit
des Protokolls bezeugen

17.4.2018

Der Präsident
Balthasar Thalmann

19.4.2018

Die Stimmzähler
Gisueppe Biacchi

Hans Keel

Thomas Wüthrich