

An die Mitglieder des Gemeinderates

Leistungsmotion Nr. 576 des Ratsmitgliedes Balthasar Thalmann betreffend «Strategische Boden- und Immobilienpolitik»

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 21. Januar 2009 reichte das Ratsmitglied Balthasar Thalmann beim Präsidenten des Gemeinderates eine Motion betreffend «Strategische Boden- und Immobilienpolitik» ein. Der Gemeinderat überwies die Motion am 16. März 2009 an den Stadtrat zur Berichterstattung und Antragstellung.

Die Motion hat folgenden Wortlaut:

«Der Stadtrat wird beauftragt, mit dem Globalbudget 2010 die Auswirkungen sowie die organisatorischen und finanziellen Folgen der Einführung einer strategischen Boden- und Immobilienpolitik darzulegen.

Begründung:

Der Stadtrat hat in seiner Strategie festgehalten, dass eine strategische Boden- und Immobilienpolitik sicherzustellen ist, welche „einen wesentlichen Betrag zur strategischen Positionierung von Uster leistet“. Diese Politik muss meines Erachtens auf folgenden drei Pfeilern beruhen:

- Es werden nicht mehr Immobilien aus dem Finanzvermögen verkauft als zugekauft.
- Die Stadt sichert sich die Liegenschaften für öffentliche Aufgaben; dazu gehören auch Flächen für Ausbaumöglichkeiten, auch wenn letztere noch nicht absehbar sind.
- Die Stadt Uster kauft wo immer möglich Immobilien, welche für die Stadtentwicklung wichtig sind; sei es aus Sicht des Städtebaus oder der Standortförderung.

Die Ustermer Stimmberechtigten haben mit der Ablehnung des Landverkaufs im Mühleholz am 28. September 2008 zum Ausdruck gebracht, dass die Stadt Uster mit ihren Immobilien sorgsam umgehen soll. Hierzu ist eine strategische Boden- und Immobilienpolitik unerlässlich. Die Umsetzung dieser Politik bedingt Anpassungen der Leistungsaufträge. Nach meinem derzeitigen Kenntnisstand, gehe ich davon aus, dass folgende Anpassungen nötig sind:

GF Liegenschaften/Leistungsauftrag/übergeordnete Wirkungs- und Leistungsziele:
neues Ziel: *„Mit einer strategischen Boden- und Immobilienpolitik einen wesentlichen Beitrag zur strategischen Positionierung von Uster leisten.“*

GF Liegenschaften/LG Grundstücksbewirtschaftung/Leistungsauftrag/Wirkungs- und Leistungsziele:

„Mit dem Kauf und Verkauf von Bauland für Gewerbe und Industrie (Finanzvermögen) einen Beitrag leisten für die Erhaltung von bestehenden Firmen und für die Ansiedlung von neuen Betrieben in Uster, welche nach Möglichkeit gute, zukunftsorientierte Arbeitsplätze schaffen, einen stetigen Steuerertrag gewährleisten sowie eine geringe Umweltbelastung ausweisen.“

[...]

„Mit dem Grundstückhandel (Finanzvermögen) Handlungsspielräume für städtebauliche Akzente und für die Standortförderung schaffen sowie die aktuelle und zukünftigen Nachfrage an Landreserven und Liegenschaften decken, um die Stadtentwicklung zu gewährleisten.“

[...]

GF Liegenschaften/LG Grundstücksbewirtschaftung/Globalbudget:

Änderung Indikator: „Saldo aus Kauf und Verkaufserlös von Bauland und überbaute Liegenschaften (Finanzvermögen)“, Wert >0“

Besten Dank für die Unterstützung dieser Leistungsmotion.»

Der Stadtrat nimmt zur Motion wie folgt Stellung:

Generelle Bemerkungen zur aktuellen Boden- und Immobilienstrategie:

Die Stadt Uster betreibt seit längerer Zeit eine «aktive» Rolle im Verkauf und Kauf von Grundstücken (überbaut und nicht überbaut). Mit den in den vergangenen Jahren genehmigten Leistungsaufträgen inkl. Globalbudget im GF Liegenschaften wurden seit 2001 u. a. folgende Geschäfte umgesetzt:

Jahr	Verkauf	Kauf	Baurecht	Ort	Fläche ca. m2	Bemerkungen
2001-2007	X			div. Standorte	Diverse	Altliegenschaften (nicht strategisch)
2001	X			Mühleholz I	2 000	Büro/Gewerbe, Ansiedlung (Sharma)
2001		X		Bankstrasse 13	STOWE	Eigenbedarf Bibliothek (Post)
2003	X			Nänikon	6 500	Gewerbe, Neuansiedlung (Ecomedia AG)
2003	X			Hohfuren	5 000	Gestaltungsplan Hohfuren, Vorgabe Stadt Uster - Mietwohnungen (Bank Von Tobel)
2005	X	X		Grossriet Loren	6 500 2 500	Gewerbe, (Hobi Bau AG). Mit Tausch einer Parzelle in der Loren
2005	X			Mühleholz III	13 000	Gewerbe, Umsiedlung (Strickler + Baleri)
2006	X			Bühlenweg	2 500	Wohnungsbau (TWEG)
2006	X			Gableracker	5 000	EFH-Zone, (Verkauf an diverse Private)
2006		X		Zürichstrasse 7	2 500	Standortsicherung Stadthofsaal (SIG)
2007	X			Loren	2 500	Gewerbe, Neuansiedlung (PM Privatstiftung)
2007	X			Loren	8 500	Gewerbe, Neuansiedlungen, KMU-Boxen (Grobag AG)
2007	X			Wilstrasse	1 500	Wohnungsbau (Rohn Salvisberg-Stiftung)
2008	X			Brandstrasse	3 500	Mietwohnungen, (Arge Baugenossenschaft Uster)
2008	X		(X)	Mühleholz II	8 500	Gewerbe, Umsiedlung, Ausübung Kaufsrecht (GPR AG)
2008	X			Loren	2 500	Gewerbe, Neuansiedlung (Inotec AG)
2008	X		(X)	Werrikon	1 500	Gewerbe, Ausübung Kaufsrecht (Bamert AG)
2008-2009	Verhandl.			Hohfuren	18 000	Schulnutzung (div. Interessenten - Privatschulen)
2008-2009		Verhandl.		Wagerenstrasse	3 900	Gesundheitsmeile (VZK)
2008-2009		Verhandl.		Zeughausareal	13 200	Kulturnutzung (Armasuisse)
2008-2009	Verhandl.			Mühleholz III	15 000	Gewerbenutzung, (div. Interessenten)

Das aktualisierte Inventar per 31.12.2008 der städtischen Liegenschaften weist folgende Daten aus:

Baulandreserven:

Ort	Fläche ca. m2	Bemerkungen
Mühleholz III	15 000	
Hohfuren	18 000	
Loren	29 000	z. T. Eigenbedarf
Diverses	9 800	
Total	71 800	

Baurechte:

Diverse best. Baurechte (gemäß Wirkungs- und Leistungsziel im Leistungsauftrag 2009):

«Land im Baurecht zur Verfügung stellen für Genossenschaften, welche öffentliche Aufgaben erfüllen oder Vereine, welche die Vorgaben gemäß Vereinskonzert erfüllen»

A Genossenschaften/Stiftungen/Öffentl. Hand/Diverses:

Ort	Baurechtsnehmer	Fläche ca. m2	Baurechts- dauer
Friedhofstrasse	Stiftung Werkheim Uster	2 500	bis 2052
Sonnentalweg	Alterssiedlung Sonntal	5 500	bis 2057
Schulweg	Wohn- und Siedlungsgenossenschaft	2 500	bis 2055
Fehraltorferstrasse	Baugenossenschaft für zeitgemässes Wohnen	3 000	bis 2056
Asylstrasse	Wohn- und Siedlungsgenossenschaft	4 500	bis 2077
Asylstrasse	GEWO Züri Ost	6 000	bis 2077
Hohfuren	Kanton ZH, Schulraum	3 000	bis 2012
Mühleholz	Stiftung Pfadiheim Uster-Greifensee	6 000	bis 2088
Total		33 000	

B Gewerbe-Firmen: Diverse Unternehmungen in Uster und Nänikon

C Vereine: Badminton, Boccia-Club, Tennis-Club Blau-Weiss, Blue Point, FC Uster, Reitverein, CVJM/F Uster.

Punkt 1:

Bestehender Leistungsauftrag 2009:

Städtebauliche Entwicklung mit einem angemessenen Qualitätsanspruch, unter Berücksichtigung der Bedürfnisse und finanziellen Mittel, verfolgen und die Ziele der Energiestadt mittragen.

Vorschlag Leistungsmotion Nr. 576 Leistungsauftrag 2010:

GF Liegenschaften/Leistungsauftrag/übergeordnete Wirkungs- und Leistungsziele:
neues Ziel:

„Mit einer strategischen Boden- und Immobilienpolitik einen wesentlichen Beitrag zur strategischen Positionierung von Uster leisten.“

Vorschlag Stadtrat Leistungsauftrag 2010:

«Mit einer strategischen Boden- und Immobilienpolitik einen wesentlichen Beitrag zur strategischen Positionierung von Uster leisten, damit die städtebauliche Entwicklung mit einem angemessenen Qualitätsanspruch, unter Berücksichtigung der Bedürfnisse und finanziellen Mittel, weiterverfolgt und die Ziele der Energiestadt mitgetragen werden können.»

Beurteilung durch den Stadtrat:

Der Vorschlag ist im bestehenden Leistungsauftrag im übergeordneten Wirkungs- und Leistungsziel größtenteils integriert. «Städtebauliche Entwicklung mit einem angemessenen Qualitätsanspruch, unter Berücksichtigung der Bedürfnisse und finanziellen Mittel, verfolgen und die Ziele der Energiestadt mittragen» .

Das vorgeschlagene neue Ziel im GF Liegenschaften / Leistungsauftrag / übergeordnete Wirkungs- und Leistungsziel im best. Wirkungs- und Leistungsziel 2010 wird ergänzt.

Punkt 2:

Bestehender Leistungsauftrag 2009:

Mit dem Verkauf von Bauland für Gewerbe und Industrie (Finanzvermögen) einen Beitrag leisten für die Erhaltung von bestehenden Firmen und für die Ansiedlung von neuen Betrieben in Uster, welche nach Möglichkeit gute, zukunftsorientierte Arbeitsplätze schaffen, einen stetigen Steuerertrag gewährleisten sowie eine geringe Umweltbelastung ausweisen.

Vorschlag Leistungsmotion Nr. 576 Leistungsauftrag 2010:

GF Liegenschaften/LG Grundstücksbewirtschaftung/Leistungsauftrag/Wirkungs- und Leistungsziele:

„Mit dem Kauf und Verkauf von Bauland für Gewerbe und Industrie (Finanzvermögen) einen Beitrag leisten für die Erhaltung von bestehenden Firmen und für die Ansiedlung von neuen Betrieben in Uster, welche nach Möglichkeit gute, zukunftsorientierte Arbeitsplätze schaffen, einen stetigen Steuerertrag gewährleisten sowie eine geringe Umweltbelastung ausweisen.“

Vorschlag Stadtrat Leistungsauftrag 2010:

«Mit dem Kauf und Verkauf von Bauland für Gewerbe und Industrie (Finanzvermögen) einen Beitrag leisten für die Erhaltung von bestehenden Firmen und für die Ansiedlung von neuen Betrieben in Uster, welche nach Möglichkeit gute, zukunftsorientierte Arbeitsplätze schaffen, einen stetigen Steuerertrag gewährleisten sowie eine geringe Umweltbelastung ausweisen.»

Beurteilung durch den Stadtrat:

In der Vergangenheit erfolgten verschiedene Zukäufe. Diese wurden aber nicht im Leistungsauftrag ausführlich beschrieben und statistisch als Kennzahl hinterlegt. Der Zusatz «Kauf und» kann im zukünftigen Wirkungs- und Leistungsziel aufgenommen werden und somit ist auch der Zukauf im Wirkungs- und Leistungsziel sichtbar.

Die vorgeschlagene Streichung des Textes «für Gewerbe und Industrie (Finanzvermögen)» macht keinen Sinn und sollte nicht gestrichen werden, da die Erhaltung von bestehenden Firmen und die Ansiedlung von neuen Betrieben in Uster in diesen Bauzonen erfolgen werden.

Das vorgeschlagene neue Ziel im GF Liegenschaften / Leistungsauftrag / übergeordnete Wirkungs- und Leistungsziel im best. Wirkungs- und Leistungsziel 2010 wird ergänzt:

Punkt 3:

Bestehender Leistungsauftrag 2009:

Mit dem Grundstückhandel (Finanzvermögen) die aktuelle und zukünftige Nachfrage an Landreserven und Liegenschaften decken, um die Stadtentwicklung zu gewährleisten.

Vorschlag Leistungsmotion Nr. 576 Leistungsauftrag 2010:

GF Liegenschaften/LG Grundstücksbewirtschaftung/Leistungsauftrag/Wirkungs- und Leistungsziele:

„Mit dem Grundstückhandel (Finanzvermögen) Handlungsspielräume für städtebauliche Akzente und für die Standortförderung schaffen sowie die aktuelle und zukünftige Nachfrage an Landreserven und Liegenschaften decken, um die Stadtentwicklung zu gewährleisten.“

Vorschlag Stadtrat Leistungsauftrag 2010:

«Mit dem Grundstückhandel (Finanzvermögen) die aktuelle und zukünftige Nachfrage an Landreserven und Liegenschaften decken, um die Stadtentwicklung zu gewährleisten.»

Beurteilung durch den Stadtrat:

Es ist nicht die Kernaufgabe der Stadt Uster «Immobilien» unter dem Aspekt «Stadtentwicklung, Städtebau oder Standortförderung» (insbesondere ohne Eigenbedarf) zu kaufen und sie dann allenfalls selber zu entwickeln bzw. später mit dem Verkauf wieder in den Markt zu bringen. Die Stadt Uster würde dann aktiv in den Markt des Landhandels eintreten.

Das vorgeschlagene neue Ziel im GF Liegenschaften/LG Grundstücksbewirtschaftung / Leistungsauftrag / Wirkungs- und Leistungsziel im 2010 wird daher nicht ergänzt. Das bestehende Wirkungs- und Leistungsziel bleibt im 2010 unverändert:

Punkt 4:

Bestehender Leistungsauftrag 2009 «Kennzahl»:

Verkaufserlös Bauland und überbaute Liegenschaften (Finanzvermögen)

Vorschlag Leistungsmotion Nr. 576 Leistungsauftrag 2010:

GF Liegenschaften/LG Grundstücksbewirtschaftung/Globalbudget:

Änderung Indikator: „Saldo aus Kauf und Verkaufserlös von Bauland und überbaute Liegenschaften (Finanzvermögen)“, Wert >0

Vorschlag Stadtrat Leistungsauftrag 2010 «Kennzahl»:

«Verkaufserlös Bauland und überbaute Liegenschaften (Finanzvermögen)»

- Sie wird gemäß Prognose eines möglichen Landverkaufs für die Jahre 2010 (SOLL10) und 2013 (Plan13) budgetiert und abgerechnet.

Es wird eine neue Kennzahl definiert: «Kauf von Grundstücken (Finanzvermögen)»

- Sie wird gemäß Prognose eines möglichen Landkaufs für die Jahre 2010 (SOLL10) und 2013 (Plan13) budgetiert und abgerechnet.

Beurteilung durch den Stadtrat:

Im Leistungsauftrag und Globalbudget 2009 wurde durch den Gemeinderat der Indikator «Verkaufserlös» in eine Kennzahl umgewandelt.

Angebot und Nachfrage von Grundstücken können nicht mit dem Ziel als «Nullsummenspiel» in einem Zeitraum von einem oder auch mehrerer Jahre angestrebt werden. Die vorgeschlagene neue Kennzahl ist daher nicht «marktorientiert».

Generell sind Kauf und Verkauf von Grundstücken sensible Geschäfte und sie sind zeitlich nicht genau planbar. Insbesondere können Grundstücksangebote durch Dritte zum x-bellebigen Zeitpunkt der Stadt Uster angeboten werden. Jedes Geschäft sollte dann auch zeitlich mit individuellen Lösungen umgesetzt werden:

- Nachfrage für Eigenbedarf größer – erhöhter Kaufbedarf (evtl. Tausch)
- Städtisches Bauland ist erschlossen (Entwicklungsgebiete Loren, Hohfuren, Mühleholz) - erhöhter Verkaufsbedarf

Der vorgeschlagene Wert $x > 0$ als Kennzahl ist aus diesem Grund nicht marktauglich. Eine «Null-Summen-Kennzahl» ist nicht das geeignete Hilfsmittel. Im Gegenteil, mögliche gute Kauf- oder Verkaufsgeschäfte würden blockiert, Verhandlungen behindert und allenfalls zum Scheitern führen.

Die vorgeschlagene Definition der best. Kennzahl im GF Liegenschaften/LG Grundstücksbewirtschaftung / Leistungsauftrag / Wirkungs- und Leistungsziel im 2010 wird nicht geändert, bzw. die bestehende Definition der Kennzahl bleibt im 2010 unverändert:

Vorschlag: Es wird eine neue Kennzahl definiert.

Es werden auch die zukünftigen prognostizierten Landkäufe, welche in der Gesamtübersicht der Investitionsplanung dargestellt werden, als Kennzahl im Leistungsauftrag erfasst.

Zusammenfassung:

Mit der vorliegenden Beantwortung durch den Stadtrat wird den Anliegen der Leistungsmotion Nr. 576, wie aber auch der bereits durch den Stadtrat operativ umgesetzten strategischen Immobilien- und Bodenpolitik Rechnung getragen.

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 45 und Art. 45a Geschäftsordnung des Gemeinderates vom 17. März 2008, dem Bericht zuzustimmen und die Leistungsmotion Nr. 576 als erledigt abzuschreiben.

STADTRAT USTER

Martin Bornhauser
Stadtpräsident

Hansjörg Baumberger
Stadtschreiber

Beilagen (Aktenuflage)

- Thesen des WFU zur Boden- und Immobilienstrategie