



Uster, 3. Oktober 2023

Nr. 39/2023

V4.04.70

Zuteilung: KÖS

**WEISUNG 39/2023 DES STADTRATES: ZEUGHAUSAREAL
USTER, WESTTEIL, BAURECHT ARMASUISSE IMMOBILIEN;
GENEHMIGUNG VERTRAG UND WEITERES VORGEHEN**

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 24, Ziffer 13 der Gemeindeordnung vom 28. November 2021, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1. Der Stadtrat wird ermächtigt, den vorliegenden Baurechtsvertrag mit der «armasuisse Immobilien» über den Westteil des Zeughausareals Uster abzuschliessen und diesen im Grundbuch einzutragen.**
- 2. Dem Stadtrat wird der Auftrag erteilt, eine Steuergruppe für die öffentliche Ausschreibung und Vergabe des Unterbaurechts zu bilden.**
- 3. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Finanzen, Cla Famos



GESCHÄFTSFELD LIEGENSCHAFTEN/ LEISTUNGSGRUPPE GRUNDSTÜCKBEWIRTSCHAFTUNG

A Strategie

Leitsatz

In Uster gehört jede und jeder dazu

Massnahme

Uster fördert ein vielfältiges Wohnangebot, zukunftsgerichtete Wohnformen und den gemeinnützigen Wohnungsbau.

B NPM: Wirkungs- und Leistungsziel, das mit Antrag verfolgt wird

Bestehend

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

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend

L01 Grundstücke Finanzvermögen bewirtschaften

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend

keine

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend

K02 Anzahl Baurechte

B4 Finanzen (inkl. allf. Personalkosten), die aufgrund dieses Antrages benötigt werden

Wiederkehrend Laufende Rechnung

Fr. 12'000 Franken jährlich wiederkehrend bis zur Baufreigabe, längstens aber bis 31.12.2032. Ab Baufreigabe bei einer Verzinsung von 2,5 Prozent 389 366.80 Franken.

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung Begründung bei Veränderung:

Keine

C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc

Kopie dieser GR-Weisung an den Leistungscontroller!
Als Anhang zu diesem DECKBLATT, folgt der Antrag im üblichen bisherigen Rahmen



A. Ausgangslage

1939 wurde das Zeughausareal von der Schweizer Armee bezogen und während Jahrzehnten für militärische Zwecke genutzt. 2010 konnte ein Kaufrechtsvertrag für die östliche Hälfte des Zeughausareals Uster mit der Schweizerischen Eidgenossenschaft abgeschlossen werden. Im Anschluss daran wurde mit dem «5-Phasen-Plan» ein privater Gestaltungsplan entwickelt, der vom Parlament gutgeheissen wurde. Gegen diesen Beschluss kam ein Referendum zustande, so dass die Ustermer Stimmberechtigten am 5. Juni 2016 über den Gestaltungsplan abstimmen konnten. Sie bestätigten mit einem deutlichen «Ja» den Entscheid des Parlaments und schufen damit die Voraussetzungen für einen Kauf.

Im Juni 2017 konnte die Stadt Uster schliesslich den Ostteil des Zeughausareals Uster käuflich erwerben. Die Stadt plant darauf einen Kultur-, Begegnungs- und Veranstaltungsort. Für den Westteil ist laut dem privaten Gestaltungsplan eine Überbauung mit Wohnungen und Dienstleistungsflächen möglich. Die «armasuisse Immobilien» als Vertreterin der Schweizerischen Eidgenossenschaft will den Westteil im Baurecht langfristig abgeben, ein Verkauf wird ausdrücklich ausgeschlossen.

B. Verhandlungen Baurechtsvertrag

Aufgrund der guten Erfahrungen und der angenehmen Zusammenarbeit bei der bisherigen Entwicklung des Zeughausareals, zeigte sich die «armasuisse Immobilien» bereit, ausnahmsweise anstelle einer bei der Vergabe üblichen öffentlichen Ausschreibung, exklusiv mit der Stadt Uster über einen Baurechtsvertrag in Verhandlung zu treten.

Als Grundlage für den Baurechtsvertrag wurde gemeinsam die Firma «Heller & Partner AG», Egg, mit der Erstellung einer Verkehrswertschätzung beauftragt. Der dabei ermittelte Verkehrswert bei einer wie im Gestaltungsplan vorgeschriebenen gemeinnützigen Nutzung von ca. 50 % betrug 2020 rund 19,5 Mio. Franken. Für die Berechnung des Baurechtszinses wurden 80 % dieses Landwertes herangezogen, die Differenz ist als Management-Fee zu Gunsten der Stadt Uster zu verstehen. Der bei einer Verzinsung von momentan 2,5 % zu bezahlende Baurechtszins beträgt somit jährlich Fr. 389 366.80.

Das selbstständige und dauernde Baurecht zugunsten der Stadt Uster soll für die Dauer von 100 Jahren eingeräumt werden. Da die Stadt Uster nicht als Bauherrschaft auftreten wird, wurde das Recht einer Abgabe im Unterbaurecht vereinbart. Aus rechtlichen wie planerischen Gründen soll die gesamte Fläche «West» an einen Unterbaurechtsnehmenden oder ein gemeinsam auftretendes Konsortium zur Bebauung weitergegeben werden. Der Zins für dieses Unterbaurecht wird bei einer Verzinsung von momentan 2,5 % jährlich Fr. 486 708.50 betragen und damit rund 30 Franken pro maximal anrechenbarer Quadratmeter Ausnützung der erlaubten Neubauten im Westteil (ca. 16 000 m²). Durch die Berücksichtigung der Bestandsbauten, deren Ausnützung keiner Beschränkung unterliegt (Art. 5 Abs. 3), sinkt dieser Wert noch weiter. Angesichts des enormen Potentials des Areals Zeughaus West erscheint der Unterbaurechtszins sehr moderat. Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass das Interesse an einem solchen Unterbaurecht gross sein wird. Trotzdem wurde im Sinne des Vorsichtsprinzips eine zusätzliche Absicherung in den Baurechtsvertrag eingebaut: Wenn es wider Erwarten nicht gelingen sollte, bis am 30.9.2032 eine Baufreigabe durch einen Unterbaurechtsnehmenden zu erhalten, so kann die Stadt Uster entschädigungslos von diesem Vertrag zurücktreten.

Bereits im Spätsommer 2022 waren beide Parteien bereit, den Vertrag zeitnah öffentlich zu beurkunden. Auch der Stadtrat erteilte am 27. September 2022 mit Beschluss Nr. 395 die Genehmigung. Dann aber entschied sich die Schweizer Armee, aufgrund der herrschenden sicherheitspolitischen Lage (Ukraine-Konflikt), für eine generelle Überprüfung der Rückführung bestimmter Anlagen und Objekte zurück in den Kernbestand, also zu einer Nutzung durch die Armee. Damit waren per sofort alle weiteren Verhandlungen sistiert. Es dauerte bis April 2023 zum Entscheid, dass auf eine Rückführung des Zeughausareals Uster West in den Kernbestand verzichtet werde und das blockierte



Geschäft wieder weitergeführt werden könne. Die Abschlussarbeiten konnten in Angriff genommen und der Baurechtsvertrag am 28.09.2023 auf dem Grundbuchamt Uster unter der Voraussetzung der Zustimmung aller zuständigen Instanzen öffentlich beurkundet werden.

C. Eckpunkte Baurechtsvertrag

Hier die wichtigsten Eckdaten des zur öffentlichen Beurkundung vorliegenden Baurechtsvertrags in kursiver Schrift:

2.2 *Beschrieb der baurechtsbelasteten Parzelle*

Im Grundbuch Uster

<i>Grundbuchblatt</i>	<i>3883</i>
<i>Katastrernummern</i>	<i>B7577</i>
<i>Pläne</i>	<i>B38</i>

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster B7577, EGRID CH733177066144, Kirchuster, Plan B38

13066 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

<i>- Gebäude öffentlich, n.v., Zeughausgasse 6</i>	<i>836 m²</i>
<i>- Nebengebäude, Zeughausgasse 6.1</i>	<i>6 m²</i>
<i>- Gebäude öffentlich, Zeughausgasse 6.2</i>	<i>129 m²</i>
<i>- Nebengebäude, Zeughausgasse 6.3</i>	<i>29 m²</i>
<i>- Gebäude öffentlich, n.v., Berchtoldstrasse 12</i>	<i>1443 m²</i>
<i>- Gebäude Wohnen, n.v., Zeughausgasse 4</i>	<i>78 m²</i>
<i>- Nebengebäude, Berchtoldstrasse 12.3</i>	<i>29 m²</i>
<i>- Nebengebäude, Berchtoldstrasse 12.2</i>	<i>11 m²</i>
<i>- Nebengebäude, Zeughausgasse 4.1</i>	<i>21 m²</i>
<i>- Gebäude öffentlich, Berchtoldstrasse 12.1</i>	<i>644 m²</i>

Bodenbedeckungsarten:

<i>- Gartenanlage</i>	<i>629 m²</i>
<i>- humusierte Fläche</i>	<i>58 m²</i>
<i>- befestigte Fläche</i>	<i>9153 m²</i>
<i>- Gebäude</i>	<i>3226 m²</i>

4.6 *Unterbaurechte und Begründung von Mit- und Stockwerkeigentum*

Der Bauberechtigte hat das Recht, das Baurecht ohne Zustimmung der Grundeigentümerin in Unterbaurechte aufzuteilen oder im Unterbaurecht als Ganzes weiterzugeben. Die Ausgestaltung der Unterbaurechte zu Mit- und Stockwerkeigentum ist nur mit vorhergehender schriftlicher Zustimmung der Grundeigentümerin gestattet.

Der Bauberechtigte verpflichtet sich, die Unterbaurechtsverträge so auszugestalten, dass der Grundeigentümerin keine Nachteile erwachsen; insbesondere verpflichtet sich der Bauberechtigte zur Weiterübertragung sämtlicher Verpflichtungen aus diesem Vertrag auf die Unterbaurechtsberechtigten. Der Grundeigentümerin sind die abgeschlossenen Unterbaurechtsverträge anzuzeigen.

Im Falle des Bestehens eines Unterbaurechtsvertrages sind die Unterbaurechtsnehmer zur Ausübung des dem Bauberechtigten in diesem Vertrag eingeräumten Rechte berechtigt.



4.7 Beginn und Dauer

Das Baurecht beginnt mit der Eintragung im Grundbuch (frühestens am 01.01.2024) und dauert bis zum 31. Dezember 2123.

Das Baurechtsverhältnis kann im beidseitigen Einvernehmen weitergeführt werden. Spätestens zehn Jahre vor Ablauf verständigen sich die Parteien, ob und unter welchen Bedingungen das Baurecht weitergeführt werden soll. Scheitert eine solche Verständigung, so endet das Baurecht am vorstehend Ziffer 4.7 genannten Datum.

5.1.2 Baurechtszins

Der Bauberechtigte hat der Grundeigentümerin vom 01.01.2024 bis zur Baufreigabe (schriftliche Baufreigabe gemäss § 326 des Zürcherischen Planungs- und Baugesetzes [PBG]), längstens jedoch bis zum 31.12.2032, einen Baurechtszins von CHF 12'000.00/Jahr zu bezahlen.

Ab der Baufreigabe oder spätestens ab dem 01.01.2033 und für die restliche Dauer des Baurechtes berechnet sich der Baurechtszins wie folgt:

Für die Gegenstand des vorliegenden Vertrages bildende, vorn aufgeführten Parzelle Kat.-Nr. B7577 beträgt der Landwert

CHF 19'468'340.00 (Franken neunzehn Millionen vierhundertachtundsechzigtausend-dreihundertvierzig 00/100).

Dieser Wert stammt gemäss Angaben der Parteien aus einer Bewertung der Heller & Partner GmbH vom 14.01.2020.

Für die Berechnung des Zinses werden 80 % des Landwertes herangezogen. Die Differenz ist als Management-Fee zu Gunsten der Baurechtsberechtigten zu verstehen und dient zur Deckung ihrer Aufwendungen (Verwaltungskosten im Zusammenhang mit Bewirtschaftung Baurechts-/Unterbaurechtsverträgen) und finanzielle Handlungsmarge (z.B. für Gewährung tieferer Baurechtszinse für Unterbaurechtsverträge).

Modellhaft errechnet sich Der Baurechtszinssatz aus dem Durchschnitt der letzten 25 Jahre der 10-jährigen Bundesobligationenplus eines Risikozuschlags von 1 %.

Der Einfachheit halber wird der so errechnete Baurechtszinssatz per Beginn der Baurechtsdauer auf 2.5 % festgelegt. Dieser Wert kann im Sinne eines floors nie unterschreiten und den Wert von 5 % im Sinne eines caps nie übersteigen.

Der Baurechtszins für den vorliegenden Vertrag beträgt damit mindestens CHF 389'366.80 p.a. Dieser Betrag gilt in jedem Falle als Mindestbetrag, unter welchen der Baurechtszins nicht sinken darf.

5.1.3 Fälligkeit

Beginn der Baurechtszinspflicht ist der 01.01.2024.

Die Zahlungen sind halbjährlich vorschüssig jeweils bis spätestens 30. Juni bzw. 31. Dezember auf das von der Grundeigentümerin bekanntzugebende Konto zu leisten.

Der erste, marchzählige Baurechtszins bis zum nächsten ordentlichen Zinstermin sowie für das darauffolgende Halbjahr ist innert 30 Tagen nach Baufreigabe zu bezahlen.

6.11 Ausserordentliche Auflösung / Kündigungsrecht bei Nichterteilung der Baufreigabe

Sollte die Bauberechtigte oder deren Unterbauberechtigten bis zum 30.09.2032 keine Baufreigabe erteilt bekommen, kann die Bauberechtigte, unter Einhaltung einer Anzeigefrist von



3 Monaten, diesen Vertrag einseitig auf den 31.12.2032 entschädigungslos kündigen unter Einhaltung folgender Bedingungen:

6.11.1 Rückabwicklung von Verträgen / Grundbuchlösungen

Macht die Baurechtsnehmerin von ihrem oben erwähnten Kündigungsrecht Gebrauch, werden durch die Grundeigentümerin keinerlei Verpflichtungen übernommen, welche die Stadt Uster insbesondere in Unterbaurechtsverträgen eingegangen ist. So sind vorliegender Baurechtsvertrag sowie allfällig durch die Baurechtsnehmerin begründete Unterbaurechtsverträge unter alleiniger Kostenfolge der Baurechtsnehmerin durch sie rückabzuwickeln, d.h. die Baurechts- und Unterbaurechtsverträge sind im Grundbuch zu löschen.

6.11.2 Umgang mit Bestandesbauten

Die bei Vertragsbeginn bestehenden Baurechtsbauten gehen in diesem Fall unentgeltlich zurück ins Eigentum der Grundeigentümerin. Für allfällig vorgenommene Ausbauten oder weitere bauliche Veränderungen an diesen Bestandesbauten leistet die Grundeigentümerin keinerlei Entschädigungen. Demgegenüber ist die Baurechtsnehmerin von allfälligen Instandstellungskosten oder Rückbaukosten für diese Bestandesbauten befreit und hat keinerlei Entschädigungen dafür zu leisten.

6.11.3 Umgang mit Neubauten

Allfällige seit Vertragsbeginn durch die Baurechtsnehmerin oder Unterbaurechtsberechtigten erstellte Neubauten gehen in diesem Fall unentgeltlich ins Eigentum der Grundeigentümerin über. Die Baurechtsnehmerin ist von jeglicher Rückbau- und Anpassungspflicht befreit. Sie trägt keinerlei Kosten in diesem Zusammenhang.

6.11.4 Umgang mit Infrastrukturen und weiteren Anlagen

Allfällige seit Vertragsbeginn durch die Baurechtsnehmerin oder Unterbaurechtsberechtigten erstellte Infrastrukturen (z.B. Werkleitungen) und Anlagen (z.B. Wege, Plätze, Spielplätze) gehen in diesem Fall unentgeltlich ins Eigentum der Grundeigentümerin über. Die Baurechtsnehmerin ist von jeglicher Rückbau- und Anpassungspflicht für diese Infrastrukturen befreit. Sie trägt keinerlei Kosten in diesem Zusammenhang.

Für Erschliessungsbauwerke (z.B. Erschliessungsstrasse ab Zürichstrasse, Eingangsbauwerk zur Tiefgarage), die auf der Grundlage des Gestaltungsplans auch der Erschliessung des Baurechtsgebiets dienen, gilt folgende Ausnahmeregelung: Wird vorliegender Vertrag durch die Bauberechtigte bis spätestens 31.12.2032 aufgelöst, erklärt sich die Grundeigentümerin bereit, die Planungs- und Erstellungskosten, welche die Stadt Uster vorfinanziert hat, anteilmässig zu übernehmen. In diesem Fall sind die Einzelheiten/Kostenteiler durch die Grundeigentümer und die Stadt Uster gemeinsam festzulegen.

D. Privater Gestaltungsplan

Nachdem der Gemeinderat Uster am 21. September 2015 dem privaten Gestaltungsplan «Zeughausareal» Uster zugestimmt hatte, genehmigte die kantonale Baudirektion diesen am 1. November 2016. Er wurde nach der Publikation im Amtsblatt des Kantons Zürich am 4. Februar 2017 in Kraft gesetzt.

Der Gestaltungsplan schafft die Grundlage für eine bauliche Entwicklung des gesamten Zeughausareals von insgesamt 30 408 m² Fläche im Hinblick auf eine gemischte und kulturelle Nutzung bei gleichzeitigem Erhalt der denkmalpflegerisch wertvollen Bausubstanz. Neben den vier historischen Bestandsbauten, alles ehemalige Zeughäuser der Schweizer Armee, sollen Neubauten sowohl im



Osten wie im Westen das heutige Ensemble ergänzen. Mit der Mischnutzung aus Wohnen und Dienstleistungen im Westen und der Kultur im Osten soll zudem eine Attraktivitätssteigerung im Zentrum von Uster erreicht und der gemeinnützige Wohnungsbau ermöglicht werden (Art. 3). Für den Westteil ist ein Anteil von gemeinnützigem Wohnen vorgesehen, etwa die Hälfte der Wohnungen sind als Mietwohnungen durch gemeinnützige Wohnbauträger zu erstellen und zu betreiben. Die Bemessung der Wohnungsmiete richtet sich nach dem Prinzip der Kostenmiete gemäss Fachstelle für Wohnbauförderung des Kantons Zürich.

Für den Gestaltungsperimeter gilt eine Wettbewerbspflicht nach SIA 142 oder 143 unter Einbezug der Stadt Uster. Alternativ dazu darf im Teilgebiet West dem Siegerteam des städtebaulichen Studienauftrages, «Morger + Dettli Architekten AG», direkt ein Auftrag erteilt werden (Art. 8).

Diese Vorgaben sichern eine städtebaulich qualitative Entwicklung, belassen aber der zukünftigen Bauherrschaft einen erheblichen Spielraum.

E. Gebrauchsleihevertrag und ermässigter Baurechtszins bis Baufreigabe

Für den Westteil besteht aktuell ein Gebrauchsleihevertrag. Die Stadt Uster nutzt dieses Areal somit zurzeit entschädigungslos. Ab Genehmigung des Baurechtsvertrages, spätestens ab dem 1.1.2024 bis zur Baufreigabe, längstens aber bis am 31.12.2032, muss die Stadt Uster einen jährlichen Baurechtszins in der Höhe von 12 000 Franken bezahlen.

F. Finanzrechtliche Überlegungen

Bei dem vorliegenden Vertragswerk handelt es sich um ein Geschäft des Finanzvermögens, da das zu erwerbende Grundstück nicht für die Erfüllung von hoheitlichen Aufgaben genutzt werden soll. Der Anteil gemeinnütziger Wohnungsbau wird durch den privaten Gestaltungsplan vorgeschrieben und würde auch einen privaten Baurechtsnehmenden binden.

Gemäss der Gemeindeordnung Art. 24 Ziff. 12 resp. Ziff. 13 ist der Gemeinderat abschliessend zuständig für den Erwerb von Grundstücken und Liegenschaften des Finanzvermögens ab 3,0 Mio. Franken wie auch für die Einräumung von Baurechten und die Begründung anderer dinglicher Rechte des Finanzvermögens oder die Aufhebung derer ab 3,0 Mio. Franken. Der Entscheid des Gemeinderates untersteht dem fakultativen Referendum.

Allerdings muss das Grundstück grundsätzlich so, wie es im Gestaltungsplan vorgesehen ist, bebaut werden. Beispielsweise darf der im Gestaltungsplan festgelegte Anteil für den gemeinnützigen Wohnungsbau nicht durch weitere Auflagen verändert werden, da bei einem höheren Anteil die finanzrechtlichen Bestimmungen des Verwaltungsvermögens greifen würden.

Der Stadtrat hat sich im Rahmen der Strategie 2030 im Handlungsfeld 1 Stadt für alle – «In Uster gehört jede und jeder dazu» mit der Massnahme «Uster fördert ein vielfältiges Wohnangebot, zukunftsgerichtete Wohnformen und den gemeinnützigen Wohnungsbau» konkret zur Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus verpflichtet. Mit dem vorliegenden Baurechtsvertrag erhält die Stadt Uster die Möglichkeit, mit der Vergabe eines Unterbaurechts diese Zielsetzung zu unterstützen und durch die Auswahl des Unterbaurechtsnehmers zu gestalten. Das Finanzrecht gibt aber gewisse Vorgaben. Eine Veränderung des festgeschriebenen Prozentsatzes für den gemeinnützigen Wohnungsbau oder die Weitergabe des Unterbaurechts zu einem verminderten Baurechtszins inkl. Management-Fee, als die Stadt Uster mit der «armasuisse Immobilien» vereinbart hat, müsste als Einnahmeverzicht respektive als Ausgabe gemäss Bestimmungen des Verwaltungsvermögens taxiert werden. Dies ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen, würde aber aufgrund der unterschiedlichen Finanzkompetenzen des Verwaltungsvermögens zwei Volksabstimmungen notwendig machen. Aus Gründen einer effizienten Projektumsetzung und allgemeiner Risikoüberlegungen wird davon abgeraten.



G. Weiteres Vorgehen

Nach Eintritt der Rechtskraft des Gemeinderatsbeschlusses und der Zustimmung der zuständigen Organe der «armasuisse» kann der Baurechtsvertrag auf dem Notariat Uster angemeldet und im Grundbuch eingetragen werden.

Als nächster Schritt soll eine öffentliche Ausschreibung für das zu begründende Unterbaurecht erfolgen. Zu diesem Zweck wird eine Steuergruppe gebildet, zusammengesetzt aus Politik, Verwaltung und externen Fachleuten. Aus dem Stadtrat werden Barbara Thalmann und Cla Famos, welcher die Steuergruppe auch präsidiert, vertreten sein. Die Steuergruppe wird den Auswahlprozess begleiten und dem Stadtrat die Zuschlagskriterien unterbreiten. Sie wird dem Stadtrat schliesslich eine Wahlempfehlung unterbreiten. Der Stadtrat entscheidet anschliessend über die Vergabe des Unterbaurechts, unter Vorbehalt der Zustimmung durch den Gemeinderat. Dieser Prozess kann bei Vorliegen der nötigen Voraussetzungen bis 2025 abgeschlossen sein. Anschliessend kann der Unterbaurechtsnehmer (oder ein entsprechendes Konsortium) die Planung für die Überbauung des Areals in Angriff nehmen. Es folgen die Baueingabe, die Baufreigabe und die Überbauung sowie Vermietung und Bespielung des Areals, das als ein zentrales Element für die städtische Entwicklung gelten kann.

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler
Stadtschreiber

Die Beilagen sind nur für die Aktenaufgabe GR bestimmt

- Entwurf Baurechtsvertrag vom 30. Juni 2023
- Gestaltungsplan