



Mai 2024

AUSSCHREIBUNGSDOSSIER
VERGABE UNTERBAURECHT ZEUGHAUSAREAL WEST





INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Lage, Umgebung und Erreichbarkeit	5
1.3	Gestaltungsplan	5
1.4	Inventarisierte ehemalige Zeughäuser	9
2	Unterbaurechtsvertrag	9
2.1	Beschrieb der baurechtsbelasteten Parzelle	9
2.2	Dauer des Unterbaurechts	10
2.3	Unterbaurechtzins	10
2.4	Anpassungsmöglichkeiten Unterbaurechtzins	11
2.5	Heimfall	11
2.6	Verpflichtung Unterbaurechtsnehmende	11
2.7	Bedingungen der Stadt Uster	11
2.7.1	Energiestadt Uster	11
2.7.2	Inklusionsstadt / Stadt für alle	11
2.8	Diverses	12
2.8.1	Mietverträge	12
2.8.2	Wärmeverbund Uster Zentrum	12
3	Organisation und allgemeine Bestimmungen	13
3.1	Ausschreibende Stelle	13
3.2	Verfahren	13
3.3	Beurteilungsgremium	13
3.4	Publikation	13
3.5	Fragen	14
3.6	Eingabe	14
3.7	Vertraulichkeit	14
3.8	Entschädigung und Risiken	14
3.9	Ablauf- und Terminplan	14
3.10	Rechtsgrundlagen	15
4	Angebot	15
4.1	Teilnahmeberechtigung	15
4.2	Unterlagen	15
4.3	Auswahlkriterien	16
4.4	Beilagen	16

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

1939 wurde das Zeughausareal mit den Kataster-Nrn. B7668 und B7577 von der Schweizer Armee bezogen. Die militärische Nutzung des Areals wurde jedoch vor Jahren aufgegeben. Der Ostteil mit Kataster-Nr. 7688 wurde 2017 von der «armasuisse Immobilien» an die Stadt Uster verkauft.

Für den Westteil des Areals mit Kataster-Nr. B7577 und einer Grundstücksfläche von 13 066 m² mit zwei inventarisierten ehemaligen Zeughäusern wurde 2023 mit der «armasuisse Immobilien» ein 100-jähriger Baurechtsvertrag abgeschlossen. Das Areal grenzt im Süden an die kantonale Zürichstrasse, im Westen an die Südstrasse, im Norden an ein Wohngebiet und östlich an das Zeughausareal OST, wo voraussichtlich 2028 ein neues Kultur- und Begegnungszentrum mit grossem Saal und Kulturregal entsteht (Volksentscheid im Juni 2024). Die Stadt Uster sucht nun für den Westteil einen gemeinnützigen Unterbaurechtsnehmenden, welcher das Areal entwickelt, plant und umsetzt.

Diese Ausschreibung beschränkt sich auf das westliche Teilgebiet mit Kat. Nr. B7577 und ist insbesondere an gemeinnützige Bauträgerschaften adressiert, da der Gestaltungsplan einen Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau von etwa 50 % vorschreibt.

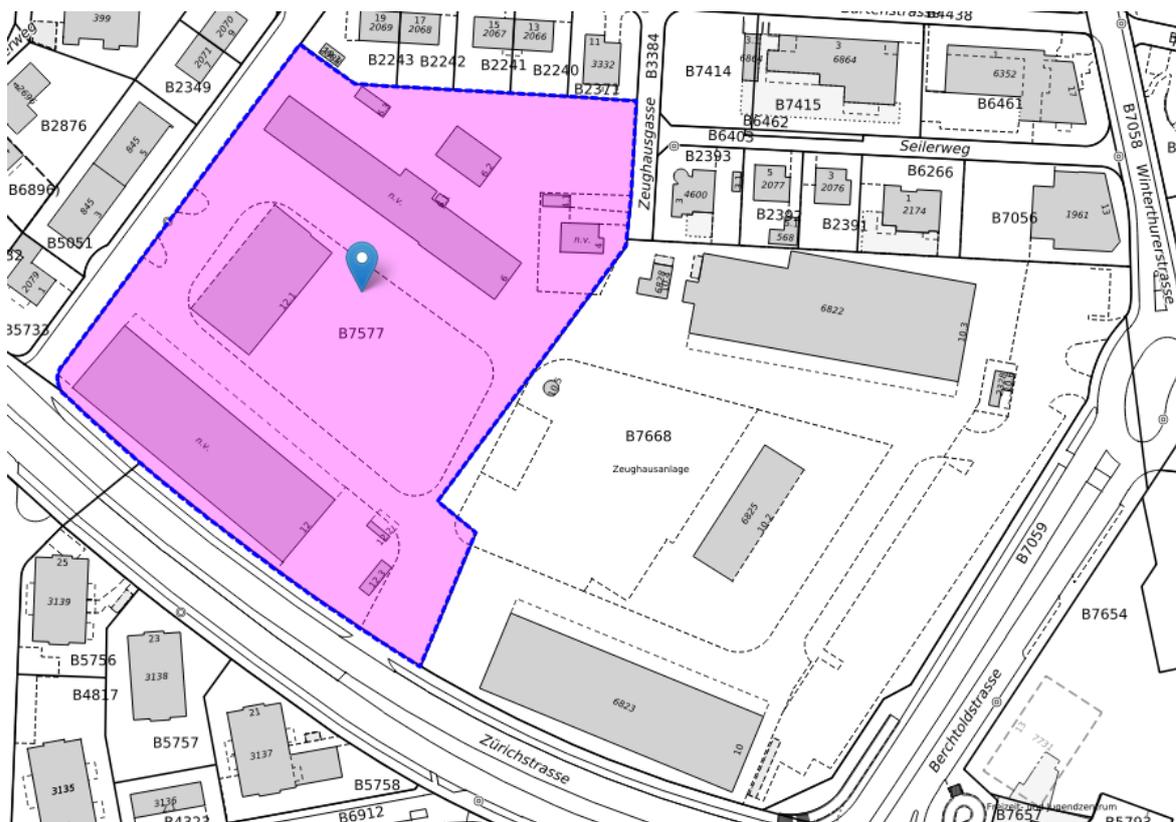


Abbildung 1: farbig markiert der Perimeter/Westteil des Zeughausareals

1.2 Lage, Umgebung und Erreichbarkeit

Die Stadt Uster ist die drittgrösste Stadt im Kanton Zürich. Die Stadt hat über 37 000 Einwohner, rund 2500 Unternehmen und über 17 000 Arbeitsplätze. Uster ist ein attraktives, wirtschaftlich dynamisches Zentrum im Zürcher Oberland. Mit dem öffentlichen Verkehr ist das Stadtzentrum von Zürich in rund 12 Minuten mit der S-Bahn im Viertelstunden-Takt erreichbar. Uster ist auch mit den drei Autobahnanschlüssen gut erschlossen.

Das Zeughausareal liegt am westlichen Rand des Stadtzentrums von Uster, in Gehdistanz zum Bahnhof, zu zwei grossen Einkaufszentren sowie zur Primar- und Sekundarschulanlage Krämeracker, der Primarschulanlage Pünt, der Berufs- und Fachschule und der Kantonsschule Uster. Mit dem öffentlichen Verkehr ist das Zeughausareal mit der Buslinie Nr. 816 vom Bahnhof Uster in wenigen Minuten gut erreichbar. Für den privaten Verkehr sind öffentliche sowie Privat- bzw. Mieterparkplätze in der neuen Tiefgarage des Zeughausareals geplant.

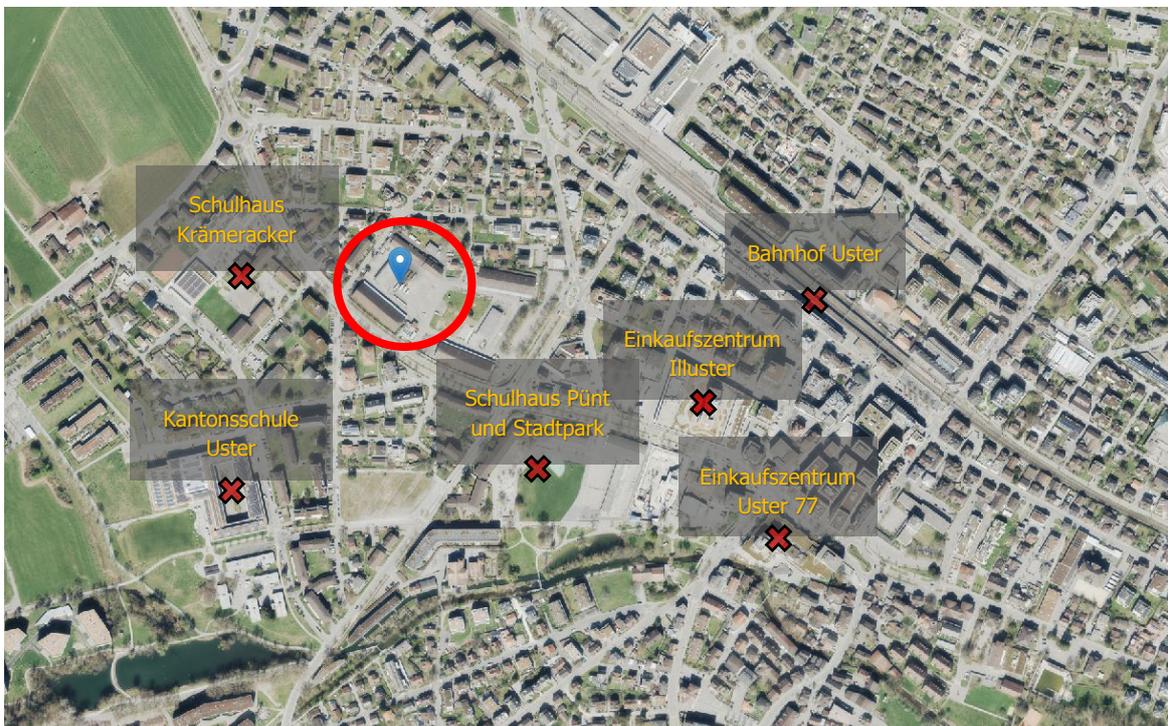


Abbildung 2: Einbettung des Zeughausareals ins Zentrum von Uster

1.3 Gestaltungsplan

Zwecks Regelung der künftigen Nutzungsmöglichkeiten auf den beiden Grundstücken OST und WEST wurde der private Gestaltungsplan «Zeughausareal Uster» erstellt. Dieser wurde am 1. November 2016 bewilligt und ist in Rechtskraft getreten. Durch den privaten Gestaltungsplan wurden somit die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Überbauung des Zeughausareals geschaffen.

Bei den bestehenden Zeughausbauten handelt es sich um inventarisierte Objekte (ISOS, HOBIM). Wichtig ist, dass bei einer Überbauung des Areals die Geschichte des Ortes weitergeschrieben wird und die Spuren des Zeughausareals auch in Zukunft erkennbar bleiben. Wird eine erhöhte Dichte angestrebt, muss entweder in die Höhe gebaut werden oder es wird mit den Zeughäusern interagiert.

Das Teilgebiet WEST dient überwiegend dem Wohnen. Die Neubauten für das Wohnen auf dem Teilgebiet WEST sollen eine grosse Bandbreite von verschiedenen Grundrisstypologien und -grössen schaffen, um verschiedene Mietergruppen zu gewinnen. Davon sind etwa die Hälfte gemeinnützige Wohnungen zu erstellen. Um die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen zu gewährleisten, dürfen die maximal zulässigen Erstellungskosten gemäss kantonalen Wohnbauförderungsverordnung nicht überschritten werden. Im Weiteren haben sich die Wohnflächen der gemeinnützigen Wohnungen an den Mindestflächen der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung zu orientieren. Im Übrigen darf kein Stockwerkeigentum begründet werden.

Punktesystem

Zimmerzahl ohne Küche/Bad/WC	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	6
Punkte pro Wohnung	5.5	6.0	6.5	7.5	8	9	9.5	10.5	11.5	12.5

Höchstwert 2023*

pauschalierte Gesamtinvestitionskosten Fr. 60'400 pro Punkt (für Kosten mit Indexstand 4.23)

* Der Höchstwert wird jährlich per 1. Juli der Teuerung gemäss Zürcher Index der Wohnbaupreise angepasst und veröffentlicht.

Abbildung 3: Kantonale Subventionsleistungen für die Erstellungskosten

Mindestgrössen für subventionierte Wohnungen

Wohnungen werden nur unterstützt, wenn sie folgende Mindestgrössen aufweisen:

Zimmerzahl ohne Küche und ohne Bad/WC-Räume	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	6
Minimale Gesamtnettowohnfläche in m ² (einschliesslich Entrée, Korridor)	45	55	60	70	80	90	95	100	110	120

Als halbe Zimmer gelten:

1. Wohnküchen mit einer Nettowohnfläche von mindestens 12m²
2. Wohndielen oder Essplätze mit Fenstern ins Freie und einer verkehrsfreien Fläche von mindestens 6m².

Für eine Wohnung wird höchstens ein halbes Zimmer angerechnet. Die Nettowohnfläche gemäss Wohnbauförderung besteht aus der Hauptnutzfläche nach SIA 416. In die Wohnung integrierte Abstellräume können angerechnet werden, sofern für die Wohnung auch ein (nichtanrechenbares) Kellerabteil mit der geforderten Minimalfläche gemäss § 39 der besonderen Bauverordnung (BBV) zur Verfügung steht. Bei abgeschrägten Räumen wird die Fläche ab einer lichten Höhe von 150 cm angerechnet, sofern der Dachneigungswinkel genügend gross ist. Offene Fensternischen mit einer lichten Höhe ab fertig Boden von 200 cm können angerechnet werden. Bei Fenstern mit Brüstungen oder Heizkörpern, kann die Fensternische nicht zur Nettowohnfläche hinzugezählt werden. Vorwandinstallationen zählen nicht zur Nettowohnfläche, auch wenn sie nur brüstungshoch sind.

Abbildung 4: Kantonale Mindestgrössen für subventionierte Wohnungen

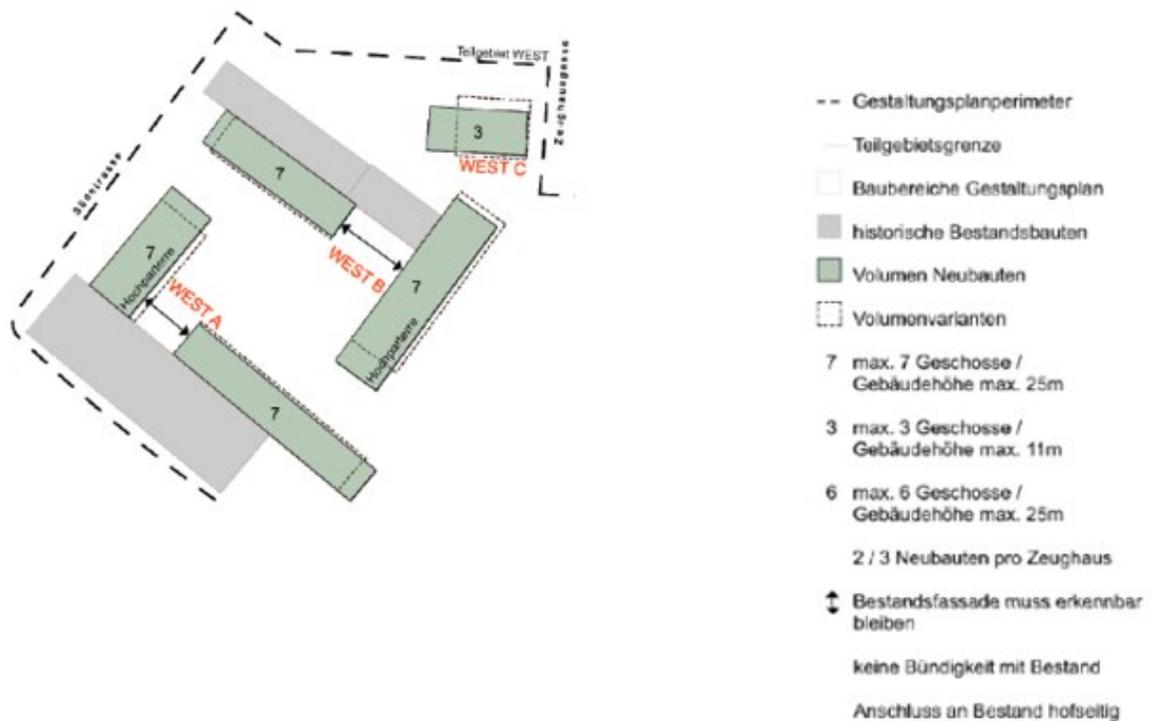


Abbildung 5: Gestaltungsplanübersicht des Teilgebiets WEST

Das Teilgebiet WEST ist in drei Baubereiche für Neubauten eingeteilt: WEST A, WEST B und WEST C. Dafür gelten unterschiedliche Gebäudehöhen. Die Anordnung der Volumina ist in Abbildung 3 ersichtlich. Die maximale anrechenbare Geschossfläche (Vollgeschosse einschliesslich Dach- und Untergeschosse) beträgt innerhalb der drei Baubereiche für Neubauten im Teilgebiet WEST zusammen 16 000 m².

Folgende Nutzungen sind zulässig: Wohnen, Dienstleistungen, mässig störendes Gewerbe sowie im ehemaligen Zeughaus auch Verkaufsnutzungen von max. 500 m². Die Mindestwohnanteile betragen für die Baubereiche WEST A und B zusammen 80 % und für den Baubereich WEST C 100 %. Der max. Wohnanteil beim Erdgeschoss der Baubereiche WEST A und WEST B beträgt zusammen 60 %.

Der Gestaltungsperimeter unterliegt einer Wettbewerbspflicht nach SIA Ordnung 142 oder 143 und unter Einbezug der Stadt Uster. Alternativ zur Wettbewerbspflicht darf im Teilgebiet WEST dem Siegerteam des städtebaulichen Studienauftrags von 2013 «morger dettli architekten», Zürich, direkt ein Auftrag erteilt werden. Das prämierte Projekt beinhaltet wertvolle Vorleistungen. Angesichts der vergangenen Zeit seit dem erkorenen Siegerprojekt im Jahr 2013 und den heutigen Anforderungen an die Wohn- und Lebensformen empfiehlt die Stadt Uster einen neuen, den aktuellen Entwicklungen entsprechenden Architekturwettbewerb durchzuführen.

1.4 Inventarisierte ehemalige Zeughäuser

Das ehemalige Zeughaus an der Berchtoldstrasse 12 (WEST I) sowie das ehemalige Verwaltungsgebäude an der Zeughausgasse 6 (WEST II) sind im kantonalen Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufgeführt. Der Schutzzweck bezieht sich nicht nur auf die bauliche Substanz der Gebäude, sondern auch auf deren Wirkung und die umgebenden Freiräume, die Gesamtanlage. Die Wirkung des Ensembles im Kontext (Situationswert) gilt es bei der Entwicklung ebenso zu berücksichtigen wie den Substanzschutz der einzelnen Gebäude (Eigenwert). Das Beurteilungsgremium des Studienauftrags von 2013 war der Auffassung, dass den Zeughäusern mit der zukünftigen Nutzung eine tragende Funktion zugewiesen wird. Die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten, Sanierungen, etc. richten sich nach den Bestimmungen der Schutzanordnungen und unterliegen der Bewilligung durch die Baudirektion des Kantons Zürich und der Stadt Uster. Die überkommunale Schutzanordnung für die beiden Zeughäuser muss in Absprache mit der kantonalen und kommunalen Denkmalpflege erarbeitet werden. Die Denkmalpflege der Stadt Uster hat diesbezüglich bereits erste Gespräche geführt. Gemäss Gestaltungsplan wird die Erarbeitung eines verwaltungsrechtlichen Vertrags zwischen Eigentümerschaft und Kanton vorgeschlagen. Es ist dem Unterbaurechtsnehmenden zu empfehlen, frühzeitig auf die Denkmalpflege zuzugehen, um die Schutzanordnung für die Zeughäuser mit ihr zu erarbeiten.

2 Unterbaurechtsvertrag

2.1 Beschrieb der baurechtsbelasteten Parzelle

Grundbuchblatt: 3883

Katasternummer: B7577

Angaben der amtlichen Vermessung: Kataster B7577, EGRID CH733177066144, Kirchuster, mit folgender Aufteilung der Gebäude:

– Gebäude öffentlich, n.v., Zeughausgasse 6	836 m ²
– Nebengebäude, Zeughausgasse 6.1	6 m ²
– Gebäude öffentlich, Zeughausgasse 6.2	129 m ²
– Nebengebäude, Zeughausgasse 6.3	29 m ²
– Gebäude öffentlich, n.v., Berchtoldstrasse 12	1443 m ²
– Gebäude Wohnen, n.v., Zeughausgasse 4	78 m ²
– Nebengebäude, Berchtoldstrasse 12.3	29 m ²
– Nebengebäude, Berchtoldstrasse 12.2	11 m ²
– Nebengebäude, Zeughausgasse 4.1	21 m ²
– Gebäude öffentlich, Berchtoldstrasse 12.1	644 m ²

Für die bestehenden Baurechtsbauten ist keine Entschädigung zu bezahlen. Der Unterbauberechtigte trägt die volle Unterhaltsverantwortung für die bestehenden Bauten und Anlagen, was auch die Pflicht für deren Überwachungs-, Instandsetzungs-, Reinigungs- und Erneuerungsaufwand einschliesst.

Bodenbedeckungsarten:

– Gartenanlage	629 m ²
– humusierte Fläche	58 m ²
– befestigte Fläche	9153 m ²
– Gebäude	3226 m ²

Betreffend Baurechtsfläche bestehen Eintragungen im Kataster der belasteten Standorte (KbS) - als belasteter, jedoch weder überwachungs- noch sanierungsbedürftiger Betriebsstandort (Art. 8, Absatz 2, Ziffer c AltIV). Das im Zusammenhang mit Umweltrisiken (Altlasten) bestehende Kostenrisiko des Unterbauberechtigten wurde im Unterbaurechtszins bereits berücksichtigt und ist vom Unterbauberechtigten zu tragen. Das heisst, dass bestehende und zukünftige Altlasten durch den Unterbauberechtigten vollumfänglich und alleine zu tragen sind.

2.2 Dauer des Unterbaurechts

Das Unterbaurecht beginnt mit der Eintragung im Grundbuch und dauert bis zum 31. Dezember 2122. Das Unterbaurechtsverhältnis kann darüber hinaus nur im Falle der Verlängerung des Baurechtsvertrages mit der «armasuisse Immobilien» weitergeführt werden.

Es besteht eine Ausstiegsklausel zwischen dem Grundeigentümer und der Stadt Uster, falls die Baufreigabe nicht erteilt wird. Die Baufreigabe muss bis zum 30. Juni 2032 dem Unterbaurechtsnehmenden erteilt sein und dieser muss umgehend mit dem Bau beginnen. Falls dies infolge Rekursen nicht möglich ist, wird die Stadt Uster möglichst frühzeitig versuchen mit dem Grundeigentümer über die Verlängerung der einmaligen Ausstiegsklausel neu zu verhandeln. Sollte der Grundeigentümer bereit sein, die einmalige Ausstiegsklausel zu erneuern, wird auch die Frist für den Unterbaurechtsnehmenden erneuert werden. Andernfalls muss die Stadt Uster das Vertragsverhältnis mit dem Unterbaurechtsnehmenden entschädigungslos vorzeitig auflösen. Somit würde der Unterbaurechtsvertrag vorzeitig zum 31. Dezember 2032 enden.

2.3 Unterbaurechtzins

Der Unterbaurechtsnehmende hat ab dem Jahr der Beurkundung des Unterbaurechts bis zur Baufreigabe (schriftliche Baufreigabe gemäss § 326 des Zürcherischen Planungs- und Baugesetzes [PBG]), längstens jedoch bis zum 31.12.2032, einen Baurechtszins von 12 000 Franken / Jahr zu bezahlen. Im Jahr der Beurkundung des Unterbaurechts sind vollumfänglich 12 000 Franken zu bezahlen, auch wenn dieser beispielsweise erst im August beurkundet wird. Im Gegenzug stehen dem Unterbaurechtsnehmenden die Mietzinszahlungen zu (siehe Ziffer «2.8.1, Mietverträge»).

Ab der Baufreigabe und für die restliche Dauer des Baurechtes berechnet sich der Baurechtszins wie folgt:

Der Zins für das Unterbaurecht wird bei einer Verzinsung von momentan 2,5 % jährlich 486 708.50 Franken betragen. Dieser berechnet sich aus dem Landwert (Schätzung aus dem Jahr 2020 von 19 468 340.00 Franken) sowie dem Zinsfuss.

Modellhaft errechnet sich der Unterbaurechtzinssatz aus dem Durchschnitt der letzten 25 Jahre der 10-jährigen Bundesobligationen plus eines Risikozuschlags von 1%. Der Einfachheit halber wird der so errechnete Unterbaurechtzinssatz per Beginn der Unterbaurechtsdauer auf 2,5% festgelegt. Dieser Wert kann im Sinne eines «floors» nie unterschreiten und den Wert von 5% im Sinne eines «caps» nie übersteigen.

Mit dem Eintrag im Grundbuch wird der Unterbaurechtszins fällig. Die Zahlungen sind halbjährlich vorschüssig zu leisten.

Die Grundeigentümerin kann jederzeit ein gesetzliches Grundpfandrecht zur Sicherung des Baurechtszinses im Sinne von Art. 779i ZGB von drei Jahren verlangen.

2.4 Anpassungsmöglichkeiten Unterbaurechtzins

Der Unterbaurechtzinssatz wird alle fünf Jahre, erstmals per 1. Januar 2030, auf den darauffolgenden 1. Januar neu berechnet. Der neue Unterbaurechtzins ist dem Unterbaurechtsnehmenden bis Ende Oktober des vorangehenden Jahres, erstmals per 30. Oktober 2029, schriftlich mitzuteilen.

Erstmals auf den 1. Januar 2050 und danach alle weiteren 20 Jahre kann die «armasuisse Immobilien» bzw. die Stadt Uster eine Verkehrswertschätzung des Landwerts veranlassen. Einigen sich die Parteien auf den neuen Landwert, so muss der Unterbaurechtsnehmende die neue Berechnungsgrundlage ebenfalls akzeptieren (neuer Landwert zu 100 % x Zinsfuss gemäss obiger Aufführung).

2.5 Heimfall

Geht das Unterbaurecht unter, so fallen die dannzumal bestehenden Bauten und Anlagen der Grundeigentümerin heim. Diese hat dem bisherigen Bauberechtigten für die heimfallenden Bauwerke und Anlagen eine Entschädigung zu leisten (Art. 779c ff. ZBG). Diese beträgt:

- | | |
|--|--------------------------------------|
| – Bauten inkl. Einstellgarage: | 80 % des dannzumaligen Verkehrswerts |
| – Pärke, Plätze, Grün- und Freiflächen: | 0 % des dannzumaligen Verkehrswerts |
| – Erschliessungsanlagen (Strassen/Wege): | 0 % des dannzumaligen Verkehrswerts |

2.6 Verpflichtung Unterbaurechtsnehmende

Der Unterbaurechtsnehmende ist verpflichtet, das Projekt zu realisieren, zu finanzieren und zu unterhalten. Der Unterbaurechtsnehmende hat nach der öffentlichen Beurkundung des Unterbaurechtsvertrags seinen Beitrag zur raschen Umsetzung der Arealentwicklung und Planung zu leisten. Auch ist er verpflichtet, die Bauarbeiten nach Baubewilligung innert 36 Monaten zu beginnen (Bauverpflichtung). Sollte der Unterbaurechtsnehmende diesen Verpflichtungen nicht nachkommen, erhält die Baurechtsgeberin, die Stadt Uster, den Anspruch auf Rückübertragung des Unterbaurechts. Der Stadt Uster ist in diesem Fall eine Entschädigung von 50 000 Franken geschuldet.

2.7 Bedingungen der Stadt Uster

2.7.1 Energiestadt Uster

Die Stadt Uster ist seit 2001 eine Energiestadt. 2016 hat diese vom Forum «European Energy Award» das «Label Gold» erhalten. Damit ist die Stadt Uster eine der Städte in der Schweiz, die sehr viele Massnahmen im Energiebereich umgesetzt hat. Um das Label zu erhalten, müssen 75 Prozent oder mehr vorgegebene Massnahmen umgesetzt sein. Das Projekt des Unterbaurechtsnehmenden muss gemäss Gebäudestandard 2019.1 umgesetzt werden. Unterbaurechtsnehmende, welche einen hohen Nachhaltigkeitsstandard planen und umsetzen möchten, werden positiv gewichtet/bewertet.

2.7.2 Inklusionsstadt / Stadt für alle

Die Stadt Uster ist eine Inklusionsstadt und soll Stadt für alle sein. Am Anfang stand ein parlamentarischer Vorstoss aus dem Jahr 2016, der die Gleichstellung von Menschen mit Beeinträchtigungen forderte. Diesem folgte das vierjährige Projekt «Inklusionsstadt Uster». Aus diesem Grund werden Unterbaurechtsnehmende, welche den Inklusionsgedanken aufnehmen, positiv gewichtet/bewertet.

2.8 Diverses

2.8.1 Mietverträge

Im Areal des Zeughauses WEST werden die Zeughäuser und Aussenflächen von anderen stadttinternen Abteilungen genutzt oder gemietet, darunter z.B. das Strasseninspektorat, das Jugendzentrum durch die Jugendarbeit Uster, eine Wohnung durch die Asyl- und Flüchtlingskoordination (Zeughausgasse 6), Lagerräume durch die Primarschule, etc. Diese Flächen können kurzfristig und ohne rechtliches Risiko (Kündigungsschutz gemäss Art. 271ff, OR) geräumt werden. Darüber hinaus bestehen befristete Mietverhältnisse für Lagerflächen, Parkplätze und Nebenflächen mit verschiedenen externen Mietern. Die Mietverträge werden jeweils jährlich um ein weiteres Jahr befristet.

Des Weiteren befindet sich an der Zeughausgasse 4 ein Wohnhaus, für das ein gültiger Mietvertrag besteht. Bereits im Mietvertrag aus dem Jahr 2012 wurde festgelegt, dass das Wohnhaus nur für eine vorübergehende Nutzung vorgesehen ist. Bei einer Umnutzung der Liegenschaft kann das Mietverhältnis gemäss Vertrag mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende der Monate März, Juni oder September aufgelöst werden. Im Falle eines geplanten Abrisses (das Gebäude ist nicht im Inventar der Denkmalschutzobjekte) muss der Mieter frühzeitig über den Abbruch informiert und das Mietverhältnis gekündigt werden.

Alle Mietverhältnisse inkl. den Mietzinszahlungen von aktuell rund 9000 Franken/Monat werden auf den Unterbaurechtsnehmenden nach der Beurkundung des Unterbaurechtvertrages übertragen. Die Stadt Uster beabsichtigt, das Zeughausareal WEST weiterhin – bis Baubeginn – gemäss ihren Bedürfnissen zu nutzen. Der Unterbaurechtsnehmende hat die Möglichkeit, mit der Stadt Uster eine separate Vereinbarung betreffend Zwischennutzung zu treffen.

2.8.2 Wärmeverbund Uster Zentrum

Gestützt auf die kommunale Energieplanung 2013 der Stadt Uster hat die Energie Uster AG in den letzten Jahren den Aufbau eines Wärmeverbundes im Gebiet Uster Zentrum stetig vorangetrieben (Anergienetz).

Basierend darauf und unter Berücksichtigung der Vorschriften des privaten Gestaltungsplans «Zeughausareal», welcher gestützt auf §295 Abs. 2 PBG für beheizte Gebäude eine bedingte Anschlussverpflichtung (Wärmeverbund Uster Zentrum der Energie Uster) vorsieht, hat die Energie Uster AG zusammen mit den involvierten Planern ein Anergienetz geprüft und mögliche Energiekonzepte zur Wärme- und Kälteerzeugung erstellt.

Im Teil OST des Zeughausareals werden mit der Erstellung des Kultur- und Begegnungszentrums rund 50 Erdsonden im Untergrund verlegt sowie eine Energiezentrale in einem der neuen Gebäude durch die Energie Uster AG gebaut. Im Sinne der Nachhaltigkeit sollte der Teil WEST des Zeughausareals an den Wärmeverbund Uster Zentrum angeschlossen werden und zusätzliche Erdsonden verlegt werden sowie ausreichend Räumlichkeiten für eine separate Energiezentrale für die Wärme- und Kälteerzeugung vorgesehen werden.

3 Organisation und allgemeine Bestimmungen

3.1 Ausschreibende Stelle

Ausschreibende Stelle ist die Stadt Uster, Geschäftsfeld Liegenschaften, Freiestrasse 2, Postfach, 8610 Uster.

3.2 Verfahren

Für die Realisierung und den späteren Betrieb sucht die Stadt Uster einen Unterbaurechtsnehmenden in einem einfach gehaltenen, offenen Vergabeverfahren.

Die Stadt Uster lädt potenzielle Unterbaurechtsnehmende ein, sich auf Basis des vorliegenden Ausschreibungsdossiers zu bewerben.

Die Evaluation eines Unterbaurechtsnehmenden für das Zeughausareal Uster WEST untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen. Die Ermittlung der Vergabe des Unterbaurechts erfolgt durch ein Beurteilungsgremium (siehe Ziffer «3.3 Beurteilungsgremium»).

Die Stadt Uster ist frei, aus den eingegangenen Offerten das nach ihrem Ermessen am besten geeignete Angebot und nach den festgelegten Auswahlkriterien zu berücksichtigen. Die Teilnehmenden werden über die Beurteilung der Bewerbungen informiert. Über die Gründe für den Zuschlag wird keine Korrespondenz geführt. Die definitive Vertragsgestaltung sowie die entsprechende Zustimmung der städtischen Genehmigungsinstanzen bleiben vorbehalten.

Die Stadt Uster behält sich das Recht vor, das Ausschreibungsverfahren oder den Zeitplan jederzeit zu ergänzen, zu ändern, zu beenden oder eine ergänzende Ausschreibung zu veröffentlichen.

3.3 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium besteht aus den folgenden Mitgliedern:

- Cla Famos, Abteilungsvorstand Finanzen und Stadtrat (Vorsitz)
- Barbara Thalmann, Stadtpräsidentin und Abteilungsvorsteherin Präsidiales
- Rita Newnam, Stadtplanerin, Stadt Uster
- Andreas Rüegg, Wohnbaugenossenschaft WSGZ
- Wolfhard Bischoff, IG der Wohnbaugenossenschaften Uster
- Thomas Wernli, Leiter Baurechte der Stadt Zürich
- Karin Reifler, Leiterin Geschäftsfeld Liegenschaften, Stadt Uster
- Fabian Peverelli, Leistungsgruppenleiter Grundstückbewirtschaftung, Stadt Uster
- Anja Buis, Co-Abteilungsleiterin Soziales, Stadt Uster
- Hugo Bossi, Abteilungsleiter Gesundheit, Stadt Uster

Das Beurteilungsgremium erstellt eine Vergabeempfehlung zuhanden des Stadtrats von Uster.

3.4 Publikation

Die Ausschreibung wird auf der Webseite der Stadt Uster, in der lokalen Zeitung «Anzeiger von Uster» und auf homegate.ch publiziert sowie dem Verband der Wohnbaugenossenschaften zur Publikation für ihre Mitglieder zugestellt.

3.5 Fragen

Fragen zum Verfahren können bis am Mittwoch, 17. Juli 2024 per Mail an liegenschaften@uster.ch schriftlich gestellt werden. Die gesamtheitliche Beantwortung aller Fragen wird am Mittwoch, 7. August 2024 auf der Webseite der Stadt Uster allen Teilnehmenden in anonymisierter Form zur Verfügung gestellt und per Mail an alle versandt.

3.6 Eingabe

Das vollständige Bewerbungsdossier ist spätestens bis am Mittwoch, 18. September 2024 (Eintreffen bei der Vergabestelle) in Papierform (doppelseitig bedruckt) inkl. elektronischer Daten auf einem USB-Stick in einem verschlossenen Couvert mit der Aufschrift «Unterbaurecht Zeughausareal West» an folgende Adresse einzureichen:

Stadt Uster
Liegenschaften
Freiestrasse 2
Postfach
8610 Uster

3.7 Vertraulichkeit

Alle eingereichten Unterlagen dienen ausschliesslich der Evaluation eines geeigneten Unterbaurechtsnehmenden, werden vertraulich behandelt und verbleiben bei der ausschreibenden Stelle.

3.8 Entschädigung und Risiken

Das Einreichen einer Bewerbung und die Präsentation vor dem Beurteilungsgremium sowie eine allfällige Besichtigung der bestehenden Situation vor Ort werden nicht entschädigt.

Die Bewerbenden tragen alle Kosten und Risiken im Zusammenhang mit ihrer Bewerbung, Architekturwettbewerb, Studien, Konzepte, Prüfungen, Vergabeprozess, Baufreigabe, Prozessrisiken, Erstellung, Betrieb, Unterhalt, Instandsetzungen, Sanierungen, usw., selbst.

Die Stadt Uster kann in keinerlei Hinsicht dafür haftbar gemacht werden.

3.9 Ablauf- und Terminplan

Publikation Ausschreibung	5. Juni 2024
Eingabe Fragen (schriftlich) an liegenschaften@uster.ch bis	17. Juli 2024
Beantwortung der Fragen an alle Teilnehmenden	7. August 2024
Eingabe Bewerbungs-Dossier, Eingabefrist	18. September 2024
Vergabeentscheid durch Beurteilungsgremium	28. Oktober 2024
Vergabeentscheid durch den Stadtrat	12. November 2024
Vergabeentscheid durch den Gemeinderat	Januar 2025
Öffentliche Beurkundung Unterbaurechtsvertrag	Ende März 2025
Eigentumsübertragung	nach Vereinbarung

3.10 Rechtsgrundlagen

Die in dieser Dokumentation samt Anhängen aufgeführten Angaben dienen der Information und erfolgen ohne Gewähr. Es ist Sache der Bewerbenden, die Informationen zu prüfen und selbst eigene Abklärungen, Plausibilisierungen und Kalkulationen vorzunehmen.

4 Angebot

4.1 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Bauträgerschaften, welche den gemeinnützigen Wohnanteil garantieren können, auch im Konsortium.

4.2 Unterlagen

Interessierte für das Unterbaurecht haben eine schriftliche Bewerbung (max. 10 A4-Seiten exkl. Anhang, Konzept 2 A3 Seiten) einzureichen, welche folgende Informationen beinhalten muss:

- **Statuten und weitere Dokumente:** Vorlage der Statuten sowie weiterer relevanter Dokumente, wie das Leitbild des Unterbaurechtsnehmenden. Bei einem Konsortium von mehreren Bewerbenden ist es erforderlich, dass jede teilnehmende Unternehmung ihre Unterlagen einreicht. Zugleich muss das Konsortium so organisiert sein, dass es einen Hauptansprechpartner gibt und eine Aussage über die geplante rechtliche Konstellation des Konsortiums dargelegt werden muss.
- **Finanzielle Lage und Eigenkapitalbeschaffung/Finanzierbarkeit:** Detaillierte Darlegung der finanziellen Lage des Unternehmens, einschliesslich Jahresabschlüsse, Budgets, Bonitätsprüfung, Betriebsauskunft und jegliche Informationen zur Eigenkapitalbeschaffung und Finanzierbarkeit des Projektes.
- **Referenzen:** Vorlage von mindestens zwei Referenzen, um die bisherige Erfahrung und Leistungsfähigkeit des Bewerbenden zu belegen.
- **Vorlage eines einfachen Konzeptes:** Ein Konzept zu folgenden Aussagen soll eingereicht werden: Vermietungskonzept (dargestellt in gemeinnützig und nicht gemeinnützige Teile, Zielpublikum), grobes Mobilitätskonzept, Mietzinskalkulation, Wohnungsmix und Nutzung der bestehenden Zeughäuser auch im Hinblick mit der Nachbarschaft, insbesondere des Kultur- und Begegnungszentrums (Konflikt durch Lärmbelastung, Events, Besucheraufkommen, etc.).
- **MieterInnen-Gruppe:** Es soll aufgezeigt werden, wie die soziale Durchmischung gewährleistet wird (z.B. (ältere) Personen mit Zusatzleistungen, Einkommensschwache, BezügerInnen von Sozialhilfe, Familien, Menschen mit Beeinträchtigungen).
- **Begründung für das Streben nach Baurecht:** Klare Erläuterung, warum der Bewerbende das Unterbaurecht anstrebt.
- **Kurzfristige Betriebsziele:** Formulierung und Präsentation der kurzfristigen Betriebsziele des geplanten Projektes.
- **Langfristige Betriebsziele:** Darlegung der langfristigen Ziele des Betriebs, um die Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit zu verdeutlichen.
- **Bewirtschaftungskonzept:** Ausführliche Vorstellung des geplanten Bewirtschaftungskonzeptes, einschliesslich Managementstrategien und betriebliche Abläufe.
- **Strategie «Stadt für alle»:** Der Leitsatz der Stadt Uster «Stadt für alle» soll im Konzept ersichtlich sein.
- **Mehrwert für die Stadt Uster:** Aufzeigen, welchen nicht-finanziellen Mehrwert die Stadt Uster durch die Vergabe an den Bewerbenden und das gewählte Bewirtschaftungskonzept generieren kann. Hierbei soll besonders auf städtebauliche, soziale oder kulturelle Aspekte eingegangen werden.

- **Nachhaltigkeit:** Ein weiteres Kriterium für die Vergabe des Unterbaurechts ist die Darlegung der Nachhaltigkeit. Die Darlegung sollte die Themen wie die ökologische Bauweise, Ressourcenmanagement, Biodiversität, usw. vertiefen.

4.3 Auswahlkriterien

Das Beurteilungsgremium wird den Unterbaurechtsnehmenden gemäss folgenden Kriterien auswählen:

- Eignung von Konzept und Angebot inkl. geplanter Wohnungsmix (Vermietungskonzept, grobes Mobilitätskonzept, Mietzinskalkulation, Wohnungsmix, Umgang mit den bestehenden Zeughäusern und Nachbarschaft)
- Bonität
- Referenzen und Erfahrung mit ähnlichen Projekten
- Innovationsgrad
- Unternehmung (Nachhaltigkeit, Inklusion, usw.)

Die Auswahl basiert auf einer umfassenden Bewertung dieser Kriterien. Damit wird sichergestellt, dass der ausgewählte Unterbaurechtsnehmende nicht nur die finanziellen Anforderungen erfüllt, sondern auch über die erforderliche Fachkompetenz und Innovationsbereitschaft verfügt, um das Bauprojekt erfolgreich umzusetzen.

4.4 Beilagen

- Studienauftrag Morger + Dettli Architekten, Zürich
- Gestaltungsplan «Zeughausareal», Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich
- Dienstbarkeitsvertrag Sammelbauwerk
- Gebäudestandard 2019.1