

Zeughausareal West

Ausschreibung Unterbaurecht - Fragen/Antworten

Frage Nr.	Datum	Frage	Antwort
1	17.07.2024	In den Ausschreibungsunterlagen wird davon gesprochen, dass für die Überbauung ein Architekturwettbewerb seitens Unterbaurechtsnehmer veranstaltet werden muss. Hierzu fragen wir uns, ob dieser in dieser Phase der Ausgestaltung der Bewerbung geschehen muss oder ob dieser nach einem allfälligen Zuschlag geschehen kann. Aufgrund der knappen Timeline ist ein solcher, unserer Meinung nach, fast nicht realistisch in dieser Phase und wäre wohl sinnvoller nach einem allfälligen Zuschlag.	Gemäss Seite 33 im Dokument «Privater Gestaltungsplan Zeughausareal, Uster» unterliegt der Gestaltungsperimeter einer Wettbewerbspflicht nach SIA Ordnung 142 oder 143 (Ausgabe 2009). Im Architekturwettbewerb muss die Stadt Uster miteinbezogen werden. Dies muss jedoch erst nach dem Zuschlag erfolgen.
2	17.07.2024	Bei unserer Bewerbung sieht die Konstellation folgendermassen aus: Wir würden als Entwicklerin und Totalunternehmerin auftreten. Das Baurecht würde jedoch an unsere noch zu gründende Tochtergesellschaft gehen, welche eine gemeinnützige AG sein wird und statuarisch alle Bedingungen erfüllt um als gemeinnützige Wohnbauträgerin aufzutreten. Ist dies von Seite Unterbaurechtsgeberin, der Stadt Uster, zulässig.	Dies ist zulässig. In den Bewerbungsunterlagen muss man sich schriftlich verpflichten, die erwähnte «gemeinnützige AG» zu gründen sowie auch als Betreiberin aufzutreten.
3	17.07.2024	Bezüglich der bestehenden Zeughaushallen, welche heute zwischengenutzt werden, würden wir gerne wissen, ob von den heutigen Mietern ein Interesse daran besteht nach einer allfälligen Sanierung in diese zurückzukehren. Da ein Dienstleistungsanteil möglich wäre, haben wir uns überlegt die heutigen Nutzer in Zukunft wieder an diesen Standort zu holen. Zudem würden wir gerne wissen, ob die heutige Nutzung der Flächen als Dienstleistung gesehen wird oder ob diese unter Gewerbe fallen. Es wäre hierbei auch hilfreich zu wissen, inwiefern die Stadt Uster diese beiden Nutzungen unterscheidet. Diese Frage richtet sich vor allem an die städtisch genutzten Flächen, da die Stadt Uster wohl keine Aussagen für die anderen Nutzer treffen kann.	Der Hauptnutzer der Zeughäuser ist die Stadt Uster, die etwa drei Viertel der Flächen belegt. Zu den städtischen Nutzern gehören unter anderem das Strasseninspektorat mit ihren Fahrzeugen, das Jugendzentrum der Jugendarbeit Uster, eine Wohnung für die Asyl- und Flüchtlingskoordination (Zeughausgasse 6) sowie zahlreiche Lagerräume für die städtische Verwaltung und die Primarschule. Aus heutiger Sicht hat die Stadt Uster kein Interesse daran, (Lager-) Flächen in den alten Zeughäusern anzumieten. In Zukunft strebt die Stadt Uster eine Belebung der Zeughäuser an, wobei die konkrete Nutzung (ob Dienstleistung oder Gewerbe) dem Unterbaurechtsnehmenden überlassen bleibt.

4	17.07.2024	<p>Gemeinnütziger Anteil:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Welche Vorstellungen bestehen in Bezug auf den nicht gemeinnützigen 50%-Anteil der Wohnungen? • Hat die Stadt Uster ein Interesse an einem möglichst hohen Anteil bezahlbaren, gemeinnützigen Wohnungen? • Ist es möglich, sich als gemeinnütziger Bauträger alleine oder in einem Konsortium für 100% gemeinnützige Wohnungen in Kostenmiete zu bewerben? • Kann garantiert werden, dass mit einer Bewerbung für 100% gemeinnütziges Wohnen keine Benachteiligung gegenüber anderen Bewerbungen entstehen? 	<p>Der Gestaltungsplan gibt einen gemeinnützigen Anteil von etwa 50% vor. Weitere Vorgaben bestehen nicht. Dem Unterbaurechtsnehmenden steht es frei, diesen Anteil bis zu einem Anteil von 100% zu erhöhen. Die Wirtschaftlichkeit des Projektes inkl. der Sanierung der Zeughäuser sowie der Aussenraumgestaltung, usw. muss gegeben sein.</p> <p>Das Beurteilungsgremium entscheidet, nach welchen Kriterien das Unterbaurecht vergeben wird. Grundsätzlich entsteht keine Benachteiligung durch die Erhöhung des gemeinnützigen Anteils der Wohnungen.</p>
5	17.07.2024	<p>Tiefgarage:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kann in Anbetracht der Förderung von Biodiversität, Versickerungsflächen und Reduktion Grauer Emissionen, unter Verpflichtung zu einem Mobilitätskonzept, die Tiefgaragenfläche verkleinert werden? • Falls JA: Wird dies von der Eigentümerin auch gestützt, und werden Dienstbarkeitsverträge entsprechen angepasst werden können? 	<p>Das Projekt des Kultur- und Begegnungszentrum auf dem Zeughausareal Ost hat gezeigt, dass die Verkleinerung der Tiefgarage nicht wirtschaftlich ist und den einzelnen Tiefgaragenplatz massiv verteuert. Ausserdem muss der Unterbaurechtsnehmer die Hälfte der Kosten für das Erschliessungsbauwerk der Tiefgarage tragen. Gemäss Gestaltungsplan kann eine Reduktion von Abstellplätzen für einzelne oder alle Nutzungen sowie für die Bedarfskategorie einzeln betrachtet mit einem Mobilitätskonzept realisiert werden. Für die Parkplätze ist ein benutzerabhängiges Bewirtschaftungskonzept zu erstellen. Beim Vorliegen eines fundierten Mobilitätskonzeptes wird die Reduktion von Parkplätzen durch die Stadt Uster begrüsst.</p>

6	17.07.2024	<p>Gestaltungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kann eine Aussage dazu gemacht werden warum die Planung nach Durchführung des Studienauftrags im 2013 nicht weitergeführt wurde? • Erachtet die Stadt Uster die Vorgaben des mittlerweile zehn Jahre alten Gestaltungsplans noch als zeitgemäss an oder wäre sie allenfalls bereit, Abweichungen überprüfen zu lassen? (z.B. Ausnützung/bauliche Dichte, grossflächige Unterbauung der Freiräume, Nutzungsmix etc) • Der für West A und B geltende Maximalanteil von Wohnungen im EG von 60% wirkt niedrig bei Berücksichtigung, dass in den direkt anschliessenden Zeughäusern grosse Flächen für andere Nutzungen zur Verfügung stehen. Könnte man vorschlagen, den maximalen Wohnanteil im EG der Neubauten zu erhöhen? • Inwiefern wäre eine Teil-Revision des GPs möglich? • Wie würde ein entsprechender Genehmigungsprozess aussehen? • Wie hoch wäre die Projektverzögerung? • Wie würden die Risiken und Verzögerungen bei der Beurteilung der Vergabe gewichtet? 	<p>Der Gestaltungsplan (GP) wurde erarbeitet und 2016 genehmigt. Daraufhin folgte eine lange Verhandlungsdauer mit der armasuisse. Durch den Ukraine-Krieg wurden die Verhandlungen wieder unterbrochen. Schliesslich erfolgte das parlamentarische Verfahren zur Genehmigung des Baurechtsvertrages.</p> <p>Der Stadtrat erachtet die Vorgaben noch als zeitgemäss. Der GP ist nun knapp 8 Jahre rechtsgültig. Die Volumen, Nutzung (z.B. Maximalanteil Wohnungen EG von 60%) und Dichte wurden mittels eines Studienauftrags ermittelt (siehe dazu das Dokument «Privater Gestaltungsplan, Uster»). Aus Sicht der Stadt Uster ist eine Überarbeitung zum aktuellen Zeitpunkt nicht sinnvoll. Eine Teilrevision wird nicht angestrebt und würde auch mit dem Zeitplan mit der armasuisse nicht aufgehen. Aus diesem Grund werden auch keine Aussagen zu einem entsprechenden Genehmigungsprozess, zu Projektverzögerungen und zu Risiken gemacht.</p>
7	17.07.2024	<p>Bestandsbauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gibt es weiterführende Unterlagen zu den Bestandsbauten und ihren Zustand? • Inventarisierte ehemalige Zeughäuser: Ist es richtig, dass es heute noch keine Schutzverträge gibt? • Nutzung der historischen Bestandsbauten, GP: «Prinzipiell sind für die ehemaligen Zeughäuser Nutzungsvorschläge angedacht, die die baulichen Eingriffe in den Bestand auf ein Minimum reduzieren und die hallenartigen Strukturen bewahren»: Darf man davon ausgehen, dass dies Wohnnutzungen (z.B. in Form von Hallenwohnen) in den Zeughäusern prinzipiell nicht ausschliesst? • Ist das Verständnis korrekt, dass für die Nutzung der Zeughäuser grundsätzlich keine Vorgaben zum Nutzungsmix bestehen, aber die Vorgabe von 50% gemeinnützigem Wohnanteil sich über allfällige Wohnnutzungen in den Zeughäusern erstrecken würde? 	<p>Es gibt keine weiterführenden Unterlagen zu den Bestandsbauten und deren Zustand. Es ist richtig, dass noch kein Schutzvertrag besteht. Es wird wie im Ausschreibungsdossier empfohlen, frühzeitig auf den Heimatschutz und den kantonalen Denkmalschutz zuzugehen. Die Umwandlung der Zeughäuser in Wohnungseinheiten sehen wir nicht. Die vorhandene Bausubstanz eignet sich eher nicht für die Erstellung von Wohnungen (Schallschutz, Licht, Leitungsführungen, vorhandene Materialien, Grundrisse, usw.). Erschwerend kommen die strengen Vorgaben des Denkmalschutzes hinzu. Es bestehen aber keine Vorgaben zum Nutzungsmix. So oder so besteht nur eine Vorgabe, dass etwa die Hälfte der Wohnungen gemeinnützig sein müssen. Wo sich diese Wohnungen befinden, ist nicht vorgegeben.</p>

8	17.07.2024	<p>Altlasten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Altlasten müssen von der Baurechtnehmerin übernommen werden. Die hoch werden die Kosten für die Altlastenbereinigung eingeschätzt? • Gibt es Gutachten dazu? Können diese bereitgestellt werden? • Werden die Altlasten im Ostteil des Zeughausareals auch entsorgt, gibt es ein übergeordnetes Konzept? 	<p>Es bestehen vereinzelt Unterlagen über Altlasten auf dem Areal, welche dem Unterbaurechtsnehmenden zur Verfügung gestellt werden. Die vorhandenen Unterlagen können bei Bedarf unter liegenschaften@uster.ch angefordert werden. Die Kosten können nicht exakt beziffert werden. Es besteht kein übergeordnetes Konzept und ist auch nicht vorgesehen.</p>
9	17.07.2024	<p>Baurechtskonditionen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnbauvorgaben: ist es vorstellbar - zumindest zu einem Teil - von den Mindestflächen der kantonalen Wohnbauförderung abzuweichen, wenn dadurch qualitativ hochwertige und flächensparende Wohnangebote entstehen? • Landwert: Die periodischen Berechnung des Landwerts werden unter Baurechtgeberin (ArmaSuisse) und Baurechtnehmerin ausgehandelt. Die Unterbaurechtnehmerin muss dies ohne Mitspracherecht hinnehmen. • Kann die Unterbaurechtnehmerin in den Verhandlungsprozess mit eingebunden werden? • Ist direktes Baurecht zwischen zwei (nur) Parteien möglich? (Reduktion der Stakeholder & Risiken) • Können die genauen Landwert- und Baurechtszins-Berechnungen von der Ausloberin bereitgestellt werden? <p>Fall JA: bitte um genaue Landwert- und Baurechtszinsberechnungen</p>	<p>Die Vorgaben der kantonalen Wohnbauförderung der gemeinnützigen Wohnungen müssen prinzipiell eingehalten werden.</p> <p>Der Unterbaurechtsvertrag richtet sich nach dem Baurechtsvertrag. Es besteht keinerlei Handlungsspielraum über den Landwert, direktes Baurecht, Zinsen, usw. Das heisst, dass die Unterbaurechtsnehmenden keine Mitsprache bei der Festlegung des Landwertes und beim Verhandlungsprozess haben. Dieser ist ja bereits abgeschlossen. Auch die Vergabe eines direkten Baurechts ist ausgeschlossen. Die Berechnung des Unterbaurechtszinses und des Landwertes ist im Ausschreibungsdossier dargelegt. Der Landwert wurde durch eine Schätzung bestimmt.</p>
10	17.07.2024	<p>Vorkaufsrecht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ist ein Vorkaufsrecht für die Unterbaurechtnehmerin bei Veräusserung durch die Eigentümerin vorgesehen? • Falls nein: Ist ein Vorkaufsrecht für die Unterbaurechtsnehmerin bei Veräusserung durch die Eigentümerin denkbar? 	<p>Zwischen der armasuisse und der Stadt Uster besteht ein gesetzliches Vorkaufsrecht gemäss ZGB Art. 682, Abs. 2. Dieses gesetzliche Vorkaufsrecht gilt nicht für den Unterbaurechtsnehmenden. Gegenwärtig geht die Stadt Uster keine vertraglichen Verpflichtungen in diesem Zusammenhang ein.</p>

11	17.07.2024	<p>Heimfall:</p> <ul style="list-style-type: none">• Gilt 80% des dannzumaligen Verkehrswert nur für die Neubauten oder auch für die sanierten Bestandsbauten?• Es ist keine Heimfallentschädigung für Erschliessung und Park vorgesehen• Wer hat für die Kosten für Erschliessung und Park aufzukommen?	<p>Die Heimfallentschädigung beläuft sich auf bestehende und neue Bauten. Es gibt keine Heimfallentschädigung für die Erschliessung und den Park.</p> <p>Diese Erstellungs- und Unterhaltskosten für die Erschliessung und den Park trägt der Unterbaurechtsnehmende.</p>
12	17.07.2024	<p>Mehrwertabgabe:</p> <ul style="list-style-type: none">• Darf man davon ausgehen, dass auf die Baurechtsnehmerin keine Kosten für allfällige Mehrwertabgaben zukommen wird, da Umzonung und Gestaltungsplan bereits rechtsgültig sind?• Falls doch: welche Mehrwertabgabe ist zu leisten: kantonal / kommunal• Falls doch eine kommunale MWA zu leisten sei, kann diese in Form von Realleistungen, im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags geleistet werden?• Gibt es Vorstellungen zu den zu leistenden Aufwänden?	<p>Der Gestaltungsplan wurde vor der Inkraftsetzung des Mehrwertausgleichsgesetzes erlassen. Es ist daher nicht mit einer Mehrwertabgabe zu rechnen.</p>