



Seite 1/4

Uster, 20. August 2024

Nr. 50/2024

V4.04.70

Zuteilung: Kös/RPK

WEISUNG 50/2024 DES STADTRATES: MEHRFAMILIENHAUS SEESTRASSE 169, ABGABE IM BAURECHT FÜR WOHNUNGSBAU

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

- 1. Eine Abgabe im Baurecht des Grundstücks mit Kat.-Nr. C3217 inklusive Mehrfamilienhaus an der Seestrasse 169 wird genehmigt.**
- 2. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Finanzen, Dr. Cla Famos



**GESCHÄFTSFELD LIEGENSCHAFTEN / LEISTUNGSGRUPPE
GRUNDSTÜCKBEWIRTSCHAFTUNG**

A Strategie

Leitsatz	Stadt für alle – «In Uster gehört jede und jeder dazu»
Schwerpunkt Nr.	1.
Massnahme	Uster fördert ein vielfältiges Wohnangebot, zukunftsgerichtete Wohnformen und den gemeinnützigen Wohnungsbau

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

Bestehend	Z 03: Land im Baurecht in der Regel zu Marktkonditionen zur Verfügung stellen für Genossenschaften, welche öffentliche Aufgaben erfüllen oder Vereine, welche die Vorgaben gemäss Vereinskonzzept erfüllen. Vorgabe im Baurechtsvertrag: Bei Realisierung des Gebäudes: Einhalten «Gebäudestandard 2019.1».
-----------	---

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend	L 01: Grundstücke Finanzvermögen bewirtschaften (Vereinsliegenschaften, Wohn- und Geschäftshäuser, Landwirtschaft, unüberbaute Liegenschaften, Baurecht)
-----------	--

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend	---
-----------	-----

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend	K 02: Anzahl Baurechte
-----------	------------------------

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

Einmalig Investitionsrechnung	keine
Einmalig Laufende Rechnung	keine
Folgekosten total - davon Kapitalfolgekosten - davon übrige Mehrkosten	keine

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung Begründung bei Veränderung:	keine
---	-------

C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc



A. Ausgangslage

Auf der städtischen Parzelle Nr. C3217 steht das Mehrfamilienhaus an der Seestrasse 169 mit einer Gesamtfläche von 2420 m². Die Liegenschaft wurde 1964 gebaut und liegt in der Bauzone W2/40 mit Gewerbeerleichterung. Nördlich grenzt das Grundstück an die Anlagen der Abwasserreinigungsanlage ARA Jungholz in Niederuster, östlich wird es durch die kantonale Seestrasse und im Südwesten durch den Aabach begrenzt. Das Grundstück mit dem bestehenden Mehrfamilienhaus ist im Finanzvermögen.

Das kantonale Tiefbauamt plant, die Seestrasse zwischen dem «Volg Niederuster» und der ARA zu sanieren und umzugestalten. Der Kanton tritt dazu nördlich der städtischen Parzelle rund 51 m² Land ab. Die Gesamtfläche der Parzelle Nr. C3217 würde sich dadurch auf 2471 m² erhöhen. Die Stadt Uster hat ihr Interesse an einem Kauf bekundet.

Das zweigeschossige Mehrfamilienhaus mit Satteldach umfasst vier 4,5-Zimmer-Wohnungen mit einem Kellergeschoss und vier Garageneinstellplätzen. 2002 wurde die Fassade gedämmt und saniert. Ansonsten befindet sich das Gebäude, bis auf die Küchen, in bauzeitlichem Zustand von 1964.

Die Lebensdauer der meisten Bauteile und Ausbauten ist erreicht. Die Wohnungen weisen keine besonderen Qualitäten auf.

Der Gebäudeenergieausweis (GEAK) beurteilt das Gebäude bei der Effizienz der Gebäudehülle und den direkten CO₂-Emissionen mit einem G und bei der Effizienz der Gesamtenergie mit einem E. Dies aufgrund einer geringen Wärmedämmung und einer fossilen Beheizung.

Ein Schadstoffgutachten von «Ecosens AG», Wallisellen, hat Vorkommen von fest-, bzw. schwachgebundenem Asbest festgestellt. Da es sich dabei um Befunde mit der Sanierungsdringlichkeit Stufe II und III handelt, muss eine Sanierung erst vor Eingriffen am betroffenen Bauteil ins Auge gefasst werden. Die Radonmessung im Untergeschoss hat eine erhöhte Konzentration ergeben. Die Bewohner sind darüber informiert. Die Messergebnisse müssen bei einem Umbau/Neubauprojekt entsprechend in die Planung einfließen, haben auf die Nutzung im Bestand aber keinen Einfluss.

B. Fazit / Projekt

Bei der Liegenschaft an der Seestrasse 169 steht eine umfassende Sanierung an. Das Grundstück ist aktuell unternutzt und hat Entwicklungspotenzial. Anstelle der vier 4,5-Zimmer-Wohnungen wäre ein Ersatzbau mit 16-17 Wohnungen mit 1,5 bis 5,5-Zimmern und einer theoretischen, max. oberirdischen Ausnutzungsfläche von 1998 m² realisierbar (Wohnen und Gewerbe). Dies unter Berücksichtigung des Strassenabstands und der Gewässerraumlinie gemäss einer Machbarkeitsstudie von «moos.giuliani.herrmann.architekten», Uster. Eine Grobkostenschätzung zeigt auf, dass dafür mit Investitionskosten von ca. 9,5 Mio. Franken (+/- 25 %) zu rechnen ist.

Die städtische Parzelle Kat.-Nr. C3217 mit dem 60-jährigen Mehrfamilienhaus an der Seestrasse 169 eignet sich für eine Abgabe im Baurecht an einen Wohnbauträger. Der Stadtrat hat sich im Rahmen der Strategie 2030, mit der Massnahme «Uster fördert ein vielfältiges Wohnangebot, zukunftsgerichtete Wohnformen und den gemeinnützigen Wohnungsbau», zur Unterstützung des Wohnungsbaus verpflichtet. Mit der vorliegenden Weisung erhält die Stadt Uster die Möglichkeit, diese Zielsetzung für mehr Wohnraum zu unterstützen.



C. Finanzielle Aspekte

Der Buchwert des Grundstücks mit Kat.-Nr. C3217 inklusive zweigeschossigem Mehrfamilienhaus beträgt per Ende 2023 rund 1,737 Mio. Franken. Gemäss Schätzung vom 10. Januar 2024 beträgt der Landwert 5,3 Mio. Franken.

Der Baurechtzins würde zum aktuellen Zeitpunkt 92 750 Franken pro Jahr betragen. Aufgeteilt auf eine einzelne Wohnung beträgt dies im Durchschnitt rund 485 Franken pro Monat. Der Baurechtzins basiert auf der aktuellen Marktwertschätzung des Landwertes und dem jeweils aktuellen Referenzzinssatz. Die Grundlage dafür wurde im Leitfaden für die Vergabe von Baurechten durch den Stadtrat mit Beschluss Nr. 207 vom 14. Mai 2024 gelegt.

Basierend auf dem erwähnten Baurechtzins würde ein Buchgewinn auf der Liegenschaft von ca. 1,3 Mio. Franken entstehen. Der Buchgewinn würde der Erfolgsrechnung zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Baurechtes gutgeschrieben.

D. Weiteres Vorgehen

Nach Genehmigung dieser Weisung wird die Abteilung Finanzen das Grundstück inklusive bestehende Bauten im Baurecht gemäss dem Leitfaden Vergaben von Baurechten öffentlich ausschreiben. Das in die Jahre gekommene Wohngebäude mit Asbest-Vorkommen und die bestehenden Mietverträge werden dem Baurechtsnehmenden entschädigungslos abgegeben. Im Gegenzug ist ab Eintragung des Baurechts im Grundbuch der neue Baurechtzins zu bezahlen.

Drei wesentlichste Punkte bei der Vertragsgestaltung gemäss Leitfaden für Baurechte werden mit dem zukünftigen Baurechtsnehmenden wie folgt festgelegt:

Vertragslaufzeit:	62 Jahre mit Verlängerungsoptionen 2 x 15 Jahre
Baurechtzins:	Landwert (Verkehrswert, 5,3 Mio. Franken) x aktueller Referenzzinssatz (1,75 %) = derzeit 92 750 Franken pro Jahr
Heimfallentschädigung	80 %

Sobald ein geeigneter Kandidat gefunden wurde, wird das Geschäftsfeld Liegenschaften dem Stadtrat bzw. dem Gemeinderat den vorgeschlagenen Baurechtsnehmenden zur Genehmigung vorlegen.

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler
Stadtschreiber