



Uster, 22. Oktober 2024

Nr. 80/2024

V4.04.70

Zuteilung: KÖS/RPK

WEISUNG 80/2024 DES STADTRATES: WAGERENSTRASSE 47, SPITAL USTER AG, AUSÜBUNG DES VORKAUFRECHTS

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 24, Abs. 12 der Gemeindeordnung vom 28. November 2021, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1. Die Ermächtigung zur Ausübung des Vorkaufsrechts bezüglich des am 8. Oktober 2024 durch die Spital Uster AG angezeigten Kaufpreises in der Höhe von 8,75 Mio. Franken für die Liegenschaft an der Wagerenstrasse 47 in Uster wird erteilt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, die erforderlichen Mittel gegebenenfalls auf dem Darlehensweg zu beschaffen.**
- 3. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Finanzen, Dr. Cla Famos



**GESCHÄFTSFELD LIEGENSCHAFTEN / LEISTUNGSGRUPPE
GRUNDSTÜCKBEWIRTSCHAFTUNG**

A Strategie

Leitsatz	Stadtentwicklung – «Uster wächst nachhaltig»
Schwerpunkt Nr.	2.
Massnahme	Kauf Liegenschaft im Bereich der «Gesundheitsmeile»

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

Bestehend	Z02: Rechtzeitig Land bereithalten (Verwaltungsvermögen) für notwendige Erweiterung und Neubauten für die allgemeine Verwaltung und für öffentliche Aufgaben. Z04: 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: Finanzvermögen
-----------	---------------------

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

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

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend	K05: Kauf von Grundstücken
-----------	----------------------------

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

Einmalig Investitionsrechnung	Fr. 8,75 Mio. Kauf
Einmalig Laufende Rechnung	-
Folgekosten total	Fr. 545 000
- davon Kapitalfolgekosten	Fr. 262 500 (Verzinsung)
- davon übrige Mehrkosten	Fr. 282 500 (2 % vom Kaufpreis für den Unterhalt und allg. Betriebskosten) im Globalkredit ab 2025 einzustellen.

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung Begründung bei Veränderung:	Keine Zunahme
---	---------------

C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc

--



A. Ausgangslage

Im Jahr 2023 trat die Spital Uster AG an die Stadt Uster mit einem vertraulichen Kaufgesuch für ihre Liegenschaft an der Wagerenstrasse 47 heran. Die Spital Uster AG hatte sich entschieden, diese Liegenschaft dem Meistbietenden zu verkaufen. Das Gebäude wird heute als Kinderkrippe des Spitals Uster genutzt.

Die Spital Uster AG hat im Bieterverfahren die Liegenschaft an der Wagerenstrasse 47 am 16. Juli 2024 für 8,5 Mio. Franken öffentlich ausgeschrieben. Der Stadt Uster lagen zu diesem Zeitpunkt zwei Schätzungen vor. Eine durch die Stadt Uster beauftragte Schätzung von Heller & Partner GmbH, Greifensee, vom 21. August 2023 über 6,7 Mio. Franken sowie die Schätzung der Spital Uster AG von Wüest Partner AG, Zürich, vom 23. August 2022 über 7,72 Mio. Franken.

Aktionärsbindungsvertrag der Spital Uster AG

Der Stadtrat hat mit Beschluss Nr. 333 vom 23. August 2022 dem Aktionärsbindungsvertrag zugestimmt, was in seiner exekutiven Kompetenz lag. Gemäss Ziffer 10 des Aktionärsbindungsvertrages sind die Aktionäre verpflichtet dafür zu sorgen, dass beim Verkauf von nicht betriebsnotwendigen Grundstücken durch die Spital Uster AG der Standortgemeinde ein Vorkaufsrecht eingeräumt wird. Wird die Spital Uster AG mit dem von ihr ausgewählten Bietenden einig, hat die Spital Uster AG daraufhin der Stadt Uster mit eingeschriebenem Brief den Bietenden und den Kaufpreis bekanntzugeben. Mit Erhalt dieser Anzeige beginnt die Ausübungsfrist des Vorkaufrechts von 180 Tagen.

Am 8. Oktober 2024 zeigte die Spital Uster AG das Vorkaufsrecht für die Liegenschaft an der Wagerenstrasse 47 an, mit einem vereinbarten Kaufpreis von 8,75 Mio. Franken. Mit dieser Mitteilung begann die 180-tägige Frist zur Ausübung des Vorkaufrechts, die am 5. April 2025 endet.

B. Grundstücksbeschreibung / Entwicklungsoptionen

Die Liegenschaft an der Wagerenstrasse 47 (Kataster-Nr. A4747) umfasst eine Fläche von 2 674 m² und liegt in der Zone W3/50. Sie befindet sich in einer strategisch wichtigen Lage in Uster, auf der sogenannten «Gesundheitsmeile», oberhalb des Grundstücks der Stiftung Wagerenhof und angrenzend an die im Jahr 2022 von der Stadt erworbene Liegenschaft Wagerenstrasse 45 (Spitex). Das Grundstück liegt grösstenteils über einer Tiefgarage im Miteigentum. Es bestehen privatrechtliche Dienstbarkeiten, die bestimmte Parkplätze zugunsten benachbarter Parzellen regeln. Insgesamt gehören nur 13 Parkplätze zur Liegenschaft. Darüber hinaus ist das Grundstück teilweise durch eine Baulinie belastet.

Das eingeschossige Gebäude auf dem Grundstück wird derzeit als Kinderkrippe des Spitals Uster genutzt. Es befindet sich in einem älteren, aber gut erhaltenen Zustand. Die Heizungsanlage ist im Miteigentum und befindet sich auf der Nachbarparzelle (Kataster-Nr. A4508). Ausserdem ist ein grosszügiger Spielplatz auf dem Grundstück vorhanden, was zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten für familienorientierte Zwecke bietet.

Die Bauvorschriften (Zone W3/50) erlauben eine Ausnutzungsziffer von 50 % und die Errichtung von vier Vollgeschossen und zwei Dachgeschossen (einschliesslich des sogenannten Zürcher Untergeschosses). Unter Einhaltung der geltenden Regelungen mit einer bestehenden Tiefgarage im Miteigentum kann eine Bruttogeschossfläche von etwa 1324 m² realisiert werden, was (beispielsweise bei einer Abgabe im Baurecht) die Entwicklung von bis zu 13 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 111 m² erlaubt (Schätzung durch Wüest Partner AG).



Bei einem durchschnittlichen Nettomietzins von mehr als 375 Franken pro Quadratmeter lässt sich für eine 100 m² grosse 4-Zimmerwohnung ein Nettomietzins (exkl. Betriebs- und Heizkosten) von über 3 100 Franken pro Monat erzielen. Mit einer entsprechenden Überbauung wären somit Bruttomietzinseinnahmen von ca. 500 000 Franken jährlich erzielbar.

Es bestehen keine Altlasten gemäss dem Altlastenkataster, die eine bauliche Nutzung des Grundstücks einschränken würden. Aufgrund der bestehenden Miteigentümerschaften bei der Tiefgarage, Heizung etc. bestehen jedoch Abhängigkeiten zu anderen Parzellen.

Das Grundstück befindet sich im Perimeter der sogenannten «Gesundheitsmeile». Der Erwerb des Grundstücks ist aufgrund der Nähe zu wichtigen städtischen Einrichtungen, wie dem Pflegeheim «Im Grund» und der Spitex Uster an der Wagerenstrasse 45, von langfristiger strategischer Bedeutung und kann zur Entwicklung gemäss dem Stadtentwicklungskonzept «STEK» einen wichtigen Beitrag leisten, sowie den Handlungsaufträgen des kommunalen Richtplans entsprechen.

Im Hinblick auf die mögliche Nutzung des Grundstücks gibt es neben der Wohnnutzung verschiedene weitere Optionen. Die zentrale Lage bietet dafür gute Voraussetzungen. Die «Gesundheitsmeile» gehört gemäss Beschäftigtenstatistik des Kantons Zürich zu den Gebieten mit den höchsten Beschäftigten-Dichten in Uster. Dazu gehört das Spital, Angebote im Heimbereich und der Spitex entlang der «Gesundheitsmeile».

C. Kreditbewilligung

Das Eintreten in den Vorkaufsvertrag bzw. der Kauf der Liegenschaft Wagerenstrasse 47 liegt in der Kompetenz des Gemeinderates. Die Kosten sind in der Finanzplanung nicht enthalten.

Kreditbewilligung

Vorhaben	Wagerenstrasse 47, Kauf Liegenschaft
Kostenstelle oder Projekt-Nummer	noch keine
Kreditbetrag einmalig	Fr. 8 750 000.–
Kreditbetrag wiederkehrend¹	Fr. --
Zuständig	Gemeinderat
Artikel Gemeindeordnung	Art. 24 lit. 12
Ausgabe im Voranschlag enthalten	Nein
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat	Fr. --

¹ Siehe Folgekosten



D. Folgekosten

Die jährlichen buchhalterisch bedingten Folgekosten betragen nach der aktuell geltenden Rechnungslegung (HRM2) 545 000 Franken. Der Kauf der Liegenschaft führt somit zu einer Erhöhung bei den Schuldzinsen (Aufnahme von Fremdkapital) sowie zu höheren Aufwendungen im Geschäftsfeld Liegenschaften (betriebliche Folgekosten, personelle Folgekosten und Gebäudeunterhalt). Die Erfolgsrechnung der Stadt Uster wird somit ab 2025 mit voraussichtlichen zusätzlichen Kosten von 545 000 Franken belastet.

Bruttoinvestitionen ¹⁾	Fr. 8 750 000.–
Abzüglich Einnahmen Dritter ²⁾	Fr. 0.–
Nettoinvestitionen ³⁾	Fr. 8 750 000.–
Kapitalfolgekosten / Verzinsung ⁴⁾	Fr. 262 500.–
Betriebliche Folgekosten ⁵⁾	Fr. 175 000.–
Personelle Folgekosten ⁶⁾	Fr. 20 000.–
Gebäudeunterhalt ⁷⁾	Fr. 87 500.–
Zwischentotal	Fr. 545 000.–
Abzüglich Folgeerträge ⁸⁾	Fr. 0.–
Total Folgekosten	Fr. 545 000.–

¹⁾ Die Bruttoinvestitionen betragen gemäss Vorkaufsrecht vom 8. Oktober 2024 insgesamt Fr. 8 750 000.

^{2) 3)} Es sind keine Einnahmen Dritter zu erwarten. Daher wird der Bruttokredit beantragt.

⁴⁾ Bei der Berechnung der Kapitalfolgekosten wird von einer Kapitalverzinsung von 3,0 % ausgegangen. Es kann von Total 262 500 Franken ausgegangen werden.

⁵⁾ Die betrieblichen Folgekosten werden gemäss dem Handbuch für den Finanzhaushalt entsprechend mit 2 % der Bruttoanlagekosten (8 750 000 Franken) bemessen und betragen 175 000 Franken

⁶⁾ Es ergeben sich jährliche zusätzliche personelle Folgekosten von 20 000 Franken für die Hauswartung.

⁷⁾ Gebäudeunterhalt von 1 % des Versicherungswertes (8 750 000 Franken) 87 500 Franken.

⁸⁾ Da bis jetzt kein Mietvertrag mit der Kita vorliegt (Mietzinseinnahmen), werden keine Folgeerträge abgezogen.

E. Termine

Beginn Frist Vorkaufsrecht	8. Oktober 2024
Genehmigung Vorkaufsrecht durch den Stadtrat	22. Oktober 2024
Genehmigung Vorkaufsrecht durch den Gemeinderat	11. November 2024
Rechtskraft des Gemeinderatsbeschlusses	Mitte Dezember 2024
Beurkundung Kaufvertrages / Eigentumsübertragung	Januar 2025
Ende Frist Vorkaufsrecht	5. April 2025

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler
Stadtschreiber