



Uster, 25. März 2025

Nr. 94/2025

V4.04.70

Zuteilung: KÖS/RPK

WEISUNG 94/2025 DES STADTRATES: ZEUGHAUSAREAL WEST, UNTERBAURECHT; VERGABE

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

- 1. Die Einräumung eines Unterbaurechts für den Westteil des Zeughausareals mit Kat.-Nr. B7577 an die «GWG Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur», Winterthur, wird genehmigt.**
- 2. 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 | Vergabe des Unterbaurechts über den Westteil des Zeughausreals Uster an eine Wohnbaugenossenschaft |

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

| | |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bestehend | <p>Z03: 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».</p> <p>Z06: Mit einer strategischen Boden- und Immobilienpolitik (Immobilienstrategie der Stadt Uster inkl. Positionspapier zur Immobilienstrategie der Stadt Uster) einen wesentlichen Beitrag zur strategischen Positionierung von Uster leisten, damit die städtebauliche Entwicklung nachhaltig (ökologisch, ökonomisch und sozial) mit einem angemessenen Qualitätsanspruch, unter Berücksichtigung der Bedürfnisse und finanziellen Mittel, weiterverfolgt werden können.</p> |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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 | - |
|-----------|---|

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

| | |
|-----------|-----------------------|
| Bestehend | K02: Anzahl Baurechte |
|-----------|-----------------------|

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

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

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

| | |
|-----------------------------------------------|-------|
| Veränderung Begründung bei Veränderung: | Keine |
|-----------------------------------------------|-------|

C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc

| |
|---|
| - |
|---|



A. Ausgangslage

Im Jahr 2023 konnte zwischen der armasuisse Immobilien und der Stadt Uster ein Baurechtsvertrag für 100 Jahre für das Zeughausareal West (Kataster-Nr. B7577) abgeschlossen werden. Der Baurechtsvertrag wurde am 22. Januar 2024 vom Gemeinderat einstimmig genehmigt (Weisung 39/2023) und dem Stadtrat den Auftrag erteilt, eine Steuergruppe für die öffentliche Ausschreibung und Vergabe des Unterbaurechts zu bilden.

Mit Beschluss Nr. 83 vom 5. März 2024 hat der Stadtrat die Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums beschlossen und die Abteilung Finanzen beauftragt, gemeinsam mit dem Beurteilungsgremium den Evaluationsprozess zur Vergabe des Unterbaurechts für das Zeughausareal West zu erarbeiten. Dem Stadtrat sowie dem Gemeinderat ist eine Empfehlung zur Vergabe an einen oder mehrere Unterbaurechtsnehmende zu unterbreiten.

Mit Beschluss Nr. 208 vom 14. Mai 2024 hat der Stadtrat das Ausschreibungsdossier «Vergabe Unterbaurecht Zeughausareal West» vom Mai 2024 genehmigt und das Geschäftsfeld Liegenschaften beauftragt, das Unterbaurecht öffentlich auszuschreiben.

Die öffentliche Ausschreibung erfolgte im Frühling 2024. Die Bewerbungsfrist endete im Herbst 2024.

B. Vergabeverfahren

Das Vergabeverfahren zur Ermittlung des Unterbaurechtsnehmenden für das Zeughausareal West wurde in einem strukturierten und transparenten Prozess durchgeführt. Dieser begann mit einer formellen Prüfung aller eingereichten Bewerbungen durch eine neutrale externe Stelle. Diese stellte sicher, dass alle Bewerbungen die formalen Anforderungen der Ausschreibung erfüllten und vollständig waren.

Am 28. Oktober 2024 traf sich das Beurteilungsgremium, um die Bewerbenden zu bewerten. In dieser Sitzung präsentierten alle Bewerbenden ihre Konzepte für die Nutzung des Zeughausareals West. Die Konzepte umfassten die städtebaulichen, sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Aspekte der geplanten Nutzung und zeigten die Visionen der Bewerbenden für die zukünftige Entwicklung des Areals auf.

Das Gremium bewertete die Präsentationen anhand festgelegter Kriterien, die sich auf die städtebauliche Qualität, den gemeinnützigen Wohnungsbau, die Nachhaltigkeit und die wirtschaftliche Tragfähigkeit konzentrierten. Besondere Aufmerksamkeit galt den Referenzobjekten der Bewerbenden und ihrer Erfahrung im gemeinnützigen Wohnungsbau.

Nach der Festlegung einer Empfehlung durch das Beurteilungsgremium zu Händen des Stadtrates nahm das Geschäftsfeld Liegenschaften die Verhandlungen auf, um die nächsten Schritte sowie die Details des Unterbaurechtsvertrags zu klären.

In diesem produktiven Austausch konnten entscheidende Fragen geklärt und wesentliche Grundlagen für die weitere Zusammenarbeit gefestigt werden. In diesen Verhandlungen wurde sich das Geschäftsfeld Liegenschaften mit der **GWG Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur** von Winterthur über den Unterbaurechtsvertrag einig.

Der Unterbaurechtsvertrag liegt nun unterzeichnet und notariell beglaubigt vor (unter Vorbehalt der Zustimmung durch die Organe der Stadt Uster).



C. GWG Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur

Die GWG ist eine unabhängige, gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft, die seit 1939 bezahlbaren Wohnraum schafft und erhält. Ihre rund 1400 Wohnungen in 42 Siedlungen gehören den Genosschafterinnen und Genosschaftern. Aktuell bietet die GWG etwa 3500 Menschen ein faires und nachhaltiges Zuhause. Sie steht allen Menschen offen.

Die GWG ist finanziell solide aufgestellt und verfügt über umfassende Erfahrung mit grossen Neubauprojekten, von Baurechten und dem Erhalt denkmalgeschützter Gewerbebauten. Zudem fördert sie aktiv den Mitwirkungsprozess der Bewohnerinnen und Bewohner sowie das gemeinschaftliche Zusammenleben. Nachhaltigkeit ist ein zentraler Bestandteil der Genossenschaft und in ihren Statuten fest verankert, insbesondere mit Blick auf die Reduktion des ökologischen Fussabdrucks.

Finanziell verfolgt die GWG eine konservative und risikoarme Strategie. Ihr Fremdkapitalanteil liegt unter zwei Dritteln des mit 5 % kapitalisierten Ertragswertes. Diese stabile Basis ermöglicht ein wirtschaftlich nachhaltiges Wachstum.

Dank ihrer soliden finanziellen Grundlage, ihrer umfassenden Erfahrung mit denkmalgeschützten Bauprojekten sowie ihrem Engagement für Nachhaltigkeit und Gemeinschaft erfüllt die GWG die zentralen Anforderungen für die Vergabe des Unterbaurechts an sie.

D. Unterbaurechtsvertrag

Das Unterbaurecht beginnt im Jahr 2025 und dauert bis zum 31. Dezember 2123.

Der Unterbaurechtsnehmer hat bis zur Baufreigabe, längstens jedoch bis zum 31. Dezember 2032, einen Baurechtszins von 12 000 Franken pro Jahr zu bezahlen.

Ab der Baufreigabe oder spätestens ab dem 1. Januar 2033 und für die restliche Dauer des Baurechtes berechnet sich der Baurechtszins wie folgt:

Der Baurechtszins für das Unterbaurecht beträgt bei einem Baurechtszinssatz von momentan 2,5 % Fr. 486 708.50 pro Jahr. Dieser berechnet sich aus dem Landwert von 19 468 340 Franken (Schätzung aus dem Jahr 2020) sowie dem Baurechtszinssatz.

Modellhaft errechnet sich der Baurechtszinssatz aus dem Durchschnitt der letzten 25 Jahre der 10-jährigen Bundesobligationen plus eines Risikozuschlags von 1 %. Der Einfachheit halber wird der so errechnete Baurechtszinssatz per Beginn der Baurechtsdauer auf 2,5 % festgelegt. Der Baurechtszinssatz kann diesen Wert von 2,5 % im Sinne eines Floors nie unterschreiten und den Wert von 5 % im Sinne eines Caps nie übersteigen.

Gemäss Artikel 24, Absatz 13 der Gemeindeordnung über Finanzbefugnisse fällt die Einräumung von Baurechten in die Zuständigkeit des Gemeinderats. Daher muss dieser über den Abschluss des Unterbaurechtsvertrages abschliessend entscheiden.



E. Termine

| | |
|---------------------------------------------------------|-------------|
| Beurkundung Unterbaurechtsvertrag | März 2025 |
| Genehmigung Vergabe Unterbaurecht durch den Stadtrat | März 2025 |
| Genehmigung Vergabe Unterbaurecht durch den Gemeinderat | Mai 2025 |
| Rechtskraft des Gemeinderatsbeschlusses | Juni 2025 |
| Anmeldung Unterbaurechtsvertrag | Sommer 2025 |

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler
Stadtschreiber