

## Referat

### Weisung 39/2023

#### **ZEUGHAUSAREAL USTER, WESTTEIL, BAURECHT ARMASUISSE IMMOBILIEN; GENEHMIGUNG VERTRAG UND WEITERES VORGEHEN**

#### **Stadtrat**

Sehr geehrter Präsident  
Geschätzte Anwesende

Die Entwicklung des Zeughausareals Ost ist ja bekanntlich im Gange – der Kultur-, Begegnungs- und Veranstaltungsort nimmt Formen an. Bei der vorliegenden Weisung geht es ums Zeughausareal West, wo wir bekanntlich noch nicht so weit sind.

Das Thema ist umfangreich und beinhaltet auch einen gewissen historischen Gehalt, geht es hier doch eine Bewirtschaftung für die nächsten 100 Jahre. So tagte die zuständige Kommission KÖS auch zweimal dafür.

Unserer Einschätzung nach hat der Stadtrat soweit gut verhandelt, was unter den Rahmenbedingungen möglich gewesen ist. Natürlich hätten auch wir den Westteil gerne zurückgekauft, doch die armasuisse muss sich an die Vorgaben des Bundes halten.

Natürlich finden wir es auch stossend, dass wir das geschenkte Land zurückkaufen müssen, doch die Schenkung geschah vor 80 Jahren unter dem Eindruck des bevorstehenden Zweiten Weltkriegs. Und 80 Jahre später haben sich die Rahmenbedingungen halt eben verändert.

Wir nehmen somit gerne zur Kenntnis, dass die Stadt Uster das westliche Areal im aktuellen Wert von Mio. 19.5 Franken für die nächsten 100 Jahre im Baurecht übernehmen kann. Auch stufen wir die regelmässige Neubewertung des Areals (alle 20 Jahre) und mögliche Anpassung des Pachtzinses (alle 5 Jahre) als fair ein (in Kann-Formulierung / nicht Muss).

Dass die Stadt Uster bis Ende 2032 den Vertrag auch kündigen kann, falls keine Baufreigabe bis dann vorliegt (Opting-out-Klausel), minimiert das Risiko, ansonsten die Stadt Uster im Extremfall noch 90 Jahre ihren Verpflichtungen nachkommen müsste. Auch kam die armasuisse der Stadt mit der Obergrenze des Baurechtszinses entgegen; es gibt andere Fälle, die weniger gut fahren.

Des Weiteren finden wir auch die vereinbarte Aufteilung von 50% gemeinnütziger Wohnungsbau und 50% normale Marktbebauung richtig. Würde der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus seitens der Stadt erhöht, wanderte das Areal vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen und würde die Stadtkasse entsprechend belasten. (Dies gilt es zu verhindern!) Dem Stadt-/Gemeinderat steht es aber immer noch zu, mit einem Unterbaurechtsnehmer auf 100% gemeinnützig zu gehen, wenn die Investoren dies selber tragen wollen und die Stadt weiterhin ihren Pachtzins erhält und auch Ihre Aufwände decken kann. Auch macht es in unseren Augen Sinn, möglichst nur einen Unterbaurechtsnehmer unter Vertrag zu nehmen.

Wir stimmen der Weisung also zu und sind gespannt auf den nächsten Schritt: auf die Bildung der Steuerungsgruppe und Ausschreibung.

Für die FDP/Die Mitte-Fraktion  
Matthias Bickel.

Uster, 22. Januar 2024.