



## **WEISUNG 39/2023: BAURECHT ZEUGH. WEST**

### **Referat Finanzvorstand, Dr. Cla Reto Famos**

Sehr geehrter Herr Präsident, geschätzte Mitglieder des Gemeinderats, liebe Zuschauerinnen und Zuschauer

Erst einmal möchte ich mich für die breite Unterstützung für dieses Geschäft bedanken.

Es ist ein Jahrhundertgeschäft im eigentlichen Sinn des Wortes. Das Baurecht dauert bis 2123 – was wird dann sein, wie wird die Welt aussehen? Wir wissen es so wenig, wie die Menschen, welche 1923 lebten, sich unsere Schweiz 2023 genau vorstellen konnten.

Die Verhandlungen mit der armasuisse waren lang, aber vertrauensvoll und fair, und der Stadtrat ist überzeugt, dass wir einen guten Vertrag verhandeln konnten.

Das Baurecht ist ein Geschäft im Finanzvermögen und das erlaubt uns ein relativ schnelles Vorgehen, sodass nach der Vergabe des Unterbaurechts das Gelände zügig bebaut werden kann. Bis am 30. September 2032, also in gut 8 Jahren, sollte die Baufreigabe erfolgt sein. Denn dann hat die



Stadt noch einmal – als Sicherheitsmassnahme und um das Risiko für die Stadt zu minimieren – die Möglichkeit, den Vertrag ausserordentlich aufzulösen, wenn man sieht, dass sich die Dinge nicht wie gewünscht entwickelt haben. Das hoffen wir nicht, aber es ist immer gut vorzusorgen und sich abzusichern.

Der private Gestaltungsplan schreibt vor, dass etwa die Hälfte des Areals mit gemeinnützigen Wohnungen überbaut werden müssen. Dass die IG Baugenossenschaften Uster berechnet hat, dass man sogar das ganze Areal im gemeinnützigen Wohnungsbau überbauen könnte, bestärkt den Stadtrat, dass er einen fairen und für Uster vorteilhaften Vertrag ausgehandelt hat. Wenn der zukünftige Unterbaurechtsnehmer auf die mögliche zusätzliche Rendite verzichtet, ist das ihm unbenommen. Aus finanzrechtlichen Gründen lässt sich aber eine Quote, die über die Vorschrift des Gestaltungspans hinaus geht, nicht vorschreiben.

Wohnraum ist knapp, und deshalb ist es sehr erfreulich, dass auf diesem Gelände etwa 130 neue attraktive Wohnungen entstehen können.



Der Stadtrat bittet Sie, diesem Geschäft zuzustimmen.

Cla Famos, Abteilungsvorsteher Finanzen der Stadt Uster

Uster, 22. Januar 2024