

23. Januar 2024

Der Gemeinderat genehmigt den Baurechtsvertrag «Zeughaus-West» und macht damit ein spannendes gemeinnütziges Projekt möglich.

Stellungnahme der IG Uster der Wohnbaugenossenschaften:

Am 22. Januar hat der Gemeinderat einstimmig (!) den Baurechtsvertrag zwischen Armasuisse und Stadt Uster für das Areal Zeughaus-West genehmigt. Die Weitergabe im Unterbaurecht macht die Bahn frei für den Bau von geschätzt 130 preisgünstigen Wohnungen. Die IG der Ustermer Wohnbaugenossenschaften begrüsst diesen Entscheid sehr, weist im Folgenden aber auch auf einige Knackpunkte hin.

Der ausgehandelte Baurechtszins ist moderat. Die Fachleute vom Regionalverband Zürich der Wohnbaugenossenschaften bezeichnen es als möglich, bei diesen Konditionen ca. 130 preisgünstige Wohnungen (d.h. im Rahmen der kantonalen Erstellungskostenlimiten) zu erstellen.

Der Stadtrat will den Entscheid zur Vergabe des Unterbaurechts nicht vom gebotenen Preis abhängig machen (dieser ist fix gemäss den Konditionen der Armasuisse); das heisst, dass die Qualität der Bewerbungen den Ausschlag geben sollte. Wir begrüssen dieses Vorgehen.

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften sind bekannt dafür, dass sie auch auf schwierigen Arealen innovative Projekte realisieren.

Das Areal und die Bedingungen des Baurechts sind schwierig:

- Der geschätzte Landpreis und der darauf basierende Baurechtszins sind moderat. Aber sie sind kein Schnäppchen und kein Geschenk!
- Man muss Antworten finden auf die Nachbarschaft des Kulturzeughausareals. Und man muss Idee haben nicht nur für Wohnungen, sondern auch für die Nutzung der denkmalgeschützten Zeughäuser.
- Es handelt sich um ein Baurecht, das heisst: Für gewinnorientierte Investoren kommt es sowieso nicht in Frage. Auch viele Genossenschaften gehen prinzipiell keine Baurechte ein.

Es wird also kein Spaziergang sein, Interessierte zu finden!

- Problematisch ist die laut dem Vertrag mögliche **periodische Erhöhung des Landwerts** – also der Anstieg des Unterbaurechtszinses und damit der Mieten – ohne dass die Armasuisse oder die Stadt etwas dafür tun!
- Problematisch ist ausserdem die sogenannte **Management fee**, welche die Stadt laut Vertrag für sich behalten darf: Rund 100'000 Franken pro Jahr während 100 Jahren – ohne dass die Stadt etwas dafür tut (ausser am Anfang der Vergabe des Unterbaurechts)!

Rechne:

Der Landwert ist mit heute knapp 20 Mio eingesetzt. Die Armasuisse bekommt dafür – zu heutigen Zinsen und bei gleichbleibendem Landwert – jährlich fast 0,5 Mio, also in 100 Jahren gegen 50 Mio!

Ein tolles Geschäft für die Armasuisse – und auch für die Stadt: Uster kriegt dank der Management fee in 100 Jahren rund 10 Mio!

Der Stadtrat will an dieser Einnahme festhalten, weil ein Verzicht darauf eine weitere Vorlage an den Gemeinderat und allenfalls das Volk nötig machen würde.

Doch die Stadt sollte diese Möglichkeit im Auge behalten: Ein Verzicht auf (einen Teil der) Management fee würde die Mieten für einen Teil der Wohnungen vergünstigen; und es wäre ausserdem möglich, diese zusätzlich dank zinsgünstiger Darlehen des Kantons noch einmal zu verbilligen. Der Volksmund sagt dem «Subventionierung» - obwohl es kein Geschenk ist, sondern verzinsliche, rückzahlbare Darlehen. Diese sind ausserdem an Belegungs- und Einkommenslimiten gebunden, die der Kanton regelmässig kontrolliert.

23. Januar 2024