



Januar 2026

SCHULWEG 4.1, ABGABE IM BAURECHT
AUSSCHREIBUNGSDOSSIER



INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung	4
1.1. Ausgangslage	4
1.2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
1.2.1. Bau- und Zonenordnung	5
1.2.2. Schutzwürdiges Ortsbild	5
1.2.3. Dienstbarkeiten	5
1.2.4. Mietverhältnisse	5
2. Baurechtsvertrag	6
2.1. Grundlage	6
2.2. Dauer des Baurechts	6
2.3. Baurechtszins	6
2.4. Anpassungsmöglichkeiten Landwert	6
2.5. Verpflichtung Baurechtsnehmende	6
2.6. Heimfall	7
2.7. Projektwettbewerb	7
2.7.1. Begründung von Mit- und Stockwerkeigentum	7
2.7.2. Energiestadt Uster	7
2.7.3. Inklusionsstadt / Stadt für alle	7
3. Organisation und allgemeine Bestimmungen	8
3.1. Ausschreibende Stelle	8
3.2. Verfahren	8
3.3. Beurteilungsgremium	8
3.4. Publikation	8
3.5. Fragen	8
3.6. Eingabe	9
3.7. Vertraulichkeit	9
3.8. Entschädigung und Risiken	9
3.9. Ablauf- und Terminplan	9
3.10. Rechtsgrundlagen	9
4. Angebot	10
4.1. Teilnahmeberechtigung	10
4.2. Unterlagen	10
4.3. Auswahlkriterien	11
4.4. Beilagen	11

1. Einleitung

1.1. Ausgangslage

Die Stadt Uster ist Eigentümerin der Liegenschaft Schulweg 4.1, Parzelle Nr. B6978, mit einer Grundstücksfläche von 448 m² in der Kernzone K3/4. Das Grundstück befindet sich im Finanzvermögen der Stadt Uster. Auf dem Grundstück steht das Gebäude der ehemaligen Militärküchen. Die bestehende Baute ist veraltet, weist einen erheblichen Sanierungsbedarf auf und erfüllt die heutigen betrieblichen, energetischen und baulichen Anforderungen nicht mehr. Eine Weiterverwendung in der heutigen Form ist aus wirtschaftlichen und funktionalen Gründen nicht sinnvoll.

Die Abteilung Finanzen hat eine Potentialstudie für die Liegenschaft am Schulweg 4.1 bei «agps architecture ltd.», Zürich, in Auftrag gegeben. Die Potentialstudie zeigt die baulichen und städtebaulichen Möglichkeiten auf und dient als Entscheidungsgrundlage für die künftige Nutzung und Bewirtschaftung der Liegenschaft. Die Liegenschaft liegt in einem gut erschlossenen, zentralen Gebiet von Uster und eignet sich für eine Entwicklung des Grundstücks. Das Grundstück befindet sich im ISOS, im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von überkommunaler Bedeutung.

Gestützt auf die strategischen Ziele der Stadt Uster (Innenentwicklung, Förderung eines vielfältigen Wohnangebots, langfristige Bodenpolitik) soll das Grundstück im Baurecht an Dritte abgegeben und mit einer zeitgemässen Wohnnutzung entwickelt werden.

Mit dieser Ausschreibung sucht die Stadt Uster einen Baurechtsnehmenden, der nicht nur als Investor auftritt, sondern die Liegenschaft am Schulweg 4.1 eigenverantwortlich entwickelt, realisiert, bewirtschaftet und dauerhaft unterhält. Ziel ist die Realisierung eines qualitativ hochwertigen, städtebaulich gut eingebundenen Wohnprojekts an zentraler Lage mit möglichst preisgünstigen Wohnungen.



Abbildung 1: Orthofoto GIS-Karte, Grundstück Kataster-Nr. B6978

1.2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

1.2.1. Bau- und Zonenordnung

Die Liegenschaft am Schulweg 4.1 befindet sich in der Kernzone K3/4. Wesentliche Eckwerte:

- Maximal 3 Vollgeschosse
- Maximal 2 Dachgeschosse
- Keine Ausnützungsbeschränkung
- Grenzabstände: 3.5 m

Die zulässige Nutzung umfasst vorwiegend Wohnen, mit der Möglichkeit ergänzender quartierverträglicher Nutzungen gemäss Bau- und Zonenordnung. Die konkreten Vorgaben ergeben sich aus der rechtskräftigen kommunalen Planung und sind im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen.

1.2.2. Schutzwürdiges Ortsbild

Das Grundstück befindet sich im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler nationaler Bedeutung (ISOS) sowie im KOBI des Kanton Zürichs (kantonales Ortsbildinventar von überkommunaler Bedeutung). Zudem befinden sich in direkter Umgebung mehrere Bauten im kommunalen Denkmalschutzinventar. Daraus ergeben sich erhöhte Anforderungen an:

- städtebauliche Einordnung
- architektonische Gestaltung
- Freiraumgestaltung

Die Projektierung hat diesen Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen und wird im Baubewilligungsverfahren entsprechend auch von der Stadtbild- und Denkmalpflegekommission (SBK) beurteilt.

1.2.3. Dienstbarkeiten

Auf dem Grundstück Schulweg 4.1 bestehen folgende Dienstbarkeiten, die zu berücksichtigen sind:

- Fuss- und Fahrwegrecht sowie Anschlussrecht an die Unterniveaugarage zulasten Kataster Nr. B7006
- Näher- und Grenzbaurecht für Velounterstand zugunsten Kataster Nr. B6979
- Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Kataster Nr. B6979

1.2.4. Mietverhältnisse

Es bestehen Mietverhältnisse mit Dritten (Verein und Parkplatzmieter), die ohne Weiteres kündbar sind. Die jährlichen Mietzinseinnahmen belaufen sich auf 2 280 Franken.

2. Baurechtsvertrag

2.1. Grundlage

Die Grundlage für die Ausarbeitung des Baurechtsvertrags bildet der vom Stadtrat genehmigte «Leitfaden Vergabe von Baurechten» vom 14. Mai 2024.

2.2. Dauer des Baurechts

Die maximale Laufzeit des Baurechtsvertrages wird auf **62 Jahre** festgelegt. Diese setzt sich aus zwei Erneuerungszyklen von jeweils 30 Jahren sowie einer Bauzeit von zwei Jahren zusammen.

2.3. Baurechtszins

Der jährlich geschuldete Baurechtszins wird prozentual auf Basis des aktuellen Landwerts berechnet. Massgeblich ist dabei der jeweils gültige Referenzzinssatz gemäss der Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen. Der Zinssatz beträgt mindestens 1,5 % (aktueller Stand massgebend). Der Baurechtszins ergibt sich somit aus dem Landwert und dem Referenzzinssatz.

Für das Grundstück liegt eine Landwertschätzungen vom 7. November 2025 über 1,42 Mio. Franken vor.

Bei einem Zinssatz von 1,5 % sowie dem Landwert von 1 420 000 Franken ergibt sich daraus aktuell **ein jährlicher Baurechtszins von 21 300 Franken**. Dieser Betrag gilt als vertraglich festgelegter Mindestzins und darf nicht unterschritten werden.

Der Baurechtszins wird halbjährlich vorschüssig zur Zahlung fällig. Die Zinspflicht beginnt mit dem Eintrag des Baurechts im Grundbuch, spätestens jedoch 12 Monate nach dem Zuschlag für das Baurecht.

Zur Sicherung des Baurechtszinses wird die Stadt Uster ein gesetzliches Grundpfandrecht gemäss Art. 779i ZGB im Umfang von drei Jahreszinsen verlangen. Dieses ist im konkurrenzlosen 1. Rang im Grundbuch einzutragen. Alternativ kann eine gleichwertige Bankgarantie gestellt werden.

2.4. Anpassungsmöglichkeiten Landwert

Der Baurechtslandwert wird erstmals fünf Jahre nach Baurechtsbeginn und alle fünf Jahre nach Baurechtsbeginn den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise zu 100 % angepasst werden.

Der Baurechtslandwert kann ausserdem durch die Stadt Uster alle zehn Jahre und erstmals zehn Jahre nach Baurechtsbeginn mittels Neuschätzung angepasst werden. Falls der Baurechtsnehmende einseitig eine Neubewertung verlangt, muss diese durch eine namhafte Bewertungsfirma erfolgen. Die Kosten für diese Neubewertung hat der Baurechtsnehmende vollumfänglich zu tragen.

2.5. Verpflichtung Baurechtsnehmende

Der Baurechtsnehmende ist verpflichtet, das Projekt zu realisieren, zu finanzieren und zu unterhalten. Der Baurechtsnehmende hat nach der öffentlichen Beurkundung des Baurechtsvertrags seinen Beitrag zur raschen Umsetzung der Arealentwicklung und Planung zu leisten. Auch ist er verpflichtet, die Bauarbeiten nach Rechtskraft der Baubewilligung innert 36 Monaten zu beginnen (Bauverpflichtung).

2.6. Heimfall

Es wird sowohl beim ordentlichen als auch beim vorzeitigen Heimfall eine Heimfallentschädigung von 80 % des dannzumaligen Verkehrswertes der auf den Baurechtsflächen errichteten Bauwerke entschädigt.

2.7. Projektwettbewerb

Der Baurechtsnehmende muss in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Uster (Abteilungen Finanzen und Bau) einen Projektwettbewerb durchführen.

Der Baurechtsnehmende verpflichtet sich, dieses Projekt unter Beachtung der städtebaulichen Empfehlungen und Vorgaben (z.B. aktueller «Gebäudestandard» usw.) im Einvernehmen mit der Stadt Uster zu realisieren.

2.7.1. Begründung von Mit- und Stockwerkeigentum

Die Ausgestaltung des Baurechtes zu Mit- und Stockwerkeigentum ist nicht gestattet.

2.7.2. Energiestadt Uster

Die Stadt Uster ist seit 2001 eine Energiestadt. 2016 hat diese vom Forum «European Energy Award» das «Label Gold» erhalten. Damit ist die Stadt Uster eine der Städte in der Schweiz, die sehr viele Massnahmen im Energiebereich umgesetzt hat. Um das Label zu erhalten, müssen 75 Prozent oder mehr vorgegebene Massnahmen umgesetzt sein. Das Projekt des Baurechtsnehmenden muss gemäss aktuell gültigem Gebäudestandard umgesetzt werden.

Baurechtsnehmende, welche einen hohen Nachhaltigkeitsstandard planen und umsetzen möchten, werden positiv bewertet.

2.7.3. Inklusionsstadt / Stadt für alle

Die Stadt Uster ist eine Inklusionsstadt und soll Stadt für alle sein. Aus diesem Grund werden Baurechtsnehmende, welche den Inklusionsgedanken aufnehmen, positiv bewertet.

3. Organisation und allgemeine Bestimmungen

3.1. Ausschreibende Stelle

Ausschreibende Stelle ist die Stadt Uster, Geschäftsfeld Liegenschaften, Freiestrasse 2, 8610 Uster.

3.2. Verfahren

Für die Realisierung und den späteren Betrieb sucht die Stadt Uster einen Baurechtsnehmenden in einem einfach gehaltenen, offenen Vergabeverfahren.

Die Stadt Uster lädt potenzielle Baurechtsnehmende ein, sich auf Basis des vorliegenden Ausschreibungsdossiers zu bewerben.

Die Evaluation eines Baurechtsnehmenden für das Grundstück «Schulweg 4.1» untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen. Die Ermittlung der Vergabe des Baurechts erfolgt durch ein Beurteilungsgremium (siehe Absatz Beurteilungsgremium).

Die Stadt Uster ist frei, aus den eingegangenen Offerten das nach ihrem Ermessen am besten geeignete Angebot und nach den festgelegten Auswahlkriterien zu berücksichtigen. Die Teilnehmenden werden über die Beurteilung der Bewerbungen informiert. Über die Gründe für den Zuschlag wird keine Korrespondenz geführt. Die definitive Vertragsgestaltung sowie die entsprechende Zustimmung der städtischen Genehmigungsinstanzen bleiben vorbehalten.

Die Stadt Uster behält sich das Recht vor, das Ausschreibungsverfahren oder den Zeitplan jederzeit zu ergänzen, zu ändern, zu beenden oder eine ergänzende Ausschreibung zu veröffentlichen.

3.3. Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium besteht aus den folgenden Mitgliedern:

- Cla Famos, Abteilungsvorstand Finanzen und Stadtrat bzw. entsprechende Nachfolge nach Erneuerungswahlen (Vorsitz)
- Barbara Thalmann, Abteilungsvorstand Präsidiales und Stadtpräsidentin
- Rita Newnam, Stadtplanerin
- Karin Reifler, Leiterin Geschäftsfeld Liegenschaften
- Fabian Peverelli, Leiter Grundstückbewirtschaftung

Das Beurteilungsgremium erstellt eine Vergabeempfehlung zuhanden des Stadtrats von Uster.

3.4. Publikation

Die Ausschreibung wird auf der Webseite der Stadt Uster und auf www.homegate.ch publiziert.

3.5. Fragen

Fragen zum Verfahren können bis am Mittwoch, 25. März 2026 per Mail an liegenschaften@uster.ch schriftlich gestellt werden. Die gesamtheitliche Beantwortung aller Fragen wird am Mittwoch, 15. April 2026 auf der Webseite der Stadt Uster, www.uster.ch, allen Teilnehmenden in anonymisierter Form zur Verfügung gestellt und per Mail an alle versandt.

3.6. Eingabe

Das vollständige Bewerbungsdossier ist spätestens bis am **Mittwoch, 20. Mai 2026** (Eintreffen bei der Vergabestelle) in digitaler Form auf einem USB-Stick in einem verschlossenen Couvert mit der Aufschrift «Baurecht Schulweg 4.1» an folgende Adresse einzureichen:

Stadt Uster
Liegenschaften
Freiestrasse 2
8610 Uster

3.7. Vertraulichkeit

Alle eingereichten Unterlagen dienen ausschliesslich der Evaluation eines geeigneten Baurechtsnehmenden, werden vertraulich behandelt und verbleiben bei der ausschreibenden Stelle.

3.8. Entschädigung und Risiken

Das Einreichen einer Bewerbung und die Präsentation vor dem Beurteilungsgremium sowie eine all-fällige Besichtigung der bestehenden Situation vor Ort werden nicht entschädigt.

Die Bewerbenden tragen alle Kosten und Risiken im Zusammenhang mit ihrer Bewerbung, Architekturwettbewerb, Studien, Konzepte, Prüfungen, Vergabeprozess, Baufreigabe, Prozessrisiken, Erstellung, Betrieb, Unterhalt, Instandsetzungen, Sanierungen, usw., selbst.

Die Stadt Uster kann in keinerlei Hinsicht dafür haftbar gemacht werden.

3.9. Ablauf- und Terminplan

Publikation Ausschreibung	21. Januar 2026
Eingabe Fragen (schriftlich) an liegenschaften@uster.ch bis	25. März 2026
Beantwortung der Fragen an alle Teilnehmenden	15. April 2026
Eingabe Bewerbungs-Dossier, Eingabefrist	20. Mai 2026
Vergabeentscheid durch Beurteilungsgremium	Sommer 2026
Vergabeentscheid durch den Stadtrat	Sommer 2026
Vergabeentscheid durch den Gemeinderat	Herbst 2026
Öffentliche Beurkundung Baurechtsvertrag	Herbst/Winter 2026
Eigentumsübertragung	Nach Vereinbarung

3.10. Rechtsgrundlagen

Die in dieser Dokumentation samt Anhängen aufgeführten Angaben dienen der Information und erfolgen ohne Gewähr. Es ist Sache der Bewerbenden, die Informationen zu prüfen und selbst eigene Abklärungen, Plausibilisierungen und Kalkulationen vorzunehmen.

4. Angebot

4.1. Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Bauträger, Unternehmungen, institutionelle und private Investoren, öffentliche Hand, usw.

4.2. Unterlagen

Interessierte für das Baurecht haben eine schriftliche Bewerbung (max. zehn A4-Seiten exkl. Anhang, Konzept zwei A3-Seiten) einzureichen, welche folgende Informationen beinhalten muss:

1. Motivationsschreiben und Darstellung des Unternehmens

Kurze Darstellung der Bewerbenden mit Rechtsform, Eigentumsverhältnissen, zentralen Ansprechpersonen und Kontaktdaten. Darzulegen sind die strategische Ausrichtung (z.B. Wohnbauträger, Genossenschaft, Investor) sowie Motivation und Beitrag des Projekts Schulweg 4.1 zur Wohnraumentwicklung in Uster.

2. Referenzen zu vergleichbaren Projekten

Kurzbeschreibung von 2 relevanten Referenzprojekten im Wohnungsbau, idealerweise in Innenentwicklungs- oder Ortsbildschutzsituationen. Anzugeben sind Lage, Grösse, Nutzungen, Realisierungszeitraum, Rolle der Bewerbenden sowie städtebauliche/architektonische Qualität und besondere Aspekte (z.B. Nachhaltigkeit, soziale Durchmischung).

3. Städtebauliches, architektonisches und Nutzungskonzept

Ein Konzept (max. 2 A3-Seiten) mit Skizzen und kurzer Erläuterung der Projektidee. Darzustellen sind städtebauliche Grundidee (Volumen, Setzung, Bezug zur Nachbarschaft), architektonisches Konzept (Baukörper, Fassaden, Materialisierung), Nutzungskonzept (Wohnungsstruktur, Zielgruppen, allfällige ergänzende Nutzungen) sowie die Grundzüge der Freiraumgestaltung.

4. Kennzahlen, Erschliessungs- und Parkierungskonzept

Angabe der wichtigsten Projektkennzahlen (Bruttogeschossfläche, Anzahl Wohneinheiten, grobe Wohnungsgrössen, Ausnützung) sowie ein kurzer Beschrieb des Erschliessungs- und Parkierungskonzepts. Dieses umfasst die Erschliessung für Fuss-, Velo- und motorisierten Verkehr unter Berücksichtigung der Dienstbarkeiten sowie die geplante Anzahl und Anordnung der Auto- und Veloabstellplätze.

5. Nachhaltigkeits-, Energie- und Bewirtschaftungskonzept (Kurzfassung)

Kurzfassung der energetischen Konzeption (Wärmeerzeugung, Einsatz erneuerbarer Energien, angestrebter Standard) und der wesentlichen ökologischen Massnahmen (Materialwahl, Begrünung, Biodiversität, Regenwasser). Ergänzend sind die Grundzüge der Bewirtschaftung (Mietzinskalkulation, Mietzinsausrichtung, Unterhalt) darzulegen.

6. Grobes Finanzierungs- und Realisierungskonzept

Kurze Darstellung der geplanten Finanzierung (Eigen- und Fremdmittel, ggf. Förderinstrumente), einer Grobordnung der Investitionskosten sowie der wirtschaftlichen Tragbarkeit. Zudem ist ein grober Zeitplan von der Projektierung bis zur Realisierung mit den wichtigsten Phasen und der voraussichtlichen Fertigstellung und Bezugstermin anzugeben.

7. Mehrwert für die Stadt Uster

Aufzuzeigen sind die städtebaulichen, gesellschaftlichen oder wirtschaftlichen Mehrwerte des Projekts (z.B. Förderung der Inklusion, Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren, Beitrag zur Innovationskraft der Region).

4.3. Auswahlkriterien

Das Beurteilungsgremium wird den Baurechtsnehmenden gemäss folgenden Kriterien auswählen:

- Eignung von Projekt, Konzept und Angebot
- Bonität
- Unternehmung (Nachhaltigkeit, Inklusion, Beitrag zum Standort Uster, usw.)
- Innovationsgrad

Die Auswahl basiert auf einer umfassenden Bewertung dieser Kriterien. Damit wird sichergestellt, dass der ausgewählte Baurechtsnehmende nicht nur die finanziellen Anforderungen erfüllt, sondern auch über die erforderliche Fachkompetenz und Innovationsbereitschaft verfügt, um das Bauprojekt erfolgreich umzusetzen.

4.4. Beilagen

- Grundbuchauszug
- Potentialstudie «agps architecture ltd.» vom 1. Oktober 2025
- Gebäudestandard 2025
- Leitfaden Vergabe von Baurechten