uster
Wohnstadt am Wasser

Uster, 29. September 2026
Nummer. 630/2025
V4.04.71

MOTION 630/2025 VON SIMON VLK (FDP), MARCO KRANNER (GRÜNLIBERALE), ANDRES OTT (SVP) UND GIANLUCA DI MODICA (FDP): «ABGABE DER PARZELLE APOTHEKERSTRASSE 18 IM BAURECHT»; BERICHT UND ANTRAG DES STADTRATES

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 44a Abs. 4 des Organisationserlasses des Gemeinderates vom 8. November 2021, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. **Die Motion Nr. 630/2025 betreffend «Abgabe der Parzelle Apothekerstrasse 18 im Baurecht» wird als erheblich erklärt.**

2. **Der Stadtrat wird beauftragt, im Jahr 2027 eine Volumenstudie zur Bestimmung der möglichen Entwicklungsfläche der Parzelle Nr. B6706, Apothekerstrasse 18 zu erstellen, gestützt darauf eine Ausschreibung für die Abgabe (eines Teils) der Parzelle im Baurecht durchzuführen und das Grundstück beziehungsweise den entsprechenden Teil der Parzelle im Baurecht abzugeben.**

3. **Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Finanzen, Daniel Frei

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 29. September 2025 reichten die Ratsmitglieder Simon Vlk (FDP), Marco Kranner (Grünliberale), Andres Ott (SVP) und Gianluca Di Modica (FDP) beim Präsidenten des Gemeinderates die Motion Nr. 630/2025 betreffend «Abgabe der Parzelle Apothekerstrasse 18 im Baurecht» ein.

Die Motion hat folgenden Wortlaut:

Der Stadtrat wird gebeten, eine Vorlage auszuarbeiten, zu welchen Konditionen und zu welchen Teilen, die Parzelle mit der Apothekerstrasse 18 an einen externen Bauherrn oder eine Baugenossenschaft abgegeben werden muss, damit die Renovation der maroden Liegenschaft Apothekerstrasse 18 quersubventioniert werden kann durch die Realisierung eines Investitionsobjekts, so dass keine Kosten zu Händen der Steuerzahlenden anfallen.

Insbesondere soll die Vorlage aufzeigen, welche Anzahl von zusätzlichen Wohneinheiten auf der städtischen Parzelle der Apothekerstrasse notwendig wären, um eine Querfinanzierung der Renovation des denkmalgeschützten Gebäudes zu erreichen. Zudem soll der Stadtrat aufzeigen, mit welcher Zeitachse zu rechnen ist, um die Abgabe des Grundstücks im Baurecht vorzubereiten und zu realisieren, um den dringlich benötigten Wohnraum zu schaffen.

Begründung

Die Motionäre sind der Ansicht, dass die Stadt Uster die Liegenschaft an der Apothekertrasse 18 sowie (einen Teil) der Parzelle im Baurecht an Dritte abgeben soll und die Kosten für die Renovation der Liegenschaft durch die Realisierung eines Investitionsobjekts quersubventioniert zu lassen. Da-mit soll die Parzelle an der Apothekerstrasse, anders als ursprünglich vom Stadtrat geplant, nicht zu einem jährlichen Verlust von ca. einer Viertelmillion Franken führte, respektive 12 500 000 Franken über den erwarteten Lebenszyklus der Investition.

Stattdessen wird dringlich benötigter Wohnraum für die Ustermer Bevölkerung geschaffen zur Linderung der Wohnungsknappheit. Die Planung für die Abgabe im Baurecht soll möglichst zeitnah aufgenommen werden, inklusive Vorverhandlungen mit potenziellen Interessenten, so dass die Abgabe des Grundstücks baldmöglichst aufgenommen werden kann. Bis zur Ausarbeitung der Vorlage soll die Weisung 81/2025 des Stadtrates zur Apothekerstrasse sistiert werden.

Anlässlich seiner Sitzung vom 19. Januar 2026 überwies der Gemeinderat die Motion dem Stadtrat.

Dieser nimmt dazu wie folgt Stellung:

A. Vorbemerkungen

Gemäss der Immobilienstrategie der Stadt Uster obliegt der Abteilung Bau, vertreten durch das Geschäftsfeld Stadtraum und Natur, die strategische Planung der im Eigentum der Stadt Uster stehenden Bauten in den SIA-Phasen 1 und 2. Dazu zählen insbesondere die Erarbeitung von Bedürfnisformulierungen und Lösungsstrategien sowie die Durchführung von Machbarkeitsstudien und qualifizierten Verfahren.

Die Abteilung Finanzen, vertreten durch das Geschäftsfeld Liegenschaften, ist in ihrer Funktion als Eigentümervertreterin der Stadt Uster, für die Verantwortung der Umsetzung des strategischen Portfoliomanagements sowie für das operative Baumanagement sämtlicher Hochbauten und Grundstücke im Eigentum der Stadt Uster in den SIA-Phasen 3 bis 5 zuständig.

B. Ausgangslage

Das Gebäude an der Apothekerstrasse 18 aus dem Jahr 1830 befindet sich auf der städtischen Parzelle Nr. B6706 und ist im Finanzvermögen bilanziert. Das Gebäude wurde im Verlauf der vergangenen Jahrzehnte mehrfach umgebaut, erweitert und unterschiedlichen Nutzungen zugeführt. Die Liegenschaft sowie sämtliche Anbauten befinden sich heute in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand.

Mit Eingabe vom 7. Juli 2015 stellte die «Genossenschaft Rehbühl» ein Gesuch um Abgabe der Liegenschaft im Baurecht. Der Stadtrat lehnte dieses Gesuch mit Beschluss Nr. 96 vom 9. Februar 2016 ab. In diesem Zusammenhang hielt der Stadtrat fest, dass die Parzelle Nr. B6706 aufgrund ihrer zentralen Lage weiterhin als strategische Reserve zu betrachten ist. Entsprechend wurde entschieden, weder einen Verkauf noch eine Abgabe im Baurecht vorzunehmen. Die Liegenschaft gilt als Reserve für einen zukünftigen Eigenbedarf der Stadt, insbesondere für eine mögliche öffentliche Nutzung. Die bereits damals vorliegenden, erheblichen Sanierungskosten wurden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen; gleichzeitig bekräftigte dieser, dass eine Sanierung der Liegenschaft in absehbarer Zeit notwendig sei.

In der Folge wurde ein Sanierungsprojekt für die Liegenschaft Apothekerstrasse 18 erarbeitet. Im Rahmen der Projektierungsphase wurde die Schutzwürdigkeit des Gebäudes bestätigt. Gleichzeitig zeigte sich, dass eine Sanierung der bestehenden Tragstruktur des ehemaligen Scheunenteils mit den darin vorgesehenen drei Wohnungen sowohl aus wirtschaftlicher als auch aus bautechnischer Sicht nicht realisierbar ist.

Aufgrund dieser Erkenntnisse wurde das Projekt so weiter geplant, dass der Wohnhausteil saniert und für den Scheunenteil ein Ersatzneubau geplant wird.

Mit Beschluss Nr. 41 vom 4. Februar 2025 hat der Stadtrat mit Weisung 81/2025 für das Projekt «Apothekerstrasse 18, Gesamtsanierung und PV-Anlage» einen Baukredit von 4,37 Mio. Franken bewilligt.

Die Kommission öffentliche Dienste und Sicherheit hat am 29. September 2025 die Beratungen zur Weisung sistiert. Die Behandlung im Gemeinderat erfolgt voraussichtlich am 16. November 2026.

C. Ortsplanerische und denkmalpflegerische Rahmenbedingungen

Es ist dem Stadtrat ein Anliegen, die für die Erfüllung der Motion geltenden Rahmenbedingungen transparent aufzuzeigen.

Die Parzelle Nr. B6706 befindet sich in einer Ortsbildschutzzone, Kernzone Kirchuster und liegt gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) in der Umgebungszone V «Grosser Grünbereich mit Friedhof, Parkanlage um UstertagsDenkmal, Gärtnerei und Wiesen». Für diesen Bereich gilt das Schutzziel a: «Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen».

Das ISOS differenziert Ortsbildteile von nationaler Bedeutung nach Schutzzielen, welche die Schutzintensität und den Umfang der angestrebten Erhaltung festlegen. Das Schutzziel a bezeichnet dabei für Umgebungszonen die höchste Schutzstufe und verlangt eine weitgehende Wahrung der ortsbildprägenden Freiraumqualitäten. Bauliche Eingriffe und insbesondere Neubauten sind in solchen Bereichen nur sehr zurückhaltend möglich.

Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Abtrennung eines Teilbereichs im Baurecht zugunsten einer Wohnnutzung ist gestützt auf eine Volumenstudie zunächst zu prüfen, ob das Vorhaben zu einer erheblichen Beeinträchtigung des geschützten Ortsbildes führen könnte. Die Fachstelle Ortsbildschutz des kantonalen Amts für Raumentwicklung erstellt hierzu eine ISOS-Stellungnahme

zuhanden der örtlichen Behörde. Ergibt diese Beurteilung eine erhebliche Beeinträchtigung, ist zusätzlich ein Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) erforderlich, welches durch die Bauherrschaft zu veranlassen ist.

Das Gebäude an der Apothekerstrasse 18, Vers.-Nr. 2475 auf der Parzelle Nr. B6706 in Uster, ist im kommunalen Inventar der Stadt Uster aufgeführt. Die denkmalpflegerische Schutzwürdigkeit der «Apothekerstrasse 18» wurde mit einem Gutachten aus dem Jahr 2019 bestätigt. Das Gutachten vom 9. September 2019 hält folgende Hauptpunkte betreffend die Umgebung fest.

- Umgebungszone V: «Grosser Grünbereich mit Friedhof, Parkanlage um Ustertag-Denkmal, Gärtnerei und Wiesen»
- Schutzziel a: «Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen»
- Ferner ist die den Bau umgebende Grünfläche als Freifläche zu bewahren. In erster Priorität ist der nordöstliche Vorplatz sowie der südöstliche und südliche freie Bereich zur Friedhofsallee und zum Friedhof als freie Grünfläche zu erhalten. In zweiter Priorität ist der westliche sowie nordwestliche Freiraum zu bewahren. Hier ist am ehesten ein bauliches Entwicklungspotenzial vorhanden.
- Vom Erhalt ausgeschlossen sind sämtliche seitlichen Anbauten, wie die Gärtnerei im Südwesten von 1942 und die rückseitigen Ökonomieanbauten.

Da sich das Gebäude in der öffentlichen Hand befindet, kommt hier die Selbstbindung nach § 204 PBG zum Tragen. Diese Bestimmung hält fest: Staat, Gemeinden sowie jene Körperschaften, Stiftungen und selbstständigen Anstalten des öffentlichen und des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, haben in ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben.

D. Vorgehen und Zeitplan

Der Stadtrat teilt trotz der oben ausgeführten engen Rahmenbedingungen und dem Klärungsbedarf das Anliegen der Motionäre, auf der Parzelle Apothekerstrasse 18 zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig eine finanzierbare Lösung für die Sanierung der inventarisierten Liegenschaft zu finden. Der Stadtrat signalisiert seine Bereitschaft, die innerhalb der geltenden Schutzvorgaben bestehenden Handlungsspielräume im Sinne der Motion zu nutzen. Ziel ist es, vorhandene Möglichkeiten auszuschöpfen, ohne die massgeblichen Schutzinteressen und rechtlichen Rahmenbedingungen aus dem Blick zu verlieren. Die Abgabe eines Teils der Parzelle im Baurecht an Dritte kann ein geeignetes Instrument sein, um die Investitions- und Sanierungskosten der Liegenschaft an der Apothekerstrasse 18 weitgehend zu decken beziehungsweise querzusubventionieren, die finanzielle Belastung für die Stadt und damit für die Steuerzahlenden zu minimieren, dringend benötigten Wohnraum für die Bevölkerung von Uster zu schaffen sowie eine langfristig tragfähige Lösung für die Entwicklung des Areals sicherzustellen.

Die in der Motion geforderte Prüfung der baulichen und wirtschaftlichen Möglichkeiten einer Baurechtsabgabe wird deshalb im Rahmen der weiteren Planungsschritte aufgenommen. Der Stadtrat sieht für die Umsetzung der Motion folgendes gestuftes Vorgehen vor:

1. Machbarkeitsabklärung und Volumenstudie 2027

Damit die Abgabe im Baurecht sachgerecht vorbereitet werden kann, ist zunächst eine fundierte planerische und wirtschaftliche Grundlage – in Form einer Machbarkeits-, bzw. Volumenstudie – unter Einbezug der Stadtbildkommission (SBK) zu erarbeiten. Das bestehende Bauprojekt «Apothekerstrasse 18» und weiterführende, potenzielle Entwicklungsabsichten wurden bereits mehrmals in der SBK diskutiert. Es ist daher angezeigt die SBK möglichst früh in den neuen Prozess einzubinden.

Die Abteilung Bau, vertreten durch das Geschäftsfeld Stadtraum und Natur, ist für diese Umsetzung verantwortlich.

Von der Volumenstudie werden folgende Ergebnisse erwartet:

- Festlegung der genauen Grenze zwischen den im Gutachten erwähnten Freiräumen der Prioritäten 1 und 2
- Bauliche Nutzungsmöglichkeiten auf der Parzelle, unter Berücksichtigung von Denkmalpflege, Ortsbildschutz, Erschliessung, Lärmschutz und weiteren Rahmenbedingungen
- Maximal realisierbare Baumasse (Kubatur) auf dem Grundstück
- Grössenordnung des Investitionsobjekts zur Querfinanzierung der Sanierung der Liegenschaft Apothekerstrasse 18
- Erreichbarer Umfang von städtebaulichen und wohnpolitischen Zielen (beispielsweise Wohnungsangebot, soziale Durchmischung, Freiraum- und Aussenraumqualität sowie Nachhaltigkeit)

Gestützt auf die Erkenntnisse der Volumenstudie ist die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den ISOS-Schutzzielen zu prüfen, gegebenenfalls unter Einbezug eines Gutachtens der ENHK. Darauf aufbauend ist unter Würdigung der massgeblichen Interessenlagen die Bestvariante weiterzuentwickeln. Zur Erhöhung der Planungssicherheit ist im Hinblick auf ein allfälliges Baubewilligungsverfahren dann ein verbindlicher Vorentscheid gemäss § 323 PBG anzustreben.

Erst auf dieser Grundlage kann verlässlich beurteilt werden, was überhaupt möglich ist und in welchem Umfang eine Querfinanzierung innerhalb des Grundstücks (Neubauten und Sanierung der Apothekerstrasse 18) möglich ist und welche Konditionen für eine Baurechtsabgabe gelten. Die Kosten dafür sind erst in die Investitionsplanung 2027 und Folgejahre mit 200 000 Franken eingestellt. Dies ist der Grund, weshalb nicht bereits 2026 eine Vorlage ausgearbeitet werden kann, zu welchen Konditionen und zu welchen Teilen das Grundstück an einen Dritten im Baurecht abgegeben wird.

2. Ausschreibung der Baurechtsabgabe

Gestützt auf diese Ergebnisse aus der Machbarkeitsstudie und der nötigen Interessensabwägung wird der Stadtrat, sofern aufgrund der Rahmenbedingungen möglich und sinnvoll, anschliessend eine Ausschreibung zur Abgabe (eines Teils) der Parzelle im Baurecht durchführen

Die Ausschreibung soll folgende Themen enthalten:

- Abgeleitete Rahmenbedingungen (Nutzung, Volumen, städtebauliche Vorgaben) aus der Volumenstudie
- Anforderungen an die Qualität der Projektierung (Architektur, Freiraum, Nachhaltigkeit)
- Erwartungen an die Querfinanzierung der Sanierung der Liegenschaft Apothekerstrasse 18 beziehungsweise an die zu leistenden Investitionen und Baurechtszinse
- Kriterien für die Auswahl der Investorin beziehungsweise des Investors oder einer Baugenossenschaft festlegen (zum Beispiel: Referenzen, Wohnungsangebot, preisgünstig und/oder gemeinnützig, Mietzinsniveau, langfristige Trägerschaft)

Der Stadtrat erachtet es als sinnvoll, die Ausschreibung erst nach Abschluss der Machbarkeitsstudie vorzunehmen. Dadurch wird sichergestellt, dass potenzielle Baurechtsnehmende aufgrund klar definierter Rahmenbedingungen wissen, welche Nutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück bestehen und welche Anforderungen an die Entwicklung des Areals gestellt werden.

Die Stadt Uster kann auf dieser Grundlage die Baurechtskonditionen marktgerecht und transparent festlegen sowie sicherstellen, dass die städtischen Ziele – insbesondere die Sanierung des inventarisierten Gebäudes, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und die finanzielle Tragbarkeit – bestmöglich erreicht werden.

3. Abgabe des Grundstücks im Baurecht

Das Ziel ist es, das Grundstück beziehungsweise den für die Neubebauung bestimmten Teil der Parzelle im Baurecht abzugeben. Bis zu diesem Zeitpunkt sollen die Ausschreibung durchgeführt und ausgewertet, der Zuschlag an die ausgewählte Baurechtsnehmende erteilt sowie der Baurechtsvertrag ausgehandelt und von den zuständigen Organen beschlossen worden sein.

Mit der Baurechtsabgabe wird die Voraussetzung dafür geschaffen, dass die Realisierung der zusätzlichen Wohneinheiten dann zeitnah an die Hand genommen werden kann. Zudem soll dadurch die Sanierung der inventarisierten Liegenschaft an der Apothekerstrasse 18 finanziell abgesichert beziehungsweise massgeblich arealintern quersubventioniert werden können. Ausserdem wird damit die Belastung des städtischen Haushalts im Sinne der Motion minimiert.

E. Weiteres Vorgehen

Der Stadtrat ist bereit, gestützt auf die Ergebnisse der Machbarkeits- und Volumenstudie die vorhandenen Spielräume innerhalb der Schutzvorgaben zu nutzen und sofern möglich eine entsprechende Vorlage für den Gemeinderat auszuarbeiten und darin die konkreten Konditionen sowie den zeitlichen Ablauf einer Baurechtsabgabe darzulegen.

Bis zum Vorliegen dieser Grundlagen erscheint es angezeigt, die Weisung 81/2025 zur Apothekerstrasse 18 zu sistieren, damit keine Vorfestlegungen getroffen werden, welche den Ergebnissen der Machbarkeitsabklärungen widersprechen oder den Handlungsspielraum für eine optimale Lösung unnötig einschränken könnten.

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler
Stadtschreiber