



Uster, 5. November 2024

Nr. 584/2024

V4.04.71

**ANFRAGE 584/2024 VON ANDRES OTT (SVP):  
«UNTERBAURECHT ZEUGHSAUSAREAL WEST – WIE STELLT  
DER STADTRAT EINE ERFOLGREICHE VERGABE SICHER?»;  
ANTWORT DES STADTRATES**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 5. September 2024 reichte das Ratsmitglied Andres Ott beim Präsidenten des Gemeinderates die Anfrage Nr. 584/2024 betreffend «Unterbaurecht Zeughausareal West - wie stellt der Stadtrat eine erfolgreiche Vergabe sicher?» ein.

Die Anfrage hat folgenden Wortlaut:

*Die Stadt Uster sucht einen Unterbaurechtsnehmenden, der das Teilgebiet West des Zeughausareals gemäss Gestaltungsplan entwickelt und bewirtschaftet. Am 22. Mai 2024 wurde das Projekt ausgeschrieben. Die Frist zur Einreichung des Bewerbungsdossiers wurde auf nur knapp vier Monate – über die Sommerferien hinweg – festgesetzt.*

*Die Stadt Uster kann bei diesem Projekt einen enormen Gewinn in verschiedenen Bereichen erzielen – dies sowohl in finanzieller Hinsicht als auch durch Gewinn an wertvollen Wohnungen und Gewerbeflächen. Zudem kann ein multifunktionaler, durchlässiger und viel attraktiverer Aussenraum geschaffen werden.*

*Deshalb ist es von enormer Wichtigkeit, dass das Projekt gut und fair abgewickelt wird, um möglichst viele potente und im Anschluss erfolgreiche Genossenschaften anzusprechen. Auch sollen kleinere, lokale Genossenschaften die Möglichkeit haben, sich für das Projekt zusammenzuschliessen.*

*Ich stelle dem Stadtrat folgende Fragen:*

- 1. Wieso wurde eine so kurze Frist zur Einreichung einer Bewerbung gewählt?*
- 2. Welche Strategie verfolgte der Stadtrat bei der Ausschreibung? Wollte der Stadtrat bei der Ausschreibung kleine, lokale Genossenschaften von vorneherein ausschliessen?*
- 3. Wie soll es für kleinere, lokale Genossenschaften möglich sein, sich in so kurzer Frist und über die Sommerferien zusammenzuschliessen, einzuarbeiten und mit Architekten eine entsprechende Projektentwicklung und Kostenberechnung zumachen, um ihr Angebot auszuarbeiten?*
- 4. Wie wird sichergestellt, dass die Bewerber die nötigen Kompetenzen für eine Umsetzung des Projektes mitbringen?*
- 5. Wie läuft das Auswahlverfahren ab?*
- 6. Wie und unter welchen Kriterien wird das Beurteilungsgremium zusammengesetzt?*
- 7. Wie wird weiter verfahren, wenn sich keine geeigneten Bewerber finden lassen*

**Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:****Frage 1:**

«Wieso wurde eine so kurze Frist zur Einreichung einer Bewerbung gewählt?»

**Antwort:**

Die Frist zur Einreichung einer Bewerbung wurde auf knapp vier Monate gesetzt. Dies ist für Projekte dieser Grösse üblich. Organisationen, die Projekte in dieser Grösse stemmen können, verfügen über entsprechende Ressourcen und Erfahrungen, um innerhalb der gewählten Frist zu reagieren.

**Frage 2:**

«Welche Strategie verfolgte der Stadtrat bei der Ausschreibung? Wollte der Stadtrat bei der Ausschreibung kleine, lokale Genossenschaften von vorneherein ausschliessen?»

**Antwort:**

Der Stadtrat verfolgte mit der Ausschreibung die Strategie, möglichst viele unterschiedliche und interessante Bewerbungen zu erhalten. Es war das Ziel, ein transparentes und offenes Verfahren zu gestalten, das sowohl grossen als auch kleinen lokalen Akteuren die Möglichkeit bietet, sich zu bewerben. Der Fokus lag darauf, alle potenziellen Bewerber anzusprechen, die die Kompetenz und die Ressourcen haben, das Projekt erfolgreich umzusetzen.

Die Ausschreibungsunterlagen waren mitunter auf der Homepage der Stadt Uster frei zugänglich, so dass niemand bevorzugt oder benachteiligt wurde. In den Ausschreibungsunterlagen war explizit erwähnt, dass Bauträgerschaften (wie beispielsweise kleinere Genossenschaften) die Möglichkeit haben, sich mit anderen zu grösseren Konsortien zusammenschliessen, um gemeinsam die nötigen Kompetenzen und Ressourcen zu bündeln und die Herausforderungen des Projekts zu bewältigen.

**Frage 3:**

«Wie soll es für kleinere, lokale Genossenschaften möglich sein, sich in so kurzer Frist und über die Sommerferien zusammenschliessen, einzuarbeiten und mit Architekten eine entsprechende Projektentwicklung und Kostenberechnung zumachen, um ihr Angebot auszuarbeiten?»

**Antwort:**

Mit Weisung 39/2023 war bereits seit Herbst 2023 bekannt, dass als nächster Schritt eine öffentliche Ausschreibung für das Unterbaurecht erfolgen wird.

Der Stadtrat Uster ist sich der Herausforderungen bewusst, denen kleinere, lokale Genossenschaften gegenüberstehen, wenn sie sich innerhalb eines relativ kurzen Zeitraums organisieren und bewerben müssen. Darum wurde bewusst auf eine detaillierte Projektentwicklung mit Plänen und Kosten verzichtet.

**Frage 4:**

«Wie wird sichergestellt, dass die Bewerber die nötigen Kompetenzen für eine Umsetzung des Projektes mitbringen?»

**Antwort:**

Dies wird mit Hilfe einer formellen Prüfung aller Bewerbungen durch eine externe, neutrale Stelle durchgeführt. Die Kompetenzen werden auch aufgrund der geforderten, bereits realisierten Referenzobjekte der Bewerbenden geprüft.

**Frage 5:**

«Wie läuft das Auswahlverfahren ab?»

**Antwort:**

Das Auswahlverfahren zur Vergabe des Unterbaurechts erfolgt in einem klar strukturierten und transparenten Prozess. Es handelt sich um ein offenes Ausschreibeverfahren, das bewusst so gestaltet wurde, dass eine breite Beteiligung möglich ist. Zunächst werden die Bewerbungen formell von einer neutralen externen Firma geprüft.

Anschliessend übernimmt das Beurteilungsgremium eine umfassende qualitative Bewertung. Dieses Gremium setzt sich aus Vertretern des Stadtrats, der Verwaltung und externen Fachleuten zusammen. Diese interdisziplinäre Zusammensetzung gewährleistet, dass alle relevanten Aspekte – von städtebaulichen und sozialen Kriterien bis hin zu wirtschaftlichen Überlegungen – angemessen berücksichtigt werden.

Der Stadtrat Uster trifft die finale Entscheidung, die dann vom Gemeinderat Uster genehmigt werden muss.

**Frage 6:**

«Wie und unter welchen Kriterien wird das Beurteilungsgremium zusammengesetzt?»

**Antwort:**

Das Beurteilungsgremium wurde vom Stadtrat Uster sorgfältig zusammengesetzt und besteht aus einer ausgewogenen Mischung von Experten aus unterschiedlichen Bereichen inkl. Vertretern von Wohnbaugenossenschaften. Diese interdisziplinäre Zusammensetzung stellt sicher, dass das Projekt aus verschiedenen fachlichen Perspektiven umfassend beurteilt werden kann.

**Frage 7:**

«Wie wird weiter verfahren, wenn sich keine geeigneten Bewerber finden lassen?»

**Antwort:**

Aufgrund der eingegangenen Bewerbungen kann davon ausgegangen werden, dass ein geeigneter Unterbaurechtsnehmer für das Zeughausareal West gefunden wird.

Der Stadtrat bittet den Gemeinderat, von der Antwort auf die Anfrage Nr. 584/2024 des Ratsmitglieds Andres Ott (SVP) betreffend «Unterbaurecht Zeughausareal West - wie stellt der Stadtrat eine erfolgreiche Vergabe sicher?» Kenntnis zu nehmen.

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann  
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler  
Stadtschreiber