



Uster, 26. Juni 2018
Nr. 633/2018
V4.04.71

Seite 1/5

ANFRAGE 633/2018 VON PAUL STOPPER (BPU): WEITERES VORGEHEN BEI DER UNTEREN FARB, ANTWORT DES STADTRATES

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 7. Mai 2018 reichte Ratsmitglied Paul Stopper beim Präsidenten des Gemeinderats die Anfrage Nr. 633/2018 betreffend «Weiteres Vorgehen bei der Unteren Farb» ein.

Die Anfrage hat folgenden Wortlaut:

«Der Bezirksrat hat sich in seiner Entscheidung vom 5. April 2018 in Sachen «Untere Farb» nicht nur zu den finanziellen Aspekten geäussert. Er hat auch eine planungsrechtliche Rüge ausgesprochen. So steht u. a. auf Seite 17:

Bei der Kernzone nach § 50 Planungs- und Baugesetz handelt es sich um eine Bauzone. Die Festsetzung einer Kernzone ist eine planerische Massnahme des Orts- und Denkmalschutzes, die sich typischerweise jedoch nicht auf einzelne Gebäude, sondern auf Gebäudegruppen oder ganze Dorf- und Stadtkerne bezieht.

Da im Gestaltungsplan (GP) «Untere Farb» explizit nur das Gebäude der Unteren Farb einer Kernzone zugeteilt worden ist, ist dieser Gestaltungsplan auch aus planungsrechtlicher Sicht obsolet. Es genügt also nicht, die vom Bezirksrat gerügte Vorlage einfach mit den finanziellen Unterlassungen zu ergänzen und dem Gemeinderat resp. logischerweise dem Volk noch einmal vorzulegen.

Der Vorstand der Gesellschaft für Natur- und Vogelschutz hat bereits im Jahre 2001 dem Stadtrat den Vorschlag unterbreitet – mit einer Wiederholung der Eingaben in den Jahren 2010, 2014 und 2015 – mit dem Ziel, in der Unteren Farb ein Naturzentrum einzurichten (u. a. auch für Wanderausstellungen, Vorträge, Ausgangspunkt für naturkundliche Exkursionen, Schüleranlässe, als Ergänzung zur Silberweide mitten im Herz von Uster etc.). Der Stadtrat ist bis heute darauf nie eingegangen. Viele Kleinstädte der Schweiz besitzen Naturmuseen. Sie sind darauf sehr stolz und tragen dafür Sorge und pflegen sie. Es wäre auch möglich, ein solches Naturzentrum mit einem Heimatmuseum zu kombinieren. Historisch wertvolle Gegenstände sind in Uster genügend vorhanden. In der Abstimmungskampagne vom Frühjahr 2017 wurde von einer Gruppierung auch der Vorschlag für eine Naturschule in der Unteren Farb eingebracht.

Jedenfalls wird von vielen Ustermerinnen und Ustermern eine öffentliche Nutzung gewünscht, die von möglichst vielen einheimischen und auswärtigen Personen genutzt werden kann.



Eine Beibehaltung der Wohnnutzung des heutigen Wohnteils ist ebenfalls ein wichtiges Anliegen. Damit können dauernde Einnahmen generiert werden und es kann besser sichergestellt werden, dass auf der Liegenschaft Ordnung und Sauberkeit herrscht – was im benachbarten, «herrenlosen» Stadtpark nicht der Fall zu sein scheint (es fallen uns Steuerzahler grosse Kosten für die dauernden umfangreichen Säuberungen an). Die Lok-Remise Uster ist in dieser Hinsicht ein Vorzeigeobjekt (neben Werkstätte für den Dampfbahn-Verein Zürcher Oberland DVZO auch vier Wohnungen, Einhaltung von Sauberkeit und Ordnung war zu keiner Zeit ein Problem).

Der Stadtrat wird gebeten, folgende Fragen zu beantworten:

- 1. Wäre es nicht ein vernünftiger Weg, die Grundstücke B 7464 und B 7465 («Untere Farb» bis zur Seestrasse) der Freihaltezone zuzuteilen und gleichzeitig vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu überführen?*
- 2. Ist der Stadtrat bereit, auch andere Nutzungen für die «Untere Farb» als einzig nur für das Stadtarchiv und die Paul Kläui-Bibliothek zu prüfen?*
- 3. Ist der Stadtrat bereit, sich für die Einrichtung eines Naturzentrums (z. B. «Naturama») einzusetzen? Auch eine Kombination mit einer Kleintierhaltung wäre möglich. Kombinationen mit anderen öffentlichen Nutzungen im Scheunenteil sollen zugelassen werden resp. sind erwünscht.*
- 4. Ist der Stadtrat bereit, sich dafür einzusetzen, dass die Freifläche westlich der Scheune in ein künftiges Naturzentrum integriert und damit naturnah gestaltet wird (auch im Interesse der benachbarten Wohnbevölkerung)?*
- 5. Wird sich der Stadtrat dafür einsetzen, dass der Wohnteil weiterhin vorwiegend der Wohnnutzung vorbehalten bleibt?*
- 6. Ist der Stadtrat bereit zu prüfen, ob die «Untere Farb» einer Stiftung im Baurecht übergeben werden kann, welche zum Ziel hat, das historisch wertvolle Gebäude für ein Naturzentrum zu nutzen? (Beispiel einer gelungenen Nutzung in Uster durch eine Stiftung resp. Genossenschaft: Städtische Liegenschaft Heusser-Gut an der Friedhofstrasse; kantonales Grundstück der Lok-Remise).*
- 7. Ist der Stadtrat auch der Meinung, dass für die Paul Kläui-Bibliothek und für das Stadtarchiv andere, besser geeignete Standorte in städtischen Liegenschaften vorhanden, resp. zu evaluieren sind (z. B. ehemalige ZKB-Gebäude an der Freiestrasse oder bestehende Gebäude im Zeughaus-Areal)?*
- 8. Welche Ergebnisse ergaben die von der Stadt in Auftrag gegebenen Studien für einen Standort in den ehemaligen, nun im Besitz der Stadt befindlichen ZKB-Gebäuden an der Freiestrasse (Kosten, Eignung, etc.)?*
- 9. Ist der Stadtrat bereit, diese Studien öffentlich zu machen?*

Ich danke dem Stadtrat für die Beantwortung.»

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

«Wäre es nicht ein vernünftiger Weg, die Grundstücke B 7464 und B 7465 («Untere Farb» bis zur Seestrasse) der Freihaltezone zuzuteilen und gleichzeitig vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu überführen?»

Antwort:

Ein Blick auf den Zonenplan zeigt, dass die «Untere Farb» direkt an die Ortsbildschutzzone K3/4, Kirchuster, angrenzt und somit Bestandteil des schutzwürdigen Ortsbildes von Kirchuster ist. Auch im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung wurde die «Untere Farb» in den Perimeter Kirchuster/Industrie Hinterwislen miteinbezogen. Insofern ist die vorgenommene Ergänzung des Zonenplanes nicht obsolet, sondern rechtlich und fachlich korrekt. Der Vorschlag von Paul Stopper hingegen, die Grundstücke der «Unteren Farb» der Freihaltezone zuzuteilen, hätte aus raumplanerischer und rechtlicher Sicht nicht unübersehbare Mängel. So steht unter anderem auf Seite 16 des von Paul Stopper zitierten Bezirksratsentscheides vom 5. April 2018 in Sachen «Untere Farb»: «So ist in einer Freihaltezone (§§ 61 ff. PBG) – je nach Zweckbestimmung – zonenkonformes Bauen und damit die Erteilung einer Baubewilligung nach Art. 22 RPG nur in beschränktem Umfang möglich. Bauten und Anlagen müssen funktionell und räumlich von untergeordneter Bedeutung sein und in ihrer konkreten Ausgestaltung der Verwirklichung des Zonenzwecks dienen. Darüber hinausgehende Vorkehrungen erfordern eine Ausnahmewilligung nach Art. 24 bis 24e RPG.» Dies bedeutet, dass die Stadt Uster bei der Nutzung der «Unteren Farb» stark eingeschränkt würde.

Frage 2:

«Ist der Stadtrat bereit, auch andere Nutzungen für die «Untere Farb» als einzig nur für das Stadtarchiv und die Paul Kläui-Bibliothek zu prüfen?»

Antwort:

Seit die «Untere Farb» im Eigentum der Stadt Uster ist, wurden verschiedene Nutzungen geprüft und aus unterschiedlichsten Gründen auch wieder verworfen.

Frage 3:

«Ist der Stadtrat bereit, sich für die Einrichtung eines Naturzentrums (z. B. «Naturama») einzusetzen? Auch eine Kombination mit einer Kleintierhaltung wäre möglich. Kombinationen mit anderen öffentlichen Nutzungen im Scheunenteil sollen zugelassen werden resp. sind erwünscht?»

Antwort:

Der Vorstand der Gesellschaft für Natur- und Vogelschutz Uster (GNVU) reichte dem Stadtrat im Jahr 2001 einen Vorschlag für die Nutzung der «Unteren Farb» als Naturzentrum ein. In den folgenden Jahren wurde das Gesuch wiederholt. Die Stadt Uster eröffnete am 15. Februar 2011 der GNVU, dass das Konzept den Planungsteams im Rahmen des kooperativen Planungsprozesses «Testplanung Zentrum Uster» zur Verfügung stehe. Der Planungsprozess und die anschliessende Diskussion im Gemeinderat werden zeigen, ob die Idee weiterverfolgt werden sollte. Das Resultat des durchgeführten kooperativen Planungsprozesses ist im Synthesebericht «Testplanung Zentrum Uster» auf Seite 3 wie folgt zusammengefasst: «Die Liegenschaft «Untere Farb» ist ein kommunales Schutzobjekt und ein wichtiger Bestandteil der Industrielandschaft entlang des Aabachs. Die Substanz dieses Zeitzeugens ist sorgfältig und fachgerecht zu renovieren. Ergänzend soll eine extensive Nutzung gesucht werden, welche mit der Substanz kompatibel ist. Mut zur Leere und Sorgfalt bei der Wahl der Nutzung ist gefragt, da im Umfeld bereits viel passiert. Ziel soll sein, mit möglichst wenig Investitionen möglichst viel Substanz zu erhalten. Die Umgebung indes könnte optimaler in die Gestaltung des Stadtparks einbezogen werden.»



Die Idee eines Naturzentrums wurde in der Folge nicht mehr weiterverfolgt. Es kommt hinzu, dass für diese Idee weder ein Businessplan noch die Zusage einer konkreten Trägerschaft vorgelegt werden konnte.

Frage 4:

«Ist der Stadtrat bereit sich dafür einzusetzen, dass die Freifläche westlich der Scheune in ein künftiges Naturzentrum integriert und damit naturnah gestaltet wird (auch im Interesse der benachbarten Wohnbevölkerung)?»

Antwort:

Der Stadtrat setzt sich dafür ein, dass die Freifläche westlich der Scheune der gesamten Bevölkerung der Stadt Uster zu Gute kommt. Gemäss vorgelegtem Gestaltungsplan ist der Freiraum für sich und in seinem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in seinen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Die Farbwiese ist als grosszügige Wiesenfläche mit Heckensaum und einzelnen Bäumen zu gestalten. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

Frage 5:

«Wird sich der Stadtrat dafür einsetzen, dass der Wohnteil weiterhin vorwiegend der Wohnnutzung vorbehalten bleibt?»

Antwort:

Der Stadtrat wird sich nicht dafür einsetzen, dass der ehemalige Wohnteil weiterhin vorwiegend der Wohnnutzung vorbehalten bleibt.

Frage 6:

«Ist der Stadtrat bereit zu prüfen, ob die «Untere Farb» einer Stiftung im Baurecht übergeben werden kann, welche zum Ziel hat, das historisch wertvolle Gebäude für ein Naturzentrum zu nutzen? (Beispiel einer gelungenen Nutzung in Uster durch eine Stiftung resp. Genossenschaft: Städtische Liegenschaft Heusser-Gut an der Friedhofstrasse; kantonales Grundstück der Lok-Remise)»

Antwort:

Der Stadtrat ist nicht bereit zu prüfen, ob die «Untere Farb» einer noch nicht bestehenden Stiftung im Baurecht übergeben wird, welche das Ziel hätte, das historisch wertvolle Gebäude in ein Naturzentrum umzunutzen.

Frage 7:

«Ist der Stadtrat auch der Meinung, dass für die Paul Kläui-Bibliothek und für das Stadtarchiv andere, besser geeignete Standorte in städtischen Liegenschaften vorhanden, resp. zu evaluieren sind (z. B. ehemalige ZKB-Gebäude an der Freiestrasse oder bestehende Gebäude im Zeughaus-Areal)?»

Antwort:

Diese Meinung teilt der Stadtrat nicht. In einer im Jahre 2013 durchgeführten Standortanalyse bei total 17 möglichen Standorten wurde die «Untere Farb» als geeignetes Objekt evaluiert.

Frage 8:

«Welche Ergebnisse ergaben die von der Stadt in Auftrag gegebenen Studien für einen Standort in den ehemaligen, nun im Besitz der Stadt befindlichen ZKB-Gebäuden an der Freiestrasse (Kosten, Eignung, etc.)?»

Antwort:

Am 4. April 2016 reichten Paul Stopper (BPU), Ivo Koller (BDP) und Patricio Frei (Grüne) die Motion Nr. 569/2016 ein. Der Stadtrat sollte demgemäss beauftragt werden, zuhanden des Gemeinderates ein Projekt mit Kostenvoranschlag zur Verlegung der Paul Kläui-Bibliothek und des Stadtarchivs in das ehemalige ZKB-Gebäude an der Freiestrasse 2 auszuarbeiten. An der Gemeinderatssitzung vom 22. Mai 2017 zog Paul Stopper die Motion zurück. In der Zwischenzeit ist die bauliche Umnutzung



des ehemaligen ZKB-Gebäudes soweit fortgeschritten, dass im Herbst dieses Jahres Teile der Stadtverwaltung diese neuen Büroräumlichkeiten beziehen können. Das Thema ist somit politisch abgehandelt.

Frage 9:

«Ist der Stadtrat bereit, diese Studien öffentlich zu machen?»

Antwort:

Eine Veröffentlichung dieser Studien macht aufgrund der oben aufgeführten Faktenlage keinen Sinn.

Der Stadtrat bittet den Gemeinderat, von der Antwort auf die Anfrage Nr. 633/2018 von Paul Stopper betreffend «Weiteres Vorgehen bei der Unteren Farb» Kenntnis zu nehmen.

Stadtrat Uster

Werner Egli
Stadtpräsident

Daniel Stein
Stadtschreiber