



Uster, 3. September 2019  
Nr. 509/2018  
V4.04.71  
Zuteilung:

Seite 1/5

**MOTION 509/2018 VON RICHARD SÄGESSER (FDP), DANIEL PELLEGRINI (FDP), PETER MÜLLER (FDP) UND JÜRGEN KRAUER (FDP): «BILDUNGSZENTRUM IN USTER – AUCH IN ZUKUNFT !»; BERICHT UND ANTRAG DES STADTRATES**

**Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 44a Abs. 4 der Geschäftsordnung des Gemeinderates vom 19. März 2012, folgenden Beschluss zu fassen:**

- 1. Die Motion 509/2018 betreffend «Bildungszentrum in Uster – auch in Zukunft!» wird erheblich erklärt.**
- 2. Da eine Änderung der Nutzungsplanung innert 9 Monaten unrealistisch ist und die nun in Bearbeitung stehende Richtplanung (Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen) stufengerecht abgewartet werden sollte, gleichzeitig für eine sinnvolle Anpassung des Gestaltungsplans eine klar deklarierte Absicht durch den Kanton Voraussetzung ist, wird eine Fristverlängerung für die Vorlage des Beschlussentwurfes «Änderung Gestaltungsplan Hohfuren» von 5 Jahren gewährt.**
- 3. Die städtischen Liegenschaften Kat.-Nr. C3006, C3007, C3008 und C3009 mit einer Gesamtfläche von 17'488 m<sup>2</sup> in der Hohfuren im Gestaltungsplan «Hohfuren», welche im Finanzvermögen sind, stellen bis dahin für die Stadt Uster strategische Nutzungsreserven dar, welche bei klar deklariertem Absicht durch den Kanton auch für die Stärkung des Bildungszentrums bereitgehalten werden.**
- 4. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Bau, Stefan Feldmann



## A. Ausgangslage

Am 24. September 2018 reichten die Ratsmitglieder Richard Sägesser (FDP), Daniel Pellegrini (FDP), Peter Müller (FDP) und Jürg Krauer (FDP) beim Präsidenten des Gemeinderates die Motion 509/2018 betreffend «Bildungszentrum in Uster – auch in Zukunft!» ein.

### Antrag

*«Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Vorlage zur Revision des Gestaltungsplanes «Hohfuren» vorzulegen, mit welchem im Gestaltungsplangebiet genügend Fläche für eine Erweiterung des Bildungszentrums gesichert wird.»*

### Begründung

*Es ist bekannt, dass der Raum für die im Bildungszentrum Uster vereinten kantonalen Bildungsinstitutionen – Kantonsschule und Berufsfachschule – in Zukunft voraussichtlich nicht mehr ausreichen wird. Der Kanton führt derzeit eine Standortevaluation für die Berufsfach- und die Mittelschulen im Raum Oberland durch. Der Stadtrat soll sich aktiv für den Erhalt beider Schulen in Uster einsetzen.*

*Das Nebeneinander beider Bildungseinrichtungen ist für unsere Stadt ein grosser Vorteil, den es zu erhalten gilt. Nicht nur mit einer wirkungsvollen Interessenvertretung beim Kanton, sondern auch durch die Sicherung von Bauland für eine Erweiterung des Bildungszentrums kann sich die Stadt Uster für den Erhalt beider Schulen einsetzen.*

*Im Vordergrund stehen die Parzellen Nr. C3006, C3007, C3008, C3009 in der «Hohfuren», die sich im Eigentum der Stadt befinden und für die sich in der Vergangenheit auch schon private Bildungsinstitutionen interessiert hatten. Diese Landreserve ist von strategischer Bedeutung. Gemäss dem Gestaltungsplan «Hohfuren» vom 5. Februar 1997 sind diese Parzellen aber für Wohnen vorgesehen.*

*Diese Zweckbestimmung hält einer aktuellen Beurteilung der Interessen nicht mehr Stand und ist zu überprüfen. Der Erhalt beider kantonalen Bildungseinrichtungen in Uster überwiegt das Interesse, an dieser Stelle Wohnraum zu ermöglichen, der auch andernorts erstellt werden kann. Die Lage unmittelbar neben dem bestehenden Areal des Bildungszentrums ist für eine mögliche Erweiterung prädestiniert. Eine Anpassung des über 20-jährigen Gestaltungsplanes, mit der eine Nutzung dieser Parzellen für eine Erweiterung der kantonalen Bildungseinrichtungen ermöglicht wird, muss dringend ins Auge gefasst werden.*

*Dem Stadtrat steht es frei, in Erfüllung dieser Motion auch andere Varianten für eine Raumsicherung im Umfeld des heutigen Bildungszentrums zu prüfen.»*

Die Motion 509/2018 wurde in der Gemeinderatssitzung vom 18. März 2019 mit 34 : 0 Stimmen an den Stadtrat zum Bericht und Antrag überwiesen.

## B. Auslegeordnung

Der vorstehende parlamentarische Vorstoss hat einen bildungspolitischen und einen raumplanerischen Aspekt.

### Bildungspolitischer Aspekt

Mit der einstimmigen Überweisung der Motion anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 18. März 2019 wurde die uneingeschränkte Unterstützung des dualen Bildungsstandortes Uster durch den Gemeinderat eindrücklich manifestiert.



## Raumplanerische Aspekte

Die Kantonsschule Uster und das Bildungszentrum Uster sind Bestandteil des vom Kantonsrat am 22. Oktober 2018 festgesetzten kantonalen Richtplanes. Für die Kantonsschule erfolgte der Planeintrag M (Mittelschule) mit der Bemerkung: «Neubau neben dem bestehenden Bildungszentrum Uster, abzustimmen mit dem Bildungszentrum». Für das Bildungszentrum erfolgte der Planeintrag B (Berufsbildung) mit der Bemerkung: «Erweiterung und Sanierung Altbau, abzustimmen mit der Kantonsschule. Für beide Bildungsinstitute ist der Realisierungshorizont «kurzfristig» aufgeführt. Im Weiteren wird im Bericht des Kantons aufgeführt, dass in räumlicher Hinsicht eine dezentrale Konzentration der verschiedenen Leistungsangebote anzustreben ist, wobei die Nutzung bestehender Infrastruktur im Zentrum steht. Um Verkehrsströme möglichst gering zu halten, sind diejenigen Standorte zu fördern, die durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossen sind und an welchen in Zukunft Bevölkerungsschwerpunkte zu erwarten sind. Für die Befriedigung dieser schulischen Raumbedürfnisse ist der Kanton zuständig. Er besitzt dazu im Perimeter des Gestaltungsplanes «Hohfuren» zwei Parzellen. Auf den Parzellen Kat.-Nr. C3521 und C3522 steht das neu eingeweihte Bildungszentrum Uster (Neubau, Umbau, Erweiterung) und auf dem Nachbargrundstück Kat.-Nr. C3370 befinden sich sechs zweigeschossige Schulpavillons, welche 2011 als Provisorium bis zum Bezug der Räumlichkeiten im neuen Bildungszentrum dienen sollten, nachfolgend als «Parkschulcampus» bezeichnet.

Die entlang dem Hohfurenweg stehenden Pavillons wurden in der Zwischenzeit abgebrochen und nach Winterthur verlegt. Des Weiteren stehen noch zwei Pavillons auf der städtischen Parzelle Kat.-Nr. C2975.

### C. Raumsicherung für zukünftige Bedürfnisse Bildungszentrum

Für die Sicherung zukünftiger Raumbedürfnisse kantonalen Anlagen ist das Immobilienamt des Kantons Zürich zuständig. Gemeinsam mit Vertretern der Stadt Uster wurden mögliche Optionen auf Stadtgebiet evaluiert. Die Varianten Stadthofsaal und Zeughausareal mussten ausgeschieden werden, obwohl beide Standorte in optimaler Distanz zur S-Bahn-Station liegen. Beim Stadthofsaal lag der Grund bei der zu kleinen Grundstücksgrösse (2518 m<sup>2</sup>) und beim Zeughausareal die Eigentümerstruktur sowie der bestehende Gestaltungsplan. Zudem sind beide Objekte Bestandteil des Inventars der schützenswerten Bauten. Es verwundert kaum, dass Entwicklungsmöglichkeiten in der «Hohfuren» aus heutiger Betrachtung am ehesten gegeben sind, besitzt doch neben der Stadt Uster der Kanton eine eigene zusammenhängende Fläche von ca. 44 000 m<sup>2</sup>.

Um das Nutzungspotenzial des kantonalen Grundbesitzes auszuloten, hat das Immobilienamt des Kantons Zürich eine Potenzialanalyse in Auftrag gegeben. Mit Einverständnis der Stadt Uster werden dabei auch die städtischen Parzellen in der Hohfuren in die Gesamtbetrachtung miteinbezogen. Kernpunkt der kantonalen Überlegungen bilden die kantonseigenen Parzellen. Im Fokus steht die Frage nach dem Weiterbestand des Parksulcampus ab 2022. Für diese Schulpavillons hat die Stadt Uster die befristete baurechtliche Bewilligung bis zum 31. August 2022 erteilt. Die 6 zweigeschossigen Schulgebäude sind in ihrer Ausgestaltung und Bauweise als Provisorium konzipiert. Sie liegen im Sektor J des Gestaltungsplanes, bei welchem die Vorschriften der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gemäss Bauordnung der Stadt Uster zur Anwendung kommen. Zusätzlich müssen für Erholung und Sport 50 Prozent der Fläche öffentlich zugänglich bleiben. Berechnungen zeigen, dass dieses Grundstück mit den Pavillonbauten unternutzt ist, d. h. der Kanton hat auf seinen Liegenschaften Nutzungsreserven. Spätestens bis zum Ablauf der provisorischen Bewilligung vom 31. August 2022 muss der Kanton entscheiden, ob er die Pavillons als definitive Bauten bewilligen lassen will, was von ihrer Nutzweise aus heutiger Sicht als zonenkonform zu qualifizieren wäre, oder



ob die Grundstücke optimaler ausgenutzt werden sollten. Dies hätte zur Folge, dass während der Bauphase in der näheren Umgebung provisorischer Ersatzraum bereitgestellt werden müsste.

Auf der Basis der durch den Kanton in Auftrag gegebenen Potenzialanalyse könnten mögliche Strategien entwickelt werden wie

- Änderungsinhalt Gestaltungsplan;
- vorübergehende Inanspruchnahme städtischen Landes für Übergangsvorhaben;
- Landflächenabtausch Kanton/Stadt Uster;
- Landerwerb.

Gemäss der Immobilienstrategie der Stadt Uster soll die Abtretung von städtischen Grundstücken an Dritte grundsätzlich nur im Baurecht oder als Tausch erfolgen. Ein Verkauf ist nur in Ausnahmefällen möglich, wenn übergeordnete öffentliche Interessen dafürsprechen, insbesondere Stadtentwicklungsprojekte, Standortförderung (z. B. Ansiedlung von Bildungsinstitutionen), Infrastrukturanlagen (z. B. Strassenprojekte, Gewässeranpassungen, Hochwasserschutz), Kleinparzellen.

Die Revision des Gestaltungsplanes «Hohfuren» könnte auf solchen noch ausstehenden Szenarien aufgebaut werden.

#### D. Projekt «Stadtraum Uster 2035»

Im Rahmen des Projektes «Stadtraum Uster 2035» revidiert die Stadt Uster ihre Ortsplanung. Damit wird die bauliche Entwicklung von Uster für die nächsten rund 20 Jahre festgelegt. In einer ersten Phase wurde ein Stadtentwicklungskonzept (STEK) erarbeitet, welches im Herbst 2019 durch den Stadtrat verabschiedet wird. Was nun folgt ist die Überarbeitung der kommunalen Richtpläne, welche die räumliche Entwicklung über verschiedene Sachbereiche behördenverbindlich festlegt.

Der städtische Landbesitz in der «Hohfuren» bildet für diese Phase aus heutiger Sicht eine strategische Landreserve, deren zukünftige Nutzung mit der Festsetzung des Richtplanes durch den Gemeinderat behördenverbindlich vorbestimmt wird. Aus der Sicht des Stadtrates sollte dieser Prozess abgewartet werden, bevor eine vorschnelle Revision des Gestaltungsplanes «Hohfuren» angegangen wird. Neben der Nutzung könnte auch das Dichtemass in diesem Quartier hinterfragt werden. Solange keine übergeordnete Klarheit über die Neudisponierung des Hohfurenquartiers besteht, bleiben die städtischen Parzellen Kat.-Nr. C3006, C3007, C3008 und C3009 strategische Nutzungsreserven, welche bei klar deklarierte Absicht durch den Kanton für die Stärkung des Bildungszentrums Uster bereitgehalten werden.

#### E. Antrag

**Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 44a Abs. 4 der Geschäftsordnung des Gemeinderates vom 19. März 2012, folgenden Beschluss zu fassen:**

- 1. Die Motion 509/2018 betreffend «Bildungszentrum in Uster – auch in Zukunft!» wird erheblich erklärt.**
- 2. Da eine Änderung der Nutzungsplanung innert 9 Monaten unrealistisch ist und die nun in Bearbeitung stehende Richtplanung (Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen) stufengerecht abgewartet werden sollte, gleichzeitig für eine sinnvolle Anpassung des Gestaltungsplans eine klar deklarierte Absicht durch den Kanton Voraussetzung ist, wird eine Fristverlängerung für die Vorlage des Beschlussentwurfes «Änderung Gestaltungsplan Hohfuren» von 5 Jahren gewährt.**



- 3. Die städtischen Liegenschaften Kat.-Nr. C3006, C3007, C3008 und C3009 mit einer Gesamtfläche von 17'488 m<sup>2</sup> in der Hofuren im Gestaltungsplan «Hofuren», welche im Finanzvermögen sind, stellen bis dahin für die Stadt Uster strategische Nutzungsreserven dar, welche bei klar deklarerter Absicht durch den Kanton auch für die Stärkung des Bildungszentrums bereitgehalten werden.**
- 4. Mitteilung an den Stadtrat.**

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann  
Stadtpräsidentin

Daniel Stein  
Stadtschreiber