



Uster, 19. März 2019  
Nr. 514/2018  
V4.04.71

Seite 1/4

An die  
Mitglieder des  
Gemeinderates Uster

**INTERPELLATION 514/2018 VON MARKUS WANNER (SP):  
«ZUKUNFT AREAL GESTALTUNGSPLAN AM STADTPARK»,  
ANTWORT DES STADTRATES**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 30. Oktober 2018 reichte das Ratsmitglied Markus Wanner beim Präsidenten des Gemeinderates die Interpellation 514/2018 betreffend «Zukunft Areal Gestaltungsplan am Stadtpark» ein.

Die Interpellation hat folgenden Wortlaut:

*«Der Gemeinderat stimmte am 2. November 2015 dem Gestaltungsplan «Am Stadtpark» zu. Vorausgegangen waren vier Kommissionssitzungen und intensive Diskussionen, auch ausserhalb des üblichen Parlamentsbetriebs. Ein wichtiger Punkt dieser Diskussionen war die Frage, ob ein Mindestanteil für gemeinnützigen Wohnungsbau festzulegen und dieser verbindlich im Gestaltungsplan festgeschrieben werden soll. Wie aus dem Ratsprotokoll ersichtlich ist, wurde mehrmals erwähnt, dass der damalige Besitzer des Grundstücks mit einer Wohnbaugenossenschaft eine solche Nutzung anstrebe, ja dies sogar in einem Vertrag so geregelt habe. Beide Vertreter erschienen in der Kommission Planung und Bau, um diese klare Absicht zu bekräftigen. Auch an der Gemeinderatssitzung wurde darüber debattiert, Zitat Ratsprotokoll vom 2. November 2015: "Eine öffentliche Beurkundung dieser Vereinbarung wird erst nach Vorliegen des Bauprojektes möglich sein, weshalb heute nur, aber immerhin, ein schriftlicher Vertrag, eine schriftliche Bestätigung sowie die übereinstimmenden mündlichen Informationen gegenüber der Kommission vorliegen". Das zuständige Stadtratsmitglied kritisierte an der Gemeinderatssitzung, dass die SP den gemeinnützigen Wohnungsbau auch noch im Gestaltungsplan aufnehmen wolle, obwohl beide Vertragsparteien mehrfach die Realisierung von gemeinnützigem Wohnungsbau klar kommuniziert haben. Aufgrund dieser Ausführung wurde auf eine verbindliche Regelung im Gestaltungsplan verzichtet. Es könnte sein, dass aufgrund dieser schriftlichen und mündlichen Zusagen der Gestaltungsplan eine Mehrheit im Gemeinderat fand.*



*Nicht lange nachdem der Gestaltungsplan rechtskräftig war, wurde bekannt, dass diese Partnerschaft doch nicht Bestand habe, und dass keine Genossenschaft im Gestaltungsplangebiet bauen werde (vgl. auch AvU vom 30. Juli 2017). Seither hört man von der Grundeigentümerin nichts mehr. Es besteht deshalb die Befürchtung, dass "Am Stadtpark" ein renditeorientiertes Projekt realisiert wird und die öffentlichen Interessen und die klar geäusserten Meinungen des Gemeinderats nicht oder viel zu wenig berücksichtigt werden. Besonders verheerend wäre, wenn dort Nutzungen und Wohnungen realisiert werden, die nicht zur Nachbarschaft des Stadtparks passen und letztlich zu unlösbaren Konflikten führen. Falls diese Gefahr als gross eingeschätzt wird, müsste der Erlass einer Planungszone nach § 346 Planungs- und Baugesetz (PBG) erwogen werden.*

*Ich stelle dem Stadtrat folgende Fragen:*

- 1. Wie weit ist der Stadtrat in die Projektentwicklung des Areals am Stadtpark einbezogen? Welche Anliegen bringt er dabei ein?*
- 2. Wie beurteilt der Stadtrat die Situation, dass die Zusammenarbeit zwischen dem Eigentümer und der Genossenschaft beendet wurde, ein Anteil gemeinnütziger Wohnungsbau aber ein entscheidungsrelevanter Aspekt bei der Genehmigung des Gestaltungsplans war?*
- 3. Welche Konsequenzen daraus sind aus Sicht des Stadtrats für künftige Planungen zu ziehen?*
- 4. Welche Vorkehrungen werden getroffen, dass die Nutzung des Stadtparks durch die neue Nachbarschaft nicht eingeschränkt wird?*
- 5. Inwieweit hat der Stadtrat die Möglichkeit erwogen, bei der Baudirektion den Erlass einer Planungszone nach § 346 PBG zu erlassen?»*

### **Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:**

#### **Frage 1:**

«Wie weit ist der Stadtrat in die Projektentwicklung des Areals am Stadtpark einbezogen? Welche Anliegen bringt er dabei ein?»

#### **Antwort:**

Der private Gestaltungsplan «Am Stadtpark» ist seit 27. August 2016 rechtskräftig. Im August 2017 erwarb die Atlas Stiftung, Augustinergasse 21, 8001 Zürich, die Liegenschaft. Die gemeinnützige und steuerbefreite Stiftung wurde auf der Grundlage einer grosszügigen Schenkung im Jahr 1972 gegründet. Stiftungszweck ist die Beschaffung von Wohnungen für betagte Schweizer Bürger aus dem Mittelstand zu günstigen Bedingungen. Die Atlas Stiftung untersteht der Aufsicht durch das Eidgenössische Departement des Innern (EDI). Im Juli 2018 sowie im Februar 2019 orientierte die Stiftung die Stadt Uster über ihr Projektvorhaben. Sie möchte am Stadtpark in Uster eine Überbauung realisieren, welche altersgerechte Wohnungen mit Dienstleistungen, eine Pflegeabteilung, eine öffentliche Gastronomie sowie Dienstleistungs- und Gewerbeflächen umfasst. Die Wohnungen werden voraussichtlich mit Pensionsverträgen angeboten. Eigentumswohnungen entstehen keine. Das geplante Wohnkonzept erlaubt Schweizerinnen und Schweizern aus dem Mittelstand ein schrittweises Älterwerden im vertrauten Ambiente der eigenen Wohnung, eingebettet in eine sichere Umgebung. Die Atlas Stiftung hat bereits den Konradhof in Winterthur (1999), den Spirgarten in Zürich (2006) und den Südpark in Basel (2012) realisiert und betreibt diese auch selber.

Die Atlas Stiftung arbeitet mit erstklassigen Architekten und Gestaltern zusammen: Herzog & de Meuron in Basel, Miller & Maranta in Zürich und Graf/Biscioni in Winterthur. In Uster wurde mit dem Bauprojekt das Architekturbüro EM2N aus Zürich beauftragt, welches auch verantwortlich für den Gestaltungsplan «Zellwegerpark» und den Gestaltungsplan «Am Stadtpark» zeichnet. In einer 1. Etappe gilt es, die Swisscom-Zentrale den neuen baulichen Gegebenheiten anzupassen. Diese



Vorarbeiten sind bereits im Gange. Nach Abschluss dieser Vorarbeiten ist der Abbruch der bestehenden Gebäude Mitte 2020 vorgesehen, so dass die Gesamtanlage voraussichtlich Anfang 2023 bezugsbereit ist. Aufgrund der geänderten Nutzung reduziert sich auch die benötigte Anzahl von Autoabstellplätzen. Die Verhandlungen mit der Stadt Uster gehen dahin, dass die im 1. Obergeschoss möglichen Abstellplätze reduziert im Untergeschoss angeordnet werden, was auch aus städtebaulicher Sicht seitens des Stadtrates begrüsst wird.

**Frage 2:**

«Wie beurteilt der Stadtrat die Situation, dass die Zusammenarbeit zwischen dem Eigentümer und der Genossenschaft beendet wurde, ein Anteil gemeinnütziger Wohnungsbau aber ein entscheidungsrelevanter Aspekt bei der Genehmigung des Gestaltungsplans war?»

**Antwort:**

Auch der Stadtrat hat den Ausstieg der Wohnbaugenossenschaft aus dem Projekt sehr bedauert. Die Baugenossenschaft ging damals von einer eher im Lebensalter älteren Mieterschaft «kinderarmes Wohnen» aus. Wohnen, Pflege und Gastronomie waren die vereinbarten Nutzungsschwerpunkte. Dank dem Verkauf der Liegenschaft an die ebenfalls gemeinnützige Atlas Stiftung wurde aus der Sicht des Stadtrates eine adäquate Nachfolgelösung gefunden. Das Konzept von Alterswohnungen mit Pflegedienstleistungen eröffnet z. B. einer Mittelschicht den Schritt vom zu grossen Einfamilienhaus in eine Alterswohnung mit schrittweiser Anpassung der Pflegedienstleistungen. Würde dann im Gegenzug eine Familie ins freistehende Einfamilienhaus einziehen oder die frei werdende Parzelle dichter überbaut, wäre dies ein Beitrag im Sinne der Raumplanung.

**Frage 3:**

«Welche Konsequenzen daraus sind aus Sicht des Stadtrates für künftige Planungen zu ziehen?»

**Antwort:**

Jeder Gestaltungsplan unterliegt einer eigenen Dynamik und Konstellation. Bis heute hat der Stadtrat auf dem Verhandlungsweg versucht, im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens städtebaulichen Mehrwert zu generieren. Seit einigen Jahren besteht auch die politische Forderung nach gemeinnützigem Wohnungsbau. Am 28. September 2014 haben die Stimmberechtigten des Kantons Zürich mit einem Ja-Stimmen-Anteil von 58,4 Prozent eine Ergänzung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) angenommen. Dies räumt den Gemeinden die Möglichkeit ein, bei Auf- und Einzonungen einen Mindestanteil festzulegen, der für preisgünstige Wohnungen bestimmt ist. Zur Umsetzung ist eine Verordnung erforderlich. Einen entsprechenden Entwurf überwies der Regierungsrat dem Kantonsrat. Zurzeit berät die kantonsrätliche Kommission für Planung und Bau den Verordnungsentwurf. Es bestehen somit noch keine gesetzlichen Grundlagen, um die politischen Forderung nach gemeinnützigem Wohnungsbau rechtlich durchzusetzen. Dies bedeutet, dass dieses Anliegen in Gestaltungsplänen bis auf Weiteres nur auf dem Verhandlungsweg und auf freiwilliger Basis erreicht werden kann.

**Frage 4:**

«Welche Vorkehrungen werden getroffen, dass die Nutzung des Stadtparks durch die neue Nachbarschaft nicht eingeschränkt wird?»

**Antwort:**

Mit dem vorgesehenen Projekt soll die Nutzung des Stadtparkes nicht eingeschränkt, sondern aufgewertet werden. Gemäss städtebaulichem Vertrag tritt die Atlas Stiftung der Stadt Uster eine Landfläche von 755 m<sup>2</sup> für die Erweiterung des Stadtparkes ab. Dabei ist die Atlas Stiftung verpflichtet, die Parkerweiterung auf eigene Kosten gemäss klar festgesetztem Konzept auszuführen. Auch verzichtet die Atlas Stiftung auf die Ergreifung von Rechtsmitteln gegen jegliche Planungsvorhaben innerhalb des Perimeters des Masterplanes «Areale am Stadtpark». Zur weiteren Attraktivitätssteigerung für den Stadtpark errichtet die Atlas Stiftung anstossend an den Stadtpark ein öffentliches Restaurant.



**Frage 5:**

«Inwieweit hat der Stadtrat die Möglichkeit erwogen, bei der Baudirektion den Erlass einer Planungszone nach § 346 PBG zu erlassen?»

**Antwort:**

Gemäss § 346 PBG können bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamtrichtplänen oder Nutzungsplänen für genau bezeichnete Gebiete Planungszone festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehrungen getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen. Es geht somit bei dieser Massnahme um die fehlende planungsrechtliche Baureife. Diese ist aber im vorliegenden Fall gegeben, indem der Gemeinderat Uster an seiner Sitzung vom 2. November 2015 den Masterplan «Areale am Stadtpark» und den privaten Gestaltungsplan «Am Stadtpark» festgesetzt hat. Der Gestaltungsplan trat im August 2016 in Kraft. Der Erlass einer Planungszone stand für den Stadtrat somit nie zur Diskussion.

Der Stadtrat bittet den Gemeinderat, von der Antwort auf die Interpellation 514/2018 des Ratsmitglieds Markus Wanner betreffend «Zukunft Areal Gestaltungsplan am Stadtpark» Kenntnis zu nehmen.

STADTRAT USTER

Barbara Thalmann  
Stadtpräsidentin

Daniel Stein  
Stadtschreiber