

Balthasar Thalmann
Brandgrubenstrasse 5
8610 Uster

Uster, 8. Januar 2008

An den Präsidenten des Gemeinderates
Herrn Werner Hürlimann
8610 Uster

Motion Investorensicherheit für ein attraktives Zentrum

Der Stadtrat wird eingeladen, für das Zentrum von Uster erhöhte Planungs- und Rechtssicherheit für künftige Investoren zu schaffen, indem er einen Masterplan im Sinne eines städtebaulichen Konzepts erarbeitet und daraus abgeleitet für das gesamte Gebiet oder für einzelne Teilgebiete dem Gemeinderat Gestaltungspläne unterbreitet.

Begründung:

Neue Handlungsoptionen

In den letzten Jahren haben sich im Gebiet zwischen Stadthaus, Bahnhof, Zeughaus und Stadthofsaal/Untere Farb einige Rahmenbedingungen geändert: der Stadthofsaal wurde von der Stadt Uster gekauft, der Kern Nord ist realisiert, beim Stadthaus steht eine Erweiterung zur Diskussion, das Bezirksgebäude steht mehrheitlich leer und für's Zeughaus werden Nutzungsvorstellungen entwickelt. Zudem sind Umnutzungen, Erweiterungen oder ähnliches auf den übrigen Arealen in naher Zukunft wahrscheinlich. Die neuen Handlungsoptionen eröffnen Chancen für eine attraktive Zentrumsentwicklung.

Planerische Vorbereitung

Diese Chancen können aber nur genutzt werden, wenn die planerischen Grundlagen frühzeitig angepasst werden. In einem attraktiven Zentrum soll eingekauft, flaniert und kulturelle Angebote genossen werden können. Auch der Stadtrat misst im kürzlich verabschiedeten Papier „Strategie und Gesamtplan der Stadt Uster“ der Zentrumsentwicklung grosses Gewicht bei. Er hat zudem mit der Antwort zum Postulat Scherrer und dem Bericht zum Betriebs- und Gestaltungskonzept des öffentlichen und privaten Verkehrs unmissverständlich dargelegt, dass der öffentliche Raum im Zentrum attraktiv und weitgehend autofrei gestaltet werden soll. Die gleiche Stossrichtung verfolgt auch das Wirtschaftsforum Uster (WFU). In seinem Konzept zur Standortentwicklung werden Forderungen wie „Erlebniswelt Zentrum Uster“, „bedarfsorientierte Bebauungsmöglichkeiten“ oder „investorenfreundliche Rahmenbedingungen“ gestellt. Mit einer Planung soll eine vielfältige und intensivere Nutzung des Zentrums ermöglicht werden. Namentlich sollen gestalterische Anforderungen definiert werden, mögliche Nutzungen aufeinander abgestimmt und intelligente Lösungen für die Verkehrsabwicklung gefunden werden. Zur Klärung dieser Fragen ist die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs zweckmässig. Gestützt auf diese konzeptionellen Überlegungen ist ein ("Rahmen"-)Gestaltungsplan über das ganze Gebiet und/oder Gestaltungspläne für kleinere Areale zu erarbeiten.

Öffnen des Nutzungsspektrums und gleichzeitige Wahrung der Planungs- und Rechtssicherheit

Das Ziel soll nicht nur eine städtebauliche Aufwertung sondern auch eine bessere Planungs- und Rechtssicherheit für künftige Investoren sein. Neben Fragen zur zulässigen Nutzung, Dichte und Anordnung stehen Fragen zur Erschliessung der Areale und zur Parkierung im Vordergrund. Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann beispielsweise verbindlich festgehalten werden, wie die Ein- und Ausfahrten allfälliger zukünftiger Parkhäuser auf die Zürichstrasse (Staatsstrasse) angeordnet werden sollen. Das ("Rahmen"-)Gestaltungsplanverfahren sollte auch gleich das massgebliche Verfahren für eine Umweltverträglichkeitsprüfung sein, wo unter anderem die Frage der zulässigen Parkplätze geklärt wird. Bei ungenügenden planerischen Vorleistungen stellen die verkehrlichen Fragen für potenzielle Investoren ein erhebliches Risiko für Rechtsverfahren dar. Dies soll minimiert und somit investorenfreundliche Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Das im Zentrum von Uster brachliegende Potenzial muss aktiviert werden. Eine verbindliche und rechtssichernde Grundlage ist für potenzielle Investoren nötig. Gleichzeitig sollten mit der Planung auch die städtebaulichen Chancen wahrgenommen werden. Diesen Weg zu beschreiten braucht Mut, Mut über Pragmatismus und Opportunismus hinauszugehen, Mut die planerischen Handlungsspielräume zu nutzen und schliesslich Mut, Uster zu einer Stadt zu machen, so wie's Uster verdient hat.

Besten Dank.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'B. Thalmann', with a stylized, cursive script.

Balthasar Thalmann