



Uster, 5. April 2022
Nr. 666/2022
Registratur V4.04.71

ANFRAGE 666/2022 VON PAUL STOPPER (BPU): «UNTERE FARB, WOHNUNGEN NICHT MÖGLICH - RESTAURANT EXPLIZIT VORGESEHEN»; ANTWORT DES STADTRATES

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 13 Januar 2022 reichte Ratsmitglied Paul Stopper (BPU) bei der Präsidentin des Gemeinderats eine Anfrage betreffend «Untere Farb, Wohnungen nicht möglich - Restaurant explizit vorgesehen» ein.

Die Anfrage hat folgenden Wortlaut:

«In der Medienmitteilung des Stadtrates vom 5. Januar 2022 mit dem Titel «Ein Gartenrestaurant für die Untere Farb im Stadtpark Uster» steht u.a.:

«Eine Fachjury hat beide Eingaben geprüft und festgestellt, dass eine Wohnnutzung gemäss dem Gestaltungsplan nicht möglich ist. Eine Gastronomie ist im Gestaltungsplan hingegen explizit vorgesehen. (...).»

Im Anzeiger von Uster/Zürcher Oberländer vom 8. Januar 2022 steht, «Eine dritte Bewerbung, die sich lediglich auf eine reine Wohnnutzung fokussierte, wurde vom Stadtrat gar nicht erst weiterverfolgt.»

In der Abstimmungsweisung des Stadtrates an das Stimmvolk für die Abstimmung vom 19. Mai 2019 steht auf Seite 10:

«Wohnhaus Integraler Erhalt in seinem inneren räumlichen, konstruktiven und gestalterischen Aufbau über alle Geschosse. Der Dachstuhl des Wohnteils ist integral zu erhalten, auf den Ausbau der Dachräume ist zu verzichten.»

Im Gestaltungsplan «Untere Farb, der vom Volk zweimal in unveränderter Form gutgeheissen und vom Regierungsrat genehmigte wurde, steht:

«Art. 1 Ziele und Zweck

¹ Die «Untere Farb ist ein kommunales Schutzobjekt. In der Scheune soll neu das Stadtarchiv sowie die Paul-Kläui-Bibliothek eingebaut werden. Der Wohnteil ist sachgerecht zu renovieren. (...)

Art. 4 Baubereich

¹ Neu und Umbauten sind innerhalb des bestehenden Gebäudemantels der Liegenschaft Assekuranznummer 2558 zulässig.

*² Ausserhalb des Gebäudemantels sind folgende Bauteile und Anlagen zulässig:
(...)*



c. Anlagen zur Führung eines Aussenrestaurants;

(...)

Art. 5 Nutzung und Nutzungsordnung

¹ *Es sind Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.*

(...)

³ *Im Erdgeschoss ist eine Gaststätte samt Aussenplätzen zulässig.»*

Der Fragesteller liest nur immer «zulässig». Von einem Verbot von Wohnnutzungen und von einem expliziten Zwang für eine Gastronomie im Erdgeschoss kann der Fragesteller in den Gestaltungsplanvorschriften auch nichts erblicken.

Die «Fach»-Jury setzt sich gemäss Unterlagen der Stadt vom 14. Juli 2021 aus Teilnehmern der Steuergruppe-/Baukommissionsmitglieder der Gesamtsanierung «Untere Farb» zusammen:

- Barbara Thalmann, Stadtpräsidentin (Vorsitz)*
- Christian Zwinggi, Abteilungsleiter Präsidiales*
- Karin Reifler, Leiterin GF Liegenschaften*
- Detlef Horisberger, «horisberger wagen architekten gmbh» (beratend)*
- Emmanuelle Urban, kantonale Denkmalpflegerin*
- Arthur Jansen, Architekt*

Im AvU/ZO vom 8. Januar 2022 führte die Stadtpräsidentin aus, «Zur Klärung der auslegungsbedürftigen Formulierung im Gestaltungsplan habe die Stadt zudem ein Rechtsgutachten erstellen lassen. Dieses sei betreffend Nutzung zum gleichen Urteil gekommen. 'Unser Entscheid ist somit nicht nur von politischer Seite, sondern auch rechtlich abgestützt'.»

Ich stelle dem Stadtrat folgende Fragen:

- 1. Kann der Stadtrat dem Fragesteller dabei behilflich sein, im Gestaltungsplan den Passus zu finden, wonach eine «Wohnnutzung gemäss dem Gestaltungsplan nicht möglich ist» und wonach «eine «Gastronomie im Gestaltungsplan hingegen explizit vorgesehen ist»?*
- 2. Was ist nach Ansicht des Stadtrates im Gestaltungsplan auslegungsbedürftig?*
- 3. Wie lautete(n) die Frage(n) an den Rechtsgutachter?*
- 4. Wer war der Gutachter?*
- 5. Von wann stammt das Gutachten?*
- 6. Ist das Rechtsgutachten einsehbar?*
- 7. Was hat dieses Gutachten den Steuerzahler gekostet?*
- 8. Sollten im Gestaltungsplan keinerlei Angaben zu einer Unmöglichkeit von Wohnnutzungen und zu einer expliziten Vorgabe für eine Gastronomie zum Vorschein kommen: Weshalb schrieb der Stadtrat in seiner Medienmitteilung davon?*
- 9. Wer (bitte Person nennen) hat die zwei Sätze gemäss Frage 1 in die Medienmitteilung vom 05.01.2022 geschrieben?*
- 10. Wer war die dritte Bewerbung und was genau schlug diese vor (AvU/ZO 8.01.2022)?*
- 11. Was waren die genauen Gründe der Stadt, die dritte Bewerbung nicht zuzulassen?*



Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung

Ratsmitglied Paul Stopper hat dem SRB Nr. 2/2021 «Untere Farb, Ausschreibung Nutzung und Betrieb, Juryentscheid» insgesamt drei Anfragen gewidmet: Neben der vorliegenden Anfrage 666/2022 zum Gestaltungsplan und Juryentscheid auch die Anfragen 667/2022 zur Gastronomie und 668/2022 zur Gebäudesanierung. Für ein Gesamtbild wird an dieser Stelle auf die Beantwortung der beiden anderen Anfragen hingewiesen, insbesondere auf die Vorbemerkung der Anfrage 668/2022.

Für das Projekt «Untere Farb, Gesamtsanierung/Einbau Archiv» hat der Stadtrat am 24. November 2020 den Projektierungskredit von 246 000 Franken für die Erstellung des Vorprojektes bewilligt. Zudem hat er der Arbeitsvergabe an das Architektenteam und die Bauingenieure zugestimmt (SRB Nr. 468/2020). Für die Planungsarbeiten mussten in einem ersten Schritt die Nutzungsfragen präzisiert und eine Nutzervertretung definiert werden. Für den Scheuneteil ist das Stadtarchiv als Nutzervertreter vorgegeben. Für den ehemaligen Wohnteil, in dem früher die Färberei untergebracht war und der folgend «Färberei» genannt wird, wurde der Nutzervertreter mittels öffentlicher, zweistufiger Ausschreibung durch eine Jury bestimmt. Der Jury lagen im Dezember 2021 zwei Bewerbungen vor: «Café Dinkelkorn» und «Gesellschaft für Natur- und Vogelschutz Uster (GNVU)». Die Jury entschied sich für die Bewerbung «Café Dinkelkorn», weil sie den Kriterien der Ausschreibung am besten entsprach. Im zweistufigen Prozess haben die zwei jungen Ustermer Gastronomen bewiesen, dass sie dem Planungsgrundsatz, wonach sich die Nutzung dem schützenswerten Gebäude unterordnen muss, entsprechen können und wollen. Das eingereichte Projekt hat die Jury und den Stadtrat überzeugt. Es wertet den Stadtpark auf, schafft mit der grossen Gartenwirtschaft, dem Spielplatz und der Gaststube verschiedene Begegnungszonen, und schafft Synergien zum Stadtarchiv. Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit dem Projekt «Café Dinkelkorn» die Untere Farb zu einem Referenzpunkt im Stadtzentrum und zu einem attraktiven und belebten Ort für die breite Bevölkerung werden kann. Im historischen Gebäude am Industrielehrpfad entsteht mit dem Stadtarchiv, der Paul-Kläui-Bibliothek und der Gastronomie ein öffentliches Zentrum zum Studieren, Recherchieren, Spielen und Verweilen. Der Einbau einer Gastronomie ins historische Gebäude stellt hohe Ansprüche an die Planung. Der Stadtrat ist deshalb froh, bereits im Vorprojekt auf die Inputs und Praxisexpertise der designierten Betreiber zurückgreifen zu können.

Die Wohnnutzung in der Unteren Farb war bereits Thema in der Sitzung des Gemeinderates vom 21. Januar 2019. Ratsmitglied Paul Stopper stellte dabei den Antrag auf Rückweisung der Vorlage: «der Wohnteil ist als Wohnraum zu erhalten». Der Antrag wurde mit 5:22 Stimmen deutlich abgelehnt. In der Detailabstimmung stellte Ratsmitglied Paul Stopper erneut den Antrag, dass der Wohnteil für Wohnzwecke zu nutzen sei. Auch dieser Antrag wurde deutlich, diesmal mit 5:24 Stimmen abgelehnt. Schliesslich wurde auch der Antrag, im Gestaltungsplan «die Führung eines Aussenrestaurants» zu streichen mit 5:22 Stimmen abgelehnt. Das Parlament hat sich damit sehr deutlich sowohl gegen die Wohnnutzung, wie auch für eine Gastronomie ausgesprochen. Dieser Wille wurde im Gestaltungsplan festgesetzt und vom Volk zweimal deutlich bestätigt: 2017 mit 58,96 % Ja-Stimmen und 2019 sogar mit 72,80% JA-Stimmen.

Frage 1:

«Kann der Stadtrat dem Fragesteller dabei behilflich sein, im Gestaltungsplan den Passus zu finden, wonach eine «Wohnnutzung gemäss dem Gestaltungsplan nicht möglich ist» und wonach «eine «Gastronomie im Gestaltungsplan hingegen explizit vorgesehen ist»?»



Antwort:

Art. 5 Nutzung und Nutzungsanordnung:

¹ Es sind Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.

² In der Scheune sind Nutzungen zulässig, welche der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, insbesondere der Archivnutzung samt den dazugehörigen Arbeitsräumen.

³ Im Erdgeschoss ist eine Gaststätte samt Aussensitzplätzen zulässig.

Frage 2:

«Was ist nach Ansicht des Stadtrates im Gestaltungsplan auslegungsbedürftig?»

Antwort:

Auslegebedürftig ist Art. 5 Abs. 1 des Gestaltungsplanes (siehe Antwort 1). Wenn man nur den Wortlaut betrachtet, lässt die Formulierung offen, ob Verwaltungs- oder Dienstleistungsnutzungen «auch» oder «ausschliesslich» zulässig sind.

Frage 3:

«Wie lautete(n) die Frage(n) an den Rechtsgutachter?»

Antwort:

Die Frage lautete, ob gestützt auf den rechtskräftigen Gestaltungsplan «Untere Farb» im Haupthaus der Liegenschaft auch eine Wohnnutzung zulässig wäre.

Frage 4:

«Wer war der Gutachter?»

Antwort:

Das Gutachten wurde durch die Anwaltskanzlei Lindtlaw, Zürich, erstellt.

Frage 5:

«Von wann stammt das Gutachten?»

Antwort:

Die Beantwortung datiert vom 10. Oktober 2021.

Frage 6:

«Ist das Rechtsgutachten einsehbar?»

Antwort:

Das Rechtsgutachten ist nach Bedarf einsehbar.

Frage 7:

«Was hat dieses Gutachten den Steuerzahler gekostet?»

Antwort:

Das Gutachten hat knapp 1'000 Franken gekostet.

Frage 8:

«Sollten im Gestaltungsplan keinerlei Angaben zu einer Unmöglichkeit von Wohnnutzungen und zu einer expliziten Vorgabe für eine Gastronomie zum Vorschein kommen: Weshalb schrieb der Stadtrat in seiner Medienmitteilung davon?»

Antwort:

Im Gestaltungsplan fanden sich Angaben zur Unmöglichkeit der Wohnnutzung und ein explizierter Hinweis zur Gastronomie. (siehe auch Vorbemerkung und Antwort 1)



Frage 9:

«Wer (bitte Person nennen) hat die zwei Sätze gemäss Frage 1 in die Medienmitteilung vom 05.01.2022 geschrieben?»

Antwort:

Die Medienmitteilung wurde wie üblich von den Projektverantwortlichen vorbereitet und von der LG Öffentlichkeitsarbeit lektoriert. Es lag dem SRB Nr. 2/2022 vom 4. Januar 2022 als Beilage bei und wurde nach dem Beschluss durch die LG Öffentlichkeitsarbeit publiziert.

Frage 10:

«Wer war die dritte Bewerbung und was genau schlug diese vor (AvU/ZO 8.01.2022)?»

Antwort:

Es gab nur zwei Bewerbungen, welche formal die Anforderungen der Ausschreibung erfüllten und am 4. Oktober 2021 durch die Jury für die zweite Runde eingeladen wurden. Ausserhalb der Ausschreibung hat sich am 30. September 2021 eine Privatperson per Mail bei der Stadt gemeldet. Sie hat Interesse gezeigt, die Untere Farb als Wohnung zu nutzen.

Frage 11:

«Was waren die genauen Gründe der Stadt, die dritte Bewerbung nicht zuzulassen?»

Antwort:

Es gab keine offizielle dritte Bewerbung. (siehe Antwort 10)

Der Stadtrat bittet den Gemeinderat, von der Antwort auf die Anfrage Nr. 666/2022 des Ratsmitglieds Paul Stopper betreffend «Untere Farb, Wohnungen nicht möglich - Restaurant explizit vorgesehen» Kenntnis zu nehmen.

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler
Stadtschreiber