



Uster, 10. Mai 2022  
Nr. 1/2022  
V4.04.70  
Zuteilung: KPB

**WEISUNG 1/2022 DES STADTRATES: BESCHLUSSENTWURF  
ZUR MOTION 509/2018 VON RICHARD SÄGESSER (FDP),  
DANIEL PELLEGRINI (FDP), PETER MÜLLER (FDP) UND  
JÜRG KRAUER (FDP) BETREFFEND «BILDUNGSZENTRUM IN  
USTER – AUCH IN ZUKUNFT!»**

**Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 44a Abs. 4 der Geschäftsordnung des Gemeinderates vom 20. März 2017, folgenden Beschluss zu fassen:**

- 1. Am dualen Bildungsstandort Uster wird festgehalten.**
- 2. Aufgrund eigener kantonaler Reserven besteht mittel- bis langfristig kein Bedarf an zusätzlichen Landflächen für das Bildungszentrum Uster (BZU). Auf eine diesbezügliche Landsicherung und Revision des rechtskräftigen Gestaltungsplans «Hohfuren» zur Sicherung zusätzlicher Flächen für das Bildungszentrum wird verzichtet.**
- 3. Die in der Motion 509/2018 bezeichneten städtischen Liegenschaften Kat.-Nrn. C3006, C3007, C3008 und C3009 stellen für die Stadt Uster strategische Nutzungsreserven in der Siedlungsentwicklung dar.**
- 4. Die Motion 509/2018 wird abgeschrieben.**
- 5. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Bau, Stefan Feldmann



## **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.

Anlässlich seiner Sitzung vom 11. November 2019 erklärte der Gemeinderat die Motion als erheblich und überwies diese dem Stadtrat. Die Frist für den Beschlussentwurf des Stadtrates wurde dabei bis zum 11. November 2024 verlängert.

## **A. Motion 509/2018**

Die Motion 509/2018 hat folgenden Wortlaut:

*«Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Vorlage zur Revision des Gestaltungsplanes «Hohfuren» vorzulegen, mit welcher 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.»*



## B. Einleitung

Mit dem Neubau des Bildungszentrums Uster (BZU) im Jahr 2019 auf der Parzelle Kat.-Nr. C3522 hat sich der Kanton Zürich auf den Bildungsstandort Uster festgelegt. Wie sich seit dem Bezug herausstellte, werden die temporären Bauten des Parkschulcampus auf der Parzelle Kat.-Nr. C3370 weiterhin benötigt, um ein optimales Angebot der Berufs- und Mittelschule zu ermöglichen.

Der Stadtrat und der Kanton Zürich haben basierend auf dem planerischen Vorstoss zur Anpassung des Gestaltungsplans «Hohfuren» zur Sicherung ausreichender Flächen für das Bildungszentrum Uster (BZU) diverse Abklärungen getroffen, welche nachstehend erläutert werden. Zudem hat sich der Stadtrat während der Abklärungsphase mehrfach aktiv beim Kanton für den Bildungsstandort Uster eingesetzt.

## C. Kanton Zürich

### Standortevaluation auf Stadtgebiet

Für die Sicherung zukünftiger Raumbedürfnisse kantonaler Anlagen ist das Immobilienamt des Kantons Zürich zuständig. Gemeinsam mit Vertretern der Stadt Uster wurden 2019 mögliche Optionen für neue Schulinfrastrukturen auf Stadtgebiet evaluiert. Die Varianten Stadthofsaal, Zeughausareal sowie Bankstrasse mussten aus unterschiedlichen Gründen ausgeschieden werden, obwohl alle Standorte in optimaler Distanz zur S-Bahn-Station liegen. Der Standort BZU gilt weiterhin als optimaler Standort, unter anderem, da der Kanton über eine Grundstücksfläche von rund 44 000 m<sup>2</sup> verfügt, welche der Nutzung für öffentliche Bauten und Anlagen zugeschrieben ist.

### Raumbedarf der Mittelschule

Mit Regierungsratsbeschluss Nr. 372 vom 8. April 2020 wurde die Regionalstrategie «Oberland/ Unterland/Glattal/ZH-Nord» zur Schulrauminfrastruktur der Sekundarstufe II festgelegt.

Die Berechnungen der Regionalstrategie zeigen, dass die Auslastungen von Unterrichtszimmern in Uster bei den Mittelschulen bereits über der organisatorisch vorgegebenen Zielauslastung liegen. Der Mehrbedarf wird zurzeit durch organisatorische Massnahmen und die weitere Nutzung des provisorischen Parkschulcampus bis August 2022 aufgefangen. Der Regierungsrat strebt für alle Standorte eine betrieblich, organisatorisch und pädagogisch optimale Grösse von ca. 1000 bis 1200 Schüler:innen an. Mit dem Parkschulcampus ist diese im BZU mit rund 1000 Schüler:innen bereits erreicht. Es besteht die Absicht, die Pavillons des Parkschulcampus bis im August 2022 als definitive Bauten bewilligen zu lassen, welche von ihrer Nutzweise aus heutiger Sicht als zonenkonform zu qualifizieren wären.

In der Region Glattal (Dübendorf, Stettbach oder Wallisellen) wird aktuell durch den Kanton Zürich ein neuer Mittelschulstandort für rund 1000 Schüler:innen evaluiert. Das Ziel ist, die zurzeit überlastete Kantonsschule Zürich Nord in Oerlikon zu entlasten und die Pendelwege für die Schüler zu reduzieren. Bis diese jedoch realisiert ist, soll ein zusätzlicher Pavillon für ca. 200 bis 250 Schüler:innen am Standort BZU erstellt werden. Mit dem Bau der neuen Schule «Glattal» ist geplant, diesen wieder abzubauen. Eine Erweiterung des BZU oder ein neuer Standort für die 1000 Schüler:innen in Uster kommt aufgrund der Einzugsgebiete und der maximalen Grösse von ca. 1200 Schüler:innen pro Standort für den Kanton Zürich nicht infrage.



### Raumbedarf der Berufsschule

Im Auftrag der Bildungsdirektion des Kantons Zürich hat das Mittelschul- und Berufsbildungsamt (MBA) mit dem Organisationsprojekt Kompetenzzentren die Berufszuteilung der Berufsfachschulen im Kanton Zürich überprüft. Mit Beschluss 2020/1 vom 3. Februar 2020 des Bildungsrates wird die Neuorganisation bis 2024 gestaffelt umgesetzt. Der zusätzliche Bedarf der Berufsfachschule Uster von fünf Klassenzimmern kann durch die Nutzung von bestehenden Unterrichtsräumen im Bildungszentrum gedeckt werden.

### Potenzialstudie BZU

Um den möglichen Kapazitätsausbau des BZU (Mittel- und Berufsfachschule) mit Ersatz des Parkschulcampus abschätzen zu können, hat das Immobilienamt des Kantons Zürich im Zusammenhang mit der Motion 509/2018 eine Potenzialstudie (2019) in Auftrag gegeben. Die Studie weist umfassend in vier verschiedenen, etappierbaren Varianten nach, dass unter laufendem Betrieb eine Erweiterung um 2/3 des heutigen Angebotes ohne die Inanspruchnahme von städtischen Parzellen möglich ist. Je nach Variante wird der Hauptbau erweitert und/oder der Parkschulcampus teilweise ersetzt.

Die Potenzialstudie kommt zum Schluss, dass die kantonseigenen Grundstücke BZU aktuell und auch langfristig genügend Kapazität für die künftigen Bedürfnisse der kantonalen Bildungsinfrastruktur aufweisen.

Auf eine erneute Nachfrage seitens des Stadtrates Ende 2021 bestätigt die Bildungsdirektion erneut, dass keine zusätzlichen Landflächen benötigt werden.

## D. Stadt Uster

Für die Weiterentwicklung des Bildungszentrums Uster (BZU) ist der Kanton zuständig. Da dieser jedoch keinen zusätzlichen Landbedarf ausweist, müssen die städtischen Liegenschaften nicht für die Sicherung des BZU bereitgehalten werden. Die Flächen können für kommunale Anliegen gemäss Strategie Uster 2030 verwendet werden.

### Dualer Bildungsstandort

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. Der Stadtrat teilt diese Meinung und fühlt sich in seinem Handeln bestätigt.

### Strategisches Potenzial

Mit der Immobilienstrategie nimmt die Stadt Uster bei Bauvorhaben in der Planung Einfluss, wo ein wirksamer Beitrag zur Erreichung der strategischen Ziele erzielt werden kann. Sie koordiniert entsprechende Anstrengungen und wird im Grundstückhandel aktiv tätig. Die Liegenschaften Kat.-Nrn. C3006, C3007, C3008 und C3009 bilden eine grosse, zusammenhängende Fläche und gelten als strategisch wertvolle Grundstücke. Sie dienen der Stadt Uster als Verhandlungsmasse in der zukünftigen Entwicklung von Uster. Die Grundstücke zur Überbauung oder sogar für einen Landabtausch freizugeben, wird derzeit nicht angestrebt.

Die städtischen Liegenschaften werden heute über einen Pachtvertrag unterhalten. Der Stadt- und Gemeinderat hat sich mit dem kürzlich verabschiedeten Biodiversitätskonzept (BIK) Stadt Uster für die Förderung ökologisch wertvoller und nachhaltiger Flächen ausgesprochen. Für den Zeitraum bis



zur Überbauung könnte die Freifläche im Sinne des Biodiversitätskonzeptes temporär aufgewertet, die Aufenthalts- und Erholungsqualität für die Anwohner:innen sowie die Schüler:innen erhöht und die Parklandschaft des Zellwegerparks somit erweitert werden.

### **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 25 Jahre festgelegt. Basierend auf dem Stadtentwicklungskonzept (STEK) werden aktuell die kommunalen Richtpläne überarbeitet, welche die räumliche Entwicklung über verschiedene Sachbereiche behördenverbindlich festlegt.

Aus der Sicht des Stadtrates sollte der Prozess der Richtplanrevision abgewartet werden, bevor eine Revision des Gestaltungsplanes «Hohfuren» angegangen wird. Neben der Nutzung könnte auch das Dichtemass in diesem Quartier hinterfragt werden. Solange keine übergeordnete Klarheit besteht, sollen die Liegenschaften Kat.-Nrn. C3006, C3007, C3008 und C3009 mit einer Gesamtfläche von 17 488 m<sup>2</sup>, welche im Finanzvermögen sind, strategische Nutzungsreserven bleiben.

### **Mehrwertausgleich**

Das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die dazugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) regeln den kantonalen Mehrwertausgleich abschliessend. Der Kanton erhebt auf Einzonungen 20 Prozent des entstehenden Mehrwertes. Auf eine Umzonung von einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) in eine Wohn- oder Mischzone erhebt der Kanton ebenfalls eine Abgabe von 20 Prozent. Dies gilt es zu vermeiden.

Eine voreilige Umzonung der genannten Liegenschaften in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) wäre folglich nicht nachhaltig, zumal noch nicht klar ist, welche Nutzung angezeigt ist. Bei einem konkreten Bedarf der Stadt Uster können die Flächen zu gegebenem Zeitpunkt umgezont und der Gestaltungsplan «Hohfuren» angepasst werden.

Der kommunale Mehrwertausgleich wurde mit der erst kürzlich erfolgten Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) auf 30 Prozent festgelegt, welcher jedoch nur bei einer Um- oder Aufzonung fällig würde. Eine kommunale Mehrwertabgabe wäre somit bei einer Gestaltungsplan-Anpassung für mehr Wohn- und Gewerbenutzung fällig.

## **E. Zusammenfassung**

Der Kanton sowie die Stadt Uster verfolgen die Absicht, am dualen Bildungsstandort Uster festzuhalten. Es ist ein Ausbau des Bildungszentrums Uster (BZU) auf eine betrieblich, organisatorisch und pädagogisch optimale Grösse geplant. Abklärungen der kantonalen Baudirektion zeigen, dass im Bereich der Sekundarstufe II in Uster für die Weiterentwicklung aufgrund eigener kantonalen Reserven mittel- bis langfristig kein Bedarf an zusätzlichen Landflächen besteht.

Die städtischen Liegenschaften gelten als wichtige strategische Grundstücke in der Siedlungsentwicklung. Die Flächen gilt es für zukünftige städtische Interessen gemäss Strategie Uster 2030 freizuhalten, wobei bei neuen Verhältnissen eine Überprüfung angezeigt ist.

Um den Handlungsspielraum der Stadt Uster zu erhalten und da seitens Kanton kein Bedarf besteht, ist eine Umzonung oder Anpassung des Gestaltungsplanes nicht angezeigt. Eine entsprechende Überarbeitung des Gestaltungsplanes kann aber zu gegebenem Zeitpunkt und bei konkretem Bedarf erfolgen. Für den Zeitraum bis zur Überbauung kann das brachliegende Potenzial der



Freifläche genutzt und im Sinne des Biodiversitätskonzeptes (BIK) temporär aufgewertet sowie der Bevölkerung zugänglich gemacht werden.

## **F. Antrag**

**Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 44a Abs. 4 der Geschäftsordnung des Gemeinderates vom 20. März 2017, folgenden Beschluss zu fassen:**

- 1. Am dualen Bildungsstandort Uster wird festgehalten.**
- 2. Aufgrund eigener kantonaler Reserven besteht mittel- bis langfristig kein Bedarf an zusätzlichen Landflächen für das Bildungszentrum Uster (BZU). Auf eine diesbezügliche Landsicherung und Revision des rechtskräftigen Gestaltungsplans «Hohfuren» zur Sicherung zusätzlicher Flächen für das Bildungszentrum wird verzichtet.**
- 3. Die in der Motion 509/2018 bezeichneten städtischen Liegenschaften Kat.-Nrn. C3006, C3007, C3008 und C3009 stellen für die Stadt Uster strategische Nutzungsreserven in der Siedlungsentwicklung dar.**
- 4. Die Motion 509/2018 wird abgeschrieben.**
- 5. Mitteilung an den Stadtrat.**

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann  
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler  
Stadtschreiber