

Antrag des Stadtrates betreffend Postulat Nr. 599 des Ratsmitgliedes Balthasar Thalman betreffend

Trägerorganisation für eine Zentrumsentwicklung (Postulat Nr. 599)

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 1. September 2009 reichte das Ratsmitglied Balthasar Thalman bei der Präsidentin des Gemeinderates ein Postulat betreffend «Trägerorganisation für eine Zentrumsentwicklung» ein. An der Gemeinderatssitzung vom 9. November 2009 wurde das Postulat vom Rat mit 21:13 Stimmen an den Stadtrat zur Berichterstattung und Antragstellung überwiesen.

Das Postulat hat folgenden Wortlaut:

«Der Stadtrat wird eingeladen zu prüfen, wie eine Trägerorganisation für die Entwicklung des Zentrums von Uster organisiert und finanziert werden kann.

Begründung:

Es ist unbestritten, dass Uster ein attraktives Zentrum braucht. Im Gebiet zwischen dem Stadthaus, dem Zeughausareal, dem Aabach und der Bahnlinie schlummert ein riesiges Potenzial. Trotz dieser Einigkeit kommen Planungsarbeiten nicht oder nur schleppend voran. Es entsteht der Eindruck, dass die öffentliche Hand bzw. die Politik erst aktiv wird, wenn sie von privaten Investoren dazu angestossen wird. Und umgekehrt warten die Privaten darauf, bis die öffentliche Hand ihre Aufgaben erledigt hat. Besonders schwierig gestaltet sich die Frage, wo welche Nutzungen im Zentrum angesiedelt werden sollen. In den Diskussionen um die zukünftigen Nutzungen des Zeughausareals oder um die Verkehrserschliessung hat sich gezeigt, dass grosse Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Arealen bestehen. Aus diesem Grund wird die Zentrumsentwicklung von Uster nur dann Früchte tragen, wenn die öffentliche Hand und die Privaten partnerschaftlich zusammenarbeiten.

Nach den jahrelangen Diskussionen um die Zentrumsentwicklung scheint es nun an der Zeit, dass neue Ansätze für die Entwicklungsplanung gesucht werden. Dafür ist eine Trägerorganisation zu bilden, welche von der Stadt, dem Kanton und weiteren Grundeigentümerinnen getragen wird. Diese Organisation soll die nötigen Grundlagen für die Zentrumsentwicklung erarbeiten. Dies mögen städtebauliche Konzepte, Testplanungen, Nutzungskonzepte o.ä. sein. Ziel dabei ist, die Basis für eine erfolgreiche künftige Entwicklung des Zentrums von Uster zu schaffen. Ähnliche Zusammenarbeitsformen wurden bereits bei der Entwicklung des Kerns Nord verfolgt – mit dem Unterschied, dass die öffentliche Hand damals nicht als Grundeigentümerin auftreten konnte. Vergleichbare Vorstellungen bestehen auch für die Entwicklung des Zeughausareals. Für die gesamte Zentrumsentwicklung spielen die Stadt und der Kanton als grosse Grundeigentümerinnen wie auch als Träger der Planungshoheit eine wichtige Rolle. Im Alleingang gelingt aber auch der öffentlichen Hand kaum der grosse Wurf.

Dass dieser Ansatz von Planung nicht utopisch ist, zeigt das Beispiel Windisch/Brugg. Unter dem Titel «visionmitte» wurde dort eine Stiftung als Trägerin der Entwicklungsplanung gegründet (www.visionmitte.ch). Innert wenigen Jahren wurde aufgrund von Studienaufträgen, Testplanungen, Wettbewerben etc. die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, die private und öffentliche Investitionen von mehreren hundert Millionen Franken ausgelöst haben. Auch im Zentrum von Uster liegt ein Investitionspotenzial in dieser Grössenordnung brach.

Ich bin überzeugt, dass eine Trägerorganisation, welche mit den nötigen Ressourcen ausgestattet wird und intelligent mit den Anspruchsgruppen zusammenarbeitet, erfolgreich die Zentrumsentwicklung von Uster vorantreiben kann. Ich bitte Sie deshalb, dieses Postulat zu unterstützen.»

Der Stadtrat beantwortet das Postulat wie folgt:

1. Vorbemerkungen

Die Entwicklung des Ustermer Zentrums ist ein immerwährender Prozess. Waren es 1970 noch grossmasstäbliche Überbauungsvorstellungen im Gebiet zwischen Zürich- und Bankstrasse, welche mit einer unterirdischen Erschliessungsachse für den Güterverkehr erschlossen werden sollten und mit dem gleichzeitigen Bau zweier Einkaufszentren an der Zürichstrasse ihren krönenden Abschluss fanden, so beauftragte der Gemeinderat 1980 den Stadtrat mit der Motion «Für ein wohnliches Zentrum» im Gebiet Post-, Bank-, Bahnhof- und Zürichstrasse

- die Wohnlichkeit des Quartiers zu erhalten,
- die Attraktivität des Zentrums mit einer durchmischten Nutzung zu fördern,
- eine ansprechende äussere Gestaltung anzustreben und
- die Entvölkerung des Zentrums zu verhindern.

Es war dies eine Reaktion auf die Container-Architektur entlang der Zürichstrasse. Neu stand eine kleinmasstäbliche Körnigkeit der Bauten und die Erweiterung des schutzwürdigen Ortsbildes im Vordergrund. Der Auftrag fruchtete im sogenannten Kernplan aus dem Jahre 1990, welcher indes nicht zum Tragen kam. Zwischenzeitlich realisierte ein Investor nördlich des Bahnhofes zwischen Industrie- und Oberlandstrasse die Zentrumsüberbauung Brunnenhof. Mit der Eröffnung der Bahnhofspassage im April 1997 bestehen nun auch sonntags in Uster Einkaufsmöglichkeiten. Die Stadt Uster ihrerseits investierte parallel mit der Einführung der S-Bahn in den öffentlichen Raum. Bank-, Post- und Gerichtsstrasse erfuhren eine fussgängerfreundliche Gestaltung. Auch die Überbauung Kern Nord ist das Resultat städtischer Planungsbemühungen. Wie diese Aufzählungen zeigen, entwickelt sich das Zentrum von Uster stetig. Es gilt, die vorhandenen Ansätze optimal weiter zu entwickeln. Wichtig ist aber auch eine vertiefte Untersuchung der wirtschaftlichen Aspekte.

2. Betrachtungsperimeter

Die im Zonenplan rechtskräftig ausgeschiedene Zentrumszone, inkl. Kernzone K4, wird im Kontext mit der daran anschliessenden Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen sowie dem Stadtpark in die Gesamtbetrachtung der nachfolgenden Ausführungen miteinbezogen.

3. Konsumkonzept PZO 2003

Im Jahre 2003 erstellte die Firma InterUrban AG, Zürich, im Auftrag der PZO, auf der Basis einer gross angelegten Befragung der 860 Detailhandelsanbieter, eine Beurteilung der Versorgungssituation. Nicht unerwartet zeichneten sich dabei Uster, Wetzikon und Hinwil als die drei grossen Zentren im Zürcher Oberland aus. Überdurchschnittlich vertreten waren die Bereiche Bekleidung, Schuhe und Freizeit. Der

Non-Food-Anteil in Uster war 2003 zwar hoch, für ein Zentrum dieser Art aber unterdurchschnittlich. Die Versorgungszentralität bzw. die Aussenanziehung fiel in Uster geringer aus als zum Beispiel bei Wetzikon und Hinwil. Die Versorgungszentralität wurde durch das Verhältnis zwischen erzieltom Umsatz der lokalen Anbieter und den Detailhandelsausgaben der lokalen Wohnbevölkerung beschrieben. Diesen Berechnungen zufolge verfügte die Stadt Uster über mittlere Zentralität, während sich Wetzikon, Hinwil, Rüti und Pfäffikon durch hohe Zentralität auszeichneten.

Versorgungsgrad und Kaufkraftflüsse

Der Versorgungsgrad beschreibt, wie viel von den Detailhandelsausgaben der lokalen Bevölkerung am Wohnort ausgegeben wird. Er drückt damit den Selbstversorgungsgrad einer Gemeinde aus. Die Höhe dieses Wertes hängt von der Diversität des vorhandenen Angebotes ab. Uster reihte sich auch hier im mittleren Bereich ein. Innerhalb der Region waren die Kaufkraftströme stark räumlich verflochten. Erstens überlagerten sich verschiedene Einzugsgebiete und zweitens war die Automobilität hoch. Etwa 75 % der Ausgaben tätigte die ansässige Bevölkerung in der Region Oberland innerhalb der regionalen Grenzen. Das Einzugsgebiet von Uster indes war kleinräumig. Der Bericht schloss mit folgenden Handlungsempfehlungen an die PZO:

- Schaffung guter, urbaner Lagen mit Verbundqualitäten.
- Lokale Ergänzungen im Food-Angebot (die Bedeutung dieses Bereiches darf nicht unterschätzt werden).
- Lokale Stärkung des Non-Food-Angebotes.

4. Nutzung im Zentrum Uster 2009

Im Juli 2009 wurde dasselbe Büro nochmals mit einer vertieften Überprüfung der Nutzung im Zentrum von Uster beauftragt. Die Resultate werden nachfolgend kommuniziert und bilden eine wichtige Grundlage bei der Zentrumsentwicklung.

Branchenstruktur (Karte 1)

Die Erdgeschossnutzungen im Zentrum von Uster sind in der Karte 1 eingetragen. Dabei wird ersichtlich, dass sich die publikumsorientierten Nutzungen zwischen Bahnhof-, Zürich- und Amtsstrasse konzentrieren. Von grösster Bedeutung sind natürlich die beiden Einkaufszentren Illuster und Uschter 77 mit einem grossen Anteil am Detailhandel. Ausserhalb der Einkaufszentren sind die Detaillisten vor allem an der Bahnhof-, Post-, Bank- und Zürichstrasse angesiedelt. Das Food-Angebot und damit auch die Hauptkundenfrequenz konzentrierten sich auf einem kleinen Gebiet. Drei Food-Anbieter sind im Illuster, einer im Uschter 77 und drei kleinere Geschäfte sind an der Gerichtsstrasse, der Zürichstrasse und der Bahnhofstrasse. Der Coop am Bahnhof ist zu weit weg, um positive Synergien bezüglich Passanten- und Kundenfrequenzen zu schaffen. Dieser ist vor allem für Zugspassagiere und das Einkaufen am Sonntag attraktiv.

Umsatzverteilung und Kundenfrequenz (Karte 2)

Das Illuster erzielte 2008 mit dem Detailhandel einen Umsatz von 112 Mio. Franken. Die Verkaufsfläche beträgt 11 000 m². Gesamtschweizerisch liegt dieses Shoppingcenter mit einem Umsatz von 10 418 Franken/m² auf dem 19. Rang.

Das Uschter 77 erzielte 2008 insgesamt – d.h. inkl. Dienstleistung – einen Umsatz von 30,9 Mio. Franken und lag damit tiefer als in den Jahren zuvor.

Die Umsätze der restlichen Anbieter in Usters Zentrumsgebiet wurden anhand der Verkaufsflächen und des Sortiments geschätzt. Vier unterschiedliche Gebiete können räumlich ausgeschieden werden.

- Zentrum Mitte (östliche Bankstrasse, Bahnhofstrasse, Poststrasse, Gerichtsstrasse, Webernstrasse, Amtsstrasse, Nordseite Zürichstrasse)
- Bahnhof West (Bahnhofpassage und westliche Bankstrasse)

- Bahnhof Nord (Oberlandstrasse, Brunnenstrasse, Dammstrasse)
- Südseite Zürichstrasse

Für diese vier ausgeschiedenen Standorte wurde der Umsatz in etwa geschätzt. Es überrascht kaum, dass das Gebiet Zentrum Mitte mit Abstand deutlicher Umsatzleader ist. Rund 60 % des Zentrumsumsatzes werden in diesen Gebieten generiert. Der Umsatzanteil vom Uschter 77 beträgt demgegenüber rund 15 %. Somit generieren die beiden Einkaufszentren 75 % des Umsatzes im Zentrum von Uster wobei rund die Hälfte davon von der Migros-Gruppe bestritten wird.

Vergleich der Versorgungszentralität 1984 und 2008

1984 zählte die Stadt Uster rund 24 000 Einwohner. 2008 waren es rund 7 000 Einwohner mehr. Die für den Detailhandel relevante Kaufkraft stieg in diesen Jahren von rund 250 Mio. Franken auf rund 385 Mio. Franken. Der Detailhandelsumsatz im Zentrumsgebiet betrug 1984 knapp 70 % von Usters Kaufkraft. 2008 lag dieser Anteil bei ca. 50 %. Demzufolge hat Uster resp. dessen Zentrum massgeblich an Versorgungszentralität eingebüsst. Bei einer zufriedenstellenden Versorgungszentralität würde der Umsatz 80 % von Usters Kaufkraft betragen. Misst man die Zentralität anhand des relevanten Einzugsgebietes von Uster, umfasst dieses in etwa die Einwohnerzahl von Uster. Berücksichtigt man, dass die Möbel- und Do-it-Fachmärkte im Zentrum schwach vertreten sind und ausserhalb angeboten werden, müsste Uster einen Zentrumsumsatz von 250–280 Mio. Franken erreichen. Dies entspricht einem Mehrumsatz von 60–80 Mio. Franken, wovon 20–25 Mio. Franken dem Food-Bereich angehören.

Räumliche Verteilung Detailhandel (Karte 3)

Wie bereits erwähnt, konzentriert sich das Einkaufsangebot in den beiden Einkaufszentren Illuster und Uschter 77, an der Bahnhof-, Bank- und der Poststrasse. Der Grossverteiler Coop befindet sich direkt beim Bahnhof an der Bankstrasse und damit etwas abseits der genannten Einkaufspole.

Gastronomie (Karte 4)

Entsprechend der Karte 4 konzentrieren sich die Gastrobetriebe nicht innerhalb eines räumlich vernetzten Gebietes. Im eigentlichen Zentrumsgebiet gibt es zwei Gastro-Schwerpunkte:

- An der Bankstrasse gegenüber dem Bahnhof und
- am Ende der Poststrasse.

Nur wenige dieser Restaurants sind gut ausgelastet. An den Stichtagen von 26. Mai 2009 und 3. Juni 2009 (mittags bzw. abends) waren im Take Away an der Zürichstrasse, im Migros-Restaurant, in der Pizzeria Post «Da Fabio», im Peking Garden und im Red Ochre Grill mehr als 50 % der Sitzplätze besetzt. Bei der Mehrheit indes war die Auslastung tief, was für ein wenig attraktives Gastroangebot spricht.

Aktive und passive Nutzungen (Karte 5)

Wirft man einen genauen Blick auf die Öffnungszeiten der einzelnen Geschäfte im Zentrum von Uster fällt auf, dass diese nicht einheitlich sind. Jedem Ladenbesitzer steht zwar frei, wie er sein Geschäft geöffnet haben möchte, doch ist es für eine Einkaufsstrasse von Vorteil, wenn die einzelnen Geschäfte einheitliche Öffnungszeiten haben.

Interessant sieht das Bild am Abend aus. Die Aktivnutzungen sind abends noch viel verstreuter angelegt als tagsüber. Mit dieser geringen Nutzungsdichte können kaum Synergien zwischen den einzelnen Nutzungen entstehen und verhindern damit die Belebung der Strassen zu Abendzeiten. Befinden sich Restaurants, Bars, Cafés und Kulturveranstaltungen auf engem Raum, profitieren diese voneinander. Sind die Strassen abends belebter, kann dies auch das subjektive Sicherheitsempfinden im öffentlichen Raum verbessern.

Belegung öffentlicher Raum (Karte 6)

An verschiedenen Standorten im Zentrumsgebiet wurden während eines Zeitintervalls von 15 Minuten stichprobenartig Passantenströme gemessen. Während das Illuster zwischen 160 und 230 Personenbewegungen pro Viertelstunde verzeichnet, sind es im Uschter 77 zwischen 50 und 100 Bewegungen. Zwecks besserer Vergleichbarkeit der Passantenfrequenzen wurden diese in der Karte 6 auf eine Stunde hochgerechnet.

5. Fazit aufgrund der Nutzungsanalyse

- Das Zentrum von Uster weist eine tiefe Versorgungszentralität auf. Es ist weder Ort der Versorgung noch des Treffpunktes.
- Uster hat eine geringe Öffentlichkeit. Das Zentrum hat die Frequenzpunkte bezüglich Stadtleben im Innern des Einkaufszentrums Illuster.
- Die Migros-Gruppe bestimmt 50 % des Sortimentes und der Umsätze, die beiden Einkaufszentren bestimmen 70 % der Umsätze und prägen damit das Zentrumsbild und die Aussenwahrnehmung stark.
- Das 2003 erstellte Konsummodell für die Planungsregion Zürcher Oberland ergab, dass die regionale Bedeutung der Stadt Uster relativ zu ihrer Grösse unterdurchschnittlich ist. Der Hauptgrund dürfte am unterdurchschnittlichen Non-Food-Angebot im Detailhandel liegen.
- Die Passantenzählungen ergaben eine deutlich stärkere Frequentierung des südwestlichen Zentrumsgebietes.
- Die Öffnungszeiten verschiedener Geschäfte sind vor allem mittags und abends nicht einheitlich.
- Am Abend geöffnete Nutzungen sind räumlich verstreut.
- Einige Strassen wie die Post- und Gerichtsstrasse wurden für den Langsamverkehr attraktiver gestaltet. Im Zentrumsgebiet mangelt es aber an städtischen Verweilplätzen und Treffpunkten.
- Die Verbindungen zwischen dem Zentrum und dem Stadtpark sind mangelhaft.
- Mehrere Restaurants sind sehr dürrtig ausgelastet. Der Erfolg der Gastrobetriebe hängt aber stark von ihrer Lage ab.
- Das Food-Angebot und damit auch die Hauptkundenfrequenzen konzentrieren sich auf kleinem Raum. Daher sind viele Non-Food- und Dienstleistungsanbieter von der Hauptkundenfrequenz abgeschnitten. Dieser Nachteil müsste durch eine hohe Nutzungsdichte, attraktive Aussenräume und gute Erreichbarkeit wettgemacht werden.
- Der Umsatzschwerpunkt des Detailhandels liegt rund um das Illuster.

6. Kapazitätsreserve und Verdichtungspotenzial

Kapazitätsreserve bezüglich Nutzungsmöglichkeiten Bau- und Zonenordnung (BZO) (Karte 7), Verdichtungspotenzial ausgewählter Grundstücke (Karte 8)

Ein Blick auf die Isometrie zeigt, wo im Zentrum von Uster noch Kapazitätsreserven vorhanden sind. Daraus lässt sich schliessen, wo in naher Zukunft das vorhandene Verdichtungspotenzial baulich ausgenutzt werden könnte. Dabei spielen natürlich die Parzellenstruktur und die Eigentumsverhältnisse eine entscheidende Rolle. Der Einflussbereich der Stadt Uster ist dort am grössten, wo sie auch Eigentümerin ist.

Nachfolgend werden mögliche Entwicklungsgebiete und die Einflussmöglichkeit der Stadt Uster auf die Zentrumsentwicklung aufgezeigt. Beim Illuster, Uschter 77 und bei der Postliegenschaft ist die nach rechtskräftigem Zonenplan mögliche Ausnützung voll ausgeschöpft. Auch im Geviert Kern Uster muss

davon ausgegangen werden, dass die maximal städtebaulich noch verträgliche Ausnutzung realisiert wird.

Das grösste bauliche Verdichtungspotenzial liegt zwischen dem Illuster und der Dammstrasse sowie im Gebiet der Theaterstrasse südlich der Zürichstrasse.

7. Entwicklungsgebiete Zentrum Uster

Entwicklungsgebiete (Karte 9)

1. Zeughausareal

Die Thematik betreffend Entwicklung Zeughausareal ist bekannt. Der Entscheid betreffend Kaufrechtsvertrag wird dem Gemeinderat demnächst unterbreitet. In der Folge wird der Fünf-Phasen-Plan realisiert.

2. Bezirksgebäude

Im Geviert Zürichstrasse/Berchtoldstrasse/Gerichtsstrasse/Illuster besteht aus heutiger Sicht das grösste Entwicklungspotenzial. Die Stadt Uster will hier eine aktive Rolle übernehmen. Die ersten Gespräche mit dem Kanton, den Grundeigentümern und einem Grossverteiler stimmen zuversichtlich.

3. Landihallenweg

Dieses Gebiet südlich der Zürichstrasse birgt ein beachtliches Entwicklungspotenzial. Es liegt grösstenteils in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Beim ehemaligen Gebäude der Swisscom (Kat.-Nr. B6024) erfolgte dieses Jahr eine Handänderung. Die Abteilung Bau steht in Kontakt mit der neuen Grundeigentümerin. Der Bereich nimmt eine strategische Vernetzungsfunktion zwischen dem neu entstehenden Zentrumsschwerpunkt westlich des Illusters und dem Stadtpark wahr. Neue Nutzungsideen für die Landihalle bestehen noch nicht.

4. Stadthof

Die Thematik des Stadthofes wurde im Zusammenhang mit dem Zeughausareal thematisiert. Die weiteren Schritte wurden der Bevölkerung anlässlich der Volksabstimmung über den Fünf-Phasen-Plan kommuniziert und sind somit bekannt.

5. Jelmoli-Parkplatz

Mit dem neuen privaten Eigentümer erfolgte seitens der Stadt Uster eine Kontaktaufnahme. Bauabsichten bestehen zurzeit nicht. Dem Eigentümer wurde das öffentliche Interesse an einer Entwicklung des Areals kommuniziert.

6. Kern Süd

Zurzeit läuft der Architekturwettbewerb. Bauträger sind die privaten Grundeigentümer. Die Stadt nimmt in der Jury mit beratender Stimme Einsitz. Die Entscheidungskompetenz liegt bei den privaten Investoren und beim Gemeinderat im Rahmen der Festsetzung des Gestaltungsplans.

7. Erweiterung Stadthaus

Realisierungszeitpunkt: 2017

Entscheidungskompetenz: Gemeinderat Uster, Urnenabstimmung

8. Weitere absehbare private Bauvorhaben

An der Gerichtsstrasse wurde ein Bauprojekt bewilligt, an der Webernstrasse ist ein solches in Vorbereitung.

8. Verkehrliche Aspekte

Übersichtsplan Verkehrsregime und Parkierung, Bestand (Karte 10) Übersicht Parkfelder und Zufahrten, Bestand (Karte 11)

Bezüglich der verkehrlichen Aspekte hat der Stadtrat mit Weisungen 516 vom 10. Juli 2007 und 315 vom 12. Mai 2009 seine Vorstellungen umfassend kommuniziert.

Neu kommt hinzu, dass eine Volksinitiative «Für ein fussgängerfreundliches Zentrum» durch die SP Uster eingereicht wurde. Darin wird gefordert, dass das Verkehrsregime im Zentrum der Stadt Uster – d.h. im Geviert zwischen Bahnlinie, Bahnhofstrasse, Zürichstrasse und Amtsstrasse – nach folgenden Grundsätzen ausgestaltet wird:

- Erlass eines allgemeinen Fahrverbotes für Motorfahrzeuge;
- Fahrten von Anwohnerinnen und Anwohnern, Zulieferern, Busse und Taxis bleiben gestattet;
- Die Zufahrt zum Bahnhof und zur Post ist zu gewährleisten.

9. Trägerorganisation für die Entwicklung des Zentrums

Der Postulant fordert eine Prüfung, wie eine Trägerorganisation für die Entwicklung des Zentrums von Uster organisiert und finanziert werden kann.

Die Kompetenzen für die geforderte Zentrumsentwicklung sind klar gegeben. Bei den in der Karte 8 aufgezeigten grössten Entwicklungsgebieten liegen sie beim Gemeinderat Uster. Er bestimmt über allfällige Investitionskredite und ist auch zuständig beim Erlass allfälliger Gestaltungspläne.

Der Stadtrat seinerseits hat dem Gemeinderat mit den Weisungen 516 vom 10. Juli 2007 und 315 vom 12. Mai 2009 seine Vorstellungen über die Zentrumsentwicklung dargelegt. Die Abteilung Bau ihrerseits nimmt die ihr übertragenen Arbeiten mit der entsprechenden fachlichen Kompetenz während Jahren wahr. Mit der Neugestaltung der Bankstrasse, der Gerichtsstrasse aber auch mit der Realisierung des Kern Nord liegen bereits beachtliche Leistungen vor. Auch wenn diese innerhalb der Stadt Uster nicht überall positiv gewürdigt werden; auswärtigen Fachleuten ist das Zentrum von Uster allemal eine Exkursion wert. Unbestritten ist, dass noch einiges verbessert werden kann. Das Zentrum von Uster ist noch nicht gebaut und die vorstehend aufgezeigten Optionen stimmen zuversichtlich. Die Entwicklung des flächenmässig grosszügig ausgeschiedenen Zentrums von Uster kann nicht innert weniger Jahren erreicht werden. Das Zentrum entwickelt sich Schritt für Schritt. Dabei scheut sich die Stadt Uster auch nicht, kooperative Planungsprozesse zusammen mit den betroffenen Grundeigentümern wie z.B. im Kern Uster auszulösen. Einer speziellen Trägerorganisation, wie im Postulat gefordert, steht der Stadtrat nicht ablehnend gegenüber. Er ist jedoch der Meinung, dass solche Zusammenarbeitsformen erst zielführend sind, wenn von den privaten Investoren Realisierungsabsichten bestehen.

10. Die nächsten Entwicklungsschritte für das Zentrum von Uster

Der Wettbewerb Kern Süd ist im Gange. Die Testplanung für die Gebiete Zeughaus und Stadthof sind in Vorbereitung. Konsolidierte Nutzungsvorstellungen für die Entwicklungsgebiete Bezirksgebäude, Jelmoli-Parkplatz und Landihallenweg bestehen noch nicht. Die Abteilung Bau ist aber in Kontakt mit den entsprechenden Grundeigentümern. Sofern entsprechende Vereinbarungen erreicht werden, ist der Stadtrat bereit, bei der vorgesehenen Testplanung, welche einen Bogen vom Zeughausareal zum Stadthof spannt, weitere Entwicklungsgebiete in die Gesamtbetrachtung mit einzubeziehen. Die daraus entstehenden Mehrkosten gehen zu Lasten des Investitionskontos Stadt- und Verkehrsplanung.

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 46 und Art. 46a der Geschäftsordnung des Gemeinderates vom 17. März 2008, dem Bericht zuzustimmen und das Postulat Nr. 599 betreffend «Eine Trägerorganisation für eine Zentrumsentwicklung» als erledigt abzuschreiben.

STADTRAT USTER

Martin Bornhauser
Stadtpräsident

Hansjörg Baumberger
Stadtschreiber

Bestandteil der Weisung:

- Branchenstruktur (Karte 1)
- Umsatzverteilung und Kundenfrequenz (Karte 2)
- Räumliche Verteilung Detailhandel (Karte 3)
- Gastronomie (Karte 4)
- Aktive und passive Nutzungen (Karte 5)
- Belebung öffentlicher Raum (Karte 6)
- Kapazitätsreserve bezüglich Nutzungsmöglichkeiten Bau- und Zonenordnung (BZO) (Karte 7)
- Verdichtungspotenzial ausgewählter Grundstücke (Karte 8)
- Entwicklungsgebiete (Karte 9)
- Übersichtsplan Verkehrsregime und Parkierung, Bestand (Karte 10)
- Übersicht Parkfelder und Zufahrten, Bestand (Karte 11)