

Eingang

14. März 2023

Gemeinderat

Bescheinigung:  
Gegen diesen Beschluss ist beim  
Bezirksrat Uster

bis 10. März 2023

Seite 1/1

kein Rechtsmittel eingelegt worden.  
Bezirksratskanzlei Uster, die Ratschreiberin:

*P. Sefto*

**Gemeinderatsbeschlüsse vom 23. Januar 2023**

- 1 Weisung 15/2022 des Stadtrates: Umnutzung der Geschützten Unterkunft für Partnerorganisationen (GUP) Geschwader, Kreditabrechnung  
Die Weisung wird mit 27:8 Stimmen angenommen.
- 2 Weisung 14/2022 des Stadtrates: Privater Gestaltungsplan «Schliff – Nord» und Teilrevision Zonenplan, Festsetzung  
Die Weisung wird mit 28:7 Stimmen angenommen.
- 3 Postulat 673/2022 von Peter Mathis-Jäggi (SP), Natalie Lengacher (Grüne), Walter Meier (EVP) und Eveline Fuchs (Grüne): Tempo-30-Einschränkung (fix oder temporär) im Bereich Sulzbacherstrasse – Steigstrasse auf der Aathalstrasse  
Bericht und Antrag des Stadtrates werden mit 34:0 Stimmen angenommen.

*Gegen die Beschlüsse gemäss Ziffer 2 ist bis 6 Februar 2023 kein Parlamentsreferendum bei der Geschäftsleitung eingereicht worden.*

*zur Ratschreiberin  
Janine Kuff*



Das Begehren um Anordnung einer Gemeindeabstimmung über den Beschluss gemäss Ziffer 2 kann gestützt auf § 157 Gesetz über die politischen Rechte (GPR) und Art. 15 Gemeindeordnung (GO) der Stadt Uster von 400 Stimmberechtigten innert 60 Tagen nach der amtlichen Veröffentlichung (Volksreferendum) beim Stadtrat oder von einem Drittel der Mitglieder des Gemeinderats innert 14 Tagen nach der Beschlussfassung (Parlamentsreferendum) schriftlich bei der Geschäftsleitung des Gemeinderats eingereicht werden.

Gegen die Beschlüsse kann, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Uster, Amtsstrasse 3, 8610 Uster, innert 5 Tagen schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen (§ 19 Abs. 1 lit. c VRG i. V. m. § 21 a VRG) und innert 30 Tagen schriftlich Rekurs (§ 19 Abs. 1 VRG i. V. m. § 19b Abs. 2 lit. c VRG sowie § 20 VRG) erhoben werden.

Gegen den Beschluss gemäss Ziffer 2 ist ein Rekurs gestützt auf §§ 329 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG) erst möglich, wenn der Festsetzungsbeschluss des Gemeinderats zusammen mit dem Genehmigungsentscheid der Baudirektion des Kantons Zürich veröffentlicht und aufgelegt worden ist (§ 5 Abs. Abs. 3 PBG). Diese Veröffentlichung erfolgt gleichzeitig im kantonalen Amtsblatt und im Publikationsorgan der Stadt Uster.

Der vollständige Wortlaut der Beschlüsse kann auf Voranmeldung unter [parlament@uster.ch](mailto:parlament@uster.ch) beim Parlamentsdienst des Gemeinderats Uster eingesehen werden.

GEMEINDERAT USTER  
Präsident Jürg Krauer  
Ratschreiber Daniel Reuter

Amtliche Publikation am Mittwoch, 1. Februar 2023.

*Hoe*

*Janine Kuff*



Gegen den Beschluss gemäss Ziff. 2 wurde bei der Stadtkanzlei kein Volksreferendum eingereicht.

Stadtkanzlei Uster

Stabschreiberin Stv.:

*Janine Kuff*

13. April 2023



**Protokoll**

**9. Sitzung des Gemeinderates  
Montag, 23. Januar 2023, 19:00 Uhr bis 20:14 Uhr  
Gemeinderatssaal, Stadthaus**

**TRAKTANDEN**

- 1 Mitteilungen
- 2 Protokollabnahme
- 3 Weisung 15/2022 des Stadtrates: Umnutzung der Geschützten Unterkunft für Partnerorganisationen (GUP) Gschwader, Kreditabrechnung
- 4 Weisung 14/2022 des Stadtrates: Privater Gestaltungsplan «Schliiffi - Nord» und Teilrevision Zonenplan, Festsetzung
- 5 Postulat 673/2022 von Peter Mathis-Jäggi (SP), Natalie Lengacher (Grüne), Walter Meier (EVP) und Eveline Fuchs (Grüne): Tempo-30-Einschränkung (fix oder temporär) im Bereich Sulzbacherstrasse - Steigstrasse auf der Aathalstrasse
- 6 Kenntnisnahmen

#### 4 Weisung 14/2022 des Stadtrates: Privater Gestaltungsplan «Schliiffi - Nord» und Teilrevision Zonenplan, Festsetzung

Für die Kommission Planung und Bau (KPB) referiert **Ulrich Schmid (SVP)**: *Zur Ausgangslage: Seit 1996 ist die Schliiffi AG Eigentümerin des Areals und hat in einem ersten Schritt den West- und Nordteil des Areals entwickelt und realisiert. Als Basis dafür diente der rechtsgültige Gestaltungsplan Schliiffi Nord.*

*Seit 2014 befasst sich die Gesellschaft mit der Weiterentwicklung des Areals. Es wurde eine erste Projektstudie erstellt. Dabei standen städtebauliche Qualitäten und ein für die Belebung des Areals sinnvoller Nutzungsmix im Vordergrund.*

*Das Vorprojekt war Grundlage für die Überarbeitung des aus dem Jahr 1997 erstellten Gestaltungsplans. Während der öffentlichen Auflage des ausgearbeiteten Gestaltungsplanes ist das Gesetz zur Mehrwertabgabe in Kraft getreten. Auch ist der politische Wille gewachsen, wo möglich Räume für neue Arbeitsplätze zu schaffen oder zu erhalten.*

*Diese Neuausrichtungen haben zu neuen Verhandlungen mit der Stadt Uster geführt, die nun in einem ersten städtebaulichen Vertrag mit Aussagen zur Mehrwertabgabe münden. Für alle Parteien war dieser Prozess zeit- und kostenintensiv.*

*Die Schliiffi AG und der Stadtrat sind davon überzeugt, mit dem vorliegenden Projektansatz und städtebaulichen Vertrag einen positiven Beitrag für die ortsbauliche Entwicklung zu leisten. Mit dem Ansatz wird eine Diversität von Wohnen, Arbeiten und Begegnen angestrebt. Man will gemeinsam einen aktiven Beitrag zur Arbeitsplatzentwicklung und zur Innenverdichtung von Uster leisten.*

*Gestaltungspläne sind langfristige Instrumente und auf 30 Jahre ausgelegt. Der Markt entwickelt sich jedoch dynamisch. Sollte in Zukunft dadurch die Gewerbenutzung nicht mehr marktkonform sein und ein langfristiger Leerstand resultieren, wird als erweiterte Nutzungsoption im einten Haus in einem gewissen Bereich die Umnutzung zu preisgünstigen Wohnräumen ermöglicht.*

*In den heutigen Räumlichkeiten arbeiten ca. 10 bis 15 Personen. Mit den neuen und besser aufteilbaren Räumlichkeiten plant die Schliiffi AG ein Arbeitsplatzangebot von 40 bis 50 Arbeitsplätze.*

*Zur aktuellen Situation: Die KPB hat sich im Zusammenhang mit dieser Weisung zu zwei Sitzungen getroffen und dabei die Vor- und Nachteile eingehend und sehr detailliert besprochen. An die zweite Sitzung wurde zusätzlich die Bauherrschaft eingeladen, welche Rede und Antwort stand.*

*Um nur einige Themenbeispiele zu nennen:*

*Vorteile*

- *Eine Weiterentwicklung des Areals (Mischnutzung)*
- *Kein weiterer Zerfall der Gebäude*
- *Sehr flexible Gewerbeflächen und entsprechende Nutzung*
- *Aufwertung des Areals durch Plätze zum Verweilen und durch eine angepasste Positionierung der Gebäude*
- *Keine Veränderung im Bereich der Kantonsstrasse*
- *Mehrwert durch Landabtritt im Westen des Areals für die «Velo-Schnellstrasse»*
- *Die Dächer werden grösstenteils begrünt und können entsprechend von Insekten und Vögeln genutzt werden*

*Nachteile*

- *Keine absolute Garantie für eine weitere und langjährige Nutzung durch das Gewerbe*
- *Erster privater Gestaltungsplan inkl. Ausarbeitung*

*Zusammengefasst kann man sagen, die Bauherrschaft unternimmt alles, um dem Gewerbe am Standort noch flexibler zu entsprechen, die Vorgaben des Stadtrates einzuhalten, dass alle Einwände besprochen und bereinigt sind und zu guter Letzt, dass die Natur und die Umwelt einen Nutzen haben. Wir alle sollten der Bauherrschaft Glauben schenken!*

*Die KPB hat dem Antrag des Stadtrates mit 5:4 zugestimmt. Auf einen Minderheitsantrag wurde verzichtet.*

Für die SP-Fraktion referiert **Karin Niedermann (SP)**: *Die SP tut sich schwer mit dieser Vorlage, obwohl sie aus der eigentlich schmackhaften Küche des eigenen Stadtrats kommt. Sie ist so schwer verdaulich, dass die SP Stimmfreigabe beschlossen hat.*

*Wir haben nun schon mehrfach die Vorzüge dieses Gestaltungsplans gehört und wir finden das ausgearbeitete Projekt auf den ersten Blick auch attraktiv und überzeugend. Die Neugestaltung und Nutzung des Areals ist gelungen und kombiniert eine tollen Wohnlage mit Raum für Gewerbe. Wir schätzen auch das Engagement der Eigentümer. Was will man mehr?*

*Aber – die Vorlage, über die wir hier debattieren, sieht aber doch eigentlich so aus: Wir streichen im Richtplan ein Arbeitsplatzgebiet, ändern den Zonenplan von einer Gewerbezone zu einer Wohnzone und stimmen damit einem Gestaltungsplan zu, der zum grössten Teil „Wohnen“ möchte.*

*Das versucht dann der städtebauliche Vertrag wieder einigermaßen auszubügeln, in dem er viele Hürden einbaut, um das geplante, aber doch nicht so sichere Anliegen „Arbeitsplätze“ im Schliiffi-Areal zu schützen.*

*Der städtebauliche Vertrag wird bei diesem Gestaltungsplan im Kontext des Mehrwertausgleichs erstmals angewendet. Er enthält viel Zucker und legt fest, dass das Baufeld C - das eigentliche auch ökonomische Filetstück- Wohnen bleibt, im Baufeld A unter strengen Bedingungen ein Wechsel zu Wohnen möglich ist und das Baufeld B ausschliesslich dem Gewerbe zur Verfügung stehen soll.*

*Die positiven Aspekte dieses Vertrags und des ganzen Gestaltungsplans wiegen aber für viele in der Fraktion den negativen Aspekt der Vorlage, nämlich die Umzonung, die notabene langfristig viel definitiver ist als der Vertrag, nicht auf.*

*Denn genau darum geht es uns im Kern: Wie ernst meint es die Stadt mit der Stärkung und Sicherung von Arbeitsplätzen in Uster? Natürlich ist es eine verführerische und naheliegende Idee, möglicherweise schwierig zu vermietenden Gewerberaum zum Wohnen umzunutzen. Doch überall, insbesondere auch im Stadtentwicklungskonzept (STEK) [GRB 11.5.2020: Weisung 48/2019; GRB 17.5.2021: Weisung 78/2021], wird betont, dass nebst Wohnraum für die wachsende Bevölkerung unbedingt auch das Potenzial für Arbeitsplätze - insbesondere auch für das produzierende Gewerbe - erhalten und ausgebaut werden soll. Auch vom Gewerbeverband und Wirtschaftsforum wird dieses Anliegen formuliert.*

*Uster hat mit der Umnutzung von ehemaligem Industrieareal zu attraktivem Wohnraum viel Ausstrahlung gewonnen. Aber zur DNS von Uster gehört auch, dass Gewerbeflächen innerhalb des Stadtkörpers Platz haben.*

*Für die Gesamtentwicklung der Stadt Uster halten es darum viele in der Fraktion für den richtigen Entscheid, das Areal Schliiffi in der Gewerbezone zu belassen und somit der Vorlage nicht zuzustimmen. Alles andere bedeutet, dass man die Stärkung von Uster als Arbeitsplatzstandort doch nicht so ernst meint.*

Für die FDP/Die Mitte-Fraktion referiert **Gianluca Di Modica (FDP)**: *Als FDP/Die Mitte-Fraktion setzen wir uns seit Jahren für die Wirtschaft ein und vertreten in den diversen Projekten der letzten Jahre, ob Abstellplatzverordnung, STEK oder kürzlich auch die Richtplanung, die Interessen des Gewerbes und der Industrie. In diesem Sinne begrüssen wir die optimierte Ausrichtung der linken Parteien, welche sich offenbar nun auch für die Wirtschaft einsetzen und die bestehende Gewerbefläche schützen und erhalten wollen.*

*Gleichzeitig haben wir aber auch ein sehr hohes Interesse an der qualitativ hochwertigen Weiterentwicklung unserer Stadt und diesbezüglich haben wir in Uster ja bekanntlich grosse Pläne für die Zukunft. Damit diese Pläne erfolgreich umgesetzt werden können, brauchen wir pragmatische Lösungen und innovative, risikofreudige aber auch geduldige Investoren, welche an die Zukunft unserer attraktiven Stadt Uster glauben und sich für diese einsetzen.*

*Der überarbeitete Gestaltungsplan vereint beide Interessen, die Wirtschaftsförderung und auch den attraktiven Städtebau, und ist ein sehr gutes Beispiel für eine solche pragmatische Lösung! Dies haben wir den weitsichtigen Investoren, aber auch dem Stadtplaner zu verdanken, welcher im Laufe des langen Prozesses die städtebaulichen Interessen der Stadt Uster eingebracht und eingefordert hat.*

*Anstelle einer grösseren, alten, schlecht isolierten Industriehalle mit je länger je eingeschränkter Nutzungsmöglichkeit, wird beabsichtigt, drei neue moderne Gebäude zu errichten, was wir städtebaulich und wirtschaftlich sehr begrüssen. Es fällt auf, dass die ausgeschiedene Gewerbefläche gegenüber heute etwas verkleinert ist. Die Neubauten lassen aber eine deutlich flexiblere und qualitativere gewerbliche Nutzung zu. Dadurch kann gemäss Investor die Anzahl Arbeitsplätze gegenüber heute deutlich gesteigert werden. Und dies notabene an einem für Gewerbe nicht sonderlich attraktiven Standort.*

*Gleichzeitig werden in den Gebäuden auch Wohnungen realisiert. Dies ermöglicht an diesem historischen Ort eine attraktive Wohnnutzung, aber auch die Möglichkeit, Arbeiten und Wohnen an einem Ort zu vereinen.*

*Dass der überarbeitete Gestaltungsplan praktisch nur Wohnnutzung vorgesehen hat und die geforderte Gewerbenutzung mittels städtebaulichen Vertrags geregelt werden musste, ist sicherlich unerschön, schlussendlich auf Grund der langen Entstehungsgeschichte dieses neuen Gestaltungsplanes aber mit Sicherheit ein pragmatischer Weg, um endlich vorwärts machen zu können. Dabei nehmen wir den Stadtplaner und die Abteilung Bau beim Wort, dass der städtebauliche Vertrag unumstösslich an den Gestaltungsplan gekoppelt ist. Aus unserer Sicht stimmt das Resultat, der Weg dorthin hat aber durchaus Optimierungspotential. Es ist auch klar, dass künftig die städtischen Interessen in einer früheren Phase eingebracht und bereits im Gestaltungsplan die Nutzung geregelt werden sollte.*

*Bei diesem privaten Gestaltungsplan können wir heute aber nur Ja oder Nein sagen! Mit einem Ja können wir das Areal der Schliiffi-Nord zeitnah weiterentwickeln, mit einem Nein wird der Status Quo für lange Zeit so bewahrt. Fortschritt oder Stillstand! Unsere Fraktion setzt sich für den Fortschritt ein und macht bei den anderen Parteien beliebt, mit uns dem Gestaltungsplan zuzustimmen – also gemeinsam für den Fortschritt in unserer Stadt Uster.*

Für die Grüne-Fraktion referiert **Debora Zahn (Grüne)**: *Der Gestaltungsplan Schliiffi-Nord ist grundsätzlich super: Wärmeerzeugung aus 100% erneuerbaren Energien (auch wenn dies mit dem neuen Energiegesetz sowieso zur Pflicht geworden wäre), Vogelnistplätze, der Aabach wird auf dem Areal für die Öffentlichkeit teilweise zugänglich und es wird Land abgetreten, damit die Velokomfortroute ausgebaut werden kann. Alles Punkte, die wir Grünen begrüssen.*

*Gleichzeitig möchte Uster mehr Arbeitsplätze schaffen. Mit dem Gestaltungsplan ist dies zwar vorgesehen - zumindest für 60% der Gesamtfläche – jedoch auch mit gewissen Schlupflöchern und der Möglichkeit aus einem Gebäude ein reines Wohnhaus zu machen. Die Revision des Zonenplanes sieht neu eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung vor – Dies lässt die Absicht oder das Ziel «mehr Arbeitsplätze für Uster» etwas schwammig wirken. Hätte das Areal nicht konsequenterweise in die Gewerbezone gehört?*

*In der Grüne-Fraktion waren wir uns hier nicht einig und beschlossen deshalb die Stimmfreigabe.*

Für die SVP/EDU-Fraktion referiert **Benjamin Streit (SVP)**: *Die SVP/EDU-Fraktion konnte sich in der Kommission durch Stadtrat Stefan Feldmann, Stadtplaner Patrick Neuhaus und die Vertreterin der Grundeigentümer Schliiffi AG ein abschliessendes Bild des Privaten Gestaltungsplans Schliiffi machen. Mit dem neuen Gestaltungsplan erhalten wir eine Planungsgrundlage mit der sich das Ensemble weiter entwickeln kann. Mit dem städtebaulichen Vertrag hat der Stadtrat viele Schubladen gezogen und dem Gestaltungsplan Schliiffi die für Uster nötigen Gewichtungen entsprechend einfliessen lassen und so klare Qualitätsvorgaben gemacht.*

*Der Investor hat sich den Forderungen angenommen und einen neuen Gestaltungsplan für die Weiterentwicklung des Areals erarbeitet: MAG, öffentliche Auflage, Einwendungen haben stattgefunden, dabei sind Planungskosten von CHF 0,5 Mio. entstanden. Die Vorschriften sind umfassend, beispielsweise die Energieerzeugung. Sie beträgt 100% erneuerbare Energie, auch für die Veloförderung erfolgt ein wichtiger Beitrag bei der Einmündung in die Seestrasse, welche aktuell zu eng ist. Der Natur wird mittels Berücksichtigung der Biodiversität mit Sandlinsen und Nistkästen ebenfalls Aufmerksamkeit geschenkt.*

Generell leben solche Areale von einer Mischnutzung. Es liegt uns hier ein umfassendes Planungspaket vor, inklusive Anpassung der Bau- und Zonenordnung. Hier gilt es zu beachten, dass auch ohne neuen Gestaltungsplan diese Zone anzupassen ist. In der neuen BZO wird die dahinterliegende Zone anzupassen sein, was wir also ohnehin tun müssen.

Es steht die Frage im Raum, ob die linke Ratsseite sich de facto am Gestaltungsplan selbst oder an der Tatsache, dass er «privat» ist stört. Natürlich löst dieser Umstand in der sozialistischen Ideologie Bedenken, ja äusserste Vorsicht und eine grundsätzlich ablehnende Haltung auf. Das nützt Uster aber nichts! Aufgrund der sehr entgegenkommenden Ausarbeitung des Gestaltungsplans Schliiffi auf grüne Anliegen, kann von grüner Seite nur eine Zustimmung erfolgen, denn es ist ein Faktum, dass die neuen Bauten energetisch die aktuellen Gebäude überflügeln.

Wir müssen uns bewusst sein, was bei einer Ablehnung des Gestaltungsplans Schliiffi bleibt, was das Signal auf Investoren ist und was es als Konsequenz für Uster bedeutet. Wenn die Bevölkerung der Schweiz die 9-Millionen-Grenze erreicht, hat dies seine Konsequenzen, wer A sagt, muss auch B sagen. Die SVP kämpfte immer gegen eine zu hohe Zuwanderung und warnte vor der Bevölkerungsexplosion und ihren Folgen.

Der Kanton Zürich hat mit seiner Raumplanung, vor allem Stadtlandschaften und urbane Wohnlandschaften zur Aufnahme des Bevölkerungswachstums vorgesehen. Uster hat darum für zusätzliche 7000 Einwohnende Bauzonenkapazität auszuweisen. Dass nun linke Kräfte sich gegen Wohnraum wehren, sich als Schutzpatronin des Gewerbes und der Industriezonen präsentieren und sich auf diese Weise aus der Verantwortung ihrer Politik ziehen wollen ist höchst heuchlerisch und unzutraglich für Uster.

Wir von der SVP/EDU-Fraktion stimmen der Weisung Privater Gestaltungsplan Schliiffi zu und senden damit ein klares, positives Signal an künftige Investoren, an das Gewerbe und stehen so für ein modernes zukunftsorientiertes Uster.

Für die Grünliberale/EVP-Fraktion referiert **Ursula Räuftlin (Grünliberale)**: Uns wird hier ein privater Gestaltungsplan vorgelegt, zu welchem wir bekanntlich nur ja oder nein sagen können, aber keine Änderungen oder Verbesserungen anbringen können.

Es handelt sich hier um das Gebiet Schliiffi in Niederuster, in welchem die bestehende Halle heute gewerblich genutzt wird. Als Ersatz für die erneuerungsbedürftige Halle würde der aktuelle Gestaltungsplan lediglich den Neubau einer eingeschossigen neuen Halle zulassen. Dass dies nicht mehr den Anforderungen an verdichtetem Bauen genügt und eine weitergehende Nutzung als lediglich eine eingeschossige Halle zugelassen werden sollte, wird nicht in Abrede gestellt. Bis zu diesem Punkt sind wir uns in der Fraktion und wohl auch im gesamten Gemeinderat einig.

Mit dem vorliegenden neuen Gestaltungsplan sollen nun anstelle der grossflächigen Halle drei Baubereiche ausgeschieden werden. Dabei ist in allen drei Bereichen eine gewerbliche Nutzung zulässig. Zudem soll der Aussenraum aufgewertet und der Zugang zum Aabach ermöglicht werden. So weit so gut. Die Gestaltungsplan-Vorschriften lassen aber auch eine Wohnnutzung von 100% im Baubereich C sowie maximal 80% in den Baubereichen A und B zu. Die Erstellung von so viel Wohnraum widerspricht den Zielsetzungen des STEK, welches vorgibt, dass das Arbeitsplatzwachstum in Uster genauso wie das Bevölkerungswachstum erfolgen soll und das Verhältnis von Anzahl Arbeitsplätzen zu Anzahl Einwohnern von 1:2 beibehalten werden soll. Eine Umnutzung von Arbeiten/Gewerbe zu Wohnen mit ca. 95% zulässigen Wohnanteil verletzt diesen Grundsatz.

Der Stadtrat hat dann mit dem städtebaulichen Vertrag versucht, diesen Mangel zu heilen, indem er per Vertrag vereinbart, dass im den Baubereichen B und C ausschliesslich Gewerbeflächen möglich sind und erst wenn diese zwei Jahre nicht vermietet werden können, diese zu preisgünstigem Wohnen umgenutzt werden dürfen. Eine gute Absicht, mit dem städtebaulichen Vertrag die Gestaltungsplanvorschriften übersteuern zu wollen und damit die Nutzung so festzulegen, wie sie wohl der Mehrheit hier im Rat gefallen würden.

Einige Fraktionsmitglieder werden diesen Kniff so akzeptieren, auf einige zusätzliche Arbeitsplätze hoffen und dem Antrag zustimmen.

*Andere, zu welchen auch ich gehöre, werden den Antrag und damit den Gestaltungsplan ablehnen. Man hätte die Gestaltungsplan-Vorschriften so formulieren können, dass die gewünschte gewerbliche Nutzung realisiert werden muss. Auf jeden Fall lassen sowohl der Gestaltungsplan wie auch der städtebauliche Vertrag auf dem Baufeld C von Beginn weg eine reine Wohnnutzung zu, ohne die Vorgabe von preisgünstigem Wohnraum.*

*In Uster haben wir heute eher wenig Land für gewerbliche Nutzungen und viel bauliche Reserven für Wohnnutzungen. Einer Umnutzung zu Wohnen könnte ich nur im gesamtstädtischen Kontext auf Richtplanstufe zustimmen, wenn klar ist, dass andernorts in Uster genügend Gewerbeflächen zur Verfügung stehen werden. Den Richtplan sollten wir noch dieses Jahr behandeln können, weshalb ich es als nicht zielführend erachte, an einem einzelnen Puzzlestück im städtischen Gebilde gerade jetzt noch «herumzusägen».*

*Die Tatsache, dass der aktuell gültige Gestaltungsplan nicht mehr der gewünschten planerischen Entwicklung entspricht, heisst meiner Ansicht nach, dass man nun jeder Form eines neuen Gestaltungsplans zustimmen muss. Wir könnten deshalb getrost zuerst den Richtplan behandeln und in diesem Rahmen die Nutzung der Schliffi Nord klären.*

*Ich mache zudem ein sehr grosses Fragezeichen, ob mit einem städtebaulichen Vertrag die Gestaltungsplan-Vorschriften übersteuert werden können. Vielleicht kaufen wir hier heute Abend wieder einmal mehr die Katze im Sack.*

**Balthasar Thalmann (SP):** *Manchmal gibt es Tage, wo man froh ist, wenn dann ein anderer Tag vorbei ist. Heute ist ein solcher Tag, an dem man froh ist, wenn dann der kantonale Wahltag im Februar 2023 vorbei ist. Dann hoffe ich, dass wir danach nicht mehr solche Voten von Benjamin Streit anhören müssen. Ein Votum von Benjamin Streit, welches einfach aus einem Parteiprogramm abgeschrieben worden ist. Ich kann mich gut an die Kommissionsberatungen erinnern, wo man zuerst erklären musste, um was es geht. Dann die Linken mit Allgemeinplätzen angreifen, geht gar nicht. Ich höre von Gewerbeverband und Wirtschaftsforum, dass zu wenig Platz für das Gewerbe da ist. Mich interessiert aber sehr, was man dagegen machen kann. Daher freue ich mich, wenn der Gewerbeverband und das Wirtschaftsforum uns bald zu einem Gespräch einladen.*

**Markus Ehrensperger (SVP):** *Liebe SP-Fraktion, Ihr habt es an der letzten Sitzung selber gesagt: Wir von der SVP seien eben „feige“ und „faul“. Wir können es nicht besser. Sorry vielmals! (Heiterkeit im Saal)*

Der Abteilungsvorsteher Bau, **Stadtrat Stefan Feldmann**, nimmt Stellung: *Ich bedanke mich für die geführte Diskussion. Die Vorlage selber ist Ihnen von den verschiedenen Votantinnen und Votanten ausführlich erläutert worden; ich kann darum darauf verzichten, Ihnen die ganze Vorlage nochmals darzulegen. Ich möchte aber an dieser Stelle auf die hier in diesem Saal geäußerten Vorbehalte und Bedenken gegenüber dieser Vorlage kurz eingehen:*

*Ich habe erstens den Vorbehalt gehört, was das Verhältnis von Wohnen und Arbeiten angeht. Es ist gesagt worden, dass Arbeitsplatzgebiete Arbeitsplatzgebiete bleiben müssten, dass man in Uster nicht nur wohnen solle, sondern dass es auch ausreichend Arbeitsplätze geben müsse, Raum auch fürs produzierendes Gewerbe. Das ist durchaus richtig. Der Stadtrat verfolgt ja auch das Ziel, dass es in Uster auch in Zukunft auf zwei Einwohnende einen Arbeitsplatz geben soll.*

*Die Revision dieses Gestaltungsplans trägt dem auch Rechnung. Aktuell sind auf dem Areal dieser eingeschossigen Halle zehn Arbeitsplätze angesiedelt. Viel mehr wird auch in Zukunft nicht möglich sein. Die eingeschossige Halle kann nach dem aktuellen Gestaltungsplan nur durch eine Halle mit einem gleichen Volumen ersetzt werden. Das Potential des neuen Gestaltungsplans kann hingegen auf 40 bis 50 Arbeitsplätze beziffert werden, darunter auch Arbeitsplätze im Bereich des produzierenden Gewerbes. Wenn Sie sich als Sorgen machen um Arbeitsplätze, um genügend Arbeitsplätze, dann sollten Sie dieser Gestaltungsplanrevision zustimmen.*

*Den zweiten Vorbehalt, den ich gehört habe, ist jener bezüglich dem Zusammenspiel von Gestaltungsplan und städtebaulichen Vertrag. Diesen Vertrag nähme der Gemeinderat „nur“ – in Anführungszeichen – zur Kenntnis und der Vertrag könne später durch den Stadtrat auch wieder geändert werden. Dazu zwei Bemerkungen:*

1. Diese Kompetenzordnung ist so durchs Mehrwertausgleichsgesetz vorgegeben (MAG): Gestaltungspläne Kompetenz Gemeinderat, städtebauliche Verträge Kompetenz Stadtrat. Und das ist ja auch keine ausserordentliche Regelung, die kennen wir auch in vielen anderen Fällen. Beim Kanton: Gesetze Kompetenz Kantonsrat, Verordnungen Kompetenz Regierungsrat. Oder auf Gemeindestufe: Verordnungen Kompetenz Gemeinderat, Ausführungsbestimmungen zu Verordnungen Kompetenz Stadtrat. Also nichts Aussergewöhnliches. Und es wird so sein, dass wir in Zukunft bei neuen Gestaltungsplänen in aller Regel auch einen städtebaulichen Vertrag haben werden. Das ist also der Mechanismus, der in Zukunft der Normalfall sein wird.

2. Der städtebauliche Vertrag mit all seinen Sicherungen, etwa bezüglich Gewerbe und Preisgünstigkeit wird, sofern Sie dem neuen Gestaltungsplan zustimmen, genauso Teil des Regelwerks wie auch der Gestaltungsplan an sich. Er wird zudem im Grundbuch angemerkt, womit eine Überbindung auch an einen allfällig neuen Grundeigentümer sichergestellt ist.

Ich höre bei diesem Punkt aber vor allem gewisse Bedenken heraus, dass der Stadtrat irgendwie Hand dazu bieten könnte, den Vertrag wieder zu ändern und statt auf dem Baufeld B plötzlich Wohnen statt Gewerbe und im Baufeld A statt preisgünstiges Wohnen plötzlich Wohnen nach Marktmiete zulassen könnte.

Nur, meine Damen und Herren, warum soll der Stadtrat zu solch einer Änderung Hand bieten? Er hat schlicht und einfach keinen Anreiz dafür. Er hat sich in seiner Strategie dazu verpflichtet, dafür zu sorgen, dass es in unserer Stadt Raum fürs Gewerbe gibt und dass es mehr preisgünstigen Wohnraum gibt.

Mit diesem Gestaltungsplan hat die Stadt Uster jetzt quasi „Figgi und Müli“: In der Grundkonzeption werden Gewerberaum erhalten und sogar mehr Arbeitsplätze geschaffen, in der Rückfalloption, sofern sich zeigen sollte, dass dieser Raum nicht in ausreichendem Masse nachgefragt wird, dann gibt es zwar mehr Wohnraum, aber eben mehr preisgünstigen Wohnraum. Mit anderen Worten: Eines seiner Ziele aus seiner Strategie erreicht der Stadtrat also in jedem Fall. Warum also sollte er Hand bieten für eine Vertragsänderung, mit der er keines dieser Ziele erreicht? Das ist eine Befürchtung, die wirklich keine reale Grundlage hat.

Damit komme ich zum Schluss: Der revidierte Gestaltungsplan gibt diesem Areal die Möglichkeit zur Weiterentwicklung. Es können mehr Arbeitsplätze angesiedelt werden, auch produzierendes Gewerbe. Wenn dieser Gewerberaum nicht ausreichend nachgefragt wird, dann aber eben preisgünstiges Wohnen. Und auch die Preisgünstigkeit ist fixiert und entsprechend rechtlich gesichert.

Der Stadtrat ist davon überzeugt, dass er Ihnen mit dieser Revision eine gute und ausgewogene Vorlage unterbreitet. Und er bittet den Gemeinderat um Zustimmung zu dieser Weisung.

## Abstimmung

**Der Gemeinderat beschliesst mit 28:7 Stimmen:**

1. **Der kommunale Gesamtplan, Siedlungs- und Landschaftsplan, wird im Bereich des Gestaltungsplanperimeters den neuen Gegebenheiten angepasst und gemäss Situationsplan 1:10000 dem Wohngebiet mit Gewerbeerleichterung zugewiesen.**
2. **Der Zonenplan 1999 wird im Bereich des Gestaltungsplanperimeters den neuen Gegebenheiten angepasst und gemäss Situationsplan 1:5000 vom 6. Juni 2022 der Zone W3/70, Wohnzone, 3-geschossig mit Gewerbeerleichterung gemäss Bauordnung Art. 33 lit. b, 2. Satz, zugewiesen.**
3. **Der private Gestaltungsplan «Schliiffi - Nord», Uster, bestehend aus**
  - **Vorschriften zum Gestaltungsplan mit Art. 1–16, vom 30. Juni 2022**
  - **Gestaltungsplan, Situationsplan 1:500, vom 30. Juni 2022****wird festgesetzt.**

4. **Vom Bericht zu den Einwendungen vom 30. Juni 2022 wird zustimmend Kenntnis genommen.**
5. **Vom Planungsbericht gemäss Art. 47 der «Raumplanungsverordnung» (RPV) vom 30. Juni 2022 wird Kenntnis genommen.**
6. **Vom städtebaulichen Vertrag vom 13. September 2022 wird Kenntnis genommen.**
7. **Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am Gestaltungsplan in eigener Zuständigkeit und mit entsprechender Zustimmung der Grundeigentümerin vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen im Genehmigungsverfahren oder von Entschieden im Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.**
8. **Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.**

Die nächste Sitzung des Gemeinderates findet am 13. Februar 2023 statt.

Für das Protokoll  
27.1.2023

Der Ratsschreiber  
Daniel Reuter

Die Richtigkeit und Vollständigkeit  
30.1.2023

Der Präsident  
Jürg Krauer