



Seite 1/10

Uster, 27. Januar 2026

Nr. 635/2025

V4.04.71

**ANFRAGE 635/2025 VON PAUL STOPPER (BPU):
«WOHNUNGEN STATT BÜROS IM ALTEN SCHULHAUS
(SCHULWEG 4) UND NUTZUNG DES GRUNDSTÜCKES DER
EHEMALIGEN MILITÄRKÜCHE AM SCHULWEG 4.1 FÜR
WOHNZWECKE (STÄDTISCHE LIEGENSCHAFTEN)»;
ANTWORT DES STADTRATES**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 1. Dezember 2025 reichte Ratsmitglied Paul Stopper (BPU) beim Präsidenten des Gemeinderats eine Anfrage betreffend «Wohnungen statt Büros im alten Schulhaus (Schulweg 4) und Nutzung des Grundstückes der ehemaligen Militärküche am Schulweg 4.1 für Wohnzwecke (städtische Liegenschaften)» ein.

Die Anfrage hat folgenden Wortlaut:

A.1 Ausgangslage

Im alten Schulhaus am Schulweg 4 (städtisches Grundstück, Kat.-Nr. B6979) befanden sich in den fünfziger Jahren vier grosszügige Wohnungen. Irgendwann wurde die Liegenschaft in Büros umgewandelt und seither nur noch als Büros genutzt.

Auf dem anschliessenden städtischen Grundstück Schulweg 4.1 (Kat.-Nr. B6978) befindet sich die einstöckige, ehemalige Militärküche. Die Militärküche wird nicht mehr regelmässig genutzt.

Zwischen dem alten Schulhaus und der ehem. Militärküche sowie auf dem Vorgelände der ehem. Militärküche befinden sich lauter Parkplätze.



Das alte Schulhaus am Schulweg 4 (Kat.-Nr. B6979) und die ehemalige Militärküche (Kat.-Nr. B6978)



Links das alte Schulhaus und in der Mitte die ehem. Militärküche. Nichts als Parkplätze

Das Grundstück ist mit einem Parkverbot belegt.

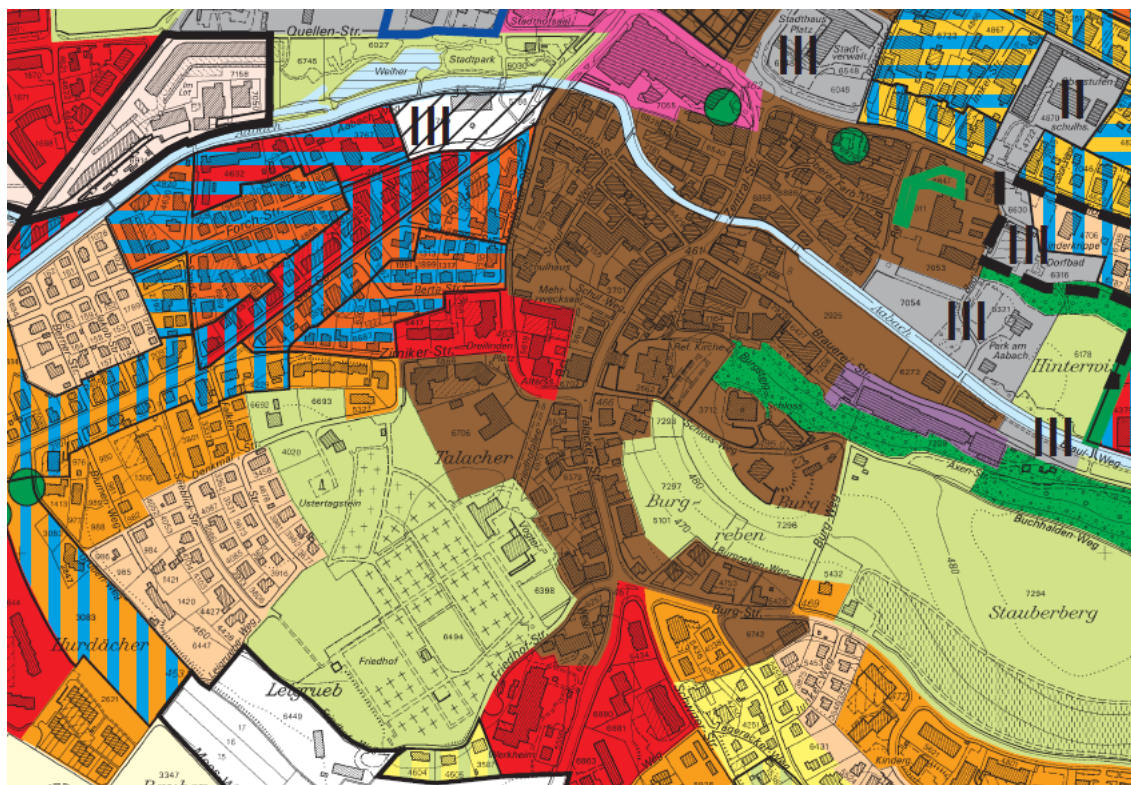


Das Parkverbot und mit dem Wortlaut (rechts)






A.2 Zonenplan

Der Schulweg mit den beiden städtischen Grundstücken befindet sich in der Ortsbildschutzzone.



Legende:

Ortsbildschutzzonen	Lärmempfindlichkeitsstufe
 K3/4 Kernzone, Kirchuster	III
 K3 Kernzone, Ober- und Niederuster	III
 D2 Dorfzone	III

A.3 Verkaufsangebot der Liegenschaft Schulweg/Gerbestrasse an die Stadt Uster

Anfangs 2024 wurde der Stadt Uster die unter Schutz stehende Liegenschaft Ecke Schulweg/Gerbestrasse zum Erwerb angeboten. Die Stadt lehnte ab.

A.4 Wohnraum-Mangel in Uster und Rückführung des Westflügels des Stadthauses in städtische Büros

Im Zusammenhang mit dem Wohnraum-Mangel in Uster und der Rückführung von Büros in den Westflügel des Stadthauses müssen Überlegungen betreffend Schaffung von Wohnraum in Alt-liegenschaften im Zentrum von Uster angestellt werden.



Ich stelle dem Stadtrat folgende Fragen:

Altes Schulhaus Schulweg 4:

1. *Bis zu welchem Jahr wurden die vier Wohnungen im alten Schulhaus Schulweg 4 als Wohnraum genutzt?*
2. *Kann das Gebäude aus Sicht des Stadtrates nicht wieder als Wohnhaus genutzt und dementsprechend hergerichtet werden?*
3. *Ist der Stadtrat bereit, abzuklären, ob im Zusammenhang mit der Rückführung von Büros in den Westflügel des Stadthauses die am Schulweg 4 befindlichen Büros in diesen Westflügel verlegt werden können? Damit können im alten Schulhaus wieder einige Wohnungen eingerichtet werden.*
4. *Wäre es auch denkbar, die jetzigen Büros am Schulweg 4 in andere, geeignetere städtische Liegenschaften – wie z.B. in das ehemalige ZKB-Gebäude an der Freiestrasse ohne Verdrängung von Wohnraum – zu verlegen?*
5. *Wie sieht der Stadtrat das weitere Vorgehen in dieser Sache?*

Ehemalige Militärküche Schulweg 4.1.

6. *Wird die ehemalige Militärküche heute noch benutzt? Wenn ja, wieviel oft im Jahr?*
7. *Wie wird das übrige, freie Grundstück zurzeit genutzt?*
8. *Wurden die Parkplätze bewilligt?*
9. *Werden die Parkplätze bewirtschaftet, d.h. Benützung nur gegen Gebühr? Welche Einnahmen werden dabei generiert?*
10. *Welche Personen sind mit der auf der Verbotstafel als „Berechtigte“ umschriebenen Kreise gemeint? Welches sind Besucher – und Besucher von wem?*
11. *Gilt das Parkverbot für Unberechtigte auch für den Zwischenraum zwischen dem alten Schulhaus und der Militärküche? Wenn nicht, weshalb nicht? Liegt für diese PP eine Baubewilligung vor? Wie werden diese PP bewirtschaftet? (Diese PP scheinen eher wild und illegal als bewilligt zu sein).*
12. *Wie kann das Grundstück Kat.-Nr. B6978 baulich für Wohnzwecke genutzt werden. Hat der Stadtrat schon Vorstellungen, wie er das Grundstück für Wohnzwecke nutzen kann? (Das wäre ein kleines Beispiel für eine bauliche Verdichtung ohne Zerstörung von Biodiversität oder von Vorgärten/Freiflächen).*
13. *Wären auf diesem Grundstück „bezahlbare“ Wohnungen möglich?*
14. *Ist er Stadtrat bereit, unabhängig von einer neuen Nutzung des Grundstückes Kat.-Nr. B6978 (Schulweg 4.1.) die Parkplätze auf den beiden Grundstücken (B6978 und B6979) aufzuheben? (Schliesslich gilt Art. 5 der Ustermer Parkplatzverordnung von 1992 nach wie vor: «Besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Luft und Gewässern, kann von den Richtwerten gemäss Art. 3 und 4 abgewichen **oder die Erstellung von Abstellplätzen ganz untersagt werden.**» («Uster steigt um»).*

Liegenschaft Ecke Schulweg/Gerbestrasse

15. *Weshalb ist der Stadtrat nicht auf das Angebot der Grundeigentümer eingegangen, die Liegenschaft der Stadt zu verkaufen?*
16. *Liesse sich zusammen mit der alten Militärküche und dem Ausstellungsraum der Nachbargliegenschaft nicht ein Gebäude für Wohnnutzungen errichten?*
17. *Ist der Stadtrat bereit, das Geschäft nochmals zu prüfen (falls das Angebot weiterhin bestehen würde)?*



Liegenschaft Ecke Schulweg/Gerbestrasse

Zum Westflügel Stadthaus

18. *Ist der Stadtrat nicht auch der Meinung, dass die ehemalige Abwartswohnung im Westflügel des Stadthauses wieder dem Wohnen zuzuführen sei (z.B. als bezahlbare Wohnung)? Wenn nicht, weshalb nicht?*

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Altes Schulhaus Schulweg 4

Frage 1:

«Bis zu welchem Jahr wurden die vier Wohnungen im alten Schulhaus Schulweg 4 als Wohnraum genutzt?»

Antwort:

Die Liegenschaft ist im Inventar der denkmalgeschützten Objekte aufgeführt (C 001.1). Das ehemalige Schulhaus am Schulweg 4 diente ab 1927 als Wohngebäude. Seit 1981 wurde das Gebäude an das Jugendsekretariat des Bezirks Uster und ab 1989 an den Kanton Zürich, Kinder- und Jugendhilfezentrum (kjz) Uster vermietet.



Frage 2:

«Kann das Gebäude aus Sicht des Stadtrates nicht wieder als Wohnhaus genutzt und dementsprechend hergerichtet werden?»

Antwort:

Das Gebäude wird seit fast 40 Jahren durch den Kanton Zürich gemietet. Im Jahr 1987 wurde zu den zwei Obergeschossen auch das gesamte Erd- und Dachgeschoss für das kjz umgebaut. Dabei wurden die technischen Räume sowie Keller, Lager und Dachstock in einen Mehrzweckraum mit Küche sowie Büros umgebaut.

Das gesamte Gebäude inkl. Umschwung wird an den Kanton Zürich vermietet. Der Mietvertrag ist zwölf Monate im Voraus auf jedes Monatsende kündbar.

Die bestehenden sanitären Anlagen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen für zeitgemässen Wohnraum. Sie befinden sich jeweils auf den Treppenpodesten. Ein Rückbau der bestehenden Nutzung zu Wohnraum wäre technisch möglich, wäre aber nur mit einem grossen finanziellen Aufwand umsetzbar.

Frage 3:

«Ist der Stadtrat bereit, abzuklären, ob im Zusammenhang mit der Rückführung von Büros in den Westflügel des Stadthauses die am Schulweg 4 befindlichen Büros in diesen Westflügel verlegt werden können? Damit können im alten Schulhaus wieder einige Wohnungen eingerichtet werden.»

Antwort:

Siehe Antwort 2.

Die Planung sieht vor, dass nach der Sanierung des Westflügels des Stadthauses die Räume durch die Stadtverwaltung, heute in Fremdmiete, genutzt werden sollen. Für das kjz ist keine Reserve vorhanden.

Frage 4:

«Wäre es auch denkbar, die jetzigen Büros am Schulweg 4 in andere, geeignetere städtische Liegenschaften – wie z.B. in das ehemalige ZKB-Gebäude an der Freiestrasse ohne Verdrängung von Wohnraum – zu verlegen?»

Antwort:

Es gibt keine geeigneteren städtischen Liegenschaften für die Unterbringung des kjz am Schulweg 4.

In der Freiestrasse 2 ist die gesamte Abteilung Finanzen situiert. Es handelt sich dabei um zwei Geschäftsfelder mit sechs Leistungsgruppen und rund 60 Mitarbeitenden. In den Räumlichkeiten der Freiestrasse 2 gibt es keine Reserveflächen für das kjz.

Frage 5:

«Wie sieht der Stadtrat das weitere Vorgehen in dieser Sache?»

Antwort:

Der Stadtrat ist der Meinung, dass die Vermietung des Schulwegs 4 an das kjz auch in Zukunft einer guten Lösung entspricht. Er sieht darum in dieser Sache keinen Handlungsbedarf.



Ehemalige Militärküche Schulweg 4.1.

Frage 6:

«Wird die ehemalige Militärküche heute noch benutzt? Wenn ja, wieviel oft im Jahr?»

Antwort:

Die ehemalige Militärküche wird dem Turnverein (TV) Uster, als Kraftraum, vermietet.

Frage 7:

«Wie wird das übrige, freie Grundstück zurzeit genützt?»

Antwort:

Im Vorbereich der ehemaligen Militärküche werden sieben Parkplätze vermietet. Ansonsten wird der Umschwung nicht benutzt.

Frage 8:

«Wurden die Parkplätze bewilligt?»

Antwort:

Die sieben Autoabstellplätze wurden zusammen mit der Nutzungsänderung der ehemaligen Militärküche in einen Übungsraum für den Turnverein mit Baugesuch Nr. 203-2005 bewilligt.

Frage 9:

«Werden die Parkplätze bewirtschaftet, d.h. Benützung nur gegen Gebühr? Welche Einnahmen werden dabei generiert?»

Antwort:

Sechs Autoabstellplätze werden an den Kanton Zürich (kz) vermietet (2530 Franken netto im Jahr) und ein Abstellplatz an einen Drittmietler aus der Umgebung (1080 Franken netto im Jahr).

Frage 10:

«Welche Personen sind mit der auf der Verbotstafel als „Berechtigte“ umschriebenen Kreise gemeint? Welches sind Besucher – und Besucher von wem?»

Antwort:

Berechtigt sind die Mietenden (siehe Antwort 9), die einen Parkplatz gemietet haben. Mit Besuchenden sind diejenigen Personen gemeint, die z.B. einen Termin beim kz haben.

Frage 11:

«Gilt das Parkverbot für Unberechtigte auch für den Zwischenraum zwischen dem alten Schulhaus und der Militärküche? Wenn nicht, weshalb nicht? Liegt für diese PP eine Baubewilligung vor? Wie werden diese PP bewirtschaftet? (Diese PP scheinen eher wild und illegal als bewilligt zu sein).»

Antwort:

Das Parkverbot gilt auch für die Parkplätze zwischen dem alten Schulhaus und der ehemaligen Militärküche. In der Vergangenheit wurden Fahrzeuge wiederholt entlang der Liegenschaft Schulweg 4 abgestellt. Mit dem kz wurde dieser Missstand besprochen und aufgehoben.

Bewilligt wurden sieben Parkplätze entlang des Schulwegs. Diese werden auch bewirtschaftet. Siehe dazu Antwort zu Frage 9.

**Frage 12:**

«Wie kann das Grundstück Kat.-Nr. B6978 baulich für Wohnzwecke genutzt werden. Hat der Stadtrat schon Vorstellungen, wie er das Grundstück für Wohnzwecke nutzen kann? (Das wäre ein kleines Beispiel für eine bauliche Verdichtung ohne Zerstörung von Biodiversität oder von Vorgärten/Freiflächen).»

Antwort:

Die Abteilung Finanzen hat im Jahr 2025 eine Potentialstudie in Auftrag gegeben, um zu prüfen, ob sich das Grundstück mit Kat.-Nr. B6978 für Wohnraum und zur Abgabe im Baurecht eignet. Der Stadtrat hat Mitte Januar 2026 entschieden, die Liegenschaft im Baurecht abzugeben. Die Ausschreibung wurde am 21. Januar 2026 veröffentlicht. Der Vergabeentscheid erfolgt im Sommer 2026 durch den Stadtrat und im Herbst 2026 durch den Gemeinderat.

Frage 13:

«Wären auf diesem Grundstück „bezahlbare“ Wohnungen möglich?»

Antwort:

Gemäss Potentialstudie und einer Abgabe des Grundstücks im Baurecht sind auf dem Grundstück, je nach gewählter Wohngrösse, 6 bis 10 bezahlbare Wohneinheiten realisierbar.

Frage 14:

«Ist der Stadtrat bereit, unabhängig von einer neuen Nutzung des Grundstückes Kat.-Nr. B6978 (Schulweg 4.1.) die Parkplätze auf den beiden Grundstücken (B6978 und B6979) aufzuheben? (Schliesslich gilt Art. 5 der Ustermer Parkplatzverordnung von 1992 nach wie vor: «Besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Luft und Gewässern, kann von den Richtwerten gemäss Art. 3 und 4 abgewichen *oder die Erstellung von Abstellplätzen ganz untersagt werden.*» («Uster steigt um»))»

Antwort:

Bei einer Abgabe im Baurecht wird das Grundstück überbaut werden (siehe Antwort zu Frage 13). Dadurch entfallen die sieben bestehenden Aussenparkplätze.

Liegenschaft Ecke Schulweg/Gerbestrasse**Frage 15:**

«Weshalb ist der Stadtrat nicht auf das Angebot der Grundeigentümer eingegangen, die Liegenschaft der Stadt zu verkaufen?»

Antwort:

Eine Prüfung des Verkaufsangebots der Grundeigentümer hat ergeben, dass ein Kauf für die Stadt Uster weder betrieblich noch wirtschaftlich sinnvoll wäre. Die Liegenschaft ist im Inventar der denkmalgeschützten Objekte aufgeführt (B 010.1 Ehem. Bezirksgebäude).

Frage 16:

«Liesse sich zusammen mit der alten Militärküche und dem Ausstellungsraum der Nachbarliegenschaft nicht ein Gebäude für Wohnnutzungen errichten?»

Antwort:

Siehe Beantwortung der Fragen 13 und 15.



Frage 17:

«Ist der Stadtrat bereit, das Geschäft nochmals zu prüfen (falls das Angebot weiterhin bestehen würde)?»

Antwort:

Dazu sieht er keinen Anlass, ausser die Konditionen würden sich wesentlich ändern (siehe Beantwortung der Frage 15).

Zum Westflügel Stadthaus

Frage 18:

«Ist der Stadtrat nicht auch der Meinung, dass die ehemalige Abwartswohnung im Westflügel des Stadthauses wieder dem Wohnen zuzuführen sei (z.B. als bezahlbare Wohnung)? Wenn nicht, weshalb nicht?»

Antwort:

Die Wohnung im Westflügel des Stadthauses wurde ursprünglich als Hauswartwohnung zum Stadthaus konzipiert. Erfahrungen und Rückmeldungen von Hauswarten haben ergeben, dass ein «Wohnen und Arbeiten» am selben Ort nicht mehr dem Zeitgeist entspricht. Die Wohnung im Westflügel wird darum seit 2015 nicht mehr benötigt, so dass die Wohnräume in Büros umgenutzt wurden. Die Räume sind betrieblich eng mit dem Stadthaus verbunden. Diese werden für die nächste Rochade der Stadtverwaltung dringend benötigt. Aus diesen Gründen macht es keinen Sinn, diese wieder dem Wohnen zuzuführen.

Der Stadtrat bittet den Gemeinderat, von der Antwort auf die Anfrage Nr. 635/2025 des Ratsmitglieds Paul Stopper (BPU) betreffend «Wohnungen statt Büros im alten Schulhaus (Schulweg 4) und Nutzung des Grundstückes der ehemaligen Militärküche am Schulweg 4.1 für Wohnzwecke (städtische Liegenschaften)» Kenntnis zu nehmen.

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler
Stadtschreiber