



Uster, 6. Februar 2013
Nr. 547/2012
V4.04.71

Seite 1/6

An die
Mitglieder des
Gemeinderates Uster

**POSTULAT NR. 547 DER RATSMITGLIEDER BALTHASAR
THALMANN, JEAN-FRANÇOIS ROSSIER, URSULA RÄUFTLIN,
CLA FAMOS UND MARKUS BÜRKI BETREFFEND
VORGEHENSPLAN FÜR DIE ZENTRUMSENTWICKLUNG
BERICHT UND ANTRAG**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 5. Juni 2012 reichten die Ratsmitglieder Balthasar Thalmann, Jean-François Rossier, Ursula Räuftlin, Cla Famos und Markus Bürki beim Präsidenten des Gemeinderates ein Postulat betreffend «Vorgehensplan für die Zentrumsentwicklung» ein. Der Gemeinderat überwies das Postulat am 3. September 2012 an den Stadtrat zur Berichterstattung und Antragstellung.

Das Postulat Nr. 547 hat folgenden Wortlaut:

«Der Stadtrat wird eingeladen, einen Vorgehensplan für die Realisierung eines attraktiven Zentrums zu erarbeiten.

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. Dies wurde mit der «Testplanung Zentrum Uster» des Stadtrats sowie der Projektarbeit «Attraktives Zentrum für Uster» des Wirtschaftsforums eindrücklich aufgezeigt.

Genauso unbestritten ist auch, dass die Realisierung eines attraktiven Zentrums ein komplexer Prozess ist und Aktivitäten verschiedener Akteure benötigt. Im Vordergrund steht einerseits die frühzeitige Sicherung der öffentlichen Interessen, das Schaffen von Rechts- und Planungssicherheit für Investoren und Grundeigentümer sowie eine dauernde und proaktive Informationspolitik gegenüber der Bevölkerung und der Wirtschaft. Damit die Stadt Uster für diese Aufgaben gerüstet ist, ist ein Vorgehensplan zu erarbeiten. Die darin zu behandelnden Themen sind beispielsweise:

- Informationspolitik (Show-Room an zentraler Lage, Pressearbeit, Diskussionsforen)
- Trägerschaft Zentrumsentwicklung (Koordination Planung und Projektierung, Marketing)
- Planungsrechtlicher Rahmen (Sicherung öffentlicher Raum, Erschliessung, Eckwerte für Nutzung und Gestaltung der Areale, allfällige Etappierung oder Priorisierung einzelner Gebiete)



Aus dem «mer sött», wie der Präsident des Wirtschaftsforums anlässlich der Präsentation der Projektarbeit gesagt hat, hat die Politik nun aufzuzeigen, wie das Sollen in Taten umgesetzt wird. Für die Realisierung eines attraktiven Zentrums werden Investitionen von mehreren hundert Millionen Franken nötig sein. Die Politik muss daher ein zuverlässiger Partner für die Privaten sein und frühzeitig die öffentlichen Interessen definieren. Dies bedingt ein sorgfältiges und umsichtiges Vorgehen. Die Politik hat es in der Hand, diese Chance für die Zentrumsentwicklung zu nutzen.»

Der Stadtrat nimmt zum Postulat wie folgt Stellung:

A. Allgemeines

Die Tatsache, dass sich Parlamentarier aus fünf verschiedenen Fraktionen gemeinsam in einem Postulat für einen Vorgehensplan für die Zentrumsentwicklung einsetzen, stimmt den Stadtrat für die anlaufende Zentrumsentwicklung zuversichtlich. In der Tat handelt es sich um einen äusserst komplexen Prozess mit verschiedensten Akteuren. Zu Recht schreiben die Postulanten, dass im Vordergrund die frühzeitige Sicherung der öffentlichen Interessen und das Schaffen von Rechts- und Planungssicherheit für Investoren und Grundeigentümer stehen. Dies bedeutet unter anderem, dass der Stadtrat zusammen mit privaten Grundeigentümern und Investoren die Projektentwicklung der einzelnen Teilbereiche auf der Basis klar gesetzter politischer Rahmenbedingungen an die Hand nehmen kann. Dies setzt auch voraus, dass der Gemeinderat in diesem Planungsprozess ein verlässlicher Partner bleibt und dass auf den Zwischenentscheiden verlässlich aufgebaut werden kann. Aus diesen Überlegungen hat der Stadtrat im Rahmen der durchgeführten «Testplanung Zentrum Uster» die wichtigsten öffentlichen Interessen formuliert und in der Strategie «Zentrum» zusammengefasst.

Sie seien an dieser Stelle nochmals erwähnt:

- Uster wird Teil der «Glattalstadt» und kann dank bewusster Planung seine Identität stärken.
- Aufgrund des Entwicklungspotenzials und der Vorgaben des kantonalen Richtplanes besteht die historische Chance, das Zentrum von Uster in einem grösseren Massstab neu zu positionieren und das Wachstum über Korridore Richtung Westen zu kanalisieren.
- Ein klares Bekenntnis zum angestrebten Nutzungspotenzial im Zentrum schafft für Gewerbe, Kultur, Investoren und Öffentlichkeit Klarheit und Zuverlässigkeit (siehe Planbeilage Nutzungspotenzial).
- Rückgrat der Zentrumsentwicklung ist die Zürichstrasse, welche die verschiedenen Interventionsgebiete direkt erschliesst und zudem Raum für die Anbindung an die Glattalbahn sichert.
- Dank der Testplanung über das gesamte Zentrum von Uster hat sich das Feld für die Zentrumsentwicklung weit geöffnet. Die Nutzung des im Jahr 2005 erworbenen Stadthofes steht in einem neuen städtebaulichen Kontext.
- Die Testplanung zeigt auf, dass verschiedene Fakten für das Zeughausareal als Standort für ein neues Kultur- und eventuell Tagungszentrum sprechen (räumliche Ausdehnung des vorgesehenen Raumprogramms, Bedrängung des Stadtparks, Anlieferung, nahtloser Übergang der kulturellen Nutzung, tieferer Landpreis usw.). Die bestehenden inventarisierten Zeughausbauten bieten optimale Voraussetzungen für den Qbus und andere Kulturennutzungen. Die Kultur trägt zur Stärkung des Zeughausareals und zur Belebung des angestrebten Kulturplatzes bei und leistet einen wesentlichen Beitrag für die angestrebte Mischnutzung im Quartier.
- Mit verschiedenen Gestaltungsplänen werden für die einzelnen Interventionsgebiete die gewünschte Nutzung und städtebauliche Dichte ermöglicht.



B. Vorgaben Gemeinderat

Beschluss Nr. 114 vom 5. Juni 2012.

Am 5. Juni 2012 hat der Gemeinderat in einer zukunftsweisenden Entscheidung die Weichen für die Zentrumsentwicklung von Uster gestellt und beschlossen, dass das neue Kulturzentrum, evtl. kombiniert mit einem Tagungszentrum, auf dem Zeughausareal realisiert werden soll. Zudem beauftragte der Gemeinderat den Stadtrat, den Studienauftrag der Phase 3 zusammen mit der armasuisse Immobilien auf der Basis der nachfolgenden Kriterien/Nutzungen durchzuführen:

- Die angestrebte Ausnützungsziffer über das gesamte Areal soll ca. 150 Prozent betragen.
- Die Struktur der vier bestehenden Zeughausbauten soll auch in Zukunft ablesbar bleiben.
- Auf dem Landanteil der Stadt Uster gilt für das Wettbewerbsprogramm das im Synthesebericht auf Seite 17 aufgelistete Nutzungsprogramm für ein Kultur- und allenfalls Tagungszentrum, wobei für die Kleinkunsthöhne (Qbus) eine eigenständige Lösung auf dem Areal gesucht werden muss.
- Auf dem Areal der armasuisse Immobilien soll eine gemischte Nutzung angestrebt werden.

Mit diesen zukunftsweisenden Entscheidungen hat der Stadtrat einen klaren, politisch formulierten Auftrag des Gemeinderates erhalten. Er bildet die Grundlage der nun anstehenden Gebietsentwicklung auf dem Zeughausareal.

Des Weiteren unterstützt der Gemeinderat die Bestrebungen des Stadtrates, über die Gebiete Bezirksgericht, Am Stadtpark und Poststrasse (Jelmoli-Parkplatz) in direkter Zusammenarbeit mit den privaten Grundeigentümern separate Gestaltungspläne auszuarbeiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Diese zusätzlichen Grundsatzbeschlüsse des Gemeinderates bilden für den Stadtrat den Auftrag für die zurzeit laufenden Verhandlungen mit den verschiedenen Akteuren.

Die solide politische Basis für die Zentrumsentwicklung in der Stadt Uster ist durch den Gemeinderat somit gelegt und schafft Zuversicht und Vertrauen in den Verhandlungen mit den privaten Grundeigentümern und Investoren.

1. Trägerschaft Zentrumsentwicklung

Neben dem Gemeinderat setzt sich auch das Wirtschaftsforum Uster (WFU) für ein attraktives Zentrum ein. Dass Politik und Wirtschaft dieselben Ziele anstreben, ist für die Zentrumsentwicklung eine optimale Voraussetzung. Dabei ist es dem Stadtrat äusserst wichtig, dass alle Aktivitäten und Ressourcen gebündelt und koordiniert werden. Aus diesem Grunde bestellte der Stadtrat im Mai 2012 die Steuergruppe Zentrumsentwicklung Uster. Diese setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

- Thomas Kübler, Abteilungsvorsteher Bau (Vorsitz)
- Martin Bornhauser, Stadtpräsident
- Werner Egli, Abteilungsvorsteher Finanzen
- Peter Bühler, Präsident Wirtschaftsforum Uster (WFU)
- Hansjörg Baumberger, Stadtschreiber
- Dieter Günthard, Wirtschaftsförderer
- Christoph Zuppinger, Öffentlichkeitsarbeit
- Walter Ulmann, Stadtplaner
- Therese Beer, Sekretärin Stadtraum und Natur



Die Steuergruppe tagt je nach Bedarf ca. 3 Mal pro Jahr. Sie überprüft den Bearbeitungsstand der einzelnen Teilprojekte, koordiniert die verschiedenen Aktivitäten, gleist bei Bedarf neue Projekte auf und legt die Informationsstrategie fest.

Die Steuergruppe hat in der Zwischenzeit bereits 3 Mal getagt und die einzelnen Teilprojekte in einem übergeordneten Masterplan zusammengefasst. Dieser Masterplan ermöglicht den Gesamtüberblick und ist ein informelles Planungsinstrument der Steuergruppe. Ergänzend zum Masterplan bestehen zu jedem einzelnen Teilprojekt entsprechende Objektblätter. Diese bezeichnen den Projektauftrag, den Gesamtprojektleiter, das angestrebte Ziel sowie die nächsten Etappen. Eine fortschreibende Projektfortschrittskontrolle gibt Rechenschaft über den Projektverlauf.

Aktiv bearbeitet werden zurzeit die nachfolgenden Teilprojekte:

- K1 Kommunikation
- S1 Zentrumsmanagement, Steuerung Anbietermix, Auftritt im Markt, Aktivitäten
- V1 Öffentlicher Raum
- G1 Fünf-Phasen-Plan Zeughausareal
- G2 Gebietsentwicklung «Gerichtsplatz»
- G3 Gebietsentwicklung «Am Stadtpark»
- G4 Gebietsentwicklung «Poststrasse Süd» (Jelmoli-Parkplatz)
- G5 Gebietsentwicklung «Kern Uster, Teil Süd»

Weitere Teilprojekte sind in Vorbereitung, wobei aufgrund des Verhandlungsstandes mit den privaten Grundeigentümern der Projektstand noch nicht kommuniziert werden kann.

Im Rahmen des Globalbudgets und des NPM-Jahresberichtes wird das Geschäftsfeld Stadtraum und Natur über den jeweiligen Stand der einzelnen Projekte orientieren.

Der Masterplan, Stand Januar 2013, liegt dieser Postulatsbeantwortung bei.

2. Informationspolitik

Über den Fortschritt der Teilprojekte und über den gesamten Planungsprozess wird kontinuierlich und regelmässig informiert. Dafür erschliesst die Steuergruppe auch zusätzliche, neue Möglichkeiten und Informationskanäle. Damit stellt die Steuergruppe sicher, dass die Informationen alle Anspruchsgruppen erreichen.

Zum Zielpublikum gehören hauptsächlich folgende Anspruchsgruppen: Gemeinderat, Bevölkerung, Stadtrat, Wirtschaft und Gewerbe, Verwaltungsabteilungen, Parteien, Vereine, Interessengruppen, Anwohner, Mieter und Benutzer von Arealen oder Gebäuden.

Bereits beschlossen und in Umsetzung begriffen sind folgende Informationskanäle, die speziell für die Zentrumsentwicklung bereitgestellt und bewirtschaftet werden:

- Internet: Informationen über die Zentrumsentwicklung innerhalb des Webauftritts der Stadt Uster. Dargestellt werden die Zentrumsplanung im Allgemeinen und die Teilprojekte im Speziellen mit den relevanten Aspekten. Diese Seiten können angewählt werden einerseits über einen Menüpunkt von www.stadt-uster.ch (wie z. B. über www.stadt-uster.ch/zentrumsentwicklung) und andererseits über direkte, neue, eingängige Internet-Adressen (URL) wie etwa www.zentrumsentwicklung.ch oder www.uster-zentrum.ch. Um die Inhalte speziell zur Zentrumsentwicklung im Webauftritt der Stadt Uster darzustellen, ist bereits ein geeignetes Internet-Modul angeschafft worden, das sogenannte «Projekt-Modul» der Firma i-web. News speziell zur Zentrumsentwicklung: Anlässe, Texte, Pläne, Bilder, Personen, Organigramme, Visualisierungen sowie Publikationen, Medienspiegel oder eine Bildergalerie können damit – entsprechend dem Planungsfortschritt – über das Internet zugänglich gemacht werden.



- E-Mail-Newsletter: In der Regel zweimal pro Jahr, bei Bedarf öfter, informiert die Steuergruppe interessierte Ustermerinnen und Ustermer, Vereine, Gruppierungen und Institutionen über die Teilprojekte und den Planungsfortschritt sowie über weitere Aspekte der Zentrumsplanung. Der Newsletter kann abonniert werden und wird per Email versandt. Der Schwerpunkt des Newsletters liegt klar auf dem Inhalt. Die Form ist einfach gehalten und soll eine einfache, kostengünstige Herstellung ermöglichen.
- Ausstellung an verschiedenen Orten: Eine Ausstellung zur Zentrumsentwicklung und zu den Teilprojekten ist in der «Kunstkiste» für Ende 2013 geplant.

Selbstverständlich werden die Informationen zur Zentrumsentwicklung und über die Arbeit in der Steuergruppe auch den Journalisten der elektronischen und Printmedien zugestellt, die über die Stadt Uster berichten.

Die Information über Social Media (z. B. Facebook oder Twitter) ist zurzeit nicht vorgesehen. Der Bedarf dafür wird aber periodisch überprüft und eine Realisierung gegebenenfalls später im Rahmen der finanziellen und personellen Ressourcen realisiert.

Es ist erwünscht, dass auch weitere Kreise und Gruppierungen im Rahmen ihrer Möglichkeiten über die Zentrumsentwicklung informieren. Damit kann das Zielpublikum besser erreicht, politische Mehrheiten aufgebaut und die zukunftsgerichteten Entwicklungen in der drittgrössten Stadt des Kantons Zürich auch über Uster und das Zürcher Oberland hinaus bekannt gemacht werden.

3. Planungsrechtlicher Rahmen

Mit Beschluss des Gemeinderates Nr. 114 vom 5. Juni 2012, welcher auf dem Resultat der durchgeführten Testplanung basiert, hat der Gemeinderat die wichtigsten planungsrechtlichen Vorgaben gesetzt. Er hat die Verlegung des Kulturzentrums (evtl. kombiniert mit einem Tagungszentrum) auf das Zeughausareal beschlossen und klare Aussagen über die Nutzung des Zeughausareals samt Raumprogramm für das Kultur- und allenfalls Tagungszentrum gemacht. Des Weiteren hat der Gemeinderat eine Priorisierung der Entwicklungsgebiete vorgenommen, indem er den Stadtrat beauftragt hat, in direkter Zusammenarbeit mit den privaten Grundeigentümern Gestaltungspläne über die Gebiete

- Bezirksgericht
- Am Stadtpark
- Poststrasse Süd (Jelmoli-Parkplatz)

auszuarbeiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen. Diese Interventionsgebiete fanden Einlass in den Masterplan und werden prioritär behandelt. Das angestrebte Nutzungspotenzial und die städtebaulichen Eckpfeiler des Syntheseberichtes sind für den Stadtrat klare Planungsvorgaben und werden deshalb im Anhang nochmals kommuniziert.

4. Finanzen

Die für den Entwicklungsprozess nötigen Ressourcen werden dem Gemeinderat im Rahmen des Globalbudgets in der laufenden Rechnung und in der Investitionsplanung im Geschäftsfeld Stadt-raum und Natur jährlich ausgewiesen.



C. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, dem «Bericht und Antrag» zum Postulat Nr. 547 der Ratsmitglieder Balthasar Thalmann, Jean-Francois Rossier, Ursula Räuftlin, Cla Famos und Markus Bürki betreffend «Vorgehensplan für die Zentrumsentwicklung» zuzustimmen und das Postulat als erledigt abzuschreiben.

STADTRAT USTER

Martin Bornhauser
Stadtpräsident

Hansjörg Baumberger
Stadtschreiber

Beilagen (für den GR bestimmt)

- Nutzungspotenzial und Erschliessung
- Städtebauliche Eckpfeiler
- Masterplan Zentrumsentwicklung, Stand Januar 2013