

05. Januar 2021

STRATEGIE USTER 2030

STANDORTFÖRDERUNG UMSETZUNG



Strategie Uster 2030

Ein Schwerpunkt der Strategie Uster 2030 lautet: «Uster ist im Grossraum Zürich ein wichtiger Akteur». Das Hauptziel dabei ist: «Die Arbeitsplätze sollen sich parallel zur wachsenden Wohnbevölkerung entwickeln».

1. Einleitung

1.1 Politischer Auftrag

Strategie 2030

Der Stadtrat hat am 26. März 2019 die Strategie Uster 2030 verabschiedet. Diese umreisst das Handlungsfeld Standortförderung. Dem Stadtrat ist es ein zentrales Anliegen, dass Uster eine attraktive Stadt zum Wohnen und Arbeiten ist. Wohnen entwickelt sich marktbedingt von selbst, Arbeiten dagegen nicht. Aus diesem Grunde lautet das Hauptziel der Standortförderungsmaßnahmen, die Arbeitsplätze parallel zur wachsenden Wohnbevölkerung zu entwickeln. Die Siedlungsplanung wird auf ein Wachstum von 7000 Einwohnern und 3500 Arbeitsplätzen ausgelegt. Das Projektziel lautet 2035. Bei einer linearen Fortschreitung der Einwohnerentwicklung werden die zusätzlichen 7000 Einwohner ca. 2035 – 2040 erreicht.

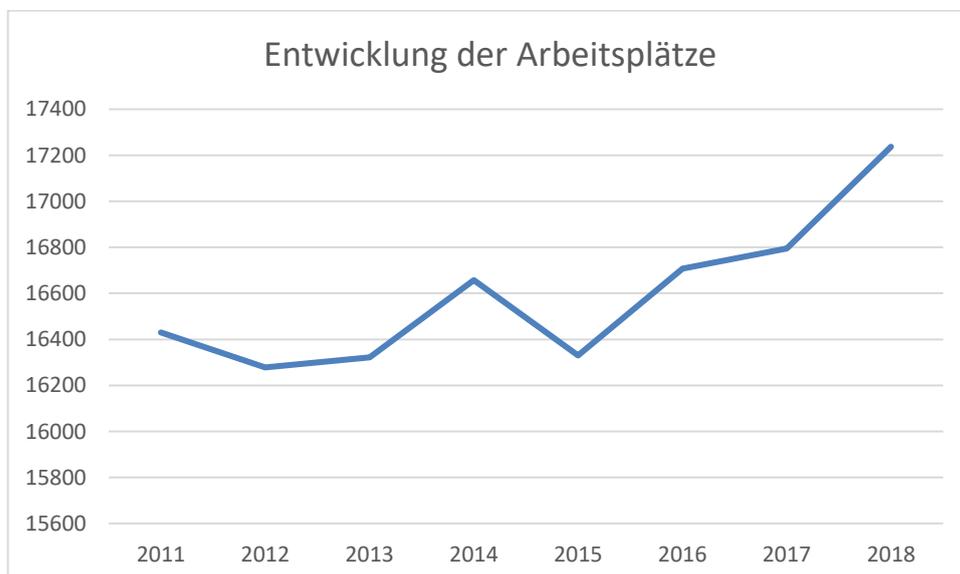
Stadtentwicklungskonzept (STEK)

Mit dem Stadtentwicklungskonzept bestätigt der Stadtrat die Absicht, dass Wohnen und Arbeiten in Uster stattfinden soll. Dabei will er am Verhältnis von zwei Einwohnern zu einem Arbeitsplatz festhalten. Die grössten Wachstumschancen liegen in der Nutzung bahnhofsnaher Grundstücke und in der Profilierung unterschiedlicher Typen von Arbeitsplatzstandorten, ergänzt mit einer engagierten Standortförderung.

2. Analyse der aktuellen Situation

2.1 Entwicklung der Arbeitsplätze

Gemäss Angaben des Statistischen Amtes des Kantons Zürich haben sich die Arbeitsplätze in Uster folgendermassen entwickelt:



Von 2011 bis 2018 war somit ein Nettozuwachs von 807 Arbeitsplätzen zu verzeichnen, was einem Durchschnittszuwachs von 100 Arbeitsplätzen pro Jahr entspricht. Neuere Zahlen sind noch nicht verfügbar. Die Zahlen für 2019 werden im Sommer 2021 publiziert.

Um das Ziel von zusätzlichen 3500 Arbeitsplätzen zu erreichen, ist – auf dieser Zahlengrundlage – ein durchschnittlicher Arbeitsplatzzuwachs von rund 200 pro Jahr nötig. Die Standortförderungskommission weist darauf hin, dass diesem Wachstum bei der weiteren Konkretisierung des STEK 2035 genügend Rechnung zu tragen ist, sonst passen die Strategie des Stadtrates und die räumlichen Möglichkeiten von Uster nicht zusammen.

2.2 Entwicklung der Gewerbe-/Büroflächen

Aktuell bestehen Angebote von Gewerbe- und Büroflächen in der Grössenordnung von 100 bis max. 850 m². Der Stand verfügbarer Flächen beläuft sich aktuell auf ca. 2800 m² plus 670 m² Ladenlokal (80 bis 400 m²).

Nachgefragt werden hauptsächlich Büroflächen mit rund 1000 m² oder Grundstücke mit 5000 – 10 000 m². Die Anfragen stammen aus den Bereichen Industrie und Dienstleistung.

Für zusätzliche 3500 Arbeitsplätze sind mit einem Durchschnitt von 20 m² pro Arbeitsplatz (Gewerbe/Büro) rund 70 000 m² BGF notwendig. Diese sind in den aktuellen Planungen des STEK 2035 noch nicht hinreichend adressiert und müssen in einem nächsten Entwicklungsschritt konkretisiert werden, sonst ist eine Umsetzung der Strategie unrealistisch. Das wäre aus Sicht der Standortförderungskommission sehr problematisch.

2.3 Cluster

Im Rahmen des Projekts Plan U wurde bereits an den Workshops im Frühling und Sommer 2018 diskutiert, wie sich die Stadt entwickeln soll, um attraktiver für Ansiedlungen zu werden. Auch wurden die Möglichkeiten und Chancen verschiedener Cluster besprochen. Dabei wurden die Cluster Gesundheit, Sport, Mobilität, Robotik und Kreativwirtschaft für Uster als attraktiv eingeschätzt. Die Strategie des Stadtrates hat diese Anregungen aufgenommen. In einem nächsten Schritt sind für jedes dieser Felder weitere Schritte zu konkretisieren, zusammen mit den jeweils zentralen Akteuren aus Wirtschaft, Politik, Gesellschaft, Bildung und Kultur aus dem Raum Uster. Dabei gilt es zu beachten, dass ein strategisch definiertes Cluster nicht allein von der Standortförderung umgesetzt werden kann. Die Ansiedlung eines Unternehmens ist letztlich von zahlreichen externen Faktoren abhängig.

2.4 Plattformen

Plan U

Mit Plan U lädt die Stadtpräsidentin auf Initiative der Standortförderungskommission Persönlichkeiten ein, die Zukunft zu denken und zu gestalten: weitsichtig, interdisziplinär und engagiert. Plan U schafft kreative Begegnungen und konstruktive Dialoge. Die Zukunftswerkstatt entwickelt Szenarien, definiert Themen und kreiert Visionen: Uster als High-Tech-Eldorado, Dienstleistungszentrum, Sport- und Gesundheitsstadt oder als Bildungsort?

Alles ist denkbar. Die Initiative bietet den Teilnehmenden die Möglichkeit, sich in die Entwicklung der Stadt und seiner Region einzubringen und an der künftigen Geschichte mitzuschreiben. Für einzelne Fragestellungen kann Plan U dienen, oder einzelne Teilnehmerkreise davon können sich mit einzelnen Themen befassen. Voraussetzung für eine Weiterentwicklung und Realisierung ist, dass sich Akteure engagieren und die Stadt als Partner die nötige Unterstützung bietet.

Aus dem Kreis der Akteure von Plan U hat sich bereits eine Gruppe formiert, welche beabsichtigt ein Projekt (ULAB) im Zeughaus zu realisieren. Weitere Initiativen sind lanciert worden oder sind in Planung.

Herzkern

Der Verein Herzkern setzt sich für die Attraktivitätssteigerung des Zentrums sowie für eine Steigerung der Besucherfrequenz ein. Er wird vom Wirtschaftsforum Uster, dem Gewerbeverband und der Stadt getragen.

Region Zürcher Oberland RZO

Uster ist Mitglied im Verband RZO und beteiligt sich freiwillig am Geschäftsfeld regionale Standortförderung. Das Geschäftsfeld regionale Standortförderung wird durch die Stadt mit jährlich Fr. 70 000 unterstützt. Der Kontrakt mit der RZO läuft für die regionale Standortförderung Ende 2021 aus.

2.5 Fazit

Um die Zielsetzung des Stadtrates zu erreichen, müssen pro Jahr zusätzlich 200 Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Hauptherausforderung für diese massive Steigerung liegt bei den fehlenden Flächen.

Die Nachfrage nach Flächen stellt kein Problem dar. Bei der Standortförderung treffen monatlich rund fünf bis sechs Anfragen von Neuansiedlungen ein. Die Anfragen stammen aus dem Dienstleistungs- und Industriesektor. Die auf dem Markt angebotenen Gewerbe-/ Büroflächen stimmen sehr oft nicht mit den Nachfragen und Gesuchen überein. Wie sich die Nachfragesituation durch die COVID-19 Krise verändert, ist aktuell sehr schwierig abschätzbar und bleibt zu beobachten.

Um wichtige Entwicklungen mit der nötigen Kraft voranzubringen wird es wesentlich sein, die Aktivitäten der Standortförderung besser zu fokussieren und zu bündeln. Eine Verzettlung durch die Mitwirkung in zu vielen Themen ist aus Sicht der Standortförderung nicht zielführend. Die Strategie des Stadtrates bietet einen guten Rahmen, um diese Fokussierung zu begründen und voranzutreiben.

3. Schwerpunkte der Standortförderung

3.1 Entwicklung der Flächenangebote

Um bis 2035-2040 zusätzliche 70 000 m² zu schaffen, ist die Bereitstellung von durchschnittlich zusätzlichen 4100 m² pro Jahr (ab 2020) notwendig. Für künftige Angebotsflächen für Arbeitsplätze sieht die Standortförderung folgende Möglichkeiten:

- Über die aktive Verdichtung im Stadtzentrum mittels raumplanerischer Instrumente sind zusätzliche Flächen zu generieren. Die Standortförderung steht im engen Austausch mit dem Stadtplaner sowie dem Leiter Hochbau. So können Bauherren und Investoren optimal bei der Nutzungsplanung durch die Standortförderung betreut werden.
- Die Standortförderung wird evaluieren inwieweit GIS-Auswertungen die Entwicklung der Angebote unterstützen können.
- Die Standortförderung hatte im Projekt «DNA-Analyse» beim sogenannten «Schulterblick» Einsitz.
- Für eine allfällige Nutzung von Flächen im Zeughausareal (K2) für Arbeitsplätze koordiniert die Standortförderung ein aus Plan U heraus entstandenes Projekt «U Lab». Dabei soll ein Powerhouse mit einem Robotik-Bildungslehrgang der HBU, einem Coworking, Schulungs-/ Workshopräume und einem Inno-Lab entstehen.

- Die Standortförderung verschickt vierteljährlich einen Immobilien-Newsletter mit allen Gesuchen an die Ustermer Immobilienunternehmen.

Die für das Wachstum nötigen zusätzlichen Flächen sind in den aktuellen Planungen des STEK 2035 noch nicht hinreichend adressiert und müssen in einem nächsten Entwicklungsschritt konkretisiert werden.

3.2 Stadtzentrum

Für die Ansiedlung von Unternehmen spielt ein attraktives Zentrum eine immer wesentlichere Rolle. Die Arbeitnehmer wünschen sich nah zu ihrem Arbeitsort ein vielseitiges Verpflegungsangebot, Fitness- und Einkaufsmöglichkeiten sowie die ganze Palette der Schönheitsdienstleistungen.

Die Standortförderung wird die Schwerpunkte «Nutzung des öffentlichen Raumes im Zentrum» und «attraktives Stadtzentrum» zusammen mit dem Verein Herzkern weiterhin aktiv unterstützen. Ebenfalls wird die Standortförderung bei Projekten, welche aus dem STEK hervorgehen und das attraktive Zentrum betreffen mitarbeiten.

3.3 Entwicklung der Ansiedlungsanfragen für E-Mobilität und Robotik

Aus dem Plan U heraus kommen bereits zum jetzigen Zeitpunkt das U Lab und eine weitere Initiative zum Thema E-Mobilität. Beide Themen passen zu den Clustern Robotik und Mobilität des Stadtrates. Beide Themen sind durch das Institut IRIS der ETH im Innovationspark Dübendorf vertreten.

In einem nächsten Schritt gilt es bei den beiden Clustern zu überlegen, welche Akteure an einen Tisch gebracht werden sollen und was genau pro Cluster angesiedelt werden soll und kann. Dafür gilt es zudem Kontakte zu den Fach- und Hochschulen, der ETH, der Universität sowie dem Innovationspark aufzubauen und einzubinden.

E-Mobilität

Eine Initiative aus dem Plan U. Diese verfolgt das Ziel abzuklären, wo überall E-Mobilität eingesetzt werden kann (z.B. Greifensee Schifffahrt). Die Standortförderung begleitet dieses Projekt.

Robotik

Eine erste Sitzung mit den Akteuren für die Idee eines «U Labs» im K2 fand am 12. Februar 2020 statt. Für und mit der Öffentlichkeit, verbunden mit der Wirtschaft, Stadt, Verbänden, Kultur, Bildung und Stakeholder, schaffen wir einen inspirierenden Ort der Begegnung, wo Zukunftsprojekte ihren Anfang nehmen, erlebbar sind und aktiv vorangetrieben werden. Uster wird zum Anziehungspunkt. In einem nächsten Schritt werden die Akteure einen Businessplan für die Idee «U Lab» erstellen und der Standortförderung präsentieren.

3.4 Plattformen

Plan U

Die Plan U wird weiter als Plattform und Echoraum für die künftige wirtschaftliche Ausrichtung von Uster benutzt und durch die Standortförderung kuratiert. Dabei gilt es den Akteuren eine digitale Plattform für Projekte, Informationen, Anfragen, neue Erkenntnisse und Entwicklungen zur Verfügung zu stellen.

Um einen kontinuierlichen Austausch zu gewährleisten werden weiterhin zwischen drei bis vier Anlässe pro Jahr durchgeführt.

Projekte, welche sich aus dieser Plattform heraus entwickeln, werden durch die Standortförderung aktiv unterstützt und begleitet.

Herzkern

Die Standortförderung hat Einsitz in Vorstand des Vereins Herzkern und arbeitet auf strategischer Ebene aktiv im Verein mit. Dies immer mit dem obersten Ziel der Frequenzsteigerung und damit verbunden einer Belebungs- und Attraktivitätssteigerung des Stadtzentrums.

Region Zürcher Oberland RZO

Uster ist Mitglied im Verband RZO und beteiligt sich freiwillig am Geschäftsfeld regionale Standortförderung. Das Geschäftsfeld regionale Standortförderung wird durch die Stadt mit jährlich Fr. 70 000 unterstützt.

Die Standortförderung wird bis Vertragsende (Ende 2021) Einsitz in der Wirtschaftskommission der RZO haben und an den Sitzungen teilnehmen. Dies mit dem Fokus Usters Interessen in der RZO einzubringen und den Informationsfluss zur RZO sicherzustellen.

Der Kontrakt mit der RZO läuft für die regionale Standortförderung Ende 2021 aus.

3.5 Fokussierung der Standortförderung

Die Standortförderung nimmt die Netzwerkarbeit mit Schwerpunkt auf die Kernthemen Mobilität und Robotik mit regionalen Partnern in und um Uster (Achse Zürich-Rapperswil) auf.

Die Standortförderung arbeitet bei den Schwerpunktthemen «attraktives Stadtzentrum» und «Nutzung des öffentlichen Raumes im Zentrum» aktiv mit. Dabei leitet sie die Arbeitsgruppe «Nutzung öffentlicher Raum – Schwerpunkt Märkte».

Die Standortförderung bewirtschaftet ein Verzeichnis mit allen potenziellen Grundstücken, die für die Schaffung der angestrebten zusätzlichen 3'500 Arbeitsplätzen genutzt werden könnten. Das Verzeichnis umfasst die grossen eingezonten städtischen Liegenschaften sowie auch strategische Flächen, die im Richt- und Zonenplan bisher noch nicht für gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind. Priorität haben die eingezonten städtischen Liegenschaften. Ziel ist es, stets einen Überblick zu haben, wie die für das Wachstum benötigten Flächen erschlossen werden können und unter welchen Bedingungen das Wachstumsziel von zusätzlichen 3'500 Arbeitsplätzen erreicht werden kann. Das Verzeichnis wird unter der Führung der Standortförderin zusammen mit den Abteilungen Liegenschaften und Bau regelmässig überprüft und angepasst und dem Stadtrat sowie der Standortförderungskommission zur Verfügung gestellt.

Die Betreuung der Sportanlässe Greifenseelauf, Pferdesporttage, Blauieerschwimmen wird ab 2021 vom Geschäftsfeld Sport übernommen. Die Veranstaltung «Uster on Ice» wird weiterhin durch die Standortförderung betreut.

Sandra Frauenfelder
Leiterin LG Standortförderung

Dieses Konzept wurde an der Sitzung vom 19. Januar 2021 durch den Stadtrat verabschiedet.