



Seite 1/8

Uster, 25. November 2025
Nr 628/2025
V4.04.71

ANFRAGE 628/2025 VON PAUL STOPPER: «WILDE, ILLEGALE PARKIERUNG AUF DEM AREAL DER <UNTEREN FARB>», ANTWORT DES STADTRATES

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 10. September 2025 reichte das Ratsmitglied Paul Stopper (BPU) beim Präsidenten des Gemeinderates die Anfrage Nr. 628/2025 betreffend «Wilde, illegale Parkierung auf dem Areal der <Unteren Farb>» ein.

Die Anfrage hat folgenden Wortlaut:

In den Bestimmungen des Gestaltungsplanes «Untere Farb» ist bezüglich Parkplätze Folgendes festgehalten:

«Art. 11 Parkierung

- 1 Die Zahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach der kommunalen Parkplatzverordnung vom 1. August 1992 (Reduktionsgebiet A) bzw. der jeweils gültigen Fassung.
- 2 Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind oberirdisch in dem im Situationsplan ersichtlichen Bereich anzuordnen.

In der gültigen, kommunalen Parkplatzverordnung der Stadt Uster steht:

II. Zahl der Abstellplätze

Art. 3

Normbedarf

Nutzungsart	Abstellplätze für Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
<u>Wohnen</u> Wohnungen, Einfamilienhäuser	1 PP/Wohnung; für Wg ab 4 Zimmer: 2 PP zulässig	1 PP / 4 Wg

In der «Unteren Farb» existiert eine Wohnung. Somit wäre ein, allenfalls zwei Parkplätze zugelassen.

Die Situation auf der «Unteren Farb» sieht aber seit Jahren so aus:



Zustand 19. Juni 2023



Zustand 13. März 2025



Zustand 04. September 2025

Am 18. März 2025 befand sich folgendes Verkehrsschild bei der «Unteren Farb» (Einfahrt von der Forchstrasse):



Foto: 18. März 2025

Am 10. August steht dort eine neue Tafel mit folgendem Text:



Foto: 10. August 2025

Neben dem Fahrverbot ist neu auch ein Parkierungsverbot angebracht. Zudem fehlt die Formulierung «Berechtig sind alleine die Mieter sowie deren Besucher auf den ihnen zugewiesenen Parkplätzen.»



Ich stelle dem Stadtrat folgende Fragen:

1. Wann hat der Stadtrat ein Baugesuch für die vielen Parkplätze auf dem Areal der „Unteren Farb“ eingereicht und öffentlich ausgeschrieben?
2. Wann hat der Stadtrat die Parkplätze allenfalls bewilligt?
3. Was steht in den Bedingungen einer allfälligen Baubewilligung?
4. Wie viele Parkplätze bestehen auf dem Grundstück Kat.-Nr. B5790 resp. B 7464 eigentlich?
5. Wie interpretiert der Stadtrat die Bestimmungen der gültigen, kommunalen Parkplatzverordnung, wonach für eine Wohnung nur ein Parkplatz zulässig ist für die „Untere Farb“?
6. Gilt die Ustermer Parkplatzverordnung nur für alle anderen, privaten Grundstücke, nicht aber für die städtischen?

Sollten die Parkplätze bewilligt worden sein:

7. Welche Begründung führte der Stadtrat für die arealfremden Parkplätze an?
8. Wie verträgt sich das ausgesprochene „Parkplatz-Puff“ auf der Unteren Farb mit den Bestimmungen für das kantonale Schutzobjekt „Untere Farb“?
9. Weshalb und mit welcher Begründung hat der Stadtrat eine Änderung der Bestimmungen auf der Verkehrstafel erwirkt? Weshalb wurde die Bestimmung *«Berechtigt sind alleine die Mieter sowie deren Besucher auf den ihnen zugewiesenen Parkplätzen»* entfernt?
10. Wieviel hat dieser Wechsel gekostet (Verfahren, neue Tafel inkl. Montage)?
11. Weshalb ist überhaupt ein Verkehrsschild „Fahrverbot“ und „Parkierungsverbot“ für ein im rechtlichen Sinn als „Privatreal“ geltendes Grundstück nötig? Die Bestimmungen des Gestaltungsplanes gelten doch ohnehin? Oder gelten die Bestimmungen des Gestaltungsplanes bei der Frage von wilden Parkplätzen plötzlich nicht mehr, also reine Willkür?

Bemerkung: Der Stadtrat hat ja in Sachen Erhalt der Wohnung in der Unteren Farb immer darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen des Gestaltungsplanes einzuhalten seien! Plötzlich aber bei Parkplätzen auf städtischen Grundstücken für Fremdmieten nicht? Ganz nach dem Motto „Uster steigt um“?

12. Hätte das Anbringen eines rotweissen „Kettelis“ oder eines Zaunes mit Einfahrtstor bei der Zufahrt von der Forchstrasse auf das Grundstück nicht genügt, um die Bestimmungen des Gestaltungsplanes für einen Parkplatz pro Wohnung durchzusetzen und gleichzeitig Fremdparkierer fernzuhalten? Wieviel hätte ein solches Ketteli oder die Anbringung eines Zaunes mit Tor gekostet?
13. Wie viele Parkplätze und an wen sind die Parkplätze auf dem Grundstück Kat.-Nr. B5790 resp. B7464 fremdvermietet?
14. Handelt es sich bei den Benützern der Parkplätze um sog. „Berechtigte“? Wer hätte diesen „Berechtigten“ allenfalls diese „Privilegierung“ zugesprochen und aus welchen Gründen?
15. Wie hoch sind die Einnahmen durch die Fremdvermietung?
16. Wie begründet der Stadtrat den krassen Verstoß dieser Fremdparkierung gegen die Bestimmungen des Gestaltungsplanes und gegen die gültige, kommunale Parkierungsverordnung?
17. Wer (konkret) ist innerhalb der Verwaltung für die „Untere Farb“ zuständig?
18. Auf wann korrigiert der Stadtrat diesen krass störenden, illegalen Zustand mit der illegalen, wilden Fremdparkierung bei der „Unteren Farb“?

**Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:****Frage 1:**

«Wann hat der Stadtrat ein Baugesuch für die vielen Parkplätze auf dem Areal der „Unteren Farb“ eingereicht und öffentlich ausgeschrieben?»

Antwort:

Die Parkplätze wurden 1996 auf 5 Jahre befristet bewilligt.

Ein erneutes Baugesuch Nr. 2021-0136 ist am 15. Juni 2021 eingereicht worden. Allerdings wurde dieses nicht öffentlich ausgeschrieben.

Frage 2:

«Wann hat der Stadtrat die Parkplätze allenfalls bewilligt?»

Antwort:

Der Stadtrat hat die Baueingabe nicht bewilligt. Das Gesuch war nicht bewilligungsfähig und wurde daher vor dem Entscheid zurückgezogen. Mit Schreiben vom 23. Dezember 2021 wurde das Baugesuch abgeschrieben. Dies aus folgenden Gründen: die Angabe zur Nutzung im Gebäude Assek. Nr. 2558 stand damals noch nicht fest und somit war eine Bewilligung der Parkplätze auf eine zukünftige Nutzung nicht möglich. Da die Parkplätze damals bereits in ähnlicher Weise genutzt wurden, wurden die Parkplätze – gemäss Schreiben vom Bauamt – bis zur Bekanntgabe der definitiven Nutzung toleriert. Dies im Hinblick auf die bevorstehende, damals geplante Umnutzung der Liegenschaft (Stadtarchiv und Gastronomie).

Frage 3:

«Was steht in den Bedingungen einer allfälligen Baubewilligung?»

Antwort:

Siehe Antwort 2. Die Baubewilligung von 1996 wurde befristet für 5 Jahre erteilt. Das Baugesuch von 2021 wurde abgeschrieben, da zu diesem Zeitpunkt die zukünftige Nutzung noch nicht feststand. Die bestehenden Parkplätze wurden bis zur definitiven Nutzung des Gebäudes Assek. Nr. 2558 toleriert, da abzusehen war, dass die Liegenschaft umgenutzt werden soll. Der öffentliche Gestaltungsplan vom 24. Januar 2020 sieht am Ort, wo heute parkiert wird, Parkplätze vor. Die Anzahl zulässiger Parkplätze richtet sich nach der Parkplatzverordnung 1992, Reduktionsgebiet A. Es war abzusehen, dass die vorhandenen Parkplätze mit der geplanten Nutzungsänderung (Stadtarchiv und Gastronomie) bewilligt werden können.

Da die geplante Umnutzung der Liegenschaft aufgrund der abgelehnten Abstimmung zurzeit unklar ist und nicht ersichtlich ist, dass die Parkplätze bewilligungsfähig sind, werden die Aussenparkplätze nun nicht mehr zur Verfügung gestellt.

Zukünftig werden nur noch die drei Garageneinstellplätze zur Verfügung stehen.

Frage 4:

«Wie viele Parkplätze bestehen auf dem Grundstück Kat.-Nr. B5790 resp. B7464 eigentlich?»

Antwort:

Siehe Antwort 3.

**Frage 5:**

«Wie interpretiert der Stadtrat die Bestimmungen der gültigen, kommunalen Parkplatzverordnung, wonach für eine Wohnung nur ein Parkplatz zulässig ist für die „Untere Farb“?»

Antwort:

Gemäss städtischer Parkplatzverordnung vom 1. August 1992 besteht für eine Wohnung ab vier Zimmern ein Normbedarf von zwei Parkplätzen (Art. 3, Seite 2). Die «Untere Farb» liegt, gemäss Gestaltungsplan, im Reduktionsgebiet «A».

Bewohnerparkplätze dürfen nur als solche verwendet und nicht an Dritte vermietet werden. Die Anzahl Parkplätze ist zudem gemäss Gestaltungsplan und aus Rücksicht auf das schützenswerte Ensemble (§ 238 Abs. 2 PBG) auf das erlaubte Minimum zu reduzieren (siehe Antwort zu Frage 3).

Entsprechend wäre die Anzahl Parkplätze für die bestehende Wohnung auf 1 Bewohnerparkplatz zu beschränken. Für die bestehenden drei Garageneinstellplätze im Gebäude besteht eine Bestandegarantie. Wird an den bestehenden Garageneinstellplätzen im Gebäude festgehalten, so ist die Nutzung der aussenliegenden Parkplätze einzustellen.

Frage 6:

«Gilt die Ustermer Parkplatzverordnung nur für alle anderen, privaten Grundstücke, nicht aber für die städtischen?»

Antwort:

Die Parkplatzverordnung der Stadt Uster gilt sowohl für private als auch für städtische Grundstücke.

Frage 7:

«Welche Begründung führte der Stadtrat für die arealfremden Parkplätze an?»

Antwort:

Siehe Antworten 2 und 5.

Frage 8:

«Wie verträgt sich das ausgesprochene „Parkplatz-Puff“ auf der Unteren Farb mit den Bestimmungen für das kantonale Schutzobjekt „Untere Farb“?»

Antwort:

Siehe Antwort 5.

Es wird nun geprüft, ob das Aussenparkfeld rückgebaut wird oder ggf. umgenutzt bzw. aufgewertet werden kann (bspw. als Aufenthalts- oder Ruderalfläche).

Frage 9:

«Weshalb und mit welcher Begründung hat der Stadtrat eine Änderung der Bestimmungen auf der Verkehrstafel erwirkt? Weshalb wurde die Bestimmung «Berechtigt sind alleine die Mieter sowie deren Besucher auf den ihnen zugewiesenen Parkplätzen» entfernt?»

Antwort:

Aufgrund der Änderung der Kataster-Nummer (vgl. auch Frage 4) wurde das Parkverbot durch das Geschäftsfeld Liegenschaften beim Bezirksgericht Uster neu beantragt. Das Stadttammannamt war folglich zuständig für die amtliche Publikation sowie die korrekte Platzierung der Tafeln (in Zusammenarbeit mit der Kantonspolizei Zürich) mit der Wiedergabe des vom Bezirksgericht Uster erlassenen Wortlauts des Verbots.

**Frage 10:**

«Wieviel hat dieser Wechsel gekostet (Verfahren, neue Tafel inkl. Montage)?»

Antwort:

Die Kosten für das neue audienzrichterliche Verbot betragen total 1600 Franken.

Frage 11:

«Weshalb ist überhaupt ein Verkehrsschild „Fahrverbot“ und „Parkierungsverbot“ für ein im rechtlichen Sinn als „Privatareal“ geltendes Grundstück nötig? Die Bestimmungen des Gestaltungsplanes gelten doch ohnehin? Oder gelten die Bestimmungen des Gestaltungsplanes bei der Frage von wilden Parkplätzen plötzlich nicht mehr, also reine Willkür?»

Antwort:

Leider parkieren immer wieder Fahrzeughalter – ohne Genehmigung – auf privaten Grundstücken. Dies hat zur Folge, dass Liegenschaftsbesitzer ihre Grundstücke mit Park- und Fahrverbotstafeln, welche für alle Verkehrsteilnehmenden gut sichtbar anzubringen sind, sichern müssen.

Frage 12:

«Hätte das Anbringen eines rotweissen „Kettelis“ oder eines Zaunes mit Einfahrtstor bei der Zufahrt von der Forchstrasse auf das Grundstück nicht genügt, um die Bestimmungen des Gestaltungsplanes für einen Parkplatz pro Wohnung durchzusetzen und gleichzeitig Fremdparkierer fernzuhalten? Wieviel hätte ein solches Ketteli oder die Anbringung eines Zaunes mit Tor gekostet?»

Antwort:

Siehe Antwort 9. Zudem hat die Erfahrung gezeigt, dass sich regelwidrige Fahrzeuglenker von einer Kette nicht aufhalten lassen. Diese lässt sich auf einfache Art entfernen.

Frage 13:

«Wie viele Parkplätze und an wen sind die Parkplätze auf dem Grundstück Kat.-Nr. B5790 resp. B7464 fremdvermietet?»

Antwort:

Die noch bestehenden Aussenparkplätze sind auf den 1. Januar 2026 gekündigt oder werden aufgelöst. Davon ausgenommen sind die drei Garageneinstellplätze.

Frage 14:

«Handelt es sich bei den Benützern der Parkplätze um sog. „Berechtigte“? Wer hätte diesen „Berechtigten“ allenfalls diese „Privilegierung“ zugesprochen und aus welchen Gründen?»

Antwort:

Bei den Benützern der Aussenparkplätze handelt es sich hauptsächlich um Besuchende/Kunden der Liegenschaft Seestrasse 4 und 7 (Zahnärztliches Institut, Coiffeur, Restaurant, usw.).

Frage 15:

«Wie hoch sind die Einnahmen durch die Fremdvermietung?»

Antwort:

Die Einnahmen für die zwei Garageneinstellplätze betragen 6000 Franken pro Jahr. Der dritte Garageneinstellplatz ist in der Wohnungsmiete inkludiert.



Frage 16:

«Wie begründet der Stadtrat den krassen Verstoß dieser Fremdparkierung gegen die Bestimmungen des Gestaltungsplanes und gegen die gültige, kommunale Parkierungsverordnung?»

Antwort:

Siehe Antworten 2 und 5. Seitdem das neue audienzrichterliche Verbot im Frühling 2025 aufgestellt wurde, konnten praktisch keine Fremdparkierende mehr auf dem Areal festgestellt werden. Andernfalls werden sie verzeigt.

Frage 17:

«Wer (konkret) ist innerhalb der Verwaltung für die „Untere Farb“ zuständig?»

Antwort:

Für die Bewirtschaftung der Liegenschaft «Untere Farb» ist das Geschäftsfeld Liegenschaften der Abteilung Finanzen zuständig.

Frage 18:

«Auf wann korrigiert der Stadtrat diesen krass störenden, illegalen Zustand mit der illegalen, wilden Fremdparkierung bei der „Unteren Farb“?»

Antwort:

Mit dem aktuell gültigen audienzrichterlichen Verbot kann das Fremdparkieren gelöst werden. Die Nutzung der Aussenparkplätze wird per 1. Januar 2026 eingestellt.

Der Stadtrat bittet den Gemeinderat, von der Antwort auf die Anfrage Nr. 628/2025 des Ratsmitglieds Paul Stopper betreffend «Wilde, illegale Parkierung auf dem Areal der «Unteren Farb»» Kenntnis zu nehmen.

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler
Stadtschreiber