

Uster, 11. Mai 2021  
Nr. 622/2021  
V4.04.71

Seite 1/4

## **ANFRAGE 622/2021 VON MARIUS WEDER (SP): «WAS SIND DIE PLÄNE FÜR DEN WOHN-TEIL DES ZEUGHAUSAREALS?»; ANTWORT DES STADTRATESS**

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 12. Februar 2021 reichte Ratsmitglied Marius Weder bei der Präsidentin des Gemeinderats eine Anfrage betreffend «Was sind die Pläne für den Wohn-Teil des Zeughausareals?» ein.

Die Anfrage hat folgenden Wortlaut:

Mitte 2016 wurde der Gestaltungsplan für das Zeughausareal vom Volk genehmigt. Darauf erwarb die Stadt wie geplant die Hälfte des Areals von der Armasuisse, organisierte die Nutzung und einen Architekturwettbewerb. Das Areal wird immer vielfältiger (zwischen-)genutzt, und im Sommer 2021 werden wir über den Projektierungskredit für die Neubauten abstimmen.

Auf der zweiten Arealhälfte schreibt der Gestaltungsplan (nebst geeigneter Nutzung der dortigen geschützten Zeughäuser) Wohnraum vor. In der Abstimmungsweisung 2016 stand dazu, die Hälfte sei "als Mietwohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern" zu erstellen. Die Armasuisse werde "das ihr verbleibende Land im Baurecht abgeben" und die Stadt Uster habe dafür "gegenüber anderen Anbietenden ein privilegiertes Zuschlagsrecht".

Aus öffentlichen Äusserungen des damaligen Stadtpräsidenten ging hervor, dass sich der Stadtrat offenbar vorstellen kann, dieses "Zuschlagsrecht" wahrzunehmen – sprich, das Baurecht für die ganze "Wohn-Hälfte" selber zu übernehmen und an geeignete Bauträger weiterzugeben. Das würde die Chance eröffnen, ein unter sozialen, wirtschaftlichen, ökologischen und städtebaulichen Aspekten wegweisendes Projekt zu realisieren.

Seit Jahren herrscht nun aber vonseiten Stadt und Armasuisse Funkstille zu diesem Thema. Auch die Ustermer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften und ihr Dachverband wurden von Armasuisse nie kontaktiert.

Ich stelle dem Stadtrat folgende Fragen:

1. Ist es erklärtes Ziel des Stadtrats, das "privilegierte Zuschlagsrecht" wahrzunehmen und finden dazu Verhandlungen mit Armasuisse statt?
2. Falls ja, wann wäre mit einem Resultat zu rechnen und wie sähe ein realistischer Zeitfahrplan bis zum Bezug der ersten Wohnungen auf dem Zeughausareal aus?
3. Teilt der Stadtrat die Einschätzung, dass die Wohnnutzung an diesem Ort eine herausfordernde Aufgabe, aber bei richtigem Vorgehen auch eine sehr attraktive Bereicherung für das urbane Uster sein kann?
4. Wie stellt der Stadtrat sich das Vorgehen zur Entwicklung des "Wohn-Teils" und zur Vergabe möglicher Unter-Baurechte vor?



5. Teilt er die Einschätzung, dass dabei grösste Transparenz vonnöten ist und dass es für Planung, Bau und Betrieb der Wohnnutzungen eine Projektorganisation und einen Rahmen braucht, der alle späteren Unter-Baurechtsnehmerinnen einbezieht?
6. Kann sich der Stadtrat vorstellen, dafür die Unterstützung erfahrener Projektentwickler/innen, seien es private oder gemeinnützige, in Anspruch zu nehmen?
7. Im Hinblick auf die kommenden Bauten auf beiden Teilen des Zeughausareals: Gibt es mögliche Synergien oder Reibungsflächen?
8. Ist eine zeitliche Staffelung oder im Gegenteil eine zeitliche Konzentration anzustreben?

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

**Frage 1:**

«Ist es erklärtes Ziel des Stadtrats, das "privilegierte Zuschlagsrecht" wahrzunehmen und finden dazu Verhandlungen mit Armasuisse statt?»

**Antwort:**

Ja. Der Stadtrat führt mit der «armasuisse Immobilien» Verhandlungen für die Einräumung eines selbstständigen und dauernden Baurechts. Die Verhandlungen sind noch nicht abgeschlossen.

**Frage 2:**

«Falls ja, wann wäre mit einem Resultat zu rechnen und wie sähe ein realistischer Zeitfahrplan bis zum Bezug der ersten Wohnungen auf dem Zeughausareal aus?»

**Antwort:**

Sollte man mit der «armasuisse Immobilien» bezüglich des Baurechtsvertrages handelseinig werden, so wäre der nächste Meilenstein eine Volksabstimmung über dessen Genehmigung. In Betracht gezogen werden müssen sowohl die politischen als auch die baurechtlichen Abläufe. Mit dem Bezug der ersten Wohnungen ist darum erst in einigen Jahren zu rechnen.

**Frage 3:**

«Teilt der Stadtrat die Einschätzung, dass die Wohnnutzung an diesem Ort eine herausfordernde Aufgabe, aber bei richtigem Vorgehen auch eine sehr attraktive Bereicherung für das urbane Uster sein kann?»

**Antwort:**

Der Stadtrat teilt diese Meinung. Bereits bei der Ausarbeitung des heute gültigen Gestaltungsplans wurde diesem Umstand Rechnung getragen. Damit soll es möglich sein, an dieser wichtigen Lage im Herzen von Uster eine attraktive Wohnüberbauung zu realisieren.

**Frage 4:**

«Wie stellt der Stadtrat sich das Vorgehen zur Entwicklung des "Wohn-Teils" und zur Vergabe möglicher Unter-Baurechte vor?»

**Antwort:**

Ziel ist es, nach rechtskräftiger Genehmigung des Baurechtsvertrages eine öffentliche Ausschreibung über ein oder mehrere Unterbaurechte in die Wege zu leiten.



**Frage 5:**

«Teilt er die Einschätzung, dass dabei grösste Transparenz vonnöten ist und dass es für Planung, Bau und Betrieb der Wohnnutzungen eine Projektorganisation und einen Rahmen braucht, der alle späteren Unter-Baurechtsnehmerinnen einbezieht?»

**Antwort:**

Der oder die Unterbaurechtsnehmer können erst in die Planung miteinbezogen werden, wenn deren Namen bekannt sind und die entsprechenden Verträge vorliegen. In welchem Rahmen die Stadt bei Planung, Bau und Betrieb in die Projektorganisation der Bauträger Einfluss nimmt, muss noch bestimmt werden.

**Frage 6:**

«Kann sich der Stadtrat vorstellen, dafür die Unterstützung erfahrener Projektentwickler/innen, seien es private oder gemeinnützige, in Anspruch zu nehmen?»

**Antwort:**

Diese Frage kann zum heutigen Zeitpunkt nicht abschliessend beantwortet werden. Es wird auf jeden Fall eine den Anforderungen entsprechende Wahl getroffen und wenn nötig werden externe Fachleute beigezogen werden.

**Frage 7:**

«Im Hinblick auf die kommenden Bauten auf beiden Teilen des Zeughausareals: Gibt es mögliche Synergien oder Reibungsflächen?»

**Antwort:**

Sowohl als auch. Das Erschliessungsbauwerk zur Unterniveaugarage von der Zürichstrasse her wäre, wie andere Erschliessungen, z. B. einfacher zu realisieren bei einer zeitgleichen Ausführung von Ost- und Westteil. Im Bereich der verschiedenen Nutzungen ist eine behutsame Abstimmung für ein langfristiges Gelingen zentral.

**Frage 8:**

«Ist eine zeitliche Staffelung oder im Gegenteil eine zeitliche Konzentration anzustreben?»

**Antwort:**

Grundsätzlich ist eine parallele Realisierung unwahrscheinlich und schwer zu bewerkstelligen. Dies hängt gerade in nächster Zeit vom Ergebnis der anstehenden Abstimmung betreffend des Vorprojektierungskredites Zeughausareal ab. Je nach Ergebnis wird eine zeitliche Konzentration besser oder weniger gut möglich sein. Auf beiden Seiten können sich in den nächsten Jahren zeitliche Verzögerungen oder Beschleunigungen ergeben, die nur schwer beeinflusst werden können. Wichtiger als die zeitliche ist daher eine enge planerische Abstimmung.

Der Stadtrat bittet den Gemeinderat, von der Antwort auf die Anfrage Nr. 622/2021 des Ratsmitglieds Marius Weder betreffend «Was sind die Pläne für den Wohn-Teil des Zeughausareals?» Kenntnis zu nehmen.

**Stadtrat**



**uster**  
Wohnstadt am Wasser

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann  
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler  
Stadtschreiber