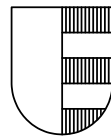


Uster, 4. April 2006

Nr. 311/2006



uster

Stadtrat

Zuteilung: RPK

Antrag des Stadtrates betreffend Abrechnung Kern Uster

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 24 der Gemeindeordnung vom 23. September 2001, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1. Die Abrechnung über die Beiträge an die Projektierungsgesellschaft Kern Uster von Fr. 921'113.15 wird genehmigt.**
- 2. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Raumordnung, Stadtrat Rolf Aepli

Beleuchtender Bericht

I. Ausgangslage

Mit dem Beginn der Überbauung Kern Uster Nord wird nun ein anspruchsvolles Stadtentwicklungsprojekt baulich realisiert. Die Planung reichte von der Baulinienvorlage Poststrasse über die 1979 eingereichte «Motion für ein wohnliches Zentrum» zum 1990 festgesetzten Kernzonenplan samt der 1992 bewilligten Überbauung «Kern Süd».

1994 wurde die SP-Motion «Stadthausenerweiterung» eingereicht. Im Rahmen der Erarbeitung des Wettbewerbprogramms beauftragte der Stadtrat das Büro Held mit einer Grobanalyse und Interessenabklärung. Dabei wurde die politische Durchsetzbarkeit der geplanten Stadthausenerweiterung in Frage gestellt. «Im Gegenzug würde eine Investition der öffentlichen Hand im Kern Uster neue städtebauliche Optionen eröffnen.» Am 20. Oktober 1997 wurde die Motion «Stadthausenerweiterung 2000» vom Gemeinderat abgeschrieben und in der Prioritätenliste zurückgestellt.

Dieser politische Entscheid ermöglichte im Gegenzug, die noch schlummernden Optionen im Gebiet Kern Uster neu wahrzunehmen. Kernproblem war, dass die Stadt Uster nicht Grundeigentümerin in diesem für die Zentrumsentwicklung entscheidenden Gebiet war. Zusammen mit den betroffenen Grundeigentümern wurde eine Absichtserklärung für die gemeinsame Entwicklung des Kerns Uster im Rahmen eines PPP-Projektes (Public Private Partnership) unterzeichnet. Dazu sprach der Gemeinderat mit Weisung Nr. 266 an die dazu gegründete Projektierungsgesellschaft Kern Uster einen Betrag von Fr. 750'000.— für die Erarbeitung eines Entwicklungsplanes «Kern Uster». Diese Vorinvestition wurde durch die Stadt Uster im Sinne eines Vertrauensvorschusses und Tatbeweises der Projektierungsgesellschaft zur Verfügung gestellt.

Von entscheidender Bedeutung in diesem Prozess war die Umsiedlung des bestehenden Transportunternehmens der Firma Ryffel aus dem Kern Uster, damit der belegte Platz für eine Zentrumsentwicklung freigespielt werden konnte. Dazu wurde ein bereits bestehender Tausch- und Abtretungsvertrag zwischen der Stadt Uster und der Ryffel Immobilien AG zu Gunsten der Firma Ryffel im Betrag von ca. Fr. 700'000.— durch den Gemeinderat nachgebessert. Mit diesem Tauschvertrag ermöglichte die Stadt Uster der Ryffel Immobilien AG, ihren Landbesitz aus der Loren auf ein städtisches Grundstück im Müliholz, welches mittels Gestaltungsplan einen massgeschneiderten neuen Werkhof zu Gunsten der Ryffel Immobilien AG ermöglichte, zu verlegen – Wirtschaftsförderung auf höchster Stufe. Vorgängig musste zudem noch die bestehende Familiengartenanlage Müliholz umgesiedelt und planungsrechtlich gesichert werden.

Der Projektierungskredit wurde in zwei Phasen freigegeben. In der ersten Phase wurde das Leitbild «Kern Uster» erarbeitet. Im September 1998 nahm der Gemeinderat vom Zwischenbericht «Leitbild Kern Uster» der Projektierungsgesellschaft zustimmend Kenntnis und gab die zweite Tranche im Betrag von Fr. 500'000.— für die Verwirklichung des Architekturwettbewerbs frei. Die Jury entschied sich für den städtebaulich überzeugenden und funktionellen Entwurf der Architekten Axel Fickert und Kaschka Knapkiewicz. Das Wettbewerbsresultat wurde der Bevölkerung in einer Ausstellung präsentiert und stiess auf eine äusserst erfreuliche Resonanz. Nun galt es, das Wettbewerbsprojekt mittels einem Gestaltungsplan planungsrechtlich zu sichern. Dieser gesamte Prozess erbrachte die Stadt Uster innerhalb der Rekordzeit von nur einem halben Jahr. Am 21. Mai 2000 sprachen sich die Stimmberechtigten der Stadt Uster mit 71 % Ja-Stimmen für den privaten Gestaltungsplan «Kern Uster Nord» aus. Der Realisierung stand aus der Sicht der Stadt Uster nichts mehr entgegen, zumal der Stadtrat die entsprechende Baubewilligung für die gesamte Überbauung Kern Nord im April 2001 erteilte.

Was durch die Öffentlichkeit so schwungvoll und dynamisch angegangen wurde, erlitt bei den Verhandlungen zwischen den einzelnen privaten Grundeigentümern zeitliche Rückschläge. Es dauerte über vier Jahre, bis sich die verschiedenen Exponenten einigen konnten. Nach dem verzögerten Auszug der Ryffel Immobilien AG im November 2005 aus dem Kern bestanden nun

die Voraussetzungen, dass das im Jahr 2000 von den Stimmberechtigten der Stadt Uster gutgeheissene Projekt Kern Uster baulich in Angriff genommen werden konnte. Aber nicht nur bezüglich der Nutzung, auch bezüglich der Gestaltung hat sich das Projekt im Laufe der Zeit verändert. Die Sieger des Architekturwettbewerbs wurden von der Bauherrschaft durch eine neue Architektengemeinschaft ersetzt. Auch die angestrebte öffentliche Nutzung mit Bibliothek oder sogar Markthalle fiel den Sparbemühungen zum Opfer.

Fazit:

Dank einem initiativen Stadtrat ist es in Uster gelungen, nach jahrelangen Bemühungen der Zentrumsaufwertung im Kern Uster zum Durchbruch zu verhelfen.

- PPP (Public Private Partnership) führte im Kern Uster nur dank dem Einbringen von beträchtlichen öffentlichen Mitteln zum Erfolg.
- Mit Beginn der Bauarbeiten ist der Kern Uster noch nicht gesetzt; Nutzungsmix und der Vermietungsspiegel werden über Erfolg oder Misserfolg in diesem neuen Zentrum entscheiden.
- Gestaltungspläne über grössere Gebiete sollten nur beschlossen werden, wenn entsprechende grundbuchlich gesicherte Vereinbarungen zwischen den beteiligten Grundeigentümern bestehen, ansonsten müsste der Gestaltungsplan mit einem Quartierplan kombiniert werden.

II. Kreditgenehmigung/Abrechnung

Es wurden die nachfolgenden Projektierungsbeiträge genehmigt:

• SRB Nr. 300 vom 10. Juni 1997	Fr.	90'000.—
• GRB Nr. 266 vom 20. Januar 1998, 1. Phase	Fr.	250'000.—
• GRB Nr. 20 vom 8. September 1998, 2. Phase	Fr.	500'000.—
• SRB Nr. 602 vom 7. Dezember 1999	Fr.	100'000.—
<hr/>		
Total gesprochene Kredite	Fr.	941'113.15
• SRB Nr. 238 vom 31. Mai 2005, Rückerstattung	Fr.	20'000.—
<hr/>		
Total Aufwendungen Stadt Uster an Projektierung Kern Uster	Fr.	921'113.15

Im Mai 2005 wurde die Projektierungsgesellschaft aufgelöst. In der Absicht, die Überbauung zu realisieren, übernahm die Winterthur Leben das Bauprojekt sowie sämtliche Rechte und Pflichten. Dasselbe gilt auch für die noch bestehenden Forderungen für Vorleistungen gegenüber der Gesellschaft.

III. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, die Abrechnung über die Beiträge der Stadt Uster an die Projektierungsgesellschaft Kern Uster im Betrag von Total Fr. 921'113.15 zu genehmigen.

STADTRAT USTER

Die Stadtpräsidentin:
Elisabeth Surbeck-Brugger

Der Stadtschreiber:
Hansjörg Baumberger