Uster, 16. November 2026
Nr. 539/2026
V4.04.71

Anfrage 539/2026 von Aude Ratia-Brasier (SP), Balthasar Thalmann (SP) und Tanja Göldi (SP):

«Umgang Einforderung von preisgünstigen Wohnungen im Rahmen des kommunalen Richtplans»

Nachdem der Gemeinderat am 22. Oktober 2025 den kommunalen Richtplan beschlossen hatte, sagte auch am 14. Juni 2026 die Ustermer Stimmbevölkerung mit einer überwältigender Mehrheit JA zum kommunalen Richtplan. Dieser ist behördenverbindlich und die Inhalte müssen, sobald dieses Werk in Rechtskraft erwachsen ist, von Seiten Stadt Uster in ihrer Tätigkeit berücksichtigt werden.

Im Kapitel Siedlung steht vermerkt, dass die Stadt Uster ein breites Wohnangebot über alle Einkommensstufen aufweist, wozu ein breit gefächertes Wohnraumangebot (z.B. Alterswohnungen, preisgünstiges und/oder gemeinnütziges Wohnen) gehört. Dadurch soll eine möglichste heterogene Bevölkerungsschicht angesprochen werden. Die soziale Durchmischung soll dadurch gefördert werden, Familien mit Kindern und ältere Personen mit wenig Rente sollen auch weiterhin eine zahlbare Bleibe in Uster finden.

Bis die grundeigentümerverbindliche Nutzungsplanung im Rahmen der Bau- und Zonenordnung (BZO) nachzieht, dauert es noch einige Jahre. Bis dahin wird in Uster auch weiterhin gebaut und verdichtet. Gemäss kommunalem Richtplan sind in den vorgesehenen Gebieten mit erhöhter Ausnützung, die vorgesehene Verdichtung und der preisgünstige Wohnungsbau von Seiten Gemeinde einzufordern. Solange jedoch die grundeigentümerverbindliche Rechtsgrundlage im Rahmen der BZO inhaltlich angepasst werden muss, kann dies im Rahmen von Sondernutzungsplanungen erfolgen.

Wir stellen dem Stadtrat folgende Fragen:

1. Wann gelten für den Stadtrat die richtplanerischen Ziele in Bezug auf ein heterogenes Wohnraumangebot als erfüllt? Mit welchen Massnahmen und Instrumenten werden diese erreicht?
2. Hat der Stadtrat schon konkrete Vorstellungen, wann, wo und wie diese Massnahmen und Instrumente zum Einsatz kommen? Für welche Teile der Bevölkerung (Familien, Altersgruppen, Einkommen etc.) sieht er besonderen Handlungsbedarf?
3. Welche Strategie verfolgt der Stadtrat ab Rechtskraft kommunaler Richtplan, den preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau aktiv bei Entwicklungsprojekten mit Mehrausnützung einzufordern, solange die BZO-Revision noch in Erarbeitung ist?

4. Welchen Minimalanteil von preisgünstigem bzw. gemeinnützigem Wohnungsbau fordert der Stadtrat bei den Abschlüssen von städtebaulichen Verträgen oder im Rahmen von Sondernutzungsplänen? Und wie begründet er die Zahl? Was trägt die Immobilienstrategie der Stadt Uster zur Zielerreichung bei? Ist diese anzupassen?
5. Inwieweit prüft der Stadtrat Planungszonen oder andere sichernde Massnahmen, damit anstehende Bauprojekte die Zieleerreichung des Richtplans nicht gefährden? Gedenkt er die Nutzungsplanung für einzelne Gebiete wie z.B. die Loren separat und beschleunigt voranzutreiben?
6. Hat der Stadtrat Kenntnis über die Anzahl Business Apartements, welche in Uster angeboten werden und Wohnraum der ansässigen Wohnbevölkerung wegnehmen? Falls nein, ist in naher Zukunft angedacht, die Zahlen zu erheben?

Uster, 16. November 2026

Aude Ratia-Brasier

Balthasar Thalmann Tanja Göldi