



Protokoll

33. Sitzung des Gemeinderates Montag, 19. Mai 2025, 19:00 Uhr bis 20:33 Uhr Gemeinderatssaal, Stadthaus

TRAKTANDEN

- 1 Mitteilungen
- 2 Protokollabnahme
- 3 Geschäftsleitung (GL), Erneuerungswahl für das Amtsjahr 2025/2026
- 4 Kommission Planung und Bau (KPB), Ersatzwahl eines Mitglieds für den Rest der Amtsdauer 2022-2026 anstelle des zurückgetretenen Markus Ehrensperger (SVP)
- 5 Kommission Planung und Bau (KPB), Ersatzwahl für den Rest der Amtsdauer 2022-2026 anstelle des zurückgetretenen Präsidenten Markus Ehrensperger (SVP)
- 6 Kommission Soziales und Gesundheit (KSG), Ersatzwahl eines Mitglieds für den Rest der Amtsdauer 2022-2026 anstelle des zurückgetretenen Martin Keller (SVP)
- 7 Weisung 93/2025 der Sozialbehörde: Dienstleistungen der Pro Senectute Kanton Zürich, Finanzierung 2026-2029; Beitrag
- 8 Weisung 94/2025 des Stadtrates: Zeughausareal West, Unterbaurecht; Vergabe
- 9 Weisung 92/2025 des Stadtrates: Zeughausareal Uster, Sanierung der Gebäude K1, K2 und Aussenraum/Erschliessung; Bauabrechnung
- 10 Kenntnisnahmen

Präsenz

Vorsitz	Hans Denzler (SVP), Präsident bis TOP 3a Ali Özcan (SP), Präsident ab TOP 3b
Protokoll	Daniel Reuter, Ratsschreiber
Anwesend	34 (ab 19:04 Uhr 35) Ratsmitglieder
Sekundarschulpflege	Margrit Bucher-Heer, Finanzdelegierte
Stadtrat	Barbara Thalmann, Stadtpräsidentin Dr. Cla Reto Famos, Abteilungsvorsteher Finanzen Stefan Feldmann, Abteilungsvorsteher Bau Patricia Bernet, Abteilungsvorsteherin Bildung Dr. Petra Bättig, Abteilungsvorsteherin Soziales Beatrice Caviezel, Abteilungsvorsteherin Sicherheit Karin Fehr, Abteilungsvorsteherin Gesundheit Pascal Sidler, Stadtschreiber
Entschuldigt	Simon Vlk (FDP)
Verspätet	Isabel Eigenmann (Die Mitte) bis 19:04 Uhr (bei TOP 1)
Medien	Eleanor Rutman, AvU

Der Präsident begrüsst die Medien und das Publikum auf der Tribüne.

Es erfolgt der Namensaufruf durch den Ratsschreiber.

Änderung Tagesordnung

Es wird keine Änderung der Traktandenliste verlangt.

Aufnahmen auf Bild- und Tonträger

Der Ratspräsident hat Mitgliedern der SP-Fraktion gestattet, dass sie heute insbesondere für die Wahl seiner Nachfolge Bildaufnahmen erstellen können (Art. 55 OrgErl GR).

1 Mitteilungen

Gemeinderat, Rücktritt von Markus Ehrensperger (SVP)

Der Bezirksrat Uster hat mit Präsidialverfügung vom 5. Dezember 2024 Markus Ehrensperger (SVP) seinem Gesuch entsprechend auf den 31. Mai 2025 als Mitglied des Gemeinderats entlassen. Der Ratspräsident würdigt seine Amtstätigkeit:

Markus Ehrensperger gehörte seit 2014 dem Gemeinderat an und war von 2017 bis 2022 Mitglied der Interfraktionellen Konferenz (IFK) sowie seit 2022 deren Präsident. Von April 2017 bis 28. Februar 2025 war er auch Präsident der SVP/EDU-Fraktion.

2014 wurde er vom Gemeinderat erstmals in die Kommission Planung und Bau (KPB) und in die Rechnungsprüfungskommission (RPK) gewählt, letzterer gehörte er bis 2018 an und war ab 2016 deren Präsident. 2022 wurde er Präsident der KPB. Er hat zwölf Anfragen, eine Motion, sechs Postulate, drei Leistungsmotionen und einen Beschlussantrag erst- oder mitunterzeichnet. Darin ging es um Parkplätze – typisch SVP halt! – aber auch um Bahnübergänge, Bahnunterführungen und Taxistandplätze am Bahnhof, Standortförderung und eine «ewig währende Temporärhalle», teure Abgänge von Abteilungsleitungen und öffentliche Velopumpen an ausgewählten Standorten.

Deine fast immer kurzen und oft Heiterkeit im Saal auslösenden Voten werden wir vermissen. Du gehörst in die Spitzengruppe derjenigen Ratsmitglieder, die von unserem Ratsschreiber im Protokoll mit dem Prädikat «Heiterkeit im Saal» geadelt werden. Im Übrigen kennt unser Land – und damit auch unsere Stadt Uster – weder Könige noch einen Adel, im Gegenteil: Du hast Dich immer unerschrocken und prägnant «republikanisch» und «demokratisch» engagiert.

Behalte Deinen Humor und Deine Schlagfertigkeit auch als Statthalter und Präsident des Bezirksrats Uster, denn das wird einer klaren Rechtsprechung und wirksamen Aufsicht – über die Grenzen unserer Stadt Uster hinaus – nicht hinderlich sein.

Und zuletzt: Als Präsident des Bezirksrats Uster darfst Du bald diejenigen Verfügungen unterschreiben, wenn wieder einmal ein Mitglied aus unserem Gemeinderat seinen Rücktritt während der Amtsdauer erklären sollte. Dabei kannst Du Dich immer wieder an unseren Gemeinderat erinnern.

Im Namen des Gemeinderats danke ich Dir, lieber Markus Ehrensperger, für Dein Engagement und wünsche Dir für die Zukunft alles Gute. (Applaus)

Fraktionserklärungen

Für die FDP/Die Mitte-Fraktion verliest **Jürg Krauer (FDP)** folgende Fraktionserklärung: «Und wieder ist es eine Niederlage für den Ustermer Stadtrat» So stand es heute im Anzeiger von Uster. Und diese Worte sollen hier in diesem Saal bewusst wiederholt werden. Auch um sicher zu gehen, dass der Stadtrat sie wirklich auch hört und wahrnimmt. Denn steter Tropfen höhlt den Stein und so hofft man, dass der links-grüne Ustermer Stadtrat endlich einsieht, dass er mit seiner Politik bereits länger an den Interessen der Stimmbevölkerung vorbeipolitisiert.

Im November 2023 scheiterte die Volksinitiative der SVP «In Uster konsumieren – lokal parkieren. Kein Parkplatzabbau in Uster!» überraschend knapp mit 51.5 % Nein-Stimmen. Dem Stadtrat war die Knappheit des Ergebnisses und die Stimmen des MIV aber ganz offensichtlich egal. Denn seither baut er weiterhin ungebremst und ohne jegliche Rücksicht Parkplatz um Parkplatz ab, erfindet irgendwelche Piktogramme, pinselt diese auf Strassen und muss diese dann auf, so vermuten wir zumindest, richterliche Anordnung wieder kostspielig entfernen. Da sind wir übrigens gespannt auf die Antwort zu unserer Anfrage 614/2025. Jedenfalls, der Stadtrat macht weiter, als hätte es die Initiative zu den Parklätzen nie gegeben.

Im März 2024 scheitert die Volksinitiative der FDP für eine Schuldenbremse und damit eine vernünftige Finanzpolitik in Uster, maximal knapp mit 50.53 % Nein-Stimmen. Gleichzeitig lehnt das Stimmvolk den Projektierungskredit für das 13-Millionenprojekt Untere Farb mit 53.53 % Nein-Stimmen ab. Die Luft für den Stadtrat wird ganz offensichtlich dünner, der Wind rauer. Und was macht der Stadtrat? Er plant munter weiter an seinen überrissenen Millionenprojekten und veranstaltet teure Architekturwettbewerbe, als wäre die Stadtkasse von Uster prall gefüllt.

Jahrelang war die Untere Farb gemäss Stadtrat der einzige mögliche Standort für unser Stadtarchiv. Und «Oh Wunder», kurz nach der verlorenen Abstimmung präsentiert der Stadtrat eine kostenoptimierte Lösung im Gebäude der ehemaligen Roth-Käserei.

Im Sommer 2024 hat dann der Stadtrat seine Version vom Ustermer Richtplan verabschiedet und nimmt mit seinen ideologischen Ideen volles Risiko. Was kümmern ihn die lästigen kritischen Stimmen der bürgerlichen Parteien und aus dem Gewerbe. Für den Stadtrat gilt links-grün und sonst nichts.

Im Februar 2025 lehnt das Stimmvolk den 9-Millionen-Kauf des Grundstücks Wagerenstrasse ab. Mit 51.16 % Nein-Stimmen kommt das Behördenreferendum der bürgerlichen Parteien durch. Die Windrichtung hat definitiv gedreht!

Gestern die Ablehnung des Planungskredites für die neue 7-Millionen-Hauptsammelstelle mit unglaublich hohen 64.28 % Nein-Stimmen. Der Gegenwind ist für den Stadtrat zu einem regelrechten Sturm geworden. Hätte der Stadtrat von Beginn weg die Bedenken und die kritischen Voten der bürgerlichen Seite ernst genommen, hätten wir jetzt keinen Scherbenhaufen und müsste man jetzt nicht noch weitere Jahre auf eine Lösung warten.

Das Stimmvolk hat ganz offensichtlich genug von der rücksichtslosen, verschwenderischen, links-grünen Politik des Ustermer Stadtrates und der Gemeinderats-Mehrheit.

Bald kommt der Richtplan in den Gemeinderat und in einem Jahr sind Wahlen. Dieses letzte Jahr in der aktuellen Legislatur dürfte also sehr spannend werden!

Persönliche Erklärungen

Paul Stopper (BPU) verliest folgende Erklärung: *Der Stadtrat hat am 13. Mai 2025 den Verwaltungsrat der «Zeughaus Uster AG» gewählt. Das Gremium besteht aus Gérard Jenni, Karin Lenzlinger, Barbara Thalmann, Christian Zwinggi und Philipp Kuhn.*

Im Verwaltungsrat sitzen damit die bisherigen drei Vorstandsmitglieder des «Vereins Zeughausareal» nämlich Frau Thalmann, Herr Zwinggi und Herr Jenni. Der Stadtrat nennt das in seiner MM «Um die Kontinuität in der bisher erfolgreichen Bewirtschaftung zu sichern».

Von den Interessenskollisionen der Doppelrolle der Stadtpräsidentin und des Abteilungsleiters Präsidiales spricht der Stadtrat nicht. Das ist störend. Es hat sich im Falle der Trinkwasserverschmutzung gezeigt, dass der Bauvorstand in seiner Doppelrolle als Stadtrat und als Verwaltungsratspräsident der Energie Uster AG versagt hat.

Es kommt hinzu, dass der Abteilungsleiter Präsidiales als Chefbeamter der Stadtpräsidentin interessensmässig mit der Stadtpräsidentin eine Einheit bilden. Es wird ja kaum vorkommen, dass die beiden gegeneinander entscheiden werden.

Diese Vermischung von Verwaltung und Politik ist störend. Wünschenswert wäre eine freie politische Vertretung, z. B. aus dem Gemeinderat.

Ich bitte den Stadtrat, das Thema Verwaltungsrat Zeughaus AG unter dem Aspekt einer klaren Gewaltenteilung nochmals gründlich zu überdenken und eine unabhängige Zusammensetzung vorzunehmen.

2 Protokollabnahme

Das Protokoll der 32. Sitzung des Gemeinderates vom 7. April 2025 ist am 17. April 2025 öffentlich zugänglich gemacht worden.

Das Protokoll gilt im Sinne von Art. 57 OrgErl GR als genehmigt.

3 Geschäftsleitung (GL), Erneuerungswahl für das Amtsjahr 2025/2026

Zum Abschluss seines Amtsjahres hält **Präsident Hans Denzler (SVP)** folgende Ansprache: *Meine Amtszeit als Ratspräsident ist in wenigen Minuten Geschichte. So wie es im ganzen Leben immer wieder Abschnitte gibt, die irgendwann einmal enden. Eben wieder Geschichte ist und man nur noch von den Zeitabschnitten einander erzählt. Die Kinder und Enkelkinder erzählen, was der Vater, der Grossvater gemacht hat.*

Ja, das ist der Lauf des Lebens. Es ist auch gut so. Es braucht überall immer wieder frischen Wind. Neue Ideen andere Ansichten von der jüngeren Generation. All das hält Politik, Wirtschaft und Familie am Laufen.

Es war mir eine Ehre, dieses Amt ein Jahr lang ausführen zu dürfen. Bei den Anlässen habe ich unterschiedliche Leute kennen gelernt, was immer interessant und spannend war.

Es war auch eine Zeit, die einem bewusstmacht, dass es immer Menschen braucht, die sich freiwillig und aktiv in die Politik, in Vereine und Verbände einbringen. Das ist nicht selbstverständlich neben dem Beruf, Familie und Freizeitaktivitäten. Schön ist auch zu sehen, dass auch junge Menschen den Weg in die Politik finden, nebst der älteren Generation.

Mir persönlich ist ein Anliegen an die Politik, dass wir auch in Zukunft einander zuhören, lösungsorientiert politisieren, auch dem Gegenüber mal sagen, in dem Punkt hast du recht. Es ist keine Lösung, nur auf das Parteibüchlein zu beharren, denn fast in jedem Argument ist etwas Gutes. Tragen wir die guten Argumente zusammen, was eine Lösung sein kann für das Volk und für die wir auch unsere Arbeit machen.

Mit meinem Beruf als Landwirt hoffe ich natürlich, dass auch in Zukunft in der urbanen Stadt Uster das Thema Landwirtschaft nicht untergeht und man gegenseitiges Verständnis aufbringen kann politisch wie auch im täglichen Alltag.

Zuletzt möchte ich mich bei allen Gemeinderätinnen und Gemeinderäten bedanken für das entgegengebrachte Vertrauen, dem Stadtrat sowie auch Daniel Reuter, Monika Füllemann und Isabelle Zihlmann für die gute Zusammenarbeit.

Jetzt möchte ich nicht länger werden und wünsche dem neuen Ratspräsidenten Ali Özcan alles Gute. (Applaus)

Bis zum Abschluss dieses Tagesordnungspunktes – Geschäft 3 – bleiben die bisherigen Stimmentzähler, Silvio Foiera-Jenzer, Patricio Frei und Jürg Krauer, im Amt.

Ab Tagesordnungspunkt 4, Kommission Planung und Bau (KPB), Ersatzwahl eines Mitglieds für den Rest der Amtsdauer 2022-2026 anstelle des zurückgetretenen Markus Ehrensperger (SVP), amten die neu gewählten Stimmentzählerinnen oder Stimmentzähler.

Die Wahl der Präsidentin oder des Präsidenten sowie der Vizepräsidentinnen oder Vizepräsidenten erfolgt geheim (Art. 73 Abs. 4 OrgErl GR in Verbindung mit §§ 26 und 31 Gemeindegesetz [GG]). Das gilt auch für die Wahl der übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung und für Kommissionsmitglieder, sofern mehr Personen vorgeschlagen werden, als Sitze zu vergeben sind (Art. 73 Abs. 3 OrgErl GR).

Im ersten Wahlgang und im zweiten Wahlgang gilt das absolute Mehr, im dritten Wahlgang das relative Mehr (§ 31 GG).

Während eines Wahlgangs darf sich die Zahl der stimmberechtigten Ratsmitglieder nicht verändern. Die Ratsmitglieder sind an die Wahlvorschläge nicht gebunden. Wählbar ist jedes Ratsmitglied mit Ausnahme des abtretenden Präsidenten, der für das folgende Jahr weder als Präsident noch als Vizepräsident wählbar ist (Art. 5 Abs. 2 OrgErl GR).

Die Stimmentzählerinnen und der Stimmentzähler sowie der Ratschreiber amten als Wahlbüro (Art. 72 Abs. 2 OrgErl GR). Die Wahlprotokolle sind jeweils vollständig auszufüllen.

a) Wahl der Präsidentin oder des Präsidenten

Der Präsident der Interfraktionellen Konferenz (IFK), **Markus Ehrensperger (SVP)**, schlägt zur Wahl vor:

Ali Özcan (SP).

Der Vorschlag wird nicht vermehrt.

Die Wahlzettel sind von den Stimmezählern auszuteilen.

Die Wahlzettel sind einzusammeln und in die Urne zu legen; sie werden im Ratssaal ausgezählt.

1. Wahlgang

anwesende Ratsmitglieder	35
eingegangene Wahlzettel	35
-leere Wahlzettel	1
-ungültige Wahlzettel	0
massgebende Wahlzettel	34
absolutes Mehr	18
Gewählt ist mit Stimmen:	33
Ali Özcan	
Ferner erhielten Stimmen:	
Tanja Göldi	1
massgebende Wahlzettel	34

Wahl

Der Gemeinderat beschliesst:

- 1. Ali Özcan (SP) wird als Präsident für das Amtsjahr 2025/2026 gewählt.**
- 2. Mitteilung an den Stadtrat und die Sekundarschulpflege.**

Präsident Ali Özcan (SP) übernimmt den Vorsitz und hält folgende Ansprache:

Liebe Gemeinderätinnen und Gemeinderäte

Geschätzte Stadträtinnen und Stadträte

Liebe Freunde, liebe Gäste

Liebe Medienschaffende

Vielen herzlichen Dank für das entgegengebrachte Vertrauen und die Wahl zum Gemeinderatspräsidenten. Ich freue mich sehr über diese Wahl. Es ist für mich eine grosse Ehre und zugleich eine Verantwortung, dieses Amt antreten zu dürfen. Ich werde stets bemüht sein, die Ratssitzungen effizient und fair zu führen.

Der Ustermer Gemeinderat ist für mich wie ein Fels in der Brandung. Wir sind trotz unterschiedlicher Couleur ein lebendiges Parlament, das nach geeigneten politischen Kompromissen für die Stadt sucht.

Dass der Ratsbetrieb seit vielen Jahren so zuverlässig und kompetent verläuft, verdanken wir nicht zuletzt Monika Füllemann und Daniel Reuter. Vielen herzlichen Dank an unsere Ratssekretärin und unseren Ratsschreiber.

Danken möchte ich auch meiner SP-Fraktion und dem Vorstand, die mich unterstützen und wo ich mich gut aufgehoben fühle. Wir führen immer wieder interessante Diskussionen, wo es darum geht, Uster und die Welt ein Stück weit besser zu machen.

Mir ist bewusst, dass Uster nicht gerade der Nabel der Welt ist und einige sogar davon reden, dass Uster eine Schlafstadt sei. Für mich ist jedoch die Stadt ein lebenswerter Ort, der sicher, belebt und vielfältig ist und mir persönlich sehr viel Lebensqualität gibt.

Uster ist für mich auch eine Kultur-Stadt. Wir haben mit Robin Schmid einen einheimischen Künstler, der in Uster arbeitet. Robin Schmid ist heute leider verhindert, aber er hat dem Rat freundlicherweise eines seiner aktuellen Bilder geliehen. Die Leihgabe soll für ein Jahr den ein wenig tristen Ratssaal aufheitern.

Das Bild zeigt uns einen Baum des Lebens. Der Lebensbaum symbolisiert in vielen Kulturen unter anderem Individualität, Wachstum, Stärke und Frieden. Allesamt Werte, die im Ustermer Gemeinderat gelebt werden und nötig sind.

Auf was ich auch hin und wieder angesprochen werde, ist mein Migrationshintergrund. Ja, ich bin ein Migrant. Ein Migrant, der in Aarau geboren und im Seetal aufgewachsen ist und nun seit fast dreissig Jahren in Uster lebt.

Der vor ein paar Wochen verstorbene Schweizer Schriftsteller Peter von Matt sagte einst: Unsere Heimat ist die Schweiz, aber die Heimat der Schweiz ist Europa.

Darum sehe ich mich nicht als Brückenbauer zwischen zwei Kulturen oder Ländern. Ich denke, es ist keine Anmassung, wenn ich sage, ich bin die Brücke selbst. Es gibt schon genug Vorurteile. Darum ist mir viel wichtiger das zu tun, was unsere Gesellschaft verbindet und nicht auseinander-treibt.

Liebe Anwesende, liebe Gäste

Anschliessend an die Ratssitzung sind alle im Saal wie auch auf der Tribüne eingeladen, in der Stadtbibliothek gemeinsam einen feinen Apéro zu geniessen. Ich freue mich, mit euch allen anzustossen.

(Applaus)

b) Wahl der 1. Vizepräsidentin oder des 1. Vizepräsidenten

Präsident Ali Özcan (SP): Ich bitte den Präsidenten der IFK um den Wahlvorschlag.

Der Präsident der Interfraktionellen Konferenz (IFK), **Markus Ehrensperger (SVP)**, schlägt zur Wahl vor:

Marco Kranner (Grünliberale).

Der Vorschlag wird nicht vermehrt.

Die Wahlzettel sind von den Stimmezählern auszuteilen.

Die Wahlzettel sind einzusammeln und in die Urne zu legen; sie werden im Ratssaal ausgezählt.

1. Wahlgang

anwesende Ratsmitglieder	35
eingegangene Wahlzettel	35
-leere Wahlzettel	3
-ungültige Wahlzettel	0
massgebende Wahlzettel	32
absolutes Mehr	17
Gewählt ist mit Stimmen:	32
Marco Kranner	
massgebende Wahlzettel	32

Wahl

Der Gemeinderat beschliesst:

- 1. Marco Kranner (Grünliberale) wird als 1. Vizepräsident für das Amtsjahr 2025/2026 gewählt.**
- 2. Mitteilung an den Stadtrat und die Sekundarschulpflege.**

c) Wahl der 2. Vizepräsidentin oder des 2. Vizepräsidenten

Präsident Ali Özcan (SP): Ich bitte den Präsidenten der IFK um den Wahlvorschlag.

Der Präsident der Interfraktionellen Konferenz (IFK), **Markus Ehrensperger (SVP)**, schlägt zur Wahl vor:

Silvio Foiera-Jenzer (EDU).

Der Vorschlag wird nicht vermehrt.

Die Wahlzettel sind von den Stimmezählern auszuteilen.

Die Wahlzettel sind einzusammeln und in die Urne zu legen; sie werden im Ratssaal ausgezählt.

1. Wahlgang

anwesende Ratsmitglieder	35
eingegangene Wahlzettel	35
-leere Wahlzettel	3
-ungültige Wahlzettel	0
massgebende Wahlzettel	32
absolutes Mehr	17
Gewählt ist mit Stimmen:	25
Silvio Foiera-Jenzer	
Ferner erhielten Stimmen:	
Silvan Dürst	1
Isabel Eigenmann	2
Martin Keller	1
Benjamin Streit	3
massgebende Wahlzettel	32

Wahl

Der Gemeinderat beschliesst:

- 1. Silvio Foiera-Jenzer (EDU) wird als 2. Vizepräsident für das Amtsjahr 2025/2026 gewählt.**
- 2. Mitteilung an den Stadtrat und die Sekundarschulpflege.**

d) Wahl der Stimmzählerinnen und Stimmzähler

Präsident Ali Özcan (SP): Ich bitte den Präsidenten der IFK um den Wahlvorschlag.

Der Präsident der Interfraktionellen Konferenz (IFK), **Markus Ehrensperger (SVP)**, schlägt zur Wahl vor:

Hans Denzler (SVP), Patricio Frei (Grüne) und Jürg Krauer (FDP).

Der Vorschlag wird nicht vermehrt.

Der Präsident erklärt die Vorgeschlagenen als gewählt.

Wahl

Der Gemeinderat beschliesst:

- 1. Hans Denzler (SVP), Patricio Frei (Grüne) und Jürg Krauer (FDP) werden als Stimmzähler für das Amtsjahr 2025/2026 gewählt.**
- 2. Mitteilung an den Stadtrat und die Sekundarschulpflege.**

4 Kommission Planung und Bau (KPB), Ersatzwahl eines Mitglieds für den Rest der Amtsdauer 2022-2026 anstelle des zurückgetretenen Markus Ehrensperger (SVP)

Gemeinsame Behandlung von TOP 4-6.

Präsident Ali Özcan (SP): Sie haben von der Interfraktionellen Konferenz (IFK) am 17. April 2025 einen gemeinsamen Wahlvorschlag für alle Ersatzwahlen in die Kommissionen erhalten. Die Namen der Vorgeschlagenen sind veröffentlicht worden.

Der Stadtrat hat Markus Zoller (SVP) am 21. Januar 2025 für den Rest der Amtsdauer 2022-2026 mit Wirkung ab 1. Juni 2025 als Gemeinderat gewählt erklärt (Stadtratsbeschluss 17/2025), womit auch die Ersatzwahl für die KSG heute vorgenommen werden kann.

Sofern diese Wahlvorschläge nicht vermehrt werden, beantrage ich Ihnen, die Geschäfte 4 bis 6 gemeinsam zu behandeln.

Das ist der Fall.

Damit erkläre ich alle Vorgeschlagenen als gewählt.

Die Geschäfte 4 bis 6 sind erledigt.

Wahl

Der Gemeinderat beschliesst:

- 1. Martin Keller (SVP) wird mit Wirkung ab 1. Juni 2025 als Mitglied der Kommission Planung und Bau für den Rest der Amtsdauer 2022-2026 gewählt.**
- 2. Mitteilung an den Stadtrat.**

5 Kommission Planung und Bau (KPB), Ersatzwahl für den Rest der Amtsdauer 2022-2026 anstelle des zurückgetretenen Präsidenten Markus Ehrensperger (SVP)

Gemeinsame Behandlung von TOP 4-6.

Wahl

Der Gemeinderat beschliesst:

- 1. Ulrich Schmid (SVP) wird mit Wirkung ab 1. Juni 2025 als Präsident der Kommission Planung und Bau für den Rest der Amtsdauer 2022-2026 gewählt.**
- 2. Mitteilung an den Stadtrat.**

6 Kommission Soziales und Gesundheit (KSG), Ersatzwahl eines Mitglieds für den Rest der Amtsdauer 2022-2026 anstelle des zurückgetretenen Martin Keller (SVP)

Gemeinsame Behandlung von TOP 4-6.

Wahl

Der Gemeinderat beschliesst:

- 1. Markus Zoller (SVP) wird mit Wirkung ab 1. Juni 2025 als Mitglied der Kommission Soziales und Gesundheit für den Rest der Amtsdauer 2022-2026 gewählt.**
- 2. Mitteilung an den Stadtrat.**

7 Weisung 93/2025 der Sozialbehörde: Dienstleistungen der Pro Senectute Kanton Zürich, Finanzierung 2026-2029; Beitrag

Für die Kommission Soziales und Gesundheit (KSG) und für die Rechnungsprüfungskommission (RPK) referiert **Josua Graf (Grünliberale)**: Am 18. März 2025 stimmte die Sozialbehörde der Verlängerung der neuverhandelten Leistungskontrakte «Sozialberatung», «Treuhanddienst», «Begleitung private Beistandspersonen» sowie «Berufsbeistandschaft» bis Ende 2029 zu.

Die Pro Senectute Kanton Zürich ist seit vielen Jahren eine zentrale Akteurin in der Unterstützung der älteren Bevölkerung. Sie bietet niederschwellige, persönliche und bedarfsgerechte Dienstleistungen in den Bereichen Sozialberatung, Alltagsunterstützung, Gesundheitsförderung und gesellschaftliche Teilhabe an – auch bei uns in Uster. Somit übernimmt die Pro Senectute Mandate welche sonst durch die Stadt Uster bewältigt werden müssten.

Die Stadt Uster beteiligt sich seit vielen Jahren an der Finanzierung dieser Leistungen – analog zu vielen anderen Gemeinden im Kanton. Der aktuelle Finanzierungszeitraum läuft 2025 aus. Die neue Vereinbarung soll nahtlos ab dem Jahr 2026 bis Ende 2029 weitergeführt werden. Weil die geplante Teilrevision des Einführungsgesetzes zum Kindes- und Erwachsenenschutzrecht (EG KESR) eventuell strukturelle Änderungen für Uster mit sich bringen könnte, wurde innerhalb der vierjährigen Laufzeit eine 12-monatige Kündigungsfrist vereinbart, die erstmal am 31. Dezember 2026 ausgeübt werden kann.

Die Stadt Uster sieht vor, sich mit jährlich CHF 406'500 an den Leistungen der Pro Senectute zu beteiligen. Die Berechnungsgrundlage basiert auf einem kantonalen Verteilschlüssel, der sich an der Bevölkerungszahl orientiert.

Die KSG hat die Weisung an ihrer Sitzung vom 14. April 2025 beraten. Die Kommission anerkennt den hohen gesellschaftlichen Wert der durch die Pro Senectute erbrachten Leistungen – insbesondere im Hinblick auf Prävention, Entlastung der Sozialhilfe und Erhalt der Selbstständigkeit im Alter. Auch die Zusammenarbeit mit der städtischen Verwaltung funktioniert laut Rückmeldungen aus der Praxis gut. Die Leistungen sind transparent dokumentiert und die städtischen Stellen werden punktuell entlastet.

Die KSG beantragt Ihnen daher einstimmig, der Weisung 93/2025 zuzustimmen.

Die Stadt Uster plant, die bewährte Zusammenarbeit mit der Pro Senectute Kanton Zürich in den Jahren 2026 bis 2029 fortzuführen. Die Pro Senectute bietet für Seniorinnen und Senioren in Uster niederschwellige, professionelle Dienstleistungen in den Bereichen «Sozialberatung», «Treuhanddienst», «Begleitung private Beistandspersonen» sowie «Berufsbeistandschaft». Diese tragen wesentlich zur Lebensqualität der älteren Bevölkerung bei und entlasten gleichzeitig die kommunalen Dienste.

Die beantragte Pauschale für die Jahre 2026 bis 2029 beträgt insgesamt CHF 1'624'000. Dies entspricht einem jährlichen Beitrag von CHF 406'500. Die maximalen Gesamtkosten der vier Leistungskontrakte für die Stadt Uster erhöhen sich im Vergleich zur Vertragsperiode 2022–2025 nicht. Während gewisse Beiträge an die Pro Senectute etwas erhöht wurden, konnte das Kostendach für andere Leistungen gesenkt werden, da die effektiven und von der Stadt Uster bezahlten Kosten in den letzten vier Jahren zum Teil tiefer waren als der genehmigte Maximalkredit.

Der Kredit setzt sich zusammen aus: «Sozialberatung» 99 000 Franken/Jahr, «Treuhanddienst» max. 50 400 Franken/Jahr, «Begleitung private Beistandspersonen» 175 000 Franken/Jahr und «Führung Berufsbeistandschaften» max. 51 600 Franken/Jahr. Total 376 000 Franken/Jahr bzw. rund 406 500 Franken (inkl. MwSt.)

Die Verträge haben neu eine 12monatige Kündigungsfrist, damit flexibel auf Veränderungen der Rahmenbedingungen zum Beispiel die geplante Teilrevision des Einführungsgesetzes zum Kindes- und Erwachsenenschutzrecht (EG KESR) reagiert werden kann.

Die RPK erachtet die beantragte Finanzierung als nachvollziehbar und zweckmässig. Die Arbeit der Pro Senectute ist in der Stadtgesellschaft breit anerkannt und von hoher fachlicher Qualität. Der Einsatz der Mittel ist klar strukturiert, und die Leistungserbringung wird transparent dokumentiert und evaluiert.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt dem Gemeinderat einstimmig, der Weisung 93/2025 zuzustimmen und die beantragte pauschale Finanzierung in der Höhe von CHF 1'624'000 für die Jahre 2026 bis 2029 zu genehmigen.

Für die Grünliberale/EVP-Fraktion referiert **Josua Graf (Grünliberale)**: *Wir bedanken uns bei der Pro Senectute für die geleistete Arbeit und unterstützen die Weisung.*

Für die Grüne-Fraktion referiert **Lukas Adam (Grüne)**: *Die Grüne Fraktion unterstützt die vorliegende Weisung zur Weiterführung der Finanzierung der Dienstleistungen der Pro Senectute Kanton Zürich für die Jahre 2026 bis 2029 und wird ihr zustimmen. Angesichts des unübersehbaren demografischen Wandels, mit einem signifikanten Anstieg der älteren und hochaltrigen Bevölkerung in Uster, wie die Weisung eindrücklich belegt, sind die umfassenden und etablierten Angebote der Pro Senectute von unschätzbarem Wert für unsere Gemeinschaft.*

Wir anerkennen insbesondere den präventiven Charakter und die Niederschwelligkeit vieler ihrer Dienstleistungen. Die Sozialberatung und der Treuhanddienst sind oft erste Anlaufstellen, die es ermöglichen, frühzeitig auf individuelle Bedürfnisse zu reagieren, die Selbstständigkeit der Betroffenen zu fördern und so dazu beizutragen, dass komplexere und damit auch kostenintensivere Folgeinterventionen vermieden oder hinausgezögert werden können. Die hohe Akzeptanz und das Vertrauen, das die Pro Senectute in der Bevölkerung genießt, sind hierbei entscheidende Erfolgsfaktoren. Ebenso möchten wir das wertvolle Engagement der zahlreichen Freiwilligen hervorheben, die beispielsweise im Treuhanddienst einen wichtigen Beitrag zur Solidarität zwischen den Generationen leisten.

Darüber hinaus entlastet die Pro Senectute durch die Übernahme von Aufgaben im Bereich der Begleitung privater Beistandspersonen sowie durch die Führung von Berufsbeistandschaften unsere kommunalen Strukturen, namentlich die KESB und die städtische Sozialhilfe, effektiv. Die Weisung legt nachvollziehbar dar, dass eine Eigenleistung der Stadt in diesen spezialisierten Bereichen nicht nur mit höheren direkten Kosten, sondern auch mit dem Verlust des spezifischen Fachwissens und der etablierten Netzwerke der Pro Senectute im Altersbereich verbunden wäre. Die Stabilität der Finanzierung bei gleichzeitiger Anpassung an gestiegene Fallzahlen und Komplexität zeugt von einer verantwortungsvollen Verhandlung.

Die neu in die Verträge aufgenommenen Klauseln zur Qualitätssicherung und zum Datenschutz sowie die vereinbarte Kündigungsfrist im Hinblick auf mögliche Gesetzesänderungen begrüßen wir als sinnvolle und vorausschauende Anpassungen. Auch die Begründung für den Verzicht auf eine öffentliche Ausschreibung ist im Falle dieser spezialisierten, gemeinnützigen Stiftung und ihres einzigartig koordinierten Dienstleistungsangebots für uns stichhaltig und nachvollziehbar.

Diese Investition ist somit ein wichtiger Pfeiler unserer "Altersstrategie 2030". Sie stärkt den sozialen Zusammenhalt, fördert die Teilhabe und sichert die Lebensqualität und soziale Sicherheit unserer älteren Mitbürgerinnen und Mitbürger nachhaltig. Wir danken der Sozialbehörde für die sorgfältige Aufbereitung dieser wichtigen Vorlage.

Peter Mathis-Jäggi (SP): *Man merkt, dass ich zu den Senioren in dieser Klasse gehöre. Ich glaube, dass hier falsch gerechnet worden ist. Und ich stelle darum einen Antrag auf Korrektur des Maximalbetrags im Dispositiv.*

Präsident Ali Özcan (SP) bittet um schriftliche Formulierung dieses Antrags.

Für die SP-Fraktion referiert **Tanja Göldi (SP)**: *Die Zusammenarbeit der Stadt Uster mit der Pro Senectute ist ein Erfolgsmodell, welches Menschen im Pensionsalter bereits lange Zeit unterstützt. Die Pro Senectute bietet ein vielseitiges Unterstützungs- und Beratungsangebot an.*

So werden zum Beispiel viele Erwachsenenschutzmandate bei über 60jährigen von privaten Beiständinnen und Beiständen geführt und von der Pro Senectute professionell begleitet. Das hat den Vorteil für die verbeiständeten Personen, dass ihre Beistandsperson sich mehr Zeit nehmen kann als das für Berufsbeiständinnen und Berufsbeistände möglich wäre.

Wir von der SP-Fraktion unterstützen dieses Angebot und werden der Weisung deshalb zustimmen.

Die Präsidentin der Sozialbehörde, **Stadträtin Dr. Petra Bättig**, nimmt *Stellung: Ich möchte Sie bitten, unseren Antrag zu unterstützen, denn es handelt sich hier um die weitere Verlängerung einer etablierten, sehr erfolgreichen, langjährigen Zusammenarbeit, die in dieser Form immer noch recht einzigartig ist in der Schweiz. Profitieren von dieser Zusammenarbeit tun einerseits die älteren Menschen in Uster, die im Alter nicht den Gang aufs Sozialamt antreten müssen, sondern zur Pro Senectute gehen und dort von deren Fachwissen profitieren. Profitieren tun aber auch unsere Beistände, die von dieser Zusammenarbeit entlastet werden.*

Und, offensichtlich ist das auch für die Pro Senectute eine gelungene Zusammenarbeit, denn sie sind an der Weiterführung dieser Zusammenarbeit interessiert.

Wir haben alle Kontrakte überprüft und neu verhandelt. Neu ist vor allem, dass die Teuerung seit dem letzten Vertrag drin ist, dass die Qualitätskontrolle verbessert wurde, die neue Schnittstelle zur Fachstelle Alter aufgrund der Ergänzungsleistungsreform berücksichtigt wurde und, dass die Verträge mit einer 12-monatigen Frist kündbar sind. Dies ist wichtig, weil es wegen der geplanten Teilrevision des Einführungsgesetzes zum Kindes- und Erwachsenenschutzrecht (EG KESR), vielleicht strukturelle Änderungen für Uster im Bereich der Berufsbeistandschaften gibt.

Die Verhandlungen waren ausführlich, aber immer wohlwollend. Alle waren sehr bemüht, weiterhin eine gute Lösung für die ältere Bevölkerung in Uster zu schaffen. Darum auch an dieser Stelle vielen Dank an die Pro Senectute für die gute Zusammenarbeit. Wir schätzen Ihre Arbeit sehr! Und natürlich herzlichen Dank an alle die vielen Freiwilligen, die uns hier unterstützen und somit dazu beitragen, dass wir in Uster eine Stadt für alle sind. Wir würden diese erfolgreiche Zusammenarbeit sehr gern weiterführen. Für den offensichtlichen Rechenfehler bitte ich um Entschuldigung.

Detailabstimmung

Peter Mathis-Jäggi (SP) beantragt folgende Änderung von Ziffer 1:

Korrektur «Betrag von maximal 1'626'000 Franken »

Präsident Ali Özcan (SP): Wer die geänderte Weisung annehmen will, stimmt mit JA. Wer die Weisung ablehnen will, stimmt mit NEIN.

Der Antrag wird mit offensichtlicher Mehrheit angenommen.

Schlussabstimmung

Die Gemeinderat beschliesst mit 34:0 Stimmen:

- 1. An die Dienstleistungen «Sozialberatung», «Treuhanddienst», «Begleitung private Beistandspersonen» sowie «Berufsbeistandschaft» der Pro Senectute für die Jahre 2026 bis 2029 wird ein Betrag von maximal 1'626'000 Franken bzw. maximal 406'500 Franken (inkl. MWSt) pro Jahr geleistet.**
- 2. Mitteilung an den Stadtrat und die Sozialbehörde.**

8 Weisung 94/2025 des Stadtrates: Zeughausareal West, Unterbaurecht; Vergabe

Für die Kommission öffentliche Dienste und Sicherheit (KÖS) referiert **Marco Kranner (Grünliberale)**: *Der vorliegende Baurechtsvertrag war bereits einmal Thema im Gemeinderat. Nach intensiven Verhandlungen mit armasuisse wurde der Baurechtsvertrag am 22. Januar 2024 vom Gemeinderat genehmigt. Der nächste Schritt war nun die Vergabe an einen Bauherrn. Die Vergabe an einen Bauherrn erfolgte im Rahmen eines öffentlichen Ausschreibungsverfahrens. Ein diversifizierte Steuergruppe wurde eingesetzt, um über die Vergabe zu entscheiden. Die öffentliche Ausschreibung erfolgte im Frühling 2024. Die Bewerbungsfrist endete im Herbst 2024.*

Das Vergabeverfahren zur Ermittlung des Unterbaurechtsnehmers für das Zeughausareal West wurde in einem strukturierten und transparenten Prozess durchgeführt. Die präsentierten Konzepte umfassten die städtebaulichen, sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Aspekte der geplanten Nutzung und zeigten die Visionen der Bewerbenden für die zukünftige Entwicklung des Areals auf. Basierend auf den eingereichten Unterlagen und Präsentationen der Ausschreibungsteilnehmer wurde von der Steuergruppe am 28. Oktober 2024 eine Rangliste erstellt. Anschliessend wurden mit den bestplatzierten Firmen Verhandlungen geführt. Die GWG Winterthur ging aus diesem Verfahren als bevorzugter Vertragspartner hervor und zeigte sich in den Verhandlungen sehr kooperativ. Die GWG hat mir ihrer langfristigen Strategie überzeugt. Ihre Präsentation und ihr Engagement wurden positiv aufgenommen. Hierbei ist zu erwähnen, dass kleinere und mittlere Genossenschaften gemeldet haben, dass sie für eine Teilnahme an der Ausschreibung zu wenig Zeit haben und deshalb nicht teilnehmen können.

Der Vertrag mit der GWG Winterthur ist inzwischen unterzeichnet und notariell beglaubigt. Damit der Vertrag aber rechtskräftig wird, ist jedoch die Zustimmung des Gemeinderats erforderlich. Gegebenenfalls kann es zudem zu einem Referendum kommen. Erst nach Eintritt der Rechtskraft kann mit der konkreten Planung des Bauprojekts begonnen werden.

Die Genossenschaft hat einen Architekturwettbewerb geplant. Beim Wettbewerb wird die GWG beachten, dass die Denkmalpflege in die Planung einbezogen werden muss, was zu erhöhtem Planungs- und Umsetzungskosten führen wird. Es ist zu erwähnen, dass bei der Ausschreibung wurden keine spezifischen Auflagen – z.B. etwa hinsichtlich Barrierefreiheit – gemacht wurden. Der Stadtrat geht jedoch davon aus, dass entsprechende Anforderungen vonseiten der GWG beachtet werden. Die vertraglichen Rahmenbedingungen sehen vor, dass die Stadt Uster die Möglichkeit hat, bis Ende 2032 aus dem Vertrag mit Armasuisse auszusteigen. Die GWG wiederum müsste mindestens sechs Monate vor Ablauf dieser Frist mitteilen, ob der Vertrag umsetzbar ist oder nicht. So entstehen weder für die GWG sowie für die Stadt Uster Kosten, welche über eine lange Zeitfrist getragen werden müssen, ohne dass die Bevölkerung von der Nutzung des Geländes profitieren kann. Dies ist aber nur eine Ausstiegsklausel. Es ist im zentralen Interesse der Stadt Uster sowie der GWG das Bauprojekt umzusetzen.

Die Kommission beurteilt die Weisung 94/2025 insgesamt positiv. Die GWG Winterthur ist ein verlässlicher Partner, und der Vertrag bietet der Stadt Uster die notwendige Flexibilität. Gleichzeitig wird durch das strukturierte Vergabeverfahren und die vorgesehene Planungsarbeit ein qualitativ hochwertiges Projekt angestrebt.

Aus diesen Gründen hat die Kommission KÖS die Weisung einstimmig mit 9:0 Stimmen angenommen und empfiehlt dem Gemeinderat ebenfalls die Weisung anzunehmen.

Für die Rechnungsprüfungskommission (RPK) referiert **Andres Ott (SVP)**: *Die Stadt erhielt fünf Eingaben von Interessenten für das Unterbaurecht, mit vier davon wäre ein Vertragsabschluss denkbar gewesen. Mit dem Favoriten tauchten immer mehr Probleme auf, weshalb auch parallel mit dem zuerst Zweitplatzierten verhandelt wurde.*

Nun entschied sich die Stadt für die Vergabe an die GWG. Die Stadt ist überzeugt einen erfahrenen, soliden Partner gefunden zu haben. Die Verträge wurden noch zu gegenseitigem Nutzen weiterentwickelt.

Die Forderung, dass 50% der Wohnungen zu einer Kostenmiete erstellt werden sollen, kann eventuell noch übertroffen werden. Abhängig von den Bedingungen, welche durch die Denkmalpflege auferlegt werden, es ist noch nicht so gut abschätzbar, was alles möglich sein wird.

Die Zeughäuser in diesem Bereich werden nach Möglichkeit und Vorgaben ebenfalls genutzt und unterhalten.

Das im Unterbaurecht erwähnte Selbstkostenprinzip findet sich so nicht im Leitfaden, wir waren uns einig es bedeute dasselbe wie die Bezeichnung Kostenmiete.

Der Baurechtszins richtet sich nach dem Landwert geschätzt 2022 und dem Baurechtszinssatz, dieser bewegt sich zwischen 2.5% und 5 %

Momentan mit 2.5% ergeben sich 486'708.50 pro Jahr. Dies ist ab Baufreigabe oder per 1. Januar 2033 fällig. Bis dahin ist ein vergünstigter Baurechtszins von CHF 12'000 pro Jahr zu bezahlen.

Die Stadt als Baurechtsnehmerin der Armasuisse hat ebenfalls einen Baurechtszins von CHF 12'000 bis Baufreigabe zu entrichten, danach sind je nach Zinssatz CHF 389'686.80 fällig

Es gibt auch eine Ausstiegsklausel für den Unterbaurechtsnehmer, wenn es unmöglich ist, unter den Bedingungen das Projekt zu realisieren oder erheblich finanziell oder rechtlich erschwert wird. Die RPK ist überzeugt, dass dies für die Stadt Uster ein vorteilhafter Vertrag ist und stimmt mit 9:0 zu.

Für die SVP/EDU-Fraktion referiert **Andres Ott (SVP)**: *Mit meiner Anfrage 548/2024 kritisierte ich die kurze Frist, die den Interessenten für das Unterbaurecht eingeräumt wurde, nur gerade einmal vier Monate wurden ihnen zugestanden, zudem noch über die Sommerferien. Für kleinere Genossenschaften, die sich zuerst noch für Partnerschaften zusammenfinden müssten, sowieso unmöglich. Aber auch sonst musste erst mit einem Architekten eine Machbarkeitsstudie entwickelt werden, um ein seriöses Angebot einzureichen. Zudem wurde noch empfohlen, frühzeitig mit der Denkmalpflege Kontakt aufzunehmen, um eine Schutzordnung zu erarbeiten.*

Der Stadtrat verzichtete darauf, eine detaillierte Projektentwicklung zu verlangen und deshalb sollte es für schlagkräftige Genossenschaften doch möglich sein, eine Eingabe zu machen.

Die im Gestaltungsplan ausgewiesenen Baufelder schmiegen sich eng an die Bestandsbauten.

In den jetzigen Gesprächen kam zum Ausdruck, dass die geplanten Baufelder mit einer Berührung zu den historischen Bestandsbauten eventuell nicht möglich seien, weil der Denkmalschutz das eventuell nicht erlauben könnte. Falls dies wirklich so ist, wo sollten sie denn noch Wohnungen bauen? Es könnte nur noch ein Bruchteil der geplanten Wohnungen gebaut werden. Damit würde die ganze Finanzierung des Projektes unmöglich.

Könnten die Probleme bei den Diskussionen mit dem ersten Favoriten in diese Richtung gegangen sein? Hat sich diese Genossenschaft Sorgen gemacht, dieses Projekt überhaupt realisieren zu können?

Bei so vielen Unsicherheiten braucht es viel Mut, sich in ein so grosses finanzielles Abenteuer zu stürzen. Die Stadt ist bereits Jahre an diesem Unterbauprojekt dran. Wieso gibt man den Genossenschaften nicht mehr Zeit, ein seriöses Angebot zu erarbeiten und wieso kann nicht mit der Denkmalpflege vorgängig abgeklärt werden, was möglich ist und was nicht?

Sehr schade wäre, wenn aus solchen Gründen dieses Projekt abgebrochen würde, da wir doch dringend Wohnungen benötigen, das zum Teil brachliegende Gelände beleben möchten, einen multifunktionalen, durchlässigen und attraktiven Aussenraum gestalten wollen. Ausserdem wäre dieses Geschäft für die Stadt Uster auch noch finanziell interessant.

Für die SP-Fraktion referiert **Nina Nussbaumer (SP)**: *Nicht nur in Zürich, sondern auch in Uster wird es immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Die Mietkosten belasten das Haushaltsbudget der breiten Bevölkerung immer stärker. Menschen mit kleinem Budget trifft diese Entwicklung aber besonders. Bei diesen handelt es sich oft auch um sonst vulnerable Bevölkerungsgruppen, wie z.B. ältere Menschen, alleinerziehende Personen oder kinderreiche Familien. Dies zeigt auch die vom Seniorenrat eingereichte Einzelinitiative. Die Gefahr der Verdrängung jener Bevölkerungsgruppen ist evident. Das Problem: Aus dem Grundbedürfnis von allen machen einige wenige Profit. Eine wirkungsvolle Massnahme gegen dieses Problem ist die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Denn dieser entzieht das Land der Spekulation, hegt keine Gewinnabsichten und macht dadurch Wohnen bezahlbar.*

Für die SP ist diese Sitzung nicht nur wegen Ali eine Freude, sondern auch weil das Zeughausaral durch den vorliegenden Unterbaurechtsvertrag nun ganz an eine eben solche gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft vergeben wird. Dadurch entstehen über 100 neue bezahlbare Wohnungen für die Ustermer Bevölkerung!

Die Grundlage für diesen Erfolg wurde 2015 durch die SP geschaffen. Erfolgreich haben wir uns damals bei der Festsetzung des Gestaltungsplans für einen Mindestanteil an gemeinnützigem Wohnungsbau eingesetzt. An dieser Stelle spreche ich natürlich gerne eine Wahlempfehlung aus: Wenn Sie wirkungsvolle Lösungen gegen die Wohnkrise wollen, wählen Sie SP!

Dass das ganze Areal nun gemeinnützig bebaut werden kann, ist auch dem grossen Einsatz der IG Wohnbaugenossenschaften Uster zu verdanken. Sie haben intensiv bei ihren Mitgliedern für das Zeughausareal geworben.

Mit der GWG hat eine kompetente und etablierte Genossenschaft den Zuschlag erhalten. Im Vertrag mit ihnen gibt es allerdings Umstände, die es aus unserer Sicht im Hinblick auf zukünftige Baurechte kritisch zu prüfen gilt: Obwohl die GWG gemäss Vertrag den Auftrag hat, 50% der Wohnungen innerhalb den Kostenlimiten des Kantons zu bauen, kann diese aufgrund der durch die von der Stadt festgelegten Konditionen nicht von den kantonalen Fördermitteln profitieren. Auch von den Fördermitteln des Bundes bleibt die GWG ausgeschlossen, da die vorgegebene periodische Landwertanpassung nicht den Bedingungen des Bundes entsprechen. Diese Fördermittel wären vor allem für junge und innovative Genossenschaften von zentraler Bedeutung.

Für die Grünliberale/EVP-Fraktion **Marco Kranner (Grünliberale)**: *Wir sind froh, dass das Bauprojekt im Zeughaus West vorwärtskommt. Die Wohnsituation in der Stadt Uster ist wie auch in anderen Gemeinden sehr herausfordernd. Da kommt ein Bauprojekt mit mindestens 50% gemeinnütziges Wohnen sehr gelegen. Die Ausschreibung ist nun abgeschlossen, und es konnte mit der GWG Winterthur ein guter Partner gefunden werden.*

Zur Ausschreibung gibt ein paar generelle Anmerkungen: Kleineren Genossenschaften haben gemeldet, dass nicht genügend Zeit für die Aufbereitung der nötigen Unterlagen zur Verfügung stand. Das führte zu weniger Teilnehmenden an der Ausschreibung, was wir als sehr schade befinden. Die weitere Tatsache, dass sich die möglichen Genossenschaften beim Bauprojekt voraussichtlich sehr intensiv mit dem Denkmalschutz auseinandersetzen müssen und deshalb ein grosses finanzielles sowie bautechnisches Risiko eingehen, führte einer weiteren Verkleinerung des Bewerberfelds. Anhand geringer Zeitfrist und bereits bekannter Risiken stellt sich die Frage, ob andere potenziell valable Kandidaten verloren gegangen sind.

Die GWG Winterthur stellt sich nun all diesen Faktoren und bemüht sich um eine machbare Lösung. Wie wir erfahren haben, wurden in der Ausschreibung keine spezifischen Auflagen wie z.B. Barrierefreiheit gemacht. Der Stadtrat geht davon aus, dass die GWG Winterthur sich ohne spezifische Auflagen um solche Faktoren kümmern wird. Wir bitten den Stadtrat wo möglich auf das Bauprojekt Einfluss zu nehmen, damit solche Faktoren dennoch beachtet werden.

Die Grünliberale/EVP-Fraktion unterstützt diese Weisung, da bezahlbare Wohnungen in der Stadt selten zu finden sind und dieses Projekt den Wohnungsmangel wenigstens ein bisschen entschärft.

Für die FDP/Die Mitte-Fraktion referiert **Matthias Bickel (FDP)**: *Auf dem Zeughausareal geht es einen Schritt weiter – dieses Mal auf der Westseite: Nachdem im Jahr 2023 zwischen armasuisse Immobilien und Stadt Uster ein Baurechtsvertrag für 100 Jahre abgeschlossen werden konnte und der Stadtrat mit einer Steuergruppe und einem Beurteilungsgremium einen geeigneten Investoren zur Vergabe des Unterbaurechts gefunden hat, stehen wir nun vor dem Entscheid, ob wir die Schlussfolgerung des Stadtrats teilen und die Einräumung des Unterbaurechts beschliessen wollen. (Diese fällt in die Zuständigkeit des Gemeinderats.)*

Die Fraktion erachtet das Vorgehen des Stadtrats mit dem angewandten mehrstufigen und gut strukturierten Vergabeverfahren als sinnvoll, dass schliesslich die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur (GWG) als künftige Investorin auserkoren hat.

Die Behandlung des Geschäfts in der zuständigen Kommission (KÖS) unterstreicht diesen Eindruck ebenfalls, wo bau-, finanztechnische und juristische Fragen umfassend erörtert und zufriedenstellend beantwortet wurden. (Die Details sind in der Weisung und im Vertrag zu finden.) Neben den formulierten Ausstiegsklauseln stimmen für uns auch die finanziellen Aspekte wie Baurechtszins oder Landwert (und deren Anpassungsmöglichkeiten) während der Vertragsperiode.

Wir hoffen jedoch, dass juristische Schritte nie zur Anwendung kommen müssen und freuen uns nun auf die nächsten Schritte in diesem Projekt! Wir stimmen der Weisung zu.

Für die Grüne-Fraktion referiert **Debora Zahn (Grüne)**: *Wir GRÜNE begrüßen den Abschluss des Unterbaurechtsvertrags für das Zeughausareal West. Die GWG Winterthur bringt als erfahrene Genossenschaft umfassende Kompetenz im gemeinnützigen Wohnungsbau mit und steht für eine nachhaltige und soziale Entwicklung.*

Wir freuen uns, dass es im Westteil endlich weitergeht und hoffen, dass die GWG einen möglichst grossen Anteil preisgünstiger Wohnraum schaffen wird. Uster soll ein Ort für alle bleiben – auch für Menschen mit kleinem oder mittlerem Einkommen. In Zeiten steigender Mietpreise muss der gemeinnützige Wohnungsbau ein starkes Gegengewicht bieten. Nur so können wir verhindern, dass Gentrifizierung die Vielfalt und den sozialen Zusammenhalt in unserer Stadt gefährdet.

*Der Abteilungsvorsteher Finanzen, **Stadtrat Dr. Cla Reto Famos**, nimmt Stellung: Dieser Vertrag ist wahrscheinlich der längste Vertrag, den wir hier in diesem Ratssaal je abgeschlossen haben. Denn Baurechte gehören zu den längsten Verträgen und längere als hundertjährige Baurechte sind nach schweizerischem Zivilrecht gar nicht vorgesehen.*

Der Stadtrat ist sehr zufrieden, dass wir mit der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Winterthur (GWG Winterthur) eine erfahrene und solide Partnerin gefunden haben. Die GWG soll die Chance erhalten, im Herzen von Uster etwas Schönes zu erschaffen. Hier soll dringend benötigter Wohnraum entstehen. Aber an dieser zentralen Lage soll auch an der Stadt Uster als attraktiver und lebenswerter Wohn- und Arbeitsstadt weitergearbeitet werden.

Der Stadtrat und die vorberatende Jury sind überzeugt, dass mit der GWG eine gute Wahl getroffen worden ist. Wir sind erfreut, dass wir eine so gute Auswahl aus so vielen sehr gut qualifizierten Bewerbungen treffen konnten. Das ist uns gelungen dank einer offenen, schlanken und klaren Ausschreibung und mit einem professionellen und gut strukturierten Auswahlverfahren.

Mit dem Abschluss des Unterbaurechtsvertrags geht eine lange Geschichte von Vertragsverhandlungen zu Ende. Und ja: Auch jetzt sind immer noch Fragen offen, die es in Zukunft zu klären gilt, und dazu gehören natürlich auch Fragen des Denkmalschutzes, welche ganz allgemein das Bauen heute prägen!

Ich habe diese Verhandlungen in meinen ersten Jahren als Stadtrat, vor etwa 10 Jahren an die Hand genommen und bin mit meinem Team immer drangeblieben. Das war ein Geschäft, das einen lange Atem brauchte. Deshalb freut es mich auch persönlich sehr, dass ich heute dieses Geschäft noch in meiner Amtszeit abschliessen und das Projekt nun in die nächste Phase bringen kann. Auch für mich persönlich ein schönes Gefühl!

Im Namen des Stadtrates danke ich allen Beteiligten und wünsche den Verantwortlichen von GWG viel Freude, den nötigen Durchhaltewillen und guten Erfolg mit dem schönen Baurecht.

Abstimmung

Der Gemeinderat beschliesst mit 33:0 Stimmen:

- 1. Die Einräumung eines Unterbaurechts für den Westteil des Zeughausareals mit Kat.-Nr. B7577 an die «GWG Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur», Winterthur, wird genehmigt.**
- 2. Mitteilung an den Stadtrat.**

9 Weisung 92/2025 des Stadtrates: Zeughausareal Uster, Sanierung der Gebäude K1, K2 und Aussenraum/Erschliessung; Bauabrechnung

Für die Rechnungsprüfungskommission (RPK) referiert **Marc Thalmann (FDP)**: *Das Geschäft ist an der Sitzung der RPK vom 12. Mai 2025 unter Beisein von Stadtpräsidentin Barbara Thalmann, dem Abteilungsleiter Präsidiales, Christian Zwinggi und der Geschäftsfeldleiterin Liegenschaften, Karin Reifler, behandelt worden.*

Die beiden im überregionalen Inventar vermerkten ehemaligen Zeughäuser mussten für die Zwischen-nutzung saniert werden. Zwischen Anfang 2019 und Ende 2022 wurden die Sanierungsmassnahmen durchgeführt. Insbesondere Massnahmen bezüglich der Altlastensanierung (K1), des Brandschutzes (K1 und K2), der Versorgung mit Wasser und Strom sowie Anpassungen bei der Kanalisation (K2) waren für die neuen Nutzungen nötig. Zudem wurde das ehemalige Fettlager abgerissen und an dieser Stelle der Aussenraum mit einer Kiesfläche saniert.

Die Prüfung der Abrechnung am 7. Mai 2025 ergab, dass alle Belege sowie die Kontenausdrucke vorhanden sind und übereinstimmen. Die Abrechnung ist somit vollständig und die Buchhaltung weist Kosten von total CHF 644'042.30 aus. Sie schliesst somit mit Mehrkosten von CHF 89'942.30 oder 16.2% gegenüber dem bewilligten Kredit von CHF 554'100 ab. Die Mehrkosten liegen somit ausserhalb der in der Weisung 22/2018 festgehaltenen Kreditgenauigkeit von +/- 10%.

Die Mehrkosten sind begründet durch höhere Aufwendungen im Zusammenhang bei den Vorbereitungsarbeiten mit höheren Abbruchkosten beim Fettlager und der neuen Fensteröffnungen (+CHF 13'000), zusätzlichen Zustandsaufnahmen der Kanalisation (+ CHF 21'000). Bei den eigentlichen Sanierungsarbeiten fielen zusätzliche Trennwände, die neue Elektroleitung für den Restaurationsbetrieb, eine Begleitheizung für die Frischwasserzuleitung, Gittertüren im OG, zusätzliche Fluchttüren im K1 sowie aufwändigere Malerarbeiten im K2 teurer aus als vorgesehen. (+CHF 64'000). Aufgrund der Mehrleistungen erhöhten sich auch die Honorare (+CHF 16'000).

Zudem waren die intern verrechneten Bauherrenleistungen des GF Liegenschaften im Budget nicht berücksichtigt und die Bewilligungskosten fielen höher aus. (+CHF 14'500).

Die Mehrkosten konnten im Projekt durch Einsparungen bei den Umgebungsarbeiten um CHF 21'000 nur teilweise kompensiert werden.

In der Diskussion wurden die begründeten Mehrkosten damit erklärt, dass die Zeughausbauten in einem schlechten Zustand seien und teilweise auch keine Baupläne existieren würden. Dies erschwerte eine Kostenschätzung, was insbesondere bei der Kanalisation oder bei der Stromzuleitung Auswirkungen hatte. Weiter führten die Auflagen aus dem Gestaltungsplan, Denkmalschutz und Brandschutz zu Mehrkosten, die nicht vollumfänglich budgetiert werden konnten.

Die RPK empfiehlt dem Gemeinderat, mit 9:0 Stimmen, die Kreditabrechnung zu genehmigen.

Für die FDP/Die Mitte-Fraktion referiert **Marc Thalmann (FDP)**: *Ich habe mir die Abrechnung zum Anlass genommen, das laufende Jahr bezüglich der Abrechnungen zu analysieren: Am 21. Januar dieses Jahres beweihräucherte sich der Stadtrat in seiner Antwort auf die Interpellation 582/2024 bezüglich der Kostengenauigkeit seiner Projekte selbst. Ich habe diese Statistik nun für die letzten 5 Monate nachgeführt. Während in den Jahren 2023 und 2024 39 Projekte unter, 14 innerhalb der 10% Grenze und keines darüber abgerechnet wurde, sieht die Liste seit Jahresbeginn deutlich schlechter aus:*

- 6 Abrechnungen über der Limite
- 5 innerhalb von 10% und deren
- 7 unter dem bewilligten Kredit.

Somit verschlechtert sich die Erfolgsquote drastisch – von 0 auf 33% bei den 10%+ resp. von 21 auf 61% bei Projekten, die über dem Kredit abschliessen.

Der Hinweis unserer Fraktion diesbezüglich: Der Stadtrat soll sich durch seine Interpellationsantwort mit Vergangenheitsbetrachtung nicht selbst blenden – Kostenbewusstsein ist kein Selbstläufer, sondern ständiges Controlling. Und dass der Ustermer Bevölkerung Kosten ein wichtiges Anliegen sind, hat uns die gestrige Abstimmung deutlich gezeigt. Wir bleiben dran.

Stadtpräsidentin Barbara Thalmann verzichtet auf eine Stellungnahme.

Abstimmung

Der Gemeinderat beschliesst mit 34:0 Stimmen:

- 1. Die Bauabrechnung «Zeughausareal Uster; Sanierung der Gebäude K1, K2 und Aussenraum/Erschliessung» im Betrag von Fr. 644'042.30 inkl. MWST wird genehmigt**
- 2. Das Projektkonto 11160002 mit einem Saldo von Fr. 644'042.30 kann aufgelöst werden.**
- 3. Mitteilung an den Stadtrat.**

10 Kenntnisnahmen

Rechtskraftbescheinigung

Gegen die Gemeinderatsbeschlüsse vom 17. März 2025 sind beim Bezirksrat Uster bis 5. Mai 2025 keine Rechtsmittel eingelegt worden.

Volksabstimmung vom 18. Mai 2025

Projektierungskredit von 600'000 Franken inkl. MWST für das Projekt «Neue Hauptsammelstelle und Integrationsangebote in der Loren» (GRB 20.1.2025; Weisung 83/2024) mit 3436:6182 Stimmen abgelehnt (vergleiche Seite 959).

«Gebiet Hinterwiesen», Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung

Amtliche Publikation vom 14. Mai 2025: Die vom Gemeinderat am 4. September 2017 festgesetzten und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 26. März 2018 genehmigten Änderungen Zonenplan sowie Siedlungs- und Landschaftsplan und Verkehrsplan «Gebiet Hinterwiesen» werden auf den 22. Juni 2025 in Kraft gesetzt (GRB 4.9.2017; Antrag 55/2015).

Anfragen

Folgende Anfragen sind eingereicht worden:

- 615/2025 von Marc Thalmann (FDP) und Gianluca Di Modica (FDP) vom 11. April 2025: «Spezialfinanzierung Abfallbewirtschaftung in Schiefeläge?»
- 616/2025 von Nina Nussbaumer (SP) vom 13. April 2025: «Wirrwar um die Kita Rösliarten»
- 617/2025 von Andres Ott (SVP) vom 7. Mai 2025: «Sind die städtischen Solaranlagen wirtschaftlich?»
- 618/2025 von Simon Vlk (FDP) vom 9. Mai 2025: Fragwürdige Bussenpolitik der Stadtpolizei Uster am Sonntag, 4. Mai 2025

Folgende Anfragen sind beantwortet worden.

- 608/2025 der Grüne-Fraktion vom 3. Februar 2025: Politische Bildung an den Sekundarschulen Uster – Nutzung moderner Lehrmittel und Unterrichtsmaterialien (Sekundarschulpflegebeschluss vom 15. April 2025)
- 613/2025 von Simon Vlk (FDP), Claudia Frei (Grünliberale) und Ali Özcan (SP) vom 24. Februar 2025: «Soll die Heusser-Staub-Wiese für die Vereinsnutzung erhalten bleiben?» (Stadtratsbeschluss vom 13. Mai 2025)

Dokumente

Die Ratsmitglieder haben erhalten am

- 14. April 2025: Terminplan 2026 Gemeinderat (Beschluss GL 19.3.2025)
- 15. April 2025: Einladung von Regierungsrat **Dr. Martin Neukom**, Baudirektor, Regierungsrätin **Jacqueline Fehr**, Direktorin der Justiz und des Innern, Kantonsrat **Jörg Kündig**, Gemeindepräsident von Gossau und Präsident des Verbands der Gemeindepräsidenten des Kantons Zürich, **Mark Eberli**, Stadtpräsident von Bülach und 1. Vizepräsident des Verbands der Gemeindepräsidenten des Kantons Zürich, **Thomas Ziltener**, Co-Präsident des Vereins Zürcher Gemeinde- und Verwaltungsfachleute, und **Theo Meier**, Vizepräsident des Verbands Zürcher Schulpräsidenten vom 15. April 2025: Klimadialog vor Ort, 3. Juni 2025 im Glattal. Details unter zh.ch/klimadialog
- 22. April 2025: Terminplan 2025 Gemeinderat, Änderung (Zirkularbeschluss GL 22.4.2025)
- 19. Mai 2025: Stadt Uster, Fachstelle Nachhaltigkeit, Nachhaltigkeitswochen 24. Mai bis 9. Juni 2025
- 8. Mai 2025: Herzkern Uster, Einladung zur Tavolata auf Mittwoch/Donnerstag, 25./26. Juni 2025, jeweils 18 Uhr und 20 Uhr, Stadthausplatz

Die nächste Sitzung des Gemeinderates findet am 7. Juli 2025, 19 Uhr statt (Geschäftsberichte und Jahresrechnungen 2024).

Der Ratspräsident bittet den Stadtweibel, Markus Hauser, das Bild «Lebensbaum» von Robin Schmid hier im Ratssaal zu enthüllen. Dieses Motiv werden die Mitglieder von Gemeinderat und Stadtrat in seinem Amtsjahr jeweils als Geburtstagskarte erhalten.

Für das Protokoll
22.5.2025

Der Ratsschreiber
Daniel Reuter

Die Richtigkeit und Vollständigkeit
des Protokolls bezeugt
23.5.2025

Der Präsident
Ali Özcan