

Mehr Park und zwei Wohntürme

USTER Der Investor darf zwei Hochhäuser bauen, dafür gibt er Land für die Vergrößerung des Stadtparks her. Im Herbst entscheidet der Ustermer Gemeinderat über den Gestaltungsplan – und setzt zugleich die Eckpfeiler für die weitere Überbauung des Gebiets.

Die Verantwortlichen sprechen von einer Win-win-Situation. «Die private Bauherrschaft darf dichter und höher bauen, dafür erhält die Öffentlichkeit einen grösseren Stadtpark, gratis und franko», sagt der Ustermer Finanzvorstand Cla Famos (FDP). Vorgestern Dienstag hat der Stadtrat den Gestaltungsplan für das Areal Am Stadtpark festgesetzt – gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan für das Zeughausareal (siehe Box). Das letzte Wort zu den beiden Gestaltungsplänen hat der Ustermer Gemeinderat. Eine Entscheidung fällt Anfang Herbst, der Baubeginn ist auf 2019 vorgesehen.

Parkgarage im Obergeschoss

Im Gebiet vis-à-vis dem Einkaufszentrum Illuster, zwischen der Landi-Halle und dem Stadthofsaal, plant die Moser Bau Immobilien AG einen Komplex mit zwei Hochhäusern (wir berichteten). Heute stehen dort das sogenannte Swisscom-Gebäude sowie die Liegenschaft Zürichstrasse 9, wo unter anderem der Jeans Shop Uster untergebracht ist. Ebenfalls zum Grundstück gehört ein kleiner Gartenpark mit einer Eiche, der bisher für die Öffentlichkeit nicht zugänglich war. Dieser soll in Zukunft dem Stadtpark zugeschlagen werden. Zusammen mit weiteren Landabtauschen zwischen der Stadt und der Bauherrschaft erhöht sich damit die Parkfläche um rund 1000 Quadratmeter, etwa zwei Drittel eines Eishockeyfelds. Die Kosten für die Planung und Gestaltung des neuen Stadtparkteils übernimmt vollumfänglich die Moser Bau Immobilien AG.

Was die Immobilienfirma an Grundfläche einbüsst, darf sie

an Höhe kompensieren. Insgesamt stehen ihr gemäss Gestaltungsplan 13 500 Quadratmeter Geschossfläche zur Verfügung. «Gleich viel, wie ihr auf dem Grundstück vor der Abtretung der Parkfläche zur Verfügung stand», sagt Bauvorstand Thomas Kübler (FDP).

Der Gestaltungsplan sieht einen fast quadratischen, zweistöckigen Grundbau von 14 Metern Höhe vor – quasi der Sockel der Überbauung. Im Untergeschoss wird die Swisscom ihre Telefonzentrale weiterführen, im Erdgeschoss ist ein Mix aus Geschäften und Läden geplant. Gegen den Stadtpark hin stellen sich die Investoren den Betrieb eines Restaurants oder Cafés vor. Das Spezielle ist die Parkgarage: Sie kommt ins Obergeschoss zu stehen – weil das Untergeschoss bereits durch die Swisscom besetzt ist. «Für deren Verteilzentrum wurden bereits grosse Investitionen getätigt, eine Verschiebung würde keinen Sinn machen», sagt Ernst Inderbitzin, Verwaltungsratspräsident der Moser Bau Immobilien AG.

Frage um Gemeinnützigkeit

Der Überbauung das Gesicht geben werden die zwei Wohntürme auf der Nord- und der Südseite des Sockelbaus. Sie weisen 12 und 14 Etagen auf und sind 44 und 50 Meter hoch – höher also als die Wohntürme der Überbauung Skyline. Insgesamt sollen 68 Wohnungen entstehen. «Im Nordturm, der sehr kompakt gebaut wird, sehen wir eher Mietwohnungen vor», sagt Inderbitzin. Der Südturm ist für teurere Wohnungen im Stockwerkeigentum reserviert.

Ein Teil der Wohnungen im Nordturm soll gemeinnützig sein. Wie viele, ist noch unklar. «Wir stehen in Verhandlungen mit verschiedenen Baugenossenschaften», sagt Inderbitzin. Verbindlich festgeschrieben ist ein Anteil gemeinnütziger Wohnungsbauten im Gestaltungsplan nicht. «Wir wollen uns das nicht aufoktroieren lassen. Es geht darum, die richtigen Partner für unser Projekt zu finden. Nicht für jede Baugenossenschaft sind Wohnungen an einer solchen zentralen Lage direkt neben einer Hauptstrasse geeignet.»

Die Frage um die gemeinnützigen Wohnungen wird wohl



auch den Gemeinderat beschäftigen. «Ich erwarte, dass dieses Thema zur Sprache kommt», sagt Rolf Denzler (SVP), Präsident der Kommission Planung und Bau. Sein Gremium wird die Planungsunterlagen studieren und dem Parlament eine Empfehlung abgeben. Änderungen am privaten Gestaltungsplan kann das Parlament aber nicht vornehmen, sondern nur Ja oder Nein entscheiden. «Ich erwarte eine intensive Diskussion, im Grundsatz ist die Zentrumsplanung aber in den Parteien gut abgestützt», sagt Denzler.

Stadtpark soll weiter wachsen

Gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan entscheidet der Gemeinderat über den übergeordneten Masterplan Areale Am Stadtpark. Dieser setzt die Eckpfeiler für die gesamte Entwicklung zwischen Stadtpark und Zürichstrasse fest (siehe Plan). Das Teilareal Swisscom, das Areal Am Stadtpark, ist ein erster Teil davon. Die Teilareale Schulhaus und Stadthof sollen später bebaut werden. Wie genau, ist noch unklar. «Der Masterplan bringt eine gemeinsam entwickelte Haltung von Stadt und Privaten zum Ausdruck», heisst es in den Unterlagen. Ziel ist es, den Stadtpark zu vergrössern und gleichzeitig Möglichkeiten für Investoren zu eröffnen. Oder wie es Stadtrat Cla Famos wohl sagen würde: Die Stadt will weitere Win-win-Situationen schaffen.

Raphael Brunner

MASTERPLAN «AREALE AM STADTPARK»



So soll das südliche Ustermer Stadtzentrum einmal aussehen: Visualisierung für die geplante Überbauung Am Stadtpark (oben) sowie die Einbettung des Projekts in den Masterplan für das Gebiet. Graphik Andreas Steiner

PLANUNG FÜR ZEUGHAUSAREAL GEHT IN DIE NÄCHSTE PHASE

«Meilenstein hin zu einem urbanen Zentrum»

Neben dem Gestaltungsplan für das Areal Am Stadtpark hat der Ustermer Stadtrat auch den Gestaltungsplan für das Zeughausareal festgesetzt. «Beides sind Meilensteine hin zu einem neuen, urbanen Zentrum», sagte Stadtpräsident Werner Egli (SVP) am Dienstag anlässlich einer Pressekonferenz. Ziel sei es, durch verschiedene Projekte auf verschiedenen Arealen «identitätsstiftenden Stadtraum

mit hoher öffentlicher Nutzung» zu schaffen.

Nutzung bestimmen

Auf dem Zeughausareal sieht der Gestaltungsplan eine Gliederung in einen Ost- und einen Westteil vor. Der Ostteil in Richtung Stadtpark ist dabei ganz für öffentliche Nutzung reserviert. Unter anderem soll darauf ein Kulturzentrum zu stehen kommen (wir berichteten). Auf

dem Westteil sind Wohnungen, Büros und Gewerbe vorgesehen. Neben der Festsetzung des Gestaltungsplans beantragt der Stadtrat beim Parlament auch die Einleitung der nächsten Planungsphase. Dabei geht es darum, das Kaufrecht der Stadt für die Hälfte der Fläche auszuüben, die Nutzung zu bestimmen sowie ein Raumprogramm festzulegen (mehr dazu im ZO/AvU vom Freitag, 29. Mai). rbr

«Wir wollen uns keine gemeinnützigen Wohnungen aufoktroieren lassen.»

Ernst Inderbitzin,
Moser Bau Immobilien AG