

Doch keine gemeinnützigen Wohnungen am Stadtpark

AvU 2017-07-31

USTER Die Genossenschaft Sunnige Hof ist aus dem Projekt «Am Stadtpark» ausgestiegen. Somit entstehen auf dem Areal keine gemeinnützigen Wohnungen – obwohl das die Besitzerin versprochen hatte.

Beim geplanten Bauprojekt «Am Stadtpark» wird es keine gemeinnützigen Wohnungen geben. Das bestätigt die Moser Bau Immobilien AG, die auf dem Swisscom-Areal am Ustermer Stadtpark ein Bauprojekt mit zwei Hochhäusern plant. Vorge-

sehen war, dass die Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof eines dieser Hochhäuser kauft und dort Alterwohnungen sowie ein Pflegezentrum betreibt. Diese hat sich nun aber aus dem Projekt zurückgezogen – aus internen Gründen, wie sie schreibt.

An ihre Stelle wird eine andere Institution treten. Diese wird zwar ebenfalls Alterswohnungen betreiben, im Gegensatz zur Genossenschaft aber gewinnorientiert und nicht gemeinnützig. Ustermer Politiker glauben deshalb, dass die Wohnungen nun teurer werden.

Als der Ustermer Gemeinderat über den Gestaltungsplan für das Projekt «Am Stadtpark» entschied, diskutierte er das Thema intensiv und kontrovers. Die SP forderte, dass eine gewisse Anzahl an gemeinnützigen, «preisgünstigen» Wohnungen im Gestaltungsplan festgeschrieben werde.

Nicht verbindlich

Dagegen wehrte sich die Moser Bau Immobilien AG, verwies aber auf die Pläne mit der Sunnige-Hof-Genossenschaft. Dadurch werde dem Wunsch nach

genossenschaftlichen Wohnungen entsprochen. Auch aufgrund dieses Versprechens stimmte letztlich eine klare Mehrheit des Gemeinderats dem Gestaltungsplan zu – ohne dass man gemeinnützige Wohnungen fest schrieb.

Nun wird doch keine Genossenschaft an der Überbauung «Am Stadtpark» beteiligt sein. Für die SP und Markus Wanner ist deshalb klar: «Ohne jemandem dafür eine Schuld zuzuweisen – eine solche Situation darf bei so wichtigen Projekten nicht mehr vorkommen.» rbr **SEITE 5**

Freie Hand für Eigentümer

USTER Überraschend für alle ist die Genossenschaft Sunnige Hof ist aus dem Bauprojekt «Am Stadtpark» ausgestiegen. Zwar will die Besitzerin dort weiterhin Alterswohnungen bauen, günstig werden diese jedoch kaum.

Damit hat unter den Ustermer Parlamentariern wohl niemand gerechnet: Anders als es die Moser Bau Immobilien AG versprochen hat, wird es in der geplanten Überbauung «Am Stadtpark» keine genossenschaftlichen Wohnungen geben. Aber nicht sie als Besitzerin der Parzelle trägt die Verantwortung dafür, sondern die gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof.

Diese ist aus dem Projekt ausgestiegen. «Wir haben uns entschieden, die Anzahl der neuen Projekte zu reduzieren», schreibt die Geschäftsleitung der Genossenschaft Sunnige Hof auf Anfrage. In den vergangenen Jahren sei die Genossenschaft stark gewachsen. «Wir möchten uns deshalb nun auf die bereits begonnen Projekte konzentrieren.» Dazu gehört auch die geplante Überbauung in der Mönchaltorfer Silbergrueb.

Höher als im «Kern Nord»

In Uster war vorgesehen, dass die Genossenschaft auf dem sogenannten Swisscom Areal rund 30 Alterswohnungen und ein Pflegezentrum betreibt. Diese wären Teil einer grösseren Überbauung gewesen, die die Firma Moser Bau Immobilien plant. Das Projekt sieht zwei Wohntürme vor, höher als jene der Überbauung «Kern Nord», die durch einen Sockelbau verbunden sind.

Gemäss dem ursprünglichen Plan hätte die gewinnorientierte Immobiliengesellschaft in einem Turm Eigentumswohnungen angeboten, den anderen Turm hätte sie an die gemeinnützige Genossenschaft verkauft. Diese hätte die dortigen Wohnungen in Kostenmiete betrieben, also ohne Gewinnabschöpfung. Die Rede war von Mietpreisen ab 1200 Franken für eine 2-Zimmer-Wohnung.

Grund für Genehmigung

Dieses Versprechen von günstigen Wohnungen war im November 2015 ein entscheidender Grund, dass der Ustermer Gemeinderat dem Gestaltungsplan für das Areal «am Stadtpark» zustimmte. Die SP und die Grünen hatten gefordert, dass für das Gebiet ein Mindestanteil von sogenannten gemeinnützigen und damit «kostengünstigen» Wohnungen festgeschrieben werden müsse. Das wollte die Moser Bau Immobilien AG jedoch aus grundsätzlichen Überlegungen nicht – sie



Das Bauprojekt als solches bleibt bestehen: Beim Stadtpark sollen zwei Wohntürme, verbunden mit einem Sockelbau, entstehen. *Visualisierung zug*

verwies aber auf die bereits konkreten Pläne, zusammen mit der Sunnige-Hof-Genossenschaft das Projekt «Am Stadtpark» zu realisieren. Als Beleg präsentierte sie eine schriftliche Vereinbarung und eine gemeinsame Absichtserklärung zwischen den beiden Parteien.



«Genau darum haben wir auf Verbindlichkeit gepocht.»

Markus Wanner,
Gemeinderat SP

Der Mitte-Fraktion aus GLP, EVP, CVP und BDP im Gemeinderat genügte dieses Versprechen für ein Ja, ebenso wie einigen Vertretern der linken Parteien. So erreichte der Gestaltungs-

plan letztlich eine klare Zustimmung, obwohl er keinen Anteil an gemeinnützigen Wohnungen vorschreibt. «Wir haben das Vertrauen, dass die Firma Moser Bau Immobilien Wort hält», begründete zum Beispiel CVP-Gemeinderat Wolfgang Harder seinen Entscheid.

Preise noch nicht bestimmt

Nun hat das Unternehmen zwar Wort gehalten, durch den Rückzug der Sunnige-Hof-Genossenschaft wird es auf dem Swisscom-Areal aber keine gemeinnützigen Wohnungen geben. Denn die Firma Moser Bau Immobilien will zwar grundsätzlich am Projekt mit Alterswohnungen und einer Pflegestation festhalten, der Partner wird aber keine Genossenschaft mehr sein.

«Für ein solches Projekt eine Genossenschaft zu finden, ist nicht leicht. Wir haben eine auf Alterswohnungen und Alterspflege spezialisierte Institution gefunden, die das Projekt mit uns realisieren will», sagt Verwaltungsratspräsident Ernst Inderbitzin. Mehr könne man zum jetzigen Zeitpunkt nicht sagen. Auch nicht zum Mietpreissegment, in dem die geplanten Alterswohnungen zu liegen kommen werden.

Bedenken bestätigt

Für die SP ist damit die Situation eingetroffen, die sie unbedingt

vermeiden wollte. «Gute Absichten hin oder her: Fakt ist, dass jetzt keine Genossenschaftswohnungen entstehen», sagt SP-Gemeinderat Markus Wanner. Genau darum habe seine Partei auf Verbindlichkeit im Gestaltungsplan gepocht. Jetzt habe die Firma Moser Bau Immobilien



«Der Anteil an genossenschaftlichen Wohnungen ist bereits relativ hoch.»

Thomas Kübler,
Bauvorstand (FDP)

freie Hand. Zwar hofft Wanner, dass auch mit einem neuen Partner günstige Wohnungen entstehen. Günstige Wohnungen, die Uster dringend brauche. «Wenn man realistisch ist, muss man

aber sagen: Nur gemeinnützige Bauträger bieten die Garantie, dass es dazu kommt.»

Für Stadtrat zählt das Projekt

Weniger dramatisch beurteilt der Ustermer Bauvorstand Thomas Kübler (FDP) die neuen Begebenheiten. Für den Stadtrat sei wichtig, dass das gleiche Projekt zustande komme, wie es mit der Sunnige-Hof-Genossenschaft geplant war; also mit Alterswohnungen, einem Pflegezentrum und einem Restaurant oder Café im Erdgeschoss.

«Das Bauprojekt als solches ist städtebaulich ein Gewinn.» Dass keine gemeinnützigen Wohnungen entstehen, habe der Stadtrat zur Kenntnis genommen, schreibt Kübler. «Der Anteil an genossenschaftlichen Wohnungen in Uster ist bereits relativ hoch, an anderen Orten wie etwa auf dem Zeughausareal werden neue Genossenschaftswohnungen entstehen.»

Kübler räumt aber ein: Für ihn persönlich sei es wichtig, dass nicht die Firma Moser Bau Immobilien sich vom ursprünglichen Nutzungskonzept zurückgezogen habe. Bei der Debatte um den Gestaltungsplan habe er sich dafür stark gemacht, ihren Beteuerungen Glauben zu schenken, dass sie das Projekt mit der Genossenschaft realisieren will. «Ein Rückzug ihrerseits hätte mich darum enttäuscht.»

Raphael Brunner