

# Uster auf Grosseinkauf für Landreserven

ZO/AvU 2017-10-05

**USTER** In den letzten vier Jahren hat die Stadt Uster rund 86'000 Quadratmeter Land für insgesamt rund 13 Millionen Franken erworben. Hinter der Wahl der Grundstücke steht eine klare Strategie.

Grosse Grundstücke im Landwirtschaftsland, Waldgebiet aber auch Liegenschaften im Stadtzentrum kann die Stadt Uster ihr Eigen nennen. Stets

wird die Liste an Grundstücken länger, die von der Stadt erworben wurden. Im September kam ein Grundstück an der Mühleholzstrasse für rund 1,5 Millio-

nen Franken dazu. Damit steigt die Summe der Ausgaben für Grundstücke in den letzten vier Jahren auf rund 13 Millionen Franken.

Aktuell besitzt die Stadt rund 86'000 Quadratmeter. Die Fläche soll aber noch weiter vergrössert werden, speziell in entwicklungsfähigen Gebieten, wo

die Stadt bereits Land besitzt. Damit soll bis 2035 der Platz für die rund 7000 neuen Ustermer geschaffen werden, mit denen heute gerechnet wird. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, braucht es laut Finanzvorstand Cla Famos (FDP) auch eine «vorausschauende Finanzpolitik». zo

**SEITE 7**

# Land als Tauschware

**USTER** Uster soll bis in gut 20 Jahren um 7000 Einwohner wachsen. Das beschäftigt die Stadt, sie entwickelt deshalb vor allem die zentralen Areale weiter. Vermehrt kauft sie nun aber auch Grundstücke als «strategische» Landreserve.

Die Stadt Uster muss bis ins Jahr 2035 Platz für rund 7000 neue Bewohner schaffen. Und das alles auf dem bisherigen Siedlungsgebiet. In den sogenannten Echoräumen diskutieren Politiker und Vertreter aus den Bereichen Bildung, Gesundheit, Sport, Wirtschaft, Naturschutz und Kultur die Grundlagen für diese zukünftige Stadtentwicklung.

Währenddessen sondieren die Mitarbeiter der Abteilung Liegenschaften den Markt nach Grundstücken, die man «relativ günstig» erwerben könnte. Seit

blauäugig, sich nicht auch um weitere Gebiete mit Potenzial zu kümmern.»

## Entwicklung im Mühleholz

Genau das scheint die Stadt im Moment zu machen. So hat sie die «Baracke 2» auf dem Zeughausareal für rund 4,5 Millionen Franken, das ehemalige Gebäude der ZKB an der Freiestrasse für rund 5,5 Millionen und das Gebäude an der Steigstrasse für 1,2 Millionen Franken übernommen. Diese Neuerwerbungen machen finanziell einen grossen Teil der Landkäufe der Stadt aus.

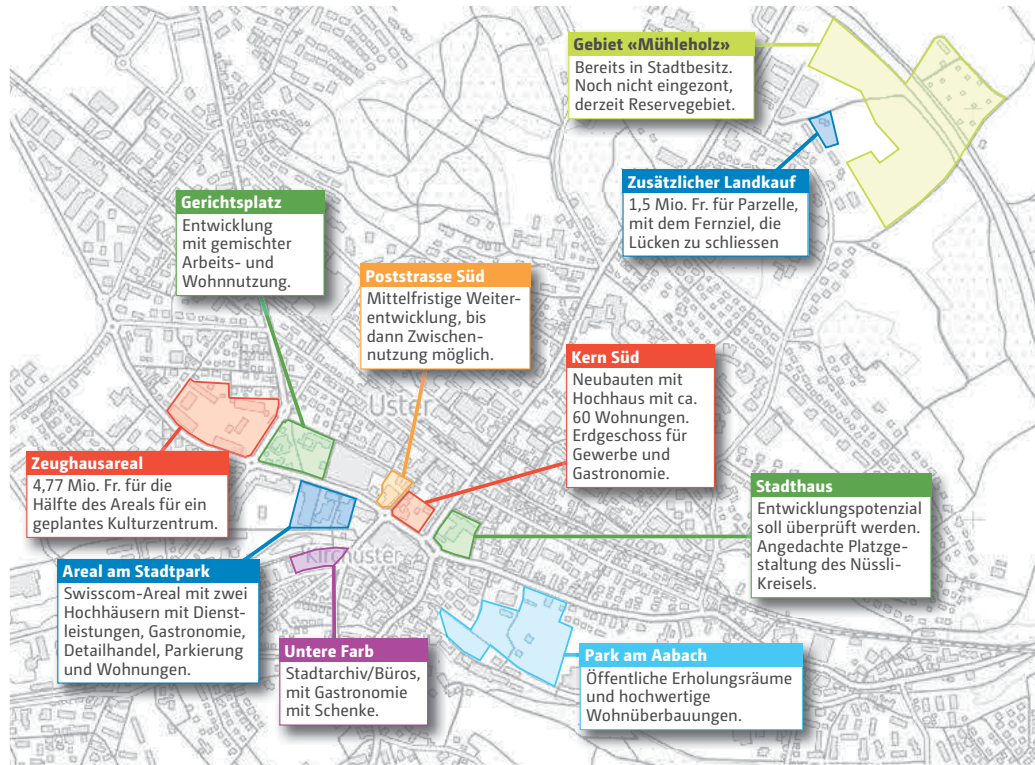
Anfang September kaufte die Stadt nun ein Grundstück an der Mühleholzstrasse 20 für rund 1,5 Millionen Franken. Diese sei für die Stadt eine «strategische Landreserve», wie es Finanzvorstand Cla Famos (FDP) ausdrückt. Denn sie steht auf einem Gebiet im Mühleholz in der Reservezone, in der die Stadt bereits einige Grundstücke besitzt.

Aktuell ist das Land im Mühleholz zwischen der Autobahnausfahrt Uster Nord und der Haldenstrasse noch nicht eingezont, ist aber gemäss kantonalem Richtplan Bestandteil des Siedlungsgebiets. «Ob das Land in der laufenden Planungsrevision eingezont wird, ist Bestandteil der Planung und derzeit noch offen» Würde das Land dereinst eingezont, könnte die Stadt das Gebiet überbauen beziehungsweise weiterentwickeln.

## Erweitert Spielraum

Finanzvorstand Cla Famos (FDP) sagt denn auch, man kaufe nur Land, wo es Sinn mache. «Wir sind ständig mit unseren Grundstücksnachbarn im Gespräch und versuchen frühzeitig zu registrieren, wo eher günstiges Land auf den Markt kommen könnte.» Und da gehöre dann auch Glück dazu. «Letztes Jahr haben wir zum Beispiel gegen eine Wohnbaugenossenschaft den Kürzeren gezogen», sagt Famos. Ziel sei es, die Fläche in entwicklungsfähigen Gebieten zu vergrössern, wo die Stadt bereits Land besitzt.

Neuhaus begrüsst das aktive Vorgehen der Stadt: «Für mich als Stadtentwickler sind Grundstücke im Zentrum interessanter als solche am Siedlungsrand, aber auch diese erweitern den Handlungsspielraum der Stadt, um die Entwicklung aktiv zu lenken.» Entwicklungsgebiete ausserhalb des Zentrums sind im Moment vor allem das Grossriet in Nänikon und die Reserve-



Die wichtigsten Grundstücke im Überblick: Der Fokus liegt auf dem Zentrum, aber auch auf weiteren Gebieten «mit Potenzial».

Grafik Andreas Steiner

«Es wäre blauäugig, sich nicht um weitere Gebiete mit Potenzial zu kümmern.»

Patrick Neuhaus,  
Stadtplaner

2013 hat die Stadt rund 86'000 Quadratmeter für insgesamt rund 13 Millionen Franken erworben. Zum Vergleich: Die Stadt Uster hat eine Fläche von rund 28'000'000 Quadratmetern.

## Attraktive Wälder

Anteilmässig viel davon ist unbebautes Landwirtschaftsland und Waldgebiet. Diese grossen Grundstücke sind mit jeweils mehreren zehntausend Franken allerdings verhältnismässig günstig. Auch Bauland in Reservezonen ist für vergleichsweise wenig Geld zu haben.

Stadtplaner Patrick Neuhaus sagt: «Die Stadt tut gut daran, nicht nur Bauland zu kaufen.» Auch Landwirtschaftsland und Wälder könnten für die städtische Weiterentwicklung als Erholungsraum oder als ökologischer Beitrag von Bedeutung sein. Die Stadtentwicklung fokussiere sich aktuell auf das Zentrum der Stadt, aber: «Es wäre

«Wir dürfen den Markt nicht komplett den Genossenschaften und Investoren überlassen.»

Cla Famos (FDP),  
Finanzvorstand

zone Eschenbühl. Zentrumslage sollte gemäss Neuhaus aber nicht das einzige Kriterium sein. Wenn die Stadt kein Land besitzt, kann sie lediglich passiv reagieren; mit Baubewilligungen, Gestaltungsplänen und der Zonenplanung. «Landbesitz eröffnet einer Stadt allerdings weitere Optionen.»



Eines der Grundstücke, das die Stadt kürzlich erworben hat: Die Mühleholzstrasse 20 ist für die Stadt eine «strategische Landreserve», wie es Finanzvorstand Cla Famos (FDP) ausdrückt.

Seraina Boner

Zum Beispiel einen Landtausch: Das ergibt dann Sinn, wenn sich mehrere private Grundeigentümer für einen gemeinschaftlichen Bau zusammenschliessen müssten, wodurch ein langwieriger Prozess angestoßen würde. «Da sind einzelne Parzellen ausserhalb des Zentrums, die einfach entwickelt und

überbaut werden könnten, für die private Investoren eine durchaus attraktive Tauschware», erklärt Neuhaus.

Auch das strebe die Stadt mit ihrer Liegenschafts-Strategie an, sagt Finanzvorstand Cla Famos. Es brauche eine «vorausschauende Landpolitik». Das Stimmvolk habe zwar an der

Urne der Initiative Eco-Viva eine klare Absage erteilt, das werde er allerdings nicht als Zeichen gegen gemeinnützigen Wohnungsbau. Ziel müsse aber ein gesundes Nebeneinander zwischen privaten Investoren, Genossenschaften und der öffentlichen Hand sein.

Malte Aeberli