

# Gestaltungsplan für die neue Wageren-Siedlung liegt auf

AvU 2020-008-12

**Uster** Die Planung für die gemeinnützige Wohnsiedlung an der Ustermer «Gesundheitsmeile» ist einen Schritt weiter. Seit Kurzem liegt der private Gestaltungsplan der Baugenossenschaft Frohheim öffentlich auf. Er sieht vor, die bestehende Einfamilienhaus-Genossenschafts-siedlung durch vier mehrgeschossige Gebäude zu ersetzen. Auf dem Grundstück im Dreieck Wageren-, Asyl- und Alpenblickstrasse sollen durch das verdich-

tete Bauprojekt rund 90 preisgünstige Wohnungen entstehen. Die Planung führt die Baugenossenschaft gemeinsam mit der Stadt Uster durch. Dem Gestaltungsplan gingen eine Testplanung und ein Masterplan für die Entwicklung des Gebiets voraus, wo auch das städtische Pflegezentrum im Grund steht. So sollen Synergien genutzt werden: Die Stadt will in der Überbauung 25 Wohnungen für ältere Menschen mieten. *(mm)* **Seite 5**

# Neubauprojekt bietet fünfmal mehr Bewohnern Platz

**Uster** Für die geplante Siedlung an der «Gesundheitsmeile» hat die Baugenossenschaft Frohheim einen privaten Gestaltungsplan erarbeitet. Dass dieser genehmigt wird, liegt auch im Interesse der Stadt.

**Martin Mächler**

In Uster kommt man dem Ziel, mehr günstigen Wohnraum zu schaffen, einen weiteren Schritt näher. Seit Kurzem liegt der private Gestaltungsplan für die neue Wageren-Siedlung öffentlich auf. Er bildet die Grundlage für das Bauvorhaben der Baugenossenschaft Frohheim, die direkt an der Ustermer «Gesundheitsmeile» ihre bestehende Einfamilienhausiedlung durch vier mehrstöckige Neubauten ersetzen will – mit preisgünstigen Wohnungen für Jung und Alt.

Bereits seit rund zwei Jahren läuft die gross angelegte Planung für die Gebietsentwicklung im Dreieck Wageren-, Alpenblick- und Asylstrasse. Die Baugenossenschaft führt diese gemeinsam mit der Stadt Uster durch, die gleichzeitig die Weiterentwicklung des an der Wagerenstrasse direkt gegenüber der Siedlung gelegenen Pflegezentrums im Grund vorantreibt. Da in der Stadt Uster ein grosses Bedürfnis nach bezahlbaren Wohnungen für betagte Menschen besteht, möchte man auch entsprechende Synergien nutzen – und spannte deshalb bei der Planung zusammen.

## Höhere Wohnkapazität

Nachdem sich die beiden Parteien Anfang dieses Jahres im Rahmen einer Testplanung auf eine gemeinsame Entwicklungsidee geeinigt hatten, verabschiedete der Stadtrat im April den entsprechenden Masterplan. Mit dem privaten Gestaltungsplan für die geplante Wageren-Siedlung folgt nun der nächste Schritt, um mit der konkreten Umsetzung des gemeinnützigen Wohnbauprojekts beginnen zu können.

Derzeit leben in der Einfamilienhausiedlung auf dem rund 8000 Quadratmeter grossen Areal im Dreieck Wageren-, Alpenblick- und Asylstrasse laut der Baugenossenschaft 43 Menschen. Mit den vier Ersatzneubauten soll die Wohnkapazität um den Faktor fünf erhöht werden. Sprich: Die neuen Wohnungen sollen Platz für rund 200 Menschen bieten. «Die Testplanung und der Masterplan haben



Die vier mehrstöckigen Gebäude der Siedlung würden Platz für rund 90 Wohnungen bieten. Visualisierung: PD

ergeben, dass dies ein vertragliches Volumen für dieses Gebiet ist», erklärt Daniel Angst, Geschäftsführer der Baugenossen-

**«Die Testplanung und der Masterplan haben ergeben, dass dies ein vertragliches Volumen für dieses Gebiet ist.»**

**Daniel Angst**  
Geschäftsführer  
Baugenossenschaft Frohheim

schaft Frohheim. Mit den bisherigen Siedlungsbewohnern werde man, sobald das Projekt spruchreif sei, eine Übergangs-

lösung innerhalb der Baugenossenschaft suchen. Danach hätten sie Vorrang bei der Wahl einer Wohnung in der neuen Siedlung.

Wie diese Siedlung aussehen soll, wird nun ebenfalls etwas klarer. So ist direkt an der Wagerenstrasse ein vierstöckiges Gebäude geplant, in dessen Erd- und erstem Obergeschoss Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe untergebracht werden sollen. Parallel dazu sind drei weitere dreistöckige Gebäude geplant, in denen Wohnungen entstehen. Die Flachdachbauten sollen in Holzbauweise im Minergie-P-Eco-Standard gebaut werden, mit viel Grünfläche zwischen den Häuserzeilen.

«Mit der angestrebten Holzbauweise wollen wir auch den aktuellen Umwelt- und Energiefragen Rechnung tragen», sagt Angst. Insgesamt bieten die vier Neubauten laut dem Gestaltungsplan Platz für rund 90 genossenschaftliche 1½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen.

## Stadt will mieten

Rund 25 dieser Wohnungen möchte sich die Stadt Uster sichern. Teil des Gestaltungs-

plans ist auch ein «städtebaulicher Vertrag», in dem sich die Baugenossenschaft verpflichtet, der Stadt 15 1½-Zim-

**«Mit der angestrebten Holzbauweise wollen wir auch den aktuellen Umwelt- und Energiefragen Rechnung tragen.»**

mer-Wohnungen und 10 2½-Zimmer-Wohnungen «auf der Basis der Kostenmiete» zur Verfügung zu stellen.

Wie die Heime Uster im Februar gegenüber dem ZO/AvU erklärten, soll in diesen Wohnungen ein Angebot für betreutes Wohnen realisiert werden – «hindernisfreie Kleinwohnungen im niedrigen Komfortsegment» für ältere Menschen, die von Servicedienstleistungen des benachbarten Pflegezentrums profitieren können.

Nicht nur deshalb hat die Stadt ein grosses Interesse daran, dass das Bauvorhaben innert nützlicher Frist umgesetzt werden kann. So wird auch im Rahmen der gemeinsamen Planung explizit festgehalten, dass die Siedlung der stadträtlichen Strategie «Uster fördert ein vielfältiges Wohnangebot, zukunftsgerichtete Wohnformen und den gemeinnützigen Wohnungsbau» entspreche.

## Nicht zonenkonform

Bevor die Bagger auffahren, dürfte es allerdings noch einige Zeit dauern. Noch bis Ende September liegt der Gestaltungsplan öffentlich auf. Nach der Bearbeitung allfälliger Einsprachen müssen ihn auch noch der Ustermer Gemeinderat und die kantonale Baudirektion absegnen – gemeinsam mit dem Masterplan und einer Änderung des Zonenplans. Letztere ist nötig, weil die vier mehrstöckigen Neubauten und das geplante «mässig störende Gewerbe» aufgrund der geltenden Bau- und Zonenordnung für dieses Gebiet gar nicht zulässig wären. Diese sieht für das Areal derzeit maximal zweigeschossige Gebäude mit einer wesentlich tieferen Ausnutzungsziffer als nun geplant vor.

Diesbezüglich verweisen die an der Planung beteiligten Parteien auf die Zielsetzung des kürzlich festgesetzten Stadtentwicklungskonzepts, das das Areal als «Potenzialgebiet zur Innenentwicklung» ausweist. Die verdichtete Bauweise würde auch diesem Ziel entsprechen, heisst es im Gestaltungsplan. Wenn das die Anwohner sowie die politischen und behördlichen Instanzen auch so sehen, dann hoffen man laut der Baugenossenschaft, dass die Siedlung bis 2024 bezugsbereit ist.