

Die Stadt Uster verhandelt mit der Armasuisse

Uster Lange war unklar, wie es mit der zweiten Hälfte des Zeughausareals in Uster, die im Besitz der Armasuisse ist, weitergeht. Gemäss dem Gestaltungsplan, den die Ustermer Stimmbevölkerung 2016 angenommen hat, müssten auf jener Hälfte Wohnungen gebaut werden. Davon müsste wiederum rund die Hälfte dem gemeinnützigen Wohnungsbau dienen.

Gemeinderat Marius Weder (SP) wollte mittels einer Anfrage von der Ustermer Stadtregierung genauere Informationen zum aktuellen Stand des Projekts in Erfahrung bringen. Der Stadtrat gibt in seiner Antwort bekannt, dass er mit der Armasuisse über das Baurecht verhandelt. Die Stadt wird jedoch nicht die Bauherrin der geplanten Überbauung sein, sondern das Baurecht an ein oder mehrere Bauunternehmen weitergeben. Gemäss Weder wäre es wichtig, dass in letzterem Fall eine ganzheitliche Koordination für Planung, Bau und Betrieb der Wohnungen angestrebt würde. *(gap)* **Seite 2**

Bezirk Uster

Zeughausareal: Stadt will zweite Hälfte erwerben

Uster Auf dem Zeughausareal sollen Wohnungen gebaut werden. Lange geriet dieses Anliegen wegen des geplanten Kulturzentrums ins Hintertreffen. Nun gibt der Stadtrat bekannt, dass er mit der Landbesitzerin verhandelt.

Philipp Gämperli

Wie es mit der einen Hälfte des Zeughausareals weitergeht, das die Stadt im Jahr 2017 gekauft hat, wird die Ustermer Stimmbevölkerung bei der Abstimmung über das geplante Kultur- und Begegnungszentrum am 13. Juni entscheiden. Doch was mit der anderen Hälfte des Areals passiert, die im Besitz der Armasuisse ist, war lange unklar (siehe Box). Zu lange, findet Gemeinderat Marius Weder (SP) und wollte mit seiner Anfrage vom Stadtrat wissen, wie das weitere Vorgehen für diese Hälfte aussieht. Nun liegt die Antwort der Stadtregierung vor.

Er wolle an dieser «wichtigen Lage im Herzen von Uster eine attraktive Wohnüberbauung realisieren», schreibt der Stadtrat darin. In der Abstimmungsweisung zum Gestaltungsplan, der 2016 angenommen wurde, hiess es, dass die Armasuisse «das ihr verbleibende Land im Baurecht abgeben» und die Stadt dafür «gegenüber anderen Anbietenden ein privilegiertes Zuschlagsrecht» haben werde. Weders Frage, ob der Stadtrat dieses wahrnehmen will, bejaht dieser und gibt bekannt, dass die Verhandlungen mit der Armasuisse laufen.

Stadt wäre nicht Bauherrin

Wann mit einem Verhandlungsergebnis zu rechnen ist, gibt die



Neben dem Kulturzentrum soll auf der zweiten Arealhälfte Wohnraum entstehen. Archivfoto: PD

Stadt nicht bekannt. Nach einer Einigung müssten der Gemeinderat sowie das Volk den Betrag für das Baurecht noch gutheissen. Bis die ersten Wohnungen bezogen werden könnten, vergingen noch Jahre.

Wie aus der Antwort zu entnehmen ist, wird die Stadt selbst jedoch nicht die Bauherrin der geplanten Überbauung sein. Sie werde das Baurecht an ein oder mehrere Bauunternehmen weitergeben; ein sogenanntes Un-

terbaurecht. Rund die Hälfte der Wohnungen müsste laut Gestaltungsplan dem gemeinnützigen Wohnungsbau dienen, so dürften diese Wohnbauträger beispielsweise keinen Gewinn erwirtschaften.

Weder ist zufrieden mit der Antwort des Stadtrats: «Es ist wichtig, dass die Stadt in diesem Bereich aktiv ist.» Das Thema stehe schon lange im Raum, doch weder vonseiten der Armasuisse noch von der Stadt habe man Informationen bekommen.

Ganzheitlicher Ansatz

Für Weder ist wichtig, dass eine ganzheitliche Koordination für Planung, Bau und Betrieb der Wohnungen angestrebt wird. Falls mehrere Bauherrschaften beteiligt wären, sei etwa eine Projektorganisation wünschenswert, die diese alle miteinbeziehe. Der Stadtrat äussert sich dazu nur unverbindlich und vertröstet Weder auf einen späteren Zeitpunkt.

Auch der Sprecher der Ustermer Wohnbaugenossenschaften ist erfreut über die Entwicklung auf dem Zeughausareal. «Zeitweise hatte ich Bedenken, dass die Stadt das Heft nicht in die Finger nimmt», sagt Hans Conrad Daeniker. Er stimmt Weder zu und appelliert an den Stadtrat, dass ein kooperativer Ansatz von der Entwicklung bis zur Planung gewählt werden müsste.

Es bestehe nun die Chance, die beiden Wohnteile des Zeughausareals als Ganzes zu entwickeln, sagt Daeniker. Die Wohnbaugenossenschaften Uster empfehlen dem Stadtrat deshalb, dass er die Unterbaurechte nur an Investoren vergeben soll, die

sich verbindlich für einen kooperativen Ansatz verpflichten.

Keine parallele Realisierung

Weder wollte zudem wissen, ob ein zeitgleicher Bau von Kulturzentrum und Wohnungen möglich wäre. Damit könnten auch die Lärmemissionen niedrig gehalten werden. Doch die «parallele Realisierung» sei grundsätzlich unwahrscheinlich und nur schwer zu bewerkstelligen, so die Stadt. Die zeitliche Beschleunigung oder Verzögerung der beiden Projekte hänge von nicht beeinflussbaren Dingen ab, wie etwa von Volksabstimmungen, so der Stadtrat. «Je nach Ergebnis wird eine zeitliche Konzentration besser oder weniger gut möglich sein.»

Areal wurde zweigeteilt

Mitte 2016 wurde der Gestaltungsplan für das gesamte Zeughausareal vom Ustermer Stimmvolk angenommen. Das Areal wurde zweigeteilt: Die Stadt kaufte 2017 die östliche Hälfte, wo das Kultur- und Begegnungszentrum entstehen soll; die Armasuisse besitzt weiterhin die westliche Hälfte, die nicht verkauft, sondern im Baurecht abgegeben werden soll. Der Gestaltungsplan erlaubt dort den Bau von etwa 130 Wohnungen. Davon müsste mindestens die Hälfte dem gemeinnützigen Wohnungsbau dienen. (zo)