



Uster, 8. Februar 2022
Nummer. 660/2021
Registratur V4.04.71

ANFRAGE 660/2021
WAS PASSIERT MIT DER LIEGENSCHAFT ALTERSZENTRUM
ROSENGARTEN?
ANGELIKA ZAROTTI (SP)
BEANTWORTUNG

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 22. November 2021 reichte das Ratsmitglied Angelika Zarotti (SP) bei der Präsidentin des Gemeinderats eine Anfrage Nr. 660/2021 betreffend «Was passiert mit der Liegenschaft Alterszentrum Rosengarten?» ein.

Die Anfrage hat folgenden Wortlaut:

Laut Medienbericht soll das Alterszentrum Rosengarten auf Frühjahr 2023 geschlossen werden. Die meisten Bewohner sollen in ein Heim auf Stadtzürcher Boden zügeln. Für die heute rund 30 Bewohner aus Uster ist anzunehmen, dass es in den öffentlichen Heimen der Stadt Uster genügend Platz haben wird.

Ich erwarte von den Behörden beider Städte, dass sie alles unternehmen, um den Betroffenen einen gleichwertigen oder besseren Ersatz anzubieten und ihren Umzug so zumutbar wie möglich zu gestalten.

Ich stelle dem Stadtrat folgende Fragen:

1. Ist der Stadtrat ebenfalls der Meinung, dass bei Überlegungen und Planungen zur künftigen Verwendung der Gebäude bzw. des Landes die Stadt Uster zwingend mit einbezogen werden muss?
2. Hat er diese Haltung bei der Stadt Zürich bereits deponiert bzw. wann wird er es tun?
3. Wird er sich dafür einsetzen, dass die Liegenschaft, falls überhaupt, an neue Nutzer entweder im Baurecht vergeben oder dann an die Stadt Uster verkauft wird?
4. Besteht Bedarf dafür, das Areal weiterhin ganz oder teilweise in der Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen zu belassen, oder ist eine Umzonung denkbar?
5. Wie beurteilt er den baulichen Zustand der Gebäude?
6. Welche künftigen Verwendungen (nach allfälligen Umbauten und einer Umzonung) wären denkbar?

**Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:****Frage 1:**

«Ist der Stadtrat ebenfalls der Meinung, dass bei Überlegungen und Planungen zur künftigen Verwendung der Gebäude bzw. des Landes die Stadt Uster zwingend mit einbezogen werden muss?»

Antwort:

Auf der Parzelle Nr. A3330, mit einer Gesamtfläche von 6017 m², steht das Gesundheitszentrum für das Alter Rosengarten, an der Aathalstrasse 21. Die Liegenschaft wurde 1971 erbaut und ist im Besitz der Stadt Zürich Immobilien. Das Grundstück grenzt unmittelbar östlich ans Grundstück der Schulhausanlage Oberuster sowie nördlich an die S-Bahnlinie und das Wihalden-Gebiet (Reservezone). Zusammen mit dem Schulhaus Oberuster liegt das Grundstück des Gesundheitszentrums für das Alter Rosengarten in der Zone für öffentliche Bauten (Oe).

Das Grundstück mit Kat. Nr. A3330 ist zentral gelegen, zu Fuss sowie mit den öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln gut erschlossen.

Durch ihre zentrale Lage, Grundstücksgrösse und unmittelbare Nachbarschaft zum Schulhaus Oberuster sowie ihrer Nutzungsart ist die Liegenschaft für die Stadt Uster in vielerlei Hinsicht interessant. Aus diesem Grund ist der Stadtrat der Meinung, dass die Stadt Uster in den weiteren Überlegungen und Planungen zur künftigen Verwendung miteinbezogen werden sollte. Der Einbezug der Stadt Uster ist auch im Interesse der Eigentümerin, da die Veräusserung bei der aktuellen Zonierung eingeschränkt ist und eine allfällige Umzonung Sache der Stadt Uster wäre. Der Entscheid dazu liegt aber bei der Eigentümerin, der Stadt Zürich.

Frage 2:

«Hat er diese Haltung bei der Stadt Zürich bereits deponiert bzw. wann wird er es tun?»

Antwort:

Der Stadtrat hat im November 2021 vom Umzug des Gesundheitszentrums für das Alter Rosengarten nach Zürich erfahren. Der Stadtrat wurde vor der Medienorientierung der Stadt Zürich vorinformiert. Erste Kontakte haben stattgefunden und werden in den nächsten Wochen intensiviert.

Frage 3:

«Wird er sich dafür einsetzen, dass die Liegenschaft, falls überhaupt, an neue Nutzer entweder im Baurecht vergeben oder dann an die Stadt Uster verkauft wird?»

Antwort:

Da das Grundstück des Gesundheitszentrums für das Alter Rosengarten in der Zone für öffentliche Bauten (Oe) liegt, kann es ausschliesslich zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben genutzt werden. Dadurch beschränkt sich der Kreis möglicher Interessenten voraussichtlich primär auf die Stadt Uster, Gemeinden in der Region und den Kanton, sofern keine Umzonung erfolgt.

Über die Liegenschaftsstrategie der Stadt Zürich betreffend Gebäude und Areal des Gesundheitszentrums für das Alter Rosengarten (Verkauf, Vermietung, Abgabe im Baurecht etc.) liegen der Stadt Uster noch keine detaillierten Angaben vor. Der Stadtrat wird sich nach deren Vorliegen entscheiden, ob er sich für einen Kauf einsetzen wird.



Frage 4:

«Besteht Bedarf dafür, das Areal weiterhin ganz oder teilweise in der Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen zu belassen, oder ist eine Umzonung denkbar?»

Antwort:

Im Rahmen der Auslegeordnung der laufenden Revision der kommunalen Richtplanung drängt sich unmittelbar keine öffentliche Nutzung für das Areal auf. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Immobilienstrategie für die Heime Uster hat ein Augenschein vor Ort ergeben, dass das Gesundheitszentrum für das Alter Rosengarten trotz seinem 50-jährigen Bestehen in einem guten Zustand ist. Die Gebäudestruktur eignet sich gemäss aktuellem Erkenntnisstand im Projekt Immobilienstrategie jedoch kaum für zukünftige stationäre Pflegeangebote der Heime Uster. Mittel- bis langfristig ist der Bedarf der Schule zu prüfen.

Eine Umzonung ist grundsätzlich immer möglich, setzt allerdings eine Änderung der Bau- und Zonenordnung voraus.

Frage 5:

«Wie beurteilt er den baulichen Zustand der Gebäude?»

Antwort:

Gemäss einem Augenschein durch Vertretende der Abteilungen Finanzen und Gesundheit im Dezember 2021 wurde das Gesundheitszentrum für das Alter Rosengarten regelmässig unterhalten und instandgesetzt. Die Liegenschaften scheinen in einem allgemein guten Zustand zu sein.

Frage 6:

«Welche künftigen Verwendungen (nach allfälligen Umbauten und einer Umzonung) wären denkbar?»

Antwort:

In der Zone für öffentliche Bauten (Oe) könnte die Liegenschaft für eine ähnliche Nutzung wie bisher weiterbetrieben werden oder das Grundstück kann zukünftig und/oder nach einem (Teil-) Abriss des Gesundheitszentrums für das Alter Rosengarten auch als Reservefläche für eine allfällige Erweiterung des Schulhauses Oberuster für Kindergarten und Hort dienen. Die grosszügig angelegte Umgebung kann zudem zur allfälligen (Mit-)benutzung durch die Schulanlage gebraucht werden.

Bei einer allfälligen Umzonung wären auch weitere Nutzungen möglich (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen etc.). Allerdings setzt eine Umzonung einen politischen Prozess voraus.

Der Stadtrat bittet den Gemeinderat, von der Antwort auf die Anfrage Nr. 660/2021 des Ratsmitglieds Angelika Zarotti (SP) betreffend «Was passiert mit der Liegenschaft Alterszentrum Rosengarten?» Kenntnis zu nehmen.

Stadtrat



uster
Wohnstadt am Wasser

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler
Stadtschreiber