



Sitzung vom 18. Januar 2022

---

## **BESCHLUSS NR. 24 / V4.04.71**

### **Motion 663/2021**

#### **«Mehr preisgünstiger Wohnraum in Uster»**

**Natalie Lengacher (Grüne), Marco Ghelfi (Grüne) und Patricio Frei (Grüne)**

#### **Erste Stellungnahme**

#### **Ausgangslage**

Am 9. Dezember 2021 reichten die Ratsmitglieder Natalie Lengacher (Grüne), Marco Ghelfi (Grüne) und Patricio Frei (Grüne) bei der Präsidentin des Gemeinderates die Motion 663/2021 betreffend «Mehr preisgünstiger Wohnraum in Uster» ein.

An seiner Sitzung vom 14. Dezember 2021 nahm der Stadtrat Kenntnis vom Eingang dieses parlamentarischen Vorstosses und überwies ihn mit Beschluss Nr. 558 an die Abteilung Bau zur Prüfung und ersten Stellungnahme.

#### **Erste Stellungnahme**

Mit der Motion soll der Stadtrat beauftragt werden, dem Gemeinderat einen Beschlussentwurf zur Umsetzung von § 49b PBG in den kommunalen Planungsinstrumenten vorzulegen. § 49b PBG räumt Gemeinden die Möglichkeit ein, bei Auf- und Einzonungen einen Mindestanteil festzulegen, der für preisgünstige Wohnungen bestimmt ist. Will Uster eine Stadt für alle sein, so die Begründung der Motion, muss auch ein entsprechendes Wohnraumangebot für alle Bevölkerungsschichten bestehen. Nur so kann Uster aus Sicht der Motionärinnen und Motionäre als attraktiver Wohnstandort langfristig eine hohe gesellschaftliche Diversität sicherstellen.

Die Förderung eines vielfältigen Wohnraumangebotes ist auch dem Stadtrat ein grosses Anliegen. Die Ziele für den Erhalt und die Förderung eines diversifizierten Wohnungsangebotes, für alle Lebensformen und Preiskategorien, sind mit der «Strategie Uster 2030» und dem Stadtentwicklungskonzept (STEK) vom Stadtrat beschlossene Vorgaben für die Stadtentwicklung.

Die vorliegende Motion fordert nun zu einem Lösungsansatz auf, welcher auch aus stadträtlicher Sicht spannend ist. Der Stadtrat ist bereit, sich mit der Förderung des preisgünstigen Wohnens in Uster auseinanderzusetzen. Allerdings schlägt er dafür die Umwandlung der Motion in ein Postulat vor, dies aus zweierlei Beweggründen.

Zum einen zwingen die Eigenschaft der Motion, wie sie in Art. 44 ff GESCHO GR formuliert ist, den Stadtrat dazu, bei Erheblichkeiterklärung innert neun Monaten einen Beschlussentwurf zur Umsetzung der Motionsinhalte vorzulegen. Da die Motion explizit die Anpassung des Zonenplans und der Bau- und Zonenordnung (BZO) fordert, bedingt dies bei einer Erheblichkeiterklärung der Motion eine Teilrevision dieser Planungsinstrumente zu diesem Thema. Wie bekannt, ist die Gesamtrevision der Nutzungsplanung jedoch als dritter Schritt im laufenden Projekt «Stadtraum Uster 2035» vorgesehen. Diese startet - je nach Zeitpunkt des Abschlusses der vorgelagerten Revision des kommunalen Richtplans - voraussichtlich 2023, womit sich diese beiden BZO-Revisionen überlappen würden. Eine vorgezogene Behandlung dieses Themas bedeutet neben einem Ressourcenabzug von der Richtplanung und erhöhtem Ressourcenaufwand für eine zusätzlich, separate BZO-Teilrevision auch Rechtsunsicherheiten, sollte gegen eine dieser parallelen Revisionen Rechtsmittelverfahren erhoben werden.

Zweitens würde der Gemeinderat dadurch vorgezogen über ein einzelnes Thema der geplanten Gesamtrevision beschliessen, ohne den Gesamtkontext der übrigen Inhalte zu kennen. Da die Motion durch die gebietsweise Festlegung, die Festlegung für ganze Zonen oder einzelne Geschosse eine



räumliche Komponente ausweist, erscheint eine losgelöste Diskussion nicht zielführend. Und da weiter ein vorgezogener Entscheid zeitlich zu nahe an der Gesamtrevision liegen würde, wäre eine erneute Diskussion im Gemeinderat nicht angezeigt.

Mit der Umwandlung in ein Postulat beabsichtigt der Stadtrat, eine thematische Auslegeordnung als Einstieg in die Diskussion für mehr preisgünstigen Wohnraum im Rahmen der Gesamtrevision vorzulegen. Auf dieser Basis liegt es anschliessend am Gemeinderat, im Rahmen der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplanes über die kommunale Umsetzung von § 49b PBG zu beschliessen.

**Der Stadtrat beschliesst:**

1. Der Stadtrat ist bereit, die Motion 663/2021 als Postulat entgegenzunehmen und empfiehlt dem Gemeinderat die Überweisung an den Stadtrat.
2. Der Abteilungsvorsteher Bau wird beauftragt, die Position des Stadtrates gegenüber dem Gemeinderat zu vertreten.
3. Mitteilung als Protokollauszug an
  - Gemeinderat
  - Abteilungsvorsteher Bau, Stefan Feldmann
  - Stadtschreiber, Pascal Sidler
  - Abteilungsleiter Bau, Andreas Frei
  - Geschäftsfeld Stadtraum und Natur
  - Leistungsgruppe Stadtplanung
  - Leistungsgruppe Baubewilligungen

öffentlich