

Stadt Uster
Stadtraum und Natur
Oberlandstrasse 82, Postfach
8610 Uster

16. Dezember 2022/HCD

Unsere Einwendungen zum Richtplan

Guten Tag

In der Beilage senden wir Ihnen die unterzeichneten Anträge der Interessengemeinschaft Wohnbaugenossenschaften Uster zum Richtplan. Unsere Einwendungen beziehen sich auf die beiden Themenbereiche Siedlung sowie Bauten&Anlagen.

Wir senden Ihnen die Formulare ausserdem in elektronischer Form an bau@uster.ch

Unsere Anträge fokussieren auf folgende Anliegen:

- *In den Zielen für den Teilplan Siedlung soll die Förderung des preisgünstigen, gemeinnützigen Wohnungsbaus ausdrücklich verankert werden.*
- *Die planerischen Instrumente dazu - Mindestanteil preisgünstigen Wohnungsbaus bei Auf- und Umzonungen gemäss PBG / Auflagen in städtebaulichen Verträgen / Anerkennung von Kostenmiete, Spekulationsverzicht und sparsamem Wohnflächenverbrauch bei der Berechnung des Mehrwertausgleichs usw. – sollen schon im Richtplan ausdrücklich an geeigneter Stelle aufgeführt werden.*
- *Die Stadt soll geeignete Liegenschaften, insbesondere in den Reservezonen erwerben.*

Unabhängig von «Eigeninteressen» der Genossenschaften weisen wir Sie schliesslich auf ein grundlegendes Anliegen hin:

Das wichtigste Ziel der aktuellen Ortsplanungsrevision ist es ja, in Uster Raum zu schaffen für tausende zusätzliche Einwohner, ohne dafür die Bauzonen zu erweitern. Dieses Ziel droht aber verfehlt zu werden, wenn die dank Innenverdichtung zusätzlich mögliche Wohnfläche einfach zu einer Zunahme des Wohnflächenverbrauchs pro Person führt.

Schon in der Richtplanung soll deshalb als Ziel verankert werden: «Die Nutzungsplanung wird geeignete Anreize enthalten, welche verhindern, dass Aufzonungen nur zu mehr Wohnfläche, nicht aber zu mehr Bewohnenden führen.»

Wir sind uns bewusst, dass dies eine heikle Materie und schwierig in die Nutzungsplanung umzusetzende Forderung ist. Die Fachwelt und die Politik dürfen jedoch vor der Problematik nicht die Augen verschliessen; sie sind aufgefordert nach Lösungen zu suchen – vielleicht in einem partizipativen Prozess, wie er für die Erarbeitung des STEK stattgefunden hat.

Wir danken Ihnen für die Prüfung und möglichste Berücksichtigung unserer Anträge!

Namens der IG Wohnbaugenossenschaften Uster

H.C. Daeniker



KOMMUNALER RICHTPLAN ANTRAGSFORMULAR ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Angaben zur Antragstellerin/zum Antragsteller:

Institution:	IG Uster der Wohnbaugenossenschaften, Anträge vom 15.12.2022
Vorname, Name:	p/A Hans Conrad Daeniker
Adresse:	Herracherweg 15, 8610 Uster
Telefon-Nr.:	079 391 01 76
E-Mail-Adresse:	hc.daeniker@active.ch

Datum / Unterschrift

Bitte leer lassen. Diese Felder werden durch die Stadt Uster ausgefüllt.

STELLUNGNAHME SIEDLUNG

Einwand Nr. _____

Eingangsdatum:



KOMMUNALER RICHTPLAN BEIBLATT ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Kontext

Laut Planungs- und Baugesetz sind Änderungen der Richtplanung vor der Festsetzung öffentlich aufzulegen. Innert 60 Tagen nach der Bekanntmachung kann sich jede und jeder zu den Planungsinhalten äussern. Die Anträge sind in schriftlicher Form vorzubringen. Sämtliche Einwendungen werden gesichtet und eine Berücksichtigung geprüft. Nichtberücksichtigte Einwendungen sind in einem Bericht zu begründen. Über sie wird bei der Planfestsetzung durch den Gemeinderat gesamthaft entschieden.

Rückmeldungen zum kommunalen Richtplan sind mit diesem Formular vom 2. November 2022 bis zum 3. Januar 2023 bei der Stadtplanung Uster einzureichen.

Zur Verwendung des Formulars

Bitte die Rückmeldungen möglichst präzise gemäss den Tabellenspalten verorten.

Sind für ein Kapitel mehr Ergänzungen nötig, können neue Zeilen eingefügt werden. Dafür mit der Maus in die unterste rechte Zelle der Tabelle klicken und dann die Tabulatortaste drücken.

Bitte nicht benötigte Tabellen/Zeilen löschen. So sind die Änderungen besser aufzufinden.

Mit der Seitennavigation (ctrl. + F) über den Reiter «Überschriften» kann man leicht zwischen den einzelnen Themen wechseln.

Zur Einreichung der Begehren

Sämtliche Begehren sind **schriftlich** bei der Stadtplanung Uster einzureichen. Bitte senden Sie das **unterzeichnete Rückmeldeformular** an:

Stadt Uster
Stadtplanung
Postfach
Oberlandstrasse 82
8610 Uster



KOMMUNALER RICHTPLAN ANTRÄGE ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Teil Siedlung

S1 Gesamtstrategie

S1 Ziele

Seite	Ziel Nr.	Antrag	Begründung
7	S1.3	Die Vielfalt der Stadt wird durch verschiedenartige und insbesondere preisgünstige Arbeitsplatz- und Wohnangebote erhalten und gefördert	Die Floskel "breit abgestützt" ist nichtssagend. Die Maxime der Innenverdichtung wird einen grossen Druck zu Umnutzungen und zur Realisierung von Ausnutzungsreserven auslösen. Deshalb drohen grosse Preissteigerungen. Die Stadt muss dem über ihre Planungsinstrumente entgegenhalten und dies schon bei der Zielformulierung explizit festhalten.
7	S1.3a	Neues Ziel (zu Nr. 3): Die Stadt Uster erwirbt geeignete Liegenschaften sowie Grundstücke, insbesondere auch in den Reservezonen	Als Grundbesitzerin hat die Stadt starke Hebel in der Hand, um die Siedlungsentwicklung und das Wohnungsangebot direkt (nicht nur mit den Instrumenten der BZO) zu beeinflussen. Wenn sie in Reservezonen rechtzeitig Grundstücke erwirbt, kann sie bei Einzonung von deren Wertsteigerung profitieren und deren Nutzung (z.B. für Wohnungsbau nach Kostenmiete und für sparsamen Wohnflächenkonsum) direkt bestimmen.

S2 Siedlungscharakter

S2 Ziele

Seite	Ziel Nr.	Antrag	Begründung
-------	----------	--------	------------



S2 Allgemeine Festlegungen

Seite	Festlegung Lit.	Antrag	Begründung

S2 Räumliche Festlegungen

Seite	Objekt Nr.	Antrag	Begründung

S3 Siedlungsentwicklung

S3 Ziele

Seite	Ziel Nr.	Antrag	Begründung
17	Zusätzliches Ziel	Um den Anteil nach Kostenmiete kalkulierter, gemeinnütziger Wohnungen zu halten und möglichst zu steigern, nutzt die Stadt immer die Hebel des PBG § 49 b. und des Mehrwertausgleichs sowie städtebauliche Verträge	Dieses Ziel muss schon in der Richtplanung explizit festsgehalten werden. Die gemeinnützigen Bauträger sind Garanten für preisgünstige, flächensparende und innovative Wohnformen. Auf dem Bodenmarkt haben sie aber schlechte Karten, weil der Preisdruck noch steigen wird.
17	Zusätzliches Ziel	Um zu bewirken, dass vermehrte Wohnflächen auch zu entsprechend mehr BewohnerInnen führen, enthalten Gestaltungspläne und/oder städtebauliche Verträge geeignete Anreize für einen sparsamen Wohnflächenverbrauch. Auch Arealüberbauungen werden unter diesem Aspekt beurteilt.	Das Ziel der Innenverdichtung wird verfehlt, wenn die zusätzlich mögliche Wohnfläche zu einer Zunahme des Wohnflächenverbrauchs pro (zahlungskräftige) Person führt.
17	Zusätzliches Ziel	Bei der Berechnung des Mehrwertausgleichs für Projekte des gemeinnützigen Wohnungsbaus werden dessen Grundsätze der	Es kann nicht sein, dass gemeinnützigen Wohnbauträgern, die gemäss der eidg. und kantonalen



		Kostenmiete und des Spekulationsverzichts als Minderwerte angerechnet	Vorschriften wirtschaften, eine rein hypothetische Landwertsteigerung nachteilig belastet wird.
--	--	---	---

S3 Allgemeine Festlegungen

Seite	Festlegung Lit.	Antrag	Begründung

S3 Räumliche Festlegungen

Seite	Objekt Nr.	Antrag	Begründung

S4 Siedlungsstrukturen

S4 Ziele

Seite	Ziel Nr.	Antrag	Begründung
21	6	Die Stadt aktiviert Reservezonen für den Wohnungsbau nur mit sichernden Auflagen zu deren Nutzung (z.B. ein Mindestanteil von 50% gemeinnützigen Wohnungen sowie Anreize zur Begrenzung des Wohnflächenverbrauchs/Person)	Die Forderung ist eigentlich selbsterklärend. Solche Bestimmungen dürften zudem preisdämpfend auf den Verkauf von Grundstücken in diesen Zonen wirken.

S4 Allgemeine Festlegungen

Seite	Festlegung Lit.	Antrag	Begründung
22	f	Die beantragte Formulierung zu Ziel Nr. 6 kann allenfalls auch hier platziert werden. Sie konkretisiert die im Entwurf des Stadtrats geforderten "qualitätssichernden Massnahmen".	

S4 Räumliche Festlegungen

Seite	Objekt Nr.	Antrag	Begründung



26	S4, 10-13	Bei den vier zur Mobilisierung für Wohnnutzung vorgesehenen Reservezonen soll jeweils die folgende Aussage angefügt werden: Anreize zur Begrenzung des Wohnflächenverbrauchs pro Person. Mindestanteil von 50% gemeinnützigen Wohnungen.	Begründung wie oben

S5 Nutzungen

S5 Ziele

Seite	Ziel Nr.	Antrag	Begründung
31	10	Die einzelnen Stadtteile verfügen über ein vielfältiges Wohnangebot mit gutem Zugang zu Bildung und öffentlichem Verkehr; es spricht verschiedene soziale Schichten an und fördert die Durchmischung durch einen Anteil preisgünstigen, gemeinnützigen Wohnraums.	Vereinfachte Formulierung. Begründung zum Anteil preisgünstigen Wohnungsbaus wie bei S1 und S3

S5 Allgemeine Festlegungen

Seite	Festlegung Lit.	Antrag	Begründung
32	i	Die Nutzungsplanung enthält Anreize zur Förderung eines vielfältigen, insbesondere preisgünstigen Wohnangebots.	Begründung zum Anteil preisgünstigen Wohnungsbaus wie bei S1 und S3

S5 Räumliche Festlegungen

Seite	Objekt Nr.	Antrag	Begründung

S6 Stadtklima

S6 Ziele

Seite	Ziel Nr.	Antrag	Begründung
-------	----------	--------	------------



S6 Allgemeine Festlegungen

Seite	Festlegung Lit.	Antrag	Begründung

S6 Räumliche Festlegungen

Seite	Objekt Nr.	Antrag	Begründung

Karte I Siedlung

Die kommunalen Festlegungen auf der Richtplankarte sind die Zusammenfassung der räumlichen Festlegungen im entsprechenden Kapitel im Richtplantext. Änderungsbegehren zu konkreten räumlichen Festlegungen sind nur in der entsprechenden obenstehenden Tabelle einzutragen.

Allgemeine Anträge und Begründungen zur Karte I Siedlung:

Das wichtigste Ziel der Ortsplanungsrevision - dank Innenverdichtung mehr Einwohner ohne weitere Einzonungen - wird verfehlt, wenn die zusätzlich mögliche Wohnfläche zu einer Zunahme des Wohnflächenverbrauchs pro (zahlungskräftige) Person führt.

Nutzungsplanung, Gestaltungspläne und städtebauliche Verträge müssen mit geeigneten Anreizen verhindern, dass Aufzonungen nur zu mehr Wohnfläche, nicht aber zu mehr Bewohnenden führen. Auch Arealüberbauungen werden unter diesem Aspekt beurteilt.

Karte II Klima

Die kommunalen Festlegungen auf der Richtplankarte sind die Zusammenfassung der räumlichen Festlegungen im entsprechenden Kapitel im Richtplantext. Änderungsbegehren zu konkreten räumlichen Festlegungen sind nur in der entsprechenden obenstehenden Tabelle einzutragen.

Allgemeine Anträge und Begründungen zur Karte II Klima:



KOMMUNALER RICHTPLAN ANTRAGSFORMULAR ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Angaben zur Antragstellerin/zum Antragsteller:

Institution:	IG Uster der Wohnbaugenossenschaften
Vorname, Name:	Hans Conrad Daeniker
Adresse:	Herracherweg 15, 8610 Uster
Telefon-Nr.:	079 391 01 76
E-Mail-Adresse:	hc.daeniker@active.ch

Datum / Unterschrift

Bitte leer lassen. Diese Felder werden durch die Stadt Uster ausgefüllt.

STELLUNGNAHME ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN

Einwand Nr. _____

Eingangsdatum:



KOMMUNALER RICHTPLAN BEIBLATT ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Kontext

Laut Planungs- und Baugesetz sind Änderungen der Richtplanung vor der Festsetzung öffentlich aufzulegen. Innert 60 Tagen nach der Bekanntmachung kann sich jede und jeder zu den Planungsinhalten äussern. Die Anträge sind in schriftlicher Form vorzubringen. Sämtliche Einwendungen werden gesichtet und eine Berücksichtigung geprüft. Nichtberücksichtigte Einwendungen sind in einem Bericht zu begründen. Über sie wird bei der Planfestsetzung durch den Gemeinderat gesamthaft entschieden.

Rückmeldungen zum kommunalen Richtplan sind mit diesem Formular vom 2. November 2022 bis zum 3. Januar 2023 bei der Stadtplanung Uster einzureichen.

Zur Verwendung des Formulars

Bitte die Rückmeldungen möglichst präzise gemäss den Tabellenspalten verorten.

Sind für ein Kapitel mehr Ergänzungen nötig, können neue Zeilen eingefügt werden. Dafür mit der Maus in die unterste rechte Zelle der Tabelle klicken und dann die Tabulatortaste drücken.

Bitte nicht benötigte Tabellen/Zeilen löschen. So sind die Änderungen besser aufzufinden.

Mit der Seitennavigation (ctrl. + F) über den Reiter «Überschriften» kann man leicht zwischen den einzelnen Themen wechseln.

Zur Einreichung der Begehren

Sämtliche Begehren sind **schriftlich** bei der Stadtplanung Uster einzureichen. Bitte senden Sie das **unterzeichnete Rückmeldeformular** an:

Stadt Uster
Stadtplanung
Postfach
Oberlandstrasse 82
8610 Uster



KOMMUNALER RICHTPLAN ANTRÄGE ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Teil öffentliche Bauten und Anlagen

B1 Gesamtstrategie

B1 Ziele

Seite	Ziel Nr.	Antrag	Begründung

B1 Allgemeine Festlegungen

Seite	Festlegung Lit.	Antrag	Begründung

B2 öffentliche Verwaltung und Sicherheit

B2 Ziele

Seite	Ziel Nr.	Antrag	Begründung

B2 Allgemeine Festlegungen

Seite	Festlegung Lit.	Antrag	Begründung

B2 Räumliche Festlegungen

Seite	Objekt Nr.	Antrag	Begründung
10	B2.6 (Apothekerstr. 18)	Standort für öffentliche Aufgaben und/oder neue Wohn- und Arbeitswelten prüfen Entwicklung als Public Private Partnership-Vorhaben mit Werkheim und einer Alterswohnungsgenossenschaft prüfen und mit qualitätssichernden Verfahren realisieren	Mit dieser Formulierung soll z.B. die "Vision Dreilindenpark" als Kooperation von Werkheim und einer Alterswohnungsgenossenschaft als Möglichkeit im Spiel bleiben.



--	--	--	--

B3 Bildung

B3 Ziele

Seite	Ziel Nr.	Antrag	Begründung

B3 Allgemeine Festlegungen

Seite	Festlegung Lit.	Antrag	Begründung

B3 Räumliche Festlegungen

Seite	Objekt Nr.	Antrag	Begründung

B4 Kultur und Begegnung

B4 Ziele

Seite	Ziel Nr.	Antrag	Begründung

B4 Allgemeine Festlegungen

Seite	Festlegung Lit.	Antrag	Begründung

B4 Räumliche Festlegungen

Seite	Objekt Nr.	Antrag	Begründung



B5 Kultuspflege und Bestattungswesen

B5 Ziele

Seite	Ziel Nr.	Antrag	Begründung

B5 Allgemeine Festlegungen

Seite	Festlegung Lit.	Antrag	Begründung

B5 Räumliche Festlegungen

Seite	Objekt Nr.	Antrag	Begründung

B6 Gesundheit und Alter

B6 Ziele

Seite	Ziel Nr.	Antrag	Begründung

B6 Allgemeine Festlegungen

Seite	Festlegung Lit.	Antrag	Begründung

B6 Räumliche Festlegungen

Seite	Objekt Nr.	Antrag	Begründung
28	B6.2 (Rosengarten)	Erwerb und mögliche (Um)nutzungen prüfen	Was heisst "spezifisch"? Nebst der Sicherung eines Teils der Liegenschaft als Schulraumreserve sollen alle möglichen weiteren Nutzungen geprüft werden, wenn möglich im Rahmen der bestehenden



			Bausubstanz. Z.B. soll eine fugenlose Übernahme des Alterswohnhauses durch eine Ustermer Alterswohnungsgenossenschaft (nach § 60, Abs. 2 des PBG) ins Auge gefasst werden. Ausserdem eine (teilweise) Umzonung des Areals zur Abgabe an nicht gewinnorientierte Nutzer.

B7 Sport

B7 Ziele

Seite	Ziel Nr.	Antrag	Begründung

B7 Allgemeine Festlegungen

Seite	Festlegung Lit.	Antrag	Begründung

B7 Räumliche Festlegungen

Seite	Objekt Nr.	Antrag	Begründung

B8 Werke

B8 Ziele

Seite	Ziel Nr.	Antrag	Begründung

B8 Allgemeine Festlegungen

Seite	Festlegung Lit.	Antrag	Begründung
-------	-----------------	--------	------------



B8 Räumliche Festlegungen

Seite	Objekt Nr.	Antrag	Begründung

Karte öffentliche Bauten und Anlagen

Die kommunalen Festlegungen auf der Richtplankarte sind die Zusammenfassung der räumlichen Festlegungen im entsprechenden Kapitel im Richtplantext. Änderungsbegehren zu konkreten räumlichen Festlegungen sind nur in der entsprechenden obenstehenden Tabelle einzutragen.

Allgemeine Änderungsbegehren oder Bemerkungen zur Karte öffentliche Bauten und Anlagen: