



Stadt Uster
Geschäftsfeld Stadtraum und Natur
Bahnhofstrasse 17
8610 Uster
via Email an stadtplaner@uster.ch

Uster, 22. Juni 2014

Gestaltungsplan "Am Stadtpark" – Einwendung

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Ustermer Zentrumsentwicklung ist ein von der SP-Gemeinderatsfraktion seit Jahren intensiv bearbeitetes Politikfeld. Die SP-Fraktion hat sich denn auch schon in einer frühen Phase Gedanken zur Entwicklung des Areals "Am Stadtpark" gemacht und diese veröffentlicht (vgl. www.sp-uster.ch ->Aktuell [15.11.2011]). Die vorliegende Einwendung stützt sich im Wesentlichen auf jene Aussagen.

Zur Änderung des Zonenplans und zum privaten Gestaltungsplan "Am Stadtpark" stellen wir folgende zwei Anträge:

1. Es sei die Weiterbearbeitung der Vorlage zu sistieren bis das neue städtische Kulturzentrum auf dem Zeughausareal im Bau ist.
2. Anschliessend sei der Planungsperimeter mindestens über das Areal des Stadthofs zu erweitern und eine gesamthafte neue Vorlage zu unterbreiten.

Wir begründen diese Anträge wie folgt:

- a) Der Gemeinderat hat am 16. April 2012 den Stadtrat beauftragt, gestützt auf die Erkenntnisse der Testplanung Zentrum Uster u.a. für das Gebiet "Am Stadtpark" einen Gestaltungsplan zu erarbeiten. Das Gebiet "Am Stadtpark" umfasste dabei den Perimeter des vorliegenden Gestaltungsplans sowie das Areal des Stadthofs. Die Testplanung ergab eine Dichte von knapp 16'000 m² oberirdische Geschossfläche, mit 6 Geschossen und einer Ausnützungsziffer von rund 2.17.
- b) Die nun vorgelegte Planung weicht von diesem Auftrag wesentlich ab: Der Planungsperimeter umfasst nur noch die Hälfte des Gebiets. Hier sollen bis 16 Geschosse und eine anrechenbare Geschossfläche von 13'500 m² zulässig sein.
- c) Ein Blick in die Planungsunterlagen zeigt zudem, dass eine Planung des gesamten Areals unerlässlich ist. Während auf dem Areal Moser Immobilien Wohntürme bis zu 50 Meter errichtet werden sollen, ist noch völlig unklar, was auf dem Stadthof-Areal realisiert werden kann. Der Stadthofsaal selbst ist noch im Denkmalschutzinventar aufgeführt.
- d) Die beiden Wohnhochhäuser überragen die bisherigen realisierten und geplanten Hochhäuser wie auch die Überlegungen der Testplanung um rund 10 Meter. Dieser städtebauliche Akzent ist nicht nachvollziehbar und schränkt die Entwicklung der benachbarten städtischen Liegenschaften in unerwünschter Art und Weise ein. Aus städtebaulichen Überlegungen kann nur eine verbindliche Gesamtplanung als zweckmässig erachtet werden.
- e) Die Schwierigkeit der Erschliessung direkt von der Zürichstrasse war mithin ein Grund, das neue städtische Kulturzentrum auf dem Zeughausareal und nicht am heutigen Standort zu realisieren. Eine zweckmässige Erschliessung und Parkierung kann nur im Gesamtkontext erreicht werden.
- f) Die begrüßenswerte Erweiterung des Stadtparks muss wie in der Testplanung Zentrum Uster aufgezeigt auch das Stadthofareal einbeziehen. Ohnehin ist bei der gesamten Aussenraumgestaltung darauf zu achten, dass hochwertige Begegnungs- und Aufenthaltsräume entstehen.



g) Solange der Stadthofsaal in Betrieb ist, sind keine zusätzlichen Wohnnutzungen im Umfeld zu realisieren. Die Gefahr von Reklamationen, die letztlich zu einer Einschränkung des Saalbetriebs führen, ist nicht zu vernachlässigen.

h) Uster kann seine Stärke als Wirtschaftsstandort nur dann ausspielen, wenn der Lage entsprechende Arbeitsflächen angeboten werden. Im Zentrum und damit auch im Gebiet "Am Stadtpark" sind angesichts der hervorragenden S-Bahn-Erschliessung neben Verkaufsflächen auch Dienstleistungsflächen vorzusehen. Der Anteil an Dienstleistungsflächen ist daher erheblich zu erhöhen und es ist dafür zu sorgen, dass Flächen für zentrumsrelevante Nutzungen zu vernünftigen Preisen angeboten werden.

h) Seit 2006 hat sich in Uster der Preis für Bauland verdoppelt. Kein Wunder haben immer mehr Menschen Mühe, in Uster bezahlbaren Wohnraum zu finden: Für eine 4-Zimmer-Wohnung an durchschnittlicher Lage muss man in Uster heute 2'900 Franken Miete im Monat bezahlen. Es sind daher Korrekturmassnahmen nötig, die der freie Wohnungsmarkt nicht erbringen kann oder will. Es ist daher dafür zu sorgen, dass im Gebiet "Am Stadtpark" mindestens die Hälfte Wohnfläche von gemeinnützigen Wohnbauträgern erstellt werden.

i) Angesichts der zentralen Lage des Planungsgebiets muss auch langfristig sichergestellt werden, dass die Planungshoheit bei der öffentlichen Hand bleibt. Der den erweiterten Planungssperimeter umfassende Gestaltungsplan muss daher ein öffentlicher und nicht ein privater sein.

Wir danken für die Berücksichtigung unserer Anträge

Für die SP-Gemeinderatsfraktion

sig. Balthasar Thalmann