

Zeughaus: Abstimmungskampf ist lanciert

USTER Am 5. Juni stimmen die Ustermer über den Gestaltungsplan für das Zeughausareal ab. Gut zwei Monate vor dem Tag X geht der Stadtrat in die Informationsoffensive. Die Gegner kontern routiniert.

In gut zwei Monaten befinden die Ustermer darüber, wie es auf dem Zeughausareal weitergehen soll. Zum Urnengang kommt es, weil gegen die im Herbst erfolgte deutliche Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan durch das Parlament das Referendum ergriffen wurde; das zuständige Komitee besteht aus dem Ustermer Manu Gehrigger und den BPU-Gemeinderäten Paul Stopper und Werner Kessler.

Egal, wie die Abstimmung ausgeht, für Stadtpräsident Werner Egli (SVP) ist eines jetzt schon klar: «Auch bei einem Ja wird das Referendum eine Verzögerung von rund einem Jahr auslösen.» Das sagte er Anfang Woche an einem Mediengespräch. Am kommenden Dienstag doppelt die Exekutive mit einem öffentlichen Informationsanlass nach.

Vor der Abstimmung will sich der Stadtrat zurückhalten

Der Abstimmungskampf ist also lanciert. Doch verträgt sich das mit einer früheren Aussage von Bauvorstand Thomas Kübler (FDP), wonach der Stadtrat im Vorfeld der Abstimmung zurückhaltend agieren werde? «Es ist sicher legitim, dass die Exekutive rund einen Monat bevor die Weisung vorliegt noch einmal die Bedeutung der Abstimmung deklarieren.» Danach, so Kübler, werde man sich im eigentlichen Abstimmungskampf «selbstverständlich wie gewohnt zurückhalten».

Für den Stadtrat stehen zehn Jahre Planung auf dem Spiel. Den Gestaltungsplan bezeichnete er in der Vergangenheit wiederholt als «Meilenstein» oder gar als «die Mutter der Zentrumsplanung», wie es am Dienstag vor Medienvertretern hiess. Der Plan soll erste Tatsachen schaffen: Die Armasuisse behält die westliche Hälfte des rund 26 000 Quadratmeter grossen Areals und gibt das Land im Baurecht für Wohn- und Gewerbenutzung ab, 50 Prozent davon sind für gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert. Den östlichen Teil kauft die Stadt Uster für knapp 4,8 Millionen Franken und erstellt in einer ersten Phase zwei Ersatzbauten für den Stadthofsaal und das Kulturhaus Central im nördlichen Teil. Die Zeughäuser auf dem ganzen Areal bleiben in jedem Fall erhalten.

Die ersten Bauten sollen 20 Millionen kosten

Stadtpräsident Egli wies auf die Dringlichkeit dieses Vorhabens hin. «Der Mietvertrag für das Central läuft 2021 aus, und die Dachkonstruktion des Stadthofsaals wird nach der notfallmässigen Sanierung im Jahr 2014 die statischen Auflagen der Baubehörden nur bis 2024 erfüllen.» In der Investitionsplanung sind für die Realisierung dieser Ersatzbauten 20 Millionen Franken vorgesehen. Diesbezüglich betonte Stadtrat Kübler, dass der Gestaltungsplan noch kein konkretes Bauprojekt darstelle, sondern die Grundlage bilde, damit ein solches entwickelt werden könne.

In der Testplanung war weiter von einem Tagungszentrum mit Hotel und Restaurant die Rede gewesen. Die Idee dazu kam laut Kübler aus der Wirtschaft. Mittlerweile werden mit dem sich im Bau befindenden Kongresszentrum in Dübendorf aber neue Tatsachen geschaffen. Ohnehin

ist dieses Thema gemäss Stadträtin Barbara Thalmann (SP) beim Zeughaus derzeit nicht aktuell: «Für den südlichen Teil ist für die nächsten Jahre keine Bebauung vorgesehen.»

«Areal wird vollgepflastert und zugemüllt»

Nicht zuletzt diente das Mediengespräch dazu, die Argumente der Gegner des Gestaltungsplans zu zerpfücken. Diese wollen zuerst einmal erreichen, dass die Stadt Uster das ganze Zeughausareal kauft – und dann verhindern, dass der Zeughaus-Innenhof «mit Gebäuden vollständig zugepflastert und zugemüllt» wird, wie das Referendumskomitee auf seiner Website schreibt.

Das Problem dabei: Armasuisse Immobilien will der Stadt Uster auf jeden Fall nur die eine Hälfte des Areals verkaufen und mit der anderen Hälfte Rendite in Form von Baurechtszinsen erzielen. Das sagt der Stadtrat – und belegt dies mit einem Briefverkehr mit der Armasuisse, welchen er den Medien zugänglich gemacht hat.

Das Komitee dagegen hält fest, dass die Stadt sämtliche Trümpfe in der Hand halte, um das ganze Areal erwerben zu können. Dies, weil es sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen befinde und die Armasuisse ohne eine Einzonung niemals Wohnungen bauen könne. Diese Aussage hat Thomas Kübler im Herbst gegenüber dem ZO/AvU allerdings relativiert. Gemäss dem Bauvorstand könnte die Armasuisse erstreiten, dass das Land auch ohne Zustimmung der Stadt umgezont wird. Dies,



Der Gestaltungsplan für das Zeughausareal ist für den Ustermer Stadtrat «die Mutter der Zentrumsplanung».

Archivbild Fabio Meier

weil die bisherige öffentliche Nutzung durch das Militär entfällt.

Bisher immer eine gute Lösung gefunden

Für Komiteemitglied Paul Stopper ist so eine Massnahme unmöglich. «Im Planungsrecht ist nicht vorgesehen, dass ein Grundeigentümer eine Umzonung erzwingen kann, die ihm passt.» Die Armasuisse könne hingegen vom sogenannten Heimschlagsrecht Gebrauch machen, also das ganze Areal der Stadt anbieten. «Diese wiederum könnte das Areal zum angebotenen Preis annehmen oder – falls dieser zu hoch wäre – den Preis durch eine Schätzungskommission feststellen lassen», so Stopper.

Laut Armasuisse hat der Grundeigentümer «Rechtsanspruch auf Überprüfung der zonenrechtlichen Zuordnung seiner Parzelle, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben und der Plan bezüglich anderer Parzellen geändert wird». Ein solcher Rechtsweg sei bis heute noch nie beschritten worden, sagt Jacqueline Stampfli, stellvertretende Kommunikationsschefin der Armasuisse. «Bis heute konnte mit den zuständigen zivilen Planungsstellen für alle Beteiligten immer eine gute Lösung gefunden werden.»

Erst die nächste Generation entscheidet

Das Referendumskomitee ist laut Stopper nicht grundsätzlich gegen jeden Neubau. «Wenn jemand eine gute Idee hat, bitte...» An dem, was im Gestaltungsplan steht, lässt Stopper jedoch kein gutes Haar. Er stört sich etwa daran, dass der zentrale, öffentlich zugängliche Platz am Ende nur noch 2500 Quadratmeter gross sein werde.

Für den Stadtrat reicht das Format eines Zürcher Helvetiaplatzes jedoch aus für eine Stadt wie Uster, zumal in der Übergangsphase noch deutlich mehr Quadratmeter zur Verfügung stünden und die restliche Überbauung nicht definitiv beschlos-

sen sei. Für Kübler ist deshalb klar: Den Entscheid über die tatsächliche Grösse des Kulturplatzes fällt faktisch erst die nächste oder übernächste Generation. «Wenn das Referendumskomitee von einer Zupflasterung des Zeughauses spricht, ist diese Aussage somit realitätsfremd.»

Stopper: «Grössere Festivals nicht mehr möglich»

Das Komitee beruft sich hingegen auf die im Gestaltungsplan festgeschriebene Minimalgrösse. «2500 Quadratmeter sind etwas mehr als der Stadthausplatz und der daneben liegende Parkplatz zusammen», rechnet Paul Stopper vor. Grössere Veranstaltungen wie etwa das H2U-Festival, das dieses Jahr auf dem Areal durchgeführt wird, seien dann nicht mehr möglich. «Das ist einfach nur kleinkariert», sagt Stopper. Und die Stadt Uster verbaue sich damit eine riesige Chance.

Zudem, so prophezeit Stopper, würde das Nebeneinander von Kulturbetrieb und Wohnbauten zwangsläufig zu Konflikten führen. Etwas, das Barbara Thalmann wiederum ganz anders sieht: «Die innovativsten Projekte, die im Raum Zürich derzeit realisiert werden, setzen stark auf einen Nutzungsmix, der sich gegenseitig befruchtet, Synergien ermöglicht und sich natürlich auch verträgt.» Nur glaubt Stopper nicht, dass sich Toleranz gegenüber Lärm per Dekret festsetzen lässt. «Da, wo man Nutzung entflechten kann, sollte man das auch tun.»

Wenige Lofts statt viele Wohnungen

Das Komitee sieht weiter Probleme auf die Stadt zukommen, wenn in die dereinst rund 130 Wohnungen viele Familien mit Kindern einziehen werden, denn das werde hohe Investitionen in Schulraum nötig machen. Es schlägt deshalb weniger Wohnung und 10 bis 20 Lofts vor, die auch in den bestehenden Zeughäusern erstellt werden könnten, wie Stopper sagt. «Diese

müssen aber klar im Zusammenhang mit dem Betrieb auf dem Zeughausplatz und mit den in den ehemaligen Zeughäusern vorgesehenen Tätigkeiten stehen.»

Das wiederum ist für Stadtrat Kübler illusorisch: «Im Hinblick auf das zu erwartende Bevölkerungswachstum würde der Kanton niemals einen Gestaltungs-

plan mit einer so geringen Wohnnutzung bewilligen.»

Egli: «Eine solche Behauptung ist absurd»

Vehement wehrte sich Stadtpräsident Egli gegen die Aussage des Komitees, mit dem Gestaltungsplan hätten Armasuisse und die Stadt Uster die Möglichkeit, ihren Anteil des Areals an den Meistbietenden zu verkaufen. «Eine solche Behauptung ist absurd», so Egli. Dies widerspreche dem Auftrag des Parlamentes und des Stimmvolks, und zudem müsse ein solcher Verkauf ohnehin zwingend demokratisch legitimiert werden.

Der Stadtrat anerkenne das Referendum als ein wichtiges demokratisches Instrument. Dieses werde im vorliegenden Fall aber für eine Verzögerungs- und Blockierungspolitik eingesetzt, sagte Egli und erinnerte daran, dass ein Komitee in ähnlicher Besetzung und mit den gleichen Argumenten bereits 2009 mittels Referendum für einen Marschhalt gesorgt habe. Fast 70 Prozent der Ustermer segneten damals jedoch den Fünfphasen-Plan ab und gaben damit auch ihr grundsätzliches Einverständnis für den Kauf der einen Hälfte des Areals.

Wenn das Volk nun am 5. Juni mehrheitlich ein Nein in die Urne legt, wird die Stadt das Areal nicht kaufen können. Laut Egli ist es möglich, dass der Bund vor dem Hintergrund einer veränderten Situation im Asyl- und Flüchtlingswesen Eigenbedarf anmeldet. Auch hier macht der Stadtrat einen Briefwechsel öffentlich, in dem die Armasuisse schreibt, der Bedarf an Unterkünften für das Asylwesen habe sich in letzter Zeit «stark akzentuiert».

Thomas Bacher

«Toleranz gegenüber Lärm lässt sich nicht per Dekret festsetzen. Wo man Nutzung entflechten kann, sollte man das auch tun.»



Paul Stopper, Mitglied Referendumskomitee

«Die innovativsten Projekte, die im Raum Zürich derzeit realisiert werden, setzen stark auf einen Nutzungsmix.»



Barbara Thalmann, Stadträtin (SP)