

Stadtplanung in Uster

## Zentrumsvisionen werden baureif

Der Ustermer Stadtrat hat Gestaltungspläne für das Zeughausareal und das Areal am Stadtpark verabschiedet. Sie werden das künftige Gesicht des Stadtzentrums prägen.

27.5.2015, 14:37 Uhr

«Wohnstadt am Wasser» nennt sich Uster. Mit Grund: Zwar liegt der Greifensee etwas peripher, aber der Aabach als Lebensnerv der industriellen Vergangenheit hat Uster seine heutige Gestalt gegeben. In den letzten beiden Jahrzehnten hat die Stadt grosse planerische Anstrengungen in die Entwicklung von ehemaligen Industriearealen zu Wohngebieten gesteckt und dafür viel Anerkennung geerntet. Ein Mauerblümchendasein fristete indes das Zentrum, das vom verblichenen Glanz der beiden grossen Einkaufszentren und von einem zwar historisch gewachsenen, aber nicht sehr zukunftstauglich wirkenden Mix von Läden, öffentlichen Einrichtungen, Gewerbe- und Gastrobetrieben geprägt ist.

### Resultat langer Planung

Anlass, sich planerisch mit der Zentrumsentwicklung zu befassen, gab der Auszug der Armee aus den Zeughäusern. Seit einem Jahrzehnt sind die Arbeiten im Gang. In den Blick genommen wurde nicht nur das der bundeseigenen Armasuisse gehörende Zeughausareal, sondern das ganze Gebiet zwischen Stadthaus, Stadtpark und ehemaligen Zeughäusern. Stärkung durch innere Verdichtung lautete das Motto. Ziel ist ein attraktiveres, urbaneres Zentrum. Im Rahmen einer 2011 abgeschlossenen Testplanung wurden vier Interventionsgebiete definiert. Unter anderem ging aus der Testplanung hervor, dass der Stadthof mit seinem Saal zu eng für die vorgesehenen kulturellen Nutzungen ist; das mehr Raum bietende Zeughausareal erwies sich als geeignetere Alternative.

Als Meilenstein auf diesem Weg wertet der Ustermer Stadtrat die beiden am Dienstag beschlossenen Gestaltungspläne für zwei der vier Gebiete, das Areal am Stadtpark und das Zeughausareal. Mit ihnen erreichen die planerischen Ideen nun die Baureife. Falls das Parlament ihnen voraussichtlich im Herbst zustimmt, können die Grundeigentümer die Realisierung ihrer Bauvorhaben an die Hand nehmen. Im Falle der Stadt Uster kann dann der längst eingefädelt Kauf der östlichen Hälfte des 26 000 Quadratmeter grossen Zeughausareals für 4,8 Millionen Franken abgewickelt und die abschliessende Entwicklungsphase ausgelöst werden.

### Kultur zuerst

Zu diesem Land schlägt die Stadt noch 4000 ihr bereits gehörende Quadratmeter und will dort vorerst ein allenfalls auch für Tagungen

eingerrichtetes Kulturzentrum bauen und weitere öffentliche Nutzungen noch offenlassen. Vorgesehen sind unter anderem ein grosser und ein kleiner Saal, das Kino Qtopia und ein Ausstellungsraum. Auch ein gastronomisches Angebot ist geplant. Fertig könnte das Zentrum in sieben bis zehn Jahren sein. Auf der andern Hälfte plant die Armasuisse den Bau von gegen 140 Wohnungen, die Hälfte davon im gemeinnützigen Wohnungsbau. Dazu kommen mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsfläche. Die Armasuisse will ihr Land dafür im Baurecht abgeben. Die Stadt rechnet damit, dass dieser Teil des Areals früher als der städtische überbaut wird.

Der zweite Gestaltungsplan betrifft das mittlere der drei sich nach einem gemeinsamen Masterplan richtenden Areale am Stadtpark.

Grundeigentümerin ist die Moser Bau Immobilien AG. Sie plant auf einem mehrgeschossigen Sockelbau mit Dienstleistungen, Gastronomie und Detailhandel zwei Wohnhochhäuser mit insgesamt 68 Wohnungen. Eines davon soll nach Möglichkeit im Stockwerkeigentum an eine Genossenschaft gehen. Die Ausnützung entspricht im Gestaltungsplan der Regelbauweise; der Gestaltungsplan erlaubt aber eine kompaktere Bauweise. So wird es möglich, den Stadtpark etwas zu erweitern. Die Moser Bau Immobilien realisiert die Erweiterung auf einem Teil ihres Grundstückes, den sie dann an die Stadt abtritt.

Speziell an dem neuen Gebäude ist, dass die Swisscom-Telefonzentrale am Ort bleibt und der Sockelbau quasi um sie herum erstellt wird. So entsteht ein Teil der Parkplätze, inklusive 13 öffentlicher, im ersten Obergeschoss. Die Moser Bau Immobilien rechnet mit einem Baustart im Jahr 2019 und einer Realisierung bis 2020.

Aktualisiert am 27.5.15, 16 Uhr.