

Sitzung vom 25. März 2015

**292. Anfrage (Zukunft Bezirksgebäude Uster –  
Verwaltungsgericht nach Uster?)**

Kantonsrat Stefan Feldmann, Uster, hat am 12. Januar 2015 folgende Anfrage eingereicht:

Die Stadt Uster beschäftigt sich seit ein paar Jahren intensiv mit der Zukunft ihres Stadtzentrums. Angestossen durch die Planungsarbeiten auf dem Areal des nicht mehr benötigten Zeughauses, welches von Stadt und Armasuisse gemeinsam entwickelt wird, wird versucht, das Gebiet zwischen dem zentralen Zentrumsgeviert an der Poststrasse und dem Zeughaus-Areal zu einem eigentlichen Stadtkern zu entwickeln und so Uster ein urbanes Gesicht zu geben. Prominent in diesem Gebiet liegen das sich im Besitz des Kantons befindliche Bezirksgebäude Uster, das nicht mehr benötigte Bezirksgefängnis sowie ein grosser Parkplatz.

Mitte Dezember wurde durch den Stadtrat Uster über den aktuellen Stand der Planung informiert. Für das Areal im Umfeld des Bezirksgebäudes Uster ist nun die Schaffung eines zentralen Platzes vorgesehen. Darum herum sollen im Erdgeschoss Einkaufsflächen, darüber Wohnungen sowie Büros der kantonalen Verwaltung entstehen. Vorgesehen ist ein privater Gestaltungsplan. Abgesehen von dieser Skizzierung blieb aber bezüglich Inhalt und Zeitplan der weiteren Entwicklung vieles offen.

Da der Kanton Zürich im fraglichen Gebiet zu den Grundeigentümern gehört, drängen sich deshalb folgende Fragen an den Regierungsrat auf:

1. In welcher Form ist der Kanton Zürich an der Entwicklung des Areals als Grundeigentümer beteiligt? Wer nimmt die Interessen des Kantons Zürich in diesem Prozess wahr?
2. Wie ist der aktuelle Stand des Entwicklungsprozesses? Wer leitet diesen, strategisch und operativ? Bis wann und in welcher Form soll er abgeschlossen sein?
3. Mitte Dezember haben die Ortsparteien von SP, Grünen, GLP, EVP und BDP sowie die beiden Ratsmitglieder der Gruppierung «Bürger-nahe Politik Uster» bekannt gemacht, dass sie angesichts des überragenden öffentlichen Interesses an der Gestaltung der beiden Areale Zeughaus und Bezirksgebäude bei beiden Arealen nur einen öffentlichen Gestaltungsplan unterstützen werden. Da die genannten Fraktionen und Ratsmitglieder im Gemeinderat Uster eine deutliche Mehrheit stellen (20 von 36 Sitzen), sind somit private Gestaltungspläne, wie vom

Stadtrat Uster favorisiert, im Parlament wohl ohne Chance. Ist der Regierungsrat angesichts dieser Ausgangslage bereit, im weiteren Planungsprozess Hand für einen öffentlichen Gestaltungsplan für das Areal des Bezirksgebäudes zu bieten? Wenn nein, weshalb bevorzugt er einen privaten Gestaltungsplan?

4. Welche Nutzung stellt sich der Kanton Zürich für die «Büros der kantonalen Verwaltung» vor? Wird geprüft, ob die heute in Fremdliegenschaften eingemieteten Behörden und Organe (Bezirksrat Uster, Statthalteramt Uster, Staatsanwaltschaft See/Oberland, Jugendanwaltschaft See/Oberland sowie der Stützpunkt Uster der Kantonspolizei) ins Stadtzentrum verlegt und die bisherigen Fremdmieten eingespart werden können?
5. Welche weitere Nutzung durch die kantonale Verwaltung bzw. Gerichte wäre auf dem Areal denkbar? So könnte auf dem Areal etwa auch das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich angesiedelt werden, welches aktuell in der Stadt Zürich in Fremdliegenschaften eingemietet ist. Da das Verwaltungsgericht (fast) keinen Publikumsverkehr kennt, ist es nur bedingt auf einen absolut zentralen Standort mitten in der Stadt Zürich angewiesen. Durch eine Unterbringung des Verwaltungsgerichts in einer kantonseigenen Liegenschaft in Uster wären so nicht nur die drei obersten kantonalen Gerichte in den drei grössten Städten des Kantons Zürich beheimatet, sondern es könnte auch in diesem Fall ein namhafter Betrag an Fremdmieten eingespart werden.
6. Welcher Betrag an Fremdmieten könnte bei einer Ansiedlung von Bezirksrat, Statthalteramt, Staatsanwaltschaft, Jugendanwaltschaft, Kantonspolizei und Verwaltungsgericht auf dem Areal des Bezirksgerichts Uster jährlich eingespart werden? Es wird um eine detaillierte Aufstellung nach Behörde bzw. Organ gebeten.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Stefan Feldmann, Uster, wird wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1:

Zur Entwicklung des Areals beim Bezirksgebäude Uster führte die Stadt Uster vom März bis August 2014 einen Wettbewerb nach der SIA-Ordnung 142/143 durch. Von kantonalen Seite waren an diesem Prozess neben dem Immobilienamt als Eigentümervertreter auch Vertretungen des Tiefbauamtes für Fragen des Lärmschutzes, des Amtes für Verkehr zum Thema Staatsstrassen und des Amtes für Raumentwicklung für Fragen der Denkmalpflege, des Ortsbildes und des Städtebaus beteiligt.

Zu Frage 2:

Derzeit wird der Gestaltungsplan erarbeitet. Er wird voraussichtlich im ersten Semester 2015 den Projektbeteiligten zur Genehmigung vorgelegt werden. Der weitere Terminplan hängt von den Entscheiden der jeweiligen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer betreffend das weitere Vorgehen ab. Die strategische Leitung des Projektes obliegt der Stadt Uster. Die operativen Arbeiten sind einem lokalen Planungsbüro übertragen.

Zu Frage 3:

Der Entscheid, ob und in welcher Form ein Gestaltungsplan erstellt werden soll, ist namentlich hinsichtlich des erforderlichen Genehmigungsprozesses Sache der jeweiligen Gemeinde. Den jeweiligen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern steht es dabei frei, sich im Verfahren einzubringen und sich an einem privaten Gestaltungsplan zu beteiligen. Die bisherigen Arbeiten erfolgten unter der Federführung der Stadt Uster in partnerschaftlicher Zusammenarbeit aller Beteiligten. Sofern der Gemeinderat Uster entgegen der bisherigen Haltung des Stadtrates einen öffentlichen Gestaltungsplan bevorzugt, ist dieser Entscheid hinzunehmen. Der Kanton Zürich als Grundeigentümer behält sich vor, die sich dadurch allenfalls verändernde Ausgangslage neu zu beurteilen. Dazu gehört auch die Frage, ob durch den Wechsel der Verfahrensart allenfalls neue und zusätzliche finanzielle Belastungen auf die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zukommen könnten. Hier wird zu klären sein, ob und in welchem Umfang die bisherigen Arbeiten weiterverwendet werden können und wie sich ein solcher Wechsel in zeitlicher Hinsicht auswirken würde. Der Kanton Zürich als Grundeigentümer hat ein Interesse an der raschen Schaffung von Rechts- und Planungssicherheit im betroffenen Gebiet.

Zu Frage 4:

Im Rahmen der Ausarbeitung des Gestaltungsplanes hat der Kanton seine Bedürfnisse eingebracht. Im Vordergrund stand dabei, im Rahmen der Vorgaben des Gestaltungsplanes und in Abstimmung mit den weiteren Partnern die Erstellung von Gebäuden und Flächen zu sichern. Zu beachten ist, dass nach Genehmigung eines Gestaltungsplanes die zuständigen Instanzen des Kantons über das weitere Vorgehen und namentlich die Umsetzung und Ausschöpfung der zulässigen Flächen werden entscheiden müssen. Dazu gehört auch die Bewilligung der dafür erforderlichen Mittel. Die Überlegungen, Diskussionen und Entscheide, welche Nutzungen dereinst in den zu erstellenden Räumlichkeiten des Kantons Zürich im neuen Stadtzentrum von Uster unterzubringen sein werden, stehen noch am Anfang. Selbstverständlich werden namentlich die in Uster

ansässigen Kantons- und Bezirksbehörden rechtzeitig in diese Planungen einbezogen. Anzumerken ist, dass Teile dieser Behörden über langfristige und teilweise gerade erneuerte Mietverhältnisse verfügen. Entsprechend besteht in absehbarer Zeit kein Handlungsbedarf.

Zu Frage 5:

Wie ausgeführt, befinden sich die Überlegungen für eine künftige Verwendung der kantonalen Grundstücke im Stadtzentrum Uster erst am Anfang. Das Verwaltungsgericht steht einer Verlegung an den Standort Uster aus verschiedenen Gründen eher skeptisch gegenüber: Zunächst bestehen auch für das Verwaltungsgericht langfristige Mietverträge. Zudem obliegt der Entscheid für einen konkreten Standort innerhalb des vom Kantonsrat bestimmten Standortes dem Gericht. Weiter betrachtet das Verwaltungsgericht den Standort Zürich als günstiger, namentlich hinsichtlich der Attraktivität für (künftige) Mitarbeitende und Parteien. Zudem greift das Verwaltungsgericht bei Bedarf auf die Buchbestände der Zentralbibliothek, des rechtswissenschaftlichen Institutes der Universität Zürich und des Obergerichtes zurück.

Zu Frage 6:

Der Kanton nimmt bei Mietgeschäften am wirtschaftlichen Wettbewerb teil und handelt dabei nicht hoheitlich. Entsprechend sind die entsprechenden Beschlüsse über solche Mietverträge – und insbesondere hinsichtlich Vertragspartner und Mietzins – in der Regel nicht öffentlich. Angesichts der von der Anfrage betroffenen, verhältnismässig geringen Anzahl von Mietverhältnissen wären Rückschlüsse auf einzelne Objekte möglich. Es wird daher auf eine Bekanntgabe von Zahlen verzichtet.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Baudirektion.

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:  
**Husi**