



Uster, 14. April 2026

Nr. 135/2026

V4.04.70

Zuteilung: KÖS

**WEISUNG 135/2026 DES STADTRATES: TEILREVISION
GEMEINDEORDNUNG, BESTIMMUNGEN «PREISGÜNSTIGER
WOHNUNGSBAU FÜR USTER»; GENEHMIGUNG**

**Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 21 in Verbindung mit Art. 23
Ziff. 2 der Gemeindeordnung vom 28. November 2021, folgenden Beschluss zu fassen:**

- 1. Die Teilrevision der Gemeindeordnung vom 28. November 2021 (Preisgünstiger Wohnungsbau) wird genehmigt.**
- 2. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Finanzvorsteher Dr. Cla Famos



A. Ausgangslage

Am 5. Oktober 2023 reichten Heidi Longerich, Fritz Pfäffli, Walter Strucken, Anna Schlumpf, Wolfhard Bischoff, Barbara Fischer und Jürg Binkert bei der Geschäftsleitung des Gemeinderates die Einzelinitiative Nr. 545/2023 betreffend «Preisgünstiger Wohnungsbau für Uster» ein.

Der Initiativtext lautete wie folgt:

Die Stadt Uster sorgt dafür, dass künftig mindestens 20 % aller Ersatzneubauten oder Neubauwohnungen im preisgünstigen Segment gemäss kantonaler Wohnbauförderung errichtet und dauerhaft nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet werden.

Die Stadt betreibt zu diesem Zweck eine aktive Immobilienstrategie und nutzt planerische Instrumente, insbesondere:

- *Mindestanteile preisgünstigen Wohnraums gemäss Planungs- und Baugesetz, §49b.*
- *Gestaltungspläne und städtebauliche Verträge.*
- *Voraussetzung für die Einzonung von Reservezonen und für Bauten auf stadteigenem Land ist ein Anteil von mindestens 40 % im preisgünstigen Segment.*
- *Die Stadt nutzt eigene Grundstücke, sofern sie nicht für öffentliche Nutzungen gebraucht werden, zum Bau preisgünstigen Wohnraums oder zur Abgabe an gemeinnützige Bauträgerinnen.*
- *Zusätzlich erwirbt die Stadt geeignete Bestandesliegenschaften und Grundstücke bzw. unterstützt deren Erwerb durch gemeinnützige Wohnbauträgerinnen.*

Zur Finanzierung von Zukäufen oder als Abschreibungsbeiträge kann die Stadt Erträge aus der Grundstückgewinnsteuer einsetzen und/oder günstige Darlehen gewähren. Für die entsprechenden Aufwendungen ist jährlich ein angemessener Beitrag zu budgetieren.

Der Stadtrat legt alle vier Jahre Rechenschaft über den Erfolg der Massnahmen ab.

An seiner Sitzung vom 13. November 2023 hat der Gemeinderat die Einzelinitiative Nr. 545/2023 mit 18 Stimmen vorläufig unterstützt (Quorum 12). Mit Beschluss Nr. 494 vom 28. November 2023 wurde die Einzelinitiative zur Prüfung auf ihre Gültigkeit und Vorbereitung von Bericht und Antrag an die Abteilung Finanzen weitergeleitet. Die Abteilung Bau wurde zum Mitbericht eingeladen.

Mit Beschluss Nr. 174 vom 15. April 2025 hat der Stadtrat den Bericht und Antrag der Abteilung Finanzen genehmigt.

An seiner Sitzung vom 17. November 2025 hat der Gemeinderat die Einzelinitiative für gültig erklärt, diese aber abgelehnt sowie den Gegenvorschlag des Stadtrats geändert und angenommen. Dies wird in der Gemeindeordnung der Stadt Uster unter I. Allgemeine Bestimmungen, Art. 3 Aufgaben der Stadt, als neuer Absatz 7 verankert. Dieser lautet wie folgt:

«Die Gemeinde setzt sich aktiv für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils an preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungen und Gewerberäumen ein. Sie betreibt zu diesem Zweck eine aktive Immobilienstrategie und nutzt die zur Verfügung stehenden planerischen Instrumente».

Der Beschluss des Gemeinderates ist rechtskräftig.

B. Inhalt der Teilrevision

Der Stadtrat und der Gemeinderat teilen den Kerngehalt der Forderungen der Einzelinitiative Nr. 545/2023 und stehen dem Anliegen positiv gegenüber. Beide Organe anerkennen die Dringlichkeit der Förderung von preisgünstigem Wohnungsbau in Uster. Sie verzichten jedoch auf die Festlegung eines verbindlichen Mindestanteils von Ersatzneubauten oder Neubauwohnungen im preisgünstigen Segment.



In Artikel 3 «Aufgaben der Stadt» der Gemeindeordnung der Stadt Uster haben die Stimmberechtigten bereits wichtige Anliegen verankert. Die dort festgehaltenen Vorgaben sind als allgemeine Handlungsanweisungen an die städtischen Behörden und die Verwaltung zu verstehen. Diese Handlungsanweisungen sollen bei allen Entscheiden soweit möglich berücksichtigt werden. Es soll auf die Erreichung der definierten Ziele hingearbeitet werden.

Bei der Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus handelt es sich aus Sicht des Stadtrats unbestritten um ein wichtiges und dringliches Anliegen. Darum erachtet er es als sachgerecht, den Aufgabenkatalog in der Gemeindeordnung um dieses Thema zu ergänzen.

C. Vergleichende Gegenüberstellung (Synopsis)

Gemäss Beschluss des Gemeinderates vom 17. November 2025 soll der abgeänderte Gegen-vorschlag in der Gemeindeordnung als neuer Absatz 7 unter I. Allgemeine Bestimmungen Art. 3 Aufgaben der Stadt verankert werden. Gemäss Art. 89 Abs. 3 der Kantonsverfassung (KV) bedarf eine Teilrevision der Gemeindeordnung der Genehmigung des Regierungsrates. Dies, nachdem sie von der Stimmberechtigten an der Urne beschlossen worden ist. Um zu verhindern, dass den Stimmberechtigten eine möglicherweise nicht genehmigungsfähige Gemeindeordnung vorgelegt wird, nimmt in der Regel das Gemeindeamt eine Vorprüfung des Entwurfs vor, bevor er den Stimmberechtigten bzw. dem Gemeindeparlament unterbreitet wird.

Am 2. Februar 2026 wurde dem Gemeindeamt der nachfolgende Gesetzestext (kursiv) zur Vorprüfung eingereicht:

| Text aktuelle Gemeindeordnung | <i>Text neuer Art. 3 Abs. 7 und neue Übergangsbestimmung</i> |
|---|---|
| I. Allgemeine Bestimmungen | I. Allgemeine Bestimmungen |
| (Art. 1-2) | (Art. 1-2) |
| Art. 3 Aufgaben der Stadt | Art. 3 Aufgaben der Stadt |
| ¹ Die Stadt nimmt alle öffentlichen Aufgaben wahr, für die weder Bund noch Kanton zuständig sind. | ¹ Die Stadt nimmt alle öffentlichen Aufgaben wahr, für die weder Bund noch Kanton zuständig sind. |
| ² Die Gemeinde sorgt im Rahmen ihrer Zuständigkeit für die Erhaltung der Lebensgrundlagen und für den schonenden Umgang mit den natürlichen Ressourcen. Sie ist einer ökologisch, wirtschaftlich und sozial nachhaltigen Entwicklung verpflichtet. | ² Die Gemeinde sorgt im Rahmen ihrer Zuständigkeit für die Erhaltung der Lebensgrundlagen und für den schonenden Umgang mit den natürlichen Ressourcen. Sie ist einer ökologisch, wirtschaftlich und sozial nachhaltigen Entwicklung verpflichtet. |
| ³ Die Gemeinde anerkennt die Dringlichkeit der Eindämmung des Klimawandels. | ³ Die Gemeinde anerkennt die Dringlichkeit der Eindämmung des Klimawandels. |
| ⁴ Sie setzt sich im Rahmen ihrer Zuständigkeit ein für | ⁴ Sie setzt sich im Rahmen ihrer Zuständigkeit ein für |
| <ul style="list-style-type: none"> a. den sparsamen Umgang mit Primärenergien b. eine kontinuierliche Reduktion des Energieverbrauchs pro Einwohnerin und Einwohner | <ul style="list-style-type: none"> a. den sparsamen Umgang mit Primärenergien b. eine kontinuierliche Reduktion des Energieverbrauchs pro Einwohnerin und Einwohner |



- c. eine kontinuierliche Reduktion des CO₂-Ausstosses pro Einwohnerin und Einwohner pro Jahr auf 3,4 Tonnen bis 2030 und Netto Null Tonnen bis 2050, insbesondere kommunale Fahrzeuge Netto Null bis 2030 und kommunale Gebäude Netto Null bis 2040
- d. die Förderung der Energieeffizienz und erneuerbarer Energiequellen, insbesondere die Förderung von Abwärmenutzung, Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen
- e. den vollständigen Umstieg von fossilen auf erneuerbare Energiequellen bis 2050

⁵Die Stadt Uster setzt konsequent auf den öffentlichen Verkehr, Fuss- und Veloverkehr und fördert insbesondere ein durchgehendes Veloroutennetz.

⁶Die Gemeinde setzt sich aktiv für die Sicherung von Kulturland und den öffentlichen Grünraum auf dem gesamten Gemeindegebiet ein.

- c. eine kontinuierliche Reduktion des CO₂-Ausstosses pro Einwohnerin und Einwohner pro Jahr auf 3,4 Tonnen bis 2030 und Netto Null Tonnen bis 2050, insbesondere kommunale Fahrzeuge Netto Null bis 2030 und kommunale Gebäude Netto Null bis 2040
- d. die Förderung der Energieeffizienz und erneuerbarer Energiequellen, insbesondere die Förderung von Abwärmenutzung, Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen
- e. den vollständigen Umstieg von fossilen auf erneuerbare Energiequellen bis 2050

⁵Die Stadt Uster setzt konsequent auf den öffentlichen Verkehr, Fuss- und Veloverkehr und fördert insbesondere ein durchgehendes Veloroutennetz.

⁶Die Gemeinde setzt sich aktiv für die Sicherung von Kulturland und den öffentlichen Grünraum auf dem gesamten Gemeindegebiet ein.

⁷ *Die Gemeinde setzt sich aktiv für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils an preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungen und Gewerberäumen ein. Sie betreibt zu diesem Zweck eine aktive Immobilienstrategie und nutzt die zur Verfügung stehenden planerischen Instrumente.*

VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen

(Art. 62-63)

Art. 64 Inkrafttreten

Diese Gemeindeordnung tritt nach Annahme durch die Stimmberechtigten in der Urnenabstimmung und nach der Genehmigung durch den Regierungsrat am 1. März 2022 in Kraft.

Art. 65 Inkraftsetzung der Änderung vom 8. März 2026

Der Stadtrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderung dieser Gemeindeordnung nach dem Datum der Genehmigung des Regierungsrates.

VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen

(Art. 62-63)

Art. 64 Inkrafttreten

Diese Gemeindeordnung tritt nach Annahme durch die Stimmberechtigten in der Urnenabstimmung und nach der Genehmigung durch den Regierungsrat am 1. März 2022 in Kraft.

Art. 65 Inkraftsetzung der Änderung vom 8. März 2026

Der Stadtrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderung dieser Gemeindeordnung nach dem Datum der Genehmigung des Regierungsrates.



Art. 66 Inkraftsetzung der Änderung vom

.....

Der Stadtrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderung dieser Gemeindeordnung nach dem Datum der Genehmigung des Regierungsrates.

Dem Vorprüfungsbericht des Gemeindeamtes vom 9. Februar 2026 kann entnommen werden, dass aus rechtlicher Sicht nichts gegen die vorgesehenen Ergänzungen der Gemeindeordnung bestehen. Zusätzlich sei im Anschluss an Art. 66 (Inkraftsetzung) noch folgende Information anzubringen:

Die vorstehende Teilrevision der Gemeindeordnung der Stadt Uster wurde in der Urnenabstimmung vom angenommen.

Namens der politischen Gemeinde

Vom Regierungsrat des Kantons Zürich am genehmigt.

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler
Stadtschreiber