

# **Konzept des Wirtschaftsforums Uster zur Standortentwicklung**

## **Die Strategie der Stadt Uster**

Die Stadt Uster verfolgt eine duale Strategie; sie positioniert sich als

- attraktiver Wohnstandort mit hoher Naherholungsqualität  
Uster ist eine attraktive und dynamische Wohn- und Arbeitsstadt am Greifensee. Die Einwohner geniessen die Kombination von lebendigem Stadtzentrum, erholsamen Aussen- und Grünräumen und dem verbindenden Wasser. Uster verfügt über eine kundenorientierte, schlanke und effiziente Verwaltung und steht finanziell auf gesunden Füßen.
- Standort mit Entwicklungspotenzial für Unternehmen  
Uster unterstützt die Weiterentwicklung ansässiger Unternehmen aktiv und kundennah und schafft günstige Voraussetzungen für die Ansiedlungen wertschöpfungsstarker neuer Unternehmen. Uster verfolgt eine strategisch ausgerichtete Boden- und Immobilienpolitik, um hochwertige Flächen anbieten zu können.

In diesem Papier präsentiert das Wirtschaftsforum Uster seine Vorstellungen, wie die Stadt ihre Strategie umsetzen und die Attraktivität des Standortes Uster steigern soll.

Aus der Sicht der Wirtschaft geht es primär darum, günstige Voraussetzungen für die Wirtschaft – als Motor für die übrigen Zielsetzungen – zu schaffen und sicherzustellen. Letztlich geht es um die Erhöhung der Kauf- und Steuerkraft in Uster als Voraussetzung für die Realisierung von Massnahmen zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit und Wahrung der Lebensqualität, sowie um die Reduktion der Abhängigkeit des vom Kanton festgelegten Steuerausgleichs.

Von einer höheren Kaufkraft profitieren das lokale Gewerbe und der Detailhandel. Ein innovativer und gut strukturierter Detailhandel wiederum ist eine der Voraussetzungen für ein lebendiges Stadtzentrum.

## **Strategische Ziele aus Sicht des WFU**

Die mittelfristigen Ziele:

- Die Erhaltung der bestehenden Unternehmen und damit der Erhalt der Arbeitsplätze in Uster.
- Die Ansiedlung von neuen Unternehmen und die Schaffung von Arbeitsplätzen in Uster.

Die kürzlich veröffentlichte Studie der Credit Suisse über den Standort Uster zeigt auf, wie intensiv der Wettbewerb unter den Regionen heute ist. Das WFU erwartet von den zuständigen Behörden, dass sie die wesentlichen Standortfaktoren erkennen, pflegen und ausbauen.

Durch den Einsatz der Wirtschaftsförderung muss es möglich sein, im Mittel bis 2011 netto 1% zusätzliche Arbeitsplätze pro Jahr in Uster zu generieren. Dieses Ziel ist selbstredend nicht unabhängig von der Entwicklung des Konjunkturzyklus. (Betriebszählung 2005: Anz. Beschäftigte: 12'679, Quelle: Bundesamt für Statistik)

Diese Ziele können nur erreicht werden, wenn die Wirtschaftsförderung Uster konzentrierte und wirkungsorientierte Massnahmen ergreift. Dabei ist klar, dass der Wirtschaftsförderer nur anbahnend und/oder koordinierend tätig sein kann, da ihm letztlich die politischen und wirtschaftlichen Durchsetzungsmittel fehlen.

### **1. Erhalt der Unternehmen und Arbeitsplätze**

- 1.1. Der Detailhandel ist zu stärken, um damit Kaufkraft in Uster zu erhalten bzw. nach Uster zurückzuführen. Dazu ist es notwendig,

- das Gebiet Kern Süd planerisch voranzutreiben, um für den Detailhandel ideale Voraussetzungen zu schaffen. Es sollen Bauten ermöglicht werden, die auch ein attraktives Warenhaus oder einen Fachmarkt beherbergen können. Die Planung soll abgestimmt sein auf die Bedürfnisse typischer, in Frage kommender Unternehmen.
  - dass in Uster das Einkaufen zum Erlebnis wird. Das Zentrum soll mit Leben erfüllt sein; es soll zum Flanieren einladen. Initiative Detailhandelsunternehmen sollten sich zusammenschliessen und für die „Erlebniswelt Zentrum Uster“ gemeinsam werben. Die Wirtschaftsförderung kann hier allenfalls koordinierend wirken.
  - dass ausreichend Parkplätze in Zentrumsnähe und genügend Kurzzeit-Parkplätze direkt im Zentrum zur Verfügung stehen.
- 1.2. Für Gewerbe und Industrie sind hinreichend räumliche Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Dazu ist es notwendig,
- eine unternehmerfreundliche Behörde und Verwaltung zu haben, welche den gesetzlichen Spielraum konsequent zur Schaffung von Arbeitsplätzen nutzt und Anfragen und Gesuche schnellstmöglich erledigt.
  - dass Behörden, Verwaltung und Wirtschaftsförderung die Bedürfnisse der Unternehmen kennt. Dies bedingt regelmässige und aktive Kontakte und Aussprachen mit der Wirtschaft.
  - rechtzeitig bedarfsorientierte Entwicklungs- und Bebauungsmöglichkeiten zu garantieren. Quartier- und Gestaltungspläne sind flexibel zu gestalten, sodass die Bedürfnisse von Investoren und Nutzern gedeckt werden können.

## **2. Ansiedlung von Unternehmen und Schaffung von neuen Arbeitsplätzen**

- 2.1. Uster soll als überdurchschnittlich attraktiver Wirtschafts- und Ansiedlungsort bekannt gemacht werden.
- 2.2. Es gilt, potentielle Interessenten zu identifizieren, aktiv anzusprechen und ihnen attraktive Ansiedlungsbedingungen zu bieten. Dazu ist es notwendig:
- deren Bedürfnisse zu ermitteln und sie konsequent in der Entscheidungsphase zu begleiten.
  - rechtzeitig bedarfsorientierte Bebauungsmöglichkeiten zu garantieren.
  - bei Schwierigkeiten während der Realisierungsphase auf allen Ebenen zu intervenieren und zu unterstützen.
  - eine enge Zusammenarbeit mit ähnlich gelagerten, regionalen und kantonalen Organisationen zu pflegen (Greater Zurich Area, Kantonale Wirtschaftsförderung etc.).
- 2.3. Investoren für Gewerbe und Dienstleistungsflächen sollen angesprochen und ermuntert werden, in Uster Projekte zu realisieren. Dazu ist es notwendig:
- Nutzer (Mieter) und Investoren miteinander in Kontakt zu bringen und bei Bedarf aktiv zu begleiten.
  - im Rahmen der rechtlichen Vorgaben investorenfreundliche Rahmenbedingungen zu gewährleisten (Bereitschaft zum Landverkauf, Planungsflexibilität).
- 2.4. Die Wirtschaftsförderungsstelle soll ein entsprechendes Pflichtenheft sowie die nötigen Mittel erhalten. Zu prüfen ist die Errichtung einer Wirtschaftsförderung auf regionaler Ebene.

### 3. Erfolgsversprechende Branchen

Grundsätzlich sind wertschöpfungsintensive Unternehmen aus allen Branchen in Uster willkommen. Bei konkretem Interesse einer Firma wird diese unabhängig der Branche durch den Wirtschaftsförderer bestmöglich betreut. Es zeigt sich allerdings, dass "Branchen-Cluster" besonders erfolgreich sein können, weil die qualifizierten Arbeitskräfte vorhanden sind und die Unternehmen sich gegenseitig ergänzen.

Als besonders erfolgsversprechende Branchen erachten wir

#### 3.1. Die Gesundheitsbranche, weil

- durch das Schwerpunktspital Uster, den Wagerenhof und das Werkheim bereits überregional tätige Institutionen vorhanden sind.
- die Branche zunehmend privatwirtschaftlich orientierte Angebote erbringt (Gruppenpraxen; private Spitäler und Altersheime).

Dazu ist es notwendig,

- die Interessen und Bedürfnisse der bestehenden Institutionen zu klären und ihnen räumliche Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.
- potentiell interessierte Institutionen und Unternehmen zu identifizieren und zu bearbeiten.
- Die Schaffung attraktiver Wohnbedingungen für die hochqualifizierten Angestellten zu ermöglichen.

In Sachen Spital Uster ist zu bemerken, dass auf Grund der Konzentration von Spitälern aktives Handeln zwingend ist, um die bestehenden Arbeitsplätze langfristig zu sichern.

#### 3.2. Das (private) Bildungswesen, weil

- durch das Bildungszentrum und die Kantonsschule bereits komplementäre Institutionen für hohe Attraktivität sorgen.
- mit der japanischen Schule und der Kunst- und Sportschule bereits Schulen mit überregionaler Ausstrahlung vorhanden sind.
- die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr für solche Schulen wichtig und vorhanden ist.

Dazu ist es notwendig:

- Zentral gelegene Räumlichkeiten und Gebäude weiterzuentwickeln.
- Die Identifikation weiterer möglicher Interessenten voranzutreiben.
- Gute PR für den Bildungsstandort zu machen.

### 4. Areale und Projekte

Die für eine erfolgreiche Wirtschaftsförderung entscheidenden Areale und Projekte sind

#### 4.1. Das Gebiet Loren

Aus Sicht der Wirtschaft ist für dieses Entwicklungsgebiet notwendig,

- dass die Stadt Uster ihr Land gezielt einsetzt zur Ansiedelung von Unternehmen und bereit ist, bei Bedarf zu marktgerechten Preisen zu verkaufen.

- für die Nutzung bei Bedarf den Spielraum des Gestaltungsplanes zu vergrössern.  
Die Anforderungen von Investoren und Nutzern haben sich seit Erstellung des Gestaltungsplanes zum Teil verändert.
- die Verkehrssituation zu optimieren.  
Die zu erstellenden neuen Strassen sollen grosszügig dimensioniert werden, damit sie sowohl den Durchgangsverkehr, den Ziel- und Quellverkehr und die Erschliessung Loren (Anlieferung mit Lastwagen) aufnehmen können.

#### 4.2. Das Gebiet Kern Süd

Aus Sicht der Wirtschaft ist für dieses Entwicklungsgebiet notwendig,

- die Interessen der Eigentümer sowie der möglichen Investoren und Nutzer zu klären und bei Bedarf entsprechende Kontakte anzubahnen.
- einen Gestaltungsplan zu erstellen, der grössere attraktive Detailhandelsflächen ermöglicht.
- dass sich die Stadt angemessen an der Planung beteiligt.  
Analog zum Kern Nord kann die Stadt Uster damit ein starkes Signal setzen, eine hohe Planungssicherheit für die Investoren gewährleisten und selber Einfluss nehmen auf die Gestaltung des Areals.

#### 4.3. Das Zeughausareal und der Stadthofsaal

Aus Sicht der Wirtschaft ist für dieses Entwicklungsgebiet wichtig, dass

- die Verhandlungen mit der Armasuisse über das Zeughausareal möglichst bald zu einem guten Abschluss gebracht werden.
- möglichst bald ein umfassendes Nutzungskonzept erstellt wird, welches die Anteile der privaten und der öffentlichen Nutzung definiert.
- die Vorstellungen der Stadt bezüglich kultureller Nutzung vor der Erarbeitung von Konzepten klar definiert und kommuniziert werden. Investitionen für eine allfällige Zwischennutzung sind nur dann gerechtfertigt, wenn sie nachhaltig sind oder aber durch die Mieterschaft während der Zwischennutzung amortisiert werden.
- geprüft wird, ob die bestehenden kulturellen Institutionen in einem multifunktionalen Zentrum zusammengefasst werden können. Insbesondere ist zu überlegen, ob der heutige Stadthofsaal durch den Neubau eines Kultur- und Tagungszentrums auf dem Zeughausareal ersetzt werden kann. Auf diesem Areal kann viel grosszügiger geplant werden, und der Stadthofsaal steht während der Bauzeit noch zur Verfügung.  
Das Kultur- und Tagungszentrum wäre professionell zu führen und sollte kostendeckend arbeiten. Allfällige Räumlichkeiten für Kulturschaffende müssten kostendeckend vermietet werden. Das Parkplatzangebot müsste die Durchführung von Veranstaltungen, Tagungen und Ausstellungen ermöglichen.  
Allenfalls könnte das Areal des heutigen Stadthofsaales privaten Investoren zur Verstärkung des städtischen Kerns überlassen werden, dessen angestrebte Attraktivität für die Wirtschaft und die Stadt wichtig ist.
- die relative Bahnhofs- und Zentrumsnähe neben der Kultur für Dienstleistungen, Gewerbe, Schulen und private Gesundheitszentren genutzt werden soll.
- dass auf dem Areal hochwertiges Wohnen ermöglicht wird, zur Stärkung der Kauf- und der Steuerkraft in Uster.
- geprüft wird, ob zusammen mit privaten Investoren für diese Areale eine „Public Private Partnership PPP“ realisiert werden kann.