

Uster, 19. Juli 2017

Anfrage von Paul Stopper (BPU): Bewilligte Remise, Stall und Silo in Riedikon auf dem städtischen Grundstück Kat.-Nr. B7342

Am **17. Februar 2016** waren landwirtschaftliche Bauten (Neubau Remise mit Stall und Silo) auf dem **städtischen Grundstück** Kat. B7342 in der Äusseren Bühlen Riedikon (kant. Landwirtschaftszone) ausgeschrieben.

Am **23. Mai 2017** hat der Stadtrat Uster das Baugesuch bewilligt. Dabei stützt er sich auf die **«Gesamtverfügung der Baudirektion» vom 14. März 2017**. Dieser ist zu entnehmen: *„Mit Schreiben vom 8. März 2016 und 20. April 2016 teilte die Baudirektion mit, dass dem Vorhaben aus raumplanungsrechtlichen, bodenschutzrechtlichen und gewässerschutzrechtlichen Gründen nicht entsprochen werden kann. Das Baubewilligungsverfahren wurde deshalb von der Baudirektion und der Stadt Uster sistiert.“* Weiter steht darin, dass das Gebäudevolumen massiv überdimensioniert sei. An einer Sitzung vom **24. September 2015** sei festgehalten worden, dass die Firsthöhe auf maximal 10 bis 12 Meter zu beschränken sei. Ferner wurde angeführt, dass das Gebäude nicht standortgebunden sei und dass es sich nicht in bebautem Gebiet befinde. Die gewässerschutzrechtliche Bewilligung könne nicht erteilt werden: *„die Prüfung des Bauvorhabens habe ergeben, dass diesem aus gewässerschutzrechtlichen Gründen Hindernisse entgegenstünden, die sich nicht mit Auflagen oder Bedingungen beheben liessen. Das Bauvorhaben sei zudem nicht standortgebunden und es befinde sich nicht in überbautem Gebiet.* Unter dem weiteren Vorgehen wurden dem Gesuchsteller vier Vorgehensweisen vorgeschlagen:

- Einreichung eines revidierten Gesuches bis 30. Juni 2016. Sollte die Frist ungenutzt verstreichen, werde das Gesuch als zurückgezogen und abgeschrieben betrachtet
- Vollständiger Rückzug des Gesuches
- Eröffnung eines ablehnenden, kostenpflichtigen, kantonalen Einzelentscheides
- Dass das Verfahren formell koordiniert und kostenpflichtig vollständig behandelt werde

Sollte bis zum 30. Juni 2016 keine Meldung über die Wahl einer der vier vorgeschlagenen Wege eingehen, betrachte die Baudirektion das Gesuch als zurückgezogen.

Ob und wie der Gesuchsteller reagierte, ist der Gesamtverfügung nicht zu entnehmen. Bekannt ist hingegen, dass die Bauherrschaft weit nach Ablauf der genannten Frist am **23. Dezember 2016** bei der Stadt Uster ein überarbeitetes Projekt einreichte. Am **4. Januar 2017** und am **30. Januar 2017** seien bei der kantonalen Leitstelle geänderte Planunterlagen eingegangen.

In der kantonalen Gesamtverfügung vom 14. März 2017 stellte die Baudirektion fest, es handle sich um geänderte Pläne. Der Stadtrat hält in seinem Bauentscheid (Nr. 227 / B2.02.20 vom 23. Mai 2017) fest, das **revidierte Bauprojekt** habe in seinen Grundmassen, mit Ausnahme einer vernachlässigbaren Reduktion der Gesamthöhen der beiden

landwirtschaftlichen Bauten, **keine Änderungen erfahren**. Die Reduktion der Höhe des grösseren Gebäudes erfuhr eine Reduktion von 17 cm, nämlich von 13.70 auf 13.53 Meter.

In der **Gesamtverfügung vom 14. März 2017** kommt die Baudirektion nun plötzlich zum Schluss, dass standörtliche Verhältnisse vorlägen und dass die geplante Anlage zudem im öffentlichen Interesse läge. Genauere Angaben zur Standortgebundenheit und zum „öffentlichen Interesse“ wurden nicht gemacht.

Das Grundstück Kat.-Nr. B7342, auf welchem die Baute zu stehen käme, befindet sich im Besitz der Stadt Uster, wird momentan verpachtet und landwirtschaftlich bewirtschaftet, Gepachtet ist es jedoch nicht vom künftigen Bauherrn. Bis zur Vertreibung der Pächterfamilie vom Landwirtschaftsbetrieb Dieterrain wurde das Grundstück von eben dieser Pächterfamilie biologisch bewirtschaftet.

Zu dieser Baubewilligung stellen sich folgende Fragen:

- 1 Wer bewirtschaftet aktuell das der Stadt Uster gehörende Grundstück? Handelt es sich aktuell um eine Pacht? Welches sind die Pachtbedingungen (Pächter, Pachtprice, Pachtdauer etc.)
- 2 Will die Stadt das Grundstück dem künftigen Bauherrn verpachten oder verkaufen? An wen und zu welchem Preis? Gibt es andere Vorgaben? Zu welchen Bedingungen?
- 3 Die Eigenlandbasis des Bauherrn ist eher bescheiden. Welche langfristigen Verträge bestehen mit den aktuellen Verpächtern der Grundstücke des künftigen Bauherrn?
- 4 Wie sieht die Zukunft benachbarter Betriebe aus (zB. bei der ehemaligen Ziegelei)?
- 5 Ist der jetzige Pächter mit dem Bauvorhaben einverstanden? Falls das Grundstück verkauft würde, besteht gemäss bäuerlichem Bodenrecht nicht das Vorkaufsrecht des jetzigen Pächters?
- 6 Ist die Nähe eines derart grossen Betriebs zum bestehenden Landwirtschaftsbetrieb Büelhof (westlich des Neubaus) vertretbar? Wenn ja, weshalb?
- 7 Aus den Plänen ist nicht ersichtlich, was ausser den Bauten auf dem Grundstück geplant ist. Es fehlt ein brauchbarer Umgebungsplan. Wo wird betoniert, wo asphaltiert, d.h versiegelt, wo chaussiert, wo ist Grünland etc.? Gibt es Bäume, Hecken zur „Tarnung“ der sehr grossen Neubauten? Was geschieht mit dem Oberflächenwasser?
- 8 Wie sieht es mit dem Auslauf (= Weideland in der Nähe des Stalls) für die geplanten 114 Tiere aus (50 Kühe, 50 Kälber, 14 Rinder)? Wo befinden sich diese Flächen?
- 9 Die Wohnung des Bauherrn befindet in ca. 850 Metern Luftlinienentfernung vom Stall. Ist das betrieblich sinnvoll? Was geschieht bei Unvorhergesehenem im Stall?
- 10 Ist es zulässig, einen Stall mit 114 Tieren ohne permanente Anwesenheit eines Verantwortlichen zu erstellen und zu betreiben?
- 11 Ist zu befürchten, dass früher oder später zusätzliche Gebäude auf dem Grundstück erstellt werden, z.B. für ein Betriebsleiterwohnhaus oder/und für ein Wohnhaus für die Familie des Bauherrn?

- 12 Weshalb soll im geplanten Gebäude eine Krananlage installiert werden, die weit über die Bedürfnisse des reinen Futtertransportes geht?
- 13 Welche Flurwege müssen in welchem Ausmass ausgebaut werden?
- 14 Welches sind die Gründe, weshalb die Stadt Uster offenbar nur immer mit der Person verhandelt hat, welche nun als Bauherr auftritt?
- 15 Wurden nie andere Landwirte einbezogen? Weshalb wurde nie ein öffentliches Ausschreibeverfahren gewählt?
- 16 Wie erklärt der Stadtrat den Umstand, dass die Baudirektion das Bauvorhaben auf dem städtischen Grundstück in den Jahren 2015 und 2016 in mehreren schriftlichen Verlautbarungen als nicht genehmigungsfähig erklärt hat, jedoch das identische Bauvorhaben ein Jahr später als standortgebunden und sogar im öffentlichen Interesse erklärt hat? (Kehrtwende um 180 Grad).
- 17 Wie beurteilt/begründet der Stadtrat das plötzlich aufgetauchte öffentliche Interesse und die Standortgebundenheit?
- 18 Wurde allenfalls politischer Druck auf die Baudirektion ausgeübt? Wenn ja, ist dem Stadtrat bekannt, von welcher Gruppierung oder von welchen Personen, wie und wann?

In der Gesamtverfügung der Baudirektion wird in Dispositiv B, Ziff. 4 die Wiederherstellung von Böden bei einem «allfälligen Rückbau» des Mutterkuhstalles thematisiert. Das ist sehr löblich. Nur: der wichtigste Teil dieser Aktion fehlt, nämlich, die Frage, wer den Rückbau und die Wiederherstellung der Böden zu finanzieren hat. Zweifelsohne müsste in der Baubewilligung zwingend verlangt werden, dass der Bauherr die zur Wiederherstellung und den Rückbau erforderlichen finanziellen Mittel auf einem Konto (Sperrkonto, Bankgarantie, Kaution) sicherzustellen habe. Erfolgt dies nicht, ist leicht absehbar, dass sich beim eventuellen Eintritt des Rückbaues niemand um das herrenlose Grundstück kümmert, oder dass im schlimmsten Fall der Grundeigentümer (hier die Stadt Uster, sofern sie Eigentümerin bleibt) finanziell gerade stehen müsste. Wenn keine Sicherstellung verlangt wird, ist der Gedanke einer Wiederherstellung und eines Rückbaues rein hypothetisch und proklamatorisch. – Im Übrigen ist zu fragen, ob es bei dem aus Sicht der Behörden offensichtlich grossen öffentlichen Interesse sinnvoll ist, dem Bauvorhaben bereits jetzt ein totales Scheitern mit Abbruch bis auf die Grundmauern voraus zu vermuten. Eine nachhaltige, vorausschauende Betrachtungsweise sähe anders aus.

- 19 Weshalb ist in der Baubewilligung keine Pflicht zur Hinterlegung einer Kaution, eines Sperrkontos oder einer Bankgarantie enthalten?
- 20 Weshalb ist der Gemeinderat zu keinem Zeitpunkt in das Geschäft eingeweiht resp. mit einer Vorlage involviert worden?

Besten Dank für die Beantwortung der Fragen

Paul Stopper