Uster, 23. Juni 2009
Nr. 590/2009

V4.04.71

uster
Stadtrat

An die Mitglieder des Gemeinderates

Anfrage Nr. 590 des Ratsmitglieds Balthasar Thalmann betreffend «Möglichkeiten im Perimeter des Gestaltungsplans Mühleholz III – Falschinformationen des Stadtrates?»

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 26. März 2009 reichte das Ratsmitglied Balthasar Thalmann beim Präsidenten des Gemeinderates eine Anfrage betreffend «Möglichkeiten im Perimeter des Gestaltungsplans Mühleholz III – Falschinformationen des Stadtrates?» ein.

Die Anfrage hat folgenden Wortlaut:

«An der Gemeinderatssitzung Anfangs Februar 2009 wurde die Überweisung einer Motion, welche eine Revision des Gestaltungsplans Mühleholz III verlangte, mit deutlicher Mehrheit abgelehnt. Problematisch erscheint dabei, dass der Stadtrat seine gegenüber der Motion ablehnende Haltung mit wenig fundierten oder gar Falschinformationen begründete: Der zuständige Stadtrat legte anlässlich der Gemeinderatssitzung dar, dass Verkaufsflächen im Mühleholz nur in einem eng begrenzten Raum entlang der Erschliessungsstrassen zulässig seien und somit die Absicht der Motion bereits mit den geltenden Bestimmungen erfüllt seien.

Aufgrund dieser Aussagen bin ich der Sache nochmals auf den Grund gegangen. Diese Abklärungen haben ergeben, dass die Aussagen des Stadtrates, welchen die Mehrheit des Parlaments gefolgt ist, nicht korrekt waren. Auf dieser Basis ist eine politische Auseinandersetzung nicht möglich. In der Debatte führte dies auch zu seltsamen Interpretationen des Neins zum Landverkauf Mühleholz der Ustermer Stimmberechtigten am 28. September 2008.

Als grösste noch unüberbaute Parzelle kommt dem stadteigenen Grundstück im Mühleholz strategische Bedeutung zu. Es stellt sich daher die Frage, wie die künftige Nutzung desselben in die Gesamtentwicklung der Stadt gestellt wird. Die Diskussionen über das Mühleholz, die Ansiedlung von Schulen oder die Umsetzung der stadträtlichen Strategie zeigen aber auch, dass eine Überprüfung und Erweiterung des im Jahre 2005 vorgestellten städtebaulichen Programms angezeigt wäre.

In diesem Zusammenhang frage ich den Stadtrat an:

1. Wie ist im Gestaltungsplan Mühleholz III die Zulässigkeit von Verkaufsnutzungen heute geregelt? Inwieweit unterscheidet sich diese von der in der Motion Nr. 573 geforderten Änderung? Hält der Stadtrat an seinen Aussagen im Gemeinderat fest, wonach das Anliegen der Motion bereits erfüllt ist?
2. Mit welchen bestehenden Einkaufsmöglichkeiten in Uster oder im Kanton kann eine Anlage verglichen werden, falls diese auf der noch unüberbauten Fläche im Gestaltungsplanperimeter Mühleholz III realisiert würde und die zulässigen Nutzungsmöglichkeiten für Verkaufsflächen insgesamt und für Güter des täglichen Bedarfs im Speziellen ausschöpfte?
3. Hat der Stadtrat Vorstellungen, wie das stadteigene Grundstück im Mühleholz künftig genutzt werden soll? Beabsichtigt er Massnahmen zu treffen, damit nicht wenige Jahre nach einem allfälligen Verkauf nicht doch ein Einkaufzentrum entstehen kann, welches letztlich das Zentrum konkurrenziert?
4. Wie beurteilt der Stadtrat die Notwendigkeit, das im Jahr 2005 vorgestellte städtebauliche Programm mit den roten, blauen und gelben Achsen zu überprüfen und allenfalls zu ergänzen? Wie stellt er sicher, dass die städtebauliche Entwicklung die in seiner Strategie formulierten Ziele und Massnahmen unterstützt?

Besten Dank für die Beantwortung der Fragen.»

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Frage 1:

«Wie ist im Gestaltungsplan Mühleholz III die Zulässigkeit von Verkaufsnutzungen heute geregelt? Inwieweit unterscheidet sich diese von der in der Motion Nr. 573 geforderten Änderung? Hält der Stadtrat an seinen Aussagen im Gemeinderat fest, wonach das Anliegen der Motion bereits erfüllt ist?»

Antwort:

Der Gemeinderat hat am 5. Juli 2004 mit Beschluss Nr. 158B die Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan «Mühleholz III» festgesetzt. Artikel 12 regelt die Nutzweise wie folgt:

«1 Im ganzen Baubereich sind Nutzungen für Arbeitszwecke inkl. Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

2 Maximal die Fläche eines Geschosses pro Gebäude kann für Wohnzwecke genutzt werden.

3 Im Baubereich 1 und angrenzend an die Neugrütstrasse im Baubereich 2 sind Autoausstellungs- und Verkaufsplätze zugelassen. Ausgeschlossen sind Einkaufszentren mit Gütern des täglichen Bedarfs.»

Der letzte Satz betreffend Einkaufzentren wurde anlässlich der Gemeinderatsitzung formuliert und beschlossen. Von der Systematik her wäre dieser Zusatz besser unter Absatz 1 eingefügt worden. In der vorliegenden Form lässt die Formulierung einen räumlichen Interpretationsspielraum offen. Ein weiteres Missgeschick ist, dass die in Artikel 12 erwähnte Neugrütstrasse in der vorliegenden Form gar nicht existiert und die Strasse, welche parallel zum Neugrütweg besteht, noch keine Namensbezeichnung hat. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Planeinträge und die Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan Mühleholz III Spielraum für unterschiedliche Auslegungsmöglichkeiten eröffnen. Eine bewusste Fehlinterpretation des Stadtrates war indes in keiner Art und Weise die Absicht. Der Stadtrat hat die Abteilung Bau nun beauftragt, die Bezeichnung der Strassen im Gebiet Mühleholz neu zu ordnen.

Mit Motion 573 begehrte Balthasar Thalmann eine Revision des öffentlichen Gestaltungsplanes. Die Revision sollte namentlich enthalten, dass «im Gestaltungsplangebiet nur Verkaufsflächen für sperrige Güter, die nicht der Befriedigung des täglichen Bedarfs dienen, wie Möbel und dergleichen, zugelassen sind». An der Sitzung vom 9. Februar 2009 beschloss der Gemeinderat nach Diskussion mit 21:12 Stimmen, die Überweisung der Motion abzulehnen.

Frage 2:

«Mit welchen bestehenden Einkaufsmöglichkeiten in Uster oder im Kanton kann eine Anlage verglichen werden, falls diese auf der noch unüberbauten Fläche im Gestaltungsplanperimeter Mühleholz III realisiert würde und die zulässigen Nutzungsmöglichkeiten für Verkaufsflächen insgesamt und für Güter des täglichen Bedarfs im Speziellen ausschöpfte?»

Antwort:

Bei der besagten Parzelle handelt es sich um eine Fläche von ca. 15'000 m². Als Vergleich beträgt die Grundstücksfläche beim Einkaufszentrum Illuster ca. 9800 m² und beim Uschter 77 beträgt die Grundstücksfläche ca. 7340 m². Was das Nutzungsmass betrifft, handelt es sich bei den beiden erwähnten Einkaufszentren um die Zentrumszone Z5 mit einer maximalen Ausnützung von 150 %. Im Müliholz bestimmt das Ausnützungsmass die Baumassenziffer, welche das beachtliche Mass von 6 m³ anrechenbarem Raum pro m² Grundfläche ermöglicht.

Indes sind die im vorstehend zitierten Artikel 12, Abs. 3, Einkaufszentren mit Gütern des täglichen Bedarfs im Gestaltungsplanperimeter «Mühleholz III» ausgeschlossen. Nach Besonderer Bauverordnung II, § 5, sind Einkaufszentren Verkaufsgeschäfte des Detailhandels oder Zusammenfassung von solchen mit einer Verkaufsfläche von insgesamt mindestens 2000 m². Als Vergleichsgrösse sei erwähnt, dass die Verkaufsfläche bei der Migros «Uster West» an der Winterthurerstrasse ca. 3500 m² beträgt.

Frage 3:

«Hat der Stadtrat Vorstellungen, wie das stadteigene Grundstück im Mühleholz künftig genutzt werden soll? Beabsichtigt er Massnahmen zu treffen, damit nicht wenige Jahre nach einem allfälligen Verkauf nicht doch ein Einkaufzentrum entstehen kann, welches letztlich das Zentrum konkurrenziert?»

Antwort:

Der Stadtrat prüft zur Zeit die verschiedenen möglichen Nutzungsvorstellungen für das Grundstück im Mühleholz. Spätestens im Rahmen neuer Landverkaufsverhandlungen wird er mit einem entsprechenden Antrag wieder an den Gemeinderat gelangen.

Frage 4:

«Wie beurteilt der Stadtrat die Notwendigkeit, das im Jahr 2005 vorgestellte städtebauliche Programm mit den roten, blauen und gelben Achsen zu überprüfen und allenfalls zu ergänzen? Wie stellt er sicher, dass die städtebauliche Entwicklung die in seiner Strategie formulierten Ziele und Massnahmen unterstützt?»

Antwort:

Eine Ergänzung des im Jahre 2005 vorgestellten städtebaulichen Programms mit den roten, blauen und gelben Achsen steht zur Zeit nicht zur Debatte. Im Rahmen der Festlegung der strategischen Ziele hat der Stadtrat beschlossen, die ersten Projekte dieses Gesamtkonzeptes zu verwirklichen. Die einzelnen Umsetzungsmassnahmen werden vom Stadtrat im Rahmen einer rollenden Planung aktualisiert und den neuen Gegebenheiten angepasst.

STADTRAT USTER

Der Stadtpräsident:	Der Stadtschreiber:
Martin Bornhauser	Hansjörg Baumberger

Beilagen:
- Anfrage Nr. 590
- Verordnung über die Verschärfung oder Milderung von Bauvorschriften für besondere Bauten und Anlagen
- Protokoll der 31. GR-Sitzung