



Uster, 28. August 2012
Nr. 552/2012
V4.04.71

Seite 1/4

An die
Mitglieder des
Gemeinderates Uster

**BEANTWORTUNG
ANFRAGE NR. 552
REVISION BAU- UND ZONENORDNUNG DER STADT USTER
URSULA RÄUFTLIN**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 8. Juli 2012 reichte das Ratsmitglied Ursula Räuftlin beim Präsidenten des Gemeinderates eine Anfrage betreffend «Revision Bau- und Zonenordnung der Stadt Uster» ein.

Die Anfrage hat folgenden Wortlaut:

«Die aktuell gültige Bauordnung der Stadt Uster stammt aus dem Jahr 1999. Nutzungsplanungen werden üblicherweise alle 15 Jahre revidiert und den aktuellen Gegebenheiten angepasst. Eine Revision der Bauordnung steht uns also demnächst bevor. Nachdem nun die Bevölkerung des Kantons Zürich am 17. Juni 2012 die Initiative zum Erhalt der landwirtschaftlich und ökologisch wertvollen Flächen (Kulturlandinitiative) mit 54.5 %, die Ustermer sogar mit 58.1 %, angenommen hat, scheint es mir notwendig, dass sich der Stadtrat mit der geplanten baulichen Entwicklung von Uster auseinandersetzt. In der kürzeren Vergangenheit hat sich der Gemeinderat mehrfach mit Projekten beschäftigt, die im Hinblick auf das vergangene und zum damaligen Zeitpunkt zukünftig zu erwartende Bevölkerungswachstum bemessen wurden. So sind im Raumprogramm des Schulhauses Krämeracker 4 Zimmer für das Entwicklungsgebiet Eschenbüel vorgesehen, der neue Kultursaal soll für 1000 Zuschauer konzipiert werden und auch die ganze Zentrumsplanung zielt mit der angestrebten Dichte im Zentrum auf ein urbanes Leben hin. Es fragt sich nun, ob die Verdichtung so isoliert nur auf das Zentrum angewendet werden soll, oder ob sich nicht noch weitere Gebiete fürs Verdichten eignen. Ein weiteres Bevölkerungswachstum in Uster wird nur noch durch Verdichtung erreicht werden können.



In diesem Zusammenhang wird nun der Stadtrat gebeten, die folgenden Fragen zu beantworten:

- 1. Die bisherigen grösseren Reservezonen Eschenbüel und Grossriet Nänikon, aber auch kleinere Zonen wie in Nossikon, bei der Gärtnerei Wagerenhof-Talweg oder der Moosackerstrasse werden nicht mehr bebaut werden können. Wo liegen in Uster noch Baulandreserven brach? Wie gross sind im überbauten Siedlungsgebiet die Nutzungsreserven mit der aktuellen Bauordnung?*
- 2. Welches Wachstumsziel (Bevölkerung und Arbeitsplätze) verfolgte der Stadtrat bisher für die Stadt Uster? Soll dieses Ziel aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen nach unten korrigiert werden?*
- 3. Ein über die bestehenden Nutzungsreserven hinausgehendes Wachstum muss über Verdichtung im bestehenden Siedlungsgebiet erfolgen. Zieht der Stadtrat unter den gegebenen Umständen die baldige Revision der Bau- und Zonenordnung mit einer Erhöhung der zulässigen Ausnutzungsziffern als geeignetes Mittel in Betracht?*
- 4. Welche Mittel stehen dem Stadtrat zur Verfügung, um einer Baulandhortung entgegen zu wirken?*
- 5. Kann ein Mehrwert, der im Rahmen einer Revision der Bauordnung durch Erhöhung der zulässigen Nutzung auf einer Parzelle entsteht, wie dies die laufende Revision des RPG auf Bundesebene bei einer Einzonung vorsieht, abgeschöpft werden? Welche rechtlichen Grundlagen dazu sind auf kommunaler Ebene zu schaffen?*

Besten Dank für die Beantwortung der Fragen.»

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Frage 1:

«Die bisherigen grösseren Reservezonen Eschenbüel und Grossriet Nänikon, aber auch kleinere Zonen wie in Nossikon, bei der Gärtnerei Wagerenhof-Talweg oder der Moosackerstrasse werden nicht mehr bebaut werden können. Wo liegen in Uster noch Baulandreserven brach? Wie gross sind im überbauten Siedlungsgebiet die Nutzungsreserven mit der aktuellen Bauordnung?»

Antwort:

Es ist richtig, dass die Baulandreserven der Stadt Uster durch die Kulturlandinitiative infrage gestellt werden. Der Kantonsrat hat nun bis zum 17. Juni 2014 Zeit, über einen entsprechenden Umsetzungsvorschlag zu entscheiden. Die Bauzonenfläche des rechtskräftigen Zonenplanes der Stadt Uster beträgt 630 Hektaren. Zusätzlich weist der Zonenplan eine Reserve von 80 Hektaren auf, was einer zusätzlichen Kapazität von ca. 7000 Einwohnerinnen und Einwohnern entspricht. Nachdem nun diese Zukunftsreserve durch die Kulturlandinitiative verunmöglicht werden soll, kann sich unsere Stadt nur noch innerhalb der unüberbauten eingezonten Gebiete oder durch eine Verdichtung nach innen weiter entwickeln. Zurzeit kann innerhalb des Zonenplanes 23 Hektaren unüberbaute Wohnbaufläche nachgewiesen werden, wobei 2 Hektaren davon aufgrund der fehlenden Groberschliessung erst in ferner Zukunft überbaut werden können und 1 Hektare bereits heute aufgrund laufender Projektierungsarbeiten belegt sind.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass von den bestehenden 710 Hektaren Zonenfläche 80 Hektaren (ca. 11 Prozent) durch die Kulturlandinitiative infrage gestellt sind und dass in der Folge in Zukunft die bauliche Entwicklung unserer Stadt auf die noch unüberbauten ca. 20 Hektaren Wohnzone beschränkt wird. Bleibt der durchschnittliche Wohnzonenverbrauch konstant (er betrug in den vergangenen 33 Jahren 4,2 Hektaren/Jahr), reicht die theoretisch errechnete Nutzungsreserve noch bis ins Jahr 2017. In der Theorie würde dies bedeuten, dass bis dann alle unüberbauten eingezonten Gebiete überbaut sind, was in der Praxis indes nicht eintreten wird, da nicht alle



Grundeigentümer Realisierungsabsichten haben. Bezogen auf die heute rechtskräftig ausgeschiedenen Wohnzonen von 495 Hektaren, beträgt die ausgewiesene theoretische Reserve 5 Prozent. Auf der Basis dieser Zahlen muss man feststellen, dass die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten unserer Stadt nach der Annahme der Kulturlandinitiative massiv eingedämmt werden.

Frage 2:

«Welches Wachstumsziel (Bevölkerung und Arbeitsplätze) verfolgte der Stadtrat bisher für die Stadt Uster? Soll dieses Ziel aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen nach unten korrigiert werden?»

Antwort:

Für die Nutzungsplanung ist gemäss Art. 19 lit. c) der Gemeindeordnung der Stadt Uster vom 25. November 2007 der Gemeinderat zuständig. Im Rahmen der Revision des Zonenplanes hat er im Jahr 1999 Wachstumsziele formuliert. Er rechnete mit einem durchschnittlichen jährlichen Zonenverbrauch von 3,7 Hektaren pro Jahr und legte darauf aufbauend eine Spannweite für die Bevölkerungsentwicklung fest. Es ist bekannt, dass sich die Entwicklung in der Stadt Uster in den vergangenen Jahren im oberen Band der Erwartungen erfüllt hat. Es ist zu vermuten, dass sich der in den vergangenen 10 Jahren anhaltende Wachstumstrend aufgrund des nun verschriebenen engen Entwicklungskonzeptes abschwächen wird.

Frage 3:

«Ein über die bestehenden Nutzungsreserven hinausgehendes Wachstum muss über Verdichtung im bestehenden Siedlungsgebiet erfolgen. Zieht der Stadtrat unter den gegebenen Umständen die baldige Revision der Bau- und Zonenordnung mit einer Erhöhung der zulässigen Ausnützungsziffern als geeignetes Mittel in Betracht?»

Antwort:

Die vorstehend aufgeführten Fakten zeigen klar, dass Wachstum in unserer Stadt nur noch durch eine innere Verdichtung möglich ist. Dieses Zauberwort der Raumplanung hört sich in der Theorie gut an, muss aber in der Praxis sehr sorgsam und überlegt angegangen werden. Die grossen Gebietsentwicklungen in unserer Stadt sind entweder bereits realisiert oder wurden durch die Kulturlandinitiative jäh unterbunden. Wo noch grössere Kapazitätsreserven ausgemacht werden können, ist im Zentrum. Hier hat der Stadtrat im Rahmen der Testplanung die Möglichkeiten aufgezeigt. Die entsprechenden Interventionsgebiete wie das Zeughausareal und das Gebiet beim Bezirksgericht werden zurzeit durch den Stadtrat aktiv entwickelt. Was dann noch bleibt, ist die Verdichtung der heute bestehenden Wohngebiete. Erfahrungen haben aber gezeigt, dass aufgrund der kleinflächigen Parzellenstruktur in der Stadt Uster nicht schnelle Erfolge erzielt werden können. Auch muss zur Kenntnis genommen werden, dass eine Verdichtung zum Teil negative Einwirkungen auf heute bestehende Quartierstrukturen und Wohnqualitäten hat. Die Erfahrungen der Abteilung Bau im Rahmen der Baubewilligungsverfahren haben gezeigt, dass Veränderungen und Verdichtungen in der direkten Nachbarschaft zum Teil auf erbitterten Widerstand stossen. Bevor eine Revision der Nutzungsplanung in Betracht gezogen werden kann, müssen die übergeordneten Richtpläne vorliegen.

Frage 4:

«Welche Mittel stehen dem Stadtrat zur Verfügung, um einer Baulandhortung entgegen zu wirken?»

Antwort:

Bei einer Reserve an Wohnbauland von lediglich 4 Prozent kann nicht von einer Baulandhortung gesprochen werden, sondern es muss ein Reservennotstand konstatiert werden. Das Gebiet Eschenbüel hätte hier Abhilfe gebracht.



Frage 5:

«Kann ein Mehrwert, der im Rahmen einer Revision der Bauordnung durch Erhöhung der zulässigen Nutzung auf einer Parzelle entsteht, wie dies die laufende Revision des RPG auf Bundesebene bei einer Einzonung vorsieht, abgeschöpft werden? Welche rechtlichen Grundlagen dazu sind auf kommunaler Ebene zu schaffen?»

Antwort:

Die rechtlichen Grundlagen für eine Mehrwertabschöpfung sind auf Stufe Kanton im Rahmen der Revision des Planungs- und Baugesetzes zu schaffen.

Der Stadtrat bittet den Gemeinderat, von der Antwort auf die Anfrage Nr. 552 des Ratsmitglieds Ursula Räuftlin betreffend «Revision Bau- und Zonenordnung der Stadt Uster» Kenntnis zu nehmen.

STADTRAT USTER

Martin Bornhauser
Stadtpräsident

Hansjörg Baumberger
Stadtschreiber

Beilagen (Aktenauflage)

- Anfrage Nr. 552