



Uster, 16. Dezember 2014

Seite 1/4

An die
Mitglieder des
Gemeinderates Uster

**BEANTWORTUNG
INTERPELLATION 502
DENKPAUSE FÜR MÜLIHOLZ III
BALTHASAR THALMANN**

Am 24. Juni 2014 reichte das Ratsmitglied Balthasar Thalmann an den Präsidenten des Gemeinderates eine Interpellation «Denkpause Mülihholz III» ein.

Die Interpellation hat folgenden Wortlaut:

«Am 5. Februar 2014 wurde der Grundstücksverkauf / das Bieterverfahren Entwicklungsareal „Mühleholz III“ amtlich publiziert. Ziel dieses Verfahrens ist, das Grundstück im Mülihholz an einen Investor zu verkaufen. Angebote durften bis am 2. Mai 2014 eingereicht werden. Zum Verkauf angeboten wurde eine rund 14000 m² grosse Fläche im Gestaltungsplan Mülihholz III. Am 18. März 2014 setzte der Kantonsrat den neuen kantonalen Richtplan fest. Dabei wurde das Siedlungsgebiet im Bereich Mülihholz Richtung Osten erweitert. Es wurde damit die richtplanerische Grundlage für eine Erweiterung der Bauzone geschaffen. Die Form der städtischen Parzelle lässt heute eine nur suboptimale Ausnützung zu. Hinzu kommt, dass mit der Überbauung dieser Parzelle die Erschliessung und die Nutzungsmöglichkeiten einer allfälligen Bauzonenerweiterung stark eingeschränkt wenn nicht verunmöglicht würden. Es wäre daher nur logisch, mit der Entwicklung der städtischen Parzelle zuzuwarten, bis ein Gesamtkonzept mit einer Bauzonenerweiterung Richtung Osten vorliegt. Mit einer grösseren Fläche würden zudem auch weit bessere Konzepte ermöglicht, um zu vernünftigen Preisen Gewerberäume anbieten zu können. Ein schönes Beispiel wie die öffentliche Hand als Arealentwicklerin und Eigentümerin auftritt, ist die Stadt Wädenswil mit ihrem Projekt Werkstatt Zürisee (www.werkstadt-zürisee.ch).

In diesem Zusammenhang frage ich den Stadtrat an:

1. *Wieviele Angebote wurden im Rahmen des Bieterverfahrens eingereicht? Wurden die vom Stadtrat formulierten Vorgaben erfüllt?*



2. Teilt der Stadtrat die Ansicht, dass mit einer Arealentwicklung zum heutigen Zeitpunkt die durch den revidierten Richtplan ermöglichten Nutzungspotenziale nur zu einem Bruchteil ausgeschöpft werden könnten? Inwieweit erwägt der Stadtrat aufgrund der neuen Ausgangslage das Bieterverfahren abubrechen?

3. Hat der Stadtrat eine Vorstellung, wann und wie er die Erweiterung des Arbeitsplatzgebiets Müliholz an die Hand nehmen möchte?

4. Ist der Stadtrat nach wie vor der Ansicht, dass die Bestimmungen des Gestaltungsplans Müliholz III, insbesondere betreffend zulässiger Verkaufsflächen, zeitgemäss sind?

5. In welcher Grössenordnung würde der Landwert im Bereich Müliholz III reduziert, wenn Verkaufsflächen mit Ausnahme von Autohandel und dergleichen ausgeschlossen würde?

6. Hat der Stadtrat einen Überblick über die Bedürfnisse nach Räumlichkeiten für lokal ansässige Gewerbebetriebe? Wie schätzt er deren Zukunftsfähigkeit in Uster angesichts der stark gestiegenen Landpreise ein?

Besten Dank für die Beantwortung dieser Fragen.

Balthasar Thalmann

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Frage 1:

«Wieviele Angebote wurden im Rahmen des Bieterverfahrens eingereicht? Wurden die vom Stadtrat formulierten Vorgaben erfüllt?»

Antwort:

Nach der Publikation des Bieterverfahrens am 5. Februar 2014 erfolgten drei fristgerechte Angebotseingaben. Keine der eingegangenen Angebote erfüllte die Kriterien und Bedingungen vollumfänglich, welche im publizierten Bieterverfahren verlangt wurden.

Frage 2:

«Teilt der Stadtrat die Ansicht, dass mit einer Arealentwicklung zum heutigen Zeitpunkt die durch den revidierten Richtplan ermöglichten Nutzungspotenziale nur zu einem Bruchteil ausgeschöpft werden könnten? Inwieweit erwägt der Stadtrat aufgrund der neuen Ausgangslage das Bieterverfahren abubrechen?»

Antworten:

Der revidierte kantonale Richtplan, welcher noch nicht rechtskräftig ist, eröffnet die Möglichkeit, dass die Bauzone in Richtung Osten erweitert werden kann. Ob zusätzliche Nutzungspotenziale ausgeschöpft werden können, wird erst mit dem rechtskräftigen, revidierten kantonalen Richtplan zu beurteilen sein.

Mit dem Entscheid des Stadtrates anlässlich der Sitzung vom 9. Dezember 2014, das Bieterverfahren abubrechen, erfolgt nach der Festsetzung des revidierten Richtplanes die Neu beurteilung der Ausgangslage im Entwicklungsgebiet Müliholz.



Frage 3:

«Hat der Stadtrat eine Vorstellung, wann und wie er die Erweiterung des Arbeitsplatzgebiets Müliholz an die Hand nehmen möchte?»

Antwort:

Im Rahmen der Revision der Richt- und Nutzungsplanung wird sich der Stadtrat mit dieser Thematik auseinandersetzen.

Frage 4:

«Ist der Stadtrat nach wie vor der Ansicht, dass die Bestimmungen des Gestaltungsplans Müliholz III, insbesondere betreffend zulässiger Verkaufsflächen, zeitgemäss sind?»

Antwort:

Beim Gestaltungsplan Müliholz III handelt es sich um einen Beschluss des Gemeinderates Uster vom Juli 2004. Der Stadtrat ist der Ansicht, dass mit dem bestehenden Gestaltungsplan die baurechtlichen Vorgaben zeitgemäss sind. Mit der Revision des kantonalen Richtplanes werden die Nutzungsvorgaben mit den Prognosen einer langfristigen Marktentwicklung und den Zielsetzungen der Stadt Uster neu beurteilt.

Frage 5:

«In welcher Grössenordnung würde der Landwert im Bereich Müliholz III reduziert, wenn Verkaufsflächen mit Ausnahme von Autohandel und dergleichen ausgeschlossen würde?»

Antwort:

Es ist davon auszugehen, dass bei einem Ausschluss von Verkaufsflächen mit Ausnahme von Autohandel ein erheblicher Landwertverlust resultieren würde.

Frage 6:

«Hat der Stadtrat einen Überblick über die Bedürfnisse nach Räumlichkeiten für lokal ansässige Gewerbebetriebe? Wie schätzt er deren Zukunftsfähigkeit in Uster angesichts der stark gestiegenen Landpreise ein?»

Antworten:

Ja, der Wirtschaftsförderer hat im Auftrag des Stadtrats im Vorfeld eine Umfrage an das Ustermer Gewerbe betreffend der Bedürfnisse im Entwicklungsgebiet Müliholz durchgeführt. Der Gesamtbedarf der Flächen der zurückgesandten Fragebögen weist einen Umfang von rund 35'000 m² auf (60% Gewerbe, 30% Verkauf, 10% Büro). Mit der erfolgten Umfrage zeichnete sich dabei ein grösserer Bedarf an Erdgeschossflächen ab (Produktions- und Verkaufsflächen) und daraus ergibt sich auch eine Chance für die Entwicklungsmöglichkeit für das Ustermer Gewerbe. Die Interessenten kommen aus allen Branchen: Industrie, Handwerk ganze Bandbreite, Verkauf, Detailhandel und Dienstleistung.



STADTRAT USTER

Werner Egli
Stadtpräsident

Hansjörg Baumberger
Stadtschreiber

Beilagen

- Interpellation 502 des Ratsmitgliedes Balthasar Thalmann betreffend «Denkpause für Müliholz III», vom 24. Juni 2014