



Uster, 7. Februar  
Nr. 585/2016  
V4.04.71

Seite 1/4

## **ANFRAGE 585/2016 VON PAUL STOPPER (BPU) UND WERNER KESSLER (BPU): «ESCHENBÜEL, WEITERES VORGEHEN», ANTWORT DES STADTRATES**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 5. Dezember 2016 reichten die Ratsmitglieder Paul Stopper und Werner Kessler beim Präsidenten des Gemeinderats eine Anfrage betreffend «Eschenbüel, weiteres Vorgehen» ein.

Die Anfrage hat folgenden Wortlaut:

*«Die Ustermer Stimmberechtigten haben am 27. November 2016 die Umsetzung der Kulturlandinitiative mit 4'599 Nein (51,5 %) gegen 4'338 Ja (48,5 %) im Gegensatz zur Gesamtstimmbürgerchaft im Kanton nur sehr knapp abgelehnt (Kanton: 59 % Nein).*

*In der Abstimmung vom 17. Juni 2012 stimmten die Ustermer Stimmberechtigten der kantonalen "Volksinitiative zum Erhalt der landwirtschaftlich und ökologisch wertvollen Flächen (Kulturlandinitiative)" mit 4'633 Ja gegen 3'340 Nein, d. h. mit 58,1 % Ja-Stimmen zu (kantonales Mittel: 54,5 % Ja).*

*Bemerkenswert sind diese hohen Ja-Anteile insbesondere deshalb, weil bei beiden Urnengängen die vom Ustermer Stadtrat forcierte Wohn-Überbauung im Eschenbüel sowohl in Uster als auch im ganzen Kanton im Fokus stand. Da ist der Schluss nicht ganz abwegig, dass sehr viele Ustermerinnen und Ustermer einer Überbauung im «Eschenbüel» – vorsichtig ausgedrückt – durchaus kritisch gegenüberstehen.*

*Gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) sind vorgängig der Einleitung eines Gestaltungs- und/oder eines Quartierplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen dazu zu schaffen, d. h. im Fall "Eschenbüel" ist zuerst eine Einzonung des heute in der Reserverzone liegenden Landwirtschaftslandes vorzunehmen. Dazu ist dem Gemeinderat eine separate Vorlage zu unterbreiten. Gegen einen positiven Einzonungsbeschluss des Gemeinderates kann das fakultative Referendum ergriffen werden (600 Unterschriften).*

*Angesichts der Tatsache, dass der Stadtrat bis heute ca. 1 Mio. Franken an Planungskosten ausgegeben hat, ohne dass diese Beträge weder vom Gemeinderat bewilligt wurden noch bis jetzt bei den Grundeigentümern verrechnet und wieder eingefordert werden konnten, stellt sich die Frage über das weitere Vorgehen des Stadtrates in Sachen "Eschenbüel".*

*Fragen:*

*1. Wie stellt sich der Stadtrat das weitere Vorgehen in Sachen "Eschenbüel" vor?*



2. *Zu welchem Zeitpunkt wird die Ustermer Stimmbürgerschaft dazu eingeladen, sich zur Frage einer allfälligen Einzonung des "Eschenbüels" an der Urne zu äussern?*
3. *Weshalb hat der Stadtrat vorgängig der Einleitung des Gestaltungs- resp. des Quartierplanes dem Gemeinderat nie eine Einzonungsvorlage unterbreitet?*
4. *Wann wird ein solcher Antrag dem Gemeinderat vorgelegt?*
5. *Wann fordert der Stadtrat die aufgelaufenen Planungskosten von über 1 Mio. Franken von den Grundeigentümern zurück?*
6. *Was stellt sich der Stadtrat unter einer 2000-Watt-Überbauung vor?»*

### **Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:**

#### **Frage 1:**

«Wie stellt sich der Stadtrat das weitere Vorgehen in Sachen «Eschenbüel» vor?»

#### **Antwort:**

Mit Schreiben vom 14. Dezember 2016 hat die kantonale Baudirektion das Einzonungsmoratorium von 2012 per 1. Januar 2017 aufgehoben. In der Folge hat der Stadtrat beschlossen, das weit fortgeschrittene Verfahren der Gebietsentwicklung «Eschenbüel» wieder aufzunehmen und zum Abschluss zu bringen.

#### **Frage 2:**

«Zu welchem Zeitpunkt wird die Ustermer Stimmbürgerschaft dazu eingeladen, sich zur Frage einer allfälligen Einzonung des «Eschenbüels» an der Urne zu äussern?»

#### **Antwort:**

Zuständig für die Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplanes «Eschenbüel» ist der Gemeinderat Uster. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum. Wann der Gemeinderat Uster über diese von ihm initiierte Vorlage entscheiden wird, ist heute noch nicht bekannt.

#### **Frage 3:**

«Weshalb hat der Stadtrat vorgängig der Einleitung des Gestaltungs- resp. des Quartierplanes dem Gemeinderat nie eine Einzonungsvorlage unterbreitet?»

#### **Antwort:**

Die Gebietsentwicklung «Eschenbüel» basiert auf verschiedenen Grundsatzentscheiden des Gemeinderates Uster, welcher gemäss Gemeindeordnung für die Richt- und Nutzungsplanung zuständig ist. Mit Weisung vom 28. Juni 2005, Antrag des Stadtrates betreffend Gebietsentwicklung Eschenbüel/Rüti und Brandschänki sowie Kenntnisnahme vom Programm der städtischen Entwicklungsachsen, unterbreitete der Stadtrat dem Gemeinderat eine umfassende Auslegeordnung über die damals anstehenden städtebaulichen Projekte und ersuchte den Gemeinderat, bezüglich der Reservezonen einen Grundsatzentscheid zu fällen, damit weitere Schritte für die Bereitstellung zusätzlicher Bauzonenkapazitäten eingeleitet werden können. In der Folge beauftragte der Gemeinderat den Stadtrat, für die Reservezonen «Eschenbüel/Rüti» Nutzungsvorstellungen samt Richtlinien für die zukünftige Gebietsentwicklung zu unterbreiten. Der entsprechende Entscheid wurde einstimmig gefasst.

In Befolgung dieses Auftrages des Gemeinderates unterbreitete der Stadtrat am 22. Mai 2007 mit Antrag Nr. 109 die geforderten Nutzungsvorstellungen samt Richtlinien für die zukünftige Gebietsentwicklung der Reservezonen «Eschenbüel/Rüti» und «Brandschänki». Darin wurde auch der komplexe Planungsprozess mittels Quartier- und Gestaltungsplan kommuniziert.



An der Sitzung vom 21. Januar 2008 beschloss der Gemeinderat nach umfangreicher Vorberatung, dass im Gebiet «Eschenbüel» im Zusammenhang mit dem Quartierplan mittels öffentlichem Gestaltungsplan eine Wohnnutzung anzustreben sei, welche mindestens der Zone W3/50 entspricht. Gegenüber einem traditionellen Einzonungsbeschluss ging der Gemeinderat aber noch weiter und formulierte ergänzende Anforderungen:

«Das Siedlungskonzept ist dahingehend zu entwickeln, dass die Bebauung ressourcen- und umweltschonend verwirklicht wird. Der Verbrauch nicht erneuerbarer Energie und der Ausstoss von Schadstoffen sind in Richtung "2000-Watt-Gesellschaft" resp. "Vision 2050" zu minimieren und die Ressourcen nachhaltig einzusetzen.»

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrates vom 27. Februar 2008 wurde gegen diesen Einzonungsbeschluss des Gemeinderates kein Rechtsmittel eingelegt und auch nicht das Referendum ergriffen.

Auftragsgemäss führte der Stadtrat den Studienauftrag Gebietsentwicklung «Eschenbüel» durch und informierte in der Folge den Gemeinderat über das Resultat.

**Frage 4:**

«Wann wird ein solcher Antrag dem Gemeinderat vorgelegt?»

**Antwort:**

Wie vorstehend in der Antwort zur Frage 3 aufgeführt, hat der Gemeinderat die Gebietsentwicklung «Eschenbüel» begleitet und die entsprechenden Einzonungsbeschlüsse gefasst. Mit der Zustimmung zum noch ausstehenden öffentlichen Gestaltungsplan wird der Gemeinderat über die Gebietsentwicklung abschliessend befinden können. Die Arbeiten sind weit fortgeschritten; der genaue Zeitpunkt der Übermittlung der Weisung an den Gemeinderat ist noch offen.

**Frage 5:**

«Wann fordert der Stadtrat die aufgelaufenen Planungskosten von über 1 Mio. Franken von den Grundeigentümern zurück?»

**Antwort:**

Die Planungskosten werden im Kostenverleger auf Stufe Quartierplan geregelt. Sobald dieser rechtskräftig ist, werden die entsprechenden Forderungen in Rechnung gestellt.

**Frage 6:**

«Was stellt sich der Stadtrat unter einer 2000-Watt-Überbauung vor?»

**Antwort:**

Die Forderung, dass der Verbrauch nicht erneuerbarer Energie und der Ausstoss von Schadstoffen in Richtung «2000-Watt-Gesellschaft» resp. «Vision 2050» zu minimieren und die Ressourcen nachhaltig einzusetzen sind, wurde im Rahmen der Beratung des Planungsgeschäftes in der vorbereiteten gemeinderätlichen Kommission Planung und Bau (KPB) entwickelt und an der Gemeinderatsitzung vom 3. März 2008 durch den Gemeinderat mit 33:2 Stimmen gutgeheissen.



Im Rahmen der Erarbeitung des Quartier- und Gestaltungsplanes wurde diesen gemeinderätlichen Forderungen wie folgt nachgelebt:

- Versorgung des Gebietes mit Abwärme des gereinigten Abwassers der ARA samt Anschlussverpflichtung
- Effizienzvorschriften für Neubauten (optimale Dichte, erhöhte Energieanforderungen)
- Ausrichtung der Erschliessungsstruktur auf den Fuss- und Veloverkehr sowie auf den öffentlichen Verkehr
- Gute Quartiersversorgung (Kindergarten, Bonus Verkaufsladen für Güter des täglichen Bedarfes)
- Differenzierte Bedarfsregelung für Abstellplätze für Zweiräder und Motorfahrzeuge
- Vorschriften zu Retention und Versickerung des anfallenden Meteorwassers
- usw.

Der Stadtrat bittet den Gemeinderat, von der Antwort auf die Anfrage Nr. 585 der Ratsmitglieder Paul Stopper und Werner Kessler betreffend «Eschenbüel, weiteres Vorgehen» Kenntnis zu nehmen.

Stadtrat Uster

Werner Egli  
Stadtpräsident

Hansjörg Baumberger  
Stadtschreiber