

Zuteilung: KPB

Antrag des Stadtrates betreffend betr. Nutzungsvorstellungen samt Richtlinien für die zukünftige Gebietsentwicklung der Reservezonen Eschenbüel, Rüti und Brandschänki (Eschenbüel) (Antrag Nr. 109)

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 18, lit. d), der Gemeindeordnung vom 23. September 2001, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Im Gebiet Eschenbüel ist im Zusammenhang mit dem Quartierplan mittels öffentlichem Gestaltungsplan eine Wohnnutzung anzustreben, welche in etwa der Zone W3/50 entspricht.
2. Der Siedlungsentwurf hat in Anlehnung an die formulierten Szenarien gem. Ziff. 7.1 und 7.2 zu erfolgen.
3. Es ist anzustreben, dass das Meteorwasser versickert oder innerhalb des im Siedlungsplan ausgeschiedenen Freihaltegebiets analog der ökologischen Ausgleichsfläche in der Hohfuren zurückgehalten werden kann.
4. Für einen grundstufentauglichen Doppelkindergarten ist eine Parzelle von ca. 500 m² auszuscheiden.
5. Der Stadtrat wird beauftragt, die Resultate des durchzuführenden Studienauftrages dem Gemeinderat zur Kenntnis zu unterbreiten.
6. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Bau, Thomas Kübler

1. Ausgangslage

An der Sitzung vom 7. November 2005 beauftragte der Gemeinderat den Stadtrat, für die Reservezonen Eschenbüel/Rüti und Brandschänki Nutzungsvorstellungen samt Richtlinien für die zukünftige Gebietsentwicklung zu unterbreiten. Die vorstehende Weisung beschäftigt sich mit der Reservezone Eschenbüel. Die Anträge betreffend Rüti und Brandschänki erfolgen mit separaten Weisungen.

Grundlage für den Entscheid bildet die stadträtliche Weisung Nr. 262 vom 28. Juni 2005. Darin wurde der Gemeinderat über die laufenden städtebaulichen Projekte informiert. Damit weitere Schritte für die Bereitstellung zusätzlicher Bauzonenkapazitäten eingeleitet werden können, fällte der Gemeinderat bezüglich der Reservezonen einen Grundsatzentscheid.

Auf der Basis eines EDV-Planungstools wurden damals die finanziellen Auswirkungen allfälliger Einzonungen resp. Umzonungen untersucht und im Bericht «Einzonung von Reservezonen in Uster», datiert Februar 2005, zusammengefasst. Neben den finanziellen Überlegungen beschäftigte sich der Gemeinderat damals mit strategischen Überlegungen der Stadtentwicklung und beschloss, in einer nächsten Etappe die Reservezonen Eschenbüel/Rüti und Brandschänki der Überbauung freizugeben, um neue Kapazitäten für die prosperierende Entwicklung von Uster bereitzustellen. Der Beschluss des Gemeinderates vom 7. November 2005 enthält Ausgangslage und Auftrag für den vorstehenden Antrag.

2. Reservezone Eschenbüel, Niederuster

Gegenüber der Reservezone Rüti, wo die Stadt Uster alleinige Grundeigentümerin ist, präsentiert sich die Ausgangssituation bei der Reservezone Eschenbüel um einiges komplizierter. Das Gebiet wird begrenzt durch die Zürichstrasse, eine kantonale Hauptverkehrsstrasse, die Sonnenbergstrasse, die bereits überbaute 3-geschossige Wohnzone im Westen und die kantonale Landwirtschaftszone im Nordwesten. Heute wird das Gebiet noch landwirtschaftlich bewirtschaftet. Dementsprechend präsentiert sich auch die Parzellenstruktur. Über 20 Grundeigentümer besitzen ca. 40 Landparzellen, welche durch bestehende Flurwege erschlossen werden. Damit nun dieses Gebiet einer Überbauung zugeführt werden kann, muss ein Quartierplan, ein Gestaltungsplan und eventuell ein Erschliessungsplan erstellt und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung unterbreitet werden.

3. Der Quartierplan

Das amtliche Quartierplanverfahren ist im Planungs- und Baugesetz (PBG § 123 ff.) geregelt. Ziel des Verfahrens ist es, die Parzellenstruktur derart zu ordnen, dass jeder Grundeigentümer ein erschlossenes, überbaubares Baugrundstück erhält. Es wird geregelt, wer wie viel Land für die neu zu erstellenden Strassen und Fusswege, Grünanlagen und gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen abgeben muss. Aber auch der Landbedarf für den Ausbau öffentlicher Verkehrswege, die das Quartierplangebiet umgrenzen oder durchkreuzen, wird im Rahmen des Quartierplanverfahrens ausgedehnt. Des Weiteren bestimmt der Quartierplan, wie die Erstellungskosten von Erschliessungsanlagen und gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu verteilen sind. Der amtliche Quartierplan bedarf keiner Einstimmigkeit oder qualifizierten Mehrheit. Die Durchführung erfolgt nach strengen Grundsätzen in vielen einzelnen Verfahrensschritten, für welche zum Teil Fristen vorgeschrieben sind. Den Beteiligten werden an Versammlungen die Quartierplanentwürfe erläutert. Sie können Begehren stellen. Genehmigt wird der Quartierplan durch den Stadtrat. Festgesetzt wird er durch die Baudirektion resp. den Regierungsrat.

4. Der Gestaltungsplan

Während der Quartierplan die Erschliessung und Parzellierung sichert, regelt der Gestaltungsplan, wie in diesem Gebiet gebaut werden darf. Da es sich beim Gebiet Eschenbüel um eine Reservezone handelt, kommt der öffentliche Gestaltungsplan gemäss PBG § 84 zur Anwendung. Dadurch hat der Gemeinderat gegenüber den privaten Gestaltungsplänen ein grösseres Mitgestaltungsrecht.

5. Der Erschliessungsplan

Der Erschliessungsplan gibt Aufschluss über die öffentlichen Werkanlagen, die für die Groberschliessung der Bauzonen notwendig sind. Das Verfahren ist im PBG § 90 ff. geregelt. Im Grundsatz ist es so, dass die Groberschliessung die Gemeinde und die Feinerschliessung die privaten Grundeigentümer im Rahmen des Quartierplanverfahrens bezahlen müssen. Im Zusammenhang mit der Festsetzung des Gestaltungsplanes muss also der Gemeinderat wissen, mit was für Erschliessungsaufwendungen das Gemeinwesen zu rechnen hat. Es ist das Ziel, allfällige Aufwendungen zusammen mit dem Gestaltungsplan dem Gemeinderat zur Beschlussfassung zu unterbreiten, damit beim baulichen Vollzug des Quartierplanes die städtischen Mittel für die Groberschliessung gesichert sind. Ein weiterer Punkt ist der Landerwerb für die Strasse «Uster West». Dieses kantonale Strassenprojekt benötigt Land im Gebiet Eschenbüel, welches im Rahmen des Quartierplanverfahrens mit einem prozentualen Abzug gesichert werden kann.

6. Komplexe Abhängigkeiten

Die vorstehenden Punkte zeigen, dass bei der Gebietsentwicklung Eschenbüel komplexe Abhängigkeiten bestehen. Die privaten Grundeigentümer müssen das Land für die Quartiererschliessung bereitstellen und diese auch bezahlen. Im Gegenzug wird das heute noch landwirtschaftlich genutzte Gebiet erschlossenes Bauland. Im Rahmen des Quartierplanverfahrens können die Grundeigentümer ihre Vorstellungen einbringen und Begehren stellen. Festsetzungsbehörde ist der Stadtrat.

Damit nun aber auf den neu arrondierten Bauparzellen auch wirklich gebaut werden kann, muss das Gebiet eingezont werden. Für diesen Schritt ist der Gemeinderat zuständig. Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan werden Zahl, Lage, äussere Abmessung sowie die Nutzweisen der Bauten bindend festgelegt. Quartier- und Gestaltungsplan stehen in einer direkten Abhängigkeit, Vorschriften und Pläne müssen exakt aufeinander abgestimmt werden. Schliesslich sind die Grundeigentümer für den baulichen Vollzug des Quartierplanes auch darauf angewiesen, dass der Gemeinderat die entsprechenden Mittel für die Groberschliessungsanlagen bewilligt.

Es wird die Aufgabe des Stadtrates sein, diese verschiedenen Zuständigkeiten und Verfahren derart zu koordinieren, dass in gegenseitiger Absprache das gemeinsame Ziel eines hochwertigen neuen Quartiers erreicht werden kann. Mit dem vorliegenden Antrag wird das Grundgerüst der gegenseitigen aufbauenden Zusammenarbeit gelegt.

7. Nutzungsvorstellungen für das Gebiet Eschenbüel

Im kommunalen Siedlungsplan bezeichnete der Gemeinderat im Jahr 1984 das Gebiet Eschenbüel überwiegend als Wohngebiet. Im Sinne eines Lärmschutzes wurde eine Bautiefe entlang der stark befahrenen Zürichstrasse dem Industriegebiet zugewiesen. Zur Unterteilung des Siedlungsgebiets wurde als Fortsetzung der ökologischen Fläche im Gebiet Hohfuren entlang dem Eschenbüelweg ein ca. 50 m breites allgemeines Erholungsgebiet bezeichnet. Es gilt nun, die behördenverbindlichen Richtplanvorgaben auf Stufe Nutzungsplanung zu konkretisieren. Die Freihaltezone ist gesetzt. Sie steht in einem ortsplannerischen Gesamtkontext und ist die Schlussetappe eines zusammenhängenden Grüngürtels, welcher sich aus dem Gebiet Koppach, Tämbrig, Buchhalden, Stauberberg, Burg, Friedhofanlage, Hohfurenpark Richtung Jungholzwald erstreckt. Hingegen scheint die Ausscheidung eines Industriegebietes entlang der Zürichstrasse als nicht mehr opportun. Mit einer Mischzone, z. B. Wohnen/Gewerbe, und einem durchdachten städtebaulichen Konzept kann auf die heute bestehende Lärmproblematik dieser nach dem Bau von Uster West stärker belasteten Strasse reagiert werden. Das Gebiet umfasst ca. 150'000 m² und bietet bei einer Nutzung entsprechend der Zone W3/50 Platz für 600–700 Einwohnende. Das Eschenbüel kann somit bezüglich Ausmass und städtebaulicher Bedeutung mit der Loren und der Hohfuren verglichen werden.

Die Stadt Uster hatte die Möglichkeit, zusammen mit den Firmen Basler + Partner, Zürich, Sinus SOCIOVISION, Heidelberg, und micron, Neuss, eine gemeinsam finanzierte Pilotstudie über die zukünftige Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in Auftrag zu geben.

Ziel der Studie war es:

- Kenntnisse über die aktuelle Wohnsituation und die potentiellen Nachfragen auf dem Wohnungsmarkt Uster zu erlangen;
- mittels Szenarien Handlungsoptionen für die Wohnungs- und Standortpolitik aufzuzeigen;
- Strategien für die Ausrichtung der Gebiets- und Wohnbauentwicklung auf die potentiell möglichen und erwünschten Nachfragegruppen zu erarbeiten und diese in konkrete Empfehlungen hinsichtlich der Einzonungen und Entwicklungen im Gebiet Eschenbüel umzusetzen.

Die entsprechenden Ergebnisse der Forschung liegen mit Bericht «Strategische Stadt- und Gebietsentwicklung» vom 9. Oktober 2006 vor. Er zeigt auf, dass verschiedene Einwohnergruppen unterschiedliche Anforderungen an ihren Lebensbereich stellen, d. h. es bestehen unterschiedliche Anforderungen an die Architektur, den Städtebau, die Nutzungen, aber auch an die Infrastrukturen. Wichtige Hinweise bei dieser vorliegenden Studie gaben die aktuellen Trends bei den zu- und wegziehenden Personen. Mit den nachfolgend formulierten Szenarien 1 und 2 soll gezielt auf die Bedürfnisse dieser Nachfragegruppen eingegangen werden. Nachfolgend wird versucht, zwei idealtypische Profile für das neue Quartier Eschenbüel und ihre Bewohnende szenisch zu umschreiben.

7.1. Szenario 1, Das Arrivierte:

«Familie Meier hat es kein Moment lang bereut, von Meilen nach Uster gezogen zu sein. Im neuen Quartier Eschenbüel konnten sie sich endlich ihren lang gehegten Traum vom eigenen Haus erfüllen. Auch wenn das Quartier auf den ersten Blick wenig spektakulär wirkt, lassen die Häuser und Wohnungen kaum einen Wunsch hinsichtlich Ausstattung und technischer Einrichtung offen. Während die Eltern den grosszügigen Garten zum Ausspannen geniessen, schätzen die Kinder die Segelmöglichkeiten auf dem nahen Greifensee. Der Quartierplatz mit Skulpturengarten vermittelt ein ruhiges und entspanntes Ambiente. Einmal im Monat findet dort ein „Mercato di Toscana“ statt, mit einer breiten Palette an biologischen Produkten. Unter einer Zypresse liegend fühlt man sich direkt wie am Mittelmeer.»

7.2. Szenario 2, Das Moderne:

«Eigentlich wollte Fred Müller ja gar nicht aus der Stadt Zürich wegziehen. Aber das Wohnungsangebot im neuen Quartier Eschenbüel war zu verlockend. Für diesen Preis hätte er in Zürich nie und nimmer eine solch grosszügig geschnittene Wohnung erhalten. Und erst die grosszügige Dachterrasse! In der spartanisch eingerichteten „Eschi-Lounge“ ist immer ein Gesprächspartner anzutreffen, mit dem sich bei einem Single Malt und einer Zigarre über Gott, die Welt und die Entwicklung der Börsenkurse diskutieren lässt. Und falls Fred mal keine Lust auf Gesellschaft hat, holt er sich im „24 Hours Shop“ Pizza und Bier und macht sich einen gemütlichen Abend im Heimkino. Als Senior Consultant im IT-Bereich ist Fred natürlich viel unterwegs. Umso mehr geniessst er das Skaten am Greifensee. Aber jetzt, wo seine Freundin schwanger ist, überlegt er sich gleichwohl, sich selbständig zu machen, in der Wohnung ein Büro einzurichten und etwas sesshafter zu werden. Wäre doch mal was anderes.»

7.3. Anforderungen der Leitmilieus an den Städtebau

	Szenario 1 Arrivierte	Szenario 2 Moderne Performer
Werthaltung/ Familienstatus	<ul style="list-style-type: none"> • Genuss, Hedonismus, Materialismus • Eher verheiratet und durchschnittlich 1 Kind 	<ul style="list-style-type: none"> • Materialismus, Individualität, Selbstverwirklichung/Selbständigkeit • Im Übergang zum Familienstatus, je nach Alter mit einem Kind
Anforderungen an den Wohnstandort	<ul style="list-style-type: none"> • «Gute Adresse» • Reines Wohngebiet • Geringe bauliche Dichte • Gute Erschliessung mit dem ÖV • Hochwertige Freiräume • Naturräume • Gute Dienstleitung der Gemeinde: z.B. Onlineschalter, gute soziale Infrastrukturen wie Krippen, Kindergärten • Sicherheit • Hochwertige Einkaufsmöglichkeiten für täglichen Bedarf 	<ul style="list-style-type: none"> • «Quartier mit In-Charakter und urbanem Flair» • Mischung Wohnen mit Ateliers und Büro • Höhere bauliche Dichte • Kommunikation Treffpunkt: Lounge, Bar, Club • Flexible Öffnungszeiten • «Effizienter» Supermarkt • Soziale Einrichtungen insb. Kinderbetreuung, Krankenhäuser (Übergang ins Familienleben)
Anforderungen an das Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> • Gesundes Wohnen • Hohe technische Ausstattung • Trennung private und öffentliche Bereiche • Privater Garten(-sitzplatz) 	<ul style="list-style-type: none"> • «Mutigere» aber durchaus gepflegte Wohnformen • Dachterrasse/Balkon • Häufigere Umzüge • Automobilbegeisterung: gute Verkehrsanschlüsse
Bevorzugte Wohnform	<ul style="list-style-type: none"> • Eigentum 	<ul style="list-style-type: none"> • Mehrfamilienhäuser, Miete oder Kauf (als Anlage)
Typische Freizeitaktivitäten	<ul style="list-style-type: none"> • Wellness • Gehobene Kultur/Kunstverein • Gehobene Sportclubs 	<ul style="list-style-type: none"> • Aktiv, freizeitorientiert
Abschreckung	<ul style="list-style-type: none"> • Lautes Umfeld mit viel Trubel (wie Bar, Disco) 	<ul style="list-style-type: none"> • Zu enge nachbarschaftliche Kontakte • Verwahrlosung • «Vereinsmeiereien»

8. Richtlinien für die Gebietsentwicklung

Neben den vorstehend diskutierten beiden Nutzungen sind ergänzende Angaben über die Umgebungsgestaltung, den Grünraum und die Erschliessung zu treffen.

8.1. Grünraum

Ein wichtiges öffentliches Anliegen ist das System der Siedlungsentwässerung. Mitten durch das Gebiet verläuft in ost-westlicher Richtung eine heute bestehende Schmutzwasserleitung der Stadt Uster. Sie weist einen Durchmesser von 120 cm auf, liegt in einer Tiefe von ca. 4 m unter der Erde und ist an das Rückhaltebecken am Bahnweg in der Loren angeschlossen. Aus ökonomischen Gründen wäre es ideal, wenn diese Leitungen nicht zu Lasten der Stadt Uster verlegt werden müssten. Wenn möglich soll versucht werden, ein Erschliessungs- und Überbauungskonzept zu entwickeln, welches den Weiterbestand dieser getätigten öffentlichen Investition sichert. Ein weiterer wichtiger Themenbereich, welcher Einfluss auf die Groberschliessungskosten haben wird, ist die Behandlung des Regenwassers. Wenn es gelingt, den Hauptteil des anfallenden Regenwassers innerhalb des Planungsgebietes zu versickern oder über eine Retentionsanlage gedrosselt der bestehenden Kanalisation zuzuleiten, kann auf die im generellen Entwässerungsplan vorgesehene Meteorwasserleitung durch die Hohfuren verzichtet werden. Mit Weisung Nr. 109 vom 11. März 1996 genehmigte der Gemeinderat damals einen Bruttokredit von 2,5 Millionen Franken für den Entlastungskanal Hohfuren. Diese Ausgaben sind noch nicht getätigt und in der Investitionsplanung im Jahr 2010 ausgewiesen.

8.2. Groberschliessung

Die Strasse Uster West tangiert im Einmündungsbereich der Tumigerstrasse in die Zürichstrasse die Reservezone. Sobald das Vorprojekt vorliegt, besteht Klarheit über den voraussichtlichen Landbedarf dieser kantonalen Hauptverkehrsstrasse und über die Anschlussmöglichkeiten des Quartiers an die

Zürichstrasse. Der kommunale Verkehrsrichtplan fordert eine Fortsetzung des bestehenden Eschenbühlweges Richtung Tumigerstrasse und entlang der Sonnenbergstrasse gilt es, dass nördliche Trottoir bereitzustellen. Eine weitere Forderung ist, dass das Gebiet optimal mit dem Ortsbus erschlossen wird. Allfällige Kosten dieser Groberschliessungsanlagen werden im Erschliessungsplan nachgewiesen.

8.3. Öffentliche Anlagen

Nach dem Verzicht auf den Bau eines Schulhauses im Gebiet Rüti fordert die Primarschule im Gebiet Eschenbühl die Bereitstellung einer ca. 500 m² grossen Landparzelle für den Bau eines grundstufentauglichen Doppelkindergartens. Die Abteilung Gesundheit, Leistungsgruppe Abfall und Umwelt, fordert eine Nebensammelstelle.

9. Weiteres Vorgehen

Mit dem vorliegenden Gemeinderatsbeschluss werden die Art der Nutzung, die ungefähre Dichte, Grundsätze betreffend Erschliessung sowie die Behandlung der Siedlungsentwässerung in Kombination mit dem ausgeschiedenen Grünzug vorgegeben. Auf der Basis dieser Vorgaben führt die Stadt Uster einen Studienauftrag basierend auf SIA-Ordnung 142 durch, mit dem Ziel, ein Projekt auszuloben und die daran beteiligten Fachleute (Quartierplaningenieur, Städteplaner, Landschaftsarchitekt und Bauingenieur) mit der Ausarbeitung des Quartier- und Gestaltungsplanes zu betrauen. Dabei wird ein partizipatives Verfahren angestrebt, bei welchem die betroffenen Grundeigentümer und der Gemeinderat in den Entwicklungsprozess einbezogen werden.

10. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, der Vorlage zuzustimmen.

STADTRAT USTER

Der Stadtpräsident:
Martin Bornhauser

Der Stadtschreiber:
Hansjörg Baumberger