



Sitzung vom 14. Juni 2022

BESCHLUSS NR. 254 / F1.01.10

Natur, Land- und Forstwirtschaft Standortanalyse Forstwerkhof Stadt Uster Kenntnisnahme

Ausgangslage

Im Jahr 2017 hat die Abteilung Gesundheit die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie zur Weiterentwicklung der Sportanlage Buchholz in Auftrag gegeben. Es handelt sich dabei um eine Grobplanung zum weiteren Ausbau der gesamten Anlage. Die Planung inklusive einer Machbarkeitsstudie wurde im Februar 2018 vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. In der Machbarkeitsstudie wurde der Perimeter um den Forstwerkhof Buchholz als Potenzialfläche für weitere noch nicht definierte Sportinfrastrukturen vorgesehen.

Inzwischen liegen bei der Abteilung Gesundheit diverse konkrete Anfragen (u.a. vom Judo Club Uster) betreffend neuen Sportinfrastrukturen vor. Die Abteilung Gesundheit, Geschäftsfeld Sport, strebt deshalb mittelfristig den Bau von neuen Sportinfrastrukturen im Perimeter des heutigen Forstwerkhofes an. In einem ersten Schritt ist nun vorgesehen, den Bau eines neuen Gebäudes auf dem Gelände des Forstwerkhofes vertieft zu prüfen und dann den Perimeter des Forstwerkhofes Buchholz innerhalb der nächsten fünf Jahre für den Bau von neuen Sportinfrastrukturen zu nutzen.

Da der städtische Forstbetrieb von diesen Entwicklungen maximal betroffen ist, hat die Abteilung Bau in Absprache mit der Leistungsgruppe Liegenschaften und dem Geschäftsfeld Sport, im Jahr 2021 die «Metron Verkehrsplanung AG», Brugg, mit einer Standortanalyse für einen neuen Forstwerkhof beauftragt.

Der heutige Standort des Forstwerkhofs an der Gschwaderstrasse am nördlichen Siedlungsrand zwischen der Oberlandautobahn und dem Areal der Sportanlage Buchholz ist aus Sicht der Forstwirtschaft ideal. Der Forstwerkhof liegt nahe an den grössten städtischen Wäldern (Näniker Hard) und trotzdem relativ zentral innerhalb des Stadtgebietes. Zudem ist der Werkhof mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar, was für die Lehrlinge des Betriebes relevant ist. Der Forstwerkhof beschäftigt heute vier Mitarbeitende, umfasst eine Grundfläche von etwa 1100 m² und verfügt über eine zweigeschossige Halle. Der heutige Standort wurde in der Variante einer Doppelnutzung (Sport- und Forstbetrieb) in die Standortanalyse aufgenommen (Standort 0+).

Vorgehen bei der Standortanalyse

Als Perimeter für die Standortsuche wurde, mit einer Ausnahme, der Teil des Gemeindegebietes Uster nördlich der Bahnlinie definiert, da die Stadtwälder und weitere bewirtschafteten Flächen mehrheitlich in diesem Bereich liegen.

Es wurden folgende Beurteilungskriterien festgelegt:

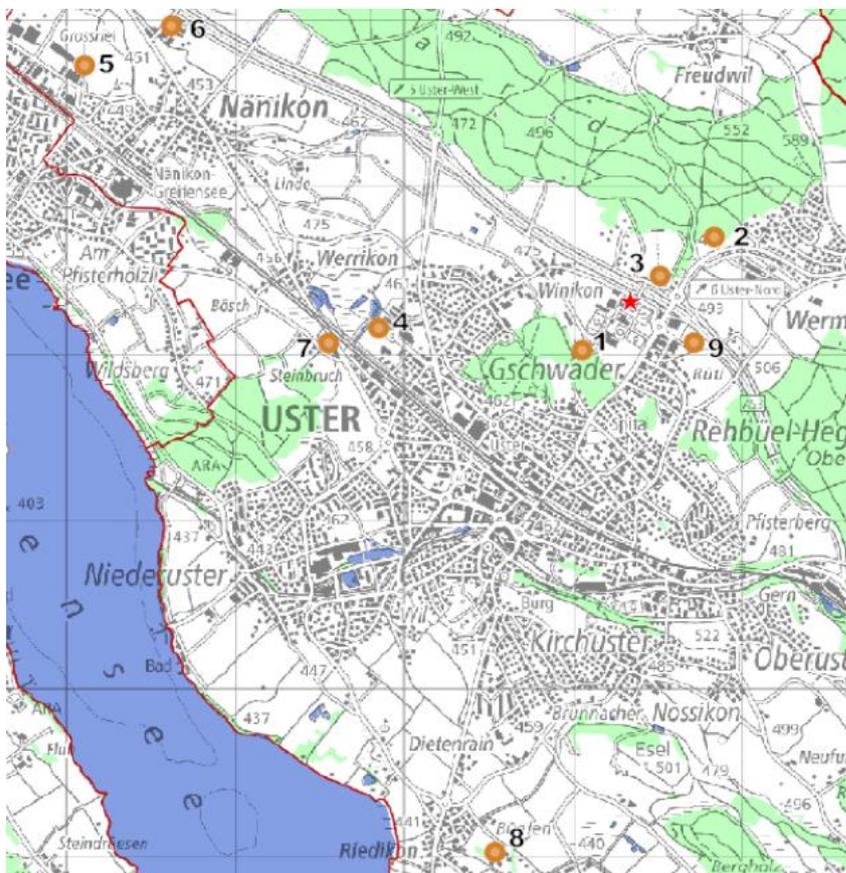
- minimale Arealfläche/Parzellengrösse von 1300 m²
- Parzelle im öffentlichen Eigentum Stadt Uster
- Parzelle im Wald oder in den zulässigen Bauzonen (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Arbeitsplatzzonen)
- bei Parzellen im Baugebiet: Empfindlichkeitsstufen ES III oder IV und Grundwasserschutzzone S3 oder keine Grundwasserschutzzone



Nach Abklärungen mit dem Kanton Zürich, Baudirektion, Amt für Landschaft und Natur (ALN), Abteilung Wald, können forstliche Bauten im Wald nur errichtet werden, wenn sie für die Waldbewirtschaftung am vorgesehenen Standort im Wald notwendig und nicht überdimensioniert sind. Die Notwendigkeit leitet sich primär aus der eigenen bewirtschafteten Waldfläche ab. Als Eigentümerin von «nur» ca. 140 Hektaren Wald kann für die Stadt Uster kein Werkhof im Wald bewilligt werden.

Die definitive Eingrenzung der zu untersuchenden Standorte umfasst schlussendlich folgende neun Standorte ausserhalb des Waldes:

| Standort | Grundstück Kat.-Nr. | Flurname |
|----------|---------------------|--|
| 1 | B6525 | Buechholz/Hasenbüel |
| 2 | B7269 | Ledi, Wermatswil |
| 3 | B7110 | Schützenhaus |
| 4 | D1364 | Loren |
| 5 | E3122 | Grossriet (Privateigentum) |
| 6 | E3425 | Langmorgen (Privateigentum) |
| 7 | D1324 | Chilenriet |
| 8 | L1340 | Oberrüti (einziger Standort südlich der Bahnlinie) |
| 9 | B7417 | Müliholz |
| *(0+) | F1497 | Heutiger Standort (Gschwaderstrasse 110b) |





Nach der Auswahl der definitiv zu untersuchenden Standorte beinhaltet die Standortanalyse im Wesentlichen folgende Schritte:

- Erstellung eines Bewertungsrasters
- Erstellung einer Übersicht (Plan) aller potenziellen Standorte im Perimeter
- Ermittlung erforderliches Raumprogramm und Nutzungsvolumen mit grober Kostenschätzung
- Evaluation der Standorte mit Grobbeurteilung der Machbarkeit
- Dokumentation in Standortblättern
- Beurteilung der Standorteignung und Empfehlung zum weiteren Vorgehen

Zur Beurteilung der Standorte wurde ein Zielsystem mit folgenden Zielen und Unterzielen erarbeitet:

| Ziel | Unterziele |
|------------------------------------|--|
| Hohe wirtschaftliche Effizienz | <ul style="list-style-type: none"> – Geringe Investitionskosten – Optimaler Betrieb – Gute Erreichbarkeit der Waldparzellen – Möglichst geringe Realisierungsrisiken |
| Attraktivität für Mitarbeitende | <ul style="list-style-type: none"> – Gute Erreichbarkeit |
| Geringe Lärmbelastung des Umfeldes | <ul style="list-style-type: none"> – Betroffene Zonen bzw. Lärmempfindlichkeitsstufen im Umfeld des Forstwerkhofes |
| Optimale Energiebilanz | <ul style="list-style-type: none"> – Nutzung bzw. Bauten im Umfeld für Anschlussmöglichkeit an Wärmeverbund |
| Attraktivität für Besuchende | <ul style="list-style-type: none"> – Potenzial für Öffentlichkeitsarbeit – Gute Erreichbarkeit |

Resultat

Unter der Annahme einer kombinierten Nutzung ergibt sich der heutige Standort (Standort 0+) klar als der am besten geeignete Standort, der sich damit für eine Weiterverfolgung empfiehlt, auch wenn der Raumbedarf für die Sportnutzung noch genauer bestimmt und eine provisorische Übergangslösung für den Forstwerkhof während der Bauphase gefunden werden müsste.

Bedingt geeignet als Standort sind gemäss den Empfehlungen und Erwägungen aus dem Bericht «Standortanalyse Forstwerkhof Uster» zudem der Standort 1, Buechholz/Hasenbüel und der Standort 4, Loren.

Entwurf kommunale Richtplanung

Der aktuelle Entwurf des kommunalen Richtplanes wurde erarbeitet, bevor die Ergebnisse der Standortanalyse Forstwerkhof vorlagen. Entsprechend beinhaltet der aktuelle Entwurf eine Raumsicherung in der Loren, die mit diesem Beschluss des Stadtrates hinfällig wird. Der Entwurf ist folgendermassen zu bereinigen:

- Eintrag B8.3 Forstwerkhof Buchholz ist zu bereinigen: Erhalten, weiterentwickeln (F)
- Eintrag B8.4 Forstwerkhof Loren ist zu streichen

Fazit

Bei einer Erweiterung der Sportinfrastrukturen ist der städtische Forstbetrieb weiterhin als Nutzer einzuplanen. Bezüglich Raum- und Flächenbedarf kann dabei in einer ersten Grobplanung auf die Angaben und Daten aus der Standortanalyse zurückgegriffen werden.



Sollte eine kombinierte Nutzung (Sport- und Forstbetrieb) des bisherigen Standortes nicht möglich sein, kommen für den Forstwerkhof gemäss der «Standortanalyse Forstwerkhof Uster» folgende Standorte infrage:

- Standort 1: Buechholz/Hasenbüel
- Standort 4: Loren

Beim Standort 4 «Loren» sollte, falls sich aufgrund von Landzukäufen die Möglichkeit bietet, anstelle der Parzelle D1364, eine mögliche Bebauung in Absprache mit der zukünftigen Hauptsammelstelle geprüft werden.



Der Stadtrat beschliesst:

1. Von der «Standortanalyse Forstwerkhof Stadt Uster» wird Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat stützt die Weiterverfolgung einer kombinierten Nutzung von Sport und Forstwerkhof am bisherigen Standort.
3. Der Entwurf der kommunalen Richtplanung ist gemäss diesem Beschluss anzupassen.
4. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Abteilungsvorsteher Bau, Stefan Feldmann
 - Abteilungsleiterin Bau, Fabienne Chappuis
 - Abteilung Finanzen
 - Abteilung Gesundheit
 - Geschäftsfeld Liegenschaften
 - Geschäftsfeld Stadtraum und Natur
 - Geschäftsfeld Sport
 - Leistungsgruppe Natur, Land- und Forstwirtschaft
 - Stadtförster, Benjamin Kistner

öffentlich