



Sitzung vom 20. September 2022

BESCHLUSS NR. 381 / V4.04.71

Motion 504/2022

Zuteilung von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken des Kantons und der Stadt Uster nahe des national geschützten Glatten-/Werriker-/Brandschänkirietes in der Loren in die Landwirtschaftszone

Paul Stopper (BPU)

Erste Stellungnahme

Ausgangslage

Am 21. Juli 2022 reichte das Ratsmitglied Paul Stopper beim Präsidenten des Gemeinderates die Motion Nr. 504/2022 betreffend «Zuteilung von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken des Kantons und der Stadt Uster nahe des national geschützten Glatten-/Werriker-/Brandschänkirietes in der Loren in die Landwirtschaftszone» ein.

An seiner Sitzung vom 9. August 2022 nahm der Stadtrat Kenntnis vom Eingang dieses parlamentarischen Vorstosses und überwies ihn an die Abteilung Bau, zur Prüfung und ersten Stellungnahme.

Erste Stellungnahme

Mit der vorliegenden Motion 504/2022 soll der Stadtrat beauftragt werden, dem Gemeinderat eine Vorlage zur Zonenplananpassung für eine Auszonung von etwa 25 Hektaren Bauland zu unterbreiten. Das erwähnte Bauland befindet sich im Besitz der Stadt Uster sowie des Kantons Zürich und ist unbebaut. Gemäss dem rechtskräftigen Gestaltungsplan «Loren» vom 20. Januar 1999 sind in diesem Bereich Gewerbe- und Industriebauten zulässig. Die Baubereiche des Gestaltungsplans grenzen an das national geschützte Glattenriet. Der Kanton ist hier in der Pflicht, eine Schutzverordnung zu erarbeiten, was gemäss seinen Aussagen in den nächsten Jahren erfolgen wird.

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Zonenplananpassung würde das bisherige Bauland massiv an Wert verlieren. Für die 12 600 m² städtischen Baulandes würde das – unter Annahme eines Bodenpreises von 700 Franken/m² für Gewerbe- und Industrieland und von 9 Franken/m² für Landwirtschaftsland – einen Wertverlust von 8,7 Mio. Franken bedeuten. Zudem muss, bei der vom Motionär vorgeschlagenen Zuweisung von bisherigem Bauland zu einer Nichtbauzone, vom Tatbestand einer materiellen Enteignung ausgegangen werden. Materielle Enteignungen sind grundsätzlich entschädigungspflichtig. Die Stadt Uster müsste damit den Kanton, welcher über 12 900 m² Bauland verfügt, mit voraussichtlich rund 8,9 Mio. Franken entschädigen. Der Stadtrat rechnet somit damit, dass die geforderte Zonenplananpassung die Stadt Uster insgesamt ungefähr 17,6 Mio. Franken kosten würde.

Wie der Motionär in seiner Begründung erläutert, ist sich auch der Stadtrat bewusst, dass sich mit den geänderten planerischen Voraussetzungen Handlungsbedarf im Gebiet Loren ergibt. Mit dem Entscheid des Kantons, das Strassenprojekt «Uster West» nicht mehr weiterzuverfolgen, ist die wichtigste Rahmenbedingung für die Planung «Loren» weggefallen. Zudem ist seit dem Entscheid des Baurekursgerichts vom 7. November 2018 zur kantonalen Schutzverordnung für das Werriker- und Glattenriet klar, dass zum Schutze des Riets die Schutzverordnung revidiert werden muss und die Baubereiche gemäss dem Gestaltungsplan «Loren» tangiert werden. Der Kanton ist aktuell an der Erarbeitung. Für die Bebauung dieser Parzellen ist entsprechend eine Koordination mit der pendingen Schutzverordnung notwendig. Mit der neuen Schutzverordnung wird festgelegt, welche Flächen noch überbaut werden können und welche Schutzmassnahmen auf den freizuhaltenden Flächen getroffen werden müssen. Dabei werden thematisch unterschiedliche Puffer ausgeschieden.



Basierend auf den Festlegungen der neuen Schutzverordnung ist auch zu erwarten, dass eine Revision des Gestaltungsplan «Loren» erforderlich wird. Möglicherweise wird im Rahmen dieser Gestaltungsplanrevision dann auch eine Teilzonenplan-Änderung erforderlich. Es ist darauf hinzuweisen, dass bei einer Zuweisung zu einer Nichtbauzone im Rahmen einer Anpassung der Nutzungsplanung an übergeordnete Vorgaben keine Entschädigungspflicht für die Stadt Uster erwartet wird. Denn in diesem Fall sind die Parzellen bereits durch die übergeordneten Vorgaben in ihrer Nutzung eingeschränkt.

Dem Stadtrat ist selbstverständlich ein haushälterischer Einsatz der Steuergelder wichtig. Zudem ist es ein zentrales Anliegen des Stadtrats, eine sinnvolle Entwicklung der städtischen Parzellen im Gebiet Loren sicher zu stellen, die wertvollen Rietflächen ausreichend zu schützen und dabei die Potenziale vom Arbeitsplatzstandort Loren zu nutzen. Dafür muss eine rechtskräftige neue Schutzverordnung vorliegen, damit die genaue Ausdehnung der Pufferzonen bekannt ist.

Der Stadtrat empfiehlt somit, die Motion abzulehnen. Die drohenden Entschädigungszahlungen, im Falle einer Auszonung, überwiegen aus Sicht des Stadtrats den Nutzen dieser Planungsmassnahme deutlich. Eine zweckmässige und auf die Rahmenbedingungen abgestimmte Planungsmassnahme im betreffenden Gebiet kann zudem, aufgrund der fehlenden übergeordneten rechtlichen Grundlagen, innert Frist nicht sichergestellt werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Der Stadtrat ist nicht bereit, die Motion Nr. 504 entgegen zu nehmen und empfiehlt dem Gemeinderat keine Überweisung an den Stadtrat.
2. Der Abteilungsvorsteher Bau, Stefan Feldmann, wird beauftragt, die Position des Stadtrates gegenüber dem Gemeinderat zu vertreten.
3. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Gemeinderat
 - Abteilungsvorsteher Bau, Stefan Feldmann
 - Abteilungsvorsteherin Gesundheit, Karin Fehr
 - Stadtschreiber Pascal Sidler
 - Abteilungsleiterin Bau, Fabienne Chappuis
 - Abteilungsleiterin Gesundheit, Anita Bernhard
 - Geschäftsfeld Stadtraum und Natur, Patrick Neuhaus
 - Abteilung Gesundheit

öffentlich