



Uster, 24. Mai 2011
Nr. 76/2011
B1.01.20
Zuteilung: KPB

Seite 1/4

ANTRAG DES STADTRATES BETREFFEND «AUFHEBUNG DES AUSSICHTSPUNKTES GRUNDHOLZ IN SULZBACH»

(ANTRAG NR. 76)

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 19 lit. c) der Gemeindeordnung vom 25. November 2007, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1. Der vom Gemeinderat Uster mit Beschluss vom 4. Juni 1984 festgesetzte und vom Regierungsrat am 29. Januar 1986 mit Beschluss Nr. 350 genehmigte Aussichtspunkt Grundholz/Sulzbach wird ersatzlos aufgehoben.**
- 2. Der kommunale Siedlungs- und Landschaftsplan vom 7. April 1984 wird den neuen Gegebenheiten angepasst und der Aussichtspunkt gemäss Situationsplan 1:10'000 vom Januar 2011 aus Plan und Bericht gestrichen.**
- 3. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Bau, Thomas Kübler

GESCHÄFTSFELD / LEISTUNGSGRUPPE STADT- UND VERKEHRSPLANUNG

A Strategie

Leitbild	Uster – Attraktiver Wohnstandort mit hoher Naherholungsqualität
Strategischer Schwerpunkt Nr. 3	Die Stadt Uster gewährleistet die sorgfältige Pflege ihrer Grünräume, schafft entlang dem Aabach Erholungsgebiete, und unterstützt Private in der Realisierung neuer, hochwertiger Wohnräume und Gewerbezone.
Strategisches Ziel	–
Massnahme	–

B NPM: Wirkungs- und Leistungsziel, das mit Antrag verfolgt wird

Bestehend	Sicherstellung der städtebaulichen Qualität durch schrittweise Anpassung der Richt-, Nutzungs- und Verkehrsplanung an die sich ändernden Bedürfnisse von Bevölkerung, Wirtschaft sowie gesetzlichen Bestimmungen.
Neu	–

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend	Richt- und Nutzungsplanung
Neu	–

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend	–
Neu	

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend	–
Neu	

B4 Finanzen (inkl. allf. Personalkosten), die aufgrund dieses Antrages benötigt werden

Einmalig Investitionsrechnung	Summarische Info, Details im Antrag
Einmalig Laufende Rechnung	Fr. –
Folgekosten total	Fr. –
- davon Kapitalfolgekosten	Fr. –
- davon übrige Mehrkosten	Fr. – (Mehrkosten = übrige Folgekosten ./ Erträge Globalkredit)

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung Begründung bei Veränderung:	keine
---	-------

C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc

--



1. Worum es geht

Am 7. April 1984 setzte der Gemeinderat Uster den kommunalen Gesamtplan Uster fest. Dieser wurde vom Regierungsrat am 15. Januar 1986 mit Beschluss Nr. 153 genehmigt. Im Siedlungs- und Landschaftsplan bezeichnete der Gemeinderat im Grundholz in Sulzbach einen kommunalen Aussichtspunkt. Es bestand damals die Absicht, den südöstlich des Aussichtspunktes liegenden Hang der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Etwa drei Monate später setzte der Gemeinderat die kommunale Nutzungsplanung fest. Entgegen der richtplanerischen Vorgabe, wurde die gesamte Hanglage bis zum Naturschutzgebiet als zweigeschossige Landhauszone ausgeschieden. Aus der Sicht des Landschaftsschutzes bestimmt kein sorgsamer Entscheid, wie ein Augenschein vor Ort beweist.

Bezüglich der richtplanerischen Vorgabe des Aussichtsschutzes machte der Gemeinderat indes keine Kompromisse und setzte mit Beschluss vom 4. Juni 1984 den Ergänzungsplan «Aussichtsschutz Grundholz/Sulzbach» mit restriktiven Einschränkungen bezüglich der Überbauung des davor liegenden Grundstückes fest.

2. Veränderte Rahmenbedingungen

In der Zwischenzeit ist ein Grossteil des nach Süden abfallenden Hanges mit Einfamilienhäusern überbaut. Die Ausgestaltung des Aussichtspunktes mittels Sitzbank kam nicht zum Tragen und auf dem belasteten Grundstück bestanden auch keine Bauabsichten.

Dies änderte sich im Frühjahr 2010. Die Eigentümerin entwickelte ein Neubauprojekt. Dabei zeigte sich, dass sich die vorhandenen privaten und öffentlichen Aussichtsschutzbeschränkungen derart kumulieren, dass eine sinnvolle und finanziell vertretbare Überbauung aus der Sicht der Projektverfasserin nicht möglich ist. Aus diesem Grund beantragt sie, den Aussichtspunkt Grundholz/Sulzbach ersatzlos aufzuheben. Die Gesuchstellerin argumentiert, dass der stationierte Aussichtspunkt sinnwidrig sei und dass auf dem durch den Aussichtspunkt belasteten Grundstück kein sinnvolles Projekt realisierbar sei. Die Bestimmungen seien in Anbetracht dieser speziellen Situation zweckwidrig und damit unverhältnismässig. Auch sei der Ort nicht öffentlich zugänglich.

3. Erwägungen

Aufgrund einer Begehung vor Ort kommt der Stadtrat zur Auffassung, dass in Anbetracht der heutigen baulichen Situation, der fehlenden öffentlichen Einrichtungen sowie der fehlenden Passantenfrequenz die Güterabwägung zwischen öffentlichen und privaten Interessen zugunsten der Gesuchstellerin ausgelegt werden kann.

4. Öffentliche Mitwirkung

Das Vorhaben wurde dem Kanton nicht zur Vorprüfung eingereicht. Auf die Ausarbeitung eines Berichtes gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) wird aufgrund der untergeordneten Bedeutung verzichtet. Da es sich auch um eine Änderung der Richtplanung handelt, werden die Akten parallel zur Überweisung an den Gemeinderat 60 Tage öffentlich aufgelegt. In der Folge hat die Kommission Planung und Bau über die Behandlung der Einwendungen zu befinden.

5. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, der Vorlage zuzustimmen.

Stadtrat

STADTRAT USTER

Martin Bornhauser
Stadtpräsident

Hansjörg Baumberger
Stadtschreiber

Beilagen (Aktenauflage)

– Situationsplan 1:2500, Aussichtspunkt Grundholz/Sulzbach

Bestandteil der Weisung

– Situationsplan 1:10'000, Siedlungs- und Landschaftsplan 1984, Ausschnitt Sulzbach (Änderung)