



Referenz-Nr.: KS ARE 24-0233

Kontakt: Sabrina Petrocchi, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 94, www.zh.ch/are

1/4



Quartierplan Eschenbüel - Genehmigung der Verfahrensausleitung

Stadt **Uster**

Lage Eschenbüel

- Massgebende
Unterlagen
- Plan Verfahrensausleitung Mst. 1:1'000 vom Juli 2024
 - Eigentümerliste vom 18. Juli 2024
 - Stadtratsbeschluss vom 2. Juli 2024

Sachverhalt

Anlass zum Be-
schluss der Verfah-
rensausleitung

Vom Gemeinderat wurde 2005 die Planung zur Gebietsentwicklung Eschenbüel in Auftrag gegeben. Ziel war eine auf die geplante Umfahrungsstrasse «Uster West» abgestimmte Stadterweiterung. Für diese wurde eine Gesamtplanung gestartet, welche unter anderem die Einzonung der Reservezone, einen Quartierplan für die Erschliessung und einen Gestaltungsplan für eine hochwertige Überbauung beinhaltet. Aufgrund der mit der Gebietsentwicklung einhergehenden Neugestaltung des Gebiets sollte auch der Werrikerbach teils verlegt, ökologisch aufgewertet und erlebbar gemacht werden. Das Quartierplanverfahren durchlief bisher vier Vorprüfungen.

Aufgrund der Kulturlandinitiative, durch welche ein vorübergehendes Einzonungsverbot erlassen wurde, wurde die Entwicklung des Gebiets bzw. die Planungsverfahren im Jahr 2012 sistiert. Nach der Aufhebung des Einzonungsverbots wurde das Verfahren im Jahr 2016 wieder aufgenommen. Während der Bearbeitungszeit änderten auch Gesetze und die politischen Stossrichtungen. Das Strassenprojekt «Uster West» wird vom Kanton mittlerweile nicht mehr weiterverfolgt. Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz verpflichtete der Bund die Kantone, eine Mehrwertabgabe einzuführen. Weil der Kanton Zürich die gesetzte Frist verpasste, verhängte der Bund ein Einzonungsverbot. Dies führte zu weiteren Verzögerungen der Planungen Eschenbüel. Mit der Rechtskraft des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes und deren Verordnung wurde das Einzonungsverbot am 1. Januar 2021 aufgehoben.

Durch den mittlerweile anfallenden Mehrwertausgleich wären weitere Verhandlungen mit den Grundeigentümern notwendig. Der bereits mehrfach erhöhte Planungskredit müsste um weitere geschätzte 115'000 bis 250'000 CHF erhöht werden. Im Rahmen der laufenden kommunalen Richtplanrevision hat sich gezeigt, dass der Quartierplan nicht mehr dem heutigen Planungsverständnis entspricht. Erweiterungen des Siedlungsgebietes werden von der Bevölkerung zunehmend kritisch wahrgenommen. Die Einzonung ist jedoch eine wesentliche



Voraussetzung für die Planungen im Gebiet Eschenbüel. Gegen die Aktivierung von Reservazonen gingen bereits mehrere Einwendungen ein.

Weiter entspricht die im Planungsgebiet vorgesehene Dichte nicht mehr den heutigen Erwartungen und für die Überbauung ist keine Etappierung vorgegeben. So besteht das Risiko, dass die Baufelder unkoordiniert entwickelt werden. Mit einer anderen Bebauungsstruktur könnte neben einer besseren Dichteverteilung auch eine höhere Qualität für das Lokalklima erreicht werden. Aufgrund der Komplexität und der zahlreichen, aufeinander abzustimmenden Planungsverfahren wird das Rekursrisiko mittlerweile sehr hoch eingestuft.

Aufgrund der vorhergehend ausgeführten Situation soll die Planung für das Gebiet Eschenbüel abgebrochen und das Quartierplanverfahren ausgeleitet werden.

Beschluss Ausleitung Der Stadtrat Uster beschloss am 2. Juli 2024 die Ausleitung des Quartierplanverfahrens Eschenbüel.

Beizugsgebiet Das Beizugsgebiet wird im Norden durch die Tumigerstrasse und den Flurweg Grundstück Kat.-Nr. D1202, im Osten durch die Zürichstrasse, im Süden durch die Sonnenbergstrasse sowie im Westen durch die westlichen bzw. nördlichen Grundstücksgrenzen Kat.-Nrn. D1571, D1583, C3207, C2569, C2664, C2666, C2606, C2605, C2560 und C2563 begrenzt.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Da die Entwicklung des Gebiets Eschenbüel wie oben ausgeführt nicht weiterverfolgt wird, entfällt der Quartierplanzweck (Quartiererschliessung). Das Verfahren wird somit obsolet, die Ausleitung des Quartierplanverfahrens kann genehmigt werden.

C. Ergebnis

Die Vorlage der Verfahrensausleitung erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Der Ausleitungsbeschluss ist von der Stadt zusammen mit der Genehmigungsverfügung öffentlich bekannt zu machen und aufzulegen sowie den beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern mit Rechtsmittelbelehrung schriftlich mitzuteilen (§ 148 Abs.1 PBG sinngemäss in Verbindung mit § 5 Abs. 3 PBG).

Die Stadt ist (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).



Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die vom Stadtrat Uster am 2. Juli 2024 beschlossene Verfahrensausleitung des Quartierplans Eschenbüel wird genehmigt.
- II. Gestützt auf § 2 lit. c und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden die Gebühren wie folgt festgesetzt:

Staatsgebühr AWEL, LH	Fr. 34.80	105 322 / 83100.41.142
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 69.60	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr TBA Strasseninspektorat SI	Fr. 348.00	110 854 / 83100.43.101
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE, RP,	Fr. 1'766.60	104 103 / 83100.40.200
Total	Fr. 2'219.00	

- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Stadt Uster wird eingeladen
 - Dispositiv I zusammen mit dem Ausleitungsbeschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung mit dem Ausleitungsbeschluss und den Quartierplanakten aufzulegen;
 - diese Verfügung mit dem Ausleitungsbeschluss und Rechtsmittelhinweis den Quartierplanbeteiligten schriftlich mitzuteilen;
 - die Rechtskraft ist zu veröffentlichen und dem Amt für Raumentwicklung und den beteiligten Grundeigentümern mit Beleg der Publikation schriftlich mitzuteilen;

- den Verfahrensstand «ausgeleitet» im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
- nach Rechtskraft die Löschung des Quartierplanbanns im Grundbuch zu veranlassen.

V. Mitteilung an

- Stadtrat, Stadt Uster, Bahnhofstrasse 17, Postfach, 8610 Uster
- Stadtverwaltung Uster, Stadtraum und Natur, Oberlandstrasse 82, Postfach, 8610 Uster (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer, unter Beilage von einem Dossier)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Mobilität, Stab, Planverwaltung (unter Beilage eines Dossiers)
- Stadtverwaltung Uster, Abteilung Bau, Vermessung, Oberlandstrasse 82, 8610 Uster (Katasterbearbeiterorganisation)
- Stadt Uster, Stadtraum und Natur, z.Hd. des Quartierplanverfahrens Oberlandstrasse 82, Postfach, 8610 Uster (Rechnungsadresse)

VERSENDET AM 25. SEP. 2024

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

