



3. März 2026

TEILREVISION KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG, PHASE 3A
«STADTRAUM USTER 2035»

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

FESTSETZUNG

Einleitung

Der Bericht den Einwendungen gemäss PBG § 7, Abs. 3, befasst sich mit den Einwendungen gegen die ab dem 20. August 2025 während 60 Tagen aufgelegten Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, Phase 3a. Gestützt auf § 7 Abs. 3 PBG wird über die nicht berücksichtigten Einwendungen gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden. Der vorliegende Bericht behandelt alle eingegangenen Stellungnahmen, auch die Einwendungen, die berücksichtigt wurden.

Während der Auflagezeit konnten sich jedermann zur geplanten Teilrevision äussern und Einwendungen erheben. Innert Frist gingen total 11 Anträge samt Begründungen ein.

Es wurde ein Antrag berücksichtigt.

A. Bericht nach Art. 47 RPV

4.2 Nicht zonierte Flächen ohne Gestaltungsplan – Allgemein

| Nr. Antrag | Antwort |
|---|--|
| <p data-bbox="226 655 1144 783">1 Die Erholungszone E5 «Kinderspielplatz Stapfer» ist gem. dem am 1. September 2025 festgesetzten kommunalen Richtplan um eine Fläche für eine Spiel- und Fussballwiese zu erweitern.</p> <p data-bbox="309 820 461 847">Begründung:</p> <p data-bbox="309 852 1133 1273">Die Fussball- und Spielwiese in Wermatswil zwischen der Vordergasse und der Pfäffikerstrasse ist in diesem Jahr einem Bauvorhaben zum Opfer gefallen. Dort konnten viele Jahre die Kinder auf unebenen Grund und schlecht gemähter Wiese aber immerhin mit zwei Goals spielen. In Wermatswil kam im letzten Jahr der Gedanke auf, als Ersatz dafür auf dem städtischen Grundstück neben dem vorhandenen Spielplatz Stapfer eine Spiel- und Fussballwiese zu erweitern. Am 25. September 2024 wurde eine von 248 Anwohnerinnen und Anwohnern unterzeichnete Petition beim Stadtrat eingereicht, die eine Spiel- und Fussballwiese beim Spielplatz Stapfer forderte. Mit seinem Antwortschreiben vom 25. März 2025 anerkennt der Stadtrat unter anderem der Bedarf für die Erweiterung des Spielplatzes.</p> <p data-bbox="309 1310 1088 1434">Als Grundlage für die Umsetzung hat der Gemeinderat am 1. September 2025 mit der Festsetzung des kommunalen Richtplans eine Erweiterung des heutigen Kinderspielplatzes Stapfer (Parzelle H1787) um eine Spiel- und Fussballwiese beschossen.</p> | <p data-bbox="1144 852 2056 1219">Bei der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung werden nur technische und formelle Anpassungen vorgenommen. Davon betroffen ist auch die Zonenzuteilung von Flächen, die heute nicht zoniert sind. Die Erweiterung der Erholungszone für das Spielfeld geht über dieses Mass der Änderungen hinaus. Die Festlegung einer zusätzlichen Erholungszone setzt einen Eintrag im kommunalen Richtplan voraus, welcher nicht gegeben ist. Im Rahmen der nachfolgenden Gesamtrevision, welche auch die Ziele der neuen kommunalen Richtplanung umsetzt, kann dieses Anliegen wieder überprüft werden. Der Stand der kommunalen Richtplanung vom 22. September 2025 wird einer Volksabstimmung unterbreitet. Die Einwendung wird <u>nicht berücksichtigt</u>.</p> |

| Nr. | Antrag | Antwort |
|------------|--|---|
| | <p>Die aufliegende Revision der Bau- und Zonenordnung sieht jedoch lediglich vor, die nicht zonierte Parzelle (H1787) als Reservezone R und die Teilfläche, auf der der heutige Spielplatz Stapfer besteht, als «Erholungszone für Freizeitanlagen» E5 festzusetzen. Dies ist nicht ausreichend und entspricht auch nicht den neuen Vorgaben des Richtplans. Die BZO ist im Rahmen der vorliegenden Revision gem. dem kommunalen Richtplan anzupassen bzw. nachzuvollziehen. Die vorgesehene Erholungszone E5 ist um die Fläche für eine Spiel- und Fussballwiese zu erweitern.</p> <p>Mit diesem Antrag wird den Forderungen der genannten Petition, die auch vom Dorfverein Wermatswil unterstützt werden, entsprochen. Der Antrag folgt den Hinweisen des Stadtrates im Rahmen der Beantwortung der Petition.</p> | |
| 2 | <p>Einzonon unserer Parkplätze am Raufenbühlweg, Uster</p> <p>Begründung: Anlässlich der Info-Veranstaltung vom 19. August 25 meldete ich mich bezüglich Raufenbühlweg, welcher in 2 Abschnitten je einer Bauzone zugeteilt wurde. Es wurde mir erklärt, dass dies notwendig sei, damit diese Strasse im Zonenplan richtig integriert ist. Wir haben ein Besprechungsprotokoll von der Kantonspolizei (siehe Anhang), welches die Situation bezüglich unseren Parklätzen am Raufenbühlweg zusammen fasst. Wir stellen den Antrag, dass diese Parkplätze ebenfalls einer Bauzone zugewiesen werden. Leider kann ich dieses Protokoll hier nicht anhängen, kann es Ihnen aber gerne zustellen.</p> | <p>Die besagten Parkplätze liegen im Wald (gemäss Waldgesetz). Die Anpassung des Zonenplans setzt eine Änderung der Waldgrenze voraus. Diese kann nicht durch die Stadt Uster geändert werden. Eine entsprechende Anpassung ist beim zuständigen kantonalen Amt für Landschaft und Natur (ALN) zu beantragen. Sollte eine Waldgrenze angepasst werden, wird die Stadt Uster dies im Rahmen einer nachfolgenden Revision des Zonenplans nachführen. Aus den erwähnten Gründen kann keine Anpassung vorgenommen werden.</p> <p>Die Einwendung wird <u>nicht berücksichtigt</u>.</p> |

| Nr. | Antrag | Antwort |
|-----|--|--|
| 3 | <p data-bbox="302 478 1142 614">Die Erholungszone E5 «Kinderspielplatz Stapfer» ist gem. dem am 1. September 2025 festgesetzten kommunalen Richtplan um eine Fläche für eine Spiel- und Fussballwiese zu erweitern.</p> <p data-bbox="302 638 1142 1101">Begründung: Die Fussball- und Spielwiese in Wermatswil zwischen der Vordergasse und der Pfäffikerstrasse ist in diesem Jahr einem Bauvorhaben zum Opfer gefallen. Dort konnten viele Jahre die Kinder auf unebenen Grund und schlecht gemähter Wiese aber immerhin mit zwei Goals spielen. In Wermatswil kam im letzten Jahr der Gedanke auf, als Ersatz dafür auf dem städtischen Grundstück neben dem vorhandenen Spielplatz Stapfer eine Spiel- und Fussballwiese zu erweitern. Am 25. September 2024 wurde eine von 248 Anwohnerinnen und Anwohnern unterzeichnete Petition beim Stadtrat eingereicht, die eine Spiel- und Fussballwiese beim Spielplatz Stapfer forderte. Mit seinem Antwortschreiben vom 25. März 2025 anerkennt der Stadtrat unter anderem der Bedarf für die Erweiterung des Spielplatzes.</p> <p data-bbox="302 1133 1142 1268">Als Grundlage für die Umsetzung hat der Gemeinderat am 1. September 2025 mit der Festsetzung des kommunalen Richtplans eine Erweiterung des heutigen Kinderspielplatzes Stapfer (Parzelle H1787) um eine Spiel- und Fussballwiese beschossen.</p> <p data-bbox="302 1292 1142 1452">Die aufliegende Revision der Bau- und Zonenordnung sieht jedoch lediglich vor, die nicht zonierte Parzelle (H1787) als Reservezone R und die Teilfläche, auf der der heutige Spielplatz Stapfer besteht, als «Erholungszone für Freizeitanlagen» E5 festzusetzen. Dies ist nicht ausreichend und entspricht auch nicht den neuen Vorgaben des</p> | <p data-bbox="1153 670 2038 750">siehe vorgehende Beurteilung Nr. 1 Die Einwendung wird <u>nicht berücksichtigt</u>.</p> |

| Nr. | Antrag | Antwort |
|-----|--|---------|
| | <p>Richtplans. Die BZO ist im Rahmen der vorliegenden Revision gem. dem kommunalen Richtplan anzupassen bzw. nachzuvollziehen. Die vorgesehene Erholungszone E5 ist um die Fläche für eine Spiel- und Fussballwiese zu erweitern.</p> <p>Mit diesem Antrag wird den Forderungen der genannten Petition, die auch vom Dorfverein Wermatswil unterstützt werden, entsprochen. Der Antrag folgt den Hinweisen des Stadtrates im Rahmen der Beantwortung der Petition.</p> | |

Allgemeine Rückmeldungen (zum Bericht nach Art. 47 RPV)

| Nr. | Antrag | Antwort |
|-----|---|---|
| 4 | <p>Die durch Umsetzung gem. Abb. 24 bzw. neu Abb. 25 angepassten anrechenbaren Grundstücksflächen müssen einzeln und systematisch erfasst und ausgewertet sein, und nicht global oder pauschal. Die Auswertung muss der Öffentlichkeit zur Beurteilung zur Verfügung stehen.</p> <p>Begründung: Die Grundbesitzer haben ein Recht zu erfahren, in welcher Art sie die Wegnahme von Bauland betrifft. Durch den Wegfall von Erschliessungsflächen entfällt die entsprechende Ausnützung in einem relevanten Mass. Dabei ist nicht nur die Besitzstandswahrung bei bereits vollständig ausgenützten Partzellen von Bedeutung, sondern allenfalls auch noch brachliegende Ausnützung, beispielsweise in gemeinsamen Erschliessungsflächen, die in Form eines vorgesehenen</p> | <p>Die Messweise der anrechenbaren Grundstücksfläche ist durch die Gesetzgebung definiert. Die Stadt kann diese nicht beeinflussen.</p> <p>In der Erarbeitung wurden verschiedene Quartiere, die sich in unterschiedlichen Zonen befinden, hinsichtlich der Auswirkungen der neuen Gesetzgebung überprüft. Eine klare Mehrheit der Grundstücke ist nicht betroffen. Der Verlust von anrechenbarer Geschossfläche ist bebauungsspezifisch und kann nicht mit einem generellen Mass erfasst</p> |

Wintergarten oder einer Aufstockung konsumiert werden könnte. Dies entspräche formell einer Enteignung. Es ist wünschenswert, dass hier zum Einen transparent informiert wird und zum Andern den betroffenen Eigentümern eine annehmbare Lösung angeboten wird. Dies kann beispielsweise eine angemessene Erhöhung der AZ sein. Eine Argumentation, dass andere Grundeigentümer durch den Wegfall von Wald- oder Gewässerabstandslinien profitieren würden, ist nicht zulässig und unfair (und wie vorher kritisiert pauschal und/oder global)! Tatsächlich entstünde diesen durch diese Anpassung ja ein Mehrwert, der bei Abschöpfung eigentlich eine Mehrwertabgabe zur Folge hätte. Die Autoren des Berichtes teilen aber mit (Seite 83), dass diese doch nicht zu einem Mehrwertausgleich führen würden. Das wäre eine massive Ungleichbehandlung zu Lasten vieler einzelner Grundeigentümer und zu Gunsten einiger weniger in Wald- und Gewässernähe.

werden. Eine grundstückswise Anpassung des Nutzungsmasses ist nicht zweckmässig und auch nicht zulässig. Durch eine grossflächige Aufzonung um ein bestimmtes Mass würde eine innere Verdichtung resultieren, die in diesem Zusammenhang nicht beabsichtigt ist. Eine flächendeckende Überprüfung aller Grundstücke in Uster und die Auswertung der entsprechenden Grundbucheinträge und Baubewilligungen, mitsamt der geforderten Mitteilung an die Eigentümer ist unverhältnismässig. Der Erhalt der Ausnützungsziffer wird unter diesen Gegebenheiten und den gewonnenen Erkenntnissen als angemessen beurteilt.

In der Erarbeitung der Teilrevision der Nutzungsplanung wurde mit den zuständigen kantonalen Stellen geklärt, ob die Verwendung der neuen Baubegriffe einen Mehrwert im Sinne des Mehrwertausgleichsgesetzes hat. Dies wurde verneint.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

- 5 **Es ist an passender Stelle zu notieren, dass durch die Anpassungen (v.A. durch die Einzonung der Strassen von ca 4.32ha) keine Erhöhung der in Uster bebaubaren Fläche entsteht (sofern diese Behauptung dann auch stimmt), und sich somit namentlich auch die Baulandreserve nicht erhöht hat.**

Begründung:

Damit kann die aktuelle Baulandreserve richtig interpretiert werden und in einem allfällig folgenden weiteren Schritt die Auf- und Einzonungen eingeordnet werden. Es nützt nichts, wenn hier nicht oder nur sehr schwer nutzbare Ausnützung geschaffen wird.

Strassen, die eine Erschliessungsfunktion haben, dürfen gemäss § 259 Abs. 2 PBG nicht ausgenützt werden. Dies ungeachtet des Grundeigentums. Es entstehen keine Baulandreserven. Die Auswirkungen auf die Baulandreserven werden im Bericht nach Art. 47 RPV beschrieben.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

B. Synopse BZO

Art 34 Grundmasse – Abschnitt c

| Nr. | Antrag | Antwort |
|-----|--|---|
| 6 | Bei einer Einführung der Grünflächenziffer muss der neue Wert auf ein nachvollziehbar erklärbares Mass reduziert werden. Begründung: Die vorgesehene Umrechnung 1:1 stellt eine massive Verschärfung und keine formelle Anpassung dar. Wenn - wie es der Stadtrat behauptet hat - die Grünflächenziffer ohnehin nur für ganz wenige Zonen Anwendung findet, wäre es ja auch unerheblich, wenn diese reduziert würde damit auch für diese wenige Zonen keine Verschlechterung entsteht. Dabei ist es nicht wichtig, ob diese Vorgabe jetzt schon erfüllt wäre oder nicht. Zudem ebnet eine Umrechnung 1:1 den Weg, in einem allfällig nächsten Schritt diese Verschärfung in weitere Zonen hineinzutragen. Der Vergleich, andernorts in der BZO würde diese Einschränkung wieder kompensiert, ist ebenfalls nicht statthaft und hat mit der konkreten erheblichen Einschränkung nichts zu tun. Jede einzelne Anpassung muss für sich selbst transparent erklärbar sein und darf keine Benachteiligung zur Folge haben. In Art. 39a wurde eine entsprechende Anpassung gemacht, weil diese übermässige Einschränkung für das Pfadiheim nicht erfüllbar wäre. In der gleichen Logik muss zweifellos auch bei Art 34 eine tiefere Ziffer notiert werden, und zwar nachvollziehbar, nicht einfach 40/60 umgerechnet. Nur, weil manchenorts die 10% bisher "freiwillig" | Die Grünflächenziffer ersetzt den Begriff der «Freiflächenziffer». Die Anforderungen der an die Grünflächenziffer anrechenbaren Flächen unterstützen eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung, wie sie im kommunalen Richtplan, Stand 22. September 2025 (Volksabstimmung ausstehend) sowie gemäss § 238 a PBG angestrebt wird und auch umzusetzen ist. Insbesondere die Arbeitsplatzgebiete sind als Hitzeinseln ausgeprägt (https://maps.zh.ch/s/hqcipepg). Bei der Überführung wurden diverse Grundstücke hinsichtlich ihrer Grünflächen untersucht. Gemäss § 256 Abs. 2 PBG sind natürliche oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellfläche genutzt werden, an die Grünflächenziffer anrechenbar. Auf die Grünflächenziffer soll daher nicht verzichtet werden. Insbesondere, wenn das Mass an anrechenbaren Grünflächen (§ 256 PBG) offensichtlich auch bereits unter den alten Bestimmungen umgesetzt werden konnte. Die Einwendung wird <u>nicht berücksichtigt</u> . |

| Nr. | Antrag | Antwort |
|-----|--|---|
| | bereits erfüllt sind, lassen nicht zu, diese Einschränkung und unfairer und rechtsungleicher Art einzuführen. | |
| 7 | <p>Antrag: Auf die Einführung einer Grünflächenziffer ist in allen Zonen zu verzichten.</p> <p>Begründung: Am 1. Dezember 2024 ist das revidierte kantonale PBG mit den neuen Bestimmungen betreffend klimaangepasste Siedlungsentwicklung in Kraft getreten. Diese PBG-Revision enthält bereits neue Regelungen zum Grünraum. Massgebend ist insbesondere der neue Paragraph 238a, der sehr einschränkende Bestimmungen zur Begrünung der Gebäudeumgebung enthält, die im Baubewilligungsverfahren durch die Bewilligungsbehörden geprüft werden müssen. Der HEV Uster erachtet es deshalb als unnötig, wenn die Stadt Uster zusätzlich zu diesen bereits einschränkenden Bestimmungen des PBG, die bereits empfindlich in die verfassungsmässig verbrieften Eigentumsrechte und in die Gestaltungsfreiheit der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer eingreifen, in Form einer neuen Grünflächenziffer neue einschränkende Bestimmungen erlässt. Ausserdem handelt es sich bei den Bestimmungen von § 257 PBG (Grünflächenziffer), auf denen der Vorschlag der neuen BZO basiert, um Kann-Formulierungen, die die Gemeinden in ihren BZO nicht übernehmen müssen. Zudem widerspricht die geplante neue Grünflächenziffer der raumplanerisch erwünschten und vom Gesetzgeber geforderten Siedlungsentwicklung nach innen und verhindert zusätzlichen Wohnraum, was auch zum Nachteil der Mieter ist.</p> | <p>Die Einführung der Grünflächenziffer entspricht den Zielen der kommunalen Richtplanung, Stand 22. September 2025 (Volksabstimmung ausstehend) sowie des § 238 a PBG. Mit einem Verzicht auf eine Grünflächenziffer (anstelle Freiflächenziffer) würden konkrete qualitative Anforderungen (§ 256 PBG) an eine klimawirksame Freiraumgestaltung entfallen. Die festgelegte Grünflächenziffer kann bereits mit einzelnen Teilflächen, die im Grenzabstandsbereich angeordnet werden, erreicht werden. Die Umsetzung der Ausnützungsziffer/ Baumassenziffer gemäss der Regelbauweise wird damit nicht eingeschränkt. Insbesondere nicht in den betroffenen Arbeitszonen, in welchen eine Wohnnutzung ausgeschlossen ist. Neuer Wohnraum wird damit nicht verhindert. Die Einwendung wird <u>nicht berücksichtigt</u>.</p> |

C. Zonenplan

Zonenplan Info

| Nr. | Antrag | Antwort |
|-----|--|---|
| 8 | <p>Das markierte Gebiet im Bereich «Halden» ist im Zonenplan der öffentlichen Auflage als W2/30 publiziert. Wir beantragen hiermit, dieses Gebiet in W2/40 zu ändern.</p> <p>Begründung: Bereits in den 1970er Jahren war dieses Gebiet als Bauzone W2/40 ausgewiesen und wurde grösstenteils danach bebaut. Das Gebiet zeichnet sich durch kleine Mehrfamilienhäuser im südlichen Bereich aus. Im nördlichen Bereich befinden sich Einfamilienhäuser. In Zeiten der Verdichtung nach Innen, wäre es sinnvoll, diese Zone wieder für kleine Mehrfamilienhäuser zu nutzen, da diese zurzeit auch bestehen. In den 1980er Jahren wurden die Mehrfamilienhäuser auf Kat. Nrn. A4083, A4078 und A4077 gebaut. In der Planungsphase war zu diesem Zeitpunkt dieser Bereich als W2/40 rechtskräftig. Im Bewilligungsprozess wurde dies jedoch auf W2/30 geändert. Dadurch wurde ein Mehrfamilienhaus weniger gebaut und es entstand die unbebaubare Parzelle Kat. A4177, da die Ausnützungsziffer transferiert wurde. In der heutigen Konstellation ist somit die Bebauung der Baulandparzelle nicht möglich. Wir beabsichtigen nicht, selbst zeitnah zu bauen. Jedoch ist dies ein unverständlicher Zustand, der mit der Überarbeitung der Zonenpläne behoben werden könnte.</p> | <p>Aufzonungen werden erst im Rahmen des nachfolgenden Verfahrens (Gesamtrevision Nutzungsplanung) und gestützt auf die neue kommunale Richtplanung behandelt. Die Einwendung wird <u>nicht berücksichtigt</u>.</p> |

| Nr. | Antrag | Antwort |
|-----|--|--|
| 9 | <p data-bbox="302 478 1142 542">Ausweitung der Zone W4/70G - Anpassung an Realität / Zusicherung Stadt Uster 1985</p> <p data-bbox="302 574 1142 877">Begründung: Mitte der 80er Jahre wurden die Firmen von der Stadt Uster genötigt aus Lärm-, Verkehrs-, Geruchs- und Vibrationsemissionsgründen die "Industriezone" zu verlassen (Folge z.B. wegzug Chemischen Fabrik nach Mönchaldorf, keine Investitionen in die Metallgiesserei - und deren Ende...) Im Gegenzug wurde den Liegenschaftseigentümern versprochen, die Industriezone in Wohnzone mit Gewerbeleichterung umzuwandeln. Ein gutes Konzept mit Zukunftspotential und Weitblick!</p> <p data-bbox="302 909 1142 1133">Geblichen sind einige wenige (und weniger werdende) Firmen. Beispiel Metallgiesserei: Bis zu deren Auszug wurde um Lärmemissionen, Verkehr, Vibrationen und alles was Industrie / Gewerbe so mit sich bringt gestritten. Die noch ansässigen Firmen werden regelmässig angegangen - Längere Ruhezeiten werden gefordert, Emissionen reklamiert....also alles wie in den 80ern....</p> <p data-bbox="302 1165 1142 1356">Seither fristen die meisten betroffenen Liegenschaften ein trauriges da sein - Verfall, Zwischennutzung, Leerstände. Zu klein für Industrie, zu dezentral für Gewerbe.... wer investiert in die Vergangenheit? Die Umzonung wurde mehrmals Thematisiert - und mit Verweis auf die neue Bau- und Zonenordnung hinausgeschoben und per dann versprochen.</p> <p data-bbox="302 1388 1142 1452">Mit dem Bau des Gewerbehauses Klaus-Häberlin AG wird nun den Anwohnern wieder viel mehr Verkehr, vor allem grosse Lastwagen im</p> | <p data-bbox="1153 606 2038 845">Umzonierungen werden erst im Rahmen des nachfolgenden Verfahrensschritts (Gesamtrevision Nutzungsplanung) und gestützt auf die kommunale Richtplanung geprüft. Die neue kommunale Richtplanung, Stand 22. September 2025 (Volksabstimmung ausstehend) sieht im beantragten Gebiet weiterhin eine Arbeitsnutzung vor. Politisch werden Entwicklungen zulasten von Gewerbenutzungen nicht gefördert. Die Einwendung wird <u>nicht berücksichtigt</u>.</p> |

| Nr. Antrag | Antwort |
|---|----------------|
| <p>Wohnquartier zugemutet - der Unmut ist gross. Der Verkehr wird stark zunehmen - die ruhige Wohngegend stark belastet.</p> <p>Die Verkehrssituation an den beruhigten Heuwinkel- / Stationsstrasse sind teilweise prekär! LKW müssen rückwärts über Kreuzungen fahren um Gegenverkehr zu ermöglichen, ohne Benutzen des Trottoirs als "Verkehrsfläche" funktioniert es nicht, Fussgänger / Velofahrer quetschen sich zwischen 40 Tonnern durch - schlicht gefährlich für alle.</p> <p>Die Karte mit den Zonen täuscht stark: Die realistisch bebaubare Fläche im Bereich Stationsstrasse ergibt kein Potential für einen Industriebau - zu klein. (Abzug Gewässerabstand, Zufahrt Mettler Toledo, Grenzabstände) Die bestehenden Bauten sind ziemlich das Maximum.</p> <p>Eine mögliche Mischnutzung Wohnen / Gewerbe würde Neubauten ermöglichen, Kleingewerbe Raum bieten, die Stationsstrasse beleben - zum Wohle aller!</p> <p>Die Zone anzupassen bedeutet:</p> <ul style="list-style-type: none">- Kein realer Verlust von Industriefläche- Anpassung an die Realität- Mehr Wohnraum ohne neue Landflächen zu versiegeln- Aufwertung des Quartiers- Schutz der Bevölkerung vor Emissionen- Weniger Verkehr- Aufwertung des gesamten Quartiers- Mehr Lebensqualität & Sicherheit | |

| Nr. | Antrag | Antwort |
|-----|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">- Einhalten des Versprechens der Stadt Uster (wäre nach 40 Jahren fair) | |
| 10 | Es sei der kurze Flurweg Nr. E3453 an der Gutenswilerstrasse neu der Bauzone zuzuteilen. | |
| | <p>Begründung: Der nicht durchgehende Flurweg E3453, am nördlichen Rand der Bauzone, führt direkt zur Parzelle Nr. E3753. Diese und auch die anschliessende Parzelle E3752, beide in der Dorfzone, wären zusätzlich von der nördlichen Seite her erschlossen. Eine Entlastung der bestehenden Zufahrt von der Zürichstrasse (= Kantonsstrasse) her wäre vorteilhaft, für Besucher, Blaulicht etc. Aktuell ist eine Zufahrt in die neue Tiefgarage und eine oberirdische Zufahrt nur für drei Besucherparkplätze vorhanden. Im nördlichen Teil beider Parzellen sind zwei weitere Wohngebäude möglich. Der Flurweg wurde anlässlich des Meliorationsverfahrens in Nänikon zwecks Erschliessung einzig für diese beiden Parzellen neu erstellt. Eine mögliche Teilung oder eine Abparzellierung zwischen Nord- und Südteil wäre ebenso besser zu bewerkstelligen. Ich bin Flurwegberechtigte in Nänikon.</p> | <p>Das Weggrundstück ist nicht ausgebaut und liegt ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan. Für die beiden Grundstücke Kat. Nrn. E3752 und E3753 ist die Erschliessung bereits vorhanden. Die Nutzbarkeit der nördlichen Bereiche dieser beiden Grundstücke ist von der Nutzung und Bebauung im strassenzugewandten Bereich abhängig. Eine zusätzliche Erschliessung ist baurechtlich nicht erforderlich und kann unter den vorhandenen Gegebenheiten nicht angeboten werden.</p> <p>Die Einwendung wird <u>nicht berücksichtigt</u>.</p> |

Allgemeine Rückmeldungen (Zonenplan)

| Nr. | Antrag | Antwort |
|-----|--|--|
| 11 | <p>(Teil-)Einzonung der Parzelle A4587. Das Gebiet Wihalden ist gemäss ISOS als sensiblen Bereich für den Belüftungskorridor der Stadt Uster ausgeschieden. Auch wichtig scheint der Baumbestand entlang der Hanglage. An der westlichen Peripherie der Reservezone sind die Argumente aber aufgrund der Gegebenheiten vor Ort nicht nachvollziehbar.</p> <p>Begründung: Die Grenzen der Parzelle A4587 wurde mit Anschluss an die Wermatswilerstrasse gezogen. Auf oder am Grundstück sind Werkleitungen vorhanden. Das Grundstück gilt somit als erschlossen und könnte bebaut werden. Weshalb die Parzelle, welche keine weiteren Erschliessungen braucht nicht in die Bauzone eingegliedert wird, ist nicht verständlich. Es wäre sicher auf dem Grundstück auch möglich die ISOS Argumente einzubinden. Im Hinblick auf die Entwicklung um die Parzelle A4587 wäre die Einbindung dieses Grundstücks jetzt sinnvoll. Mit dem Bau der SBB Doppelspur und der Veloschnellroute werden wohl die Baufelder und der Weinhaldenweg am Bahnübergang neue angedacht. Auch nördlich von A4587 wird um das Chalet auf A2695 weiterer Wohnraum entstehen.</p> | <p>Das Grundstück liegt in einer Reservezone. Gemäss neuem kommunalem Richtplan, Stand Festsetzung vom 22. September 2025 (Volksabstimmung ausstehend) soll das Gebiet Wihalden als Freifläche erhalten bleiben. Damit wird insbesondere auch dem ISOS entsprochen. Die Parzelle liegt in der Umgebungsschutzzone XIII, das Schutzziel für dieses Gebiet lautet: «Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.»</p> <p>Eine Einzonung ist daher nicht vorgesehen. Die Einwendung wird <u>nicht berücksichtigt</u>.</p> |