



3. März 2026

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

BERICHT ZUR ANHÖRUNG

FESTSETZUNG

## **Einleitung**

Der Bericht zur Anhörung 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.

Während der Auflagezeit konnten sich die Nachbargemeinden zur geplanten Teilrevision äussern und Einwendungen erheben.

Innert Frist ging eine Stellungnahme mit total zwei Anträgen samt umfangreichen Begründungen ein.

Es wurden keine Anträge ganz oder teilweise berücksichtigt.

## **Rückmeldungen der Gemeinden im Rahmen der Anhörung:**

Im Rahmen der Anhörung haben folgende Gemeinden eine Einwendung eingereicht:

- Greifensee: Die Gemeinde hat zwei Anträge gestellt.

Die folgenden Gemeinden haben auf eine Stellungnahme verzichtet:

- Mönchaltorf
- Gossau

<b>Einwendung Nr.</b>	<b>Gemeinde</b>	<b>Antrag</b>	<b>Antwort</b>
<b>1</b>	Greifensee	<b>Die Gemeinde Greifensee stellt erneut den Antrag, eine Umzonung des Grundstücks D1526 in eine Erholungszone E1 zu prüfen. Die inzwischen seit fast fünfzig Jahren bestehende Nutzung des Grundstücks als Familiengärten soll erhalten werden.</b>  Begründung: Die Abteilung Hoch- und Tiefbau wurde jedoch vor dem Start der öffentlichen Auflage (mit Schreiben vom 13. August 2025) darüber informiert, dass ein seit längerem pendentes Umzonungsbegehren der Gemeinde Greifensee betreffend Parzelle Nr. D1526 geprüft und abgelehnt wurde. Auf diesem Grundstück stehen die Familiengärten der Überbauung Am Pfisterhölzli. Auf Nachfrage teilte die Stadt Uster mit, dass das entsprechende Gesuch wohl vor 2010 und mit höchster Wahrscheinlichkeit mündlich eingegangen sei und den Antrag enthält, das Gebiet «Hirzerenacherweg» in Werrikon in eine Erholungszone für Familiengartenareale umzuzonen. Weitere Dokumente oder ein formelles Gesuch zum Antrag liegen nicht vor. Zum damaligen Zeitpunkt war das Grundstück D1526 noch der Landwirtschaftszone zugeordnet. Inzwischen ist es als kantonale Freihaltezone deklariert. Die Stadt Uster teilt in ihrem Schreiben vom 13. August 2025 mit, dass das Gebiet in der kantonalen Freihaltezone liege und dass die Kriterien des kantonalen Richtplans zur Durchstossung des Landwirtschaftsgebietes nicht erfüllt seien. Aus diesem Grund sei der Antrag abgelehnt worden. Aus dem Zonenplan der Stadt Uster zur Teilrevision der Nutzungsplanung ist ersichtlich, dass andere Gebiete der Stadt als Erholungszone für Familiengärten (Zone E1) geführt werden. Das Grundstück D1526 wird bereits seit Jahrzehnten für diesen Zweck genutzt: Der Gartenverein Greifensee wurde 1979 gegründet und hat seither die drei Gartenareale Grafenwis und Ocht (beide auf dem Gebiet der Gemeinde Greifensee) sowie	Das Grundstück befindet sich in einer kantonalen Freihaltezone. Die gewünschte Zuweisung zu einer Erholungszone E1 (Familiengärten) ist mit dieser planungsrechtlichen Vorgabe nicht kompatibel. Die kommunale Richtplanung der Stadt Uster wurde öffentlich aufgelegt und die nach- und nebengeordneten Planungsträger wurden angehört. An der gewünschten Lage ist kein Erholungsgebiet vorgesehen. Die Gemeinde Greifensee hat in diesem Verfahrensschritt zu den Themenbereichen Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen sowie Versorgung keine Anträge gestellt. Als nächster Verfahrensschritt wird die kommunale Richtplanung, Stand vom 22. September 2025, einer Volksabstimmung unterbreitet. Eine gewünschte Umzonung ist in diesem Sinne nicht vorgesehen. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

<b>Einwendung Nr.</b>	<b>Gemeinde</b>	<b>Antrag</b>	<b>Antwort</b>
		<p>Pfisterhölzli (auf dem Gebiet der Stadt Uster) betrieben. Am 21. März 2025 wurde der Gartenverein Greifensee aufgelöst und in drei einzelne Gartenvereine, darunter der Gartenverein Pfisterhölzli, überführt.</p> <p>Gemäss kantonalem Richtplan Zürich, Kapitel 2.2.2 bzw. Kapitel 3.2.2, kann das Landwirtschaftsgebiet in begründeten Fällen mit nachgeordneten Planungen durch Ausscheidung einer Freihaltezone, einer Erholungszone oder einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen durchstossen werden.</p> <p>Gemäss § 62 Abs. 2 PBG sind in Erholungszonen ausschliesslich die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden Bauten und Anlagen zulässig. Die Gemeinden erlassen die nötigen Bauvorschriften in der kommunalen Nutzungsplanung. Im Sinne dieser Gesetzgebung bedürfen Erholungsgebiete im kommunalen Interesse einer Sicherung in der kommunalen Richtplanung (insbesondere bei einer Lage ausserhalb des Siedlungsgebiets). Während ein solcher Eintrag für die auf Stadtgebiet Uster bestehenden Erholungszonen für Familiengärten (Zone E1) im Rahmen der Revision der kommunalen Richtplanung gesichert wurde, ist dies für die auf der Parzelle Nr. D1526 bestehende Nutzung als Familiengärten nicht der Fall.</p> <p>Der Gemeinderat Greifensee stellt fest, dass das im Jahr 2010 auf informellem Weg vorgebrachte Umzonungsgesuch des Gebiets «Hirzerenacherweg» im Rahmen der am 16. März 2024 in Kraft getretenen Revision der kantonalen und regionalen Nutzungszonen (ARE 23-0810) weder durch die Gemeinde Greifensee noch durch die Stadt Uster kundgetan wurde. Auch während der laufenden Revision der kommunalen Richtplanung der Stadt Uster (Überweisung an den Gemeinderat durch Stadtratsbeschluss vom 7. Mai 2024) wurde das Anliegen im Rahmen der Anhörung nach § 7 PBG fälschlicherweise nicht nochmals platziert (GRB Nr. 201 vom 19. Dezember 2022).</p> <p>Aus Sicht der Gemeinde Greifensee sind die grundsätzlichen Voraussetzungen für eine planerische Sicherung der Erholungsnutzung</p>	

<b>Einwendung Nr.</b>	<b>Gemeinde</b>	<b>Antrag</b>	<b>Antwort</b>
		gegeben. Die Nutzung des Grundstücks als Familiengärten, die seit inzwischen fast fünfzig Jahren Bestand hat, soll auch künftig erhalten und für die Zukunft gesichert werden. Es wird deshalb beantragt, die Umzonung der Parzelle D1526 in eine Erholungszone E1 im Rahmen der laufenden Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung zu prüfen.	
<b>2</b>	Greifensee	<b>Die Gemeinde Greifensee stellt weiter den Antrag, eine planerische Sicherung der Nutzung als Familiengärten auf kommunaler Richtplanstufe zu prüfen.</b>  Begründung: Es ist weiter zu prüfen, ob die Schaffung einer richtplanerischen Grundlage im Sinne von § 62 Abs. 2 PBG bzw. ein Eintrag der Erholungsnutzung im Rahmen der laufenden Richtplanungsrevision - trotz bereits fortgeschrittener Planung - ggf. noch möglich ist. Ist eine Umsetzung im Rahmen der laufenden Richtplanungsrevision nicht mehr möglich, ist zu prüfen, ob die Schaffung einer richtplanerischen Grundlage im Rahmen einer späteren/nächsten Richtplanungsrevision erfolgen kann.	Die kommunale Richtplanung der Stadt Uster wurde öffentlich aufgelegt und die nach- und nebengeordneten Planungsträger wurden angehört. Die Gemeinde Greifensee hat in diesem Verfahrensschritt zu den Themenbereichen Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen sowie Versorgung keine Anträge gestellt. Als nächster Verfahrensschritt wird die kommunale Richtplanung, Stand vom 22. September 2025, einer Volksabstimmung unterbreitet. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.