



## KOMMUNALER RICHTPLAN ANTRÄGE KPB SIEDLUNG

### 1. Teil Siedlung

#### 1.1. Stadtklima

##### Balthasar Thalmann, ANTRAG 26a (Änderung Kapitel Stadtklima)

Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	38 ff.
Nummer/Bezeichnung:	S6
<b>Antrag:</b>	<b>Es sei das Kapitel gemäss <b>Beilage</b> anzupassen.</b>
Begründung:	Fokussierung auf die wesentlichen Aussagen und Massnahmen, die für die Anpassung der städtebaulichen Strukturen und der Aussenraumgestaltung an den Klimawandel nötig sind.
KPB 8.3.2025	<p>Ergänzung:            S6.01 Gebiet Priorität für Klimaanpassungen            S6.02 Gebiet für Klimaanpassungen</p> <p>Karte S6.02 Gebiet für Klimaanpassungen (blaue Schraffur fällt weg)</p> <p>Karte II «Klima» wird ersetzt durch «Stadtklima»</p> <p><b>Antrag mit 8:0 Stimmen angenommen.</b>  <b>18.3.2025 Stadtrat stimmt KPB-Antrag zu.</b></p>

**Der Antrag gilt als Beschluss.**



## Balthasar Thalmann, ANTRAG 27 (Ergänzung Bahnlinie in Karte)

Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	42
Nummer/Bezeichnung:	Tabelle S6

**Antrag:** Es sei die Tabelle in S6 wie folgt zu ergänzen:  
**Nr. S6.05**  
**Bezeichnung: Bahnlinie**  
**Handlungsauftrag: Massnahmen entlang der Bahninfrastruktur und der angrenzenden Flächen zur Verhinderung der Erwärmung, zur lokalen Kühlung und zur Stärkung der Funktion als Kaltluftkorridor**  
**Abhängigkeiten im Richtplan: L4 Vernetzungskorridor**

**Begründung:** Insbesondere durch den Doppelspurausbau wird die Bahnlinie zu einem noch prägenderen Element des Stadtkörpers. Umso wichtiger ist es, dass neben der städtebaulichen Einordnung dieser Korridor auch in Bezug auf die stadtklimatischen Aspekte gut gestaltet wird.

KPB 25.1.2025

**Antrag mit 3:3 Stimmen a b g e l e h n t .**

**Minderheitsantrag: Zustimmung**

Balthasar Thalmann (SP), Referent; Andres Kronenberg (SP), Patricio Frei (Grüne), Ursula Räuftlin (Grünliberale)

**Balthasar Thalmann (SP):** *Der Doppelspurausbau, der jetzt ausgesteckt ist und öffentlich auf- liegt, ist nach dem Bau der Eisenbahnlinie in der Mitte des 19. Jahrhunderts und dem Bau der Auto- bahn A53 in den 1980er-Jahren das grösste Infrastrukturvorhaben in Uster. Die SBB investieren über Fr. 160 Mio. Entsprechend gross sind auch die Auswirkungen auf die Stadt. Es ist wichtig, dass sich diese neue Achse so gut als möglich in den Stadtkörper einbettet. Glückli- cherweise sind keine neuen Lärmschutzwände nötig. Aber Massnahmen zur Verhinderung von Hitz- einseln und zur lokalen Kühlung sind nötig. Solche können gut kombiniert werden mit der Bahnlinie als Vernetzungskorridor. Mit der Zustimmung zum Minderheitsantrag anerkennen Sie die städtebauliche Bedeutung des neuen Bauwerks für Uster.*

Wer für den Minderheitsantrag ist, stimmt mit JA.

Wer dagegen ist, stimmt mit NEIN.

**Der Minderheitsantrag wird mit 23:11 Stimmen angenommen.**



## 1.2. ISOS/Ortsbilder

SVP/FDP, ANTRAG 4	
Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	9
Nummer/Bezeichnung:	S2 lit. b (ISOS)
<b>Antrag:</b>	<b>Neuformulierung:</b>  In Uster werden die Charaktere der Stadtteile und historischen Ortsteile gewahrt und situativ weiterentwickelt.  Von den berücksichtigten Zielen des ISOS kann im konkreten Fall im Rahmen der Interessenabwägung auch abgewichen werden. Das ISOS hat keinen Vorrang vor anderen Interessen und in der Ermessensbetätigung muss ihm kein erhöhtes Gewicht beigemessen werden.
Begründung:	Das ISOS soll berücksichtigt werden, aber die Stadtentwicklung nicht an mehreren Schwerpunkt-Orten behindern. Die ISOS-Schutzziele für Uster wurden nie auf ihre Richtigkeit, Sachlichkeit und die lokalhistorische Relevanz geprüft.
KPB 27.1.2025	<b>Antrag mit 6:1 Stimmen angenommen.</b>

**Stadtrat Stefan Feldmann:** *Und schon sind wir beim ersten Aufreger-Thema in diesem Richtplan, dem ISOS – dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz. Über das wird viel geschrieben und viel gestritten. Und ja, auch der Stadtrat und die Abteilung Bau, wir sind auch nicht sehr glücklich, dass da über die Zeit durch die Rechtsprechung die Anwendung immer strenger geworden ist. Aber leider bietet da die Neuformulierung von der KPB auch keinen Ausweg. Das ISOS ist – ob uns das gefällt oder nicht – geltendes Recht und bei der Erfüllung von Bundesaufgaben unmittelbar anzuwenden. Eine gewichtige Abweichung vom ISOS darf nur in Erwägung gezogen werden, wenn gleich oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung dem ISOS entgegenstehen. Die Formulierung, die der Stadtrat da vorschlägt, ist vom Kanton vorgeprüft und gutgeheissen. Die Neuformulierung der KPB ist nach unserer Einschätzung hingegen nicht genehmigungsfähig. Darum empfehlen wir, bei der Formulierung des Stadtrates zu bleiben.*

Wer für den Kommissionsantrag ist, stimmt mit JA.

Wer für den Stadtrat ist, stimmt mit NEIN.

**Der Kommissionsantrag wird mit 30:5 Stimmen angenommen.**



### 1.3. Entwicklung Loren

<b>Balthasar Thalmann, ANTRAG 9 (Hohe Dichte Loren)</b>	
Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	19
Nummer/Bezeichnung:	Themenkarte S3
<b>Antrag:</b>	<b>Es sei dem ganzen Arbeitsplatzgebiet Loren eine hohe Dichte zuzuweisen.</b>
Begründung:	In den Loren müssen die Bauzonen so gut als möglich ausgeschöpft werden. Die im Antrag des Stadtrates kleine Fläche mittlerer Dichte, ist nicht nachvollziehbar.
KPB 25.1.2025	<b>Antrag mit 6:0 Stimmen angenommen.</b> <b>18.3.2025 Stadtrat stimmt KPB-Antrag zu.</b>

**Der Antrag gilt als Beschluss.**



<b>Balthasar Thalmann, ANTRAG 24 (Neubetrachtung Loren)</b>	
Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	33
Nummer/Bezeichnung:	S5.01 Loren
<b>Antrag:</b>	<p>Es sei der Handlungsauftrag wie folgt anzupassen: <b>Neubetrachtung vornehmen. Weiterentwicklung als Arbeitsplatzgebiet unter Berücksichtigung des bestehenden Wohnpotenzials, der gemischten Typologie von Wohnen und Arbeiten, Definition der Nutzungen und der Aussenräume in Abstimmung auf den Strassenraum der Loren-Allee und der SVO Werriker- und Glattenriet, Lage und Ausdehnung des Subzentrums prüfen</b></p> <p><b>Revision Gestaltungsplan und Quartierplan Loren prüfen</b></p>
Begründung:	Konsequenz des postulierten Ausbaus der Arbeitsnutzungen; Revision der Planungsinstrumente muss nicht mehr geprüft werden.
KPB 25.1.2025	<p><b>Antrag mit 2:4 Stimmen a b g e l e h n t .</b></p> <p><b>Minderheitsantrag: Zustimmung</b> Balthasar Thalmann (SP), Referent; Andres Kronenberg (SP), Patricio Frei (Grüne), Ursula Räuftlin (Grünliberale)</p>

**Balthasar Thalmann (SP)** verzichtet auf ein Votum.

**Gianluca Di Modica (FDP):** *Ich spreche hier gleich zusammengefasst für die drei Anträge 21, 24 und 25 im Kapitel Entwicklung Loren*

*Über das Gebiet Loren wurde in kurzer Vergangenheit viel gesprochen, stand es auch im Fokus der erst grade kürzlich durchgeführten Abstimmung zur Abfallsammelstelle, welche der rot-grüne Stadtrat deutlich verloren hat. Das Gebiet wird aktuell grundsätzlich als Arbeitspark ausgedehnt und das ist gut so. Der Handlungsauftrag sieht vor, dass man eine Weiterentwicklung für Wohnen und Arbeiten prüft. Diese Formulierung ist ergebnisoffen und nicht einschränkend. Der vorliegende Antrag schränkt die Prüfung auf BESTEHENDES Wohnpotential ein. Je nachdem wie die Gegebenheiten sind, kann eine Entwicklung sehr teuer sein und eine Einschränkung von Wohnen kompromittiert die Entwicklung von Arbeiten empfindlich. Und zwar immer dann, wenn es für die interessierten Investoren, auf die wir dringend angewiesen sind, nicht aufgeht. Insbesondere auch dann, wenn im zu entwickelnden Perimeter auch historische Industrie- und Gewerbeareale miteinbezogen werden sollen oder andere teure Unterfangen anstehen. Und damit sagen wir weder, dass die Arbeitsplatzgebiete nicht wichtig sind, noch, dass historische Anlagen und Gebäude nicht erhaltenswert sind, sondern, dass wir weiterhin die Möglichkeit haben wollen, ein für die Allgemeinheit, die Arbeitsplätze und Investoren gleichermaßen attraktives Angebot entwickeln und pragmatisch die beiden Interessen Wirtschaftsförderung und attraktiver Städtebau vereinen zu können.*



**uster**

Wohnstadt am Wasser

Seite 6/76

*Deshalb ist für uns die im Antrag von Balthasar Thalmann No 24 geforderte Einschränkung zu diesem Zeitpunkt nicht notwendig. Sie greift dem Ergebnis vor und nimmt die Flexibilität. Die FDP/Die Mitte-Fraktion lehnt den Antrag ab. Gleiches gilt sinngemäss auch für den nachfolgenden Antrag von Balthasar Thalmann No. 21, den wir ebenso ablehnen.*

*Auch auf das Gebiet Loren bezieht sich der Antrag Balthasar Thalmann No 25. Eine Verlagerung des Subzentrums auf den Gschwaderplatz befürworten wir nicht. Aktuell liegt der Quartiertreffpunkt etwas weiter nordwestlich auf den grosszügig angelegten teilweise chaussierten Flächen an der Doppelallee Loren-Allee. Dieser Quartiertreffpunkt liegt dort gut und soll dort gemäss dem vorgesehenen Handlungsauftrag gestaltet werden – es ist noch Entwicklungspotential vorhanden. Der Gschwaderplatz eignet sich dazu nicht. Es ist kein Platz, sondern ein Kreuzungsbereich mit der Winterthurerstrasse als wichtigen Zubringer zur Unterführung. Auch wenn der Kanton, wie am Samstag dem AvU zu entnehmen war, in seinem Budget die Unterführung nicht als top Priorität sieht, bleibt sie eine der wichtigsten nord-süd Verbindungsachsen von Uster. Wie der Entscheid des Kantons mit dem Doppelspurausbau der SBB harmoniert, ist mir noch nicht klar, aber das ist eine andere «Baustelle».*

*Die FDP/Die Mitte-Fraktion lehnt die drei Anträge ab.*

Wer für den Minderheitsantrag ist, stimmt mit JA.

Wer dagegen ist, stimmt mit NEIN.

**Der Minderheitsantrag wird mit 18:17 Stimmen (Stichentscheid Präsident) angenommen.**



**Balthasar Thalmann, ANTRAG 25 (Erweiterung Subzentrum Loren)**

Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplandtext Teil Siedlung
Seite:	36
Nummer/Bezeichnung:	S5.26 Loren

**Antrag:** **Es sei das Subzentrum S5.26 auf den Gschwaderplatz zu verschieben. Der Tabelleneintrag ist wie folgt anzupassen.**  
**Nr.: S5.26**  
**Bezeichnung: ~~Loren~~ Gschwaderplatz**  
**Handlungsauftrag: Stadtteil-Treffpunkt im Kreuzungspunkt der Winterthurerstrasse, Oberlandstrasse, Loren-Allee sowie Gschwaderstrasse mit gewerblicher Nutzung zur Alltagsversorgung und attraktiven Begegnungsräumen; Im Rahmen der BZO Sicherstellung der Quartiersversorgungsfunktion; Einbettung in Umgestaltungsprojekt Winterthurerstrasse; Begegnungsraum Loren-Allee ausbauen und aufwerten**

**Begründung:** Der Gschwaderplatz, also das Geviert im Kruezungsbereich der drei Achsen Winterthurerstrasse/Gschwaderstrasse/Oberlandstrasse-Loren-Allee, hat ein sehr grosses Potenzial. Dieses ist u.a. im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Winterthurerstrasse auszuschöpfen. Wie der Beantwortung der Anfrage 562/2024 zu entnehmen ist, hat der Stadtrat dieses Potenzial ebenfalls erkannt und eine Vertiefungsstudie in Auftrag gegeben.



KPB 25.1.2025

**Antrag mit 3:3 Stimmen a b g e l e h n t .**

**Minderheitsantrag: Zustimmung**

Balthasar Thalmann (SP), Referent; Patricio Frei (Grüne), Andres Kronenberg (SP), Ursula Räuftlin (Grünliberale)



**uster**

Wohnstadt am Wasser

Seite 8/76

**Balthasar Thalmann (SP):** *Dort, wo Winterthurerstrasse, Gschwaderstrasse, Oberlandstrasse und Loren-Allee aufeinandertreffen, ist heute eine der grössten Flächen im Stadtkörper von Uster ohne Hochbauten. Alle, die im Nordwesten von Uster unterwegs sind, kommen dort vorbei. Wie dieser Kreuzungsbereich, der Gschwaderplatz genannt wird, in Zukunft aussehen wird und welche Funktion er einnehmen soll, ist für Uster daher von grosser Bedeutung.*

*Wir reden hier von einer Fläche so gross wie das ganze Zeughausareal! Mit einem neuen Eintrag «Gschwaderplatz» im Richtplan wird der städtebaulichen Bedeutung des Gschwaderplatzes Rechnung getragen. Der Stadtrat hat auch schon Studien über mehrere 10'000 Franken für diese Frage in Auftrag gegeben. Auch er weiss über die Bedeutung dieses Ortes – nur wird dies nicht öffentlich kommuniziert und findet bis jetzt keinen Niederschlag im Richtplan. Mit der Zustimmung zum Minderheitsantrag können wir das ändern.*

Wer für den Minderheitsantrag ist, stimmt mit JA.

Wer dagegen ist, stimmt mit NEIN.

**Der Minderheitsantrag wird mit 18:17 Stimmen angenommen.**



#### 1.4. Auszonen

**Stadtrat Stefan Feldmann:** *Ich spreche primär zu den beiden Auszonungsanträgen Eschenbüel und Jungholz.*

*Zuerst zum Eschenbüel: Der Stadtrat hat ja bereits bei seinem Antrag auf Abbruch vom seit fast 20 Jahren laufenden Quartier- und Gestaltungsplanverfahrens klar gemacht, dass er das Eschenbüel als Reservezone beibehalten möchte. Es ist so, dass das raumplanerische Gebot der Stunde im Moment zwar die Innenverdichtung ist. Aber es ist auch so, dass auch diese Ära der Innenverdichtung irgendwann zu Ende gehen wird, weil sich Städte natürlich auch nicht ständig immer noch mehr verdichten lassen. Auch das hat seine Grenzen. Un darum plädiert der Stadtrat dafür, dass das Eschenbüel nicht in die Landwirtschaftszone fällt, sondern Reservezone bleibt, so dass kommende Generationen dann wieder neu entscheiden können, was mit dem Areal passieren soll.*

*Als Gegenargument wurde vorgebracht, dass kommende Generationen ja auch Landwirtschaftsland wieder einzonen können, wenn denn dort wirklich gebaut werden soll. Das ist theoretisch zwar richtig, verkennt aber, dass wenn wir jetzt auszonen, der Kanton vermutlich auch das kantonale Siedlungsgebiet verkleinern wird, womit die Hürde für die kommenden Generation, wenn sie denn entscheidet, dass da doch noch etwas gebaut werden soll, zusätzlich erhöht wird.*

*Engen wir also den Entscheidungsspielraum für kommende Generationen nicht unnötig ein, sondern belassen das Eschenbüel als das, was es heute schon ist: eine Reservezone.*

*Dann zum Jungholz: Da gibt es ja dann auch noch einen Antrag im Zusammenhang mit dem Teilrichtplan Öffentliche Bauten, will in dieser Reservezone, wenn sie denn eingezont wird, auch als Standort für ein Schulhaus vorgesehen ist. Wenn Sie aber das Areal zur Landwirtschaftszone machen, dann ist da natürlich auch kein Schulhaus-Standort mehr möglich.*

*Beim Antrag im Teilrichtplan Öffentliche Bauten wird dann vorgeschlagen, den Schulstandort in die Hohfuren zu verschieben. Rein von den Zahlen der Schulraumplanung her, spielt es in der Tat keine Rolle, wo allenfalls neue Schulraum entsteht. Doch diese Sichtweise ist ein wenig zu kurz gedacht. In der Hohfuren hat die Stadt Uster Landreserven. Allerdings soll dort Wohnraum entstehen, etwa durch Abgabe im Baurecht. Deshalb ist dieses Land auch im Finanzvermögen. Beim Bau einer Schulanlage müsste das Land, das gebraucht wird, ins Verwaltungsvermögen verschoben und abgewertet werden. Mit anderen Worten: Die Verschiebung des Schulstandorts Jungholz in die Hohfuren verhindert nicht nur der Bau von potentiellen Wohnungen, sondern der Schulhausneubau würde durch den Abschreiber auch viel teurer.*

*Und noch ein Aspekt: Es wird ja kritisiert, der Standort Jungholz liege am Siedlungsrand. Das stimmt, aber: Viele Schulhäuser liegen schon heute peripher am Siedlungsrand. Das hat auch pädagogische und lernpsychologische Vorteile. Die Primarschule fördert auch das Lernen draussen und da ist natürlich ein Schulstandort gerade beim Wald von Vorteil.*

*Lassen Sie deshalb das Jungholz als Reservezone und behalten sie den Schulstandort dort bei. Damit ist noch kein Entscheid getroffen, weder in die eine noch in die andere Richtung. Diese Entscheide müssten dann gefällt werden, wenn über eine Aktivierung von dieser Reserve entschieden werden muss. Und dieser Entscheid liegt bei diesem Rat, schränken Sie sich also auch hier Ihre Optionen nicht ohne Not ein.*

*Und nur noch eine Bemerkung zu den übrigen Auszonungsbegehren in der Loren oder in Werrikon: Diese betreffen bereits eingezontes Bauland. Eine Auszonung wäre somit eine materielle Enteignung und würde hohe finanzielle Kosten für Entschädigungen an die Grundeigentümer verursachen. Deshalb sind sie abzulehnen.*



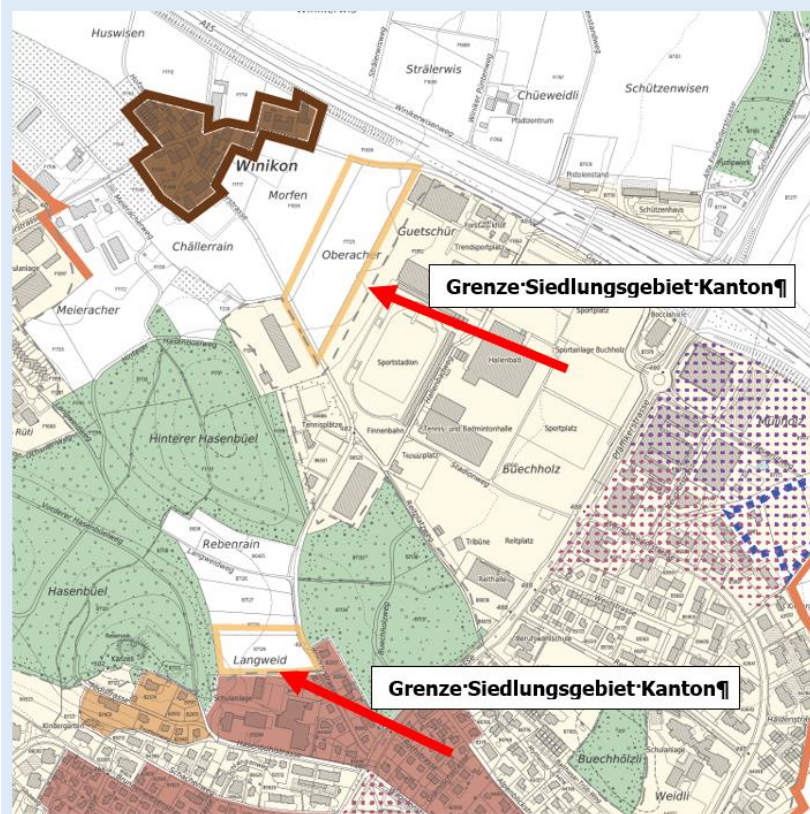
**c/o Balthasar Thalmann, ANTRAG 01 (keine Durchstossung Siedlungsgebiet)**

Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B01 Richtplankarte Teil Siedlung Karte I
Seite:	Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.
Nummer/Bezeichnung:	Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

**Antrag:** **Streichung der Neueinzonungen, die über das vom kant. Richtplan vorgegebene Siedlungsgebiet hinausgehen: Oberacher (Sportanlagen), Langweid (Hasenbühschulhaus)**

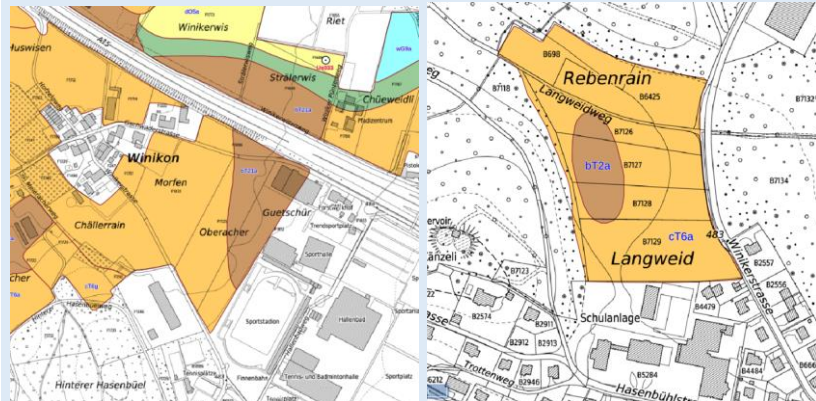
**Begründung:** Die vom Stadtrat vorgeschlagenen Neueinzonungen im Bereich der Sportanlagen Mülliholz (Oberacher) und nördlich des Hasenbühschulhauses (Langweid) liegen ausserhalb des vom Kanton vorgegebenen Siedlungsgebietes.

Der kantonale Richtplan ist behördenverbindlich. Er gilt insbesondere auch für die Gemeinden. Es ist stossend, dass sich ausgerechnet die Stadt Uster nicht an die kantonalen Vorgaben halten will und diese Einzonungen im Rahmen der Richtplanung erzwingen will. Das ist ein No-Go.





### Landwirtschaftliche Nutzungseignung:



Landwirtschaftliche Nutzungseignung

#### Nutzungseignungsklassen

- 1 - Uneingeschränkte Fruchtfolge 1. Güte
  - 2 - Uneingeschränkte Fruchtfolge 2. Güte
  - 3 - Getreidebetonte Fruchtfolge 1. Güte
  - 4 - Getreidebetonte Fruchtfolge 2. Güte
  - 5 - Futterbaubetonte Fruchtfolge
  - 6 - Futterbau bevorzugt, Ackerbau stark eingeschränkt
  - 7 - Gutes bis mässig gutes Wies- und Weideland
  - 8 - Wiesland (wegen Nässe nur zum Mahen geeignet)
  - 9 - Extensives Wies- und Weideland
  - 10 - Streueland
- Bereiche:
- Bereich 1-5
  - Bereich 2-5
  - Bereich 7-10

Quelle: Landwirtschaftliche Nutzungseignungskarte, GIS Kanton Zürich

KPB 25.1.2025

**Antrag mit 1:5 Stimmen abgelehnt.**

**Minderheitsantrag: Zustimmung.**  
Ursula Räuftlin (Grünliberale), Referentin

**Ursula Räuftlin (Grünliberale):** *Eines der Kernelemente des Raumplanungsgesetzes (RPG) ist der Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbauzonen. Bauzonen sind für die Errichtung von Gebäuden vorgesehen, während Nichtbauzonen wie landwirtschaftliche Flächen oder Naturschutzgebiete vor einer Bebauung geschützt werden. Wir haben uns an die Vorgaben des kantonalen und regionalen Richtplanes zu halten, die uns als übergeordnete Instanzen vorgeben, welche Flächen als Siedlungsgebiet zu nutzen sind und welche der Landwirtschaft vorbehalten sind. Bei diesen Flächen handelt es sich gemäss kantonalem Richtplan um Fruchtfolgeflächen im Landwirtschaftsgebiet. Die landwirtschaftliche Nutzung ist höher zu gewichten als der Flächenverbrauch für die Sportanlagen. Wir haben bei späteren Anträgen die Möglichkeit, bestehende Sportanlagen im Siedlungsgebiet, die der Stadtrat aufheben möchte, zu erhalten. Die Durchstossung ist zumindest so lange nicht angezeigt, wie wir die Möglichkeit haben, die Sportanlagen im Siedlungsgebiet anzuordnen. Ich bitte Sie deshalb darum, diesem Antrag zuzustimmen.*



**uster**

Wohnstadt am Wasser

Seite 12/76

**Hans Denzler (SVP):** *Ich sage als Landwirt, dass wir sorgfältig mit Landwirtschaftsflächen in Bezug auf die Fruchtfolgeflächen umgehen müssen. Wir haben einen Selbstversorgungsgrad von nur 40 Prozent. Was ist wichtiger?*

**Simon Vlk (FDP):** *Ich spreche zu allen Anträgen bezüglich Auszonungen sowie den sg. Durchstossungen.*

*Leider ist in letzter Zeit festzustellen, dass von links-grün vermehrt versucht wird, Erweiterungen für wichtige öffentliche Infrastrukturen zu verhindern. So auch im vorliegenden Richtplan, wo u.a. ein Pflegeheim als auch ein Schulhaus mittels einer sg. Durchstossung erweitert werden sollen. Es entbehrt deshalb nicht einer gewissen Ironie, dass ausgerechnet links-grün, mit ihren Anträgen zur Verhindererin von dringend benötigtem Schul- und Alterswohnraum wird.*

*Ob in Werrikon, Eschenbühl oder Jungholz – diversen Anträgen nach, soll die räumliche Siedlungsentwicklung von Uster unter eine «Glasglocke» gelegt werden. Möglichst viel Fläche soll zurückgezont werden, dies über die Köpfe der nächsten Generation hinweg.*

*Uster muss in den nächsten Jahren Platz finden für 5000 zusätzliche Menschen. Dass in einer Gemeinde, mit einer solch stark wachsenden Bevölkerung bereits geplante Entwicklungsgebiete ausgezont werden sollen, ist aus Sicht der FDP/Die Mitte Fraktion deshalb unverständlich. Irgendwo in Uster müssen zukünftig schliesslich nicht nur die neuen Einwohner Wohnraum finden, sondern auch unsere eigenen Kinder.*

*Dass der grosse zusätzlich Wohnraumbedarf in Uster nicht allein durch Verdichtung gelöst werden kann, liegt auf der Hand. Nicht umsonst gilt die Einsprache, als die fünfte Schweizer Landessprache. Das gilt auch für Uster, uns so ist die Vorstellung, dass die Verdichtung allein zeitnah den dringlich benötigten Wohnraum schafft, aus Sicht der FDP/Die Mitte Fraktion nicht realistisch.*

*Eine Politik, welche jegliche zukünftige räumliche Entwicklung verhindert, erhöht zusätzlich den Druck auf die bestehende Wohninfrastruktur. Statt dringlich benötigten Wohnraum zu ermöglichen, wird das Angebot weiter verknappt und verteuert durch die geplanten Auszonungen. Zudem sind wir sehr erstaunt darüber, dass sich Teile von links-Grün mit ihren Anträgen dringend benötigtem Schul- und Alterswohnraum entgegenstellt.*

*Die FDP/Die Mitte Fraktion lehnt deshalb alle Anträge ab. Usters Infrastruktur soll sich weiter entwickeln können, statt unter die «Glasglocke» gelegt zu werden.*

**Paul Stopper (BPU):** Hier geht es um eine «pièce de résistance». Hier geht vorerst ums Eschenbühl. Man muss dazu Sorge tragen, dass hier nicht zu viel passiert. Was heisst «langfristig»? Ist das irgendwann?

Wer für den Minderheitsantrag ist, stimmt mit JA.

Wer dagegen ist, stimmt mit NEIN.

**Der Minderheitsantrag wird mit 6:29 Stimmen abgelehnt.**

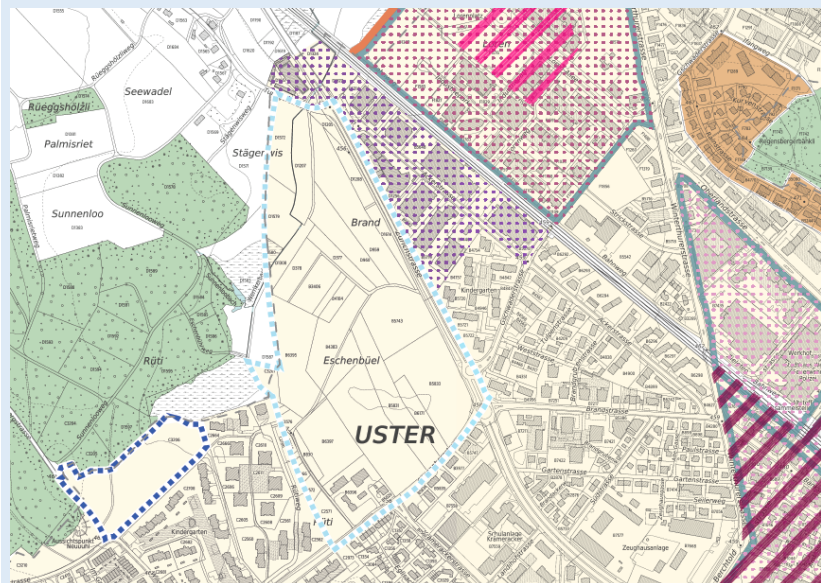


**c/o Balthasar Thalmann, ANTRAG 02 (Auszonen Reservezone Eschenbühl)**

Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	25
Nummer/Bezeichnung:	S4.11 Eschenbühl

**Antrag: Zuteilung in die Landwirtschaftszone**

**Begründung:** Die Zuteilung «Strategische Landreserve für die langfristige Entwicklung», ohne einen Zonenzweck anzugeben ist planerische nicht zweckmässig – und auch nicht ehrlich. Die Grundeigentümer müssen die Planungssicherheit erhalten, dass sie das Land auch in Zukunft landwirtschaftlich bewerben können/dürfen. Damit sie sich auch finanziell langfristig auf die landwirtschaftliche Nutzung einrichten können, müssen sie die Planungssicherheit erlangen. Sie müssen diese insbesondere bekommen, damit sie sich finanziell absichern können.



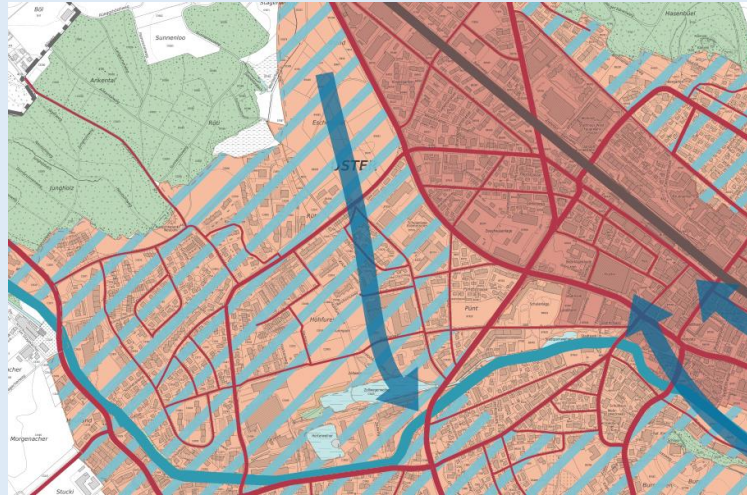
Nach mehr als 50 -jährigem Kampf darüber, ob im Eschenbühl ein neuer Stadtteil entstehen soll oder ob die Fläche der Landwirtschaft erhalten werden soll, ja muss, ist die Zuteilung des Eschenbühls in die LW-Zone zwingend.

Mit der Genehmigung des Abschlusses und der Abrechnung über die verlorene Planungs-Million für den Gestaltungsplan ist für die Mehrheit des Gemeinderates klar, dass das Eschenbühl grün bleiben muss.

Mit der Bezeichnung «Strategische Landreserve» kann auch kein verbindliches Konzept für eine **Kaltluftleitbahn** erarbeitet werden.



Es ist doch offensichtlich, dass eine solche mit einer Überbauung verunmöglichlich würde.



Die Landwirtschaft und die Gegner der eidgenössischen Biodiversitäts-Initiative wurden nicht müde, zu verkünden, dass bei einer Annahme der Initiative die Landwirtschaftsflächen um 30 Prozent verkleinert werden müssten – was gelogen war.

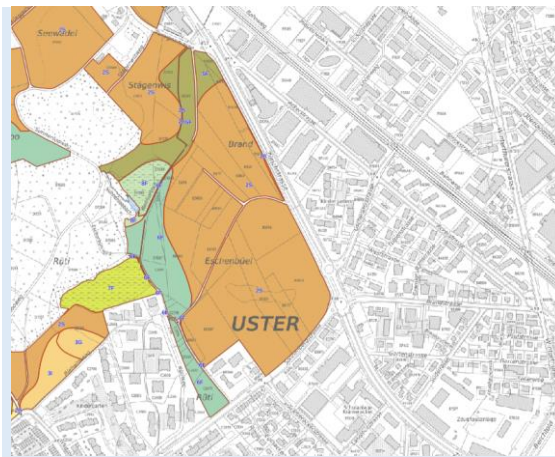
Mit einer Überbauung des Eschenbühls würden xx Hektaren Landwirtschaftsland für immer zerstört. Es ist immer noch die grassierende Zerstörung von LW-Flächen durch eine ungezügelte Bebauung das Problem – nicht die Biodiversität. Bei einer Zerstörung der LW-Flächen würde der Import von Lebensmitteln tatsächlich zunehmen, nicht jedoch durch die Biodiversität.

Es ist auch unklar, wie die Stadt Uster mit einer Überbauung des Eschenbühls einen funktionierenden **Vernetzungskorridor** schaffen möchte.

Durch die Einteilung des Eschenbühls in die LW-Zone kann auch die **Erholungsfunktion** erhalten bleiben.

Wie würde die Erschliessung des Grossgebietes durch den öffentlichen Verkehr geregelt? Niemand weiss es – wie bei der Loren. Die öV-Erschliessung der Loren ist auch heute noch unakzeptabel.

**Landwirtschaftliche Nutzungseignung:**



**Landwirtschaftliche Nutzungseignung**

**Nutzungseignungsklassen**

- 1 - Uneingeschränkte Fruchtfolge 1. Güte
  - 2 - Uneingeschränkte Fruchtfolge 2. Güte
  - 3 - Getreidebetonte Fruchtfolge 1. Güte
  - 4 - Getreidebetonte Fruchtfolge 2. Güte
  - 5 - Futterbaubetonte Fruchtfolge
  - 6 - Futterbau bevorzugt, Ackerbau stark eingeschränkt
  - 7 - Gutes bis mässig gutes Wies- und Weideland
  - 8 - Wiesland (wegen Nässe nur zum Mahen geeignet)
  - 9 - Extensives Wies- und Weideland
  - 10 - Streuland
- Bereiche:
- Bereich 1-5
  - Bereich 2-5
  - Bereich 7-10

Quelle: Landwirtschaftliche Nutzungseignungskarte, GIS Kanton ZH

KPB 25.1.2025

**Antrag mit 4:2 Stimmen angenommen.**

Wer für den Kommissionsantrag ist, stimmt mit JA.

Wer für den Stadtrat ist, stimmt mit NEIN.

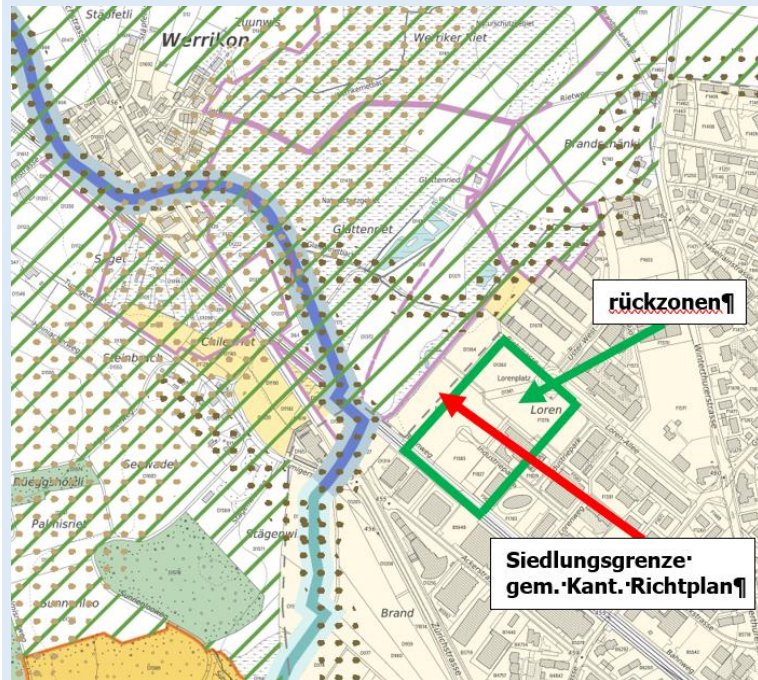
**Der Kommissionsantrag wird mit 17:18 Stimmen abgelehnt.**

**c/o Balthasar Thalmann, ANTRAG 03 (Auszonen Gebiete in Loren)**

Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	25
Nummer/Bezeichnung:	<b>S4.05 Loren</b>
<b>Antrag:</b>	<b>Rückzonen der städtischen und kantonalen Grundstücke im Westen der Loren, Zuteilung zur Landwirtschaftszone</b>
Begründung:	<p>Durch den Wegfall der geplant gewesenen Strasse «Uster West» sind sowohl die städtischen als auch die kantonalen Grundstücke frei.</p> <p>Es muss abgeklärt werden was mit diesen Grundstücken geschehen soll. Der Stadtrat schreibt in seinem Textteil zum Teil Siedlung auf Seite 25 unter Punkt S4.05 «<i>Überarbeitung bestehende Planungsgrundlagen, Anpassung auf neue städtebauliche Rahmenbedingungen nach Aufgabe des kantonalen Strassenprojektes Uster-West und die neu festgesetzte Schutzverordnung SVO Werriker- und Glattenriet.</i>»</p> <p>Auf diese Überarbeitung und Änderung der kantonalen SVO warten wir Ustermer seit der Rechtskraft des Bundesgerichtsentscheidendes zum Loren Gestaltungsplan, d.h. seit mehr als 25 Jahre.</p> <p>Es darf davon ausgegangen werden, dass die beiden Grundstücke der Pufferzone zugeteilt werden müssen. Somit wird eine Überbauung unmöglich.</p> <p>Eine Verlegung der Hauptsammelstelle vom jetzigen Standort an der Dammstrasse in die Loren ist sowohl aus verkehrlichen als auch aus Immissionsschutzgründen auf das nationale Schutzgebiet inakzeptabel. Im Übrigen war es nie die Absicht, die Loren zum «Abfallkübel» von Uster werden zu lassen.</p> <p>Es ist festzuhalten, dass das Fundament eines neuen Recyclinghof ein erhebliches Risiko für das Glatten-/Werrikerriet darstellen würde. Da bei diesem Bauvorhaben alkalischer Beton als Fundamentmaterial verwendet werden soll/muss, kommt es zwangsläufig zu einem chemischen Ungleichgewicht, das die saure Umgebung des Riets stark beeinträchtigen könnte. Der Kontakt zwischen dem alkalischen Beton und dem sauren Boden kann die Grundwasserverhältnisse negativ beeinflussen, insbesondere durch den möglichen Zufluss von alkalischem Untergrundwasser in das saure Milieu des Riets.</p> <p>Diese potenziell schädliche Wechselwirkung muss unbedingt berücksichtigt werden resp. die Gefahren müssen abgewendet werden.</p>



Eine Umzonung in die Landwirtschaftszone ist zwingend.



KPB 25.1.2025

**Antrag mit 0:6 Stimmen a b g e l e h n t .**

**Minderheitsantrag: Zustimmung**  
Balthasar Thalmann (SP), Referent

**Paul Stopper (BPU):** Diese Zone ist zu nahe am Naturschutzgebiet ist.

Wer für den Minderheitsantrag ist, stimmt mit JA.

Wer dagegen ist, stimmt mit NEIN.

**Der Minderheitsantrag wird mit 1:33 Stimmen a b g e l e h n t .**

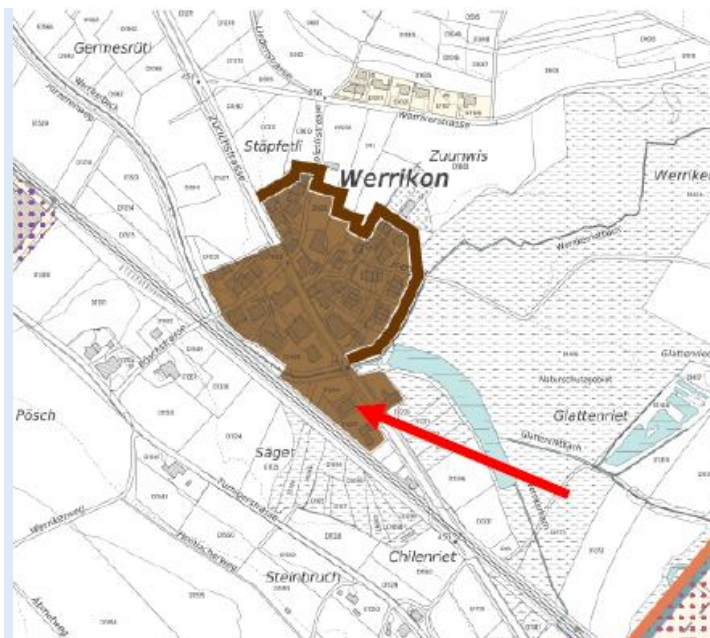


**c/o Balthasar Thalmann, ANTRAG 3 (Auszonen Gebiete Werrikon)**

Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	S2.02 Werrikon, Wahrung Ortsbild
Seite:	Seite 11
Nummer/Bezeichnung:	S2.02

**Antrag: Auszoning der Bauzonen östlich Werrikerbach**

Begründung:



Zur Vorgeschichte: Auf dem Grundstück direkt angrenzend an den Werrikerbach befand sich früher eine grössere Auto-Occasionshandelsfirma, die einerseits das Dorfbild massiv störte und auch zu nahe am nationalen Schutzgebiet lag. Mit Hilfe eines Landabtauschs konnte der Stadtrat Uster (Stadtrat Ludi Fuchs) erreichen, dass der Occasionsbetrieb zum Autobahnanschluss Nord übersiedeln werden konnte. Ein Teil der Grundstücke (auch der Stadt Uster) wurde in die Landwirtschaftszone rückgezont und nach und nach revitalisiert werden.

Auf der Südseite der Zürichstrasse befand sich eine MIGROL-Tankstelle, die seit Jahren nicht mehr in Betrieb steht.

Das Baugebiet (Dorfzone) östlich des Werrikerbaches befindet sich in der Landschaftsverbinding von kantonaler Bedeutung:



Landschaftsverbindung von  
kantonaler Bedeutung

Zur Schonung des nationalen Schutzgebietes Glatten-/Werriker-Brandschänkiriet muss planerisch dafür gesorgt werden, dass auf der östlichen Seite des Werrikerbaches keine zusammenhängende Überbauung entstehen kann.

Dieser Teil ist folgerichtig in die Landwirtschaftszone umgeteilt werden. Da eine zonengerechte Erschliessung fehlt, sind keine Entschädigungsfolgen zu erwarten.

Stellungnahme Abt. Bau:

Die Fläche im Richtplan entspricht der heutigen Zonierung. Das zur Rückzonung beantragte Gebiet enthält teilweise überbaute Grundstücke. Diese würden baurechtswidrig und wären nur im Rahmen der Bestandesgarantie veränderbar.

Die Auszonung von Baugebiet bedeutet einen Ausgleich der planerischen Minderwerte nach Mehrwertausgleichsgesetz. Der Richtplan müsste um eine entsprechende Interessensabwägung ergänzt werden.

Ebenfalls anzupassen wären: Erläuterungsbericht, Themenkarte S3, neue Kategorie in Kapitel S4 (Reduktion Baugebiet) mit entsprechendem Karteneintrag

KPB 25.1.2025

**Antrag mit 0:6 Stimmen a b g e l e h n t .**

**Minderheitsantrag: Zustimmung**

Balthasar Thalmann (SP), Referent

**Paul Stopper (BPU)** ist für Zustimmung.

Wer für den Minderheitsantrag ist, stimmt mit JA.

Wer dagegen ist, stimmt mit NEIN.

**Der Minderheitsantrag wird mit 1:33 Stimmen a b g e l e h n t .**



<b>Ursula Räuftlin, ANTRAG 12 (Auszonen Reservezone Jungholz)</b>	
Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	25
Nummer/Bezeichnung:	S 4.07 Jungholz
<b>Antrag:</b>	<b>Streichen: Auf das Einzonen des Gebietes Jungholz ist zu Verzichten. Es ist deshalb auch nicht mehr als Reservezone aufzuführen.</b>
Begründung:	Der Streifen zwischen Siedlungsgebiet und Wald ist auch langfristig als Pufferzone zu erhalten.
KPB 25.1.2025	<b>Antrag mit 3:3 Stimmen a b g e l e h n t .</b> <b>Minderheitsantrag: Zustimmung</b> Ursula Räuftlin (Grünliberale), Referentin; Patricio Frei (Grüne), Andres Kronenberg (SP), Balthasar Thalmann (SP)

**Ursula Räuftlin (Grünliberale):** *Auch bei diesem Antrag geht es unter anderem darum, bestehendes Landwirtschaftsgebiet beizubehalten, bzw. einen ausreichenden Puffer zwischen dem Siedlungsgebiet und dem Wald beizubehalten. Der Stadtrat plant zudem an diesem peripheren Standort eine Schule. Zum einen ist dieser Schulraum vorläufig gar nicht mehr notwendig, da auch das Eschenbühl nicht überbaut werden soll. Zudem sind Schulen eher zentraler in den Quartieren anzuordnen, was die Schulwege verkürzt und die Schülerzuteilung vereinfacht. Dieses Gebiet ist deshalb auszuzonen und nicht mehr weiter als Reservezone beizubehalten. Ich bitte Euch, diesem Antrag zu folgen.*

Wer für den Minderheitsantrag ist, stimmt mit JA.

Wer dagegen ist, stimmt mit NEIN.

**Der Minderheitsantrag wird mit 18:16 Stimmen angenommen.**



## 1.5. Angestrebte bauliche Dichte

**Stadtrat Stefan Feldmann:** *In diesem Bereich gibt es noch eine Differenz zwischen Stadtrat und KPB und sie betrifft die angestrebte bauliche Dichte in Wermatswil.*

*Bevor ich dazu komme, lassen Sie mich aber noch ein, zwei Worte schnell zur baulichen Dichte im Stadtzentrum verlieren. Hier hat sich der Stadtrat dem Antrag der KPB angeschlossen. Aber dieser Punkt ist doch ein Kernelement, so dass ich das doch auch noch schnell würdigen möchte.*

*Der Stadtrat hat ja im STEK nördlich des Bahnhofs bis und mit Brunnenwiesenquartier ursprünglich eine deutlich höhere Dichte vorgesehen. Im Laufe des Prozesses hat sich aber gezeigt, dass hier der Bengel etwas gar hoch in die Luft geworfen wurde. Dazu kommt, dass wie schon erwähnt die Anwendung des ISOS über die letzten Jahre schärfer wurde. Deshalb haben wir hier diese Planung aus dem STEK nochmals überprüft und hier zurückbuchstabiert.*

*In der Kommission hat hier dann lange diskutiert, wollte zuerst die Dichte in diesem Perimeter generell um eine Dichtekategorie erhöhen. Nach einer erneuten Abklärung mit dem ISOS konnten wir dann seitens der Abteilung Bau der KPB einen neuen Perimeter vorschlagen, der wenn man so will, der goldige Mittelweg zwischen dem zurückhaltenden Antrag des Stadtrates und dem stürmischen ersten Beschluss der KPB darstellte. Ich glaube aber, das ist ein gutes Beispiel, wie wir im Austausch den Richtplan so kalibrieren konnten, dass alle Seiten einverstanden sind. Die KPB hat ja dann einstimmig zugestimmt und auch der Stadtrat schloss sich diesem Antrag an. Besten Dank dafür.*

*Nun aber noch zum Antrag betreffend die Verdichtung in Wermatswil. Hier will die Kommissions-Mehrheit ebenfalls eine höhere Dichte festschreiben. Und das steht aber im Widerspruch zum Gebot der Strategie der Innenverdichtung. Diese muss in der Kernstadt passieren, dort wo viele Menschen wohnen und arbeiten, und nicht in den Aussenwachen.*

*Eine Verdichtung in den Aussenwachen bedeutet auch immer, dass dort ein Ausbau der Infrastruktur, öV, Bildung usw. usf. passieren muss und zusätzliche Kosten generiert werden. Wie gesagt, die Innenverdichtung nach Innen muss an gut erschlossenen Lagen stattfinden und deshalb bittet der Stadtrat darum, hier bei der Formulierung des Stadtrates zu bleiben.*



## SVP/FDP, ANTRAG 16 (Verdichten Wermatswil)

Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	S. 19 Karte
Nummer/Bezeichnung:	Gebiete Wermatswil
<b>Antrag:</b>	<b>Karteneintrag in Wermatswil von niedriger auf geringe Dichte anheben, zumindest in den Bereichen, die nicht als landschaftlich empfindliche Lage ausgeschieden sind.</b>
Begründung:	Auch bei anderen Zonen mit empfindlicher Lage sind geringe Dichten erlaubt
KPB 25.1.2025	<b>Antrag mit 4:2 Stimmen angenommen.</b> <b>Minderheitsantrag: Ablehnung</b> Ursula Räuftlin (Grünliberale), Referentin

**Ursula Räuftlin (Grünliberale):** *Wir setzen uns sehr dafür ein, dass an zentralen, gut mit ÖV erschlossenen Orten verdichtet werden soll. Wermatswil liegt bekanntlich nicht in Fussdistanz zum Bahnhof Uster, sondern ist lediglich mit Postautolinien erschlossen. Eine Verdichtung macht hier nun einfach wenig Sinn. Zudem möchte ich Sie gerne daran erinnern, dass wir uns auch an die Vorgaben der übergeordneten regionalen Richtpläne zu halten haben. Ein Blick in dieses Kartenwerk zeigt auf, dass es sich hier um Siedlungsgebiet mit explizit «niedriger baulicher Dichte» handelt. Dieser Antrag ist deshalb abzulehnen.*

Wer für den Kommissionsantrag ist, stimmt mit JA.

Wer für den Minderheitsantrag ist, stimmt mit NEIN.

**Der Kommissionsantrag wird mit 23:12 Stimmen angenommen.**

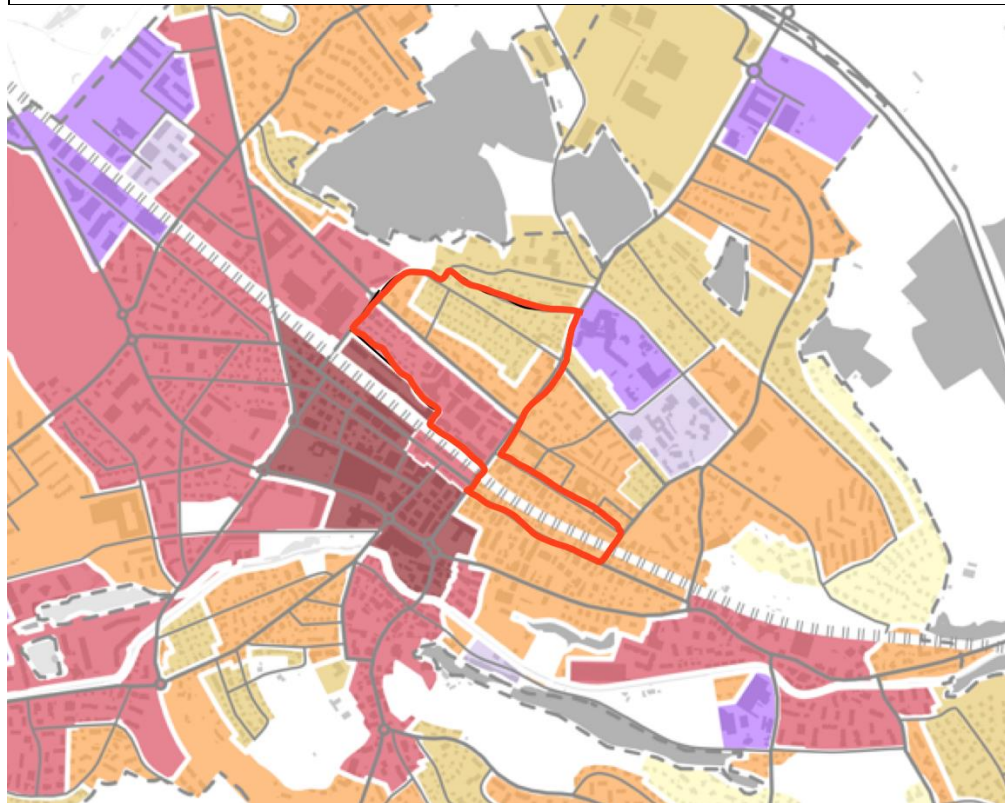


**SVP/FDP, ANTRAG 19a (Einstufung markierte Gebiete in nächsthöhere Dichtestufe)**

Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	20
Nummer/Bezeichnung:	S3.01 – S3.07
<b>Antrag:</b>	<b>Ausnutzungsziffern gemäss Antrag Stadtrat in der Weisung. Einstufung der markierten Gebiete jeweils in die nächsthöhere Dichtekategorie</b> (Karte siehe unten)
Begründung:	---

**KPB 25.11.2024**

**Antrag mit 9:0 Stimmen angenommen.**





<b>Balthasar Thalmann, ANTRAG 2000 (angestrebte bauliche Dichte Gebiet Industrie- /Oberlandstrasse)</b>	
Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	19
Nummer/Bezeichnung:	Themenkarte S3, angestrebte bauliche Dichte
<b>Antrag:</b>	<b>Es seien im Gebiet Industriestrasse/Oberlandstrasse die Dichtestufen bei sehr hohe bzw. hohe Dichte gemäss Vorschlag Verwaltung anlässlich KPB-Sitzung vom 12. Februar 2025 festzulegen</b>
Begründung:	<i>Die KPB wünschte eine Auslegeordnung der Verwaltung zum Handlungsspielraum zur Erhöhung der baulichen Dichte östlich bzw. nördlich des Bahnhofs. Gestützt auf die Vereinbarkeit mit dem ISOS machte die Verwaltung an der KPB-Sitzung vom 12. Februar 2025 einen Vorschlag, wo die Dichtestufen erhöht werden können. Dieser Vorschlag wird als Antrag übernommen.</i>
<b>KPB 12.2.2025</b>	<b>Antrag mit 8:0 Stimmen angenommen.</b> <b>18.3.2025 Stadtrat stimmt KPB-Antrag zu.</b>

**Der Antrag 19a ist hinfällig geworden.**

Der Antrag 2000 ist unbestritten.

**Dieser Kommissionsantrag gilt damit als Beschluss.**



**ANTRAG 18a (neu) vom 23.1.2025**

Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	20
Nummer/Bezeichnung:	Angestrebte bauliche Dichte in Arbeitsplatzgebieten

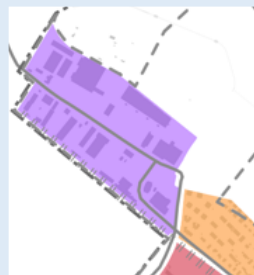
**Antrag: Neue Kategorie «Sehr hohe Dichte», inkl. Anpassung der Nummerierung**

**S3.06 Sehr hohe Dichte**  
**S3.07 Hohe Dichte**  
**S3.08 Mittlere Dichte**

**Definition «Sehr hohe Dichte»:**

**Sehr hohe Dichte:           AZ min. 120 %**  
**BMZ min. 7, max. 9**

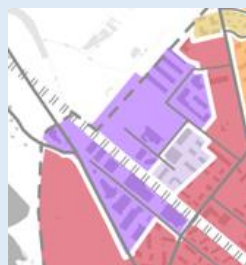
**Gebiete, welche einer sehr hohen Dichte zugeordnet werden sollen:**



**Nänikon West**



**Nänikon Süd/Ost**



**Loren/Ackerstrasse**



**Mühleholz**

Begründung: **Einzelnen Arbeitsplatzgebieten soll eine höhere Dichte zugeordnet werden können mit dem Ziel, dass mehr Arbeitsfläche generiert werden kann.**



KPB 25.1.2025

**Antrag mit 4:2 Stimmen angenommen.**  
**18.3.2025 Stadtrat stimmt KPB-Antrag zu.**

**Der Antrag gilt als Beschluss.**



## **1.6. Reservezonen**

Keine Anträge.



## 1.7. Arbeitsplatzgebiete

**Stadtrat Stefan Feldmann:** *Ganz kurz zum Minderheitsantrag Balthasar Thalman: In der Tat ist es so, das hat der Antragssteller schon bei früheren Gelegenheiten ausgeführt, dass in der Vergangenheit durch die Stadt Uster bei Gestaltungsplänen allzu schnell Hand dazu geboten wurde, bestehen des Gewerbeland für eine lukrativere Wohnnutzung freizugeben. Und das oft auch noch, ohne irgendwelche Gegenleistungen vom Grundeigentümer einzufordern. Diese Zeiten sind aber dank Mehrwertabgabe und städtebaulichen Verträgen sowieso vorbei, egal welche Formulierung Sie hier jetzt beschliessen.*

*Der Stadtrat schlägt in seiner Formulierung vor, dass bei einer Umnutzung die Grundnutzung im Gewerbeanteil nicht geschmälert werden darf. Der Minderheitsantrag will noch einen Schritt weitergehen und bei einer Erhöhung der Ausnützung über einen Gestaltungsplan auch einen Anteil zusätzlicher Nutzung für Gewerbe verlangen. Was hier die richtige Balance ist, das ist eine Frage, die Sie zu entscheiden haben.*

*Und dann noch schnell zu den drei Anträgen, die bei drei Einträgen das Wörtchen «personenintensiv» streichen will. Auf den ersten Blick sieht diese Streichung nach wenig aus, die Konsequenzen sind aber doch etwas grösser.*

*Mit der Vorgabe, dass auf den Areal Turicum, Schliffi Nord und Steigstrasse personenintensive Nutzungen Vorrang haben sollen, verhindern wir, dass hier zum Beispiel eine Nutzung mit irgendwelchen Lagerhäusern gebaut wird, die aber kaum Arbeitsplätze auf Uster bringen.*

*Ich erinnere Sie daran, dass die Strategie des Stadtrates ja vorsieht, auch in Zukunft ein Verhältnis von 1 Arbeitsplatz auf 2 Einwohnende anstreben. Im Bereich Wohnen geht das Wachstum fast von allein, die Herausforderung ist, dass auch die Arbeitsplätze damit Schritt halten. Dafür sind eben personenintensive Nutzungen nötig und nicht irgendwelche öde Lagerhallen-Areale.*

*Deshalb bitte ich Sie, bei diesen Anträgen bei der Formulierung des Stadtrates zu bleiben und das Wörtchen «personenintensiv» nicht zu streichen.*



<b>SVP/FDP, ANTRAG 29 (Schwerpunkte Arbeitsplatzgebiete in Zentrumsnähe)</b>	
Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	30
Nummer/Bezeichnung:	S5 Ziele, zweiter Schwerpunkt, erster Punkt
<b>Antrag:</b>	Anpassung: <b>Die bestehenden Arbeitsplatzgebiete bleiben erhalten, wobei <u>in Zentrumsnähe</u> an mit dem ÖV gut erschlossenen <del>Lagen</del> der Schwerpunkt auf Gewerbe- und Büronutzungen gelegt wird, während an peripheren Lagen gewerbliche und industrielle Nutzungen im Vordergrund stehen.</b>
Begründung:	Auch Industrie- und Gewerbebetriebe haben ein Anrecht auf eine ÖV-Anbindung.
KPB 25.1.2025	<b>Antrag mit 5:1 Stimmen angenommen.</b> <b>18.3.2025 Stadtrat stimmt KPB-Antrag zu.</b>

**Der Antrag gilt als Beschluss.**



**Balthasar Thalmann, ANTRAG 20a (kein Wohnen in Industrie- und Gewerbepark)**

Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	31
Nummer/Bezeichnung:	S5, lit. e
<b>Antrag:</b>	<b>Es sei der Punkt wie folgt zu ergänzen: ... Fokus auf personenintensiven Nutzungen. <u>Inbesondere in den als Industrie- und Gewerbepark bezeichneten Gebieten wird in der Nutzungsplanung der Ausschluss von Wohnnutzungen geprüft.</u></b>
Begründung:	Klarheit schaffen, dass insbesondere in den Gebieten die als «Industrie- und Gewerbepark» bezeichnet sind, keine Wohnnutzungen geschaffen werden. Besonders für Handwerksbetriebe und das produzierende Gewerbe können Wohnnutzungen in der Nachbarschaft zu Konflikten führen.
KPB 8.3.2025	<b>Antrag mit 8:0 Stimmen angenommen.</b> <b>18.3.2025 Stadtrat stimmt KPB-Antrag zu.</b>

**Der Antrag gilt als Beschluss.**



**Balthasar Thalmann, ANTRAG 21 (Einschränken Wohnen in hist. Industriearealen)**

Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	31
Nummer/Bezeichnung:	S5 lit.f
<b>Antrag:</b>	<p>Es sei lit. f wie folgt anzupassen: <b>Arbeitsplatzgebiete auf historischen Industrie- und Gewerbearealen können mit Gestaltungsplänen entwickelt werden. Nutzungsergänzungen sind nur zulässig, wenn das Nutzungspotenzial für Arbeitsnutzungen mindestens in gleichem Masse erhöht wird und die Gewerbetätigkeiten damit nicht eingeschränkt werden. <del>die Grundnutzung als Arbeitsplatzgebiet grundsätzlich nicht geschmälert wird.</del></b></p>
Begründung:	<p>Diese Gebiete müssen in erster Linie weiterhin Arbeitsnutzungen dienen. Wohnen kommt nur dann in Frage, wenn gleichzeitig das Nutzungspotenzial für Arbeitsnutzungen erhöht wird. Eine wachsende Anzahl von Wohnungen in Gewerbegebieten kann dazu führen, dass gewisse gewerbliche Tätigkeiten mittelfristig nicht mehr toleriert werden.</p>
KPB 25.1.2025	<p><b>Antrag mit 2:4 Stimmen a b g e l e h n t .</b> <b>Minderheitsantrag: Zustimmung</b> Balthasar Thalmann (SP), Referent; Patricio Frei (Grüne), Ursula Räuftlin (Grünliberale)</p>

Wer für den Minderheitsantrag ist, stimmt mit JA.

Wer dagegen ist, stimmt mit NEIN.

**Der Minderheitsantrag wird mit 18:16 Stimmen angenommen.**



<b>Ursula Räuftlin, ANTRAG 23a (Begriffe)</b>	
Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	32
Nummer/Bezeichnung:	S5 räumliche Festlegungen
<b>Antrag:</b>	<b>Die Legende auf der Karte (Seite 32) wird wie folgt angepasst:</b> <b>Es wird die Überschrift Arbeitsplatzgebiete eingefügt.</b> <b>Zwischen Mischnutzung und Zentrum wird ein Abstand eingefügt.</b>
Begründung:	
KPB 25.1.2025	<b>Antrag mit 6:0 Stimmen angenommen.</b> <b>18.3.2025 Stadtrat stimmt KPB-Antrag zu.</b>

**Der Antrag gilt als Beschluss.**



<b>SVP/FDP, ANTRAG 35 (keine personenintensive Nutzungen)</b>	
Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	33
Nummer/Bezeichnung:	S5.03
<b>Antrag:</b>	<b>Vorrang gewerbliche Nutzung. (Streichung «personenintensiv»)</b>
Begründung:	Durch die Limitierung auf eine personenintensive Nutzung schränken wir uns in der Ansiedlung in dieser peripheren Lage nicht in Zentrumsnähe zielgefährdend ein.
KPB 25.1.2025	<b>Antrag mit 5:1 Stimmen angenommen.</b>

**Ursula Räuftlin (Grünliberale):** *Bei diesen drei Anträgen wird verlangt, dass das Wort personenintensiv gestrichen wird. Wir sind sehr daran interessiert, dass auch klassische gewerbliche Nutzungen, die weniger personenintensiv sind, in Uster angesiedelt werden sollen. Aus diesem Grund haben wir auch die Erhöhung der Nutzungsdichte im Mühleholz gefordert. Man darf aber auch nicht aus den Augen verlieren, dass in Uster pro zwei zusätzliche Einwohner auch ein zusätzlicher Arbeitsplatz zu erstellen ist. Dies setzt nun mal voraus, dass der vorhandene Gewerberaum teilweise auch personenintensiv genutzt werden muss, um diese Vorgabe aus dem STEK zu erreichen. Aus diesem Grund stehen die Kommissionsminderheit dafür ein, dass beim Antrag 37 im Gebiet der Steigstrasse an der personenintensiven Nutzung festgehalten werden soll. Von diesen drei Standorten ist es derjenige, der mit weniger als einem Kilometer Entfernung vom Bahnhof doch recht zentral gelegen ist uns sowohl mit Bus, Velo oder zu Fuss gut erreichbar ist, während das Mühleholz mit 1.3 km und erheblicher Steigung und das Turicum mit 1.8 km doch eher weniger zentral gelegen sind. Damit wir den nötigen Arbeitsplatzzuwachs gemäss STEK erreichen bitte ich Sie den Minderheitsantrag zum Antrag 37 zu unterstützen und damit dem stadträtlichen Antrag zu folgen.*

Wer für den Kommissionsantrag ist, stimmt mit JA.

Wer für den Stadtrat ist, stimmt mit NEIN.

**Der Kommissionsantrag wird mit 28:4 Stimmen angenommen.**



<b>SVP/FDP, ANTRAG 36 (keine personenintensive Nutzungen)</b>	
Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplanteil Teil Siedlung
Seite:	33
Nummer/Bezeichnung:	S5.04
<b>Antrag:</b>	<b>Vorrang gewerbliche Nutzung unter [...] (Streichung «personenintensiv»)</b>
Begründung:	Durch die Limitierung auf eine personenintensive Nutzung schränken wir uns in der Ansiedlung in dieser peripheren Lage nicht in Zentrumsnähe zielgefährdend ein.
KPB 25.1.2025	<b>Antrag mit 5:1 Stimmen angenommen.</b>

Wer für den Kommissionsantrag ist, stimmt mit JA.

Wer für den Stadtrat ist, stimmt mit NEIN.

**Der Kommissionsantrag wird mit 30:4 Stimmen angenommen.**



<b>SVP/FDP, ANTRAG 37 (keine personenintensive Nutzungen)</b>	
Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	33
Nummer/Bezeichnung:	S5.06
<b>Antrag:</b>	<b>Vorrang gewerbliche Nutzung unter [...] (Streichung «personenintensiv»)</b>
Begründung:	Durch die Limitierung auf eine personenintensive Nutzung schränken wir uns in der Ansiedlung in dieser peripheren Lage nicht in Zentrumsnähe zielgefährdend ein.
KPB 25.1.2025	<b>Antrag mit 3:3 Stimmen angenommen.</b> <b>Minderheitsantrag: Festhalten gemäss Stadtrat</b> Ursula Räuftlin (Grünliberale), Referentin; Patricio Frei (Grüne), Andres Kronenberg (SP), Balthasar Thalmann (SP)

Wer für den Kommissionsantrag ist, stimmt mit JA.

Wer für den Minderheitsantrag und den Stadtrat ist, stimmt mit NEIN.

**Der Kommissionsantrag wird mit 15:17 Stimmen a b g e l e h n t .**

Pause von 20:05 bis 20:25 Uhr.



## 1.8. Preisgünstiges Wohnen

**Stadtrat Stefan Feldmann:** *Das Thema «Wohnen» ist, darin sind wir uns alle einig, aktuell wohl eines der heissesten in unserem Land. Auf kantonaler Ebene sind zum Beispiel allein fünf Volksinitiativen zum Thema hängig und hier beim Richtplan wurden total acht Anträge eingereicht. Der Stadtrat ist – dies gewissermassen als grundsätzliche Stellungnahme und weil das Thema uns wohl noch länger beschäftigen wird – der Meinung, dass der Richtplan zu diesem Thema eine Aussage treffen muss.*

*Der Stadtrat hat dabei versucht, eine Formulierung zu finden, die dem berechtigten politischen Interesse nach preisgünstigem Wohnen nachkommt, ohne den Umsetzungsspielraum, der dann auf der Stufe BZO ausgelotet werden muss, schon jetzt allzu fest einzuschränken. Um nämlich entscheiden zu können, welche Instrumente wo sinnvoll eingesetzt werden, müssen wir noch weitere Daten erarbeiten, damit wir dann auch tatsächlich die richtigen Massnahmen treffen können.*

*Die Anträge aus der Kommission kommen nun sowohl von links wie rechts. Rechts gehen die Formulierungen des Stadtrates schon zu weit, Links gehen sie zu wenig weit. Was aber vielleicht zeigt, dass die Position des Stadtrates eben genau die «goldige Mitte» darstellt. Das zeigt sich auch daran, dass er sich zwei Anträgen angeschlossen hat, weil er diese Ergänzungen als sinnvoll betrachtet. Einer davon kam von links, einer von rechts.*

*Der Stadtrat empfiehlt Ihnen, hier in diesem Kapitel den Anträgen des Stadtrates zu folgen. Diese erhalten den grösstmöglichen Handlungsspielraum für die kommende BZO-Revision und schränkt diesen Handlungsspielraum nicht bereits heute in die eine oder andere Richtung ein.*

**Ursula Räuftlin (Grünliberale):** *Unter dem Begriff preisgünstiges Wohnen werden wir nun über diverse Anträge abstimmen. Uster ist als Wohnstandort sehr attraktiv. Mit den aktuell laufenden Ersatzbauten von älteren Wohnsiedlungen werden ganze Bevölkerungsschichten aus der Stadt Uster verdrängt. Ich bin der Ansicht, dass es in der Verantwortung der politischen Gemeinde ist, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsschichten anzubieten. Einerseits kann dies gemacht werden, indem die Gemeinde eine aktive Bodenpolitik betreibt und gemeindeeigenes Land unter Auflagen im Baurecht abgibt. Meines Erachtens ist es aber auch legitim, dort wo durch Auf- oder Einzonungen neue Ausnutzungsmöglichkeiten entstehen auf einem Teil – und wirklich nur auf einem Teil – dieser neuen Nutzung Vorschriften über die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum zu erlassen. Dies bezieht sich nur auf Grundstücke, die eine relativ hohe Bebauung zulassen. Bei Einfamilienhäusern ist es selbstverständlich nicht realistisch und sinnvoll, solche Vorgaben zu machen. Die Minderheitsanträge aus der Kommission sind mit Augenmass formuliert und verdienen deshalb teilweise meine Unterstützung.*

**Andres Kronenberg (SP):** *Die Sicherung von bezahlbaren Wohnungen ist für die SP ein Kernanliegen.*

*Mit dem vorliegenden Richtplan wird Uster als attraktive Wohnstadt weiterhin wachsen können. Für uns in der SP ist es wichtig, dass Alle von diesem Wachstum profitieren können.*

*Mit Aufzonungen, Umzonungen und Einzonungen wird für Landbesitzer und Entwickler ein Mehrwert geschaffen. Ein Teil davon soll in Form von preisgünstigen Wohnungen oder gemeinnützigem Wohnungsbau der Allgemeinheit zugutekommen*

*Die von SP/Grünen und Grünliberalen in der Kommission unterstützen Minderheitsanträge 7, 14 und 22a verlangen, dass bei Aufzonung, Umzonung, Aktivierung von Reservezonen und Sondennutzungsplänen «in der Regel» ein Anteil Preisgünstiges oder gemeinnütziges Wohnen verlangt wird. Solche Vorgaben sind gemäss dem kantonalen Planungs- und Baugesetz KPB vorgesehen.*



*Die Formulierungen lassen genügend Spielraum, um die Vorgaben in den BZO sinnvoll zu definieren. Wir bitten Sie diesen Vorlagen zuzustimmen, damit Alle und nicht nur wenige vom Wachstum in Uster profitieren können.*

*Die Anträge der FDP/SVP 24b, 31 und 34 haben zum Ziel, die minimalen Vorgaben des Stadtrates zu kippen, damit nur Landbesitzer und Projektentwickler vom neuen Richtplan profitieren können. Ein Angriff auf alle Mieterinnen und Mieter und damit einen grossen Teil der Bevölkerung. Wir bitten um klare Ablehnung dieser Anträge.*

**Marc Thalmann (FDP):** *Ich nehme in meinem Referat zu allen Anträgen bezüglich der Festlegung von Anteilen preisgünstigen Wohnraums Stellung.*

*Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist eine politische wie planerische Herausforderung. Ein Patentrezept gibt es leider nicht. Während die Linken hier das Narrativ bedienen, die "bösen" Investoren seien über Quoten zu zwingen, "preisgünstigen" Wohnraum zu schaffen, sind wir überzeugt, dass mit Anreizsystemen mehr Investitionen in ein vielfältiges Wohnangebot geschaffen werden können.*

*Wir müssen uns an dieser Stelle auch bewusst sein, dass nicht nur Investoren von diesen Grundsätzen betroffen sein werden, sondern auch private Liegenschaftsbesitzer, wie zum Beispiel Erbengemeinschaften, die sich überlegen, eine unternutzte Bauparzelle mit einem Mehrfamilienhaus besser auszunutzen.*

*Vielmehr gilt es zu beachten, die baulichen Potenziale im Siedlungsgebiet und in den Reservezonen auf der Richtplanebene politisch nicht zusätzlich eingeschränkt werden. Ansonsten lässt sich die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung nicht über das viel tiefere effektiv umgesetzte zusätzliche Wohnraumangebot abdecken. Genauso sind zusätzliche Auflagen sind für Investitionen hinderlich und werden dazu führen, dass sich die Knappheit verschärfen wird.*

*Daher wird sich unsere Fraktion gegen alle investitionshemmenden Auflagen aussprechen.*

**Isabel Eigenmann (Die Mitte):** *Von Links ruft man nach preisgünstigem Wohnungsbau ohne Klärung, wer das berappen soll. Rechts möchte möglichst viel bauen und dann soll der Markt das regeln. Die Mitte kann beide Seiten nachvollziehen, die Anträge lösen aber die Anforderungen nicht oder zu wenig klar, was sich auch im Abstimmungsverhalten zeigen wird. Dazu folgende Erklärungen:*

*Uster hat den Grundsatz des sorgfältigen Umgangs mit Bodenressourcen, verzichtet auf die Ausdehnung der Siedlungsfläche und Wachstumsdruck auf Aussenwachen. Wo soll also gemäss den bürgerlichen Parteien gebaut werden? Und wie sich in der Vergangenheit gezeigt hat: Mehr Bautätigkeit hat nicht zu einer Senkung von den Mietpreisen geführt. Die Leerstandsquote im Grossraum Zürich nimmt zu, selbst diese beeinflusst die Mietzinsen nicht. Der Markt funktioniert nicht.*

*Die Politik ist gefordert und auch gesetzlich verpflichtet, dass Wohnungssuchende angemessene Wohnungen finden können. Leider holen die linken Anträge zum Rundumschlag aus, ohne Kriterien und Berücksichtigung vom Gemeinwohl. Die Aufstockung und den Anbau von dringend benötigtem Wohnraum – Stichwort Verdichtung, verhindert sie mit grundsätzlichen Vorgaben. Trotzdem stimmt die Mitte der Prüfung von preisgünstigem Wohnen bei der Aktivierung von Reservezonen zu, in der Hoffnung, dass die Kriterien für das Anrecht auf diese Wohnungen klar und gerecht ausfallen.*

**Andres Kronenberg (SP)** erwidert zum preisgünstigen Wohnen: *Das ist beschrieben im Gesetz. Es geht allein darum, einen Teil gemäss kantonalen Vorgaben dafür einzusetzen. Es verwirrt mich zu hören, dass Links/Grün die Verdichtung verhindern wolle. Das tritt nicht zu.*



<b>Balthasar Thalmann, ANTRAG 7 (Anteile bei neuen Wohnpotenzialen)</b>	
Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	18
Nummer/Bezeichnung:	S3 Allgemeine Festlegungen
<b>Antrag:</b>	Es sei nach d) folgende Festlegung einzufügen: <b><u>Werden in der Nutzungsplanung zusätzliche Potenziale für Wohnraum geschaffen, wird gleichzeitig in der Regel ein Anteil von preisgünstigem Wohnraum oder gemeinnützigem Wohnraum verlangt.</u></b>
Begründung:	Im Richtplan ist der politische Wille abzubilden, dass die Schaffung von zusätzlichem Wohnpotenzial in der Nutzungsplanung in der Regel mit einem Anteil an preisgünstigem Wohnraum oder gemeinnützigem Wohnraum verknüpft wird.
KPB 25.1.2025	<b>Antrag mit 3:3 Stimmen a b g e l e h n t .</b> <b>Minderheitsantrag: Zustimmung</b> Balthasar Thalmann (SP), Referent; Patricio Frei (Grüne), Andres Kronenberg (SP), Ursula Räuftlin (Grünliberale)

Wer für den Minderheitsantrag ist, stimmt mit JA.

Wer dagegen ist, stimmt mit NEIN.

**Der Minderheitsantrag wird mit 18:15 Stimmen angenommen.**



**Balthasar Thalmann, ANTRAG 14 (Bei Einzonung von Reservezonen)**

Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	22
Nummer/Bezeichnung:	S4 lit. g)
<b>Antrag:</b>	Es sei lit. g wie folgt zu ändern: <b>Zum Zeitpunkt der Aktivierung von Reservezonen in Wohn- und Mischgebieten sind jeweils der Wohnstandort Uster zu untersuchen, Vorgaben für dessen Entwicklung abzuleiten und der Anteil an preisgünstigem Wohnen zu prüfen und festzulegen.</b>
Begründung:	Einzonungen sollen nur mit einem substantiellen Anteil an preisgünstigem Wohnen möglich sein. Die Höhe ist situativ zu prüfen.
KPB 25.1.2025	<b>Antrag mit 3:3 Stimmen abgelehnt .</b> <b>Minderheitsantrag: Zustimmung</b> Balthasar Thalmann (SP), Referent; Patricio Frei (Grüne), Andres Kronenberg (SP), Ursula Räuftlin (Grünliberale)

Wer für den Minderheitsantrag ist, stimmt mit JA.

Wer dagegen ist, stimmt mit NEIN.

**Der Minderheitsantrag wird mit 21:12 Stimmen angenommen.**



**Balthasar Thalmann, ANTRAG 22a (Anteile bei Auf- und Umzonungen)**

Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplandtext Teil Siedlung
Seite:	31
Nummer/Bezeichnung:	S5, lit. i
<b>Antrag:</b>	<b>Es sei lit. i wie folgt anzupassen: In der Nutzungsplanung werden rechtliche Anreizsysteme zur Unterstützung eines vielfältigen Wohnangebotes vorgesehen. Bei Auf- oder Umzonungen bzw. bei Sondernutzungsplanungen in Gebieten mittlerer, hoher und sehr hoher Dichte, mit denen zusätzliche Wohnpotenziale geschaffen werden, wird in der Regel ein Anteil preisgünstiges oder gemeinnütziges Wohnen (inkl. Alterswohnen) vorgesehen. Wird an geeigneten Lagen gefördert, bspw. durch § 49b PBG oder städtebauliche Verträge. Das Potenzial und die geeigneten Instrumente sind gebietsweise zu ermitteln.</b>
Begründung:	Präzisierung der Festlegung, wobei der Fokus auf den Gebieten mit Geschosswohnungsbau, d.h. mit entsprechender Dichtestufe, liegt.
KPB 8.3.2025	<b>Antrag mit 5:3 Stimmen angenommen.</b> 18.3.2025 Stadtrat stimmt KPB-Antrag zu.  <b>Minderheitsantrag: Ablehnung.</b> Markus Ehrensperger (SVP), Referent; Hans Denzler (SVP), Ulrich Schmid (SVP)

**Benjamin Streit (SVP)** beantragt Ablehnung.

Wer für den Kommissionantrag und den Stadtrat ist, stimmt mit JA.

Wer für den Minderheitsantrag ist, stimmt mit NEIN.

**Der Kommissionsantrag wird mit 21:14 Stimmen angenommen.**



**SVP/FDP, ANTRAG 24a**

Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	22
Nummer/Bezeichnung:	S4 lit. g
<b>Antrag:</b>	<b>Ergänzen:</b> <b>«Zum Zeitpunkt der Aktivierung von Reservezonen in Wohn- und Mischgebieten sind jeweils der Wohn- und Arbeitsstandort Uster zu untersuchen und Vorgaben für dessen Entwicklung abzuleiten und der Anteil an preisgünstigem Wohnen zu prüfen und festzulegen.»</b>
Begründung:	<b>Bei der Untersuchung soll nicht nur der Wohnstandort, sondern auch der Arbeitsstandort untersucht werden. Aus dieser Untersuchung ergeben sich die zu machenden Vorgaben. Je nach Situation drängen sich Vorgaben im Bereich Gewerbeanteile und / oder Wohnanteile in gewissen Preisklassen auf. Diese Vorgaben sollen nicht im übergeordneten Instrument der Richtplanung festgesetzt werden sondern zu gegebener Zeit den Umständen entsprechend erarbeitet werden.</b>
KPB 25.1.2025	<b>Antrag mit 6:0 Stimmen angenommen.</b> <b>18.3.2025 Stadtrat stimmt KPB-Antrag zu.</b>

**Der Antrag gilt als Beschluss.**



<b>SVP/FDP, ANTRAG 24b</b>	
Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	22
Nummer/Bezeichnung:	S4 lit. g
<b>Antrag:</b>	<b>Streichen:</b> <b>«Zum Zeitpunkt der Aktivierung von Reservezonen in Wohn- und Mischgebieten sind jeweils der Wohnstandort Uster zu untersuchen und Vorgaben für dessen Entwicklung abzuleiten und der Anteil an preisgünstigem Wohnen zu prüfen und festzulegen.»</b>
Begründung:	<b>Keine Planwirtschaft begründen.</b>
KPB 25.1.2025	<b>Antrag mit 3:3 Stimmen angenommen.</b> <b>Minderheitsantrag: Festhalten gemäss Stadtrat</b> Balthasar Thalmann (SP), Referent; Patricio Frei (Grüne), Andres Kronenberg (SP), Ursula Räuftlin (Grünliberale)

Wer für den Kommissionsantrag ist, stimmt mit JA.

Wer für den Minderheitsantrag und den Stadtrat ist, stimmt mit NEIN.

**Der Kommissionsantrag wird mit 16:18 Stimmen a b g e l e h n t .**



**SVP/FDP, ANTRAG 31 (Ziel Wohnraumangebot reduzieren)**

Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	30
Nummer/Bezeichnung:	S5 Ziele, dritter Schwerpunkt, zweiter Punkt und dritter Punkt
<b>Antrag:</b>	<b>Nur ersten Satz (Die Stadt Uster...) belassen. Rest streichen. Dritter Punkt ganz streichen.</b>
Begründung:	Keine Planwirtschaft begründen. Ohne Aufzählung wird keine Bevölkerungsschicht ausgeschlossen.
KPB 25.1.2025	<b>Antrag mit 3:3 Stimmen angenommen.</b> <b>Minderheitsantrag: Festhalten gemäss Stadtrat</b> Balthasar Thalmann (SP), Referent; Patricio Frei (Grüne), Andres Kronenberg (SP), Ursula Räuftlin (Grünliberale)

Wer für den Kommissionsantrag ist, stimmt mit JA.

Wer für den Minderheitsantrag und den Stadtrat ist, stimmt mit NEIN.

**Der Kommissionsantrag wird mit 15:19 Stimmen a b g e l e h n t .**



<b>SVP/FDP, ANTRAG 34 (keine Anreizsysteme für vielfältiges Wohnangebot)</b>	
Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	31
Nummer/Bezeichnung:	S5 lit. i
<b>Antrag:</b>	<b>Streichung</b>
Begründung:	Die verfolgten Ziele können auch erreicht werden, ohne dass gesetzliche Vorgaben geschaffen werden. Man kann es auch freiwillig und ausserhalb des Richtplans machen!
KPB 25.1.2025	<b>Antrag mit 3:3 Stimmen angenommen.</b> <b>Minderheitsantrag: Festhalten gemäss Stadtrat</b> Balthasar Thalmann (SP), Referent; Patricio Frei (Grüne), Andres Kronenberg (SP), Ursula Räuftlin (Grünliberale)

Wer für den Kommissionsantrag ist, stimmt mit JA.

Wer für den Minderheitsantrag und den Stadtrat ist, stimmt mit NEIN.

**Der Kommissionsantrag wird mit 16:17 Stimmen a b g e l e h n t .**



## 1.9. Hochhäuser

### Ursula Räuftlin, ANTRAG 10 (Blockrand statt Hochhäuser)

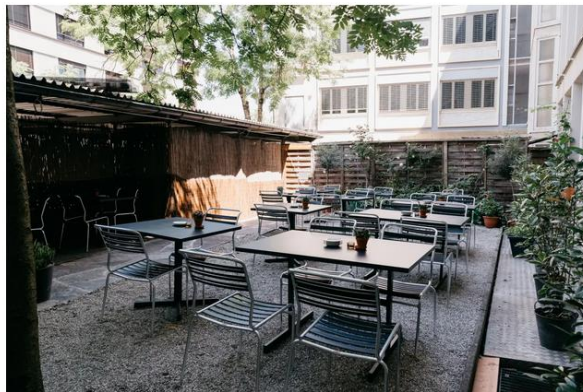
Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	21
Nummer/Bezeichnung:	S4 Ziele (unter Siedlungsstrukturen)
<b>Antrag:</b>	<p><del>Die Entwicklung von Hochhausprojekten erfolgt aufgrund einer sorgfältig erarbeiteten städtebaulichen Legitimation.</del></p> <ul style="list-style-type: none"><li><del>Die Realisierung von Hochhäusern erfolgt schwerpunktmässig in den dafür bezeichneten Siedlungsstrukturen im Zentrum.</del></li><li><del>Hochhäuser müssen sich als bestgeeignete Bebauungsform für einen Ort herausstellen. Sowohl das innerstädtische Siedlungsbild wie auch das Stadtbild als Ganzes werden bei den Abwägungen berücksichtigt.</del></li></ul> <p>Im Zentrum wird eine städtische Bebauung mit sehr hoher Dichte und attraktiven Aussenräumen realisiert.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Auf die Realisierung weiterer Hochhäuser wird verzichtet. Stattdessen setzt die Stadt Uster bei der Verdichtung zunehmend auf Blockrandbebauung.</li></ul>
Begründung:	Hochhäuser wirken immer als Solitär im Raum und erzeugen keine Raumwirkung, keine lebenswerte Umgebung. Dazu kommt die Thematik mit dem Schattenwurf. Stattdessen sollte dichte Blockrandbebauungen gefordert werden.
KPB 25.1.2025	<b>Antrag mit 2:5 Stimmen a b g e l e h n t .</b> <b>Minderheitsantrag: Zustimmung</b> Ursula Räuftlin (Grünliberale), Referentin



**Ursula Räuftlin (Grünliberale):** *Mit diesen beiden Anträgen soll im Zentrum eine städtische Bebauung mit sehr hoher Dichte und attraktiven Aussenräumen realisiert werden können. Dazu ist auf die Realisierung weiterer Hochhäuser zu verzichten. Stattdessen soll die Stadt Uster bei der Verdichtung auf Blockrandbebauungen setzen. Die aktuelle Bebauung im Kern Nord und Süd zeigt es leider sehr gut auf: Hochhäuser wirken immer als Solitär im Raum und erzeugen keine Raumwirkung, keine lebenswerte Umgebung. Dazu kommt die Thematik mit dem Schattenwurf. Stattdessen sollte eine dichte Blockrandbebauungen gefordert werden. Mit Blockrändern werden Strassenzüge als begrenzte Räume erlebbar. Zusätzlich entstehen in den Innenhöfen sehr attraktive Aussenräume, die sich bestens als Gastro- und Eventflächen nutzen lassen und dadurch zur Belebung des Stadtraumes beitragen.*



Die hübsche Terrasse im Innenhof des Restaurants «Lindenhofkeller». (Bild: PD)



Die Architektur um den Innenhof des «Lou's» verrät, dass man nicht in den USA weilt – das Essen glücklicherweise nicht. (Bild: PD)



Gloggehof

Biergarten Salzburg

*Dazu kommt, dass der ökologische Fussabdruck von Hochhäusern deutlich schlechter ist als derjenige von flacheren Gebäuden und Hochhäuser zudem pro Quadratmeter Nutzfläche auch noch ca. 20% teurer sind.*

**Isabel Eigenmann (Die Mitte):** *Die Stadt wächst, der Platz bleibt gleich. Die Stadt Uster möchte nicht immer neue Flächen überbauen, sondern bestehende Flächen effizienter nutzen durch die Verdichtung des Zentrums. Auch die FDP/Mitte-Fraktion schliesst sich diesem Programm an. Die Realisierung einer solchen Verdichtung führt aber unweigerlich zur Aufstockung von Gebäuden oder der Realisierung von neuen Hochhausprojekten.*

*Folgende Vorteile ergeben sich aus dieser Planung:*

- *Der knappe Boden wird effizient genutzt.*
- *Auf kleiner Grundfläche wird eine hohe Wohn- und Arbeitsplatzdichte ermöglicht.*
- *Geringer Flächenverbrauch.*
- *Höhere Rentabilität.*
- *Anbindung Zentrum.*
- *Belebung des Zentrums.*

*Bei der Umsetzung der Verdichtung kann auch eine Blockrandbebauung umgesetzt werden. Grundsätzlich vertraut die FDP/Mitte-Fraktion darauf, dass die Entwicklung mit der nötigen Qualität geschieht und die Sicherstellung auf Freiräume wie Begegnungszonen, Spielplätze und Grünflächen im Auge behalten wird. Der Verzicht auf Hochhäuser aber kann sich Uster aber gar nicht mehr leisten, wenn er die Siedlungsfläche nicht ausdehnen will, die Aussenwachen vom Wachstumsdruck frei bleiben sollen und nur zwei Reservezonen aktiviert werden könnten. Wir befürworten, dass die Zersiedelung möglichst verhindert werden soll, aber irgendwo muss eine Entwicklung mit hoher Ausnutzungsziffer realisiert werden können.*



**Paul Stopper (BPU):** *Die Überlegungen von Ursula Räuftlin gegen Hochhäuser und zugunsten von Blockrandbebauungen sind völlig richtig.*

*Ich kenne keine einzige Stadt in der Schweiz in der Grössenordnung von Uster, die ihre gewachsenen Siedlungsstrukturen mit so vielen Hochhäusern verunstaltet haben. Nicht einmal Dübendorf hat Hochhäuser im Zentrum. Das macht einfach niemand – ausser eben Uster. Uster hatte diesbezüglich nur schlechte Planer. Mit Blockrandbebauungen können bei gleicher Ausnützung und gleicher Dichte wesentlich bessere und humanere Siedlungen realisiert werden. Es gibt diesbezügliche Studien, die das eindeutig belegen.*

*Zudem ist anzumerken, dass Wohnungen in Hochhäusern immer teurer sind als in niedrigeren Gebäudekomplexen. Denn es braucht riesige Lift- und Sanitäreanlagen sowie Notausstiege – die einerseits grosse Flächen beanspruchen und andererseits ja von irgendjemandem bezahlt werden müssen.... - nämlich von den Mietern. Bezahlbare Wohnungen kann man einfach vergessen. Das zeigen ja die horrend teuren Alters-Wohnungen in den grünen Hochhäusern am Stadtpark.*

**Andres Kronenberg (SP):** *Der Vorschlag des Stadtrats ist sehr ausgewogen. Uns gefallen Blockrandbebauungen, aber auch Hochhäuser sollen zulässig sein dürfen. Wir wollen Varianten nicht verhindern, sondern zulassen. Jetzt wollen wir das nicht bereits verhindern.*

Wer für den Minderheitsantrag ist, stimmt mit JA.

Wer dagegen ist, stimmt mit NEIN.

**Der Minderheitsantrag wird mit 12:21 Stimmen abgelehnt .**



Ursula Räumlin, ANTRAG 11 (**Blockrand ergänzen in S4.d**)

Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	Seite 22
Nummer/Bezeichnung:	S4 d)
<b>Antrag:</b>	<b><del>Die Realisierung von Hochhäusern erfordert ein städtebauliches Variantenstudium oder ein Hochhauskonzept, welches zumindest den betroffenen Stadtteil miteinbezieht. Hochhäuser müssen einen</del> Mit der Realisierung von Blockrandbebauungen wird ein städtischer Mehrwert wie auch eine situative Verbesserung des städtebaulichen Gefüges erzeugen <b>angestrebt</b>. Die Stadt begleitet solche Verfahren aktiv.</b>
Begründung:	Man soll die Möglichkeit offen lassen, dass Blockrandsiedlungen gebaut werden können.
KPB 25.1.2025	<b>Antrag mit 2:5 Stimmen a b g e l e h n t .</b> <b>Minderheitsantrag: Zustimmung</b> Ursula Räumlin (Grünliberale), Referentin

Wer für den Minderheitsantrag ist, stimmt mit JA.

Wer dagegen ist, stimmt mit NEIN.

**Der Minderheitsantrag wird mit 12:21 Stimmen a b g e l e h n t .**



<b>SVP/FDP, ANTRAG 20 (Anforderungen an Hochhäuser anpassen)</b>	
Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	21
Nummer/Bezeichnung:	S4 Siedlungsstrukturen Ziel 3.2
<b>Antrag:</b>	<b>Anpassung Ziel: Hochhäuser müssen sich als gut geeignete Bauungsform [...]. [anstelle bestgeeignete]</b>
Begründung:	Die Formulierung als Superlativ birgt Risiken. Je nach Standpunkt und Sichtweise kann immer eine andere Lösung die vermeintlich beste sein.
KPB 25.1.2025	<b>Antrag mit 4:3 Stimmen angenommen.</b> <b>18.3.2025 Stadtrat stimmt KPB-Antrag zu.</b>

**Der Antrag gilt als Beschluss.**



## 1.10. Bauen im Stadtpark

Die Anträge sind eng verknüpft mit Anträgen im Teilrichtplan öffentliche Bauten und Anlagen (Themen Landihalle, Stadthofsaal, siehe Anträge KPB: Themenübersicht).

**Stadtrat Stefan Feldmann:** *Nur ganz kurz: Wir haben hier einen Eintrag bezüglich Bauens im Stadtpark. Die Kommission möchte nun einen separaten Eintrag für das Stadthof-Areal. Das ist aus Sicht des Stadtrates etwas überstrukturiert und fokussiert auf Einzelgrundstücke als den Gesamtblick zu wahren.*

*Was die Entwicklung des Stadthofareals angeht, hat der Gemeinderat dem Stadtrat ja mit dem Postulat «In-Wert-Setzung des Stadthofareals» den Auftrag für Abklärungen erteilt. Der Stadtrat war ja auch bereit, diesen Auftrag entgegenzunehmen und die Stadtplanung ist an der Arbeit. Diesen Ergebnissen sollte nun nicht vorgegriffen werden. Die Formulierung der Kommission versucht aber genau das, was möglicherweise dann dazu führt, dass dieser Eintrag etwa fordert, was sich aber nicht machen lässt. Die Formulierung des Stadtrates ist da etwas breiter und offener, weshalb der Stadtrat empfiehlt, bei dieser Formulierung zu bleiben.*



## SVP/FDP, ANTRAG 44 (Präzisierung Nutzungen Stadthofsaal)

Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	37
Nummer/Bezeichnung:	S5.32

**Antrag:**

**Anpassung des Perimeters ohne Stadthofsaalareal resp. sep. Festlegung mit eigenem Handlungsauftrag für den Perimeter Stadthofsaalareal.**  
**Wortlaut für die neue separate Festlegung:**  
**S5.34 Stadthofsaalareal**  
**Standort für stark finanziell und städtebaulich gewinnbringende Nutzung vorsehen**  
**Im Erdgeschoss und ggf. Sockelgeschoss öffentliche und halböffentliche Nutzungen ermöglichen**  
**Anreize für attraktiven Aussenraum vorsehen**  
**Hochhaus mittels Gestaltungsplan oder städtebaulichem Vertrag prüfen**  
**Abhängigkeiten im Richtplan analog zu Festlegung S5.32 ohne B4 Bildung und ohne B4 Kultur und Begegnung**

**Begründung:**

Der im Richtplanentwurf vorgesehene Handlungsauftrag entspricht nicht der vom Stadtrat im Zusammenhang mit der Abstimmung zum Baukredit des Kultur- und Begegnungszentrum Zeughaus gemachten Aussagen zur Inwertsetzung des Stadthofsaalareals mit einem Wert von bis zu CHF 15 Mio und folglich einem Baurechtszinspotential von gegen CHF 0.4 Mio pA. Die entspr. Entwicklung des Stadthofsaalareals soll in die Richtplanung einfließen. Die Abhängigkeiten zu B4 Bildung ist nicht notwendig, da das Areal in direkter Nachbarschaft zum SH Pünt liegt. Die Abhängigkeit zu B4 Kultur und Begegnung ist nicht notwendig, da dies im neuen KuZu zusammengefasst abgebildet wird.

Antrag KPB 25.1.2025

**Antrag mit 4:3 Stimmen angenommen.**  
**Minderheitsantrag: Festhalten gemäss Stadtrat**  
Balthasar Thalmann (SP), Referent

**Gianluca Di Modica (FDP):** *Im Abstimmungskampf zum Baukredit für das Kultur- und Begegnungszentrum auf dem Zeughausareal hat der Stadtrat selbst zur Erreichung einer breiteren Zustimmung die Variante Inwert-Setzung des Stadthofsaalareals ins Spiel gebracht. Abklärungen haben ergeben, dass die freiwerdende Baulandparzelle an bester Lage bei maximaler Inwert-Setzung ein Baurechtszinspotential von gegen CHF 0.5 Mio. pro Jahr aufweist.*



*Um den Stadtrat beim Wort zu nehmen, hat die FDP/Die Mitte-Fraktion am Tag nach der Abstimmung konsequenterweise das Postulat 571/2024 «In-Wert-Setzung des Stadthofareals – nach dem Ja zum Zeughaus handeln, nicht warten» eingereicht. Der Gemeinderat hat es am 2. September 2024 mit 32:0 Stimmen einstimmig überwiesen. In seiner Antwort vom 11. Februar 2025 hält der Stadtrat fest [Zitat/Auszug]:*

*«Ziel des Stadtrates ist es, mindestens die im Rahmen der Diskussion zum Zeughausareal versprochene In-Wert-Setzung zu realisieren.»*

*Wieso der Stadtrat nun beim Richtplan trotzdem an seinem Antrag festhält, erschliesst sich uns nicht und irritiert sowie befremdet uns eher.*

*Für uns ist es folgerichtig, dass die Entwicklung dieses Perimeters im Teilrichtplan Siedlung und nicht im Teilrichtplan öffentliche Bauten und Anlage aufgeführt ist.*

*Mit dem vorliegenden Antrag 44 unserer Fraktion, fordern wir, dass die städtebaulich attraktive und gewinnbringende Nutzung konsequenterweise auch im Richtplan so festgehalten wird und bitten Sie, dem Antrag zuzustimmen.*

Wer für den Kommissionsantrag ist, stimmt mit JA.

Wer für den Minderheitsantrag und den Stadtrat ist, stimmt mit NEIN.

**Der Kommissionsantrag wird mit 20:13 Stimmen angenommen.**



**Andres Kronenberg, ANTRAG 17a (Schulhaus Pünt erhalten und weiterentwickeln)**

Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	24
Nummer/Bezeichnung:	S4.02 Bauen im Stadtpark
<b>Antrag:</b>	<b>S4.02 ergänzen mit «Entwicklung im Kontext des zu erhaltenden Inventarobjekts Schulanlage Pünt»</b>
Begründung:	---
KPB 25.1.2025	<b>Antrag mit 7:0 Stimmen angenommen.</b> <b>18.3.2025 Stadtrat stimmt KPB-Antrag zu.</b>

**Der Antrag gilt als Beschluss.**



### 1.11. Zentrumsgebiete

#### SVP/FDP, ANTRAG 32 (Vorgaben und Anreize für Zentren und Subzentren)

Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	31
Nummer/Bezeichnung:	S5 Festlegung b

**Antrag:** **Ergänzung: [...].Mit geeigneten Regelungen (Vorgaben und Anreize) in der Bau- und Zonenordnung [...].**

**Begründung:** Die überarbeitete Nutzungsplanung soll nicht nur über Vorschriften, Vorgaben und Verbote, sondern auch über motivierende Anreize steuern und so die nicht öffentliche Initiative dazu stimulieren.

KPB 25.1.2025

**Antrag mit 5:2 Stimmen angenommen.**  
**18.3.2025 Stadtrat stimmt KPB-Antrag zu.**

**Der Antrag gilt als Beschluss.**



**SVP/FDP, ANTRAG 38 (Anreize für Mindestvorgabe Nutzungen Zentrum Uster)**

Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	35
Nummer/Bezeichnung:	S5.18

**Antrag:** ~~Ergänzung: Gemischte Nutzung mit Wohnen und Gewerbe, Anreize und Vorgaben für Mindestanteile in der Bau- und Zonenordnung festlegen~~  
**«... Gewerbe (Vorgaben und Anreize prüfen), ...»**

**Begründung:** Die überarbeitete Nutzungsplanung soll nicht nur über Vorschriften, Vorgaben und Verbote, sondern auch über motivierende Anreize steuern und so die nicht öffentliche Initiative dazu stimulieren.

KPB 25.1.2025

**Antrag geändert und mit 7:0 Stimmen angenommen.**  
**18.3.2025 Stadtrat stimmt KPB-Antrag zu.**

**Der Antrag gilt als Beschluss.**



**SVP/FDP, ANTRAG 40 (Anreize für Mindestvorgabe Nutzungen Zentrum)**

Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	36
Nummer/Bezeichnung:	S5.28
<b>Antrag:</b>	<b><del>Ergänzung: Gemischte Nutzung mit Wohnen und Gewerbe, prioritär personenintensive Nutzungen, Anreize und Vorgaben für Mindestanteile in Bau- und Zonenordnung festlegen</del></b> <b>«(Vorgaben und Anreize prüfen)»</b>
Begründung:	Die überarbeitete Nutzungsplanung soll nicht nur über Vorschriften, Vorgaben und Verbote, sondern auch über motivierende Anreize steuern und so die nicht öffentliche Initiative dazu stimulieren.
KPB 25.1.2025	<b>Antrag geändert und mit 7:0 Stimmen angenommen.</b> <b>18.3.2025 Stadtrat stimmt KPB-Antrag zu.</b>

**Der Antrag gilt als Beschluss.**



**SVP/FDP, ANTRAG 41 (Anreize für Mindestvorgabe Nutzungen Oberlandstrasse)**

Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	37
Nummer/Bezeichnung:	S5.29
<b>Antrag:</b>	<b><del>Ergänzung: Gemischte Nutzung mit Wohnen und Gewerbe, Anreize und Vorgaben für Mindestanteile in der Bau- und Zonenordnung festlegen</del> «(Vorgaben und Anreize prüfen)»</b>
Begründung:	Die überarbeitete Nutzungsplanung soll nicht nur über Vorschriften, Vorgaben und Verbote, sondern auch über motivierende Anreize steuern und so die nicht öffentliche Initiative dazu stimulieren.
KPB 25.1.2025	<b>Antrag geändert und mit 7:0 Stimmen angenommen.</b> 18.3.2025 Stadtrat stimmt KPB-Antrag zu.

**Der Antrag gilt als Beschluss.**



## SVP/FDP, ANTRAG 42 (Anreize für Mindestvorgabe Nutzungen Industriestrasse)

Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	37
Nummer/Bezeichnung:	S5.30
Antrag:	<b><del>Ergänzung: Gemischte Nutzung mit Wohnen und Gewerbe, prioritär personenintensive Nutzungen, Anreize und Vorgaben für Mindestanteile in Bau- und Zonenordnung festlegen</del></b> <b>«(Vorgaben und Anreize prüfen)»</b>
Begründung:	Die überarbeitete Nutzungsplanung soll nicht nur über Vorschriften, Vorgaben und Verbote, sondern auch über motivierende Anreize steuern und so die nicht öffentliche Initiative dazu stimulieren.
KPB 25.1.2025	<b>Antrag geändert und mit 7:0 Stimmen angenommen.</b> <b>18.3.2025 Stadtrat stimmt KPB-Antrag zu.</b>

**Der Antrag gilt als Beschluss.**



**SVP/FDP, ANTRAG 43 (Anreize für Mindestvorgabe Nutzungen Freiestrasse)**

Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	37
Nummer/Bezeichnung:	S5.31
<b>Antrag:</b>	<b><del>Ergänzung: Gemischte Nutzung mit Wohnen und Gewerbe, Anreize und Vorgaben für Mindestanteile in der Bau- und Zonenordnung prüfen</del> «(Vorgaben und Anreize prüfen)»</b>
Begründung:	Die überarbeitete Nutzungsplanung soll nicht nur über Vorschriften, Vorgaben und Verbote, sondern auch über motivierende Anreize steuern und so die nicht öffentliche Initiative dazu stimulieren.
KPB 25.1.2025	<b>Antrag geändert und mit 7:0 Stimmen angenommen.</b> 18.3.2025 Stadtrat stimmt KPB-Antrag zu.

**Der Antrag gilt als Beschluss.**



**SVP/FDP, ANTRAG 45 (Anreize für Mindestvorgabe Nutzungen Nänikon)**

Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	37
Nummer/Bezeichnung:	S5.33
<b>Antrag:</b>	<b><del>Ergänzung: Gemischte Nutzung mit Wohnen und Gewerbe, Anreize und Vorgaben für Mindestanteile in der Bau- und Zonenordnung prüfen</del> «(Vorgaben und Anreize prüfen)»</b>
Begründung:	Die überarbeitete Nutzungsplanung soll nicht nur über Vorschriften, Vorgaben und Verbote, sondern auch über motivierende Anreize steuern und so die nicht öffentliche Initiative dazu stimulieren.
KPB 25.1.2025	<b>Antrag geändert und mit 7:0 Stimmen angenommen.</b> 18.3.2025 Stadtrat stimmt KPB-Antrag zu.

**Der Antrag gilt als Beschluss.**



## 1.12. Siedlungsrand

Balthasar Thalmann, ANTRAG 15a (Siedlungsrand, Ziele)	
Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	21
Nummer/Bezeichnung:	S4, Ziele
<b>Antrag:</b>	<b>Es sei das 5. Ziel wie folgt anzupassen Die Siedlungsränder werden als Übergang zum Landschaftsraum bewusst gestaltet.</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● <b>Exponierte Siedlungsränder, welche die Wahrnehmung der Landschaften und der Siedlungen beeinflussen, werden bewusst gestaltet.</b></li><li>● <del>Siedlungsränder entlang offener Landschaften werden mit Rücksicht auf die ökologische Vernetzung gestaltet.</del></li><li>● <del>Siedlungsränder entlang Gebieten mit Kaltlufteinfluss sind hinsichtlich des Luftaustausches zu optimieren.</del></li></ul>
Begründung:	Fokussierung auf eine generelle Zielsetzung.
KPB 8.3.2025	<b>Antrag mit 7:1 Stimmen angenommen.</b> 18.3.2025 Stadtrat stimmt KPB-Antrag zu.

**Der Antrag gilt als Beschluss.**



**Balthasar Thalmann, ANTRAG 15b (Siedlungsrand, Ziele)**

Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	21
Nummer/Bezeichnung:	S4, lit. h
<b>Antrag:</b>	<b>Es sei lit. h wie folgt anzupassen In der Nutzungsplanung wird <del>eine hochwertige</del> auf die Gestaltung des Siedlungsrandes insbesondere durch Vor- gaben zur Terraingestaltung und Begrünung <del>geachtet ge- sichert.</del></b>
Begründung:	Mehr Spielraum bei der Ausgestaltung der Nutzungsplanung.
KPB 8.3.2025	<b>Antrag mit 8:0 Stimmen angenommen. 18.3.2025 Stadtrat stimmt KPB-Antrag zu.</b>

**Der Antrag gilt als Beschluss.**

**1.13. Diverses**

**Stadtrat Stefan Feldmann:** *Hier möchte ich als erstes kurz etwas zu den beiden Anträgen betreffend Vorgaben an sogenannten empfindlichen Lagen sagen. Empfindliche Lagen betreffen in aller Regel zumeist den Übergang vom Siedlungs- ins Landschaftsgebiet. Ein Kriterium dabei ist auch die gute Einsehbarkeit, es sind also Lagen, die für die Wahrnehmung des Stadtkörpers in der Landschaft sehr wichtig sind.*

*Die Kommission argumentiert hier, dass diese Formulierungen in Zeiten der Wohnungsnot zu einschränkend seien. Das ist aber eine Scheinargumentation: Das Wohnungsproblem wird sich nicht an diesen Randlagen lösen lassen. Das Wohnungsproblem lässt sich nur mit Innenverdichtung lösen und die finden in zentral helegenen Gebieten statt, Gebiete auch, wo das Potential für mehr Wohnraum ungleich grösser ist, als an diesen Randlagen. Hier sollte deshalb das Interesse, an einem guten Übergang im Vordergrund stehe und deshalb sollte es hier im Richtplan entsprechende Aussagen geben.*

*Die Bestimmung g. die mit dem Antrag 5 gestrichen werden soll, orientiert sich an der bisherigen BZO. Es ist nicht bekannt, dass dies jemals zu übermässigen Einschränkungen geführt hätte, sondern hat geholfen, die Qualität des Siedlungskörpers zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dieser Punkt ist also nicht irgendeine neue Verschärfung, sondern ist schon lange problemlose Praxis. Dieser Punkt war in den Gesprächen mit dem Kanton stets ein wichtiges Thema. Und weil es da auch um die Umsetzung von kantonalen Zielsetzungen und Vorgaben geht, ist es deshalb fraglich, ob der Kanton ein Richtplan, der keine Aussage dazu macht, wie die Stadt Uster diese Vorgabe umsetzen will, genehmigen wird. Dieses Risiko sollten Sie nicht eingehen und deshalb bittet der Stadtrat darum, hier bei den Formulierungen des Stadtrates zu bleiben.*



**SVP/FDP, ANTRAG 5 (Aufträge zu Topographie und empfindliche Lagen streichen)**

Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	9
Nummer/Bezeichnung:	S2 lit. a, d, e, f, g
<b>Antrag:</b>	<b><del>Die Festlegungen f und g sind zu streichen.</del> Die Festlegung g ist zu streichen.</b>
Begründung:	Die Festlegungen a, d und e schränken die Siedlungsentwicklung stark ein. Die Wohnungsknappheit findet keine Berücksichtigung. Anstatt Formulierungen zu finden, welche der Knappheit an Wohnfläche entgegenwirken, werden die Aussenwachen vom Siedlungsdruck entlastet, die Ausdehnung der Siedlungsfläche eingeschränkt und an empfindlichen Lagen die Dichte beschränkt. Somit konzentriert sich das Wachstum auf die anderen (Kern-) Gebiete, da sind noch weitere Einschränkungen und ein weiteres Vordringen auf die Nutzungsplanung verfehlt.
KPB 25.1.2025	<b>Antrag wird geändert und mit 4:3 Stimmen angenommen.</b> <b>Minderheitsantrag: Festhalten gemäss Stadtrat</b> Balthasar Thalmann (SP), Referent; Patricio Frei (Grüne), Andres Kronenberg (SP), Ursula Räuftlin (Grünliberale)

Wer für den Kommissionsantrag ist, stimmt mit JA.

Wer für den Minderheitsantrag und den Stadtrat ist, stimmt mit NEIN.

**Der Kommissionsantrag wird mit 15:19 Stimmen abgelehnt.**



**SVP/FDP, ANTRAG 11 (Vorgaben an empfindlichen Lagen nur prüfen)**

Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	15 und 16
Nummer/Bezeichnung:	S2. 27 - 40
<b>Antrag:</b>	<b>Anpassung Festlegungen: Qualitätssichernde Bestimmungen in BZO prüfen [nicht festlegen].</b>
Begründung:	Es ist nicht im Sinne der Richtplanung und auch nicht stufengerecht, als Handlungsauftrag das Aufnehmen von gewissen Bestimmungen in die Nutzungsplanung / BZO abschliessend festzulegen.
KPB 25.1.2025	<b>Antrag mit 4:3 Stimmen angenommen.</b> <b>Minderheitsantrag: Festhalten gemäss Stadtrat</b> Balthasar Thalmann (SP), Referent; Patricio Frei (Grüne), Andres Kronenberg (SP), Ursula Räuftlin (Grünliberale)

Wer für den Kommissionsantrag ist, stimmt mit JA.

Wer für den Minderheitsantrag und den Stadtrat ist, stimmt mit NEIN.

**Der Kommissionsantrag wird mit 16:18 Stimmen a b g e l e h n t .**



**SVP/FDP, ANTRAG 12 (Beeinträchtigung schutzwürdige Ortsbilder)**

Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	17
Nummer/Bezeichnung:	S3 Siedlungsentwicklung / Ziel 2.2
<b>Antrag:</b>	<b><u>Ergänzung</u> Ziel: Schutzwürdige Ortsbilder dürfen bei der Verdichtung nicht <u>übermässig</u> negativ beeinträchtigt werden.</b>
Begründung:	Bei der gegenwärtigen Wohnungsnot sind zu starke Einschränkungen kontraproduktiv und es soll bei der Zielformulierung ein gewisser Spielraum für Entscheidungen vorgesehen werden.ds
KPB 25.1.2025	<b>Antrag mit 4:3 Stimmen angenommen.</b> <b>18.3.2025 Stadtrat stimmt KPB-Antrag zu.</b>

**Der Antrag gilt als Beschluss.**



**Stadtrat Stefan Feldmann:** *Jetzt erlaube ich mir noch ein Wort zu den folgenden Anträgen bezüglich Rolle der Stadtplanung. Hier scheint mir, hat sich die Kommissionmehrheit doch in gewisse Widersprüche verstrickt: Mit dem angenommenen Antrag SVP/FDP 13 verlangt die Kommission, dass die Stadtplanung auch private Initiativen unterstützt und fördert. Der Stadtrat hat sich dieser Formulierung angeschlossen, denn letztlich ist es ein politischer Entscheid, den Umfang der Arbeit der Stadtplanung zu definieren.*

*Nur müssen Sie sich bewusst sein, dass wenn Sie der Stadtplanung neue Aufgaben übertragen, dann müssen Sie in einem zweiten Schritt auch die nötigen Ressourcen zur Verfügung stellen. Es ist wie im Restaurant: Wer bestellt, muss auch am Schluss auch zahlen.*

*Gleichzeitig verlangt die Kommission mit dem SVP/FDP Antrag 14 nun aber beim Punkt S3 auch die Streichung von litera e der die öffentliche Hand dazu verpflichten würde, Planungsprozesse zur Innentwicklung aktiv zu begleiten.*

*Und deshalb stellt sich nun die Frage: Was will die Kommissionmehrheit hier jetzt? Will Sie – wie im Antrag 13 – dass private Initiativen gefördert und aktiv unterstützt werden? Oder will Sie – wie im Antrag 14 – eben keine aktive Begleitung von Planungsprozessen, die ja aber in aller Regel von Privaten ausgehen?*

*Sie sehen, hier hat die Kommission ein «Gnusch» veranstaltet. Es lässt sich aber leicht auflösen, indem Sie auch hier einfach den Anträgen des Stadtrates folgen.*

**Gianluca Di Modica (FDP):** *In der allgemeinen Festlegung S3 lit. e. gibt sich der Stadtrat und seinen eingesetzten Kommissionen selbst ein übertriebenes Mitspracherecht und beauftragt sich quasi selbst zu extensiver Einflussnahme. Über vier Zeilen definiert er Ziele und Stossrichtungen. Wenn das die Stadt sich in diesem Ausmass zum Auftrag macht, führt das zu einer übertriebenen Mitsprache und hat das Potential zu noch mehr Vorschriften, Richtlinien und Einflussnahme, als wir heute schon haben. Und eigentlich sind wir auf der Suche nach Effizienzsteigerungen und Möglichkeiten, welche die Kosten für Bauprojekte und folglich die Kosten für Wohnraum sinken lassen. Solche Formulierungen und Stossrichtungen bewirken jedoch garantiert das Gegenteil.*

*Die FDP/Die Mitte-Fraktion beantragt deshalb die Streichung dieses Handlungsauftrags und bittet den Gemeinderat im Sinne der Wohnraumpolitik um seine Zustimmung.*



**SVP/FDP, ANTRAG 13 (Rolle Stadt Stadtentwicklung)**

Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	17
Nummer/Bezeichnung:	S3 Siedlungsentwicklung / Ziel 2.4

<b>Antrag:</b>	<b><u>Ergänzung Ziel: [...] eine aktive Rolle und fördert sowie unterstützt dabei auch private Initiativen.</u></b>
Begründung:	Die öffentliche Hand kann eine aktive Rolle übernehmen, z.B. in ihrer Vorbildfunktion. Insbesondere soll sie aber die sinngemässe private Initiative durch Anreize fördern und durch aktive Unterstützung ermöglichen.

KPB 25.1.2025

**Antrag mit 5:2 Stimmen angenommen.**  
**18.3.2025 Stadtrat stimmt KPB-Antrag zu.**

**Der Antrag gilt als Beschluss.**



**SVP/FDP, ANTRAG 14 (Rolle Stadt Stadtentwicklung)**

Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	18
Nummer/Bezeichnung:	S3 lit. e
<b>Antrag:</b>	<b>Streichung</b>
Begründung:	Zu extreme Formulierung. Spielraum für Vorgaben muss eingegrenzt werden.
KPB 25.1.2025	<b>Antrag mit 4:3 Stimmen angenommen.</b>

Wer für den Kommissionsantrag ist, stimmt mit JA.

Wer für den Stadtrat ist, stimmt mit NEIN.

**Der Kommissionsantrag wird mit 25:9 Stimmen angenommen.**



**Balthasar Thalmann, ANTRAG 10 (Rolle Stadt Entwicklungskonzepte, - leitbilder)**

Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	21
Nummer/Bezeichnung:	S4 Ziele
<b>Antrag:</b>	Es sei das zweite Ziel wie folgt umzuformulieren: <b><u>Bei Bedarf oder auf</u> <del>Auf</del> Eigeninitiative von betroffenen Grundeigentümern entwickelt die Stadt zusammen mit ihnen Entwicklungskonzepte oder -leitbilder.</b>
Begründung:	Die Stadt soll bei Bedarf auch aus eigenen Stücken aktiv werden dürfen.
KPB 25.1.2025	<b>Antrag mit 7:0 Stimmen angenommen.</b> <b>18.3.2025 Stadtrat stimmt KPB-Antrag zu.</b>

**Der Antrag gilt als Beschluss.**



**Balthasar Thalmann, ANTRAG 13 (Prozesse Entwicklungskonzepte, - leitbilder)**

Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	22
Nummer/Bezeichnung:	S4 Allgemeine Festlegungen
<b>Antrag:</b>	Es sei lit. b wie folgt zu ändern: <b>Die Stadtplanung unterstützt die Entwicklung von verbindlichen Quartier-Entwicklungskonzepten unter Einbezug der Bevölkerung. auf Begehren der betroffenen Bevölkerung. Dafür können auch finanzielle Beiträge gesprochen werden. Die Umsetzung ist verbindlich Ergebnisse sind rechtlich zu sichern.</b>
Begründung:	Wie der Prozess für die Erarbeitung von solchen Konzepten angestossen wird, soll offen bleiben. Ebenso die Form der Unterstützung. Der Einbezug der Bevölkerung ist ein wichtiges Element. Die Aussagen zur Verbindlichkeit werden präzisiert.
KPB 25.1.2025	<b>Antrag mit 2:5 Stimmen a b g e l e h n t .</b> <b>Minderheitsantrag: Zustimmung</b> Balthasar Thalmann (SP), Referent; Patricio Frei (Grüne), Andres Kronenberg (SP), Ursula Räuftlin (Grünliberale)

Wer für den Minderheitsantrag ist, stimmt mit JA.

Wer dagegen ist, stimmt mit NEIN.

**Der Minderheitsantrag wird mit 17:16 Stimmen angenommen.**



**SVP/FDP, ANTRAG 30 (Begriff neue Arbeitswelten streichen)**

Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	30
Nummer/Bezeichnung:	S5 Ziele, zweiter Schwerpunkt, letzter Punkt
<b>Antrag:</b>	<b>Begriff «Neue Arbeitswelten» streichen.</b>
Begründung:	Satz beginnt neu mit «Nicht störendes...»
KPB 25.1.2025	<b>Antrag mit 7:0 Stimmen angenommen.</b> 18.3.2025 Stadtrat stimmt KPB-Antrag zu.

**Der Antrag gilt als Beschluss.**



**Balthasar Thalmann, ANTRAG 19 (Ziel zu öffentliche Nutzungen ergänzen)**

Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	30
Nummer/Bezeichnung:	S5 Ziele

**Antrag:** Es sei ein neues Ziel mit Überschrift einzuführen:  
**Es werden ausreichend Flächen für öffentliche Nutzungen gesichert.**  
**Für öffentliche Nutzungen werden genügend Flächen mit langfristigem Horizont gesichert.**

**Begründung:** Es ist angezeigt, dass sehr langfristig genügend Flächen für öffentliche Nutzungen gesichert werden. Damit kann der Handlungsspielraum auch für kommende Generationen gesichert werden.

KPB 25.1.2025 **Antrag mit 3:4 Stimmen a b g e l e h n t .**  
**Minderheitsantrag: Zustimmung**  
Balthasar Thalmann (SP), Referent; Patricio Frei (Grüne), Andres Kronenberg (SP), Ursula Räuftlin (Grünliberale)

**Marc Thalmann (FDP):** Antrag 19 heisst nichts anderes, als dass die Stadt Liegenschaften erwerben und langfristig dem Markt entziehen, folglich verschärfend auf den Immobilienmarkt einwirken soll. Käufe ohne Zielsetzungen akzeptieren auch die Ustermer Stimmbürger und die Stimmbürgerin nicht, wie die Abstimmung zur Wagerenstrasse deutlich gezeigt hat. Zwingen Sie dem Willen Stimmbevölkerung Respekt und lehnt diesen Antrag ab

**Balthasar Thalmann (SP):** Das ist eine eigenartige Interpretation, was den Verkauf angeht.

**Marc Thalmann (FDP):** Die Strategie des Stadtrates ist nicht Verkaufen an sich.

Wer für den Minderheitsantrag ist, stimmt mit JA.

Wer dagegen ist, stimmt mit NEIN.

**Der Minderheitsantrag wird mit 18:16 Stimmen angenommen.**



**SVP/FDP, ANTRAG 33 (Vorgaben und Anreize für Aussenraumgestaltung)**

Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	31
Nummer/Bezeichnung:	S5 Festlegung g
<b>Antrag:</b>	<b><u>Ergänzung: In Wohngebieten erhält die Bau- und Zonenordnung Vorschriften und Anreize</u>) zur Erstellung von attraktiven Aussenräumen. [...].</b>
Begründung:	Die überarbeitete Nutzungsplanung soll nicht nur über Vorschriften, Vorgaben und Verbote, sondern auch über motivierende Anreize steuern und so die nicht öffentliche Initiative dazu stimulieren.
KPB 25.1.2025	<b>Antrag mit 7:0 Stimmen angenommen.</b> <b>18.3.2025 Stadtrat stimmt KPB-Antrag zu.</b>

**Der Antrag gilt als Beschluss.**

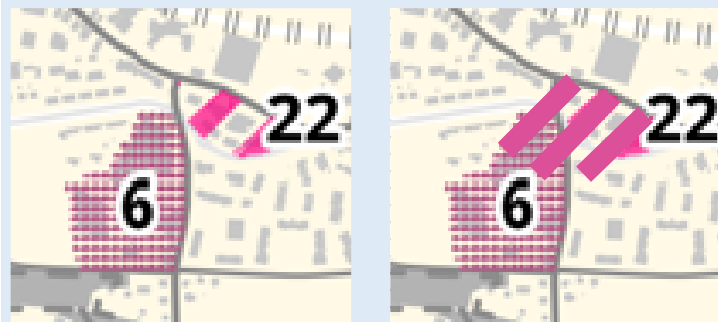


**SVP/FDP, ANTRAG 39 Präzisierung von Jürg Krauer**

Teilrichtplan:	Siedlung
Dokumentbezeichnung:	B08 Richtplantext Teil Siedlung
Seite:	35
Nummer/Bezeichnung:	S5.22

**Antrag:**

**Schraffierte Fläche «Subzentrum» in Richtung Steigstrasse (Areal Infanger) erweitern.**



**Bisher**

**Neu**

**Begründung:** Gibt für das Areal Steigstrasse mehr Entwicklungsperspektiven. Lässt ein attraktiveres Subzentrum zu. Mehrwert für das Quartier Oberuster.

KPB 25.1.2025

**Antrag mit 6:1 Stimmen angenommen.**

Wer für den Kommissionsantrag ist, stimmt mit JA.

Wer für den Stadtrat ist, stimmt mit NEIN.

**Der Kommissionsantrag wird mit 34:0 Stimmen angenommen.**