

Zuteilung: KPB

## **Antrag des Stadtrates betr. Nutzungsvorstellungen samt Richtlinien für die zukünftige Gebietsentwicklung der Reservezonen Eschenbüel, Rüti und Brandschänki (Rüti)**

### **(Antrag Nr. 107)**

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 18, lit. d), der Gemeindeordnung vom 23. September 2001, folgenden Beschluss zu fassen:

1. In der Reservezone Rüti soll die Wohnnutzung ermöglicht werden.
2. Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat einen öffentlichen Gestaltungsplan zu unterbreiten, welcher eine Wohnnutzung in Anlehnung an die anstossende Wohnzone W3/50 ermöglicht.
3. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

Referent des Stadtrates:     Abteilungsvorsteher Bau, Thomas Kübler

## 1. Ausgangslage

An der Sitzung vom 7. November 2005 beauftragte der Gemeinderat den Stadtrat, für die Reservezonen Eschenbüel/Rüti und Brandschänki Nutzungsvorstellungen samt Richtlinien für die zukünftige Gebietsentwicklung zu unterbreiten. Die vorstehende Weisung beschäftigt sich mit der Reservezone Rüti. Die Anträge betreffend Eschenbüel und Brandschänki erfolgen mit separaten Weisungen.

Grundlage für den Entscheid bildete die stadträtliche Weisung Nr. 262 vom 28. Juni 2005. Darin wurde der Gemeinderat über die laufenden städtebaulichen Projekte informiert. Damit weitere Schritte für die Bereitstellung zusätzlicher Bauzonenkapazitäten eingeleitet werden können, fällte der Gemeinderat bezüglich der Reservezonen einen Grundsatzentscheid.

Auf der Basis eines EDV-Planungstools wurden damals die finanziellen Auswirkungen allfälliger Einzonungen resp. Umzonungen untersucht und im Bericht «Einzonung von Reservezonen in Uster», datiert Februar 2005, zusammengefasst. Neben den finanziellen Überlegungen beschäftigte sich der Gemeinderat damals auch mit strategischen Überlegungen der Stadtentwicklung und beschloss, in einer nächsten Etappe die Reservezonen Eschenbüel/Rüti und Brandschänki der Überbauung freizugeben, um neue Kapazitäten für die prosperierende Entwicklung von Uster bereitzustellen. Der Beschluss des Gemeinderates vom 7. November 2005 enthält Ausgangslage und Auftrag für den vorstehenden Antrag.

## 2. Reservezone Rüti, Niederuster

Die Reservezone Rüti liegt zwischen der Wildsbergstrasse, dem Rietwisliweg und dem Jungholzwald in Niederuster. Der Siedlungsplan bezeichnet ein Gebiet mit hohem Anteil öffentlicher Bauten. Die Planung sah nämlich vor, dass auf diesem Grundstück ein neues Primarschulhaus für 12 Klassen, eine Turnhalle, ein Kindergarten und eine Zivilschutzanlage erstellt werden sollen. Im Jahr 1976 scheiterte eine Kreditvorlage für die Erstellung einer Primarschulanlage auf diesem Grundstück im Betrag von 11,6 Millionen Franken klar. Beim Grundstück handelt es sich um die im Rahmen des Meliorationsverfahrens neu arrondierte städtische Liegenschaft Kat.-Nr. Neu C3206 mit einer Gesamtfläche von 34'047 m<sup>2</sup>. Rund 22'150 m<sup>2</sup> liegen davon in der Reservezone. In Erfüllung des Gemeinderatsbeschlusses vom 7. November 2005 galt es abzuklären, ob die Primarschulpflege am Schulhausstandort Rüti weiterhin festhält. Mit Protokollauszug vom 29. Juni 2006 teilte die Primarschulpflege mit, dass sie auf Antrag des Ausschusses Bau und Planung den Standort Rüti freigebe, damit er einer anderen Nutzung überführt werden könne. Im Gegenzug sollen im Gebiet Eschenbüel für einen grundstufentauglichen Doppelkindergarten ca. 500 m<sup>2</sup> Bauland bereitgestellt werden. In der Tat handelt es sich beim Standort Rüti um einen eher peripher gelegenen Schulhausstandort. Mit Weisung Nr. 11 vom 6. Juni 2006 genehmigte der Gemeinderat einen Kredit für die Durchführung eines öffentlichen Wettbewerbs für den Neubau der Primarschulhausanlage Krämeracker. Damit können die zukünftigen Schulraumbedürfnisse aufgrund des neuen Schulgesetzes und der erwarteten Schülerentwicklung im Einzugsgebiet Krämeracker befriedigt werden.

## 3. Neue Nutzungsvorstellungen

Die Reservezone Rüti umfasst eine Fläche von 22'150 m<sup>2</sup>. Gemäss PBG § 66 ist ein Waldabstand von ca. 30 m nachzuweisen. Eine Tiefe von 15 m ab Waldabstandslinie darf ausgenutzt werden. Im vorliegenden Fall muss somit von einer anrechenbaren Grundfläche von ca. 18'000 m<sup>2</sup> ausgegangen werden. Würde das Grundstück im Zonenplan entsprechend der südlich liegenden überbauten Parzelle der 3-geschossigen Wohnzone zugewiesen, könnte von einer anrechenbaren Nutzfläche von 9'000 m<sup>2</sup> ausgegangen werden, was ca. 90 Wohneinheiten ergäbe.

Mit dem Entscheid der Primarschulpflege, das Gebiet Rüti als Standort für eine Primarschulanlage aufzugeben, stehen neue Nutzungsüberlegungen an. Grundsätzlich könnte diese schöne Waldwiese der Freihaltezone zugeteilt werden. Aus finanzpolitischen Überlegungen favorisiert der Stadtrat eine bauliche Nutzung. Im Vordergrund steht eine qualitativ hochstehende Wohnüberbauung, welche durch eine private Bauträgerin realisiert werden kann.

#### **4. Weiteres Vorgehen**

Auf der Basis der Zone W3 wird im Rahmen einer Nutzungsstudie das vertretbare Ausnutzungsmass an dieser landschaftlich empfindlichen Lage ausgelotet. Basierend auf diesen Erkenntnissen erstellt der Stadtrat einen öffentlichen Gestaltungsplan. Geregelt werden darin die Erschliessung, der angestrebte Waldabstand, das Nutzungsmass und die städtebauliche Einordnung. Die Festsetzung des Gestaltungsplanes erfolgt mit Weisung an den Gemeinderat.

#### **5. Antrag**

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, der Vorlage zuzustimmen.

STADTRAT USTER

Der Stadtpräsident:  
Martin Bornhauser

Der Stadtschreiber:  
Hansjörg Baumberger