

Eschenbühl – die Stadt ist wieder am Planen

AvU 2017-03-14

USTER Nach der zweiten Abstimmung zur Kulturlandinitiative ist der Weg frei, das Ustermer Eschenbühl zu überbauen. Ob am Stadtrand tatsächlich ein neues Quartier für fast 2000 Menschen entsteht, entscheidet der Gemeinderat.

Es hatte einmal ganz anders ausgesehen: «Eschenbühl bleibt grüne Wiese» und «Bundesgericht verhindert Wohnsiedlung», lauteten die Schlagzeilen im Sommer 2015. Anlass war ein Urteil des Bundesgerichts, das auf eine wortgetreue Umsetzung der Kulturlandinitiative pochte. Kein Kulturland sollte mehr überbaut werden. Auch nicht im Eschenbühl.

Seitdem der Souverän aber im letzten Herbst die Umsetzungsvorlage für die Kulturlandinitiative abgelehnt hatte, scheint der Weg nun doch wieder frei zu sein für das geplante Quartier am Ustermer Stadtrand. Der Zürcher Regierungsrat hat das Moratorium aufgehoben, das Planungen für Bauten auf der grünen Wiese unterbunden hatte – und der Stadtrat hat die Planungsarbeit wieder aufgenommen.

ÖKOQUARTIER AM STADTRAND

Ein neuer Stadtteil für 2000 Einwohner

Heute besteht das Eschenbühl noch aus Äckern und Wiesen. In Zukunft aber soll auf dem Gebiet am westlichen Stadtrand von Uster ein neues Quartier für über 2000 Einwohner entstehen. Es ist dies wohl bis auf längere Zeit das letzte Mal, dass sich das Stadtgebiet von Uster weiter ausdehnt. «Vorbehältlich des Gebiets Grossriet zwischen Nänikon und Volketswil sind Einzonungen nicht mehr erlaubt und auch nicht vorgesehen», sagt Bauvorstand Thomas Kübler.

Die neue Siedlung soll sich gemäss Vorgabe des Ustermer Gemeinderats an den Energiezielen der 2000-Watt-Gesellschaft orientieren. Der Gestaltungsplan baut dabei auf einen Studienauftrag auf, den die Firma Ammann Alder StatWerk GmbH und die Planar AG nach einem

«Wir mussten eigentlich nur in die Schublade greifen, dort lagen der Gestaltungsplan und der Richtplan für das Eschenbühl fast pfannenfertig bereit», sagt Bauvorstand Thomas Kübler (FDP). Ein Gestaltungsplan gibt vor, wie hoch, wie nah und auf welche Art in einem bestimmten Gebiet gebaut werden darf. In der Schublade gelandet war der Gestaltungsplan seinerzeit wegen des Moratoriums. Jetzt will ihn der Stadtrat so schnell wie möglich vor den Gemeinderat bringen. «Wohl noch dieses Jahr», sagt Kübler.

Nochmals vor Kanton

Zuvor sind noch kleinere Überarbeitungen notwendig. So will die Stadt erst beim Kanton sondieren, ob der Gestaltungsplan noch den heutigen Anforderungen entspreche. Immerhin sind

Wettbewerb erstellt haben. So soll die neue Siedlung zum Beispiel ihre Energie aus der Abwärme des Abwassers der Ara Uster beziehen. Weiter müssen die Bauten strengen energetischen Vorschriften entsprechen, es soll eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr geben und das Quartier soll in erster Linie auf den Velo- und Fussverkehr ausgerichtet sein. Vorgesehen ist auch, dass es in der Siedlung einen eigenen Kindergarten sowie einen Lebensmittelladen geben muss.

Ähnlich wie im Quartier Looren ist eine schrittweise Bebauung durch die verschiedenen Grundeigentümer geplant. Das heisst, es gibt wohl keine einheitliche Überbauung, sondern es ist eine schrittweise Entwicklung geplant. *rbr*

seit der Erstellung vor dem Planungsstopp über fünf Jahre vergangen. Weiter gelte es die Grundeigentümer über das Vorgehen zu informieren. Das sind derzeit 19 Parteien, die das Areal einmal bebauen sollen. Die Stadt gibt nur die Regeln vor und sorgt für die Erschliessung.

Möglichst autofrei

Ob tatsächlich 21 Fussballfelder Ackerland zu Bauland umgezont werden sollen, entscheidet der Gemeinderat mit dem Gestaltungsplan. Vor fast neun Jahren hat er dem Stadtrat den Auftrag erteilt, zumindest auf eine Umzonung hinzuwirken. Dabei verlangte der Gemeinderat auch, dass die Siedlung den Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft entsprechen müsse – also möglichst autofrei und energetisch vorbildlich zu sein habe (siehe Box).

Wie die Mehrheitsverhältnisse im Parlament heute sind, könne er nur schwer einschätzen, sagt Bauvorstand Kübler. So glaube er zwar nicht, dass die Bebauung an sich von einer breiten Front bekämpft werde. «Wie wir die 2000-Watt-Vorgabe definieren und wie der Gestaltungsplan beispielsweise mit der Forderung nach preisgünstigem Wohnungsbau umgeht, darüber wird es aber sicher Diskussionen geben.»

Beschwerde beim Bezirksrat

Bereits Widerstand gegen eine Überbauung des Eschenbühls angekündigt hat die BPU. Ihr Gemeinderat Paul Stopper wirft dem Stadtrat vor, sich nicht an die Bestimmung des Planungs- und Baugesetzes zu halten. Seiner Meinung nach hätte der Gemeinderat zuerst über eine separate Vorlage entscheiden müssen, ob das Landwirtschaftsland überhaupt in Bauland umgewandelt werden solle – bevor ein Gestaltungsplan erarbeitet würde. «Jetzt hat man bereits eine Million Franken an Planungskosten ausgegeben. Das erhöht den Druck, für eine Bebauung zu stimmen», sagt Stopper. Zusammen mit seinem Gemeinderats-



Ein Gebiet, so gross wie 21 Fussballfelder: das Eschenbühl im Westen von Uster.

Christian Merz

und Parteikollegen Werner Kessler hat er deswegen vor 15 Monaten beim Bezirksrat eine Stimmrechtsbeschwerde eingereicht. Sie ist zurzeit noch hängig.

Der Stadtrat selbst verwahrt sich gegen den Vorwurf, seine Kompetenzen überschritten zu haben. So habe der Gemeinderat im Jahr 2008 beschlossen, dass im Gebiet Eschenbühl eine Wohnnutzung anzustreben sei. Darin sei auch die Forderung enthalten gewesen, einen Gestaltungsplan zu erstellen. Dass erst mit dessen Festsetzung eine Umzonung formell beschlossen werde, entspreche den Gepflogenheiten, sagt Kübler. Generell sagt er zum Projekt «Eschenbühl»: «Das Gebiet ist wichtig für die Entwicklung Usters. Wir planen einen eigenständigen Stadtteil, der auch 200 Arbeitsplätze beheimatet, nah am Grünen liegt und dennoch gut erschlossen ist.»

Raphael Brunner



Heute noch grüne Wiese: das Areal Eschenbühl (gelb).

Grafik: Sandra Baur