



Sitzung vom 7. Mai 2024

BESCHLUSS NR. 198 / S4.05

Gschwaderstrasse 3. Etappe Sanierung Bahnübergang SBB bis Loren-Allee Projektfestsetzung

Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 183 vom 13. April 2021 genehmigte der Stadtrat Uster das Bauprojekt «Sanierung Gschwaderstrasse 3. Etappe, Bahnübergang SBB bis Loren-Allee» und beauftragte die Abteilung Bau, die Projektunterlagen öffentlich aufzulegen. Ab 28. Mai 2021 lag das Projekt während 30 Tagen öffentlich auf. Gegen das Projekt gingen fünf Einsprachen ein.

Die Gschwaderstrasse sowie die Werkleitungen der «Energie Uster AG», Uster, sind in einem schlechten Zustand und müssen erneuert werden. Nebst einer neuen Gas- und Wasserleitung werden auch neue Elektrizitätsleitungen verlegt. Anpassungen am Netz der «Swisscom Schweiz AG» sind ebenfalls notwendig. Die «UPC Schweiz GmbH» hat keinen Erneuerungs- oder Erweiterungsbedarf. Die öffentliche Beleuchtung ist zu erneuern sowie einzelne private Liegenschaftsentwässerungen zu sanieren. Die Kanalisation ist in einem guten Zustand und muss nicht erneuert werden. Einzelne Anschlussleitungen der Strassenentwässerung werden mit den Bauarbeiten instand gestellt.

Mit Beschluss Nr. 148 vom 29. März 2022 setzte der Stadtrat das Projekt «Gschwaderstrasse 3. Etappe, Bahnübergang SBB bis Loren-Allee» fest. Gegen diese Projektfestsetzung wurde Rekurs beim Baurekursgericht erhoben. Mit Entscheid des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 14. Juni 2023 wurde der Beschluss der Projektfestsetzung aufgehoben und der bis dahin fehlende Einbezug zum Schutz der Blutbuche auf dem Grundstück Kat.-Nr. F1109 zur weiteren Abklärung an den Stadtrat zurückgewiesen. Gegen den Entscheid des Baurekursgerichts ging keine Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürichs ein.

Projektbeschreibung Gschwaderstrasse 3. Etappe

Die Gschwaderstrasse, zwischen Bahnübergang SBB und der Loren-Allee, wird komplett saniert und auf eine Breite von 6,25 Meter ausgebaut. Die heutige Strassenbreite beträgt nur 5,70 Meter und führt bei Begegnungen zwischen zwei Lastwagen regelmässig zu Ausweichmanövern auf das östliche Trottoir. Auf der westlichen Seite wird ein neues Trottoir erstellt. Entlang dieses Trottoirs ist eine Baumreihe und eine neue öffentliche Beleuchtung vorgesehen. In Richtung Bahnübergang wird ein einseitiger Radstreifen markiert und vor der Barriere mit einem «Velosack» abgeschlossen. Der Haltebalken für den motorisierten Verkehr wird zurückversetzt, so dass bei geschlossener Bahnschranke Velofahrende entlang des Bahnwegs queren können. Die Gschwaderstrasse erhält einen lärmarmen Strassenbelag. Zudem wird die Trag- und Binderschicht in einem Recyclingbelag ausgeführt.

Mit den Eigentümern der Parzelle F1596 und F1597 konnte keine Einigung zum Landerwerb für den Fussweg von der Gschwaderstrasse zur Strasse «Industriepark» erzielt werden. Auf die Erstellung dieses Fusswegs wird im Rahmen dieses Projektes verzichtet. Das östliche Trottoir der Gschwaderstrasse bleibt in der heutigen Form bestehen. Die Einmündungen der Strickstrasse und des Bahnwegs werden als Trottoirüberfahrten ausgebildet.



Berücksichtigung STEK und Ergänzungsbericht

Im kommunalen Richtplan ist die Gschwaderstrasse als Sammelstrasse definiert. Gemäss Stadtentwicklungskonzept (STEK) soll die Gschwaderstrasse weiterhin die Aufgabe einer Sammelstrasse erfüllen und als Verbindung der Quartiere Winikon und Niederuster dienen. Im Ergänzungsbericht wird eine Fuss- und Velounterführung vorgeschlagen. Als Nächstes soll die Machbarkeit einer Unterführung Gschwaderstrasse geprüft und in Koordination mit einer Unterführung Winterthurerstrasse und dem Ausbauschnitt 2035 (STEP) der SBB vertieft analysiert werden. Eine Unterführung Gschwaderstrasse für den Langsamverkehr hat aus Sicht der Stadt Uster zweite Priorität. Vorgängig stehen die Unterführungen der Winterthurer-, Brunnen- und Wermatswilerstrasse im Fokus. Die Sanierung der Gschwaderstrasse ist dringend und eine Rückstellung deshalb nicht möglich.

Schutz der Blutbuche auf dem Grundstück Kat.-Nr. F1109

Im kommunalen Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte ist die Blutbuche auf dem Grundstück der Kat.-Nr. F1109 als Objekt Nr. 1135, «Einzelbaum an der Gschwaderstrasse» aufgeführt. In der Beschreibung des Inventarblattes wird erwähnt: Sehr grosser, markanter Einzelbaum im Vorgarten eines Mehrfamilienhauses. Der Baum ist ab etwa einem Meter über Boden mehrstämmig und zeichnet sich durch eine breite Wuchsform und eine mächtige Krone aus. Er ist für die Gestaltung und die Durchgrünung des Quartiers von grosser Bedeutung.

Gemäss Entscheid des Baurekursgerichts wurde dem Schutz der Blutbuche zu wenig Rechnung getragen und nicht aufgezeigt, wie diese geschützt werden kann.

Die Abteilung Bau hat ab Sommer 2023 einen Baumsachverständiger und Baumpfleagespezialist beauftragt, zusammen mit dem Eigentümer der Parzelle F1109 die Sachlage und den notwendigen Schutz der Blutbuche zu analysieren und die entsprechenden Schutzmassnahmen bezüglich der geplanten Strassen- und Werkleitungsarbeiten zu untersuchen. Im Einverständnis und im Beisein des Eigentümers wurden am 27. Februar 2024 sorgfältige Sondagen durchgeführt. Es zeigte sich, dass die geplanten Strassen- und Werkleitungsarbeiten problemlos ausgeführt werden können. Der benötigte Wurzelschutz kann gewährleistet werden. Die Ergebnisse sind im Abschlussbericht der Firma «Robinia Baumpflege», Aadorf, festgehalten und integrierter Bestandteil der vorliegenden Projektfestsetzung.

Öffentliche Planauflage und Einsprachen

Vom 28. Mai 2021 lag das Projekt «Sanierung Gschwaderstrasse 3. Etappe, Bahnübergang SBB bis Loren-Allee», öffentlich auf. Es gingen fünf Einsprachen ein. Mit jedem einzelnen Einsprechenden wurden Einspracheverhandlungen durchgeführt. Vier der fünf Einsprachen richteten sich gegen die Entschädigung des Landerwerbs, eine Einsprache richtet sich generell gegen das Projekt und die Erstellung des westseitlichen Trottoirs. Die nicht bereinigten Einsprachen beinhalten folgende Anträge:

«Antrag Nr. 1: Die Sanierung ist auf das bisherige Trasse zu beschränken ohne Enteignung und dessen Erweiterung.»

Nicht berücksichtigt. Ein Ausbau der Gschwaderstrasse gemäss Projektbeschrieb ist notwendig, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und die Anforderungen gemäss den übergeordneten und kommunalen Anforderungen gerecht zu werden.

«Antrag Nr. 2: Der Quadratmeterpreis ist auf ein marktübliches Niveau anzupassen.»

Berücksichtigt. Die Entschädigung des Landes wurde ursprünglich mit 650 Franken pro m² veranschlagt (Vorgartenland). Im Rahmen der Einspracheverhandlungen zeigte sich, dass diese Entschä-



digung zu tief angesetzt war. Gemäss BGE 131 II 464 ff kann der Verkehrswert nach der Vergleichsmethode (statische Methode) ermittelt werden. Als Basis können die Grundlagen des statistischen Amtes für unbebautes Wohnbauland berücksichtigt werden. Dieses Vorgehen hat das Züricher Verwaltungsgericht (VR20212.00003) gutgeheissen.

Gemäss statistischem Amt des Kantons Zürich beträgt der Medianpreis für die Stadt Uster 1 050 Franken pro m². Aufgrund der zentralen Lage der Liegenschaften an der Gschwaderstrasse ist ein Basispreis von 1 200 Franken pro m² fest zu legen.

Vorgartenland

Bei zu erwerbendem Land im Bereich innerhalb von Baulinien kann der Landpreis bis zu 1/3 reduziert werden. Dieses Land wird «Vorgartenland» genannt, da vor der Baulinie nicht gebaut werden kann und dadurch das Land minderwertig ist. Dies wird u.a. in der Studie von Francesco Canonica ausgeführt (SIV, Die Immobilienbewertung, St. Gallen 2009, S. 365 ff.): «Muss für Strassen- oder Trottoirprojekte vom Umschwung eines Gebäudes eine Teilfläche abgetreten werden, so bleibt dies auf den Wert (und Ertragswert) des Gebäudes ohne Einfluss».

Die zu erwerbende Landfläche an der Gschwaderstrasse ist innerhalb der Baulinien «RRB Nr. 4609/1965» und somit als Vorgartenland zu bezeichnen. Bei den Liegenschaften F1077 und F1111 sind die Balkone gegen die Gschwaderstrasse ausgerichtet und bei der Liegenschaft F1111 ist ein Spielplatz betroffen. Bei diesen beiden Liegenschaften ist die Beeinträchtigung des Landerwerbs grösser als bei den Liegenschaften F1109 und F1037, welche rechtwinklig zur Gschwaderstrasse ausgerichtet sind. Im Sinne einer Gleichbehandlung soll das Vorgartenland mit einem Reduktionsfaktor von 1/5 festgesetzt werden.

Landerwerb von Strassenparzelle

Für den Ausbau der Gschwadersrasse und des Trottoirs wird zudem Land von den Parzellen F1596 und F1597 benötigt. Die beiden Parzellen dienen heute als rückwärtige Erschliessung der hinterliegenden Grundstücke. Diese Flächen sind nicht ausnutzungsberechtigt und deshalb entschädigungslos abzutreten.

Die Entschädigung der Landerwerbe sind somit wie folgt fest zu legen:

Parzelle	Umfang des Landerwerbs	Restfläche des Grundstücks	Landpreis Fr. / m ²	Entschädigung pro Eigentümer in Franken
F1109	104 m ²	1 111m ²	960.00	72 800.00
F1596	63 m ²	150 m ²	0.00	0.00
F1077	97 m ²	901 m ²	960.00	81 480.00
F1597	32 m ²	712 m ²	0.00	0.00

Der Basispreis wird auf 1 200 Franken pro m² festgelegt. Mit einem Reduktionsfaktor von 1/5 beträgt der Landpreis 960 Franken pro m².

Bei den Grundstücken F1111 und F1037 konnte vorgängig eine Einigung zum Landpreis erzielt werden und somit ist eine Festsetzung nicht erforderlich. Sollte trotz der Festsetzung der Landentschädigung mit den Eigentümern keine gütliche Einigung erzielt werden können, so ist eine Einleitung des Schätzungsverfahrens notwendig.



Weiteres Vorgehen

Nach erfolgter Projektfestsetzung und Eintreten der Rechtskraft kann auf Basis der oben festgelegten Landpreise und dem festgesetzten Projekt der Kreditantrag an den Stadtrat eingereicht werden. Ohne weitere Rekurse können die Bauarbeiten im Herbst 2024 beginnen und dauern voraussichtlich bis zum Frühling 2025.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Das Projekt «Sanierung und Umgestaltung Gschwaderstrasse 3. Etappe» vom 11. März 2021, inkl. Abschlussbericht der «Robinia Baumpflege», Aadorf, vom April 2024 wird festgesetzt.
2. Der Antrag Nr. 1 wird nicht berücksichtigt
3. Der Antrag Nr. 2 wird berücksichtigt.
4. Gegen die Dispoziffer 1 - 3 dieses Entscheides kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Materielle und formelle Entscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
5. Die Abteilung Bau wird beauftragt, die Projektfestsetzung amtlich zu publizieren.
6. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Abteilungsvorsteher Bau, Stefan Feldmann
 - Abteilungsleiter Bau, Hans-Ueli Hohl
 - Abteilungsleiter Sicherheit, Enrico Quadrini
 - Abteilung Sicherheit, LG Stadtpolizei
 - Abteilung Bau, GF Infrastrukturbau und Unterhalt
 - Abteilung Bau, LG Infrastrukturmanagement
 - Abteilung Bau, LG Natur, Land- und Forstwirtschaft
 - Abteilung Sicherheit
 - Einsprechende, mit separatem Schreiben durch die Abteilung Bau

öffentlich