



Uster, 14. April 2023  
Nr. 528/2023  
V4.04.71

### **Motion 528/2023 von Paul Stopper (BPU):**

#### **Anpassung der Ustermer Bauordnung resp. Ausarbeitung eines separaten Reglementes zur Konkretisierung von § 238 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (Einordnungsparagraph)**

---

Der Stadtrat wird beauftragt, zH des Gemeinderates eine Anpassung/Änderung der Ustermer Bauordnung oder die Ausarbeitung eines separaten Reglements zur Konkretisierung von § 238 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (Einordnungsparagraph) auszuarbeiten. Dabei ist vor allem das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und der Wakkerpreis zu berücksichtigen.

#### Begründung

Im Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich ist seit Bestehen des Gesetzes (1975) folgender Paragraph enthalten (Abs.4 wurde später eingeführt):

#### **§ 238 Gestaltung**

*«<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.*

*<sup>2</sup> Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besondere Rücksicht zu nehmen; sie dürfen auch durch Nutzungsänderungen und Unterhaltsarbeiten nicht beeinträchtigt werden, für die keine baurechtliche Bewilligung nötig ist. 1. Im Allgemeinen 53 Planungs- und Baugesetz (PBG) 700.1 1. 1. 20 - 107*

*<sup>3</sup> Wo die Verhältnisse es zulassen, kann mit der baurechtlichen Bewilligung verlangt werden, dass vorhandene Bäume bestehen bleiben, neue Bäume und Sträucher gepflanzt sowie Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs als Grünfläche erhalten oder hergerichtet werden.*

*<sup>4</sup> sorgfältig in Dach- und Fassadenfläche integrierte Solaranlagen werden bewilligt, sofern nicht überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen.»*

Die Baubewilligungshörde von Uster zitiert in allen Baubewilligungen diesen § 238. Auch bei allen, störenden und ausgesprochen hässlichen Bauten in gewachsenen Quartieren. Weshalb die Bewilligungsbehörden diesen Paragraphen zwar stereotyp zitiert, aber nur in ganz seltenen Fällen eine Erklärung dafür anfügt, weshalb nun gerade das eingereichte Baugesuch den Zielen von § 238 architektonische entspreche.

Bei einem Spaziergang durch Uster fällt auf, dass sich Uster immer weiter von den Zielen des «Inventars der schützenswerten Ortsbildern der Schweiz (ISOS)» und des Wakkerpreises entfernt. Die Stadt Uster ist fest entschlossen, die seelenlose Architektur in Uster zu fördern und zu hegen.

Die primitiv wirkende Klötzli- oder Schuhschachtel-Architektur ohne jeden Bezug zur baulichen und landschaftlichen Umgebung hat in Uster in den vergangenen Jahren sprunghaft zugenommen. Das jüngste Beispiel an der Ecke Bankstrasse/Webernstrasse ist mit Bedauern zu beobachten. Weder wird auf die Dachformen noch auf die zu verwendeten Materialien Rücksicht genommen. Das Gesetz wird mit Füßen getreten.

Es gibt aber auch noch zahlreiche andere Beispiele: Falmenstrasse 33



*Links das bereits abgerissene EFH Falmenstrasse 33. Es gehörte zum Ensemble der mehr oder weniger einheitlichen Einfamilienhaussiedlung an der Falmenstrasse/Brunnenwiesenstrasse, rechts der Neubau*



*Ansicht des Neubaues, Seite Falmenstrasse. Es ist schlichtweg nicht erklärbar, wie dieser Neubau den Kriterien von § 238 PBG entsprechen soll (Quelle: öffentlich zugängliche Baueingabe vom Oktober 2021).*



### **Hochhäuser im Zentrum von Uster widersprechen dem ISOS**

Die Ustermer Stadtbehörden haben seit 1975 trotz Vorhandensein von § 238 schwerste Bausünden zugelassen. So halten die Hochhäuser im Zentrum von Uster den Empfehlungen des auch in Uster geltenden (Bundes-) «Inventars der schützenswerten Ortsbildern der Schweiz» (ISOS) in keiner Art und Weise stand. Die früheren Planungs- und Baubewilligungsbehörden sowie die Stadtplaner foutierten sich um das ISOS. Aber auch die kantonalen Stellen (Baudirektion) als Genehmigungsinstanzen schauten bei der Genehmigung von Gestaltungsplänen lieber weg, als dass sie der negativen Entwicklung eingreifend Einhalt geboten hätten.

### **Auch Terrassenhäuser am Schwyzerberg sind keine Zierde**

Die in den letzten Jahren entstandenen Terrassenhäuser am Südhang des Schwyzerberges folgen mehr der Rendite-Maximierung als der Einordnung der Bauten in das gewachsene Quartier.

### **Verdichtung beschleunigt Verunstaltung von Uster**

Die unter dem Motto «Verdichtung» verstärkt die immer schneller voranschreitende Zubetonierung unserer Stadt. Die undefinierten Neubauten führen zu einer merklichen Entfremdung von der gewohnten, gewachsenen Heimat.

### **Baumschutz in Uster kein Thema**

In § 238 PBG ist formuliert, dass, wo es die Verhältnisse zulassen, *«mit der baurechtlichen Bewilligung verlangt werden kann, dass vorhandene Bäume bestehen bleiben, neue Bäume und Sträucher gepflanzt sowie Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs als Grünfläche erhalten oder hergerichtet werden»*. Von diesem Paragraphen ist in Uster seit Jahren nichts zu spüren.

Im Gegenteil, die Stadt Uster unterstützt sogar planerisch und mit finanziellem Einsatz die Fällung von dreissigjährigen Bäumen im Spielplatz beim Nordzugang des Bahnhofes Uster. Das Plätzchen soll zu guter Letzt mit einer für das Stadtklima schädlichen Bekiesung statt mit einem Rasen umgestaltet werden.

Mit einer raschen Anpassung der Bauordnung oder einem separaten Reglement ist der § 238 PBG auf Gemeindestufe zu konkretisieren.

Uster, 14. April 2023

Paul Stopper