



Sitzung vom 13. Juni 2023

BESCHLUSS NR. 220 / V4.04.71

Motion 528/2023

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

Paul Stopper (BPU)

Erste Stellungnahme

Ausgangslage

Am 14. April 2023 reichte das Ratsmitglied Paul Stopper (BPU) beim Präsidenten des Gemeinderates die Motion Nr. 528/2023 betreffend «Anpassung der Ustermer Bauordnung resp. Ausarbeitung eines separaten Reglementes zur Konkretisierung von § 238 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (Einordnungsparagraph)» ein.

An seiner Sitzung vom 9. Mai 2023 nahm der Stadtrat Kenntnis vom Eingang dieses parlamentarischen Vorstosses und überwies ihn an die Abteilung Bau zur Prüfung und ersten Stellungnahme.

Wesentlicher Inhalt

Die Motion 528 begehrt eine Anpassung/Änderung der Ustermer Bauordnung oder die Ausarbeitung eines separaten Reglements zur Konkretisierung von § 238 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes auszuarbeiten. Dabei sei vor allem das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und der Wakkerpreis zu berücksichtigen.

Zur Verdeutlichung der unzureichenden Grundlagen werden Bauten wie die Hochhäuser im Zentrum von Uster, ein Neubau an der Falmenstrasse, die Terrassenhäuser am Schwizerberg sowie generell die bauliche Verdichtung und der «nicht spürbare» Baumschutz bemängelt.

Gesetzliche Grundlagen

Gemäss § 238 Abs. 1 PBG (Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich) sind Bauten, Anlagen und Umschwung 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.

Dass ein Gebäude bestimmte gestalterische Anforderungen erfüllen muss, ist unbestritten. Im normalen Kontext der «Regelbauweise» muss ein Bauvorhaben sich nicht «gut», sondern lediglich «befriedigend» einordnen. Der Umstand, dass die bauliche Verdichtung durch ein Neubauvorhaben erkennbar sein wird, stellt dabei gemäss konstanter Rechtsprechung keinen Einordnungsmangel dar. Nur bei besonderen Voraussetzungen wird eine «gute» Gesamtwirkung erforderlich (z. B. Kernzonen, Ortsbildschutzzonen, Quartiererhaltungszonen, Inventar- und Schutzobjekte, Natur- und Landschaftsschutzobjekte).

Andere Voraussetzungen gelten bei Arealüberbauungen (§ 71 PBG), Hochhäuser (§ 284 PBG) oder bei Sonderbauvorschriften (§ 79 ff. PBG) und Gestaltungsplänen (§ 83 ff. PBG). Dort können gesetzlich «erhöhte Anforderungen» geltend gemacht, respektive eine «besonders gute» Gestaltung verlangt werden.

Qualitätssicherung Stadtentwicklung

Im Stadtentwicklungskonzept (STEK) sind die langfristigen Ziele für die Entwicklung der Wohn-, Arbeits-, Gewerbe-, Erholungs- und Verkehrsräume der Stadt Uster bis zum Jahr 2035 festgehalten.



Basierend auf diesen strategischen Vorgaben werden aktuell die Richt- und Nutzungsplanung der Stadt überarbeitet und erste konkrete Projekte lanciert. Die qualitätssichernden Themen «Stadtidentität», «Stadtentwicklung», «Landschaft und Erholung», «Mobilität» sowie das «Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)» werden bei den Anpassungen in der Bau- und Zonenordnung der Stadt Uster (BZO) berücksichtigt.

Bauliche Qualitätssicherung

Die Mitarbeitenden der Stadt Uster unterstützen Bauwillige bereits ab der Projektierungsphase beratend hinsichtlich städtebaulich, architektonisch, denkmalpflegerisch und freiräumlich adäquaten Entwicklungsmöglichkeiten.

Während des Baubewilligungsverfahrens werden alle Bauvorhaben auf ihre Regelkonformität hin überprüft. Dies betrifft auch die gestalterische Einordnung in den baulichen und landschaftlichen Kontext. Je nach Anforderungen beurteilt bei «Regelbauweise» die Baubehörde und bei «erhöhten Anforderungen» ein Gremium (Wettbewerb/Studienauftrag) oder die Stadtbildkommission das Bauvorhaben. Die Beurteilung umfasst die Hauptthemen: Städtebaulicher Kontext, Bauvolumen, topographische Einordnung mitsamt Adressbildung sowie der architektonische Ausdruck inklusive Materialität und Farbigkeit.

Fazit

Die Motion fordert eine Konkretisierung und Verschärfung der Gestaltungsanforderungen auf kommunaler Stufe. Die Gestaltungsnormen können jedoch nur im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung konkretisiert werden. Dies betrifft insbesondere Bauvorhaben in Ortsbildschutzzonen, Objekte des Denkmalschutzes, Arealüberbauungen und Sondernutzungs- und Gestaltungspläne. In allen übrigen Bereichen ist eine Verschärfung der Anforderungen über das Mass der «befriedigenden Gesamtwirkung» hinaus regulatorisch kaum umsetzbar, da hier die Gestaltungsspielräume für Bauherrschaften vom Gesetzgeber bewusst offen gehalten werden und die rechtsgleiche Einzelfallbetrachtung als Beurteilungsprimat zu gelten hat.

Dementsprechend werden innerhalb der geltenden Gesetzgebung die Gestaltungsanforderungen in der Stadt Uster hinsichtlich Städtebau, Architektur, Denkmalpflege und Freiraumqualität in einer etablierten Praxis angewandt. Die Qualitätskontrolle erfolgt nach klar festgelegten prozessualen Regeln durch die Baubehörde, begleitende Fachgremien oder die Stadtbildkommission.

Im Rahmen des Projekts «Stadtraum Uster 2035» steht die Richtplanung in Revision. Im Zusammenhang mit der darauffolgenden Revision der Nutzungsplanung können auf der Grundlage des Stadtentwicklungskonzepts (STEK) und der kommunalen Richtplanung allfällige, aufgrund obiger Ausführungen stark eingeschränkte Möglichkeiten von Konkretisierungen in der Bauordnung diskutiert werden. Eine vorgezogene Überprüfung in einem durch die Motion angeregten Rahmen erscheint dagegen offenkundig allein schon aus verfahrensökonomischen Gründen als wenig sinnvoll.

Der Stadtrat beurteilt somit eine vorgezogene Anpassung der Ustermer Bauordnung oder eine Ausarbeitung eines separaten Reglements zur Konkretisierung von § 238 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes zum jetzigen Zeitpunkt als weder sachgerecht noch zielführend und beantragt daher die Ablehnung der Motion.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Der Stadtrat ist im Sinne der Erwägungen nicht bereit, die Motion Nr. 528/2023 entgegenzunehmen und empfiehlt dem Gemeinderat diese abzulehnen.
2. Der Abteilungsvorsteher Bau, Stefan Feldmann, wird beauftragt, die Haltung des Stadtrates gegenüber dem Gemeinderat zu vertreten.



Sitzung vom 13. Juni 2023 | Seite 3/3

3. Mitteilung als Protokollauszug an
- Gemeinderat
 - Abteilungsvorsteher Bau, Stefan Feldmann
 - Stadtschreiber, Pascal Sidler
 - Abteilungsleiter Bau a. i., Hansruedi Steinmann
 - Abteilung Bau

öffentlich

Für den richtigen Auszug

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler
Stadtschreiber



Versandt am: 14.06.2023