

Protokoll Quartiertreff Brunnenwiese: Infoabend STEK

Mittwoch 29.1.2020, Wanzenschloss

Anwesend:

Stefan Feldmann (SF), Abteilungsvorsteher Bau
Patrick Neuhaus (PN), Stadtplaner
Nadine Kaspar (NK), LG Stadtplanung
knapp 100 Quartierbewohner

Protokoll:

David Widmer, Philipp Meier, Tobias Witschi

Katrin Segger eröffnet um 19 Uhr den Abend und begrüsst die Anwesenden.

SF bedankt sich für die Einladung und gibt einen Überblick: der Infoabend soll in drei Teile gegliedert werden:

- A. Vorstellung STEK (Stadtentwicklungskonzept)
- B. Blick auf Quartier Brunnenwiese
- C. Beantwortung der Fragen

A. Vorstellung STEK (präsentiert durch SF)

Grund für das STEK: Bau- und Zonenordnung (BZO) muss alle 15 Jahre erneuert werden, 2015 hat der Kanton einen neuen Richtplan erlassen.

Vom kantonalen Recht ist eigentlich nur der Verkehrsrichtplan und die BZO zu überarbeiten. Uster hat sich aber entschieden, auch die Ortsplanung zu überdenken und hat damit das Projekt „Stadtraum Uster 2035“ ins Leben gerufen. Dieses gliedert sich in drei Phasen:

1. Erarbeitung eines Stadtentwicklungskonzeptes (STEK)
2. Erstellen des kommunalen Richtplans ab 2019 (Gemeinderat). Dieser ist behördenverbindlich; der Abschluss ist für 2022 geplant.
3. Erstellen der BZO ab 2022 (Gemeinderat). Diese ist eigentümerverbindlich; der Abschluss ist für 2025 geplant.

SF betont, dass das STEK auf einer partizipativen Planung wie folgt beruht:

- Befragung von mehr als 1000 Personen mittels Ständen an verschiedenen Orten in Uster im 2017. Die Ergebnisse dieser Bevölkerungsbefragung waren ein wichtiger Input zum STEK und sind online verfügbar.
- Zwei Echoräume: Echoraum 1 diente zur Diskussion mit Parlamentariern, Echoraum 2 zur Diskussion mit ca. 50 Vertretern von Vereinen, Verbänden und weiteren Interessenvertretern. Die Fachplaner mussten ihre Arbeit wiederholt in beiden Echoräumen präsentieren.

Die Durchführung dieser Anlässe und die daraus hervorgegangenen Rückmeldungen lassen SF schliessen, dass eine breite Zustimmung in der Bevölkerung zum STEK vorhanden ist.

SF gibt einen groben Überblick über die Inhalte des STEK:

- Wachstum: Uster wird wachsen. Dies soll kontrolliert und differenziert geschehen. Differenziertes Wachstum bedeutet, dass die Verdichtung in den Zentren geschehen soll. Mit der Verdichtung soll auch ein grösseres Angebot für das Einkaufen, die Kultur etc. entstehen, nicht nur für Uster sondern auch für die umliegenden Orte.
- Wohnen & Arbeiten: Uster soll attraktiver Wohn- und Arbeitsort bleiben. Die Bevölkerung wächst automatisch, die Schaffung von Arbeitsplätzen erfordert jedoch Massnahmen. Ziel ist es, dass es in Uster auf zwei Bewohner einen Arbeitsplatz gibt.
- Mobilität: Als attraktiver Wohn- und Arbeitsort soll Uster sowohl mit ÖV als auch per privatem Individualverkehr gut erreichbar sein. Innerhalb der Stadt soll die Mobilität mit ÖV-Bussen, Velo und zu Fuss erfolgen («Umsteigen auf zu Fuss, Velo und ÖV»).
- Freiräume: Freiräume sind ein wichtiger Aspekt im STEK. 2 Erholungsgebiete sollen aufgewertet werden: Seefeld und das Gebiet zwischen Uster und Nänikon

SF fasst zusammen: Uster soll Uster bleiben und als Regionalzentrum gestärkt werden.

Die im STEK definierten Ziele wurden nicht von der Politik definiert, sondern sind aus der Arbeit des STEK entstanden. Das STEK ist ein Konzept und nicht rechtsverbindlich. Es zeigt die Stossrichtung der weiteren Arbeit in Phase 2&3 auf und ist eine politische Willensbekundung des Stadtrates und soll zu Diskussionen anregen. Es sind daher keine Einsprachen möglich.

B. Blick auf Quartier Brunnenwiese (präsentiert durch PN)

PN beginnt seine Präsentation und gibt mit Fotos und Plänen einen Überblick zum Quartier. Eine zentrale Frage, welche dem STEK zu Grunde gelegt wurde, ist die Frage nach dem Zentrum in Uster. Als Zentrum wurde ein (nicht runder) Umkreis zum Bahnhof definiert. So gesehen ist die Brunnenwiese Teil des Zentrums. Am Bahnhof verkehren täglich 25'000 Personen, davon kommen ca. 7'000 Personen zu Fuss zum Bahnhof. Die Tageszentren sind südlich, das Wohnen und die Dienstleistungen nördlich der Bahn angesiedelt. Beim Betrachten des Luftbildes fällt auf, dass nördlich der Oberlandstrasse klare Strukturen mit viel Grün und kleinen Häuschen bestehen (sogenannte Punktbauten, d.h. Haus mit Garten), südlich jedoch bestimmen grosse Gebäude, viel Beton und unklare Strukturen das Bild. Wird diese Struktur auch in Zukunft so bleiben?

PN zeigt den aktuellen Zonenplan des Quartiers:

- Zone W2/40: Der Grossteil des Quartiers befindet sich in dieser Zone. Hier lässt das Gesetz maximal 4 Stöcke zu: 2 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss und 1 Untergeschoss (d.h. versenktes EG leicht unter Bodenniveau). Die maximale Ausnutzungsziffer beträgt 40% und die maximale Gebäudelänge 30m.
- Zone W3/50: diese Zone lässt 3 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss und 1 Untergeschoss zu. Die maximale Ausnutzungsziffer beträgt 50% und die maximale Gebäudelänge 40m.

Die Abstände sind für beide Zonen auf 5m festgelegt.

Zusätzlich zum Zonenplan gilt das Inventar als zweites rechtliches Instrument. In der Brunnenwiese sind folgende Inventare relevant:

- Inventar für Natur- und Landschaftsschutzobjekte (ILN-Inventar): In diesem Inventar sind die Allee der Brunnenwiesenstrasse und einzelne Bäume unter Schutz gestellt. Gemäss PN ist der Rest des Quartiers planungsrechtlich nicht geschützt.
- Inventar der schützenswerten Bauten des Denkmalschutzes: In diesem Inventar sind einige Gebäude des Quartiers erwähnt. 1 Gebäude steht unter Denkmalschutz (Villa Bianchi), 9 Gebäude sind inventarisiert. Bei Bauvorhaben, die Inventarobjekte betreffen, ist ein Entscheid bezüglich der Erhaltung nötig.
- Bundesinventar für schützenswerte Ortsbilder (ISOS): Im ISOS 5745 ist praktisch die ganze Stadt Uster erwähnt. Für das Brunnenwiesenquartier ist das Schutzziel B definiert.

Als nächstes stellt PN das Quartier «Brunnenwiese in Zahlen» vor:

- Im Quartier stehen auf 7.4ha 131 Gebäude, davon wurden 60% vor 1945 erbaut.
- Der Ausbaugrad beträgt durchschnittlich 83%, der Einfamilienhausanteil 59%.
- 622 Einwohner sind auf 278 Haushalte verteilt
- Der Flächenverbrauch beträgt 58m²/Person

Gemäss PN ist das Quartier nicht voll ausgenutzt – es gäbe viel Ausnutzungsreserve:

- Gesamthaft besteht ein Potenzial von total 32-60 Wohnungen bzw. 3900 m² Reserve verteilt auf 122 Parzellen
- Werden nur Reserven von >75m²/Parzelle berücksichtigt, besteht ein Potenzial von 20-36 Wohnungen bzw. 2400m² Reserven verteilt auf 44 Parzellen

PN präsentiert Fotos des Brunnenwiesenquartiers zur Darstellung der räumlichen Qualitäten. Die Bildauswahl soll nicht wertend genommen werden. Homogenität, klare Abgrenzung von Garten und Strassenraum, grosse Gärten, ein klares architektonisches Konzept und eine starke Durchgrünung sind die «Qualitäten» unseres Quartiers.

PN stellt fünf Kategorien für bauliche Veränderungen nach heutiger BZO vor:

- Räumliche Optimierung / Innenausbau: Durch Innenausbau wird der Wohnraum von Innen erweitert und optimiert. Diese Kategorie hat keinen Einfluss auf eine Siedlungsstruktur.
- Aufstockung: Diese Kategorie hat bereits einen gewissen Einfluss auf das Quartierbild
- Ersatzneubauten: Diese Kategorie hat einen grösseren Einfluss auf das Quartierbild und führt zum mehr Heterogenität
- Ergänzungsneubauten (d.h. zusätzlicher Bau im Garten): Auch diese Kategorie hat einen grösseren Einfluss auf das Quartierbild
- Veränderung Grünstruktur wie zum Beispiel das Anlegen eines Steingartens etc.

Fotos aus dem Quartier Brunnenwiese zeigen, wie sich das Erscheinungsbild des Brunnenwiesenquartiers durch die Eingriffe der Grundeigentümer verändert hat. Ein Quartier wird sich immer weiterentwickeln, einfach die Käseglocke darüber stellen wird nicht funktionieren.

PN hält fest, dass Optimierungen/Veränderungen meist von Innen, also vom Bedürfnis der Bewohner entstehen. Das Quartier Brunnenwiese hat gemäss PN einen hohen Veränderungsdruck (aufgrund Alter der Liegenschaften, Zentrumsnähe, hohe Preise der Liegenschaften). Sein Fazit: Veränderung findet statt, die Frage ist nur «Wie».

Zur Frage «Wie soll Veränderung im Quartier stattfinden» präsentiert PN eine Liste offener Punkte, welche die Stadtplanung noch ausarbeiten muss:

- Haus mit Garten? Haus im Garten?
- Grenzabstände
- Baulinien
- Geschlossene / offene Bauweise
- Ausnützung: erhöhen / senken / bewahren (Quartiererhaltungszone)
- Höhevorgaben
- Aussenraumgestaltung
- Grünflächenanteile / Freiflächenziffer

Gemäss PN beinhaltet das STEK dazu folgende Aussagen: die Entwicklungsrichtung sei «Mehr Stadt» für Gebiete mit hohem Potenzial d.h. für Gebiete an zentraler Lage, mit tiefer Ausnützung und alter Gebäudesubstanz. Das Brunnenwiesenquartier ist ein Gebiet mit hohem Potential und hervorragender Erschliessung mit dem ÖV und sei deshalb «prädestiniert für starke Verdichtung». Allerdings weise das Quartier eine hohe städtebauliche Qualität und einen homogenen Charakter im Stil einer klassischen Gartenstadt auf. Es stelle sich die Frage, ob Gebiete mit besonderer Wohnqualität zugunsten von Verdichtung verändert werden sollen. Gemäss STEK soll auch die Gebäudehöhe zunehmen. PN meint dazu: «Die [im STEK] genannte Gebäudehöhe von maximal 30m ist sehr provokativ».

C. Beantwortung der Fragen

SF leitet über in die Beantwortung der vorgängig eingereichten Fragen.

1) Warum treibt die Stadt Uster das Bevölkerungswachstum der Stadt so voran? Gibt es verbindliche Auflagen für das Wachstum der Stadt Uster?

SF: Der Kanton Zürich rechnet bis 2040 mit einem Wachstum von 270'000 zusätzlichen Einwohnern. 80% dieses Wachstums soll im bereits besiedelten Gebiet stattfinden. Dies ist aus Landschaftsschutzgründen sinnvoll: die bestehende Infrastruktur soll genutzt und ein «Auswuchern auf Grünflächen» soll vermieden werden. Heruntergebrochen auf Uster bedeutet dies, dass 7'000 zusätzliche Einwohner aufgenommen werden müssen. Dies ergibt für Uster ein Einwohnerwachstum von 340-350 Personen pro Jahr was dem bisherigen Wachstum entspricht. Das Wachstum wird nicht aktiv forciert, aber es findet statt. Die Antwort auf die Frage lautet: Ja, es gibt verbindliche Vorgaben des Kantons Zürich bzw. es gibt den Auftrag des Kantons, das genannte Potenzial zu schaffen. Die Ausschöpfung des Potenzials bleibt jedoch Entscheid der Grundeigentümer.

Frage aus dem Publikum: Was würde geschehen, wenn Uster sich der Wachstumsvorgabe des Kantons widersetzen würde?

SF: Kanton kann eine neue BZO verordnen.

2) Wie wird die Infrastruktur weiterentwickelt, um dem angestrebten Bevölkerungszuwachs gerecht zu werden (ÖV, Strassen etc.)?

Aussage des STEK: Uster steigt um vom Auto auf Velo, Bus und Fuss («platzsparende Beförderungsmittel und Massenförderungsmittel»). Der Bushof befindet sich an der Kapazitätsgrenze und soll ausgebaut werden. Die Veloinfrastruktur soll verbessert und die Strassenräume sollen (für Fussgänger) attraktiver werden. Das Auto soll nicht das Rückgrat des innerstädtischen Verkehrs sein, Uster soll von aussen aber gut mit dem Auto erreichbar und auch durchquerbar sein (z.B. mittels Bahnquerungen). ZVV will auch den Bahnverkehr ausbauen so dass alle 7 min ein Zug Richtung Zürich fährt. Barrieren wären dann während 52min geschlossen...

Ein Zuhörer bemängelt, dass die Brunnenwiesenstrasse nicht mit einem Fahrverbot für den Durchgangsverkehr belegt ist, insbesondere für Lastwagen.

3) Notwendigkeit eines neuen Zonenplans für das Quartier Brunnenwiese? Der aktuelle Zonenplan bietet genügend Gestaltungsraum.

NK: Uster will durch das STEK den gesamten Zonenplan der Stadt Uster erneuern, nicht nur für unser Quartier. Die Qualität des Brunnenwiesenquartiers ist nicht ausreichend gesichert. Eine Verdichtung im Zentrum wird angestrebt. Es bestehen viele Einzelpotentiale auf vielen kleineren Parzellen, welche gemeinsam genutzt werden könnten.

4) Wer hat den Umzonungsplan für das Quartier erstellt und nach welchen Kriterien? Warum sind die Grenzen des Transformationsareals gerade da, wo sie sind? Warum sind Teile von der Brunnenwiesenstrasse bis zur Hasenbühlstrasse als Teile des Quartiers nicht mit dabei?

NK: STEK ist eine Zielvorgabe, nicht ein Umzonungsplan. Der Umzonungsplan muss noch erstellt werden. Das STEK gibt die Zielrichtung vor. Die Grenzen der Transformationsareale sind z.B. die Strassen oder Übergänge zu anderen Typologien (z.B. Areal bestehend aus Einfamilienhäusern vs. Areal bestehend aus Mehrfamilienhäusern). Die Grenzen der Transformationsareale sind nicht abschliessend. Es geht um eine städtebauliche Betrachtung und darum, wo am wahrscheinlichsten eine Veränderung stattfinden wird. Grundstücksgrenzen können durch das Zusammenkaufen von Parzellen verschwinden. Dies wird nicht durch die Stadt Uster umgesetzt, sondern es werden Möglichkeiten für Private geschaffen.

SF: Die Stadt Uster enteignet Niemanden.

5) Wie verträgt sich die angestrebte Quartierentwicklung mit dem Eintrag des Quartiers Brunnenwiese als schützenswerte Struktur im Bundesinventar laut ISOS? Warum findet dies im STEK keine Erwähnung?

PN: Der ISOS-Bericht hat nicht das Ziel alles so zu erhalten wie es ist, sondern hält dazu an, sich damit auseinanderzusetzen. Sensibilität in der weiteren Planung ist deshalb gefragt. Das STEK hat eine hohe Flughöhe, deshalb ist das ISOS noch nicht berücksichtigt. ISOS soll in der nächsten Phase berücksichtigt werden.

Das im ISOS definierte Schutzziel B für das Brunnenwiesenquartier löst Diskussionen aus. PN erklärt, dass ISOS den Gemeinden durchaus Spielraum zur Interpretation lässt und heute nicht streng ausgelegt werde, da ISOS älter sei als die BZO. PN verweist an dieser Stelle auf den Fall Rüti (siehe dazu NZZ-Artikel [«ISOS ist keine Käseglocke»](#) vom 10.01.2017).

6) Wie geht das Erhalten der Gartenstruktur zusammen mit Maximalhöhen neuer Gebäude von bis zu 30 Metern? Wie soll die „Verdichtung mit Garten“ aussehen? Wie soll der jetzige Siedlungscharakter erhalten bleiben?

Dieser Punkt sorgt für heftige Diskussionen: PN meint, dass Gartenstruktur nichts mit Gebäudehöhe zu tun hätte. Ein Quartierbewohner entgegnet, dass im Schattenwurf hoher Gebäude kein Gemüse wachsen würde.

PN erklärt, dass die Aussagen im STEK noch kein Richtplan oder eine BZO sind. Uster hat den öffentlichen Weg gewählt und kommuniziert bereits in der ersten der drei Phasen. Nicht jedes Gebäude soll 30m hoch werden, dies sei die Maximalhöhe. Im Zentrum von Uster gilt bereits heute eine Maximalhöhe von 60m. Die Qualität des Quartiers sei erkannt. PN hält fest, dass am Strassennetz im Quartier nichts geändert werden soll und die Strassen im Quartier ganz sicher nicht verbreitert werden sollen.

Jemand aus dem Publikum möchte wissen, welche Vision die Referenten für die Brunnenwiese haben. PN erklärt, dass die Frage nicht beantwortet werden kann. Eine Vision gibt es nur für die Stadt, aber nicht für das Quartier.

7) Was ist der Grünraum im Quartier wert?

Der Grünraum ist dem Stadtrat „viel“ wert, deshalb gibt es im STEK ein eigenes Kapitel dazu. Die Durchgrünung einer Stadt sei ein wichtiger Aspekt (z.B. Biodiversität) - die BZO-Revision biete eine «Chance, diesen Aspekt zu sichern». Auch wegen der Klimaerwärmung sei dies ein wichtiger Punkt. Es gehe in diesem Zusammenhang auch um Pflichten, z.B. Begrünung.

8) Sorge über Verdrängungswettkampf und Investitionsdruck im Quartier: je schneller man baut, desto mehr Vorteile erhält man und kann daher mehr Profit erzielen: Konkurrenzkampf kann die Nachbarschaft langfristig negativ beeinflussen.

SF erklärt, dass die Frage nicht verstanden wurde und fragt, ob jemand erläutern könne. Ein Quartierbewohner meldet sich und liest aus dem STEK den Abschnitt «Aktivierung von Eigentümern in Transformationsgebieten» (Seite 115/116) vor: *Zur Aktivierung von mehreren Grundeigentümern in Transformationsgebieten kann der finanzielle Beitrag an eine Initialplanung als Katalysator genutzt werden: Als Ausgangslage wird ein Planungskredit beschlossen. Grundeigentümer können sich in einem vordefinierten Zeitfenster in einer losen Gemeinschaft mit einer ersten Ideenskizze und einem groben Realisierungszeitplan auf diesen Planungskredit bewerben. Die Vergabe des Planungskredits kann sich auf noch zu definierende Kriterien abstützen: Er geht entweder vollständig oder aufgeteilt in mehrere Pakete an die grösste Eigentümergruppe, an die Gruppe mit dem grössten Planungssperimeter, an die Gruppe mit der besten Ideenskizze oder an die Gruppe, die zuerst realisiert. Die Kriterien können auch kombiniert werden. Das Vorgehen soll dazu beitragen, Grundeigentümer zu organisieren und handlungsfähig zu machen.*

PN: Mit den im STEK-Abschnitt «Aktivierung von Eigentümern in Transformationsgebieten» erwähnten Mitteln schaut die Stadt dem Wachstum nicht nur zu, sondern sie kann es aktiv mitgestalten. Das Gebot der Stunde ist Innenentwicklung. Schlimmstes Mittel für eine positive Veränderung des Ortsbildes ist eine Aufzoning – «Deshalb machen wir das nicht». Die Stadt sucht nach anderen Instrumenten der aktiven Stadtentwicklung. Zum Beispiel wäre eine Bonusregelung zulässig: für eine bessere Gestaltung ist mehr Ausnützung möglich. Für die ersten, die aktiv werden, ist eine Vorleistung für die Planung möglich – die Planungsgelder der Stadt werden dort investiert, wo die Stadt Schwerpunkte setzen will. Qualität ist gewünscht, es wird sicher keine W9 geben. Das STEK beinhaltet viele Anregungen.

9) Wie kann das Quartier so wachsen, dass die Bewohner mitwachsen können? Ist ein Interesse der Stadt vorhanden, alternative Wachstumsmöglichkeiten für das Quartier Brunnenwiese zu entwickeln? Bsp. Infoabend der Stadt Uster 2019 „Wohnen im Alter“: Beispiele weitsichtiger und nachhaltiger Quartiersentwicklung (siehe <https://www.uster.ch/publikationen/201089>)

PN: Das Brunnenwiesenquartier gehört zum Quartierverein Kirchuster. Der durchschnittliche Wohnbedarf in der Schweiz beträgt 45m² pro Person, im Brunnenwiesenquartier beträgt er 58m² pro Person, also ein grosser Luxus.

Eine Quartierbewohnerin spricht die gegensätzlichen Ansätze der Stadt und der Quartierbewohner an: die Stadt plant von oben nach unten und will sozusagen von 30 Metern Bauhöhe nach und nach die Planung herunterbrechen. Die Quartierbewohner wünschen eine Planung from the bottom up, in der sie sich einbringen können und ihre Wünsche und Ängste aufgenommen werden.

Die Frage nach einem Interesse, gemeinsam mit Quartierbewohnern an einem Tisch zu sitzen, wird hier nicht beantwortet.

10) Mögliche Planungsinstrumente für eine nachhaltige und langfristige Quartiersentwicklung? Der Etat für die aktuell geplante Quartiersentwicklung könnte für Planungsinstrumente eingesetzt werden, die nachhaltiges und die Nachbarschaft förderndes Wachstum des Quartiers ermöglichen. Begleitung und Beratung durch Fachperson(en)?

Der Etat ist bereits verplant. Eine Quartierbewohnerin gibt zu bedenken, dass der Weg zum STEK (Phase 1) die Menschen beunruhigt hat und das Gefühl vermittelt, dass wenig Partizipation stattgefunden hat. Sie regt an, ein Forum oder ein Gefäss zu bilden, in welchem Ideen zusammen mit den Quartierbewohnern entwickelt werden können. Die Referenten nehmen diese Anregung zum Anlass, die nächste Frage zu beantworten.

11) Wie können die Quartierbewohner sich in eine nachhaltige Quartierplanung einbringen?

SF: Wir haben grosses Interesse am Rückhalt in der Bevölkerung, da für die nächste Phase (Richtplan) die Zustimmung des Gemeinderates nötig ist. Für Eigentümer wird die Mitwirkung erst in der dritten Phase (BZO, vermutlich ab 2024) interessant. Die Stadt kann hier jedoch kaum individuelle Interessen berücksichtigen, diese müssten von offiziellen Organen wie z.B. einem Quartierverein vorgebracht werden. In Phase 2 wird sich zeigen, in welchen Quartieren es kontroverse Veränderungen gibt. Dort soll es auch Diskussionen und Austausch geben.

Eine Person aus dem Publikum bemängelt, dass die Resultate der Bevölkerungsbefragung nicht heruntergeladen werden können und fragt sich, ob die Stadt diese absichtlich unter Verschluss behält.

NK: Auswertung der Bevölkerungsbefragung ist öffentlich und sollte im Netz abrufbar sein. Sie klärt ab, ob dies technisch auch funktioniert.

SF gibt noch einen kurzen Ausblick, wie die Stadtplanung weiter verlaufen wird. Die Stadtplanung befindet sich aktuell in der 2. Phase, in welcher der kommunale Richtplan erarbeitet wird. Diese Phase soll bis Ende 2022 abgeschlossen sein. Dazu erfolgt dieses Jahr zuerst eine kantonale Vorprüfung mit Parlamentariern („Echoraum 1“), anschliessend erfolgt die öffentliche Auflage mit Einsprachemöglichkeit der Bevölkerung. Hier kann die Bevölkerung Einfluss nehmen (vermutlich vor 2022). Rechtlich gesehen muss jede eingereichte Einwendung durch die Behörde bearbeitet werden. Wenn eine Einwendung

abgelehnt wird, ist eine Begründung nötig. Zudem muss jede Einwendung transparent sein – der Gemeinderat muss am Schluss in Kenntnis der Einwendungen entscheiden und den kommunalen Richtplan genehmigen. Die Erneuerung von Richtplan und BZO untersteht dem fakultativen Referendum, sobald der Gemeinderat darüber befunden hat. Dazu sind 400 Unterschriften nötig. Danach müsste ganz Uster darüber abstimmen. Ab ca. 2022 geschieht in der 3. Phase die Revision der BZO inkl. Siedlung und Landschaft, Verkehr, Öffentliche Bauten und Anlagen. Diese Phase soll bis 2025 abgeschlossen sein.

SF nimmt den Wunsch aus dem Publikum entgegen, dass sich dieses Quartier gerne mit Vertretern der Stadtplanung für einen Austausch treffen möchte (Schaffung eines Echoraums Brunnenwiese) und erklärt, dass das vorliegende Protokoll von heute Abend im nächsten Schritt «Interne Erarbeitung» (Phase 2) einfließen wird.

PN: Die bestehende Richtplanung ist aus dem Jahr 1984 (Stadtklima, Verkehrsplanung). Aus diesem Gedankengut ist die aktuelle BZO entstanden. Die letzte BZO-Revision gab es im Jahr 1993.

Katrin Segger bedankt sich bei den Referenten für ihr Kommen und hofft, dass die Bedenken aus dem Quartier gehört wurden und in die weitere Planung einfließen.

Die Referenten stehen noch weiter für persönliche Gespräche zur Verfügung.

Weiterführende Hinweise zum Thema

- Am Donnerstag 12. März um 20 Uhr gibt es eine interessante Veranstaltung im Kulturhaus Central Uster: Die Gesprächsreihe *Talk about Uster* hat Patrick Neuhaus in seiner Funktion als Stadtplaner und Verantwortlichen für das STEK eingeladen sowie Kaspar Thalmann, der demnächst die zweite Folge seiner *Gruss aus Uster* - Postkartenreihe lanciert. Mehr Infos unter <https://www.centraluster.ch/veranstaltung/talk-about-uster-7/>
- Artikel aus der NZZ vom 31. Januar 2020 „Ortsbildschutz missachtet“. Dieser betrifft ein Verwaltungsgerichtsurteil vom 09.01.2020 zum Ortsbildschutz in Zürich, in dem die Berücksichtigung des ISOS vom Gemeinderat missachtet wurde (siehe unten)
- Nachbesprechung des Anlasses für Quartierbewohner: Eine Nachbesprechung des Anlasses ist geplant. Der Termin wird auf der Website www.wanzenschloss.ch kommuniziert.

Ortsbildschutz missachtet

Verwaltungsgericht heisst Beschwerde gegen Gemeinderat gut

ak. Die Verwirrung war gross, als der Bundesrat vor ein paar Jahren beschloss, auch die Stadt Zürich ins Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (Isos) aufzunehmen. Neben pittoresken Dorfkernen wurden nun auch die Zürcher Bauten unter die Lupe genommen – und in sehr grosser Zahl für schützens- oder doch mindestens beachtenswert befunden. Fast die gesamte Stadt wurde ins Isos aufgenommen. In Zürich sickerte der Entscheid 2016 durch – und er traf die Kommission des Gemeinderats, die sich schon lange und vertieft mit einer Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) befasst hatte, ziemlich unvorbereitet. Wie sollte man mit den neuen Anforderungen des Bundes umgehen?

Der Stadtrat ging das Problem relativ pragmatisch an: Das Isos sei ja nur für Bauten des Bundes direkt anwendbar; bei kommunalen und kantonalen Planungen genüge es, das Bundesinventar «zu berücksichtigen». Dies sei schon damit zu erreichen, dass man mögliche Konflikte in Bezug auf das Isos aufliste und zeige, welche anderen Interessen einer direkten Anwendung entgegenstünden. Das könnten Verdichtungsinteressen sein, aber auch der Bau gemeinnütziger Wohnungen. Dringend sei die Sache zudem nicht: Weil es mit der laufenden BZO-Revision keine massgeblichen Um- und Aufzonungen gebe, würden sich auch potenzielle Konflikte zwischen dem Isos und lokalen Anordnungen nicht verschärfen.

Nun zeigt sich in einem aktuellen Rechtsfall, dass der Stadtrat da dem Gemeinderat einen etwas gar oberflächlichen Rat gab. Einige Anwohner im weiteren Umfeld des Spyriplatzes

im Quartier Fluntern haben nämlich gegen die Umzonung des Gebiets von einer drei- in eine vierstöckige Wohnzone geklagt. Das Baurekursgericht wies den Antrag noch ab, das Verwaltungsgericht heisst die entsprechenden Beschwerden nun aber gut. Die Anwohner hatten moniert, dass bei der Aufzonung die Interessen des Isos nicht gebührend berücksichtigt worden seien. Dieser Einschätzung schliesst sich das Verwaltungsgericht an: Das Isos müsse auch bei kommunalen Planungen hinreichend berücksichtigt werden. Das sei besonders wichtig bei Bauten, die im Isos mit dem Erhaltungsziel A (Erhaltung der Substanz) aufgeführt seien. Im umstrittenen Gebiet ist dies der Fall.

Das habe die Stadt nur sehr pauschal getan, findet das Gericht nun. Die Objekte seien zwar aufgelistet worden, im Konfliktfall habe man sich aber «ausnahmslos gegen die vom Isos angeregten Änderungen entschieden – und zwar mit der stets gleichen stereotypen Begründung». Das sei selbst dort geschehen, wo nur eine mit dem Isos unvereinbare Zonierung vorlag – und keine weiteren entgegengesetzten Interessen. Die BZO-Festsetzung des Gemeinderats wird nun ebenso aufgehoben wie die entsprechende Genehmigung der kantonalen Baudirektion. Der Gemeinderat muss die Sache nochmals prüfen, das Isos dabei gebührend berücksichtigen und allenfalls eine Kernzone anstelle der Wohnzone 4 festsetzen.

Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Die Mehrheit des Büros des Gemeinderats beantragt, den Entscheid ans Bundesgericht weiterzuziehen.

Urteil VB 2018.540 vom 9. 1. 2020.