Sitzung vom 13. September 2022

BESCHLUSS NR. 370 / B1.01.30

Privater Gestaltungsplan «Schliiffi - Nord», Uster
Zustimmung städtebaulicher Vertrag
Weisung an den Gemeinderat
Genehmigung

Ausgangslage

Das Areal Schliiffi - Nord besteht aus einem historischen Industrieensemble am Aabach, an der Seestrasse in Niederuster. Am 28. Mai 1997 genehmigte der Regierungsrat mit Beschluss Nr. RR1091 den privaten Gestaltungsplan «Schliiffi - Nord». Dieser regelt seither baurechtlich die Entwicklung des Areals.

Die Schliiffi - Nord hat sich seit der Festsetzung vom Gestaltungsplan entsprechend entwickelt. Alle Umnutzungspotenziale sind realisiert. Auf dem Areal der geschichtsträchtigen, ehemaligen Spindel-, Motoren- und Maschinenfabrik SMM wird gewohnt und gearbeitet. Mit der Revision des Gestaltungsplans sollen nun neue Entwicklungsmöglichkeiten im östlichen Bereich des Areals «Halle eingeschossig (Gebäude Nr. 9)» eröffnet werden.

Im Rahmen einer Testplanung wurde ein Leitbild mit Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept erarbeitet. Dieses bildet die städtebauliche und freiraumplanerische Grundlage für den nun vorliegenden, neuen privaten Gestaltungsplan.

Nebst eines neuen Gestaltungsplanes musste zusammen mit dem Kanton der Gewässerraum festgelegt, die Nutzungsplanung angepasst und ein städtebaulicher Vertrag nach Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) erarbeitet werden. Dieser ist vom Stadtrat zu beschliessen.

Resultat

Mit der Festsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) im Sommer 2019 sind die Stossrichtungen für die Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung klar. Im Herbst 2022 wird der kommunale Richtplan öffentlich aufgelegt, die Inhalte der behördenverbindlichen Planung mit ihren Schwerpunkten liegt damit in den wesentlichen Zügen vor. Dabei zeigt sich erneut, wie die Identität der Stadt Uster stark mit der historischen Entwicklung der Aabachachse und deren stetigen Weiterentwicklung zusammenhängt.

Mit dem Gestaltungsplan «Schliiffi - Nord» wird in dieser Übergangsphase vom alten zum neuen Zonenplan ein Beitrag zur Siedlungsentwicklung in gut erschlossenen Gemeinden gemäss Raumordnungskonzept Kanton Zürich geleistet. Dies entspricht auch der angestrebten Innenentwicklung gemäss Stadtentwicklungskonzept STEK und dem darin enthaltenen Umgang mit der Industriekultur entlang des Aabachs.

Der Gestaltungsplan übernimmt bestehende Regelungen im Bereich der Bestandesbauten und wahrt damit die spezifische Identität der historischen Anlage. Im Bereich der eingeschossigen Gewerbehalle zeigt der Gestaltungsplan exemplarisch, wie ein Industrieensemble qualitativ weiterentwickelt werden kann. Dabei ist auch ein sensibler Umgang mit dem Bachraum entlang des Aabachs und der Industriekanäle, der Seestrasse und dem Schliiffiplatz erfolgt.

Nebst der baulichen Entwicklung von Industrieensembles sind diese Areale auch wandelnden Nutzungsansprüchen unterstellt. Stand die energiebezogene Produktion am Ursprung dieser Areale, stellen sie heute Perlen im dichten Stadtgefüge dar, die sich für zahlreichste Nutzungen aus Gewerbe, Kreativwirtschaft, Kultur und Wohnen etablieren. Um diese Nutzungsvielfallt einer lebendigen Stadt aufnehmen zu können, wurden die entsprechenden Regelungen im privaten Gestaltungsplan spezifisch für jedes Baufeld definiert, die Zonenplanung angepasst und mittels städtebaulichem Vertrag die disperse Nutzung vertraglich gesichert.

Der Gestaltungsplan entspricht den stadträtlichen Strategien:

A) Uster erkennt neue Arbeitswelten und ist interessanter Standort im Grossraum Zürich.

B) Uster fördert ein vielfältiges Wohnangebot, zukunftsgerichtete Wohnformen und den gemeinnützigen Wohnungsbau.

Ausgleich des Mehrwertes

Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen. Am 28. Oktober 2019 erliess der Kantonsrat das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG). Gesetz und Verordnung sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten. Bei Auf- und Umzonungen können die Gemeinden in der Folge eine Mehrwertabgabe von 0 bis höchstens 40 Prozent des um 100 000 Franken gekürzten Mehrwertes festlegen. Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert eines Grundstückes ohne und mit Planungsmassnahmen. Die Umsetzung auf kommunaler Stufe bedarf einer Änderung der Bau- und Zonenordnung. Der Gemeinderat hat diese mit Beschluss Nr. 93/2021 vorgenommen und den Abgabesatz mit 30 Prozent definiert. § 19 Abs. 6 des Mehrwertausgleichgesetzes MAG ermächtigt die Gemeinden den Mehrwertausgleich anstelle einer Abgabe mittels eines städtebaulichen Vertrages vorzunehmen.

Die Schliiffi AG beantragte beim mit der Begleitung des Verfahrens zuständigen Geschäftsfeld Stadtraum und Natur einen Mehrwertausgleich mittels städtebaulichem Vertrag. Seitens Stadtplanung wurde dies bestätigt, wenn dies sowohl zu nutzungstechnischen Anpassungen betreffend Wohnen und Arbeiten als auch betreffend öffentlicher Zugänglichkeit auf das historische Areal führt. Dabei wurden sowohl der Mehrwert gemäss Gestaltungsplan als auch der Mehrwertausgleich nach städtebaulichem Vertrag durch einen neutralen Schätzer bewertet. Mit dem vorliegenden Vertrag kann für die Stadt eine grössere Abgeltung erzielt werden, als mit einem rein monetären Ausgleich.

Bei städtebaulichen Verträgen sind neben der Grundeigentümerschaft die Stadt Uster, welche durch den Stadtrat vertreten wird, die Vertragsparteien. Entsprechend ist dem Vertrag mit Überweisung des Gestaltungsplanes an den Gemeinderat zuzustimmen. Zudem ist der städtebauliche Vertrag gemäss § 22 MAG zusammen mit der Planungsmassnahme öffentlich aufzulegen. Da das MAG erst nach der öffentlichen Planauflage eingeführt wurde ist die öffentliche Auflage des Vertrages nachzuholen.

Städtebaulicher Vertrag

Im rechtskräftigen Gestaltungsplan von 1997 ist in allen Baubereichen die Industriezone (I4) hinterlegt, obwohl gemäss Gestaltungsplan Wohnnutzungen möglich sind. Mit der Revision des Gestaltungsplans Schliiffi - Nord entsteht durch die vorgesehene Umzonung kein zusätzliches Potenzial in den Baubereichen für Bestandsbauten. Im Bereich der Halle (Baubereich 9) ist im bestehenden Gestaltungsplan bereits ein Ersatzneubau vorgesehen, jedoch ohne Wohnnutzung und mit einer ähnlichen Kubatur wie der Bestand. Hier bietet der Gestaltungsplan ein Potenzial für einen Mehrwert.

Für die Abschätzung des Mehrwertes kamen die Bewertungsgrundsätze nach § 7 MAV zur Anwendung. Die Parteien beauftragten gemeinsam einen externen Fachexperten (Heller & Partner GmbH) zur Schätzung des aus dem Gestaltungsplan resultierenden Mehrwerts.

Seitens Stadt Uster wurde als Mehrwertausgleich primär der Erhalt und die Förderung von Arbeitsplätzen gefordert. Damit kann das traditionelle Industrieensemble am Aabach weiterhin einen wichtigen Beitrag zu einer nutzungsdurchmischten Stadt leisten. Die Nutzungsverlagerungen stellen eine Einschränkung der Nutzungsfreiheiten gemäss GP dar und sind ertragsmindernd. Entsprechend stellen sie eine Form des Mehrwertausgleiches dar.

Im Einzelnen legen die Parteien betreffend Nutzungen dazu Folgendes fest:

- Im Baubereich A und B sind ausschliesslich Gewerbeflächen möglich.
- Sollte das Angebot von Gewerbeflächen im Baubereich A keine Nachfrage erlangen (Leerstand von mind. 24 Monaten innerhalb einer Zeitspann von vier Jahren), ist die Eigentümerschaft berechtigt, die Flächen im 1., 2. und 3. Obergeschoss in preisgünstigen Wohnraum umzunutzen. Hierfür ist der Pauschalabzug gegenüber den Marktmieten festgelegt.
  (Der konkrete Umgang mit dem Leerstand ist vertraglich geregelt. So kann auch die Stadt aktiv mit der Standortförderung auf die Vermietung der Gewerbeflächen Einfluss nehmen.)
- Im Baubereich C ist Wohnen möglich.

Im Weiteren verpflichtet sich die Eigentümerin einen attraktiven, qualitativ hochwertigen Aussenraum mit Bäumen und Aufenthaltsqualität zu schaffen, der öffentlich zugänglich ist. Das Zugangsrecht wird im Grundbuch eingetragen. Damit wird eine der Öffentlichkeit zugängliche, attraktive Station am Industrielehrpfad Aabach rechtlich gesichert.

Im Einzelnen legen die Parteien betreffend öffentlicher Zugänge Folgendes fest:

- Zugang West: gesamter «Schliiffiplatz» bis und mit Brücke zu Baubereich 4 bis an den Aabach
- Zugang Mitte: zwischen Haus A und Haus B bis an den Kanal
- Zugang Ost: analog Zugangsbereich für Gewässerunterhalt bis an den Kanal

Nebst dem Zugang auf das Areal stellt die Arealentwicklung für die Stadt eine Chance dar, die öffentliche Veloinfrastruktur zu verbessern. Die Veloroute vom Stadtpark an den See stellt eine wichtige Freizeitroute im städtischen Velowegenetz dar. Dabei gilt es den Einmündungsbereich der Hohlen Gasse in die Seestrasse aufzuwerten, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Die Eigentümerin tritt hierfür 34 m^2 westlich des Baubereichs 1 an die Stadt ab.

Auch ökologische Aufwertungen wurden im städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Eigentümerin verpflichtet sich zu folgenden baulichen Massnahmen:

- Nistkästen und Brutstätten im Bereich der Dachvorsprünge zur Förderung von Gebäudebrütern
- Ökologisch wertvolle Dachbegrünung in Form von Kleinstrukturen (Sandlinsen etc.) oder alternativ Nutzung der Dächer für die ökologische Energiegewinnung

Der planerische Mehrwert wird unter Berücksichtigung der monetarisierten Ausgleichsmassnahmen auf 170 000 Franken fixiert. Werden von diesem Betrag der Freibetrag von 100 000 Franken und die anrechenbaren Planerleistungen über 395 000 Franken abgezogen, verbleibt ein Mehrwert von minus 325 000 Franken. Zusätzlich tritt die Grundeigentümerin 34 m^2 im Wert von 600 Franken/m^2 (Landwert total rund 20 000 Franken) für 0 Franken ab, womit sich ein errechneter Mehrwert von minus 345 000 Franken ergibt. Ebenso sind die nicht monetarisierten Mehrwerte des Aussenraums und der ökologischen Aufwertung zu beachten.

Ein finanzieller Ausgleich nach MAG zu Gunsten der Stadt Uster wird damit unabhängig Projektanpassungen zwischen Richtprojekt und Bauprojekt hinfällig.

Damit der Vertrag Rechtskraft erfährt, muss der private Gestaltungsplan «Schliiffi - Nord» vom Gemeinderat festgesetzt und vom Kanton genehmigt werden.

Interessensabwägung

Die Anpassungen des kommunalen Gesamtplanes, der Zonenplanung und des Gestaltungsplanes bedürfen einer umfassenden Interessensabwägung. Im nun zum Beschluss vorliegenden Planungsverfahren wurden

- ein Leitbild erarbeitet,
- der Bedarf einer Umweltverträglichkeitsprüfung geklärt und als nicht notwendig befunden,
- die Vorgaben des ISOS (Inventar schützenwerter Ortsbilder Schweiz) im Planungsperimeter beachtet,
- der Umgang mit den inventarisierten Bauten geprüft und respektiert,
- ein Lärmgutachten erstellt,
- Umweltansprüche (Ökologie & Energie) definiert und Vorgaben definiert,
- die gesamtstädtischen Entwicklungsabsichten der Stadt Uster gemäss Stadtentwicklungskonzept STEK aufgenommen,
- ein Bebauungs- und Freiraumkonzept unter Begleitung der Stadtbildkommission Uster entwickelt,
- der Gewässerraum mit all seinen Ansprüchen respektiert und neu definiert,
- eine öffentliche Auflage durchgeführt und die Begehren in Planung und städtebaulichem Vertrag weitgehend aufgenommen und
- die Rückmeldungen aus kommunaler und kantonaler Vorprüfung umgesetzt.

In all diesen Planungsschritten wurden die zahlreichen Interessen evaluiert, sorgfältig abgewogen und eine tragfähige Gesamtplanung erarbeitet.

Weisung an den Gemeinderat

Die Weisung an den Gemeinderat liegt vor. Diese beinhaltet sowohl den Antrag zur Festsetzung des privaten Gestaltungsplans als auch ergänzend die notwendigen Anpassungen des kommunalen Gesamtplanes, Siedlung und Landschaftsplan, und des Zonenplanes.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem privaten Gestaltungsplan «Schliiffi - Nord», Niederuster, vom 30. Juni 2022 samt Planungsbericht gemäss Art. 47 der «Raumplanungsverordnung» (RPV), dem Bericht zu den Einwendungen sowie der Anpassung des kommunalen Gesamtplanes, Siedlungs- und Landschaftsplan, und des Zonenplanes im Bereich des Gestaltungsplanperimeters wird zugestimmt.

2. Die Weisung an den Gemeinderat wird genehmigt.

3. Dem städtebaulichen Vertrag wird zugestimmt.

4. Der städtebauliche Vertrag ist durch das Geschäftsfeld Stadtraum und Natur gemäss § 22 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) während 60 Tagen öffentlich aufzulegen.

5. Der städtebauliche Vertrag ist mit Rechtskraft des GP im Grundbuch anzumerken.

6. Mitteilung als Protokollauszug an

   – Gemeinderat Uster (durch Übermittlung der Weisung)
   – Stadtpräsidentin, Barbara Thalmann
   – Abteilungsvorsteher Bau, Stefan Feldmann
   – Abteilung Bau
   – Geschäftsfeld Stadtraum und Natur
   – Leistungsgruppe Stadtplanung

– Leistungsgruppe Verkehrsplanung
– Standortförderung
– Notariat Uster

öffentlich