Sitzung vom 6. Juni 2023

BESCHLUSS NR. 207 / B1.01.00

Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI)
Überprüfung und Aktualisierung der geschützten Ortsbilder in Uster
Stellungnahme Stadt Uster

Ausgangslage

Der Kanton führt ein Inventar der aus überkommunaler Sicht für das Ortsbild wichtigen Gebäude- und Gebäudegruppen. Es wird als Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung oder kantonales Ortsbildinventar (KOBI) bezeichnet. Dieses Inventar bezeichnet, umschreibt und wertet die wichtigsten Elemente, welche in ihrer Gesamtheit die Struktur, Erscheinung und das Bild eines Ortes unverwechselbar prägen.

Das kantonale Ortsbildinventar wurde in den Jahren 2001 bis 2006 durch die Baudirektion zum letzten Mal aktualisiert und neu festgesetzt. Aus den folgenden Gründen ist eine Nachführung angezeigt:

- In den Jahren von 2008 bis 2016 wurde das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) im Kanton Zürich aktualisiert und weist damit eine aktuellere Momentaufnahme als das kantonale Ortsbildinventar auf. Um die Abstimmung mit dem ISOS zu gewährleisten, wird geprüft, ob ein Abgleich auf die Gebietsabgrenzungen des ISOS angezeigt ist.
- Die im KOBI bezeichneten «wichtigen Freiräume» haben je nach ortsbaulicher Situation einen unterschiedlichen Stellenwert. Auch in Bezug auf die Innenentwicklung gilt es die Freiräume auf ihre Wertigkeit hin zu prüfen.
- Offensichtliche Darstellungsfehler können korrigiert werden, um präzise und grafisch saubere Angaben zu machen.

Die Nachführung beinhaltet einerseits bei Ortsbildern, die im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt sind, die Harmonisierung des Ortsbildperimeters an den ISOS-Perimeter, sowie andererseits bei sämtlichen Ortsbildern die Überprüfung und Aktualisierung der wichtigen Freiräume. Mit Schreiben vom 1. März 2023 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) die Stadt Uster vor Festsetzung der Aktualisierung zur Stellungnahme betreffend den vorgesehenen Änderungen eingeladen. Die Frist der Anhörung läuft bis zum 30. Juni 2023.

Rechtliche Wirkung

Das kantonale Ortsbildinventar ist behördenverbindlich. Die Gemeinden setzen den Schutz der Ortsbilder in der Nutzungsplanung Grundeigentümerverbindlich fest. Dies erfolgt in erster Linie durch Kernzonen und detaillierte Kernzonenpläne. Die wichtigen Freiräume gemäss Inventar sind in der Regel durch entsprechende Festlegung in den Kernzonenplänen oder in speziellen Fällen durch Freihaltezonen zu sichern.

Bauvorhaben in den Ortsbildern von überkommunaler Bedeutung bedürfen neben einer Bewilligung der örtlichen Baubehörde auch eine Bewilligung durch das Amt für Raumentwicklung (vgl. § 7 Abs. 1 Bauverfahrensverordnung [BVV], i. V. m. Ziff. 1.4.1.4 Anhang zur BVV). Das Amt für Raumentwicklung prüft dabei, ob sich das Bauvorhaben mit den Zielen und Anliegen des kantonalen Ortsbildschutzes vereinbaren lässt. Demgegenüber untersucht die lokale Baubehörde, ob das Bauvorhaben allen übrigen gestalterischen Anforderungen, insbesondere den Kernzonenbestimmungen genügt.

Haltung der Stadt Uster zum Entwurf des Ortsbildinventars

Auf dem Gemeindegebiet von Uster sind drei Ortsbilder im kantonalen Ortsbildinventar enthalten: Kirchuster, Winikon und Freudwil. Der Entwurf des aktualisierten Ortsbildinventars sieht im Ortsbild Kirchuster grössere Anpassungen vor. Die Aussenwachten Freudwil und Winikon erfahren nur minimale Änderungen.

Die Anpassungen und Änderungen sind aus Sicht der Stadt Uster im Wesentlichen unproblematisch. Dennoch gibt es verschiedene Hinweise und Anträge seitens der Stadt Uster. Auch die unveränderten Einträge im KOBI wurden auf ihre Aktualität und Konsistenz geprüft. Zu den einzelnen Punkten äussert sich der Stadtrat wie folgt:

Stellungnahme Ortsbild Kirchuster

Im Ortsbild von Kirchuster gibt es drei grössere Anpassungen des Ortsbildperimeters. Es wurden zudem wichtige Freiräume vergrössert, neu bezeichnet oder gelöscht.

In der aktuell rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung befinden sich in Kirchuster grosse Teile des kantonal bezeichneten Ortsbilds nicht in der Kernzone. Diese Diskrepanz besteht seit der letzten Überarbeitung des KOBI 2004. Bereits damals hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 226 vom 27. Mai 2003 zum Entwurf Stellung genommen und auf die Diskrepanz mit der Zonenordnung hingewiesen. Dieser Antrag wurde nicht berücksichtigt. Da die letzte Nutzungsplanungsrevision in Uster 1997 in Kraft gesetzt wurde, besteht die mit der Überarbeitung des KOBI entstandene Diskrepanz nach wie vor. In der anstehenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird diese Diskrepanz bereinigt werden müssen, was eine Herausforderung darstellt. Die Stadt Uster begrüsst, dass die Umsetzung des KOBI nicht ausschliesslich durch Kernzonen und Kernzonenpläne erfolgen muss, sondern auch wie im Ortsplanungsgespräch zur Aktualisierung des kantonalen Ortsbildinventars vom 2. März 2023 zugesichert, mittels Quartiererhaltungszonen oder Gestaltungspläne erfolgen kann.

Die Erweiterung des Ortsbildperimeters an der Florastrasse ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar. Mit der Erweiterung wird beiden Seiten der Florastrasse die angemessene Bedeutung für das Ortsbild zugesprochen. Die neu bezeichneten prägenden Gebäude sind grossmehrheitlich bereits denkmalgeschützt. Die zurückgesetzte Bebauung mit den prägenden, bepflanzten Vorgartenbereichen ist für das Ortsbild von zentraler Bedeutung. Aus Sicht der Stadt Uster weisen insbesondere die Parzellennummern B4648, A4424, A2967 und A4452 wichtige Freiräume auf.

– Es ist deshalb zu prüfen, ob auf der Nordseite der Florastrasse weitere wichtige Freiräume zu bezeichnen sind.

Die Erweiterung des Ortsbildperimeters im Bereich Stadtpark wird zur Kenntnis genommen. Es fehlt jedoch eine Erläuterung im Ortsbildbeschrieb, welche die Bedeutung des Stadtparks und dessen schützenswerte Aspekte aufzeigt.

– Die Stadt Uster beantragt deshalb die entsprechende Ergänzung des Ortsbildbeschriebs von Kirchuster.

Die Entlassung des Bereichs Kanalweg aus dem Ortsbildperimeter wird begrüsst.

Der vom Kanton genehmigte Gestaltungsplan «Park am Aabach» ist aufgrund eines Rekurses vor Bundesgericht hängig und somit noch nicht rechtskräftig. Entsprechend wurde er bei der Überarbeitung des KOBI nicht berücksichtigt. Die Stadt Uster erhielt im Rahmen von Abklärungen im Zusammenhang mit dem Ortsplanungsgespräch zur Aktualisierung des kantonalen Ortsbildinventars vom 2. März 2023 vom ARE schriftlich die Bestätigung, dass die Aktualisierung des KOBI keinen Einfluss auf den genehmigten Gestaltungsplan hat. Die Stadt Uster möchte anmerken, dass bei Rechtskraft des Gestaltungsplans eine Anpassung des KOBI an die baurechtlichen Vorschriften angezeigt ist.

– Um dies offiziell und für Dritte ersichtlich festzuhalten, ist der Ortsbildbeschrieb Kirchuster mit folgendem planungsrechtlichen Hinweis zu ergänzen:

Der am 10. Oktober 2018 genehmigte Gestaltungsplan «Park am Aabach» steht, sobald rechtskräftig, über dem Ortsbildinventar. Bei Inkrafttreten sind die Inhalte des Ortsbildinventars auf die Festlegungen des Gestaltungsplans abzustimmen.

Bei der Aktualisierung des KOBI wurde im Bereich der Florastrasse 18 (Villa Trüb) ein wichtiger Freiraum gelöscht. Diese Anpassung ist nicht nachvollziehbar, da der Freiraum ein prägendes Element der Fabrikantenvilla darstellt.

– Die Stadt Uster beantragt hiermit die Beibehaltung des wichtigen Freiraums in diesem Bereich.

Im Garten an der Florastrasse 40 befindet sich eine mächtige Blutbuche.

– Die Stadt Uster beantragt deren Bezeichnung als markanten Baum.

Auf dem Burghügel im Bereich des Restaurants sind auf der südlichen Seite zwei markante Bäume bezeichnet. An dieser Stelle befinden sich jedoch keine Bäume. Etwas weiter nördlich auf dem Sitzplatz stehen hingegen drei Bäume.

– Eine Überprüfung der genauen Verortung der markanten Bäume beim Restaurant auf dem Burghügel ist angezeigt.

Stellungnahme Ortsbild Winikon

Im Ortsbild Winikon wird der Perimeter eines wichtigen Freiraums minimal verändert. Ansonsten werden keine Anpassungen vorgenommen. Dies wird zur Kenntnis genommen.

Gemäss dem Bericht des Kantons zur zweiten Vorprüfung der kommunalen Richtplanung von Uster ist Winikon provisorisch der Weilerzone zugeteilt. Daher ist künftig keine Kernzone, wie bisher die Dorfzone D2, zulässig. Winikon wird einer bundesrechtkonformen Weilerzone zugeführt werden müssen. Die Umsetzung des KOBI erachtet die Stadt Uster in Winikon deshalb als Herausforderung, zumal die üblichen Planungsmassnahmen, die Zuteilung zu Kernzonen und die Kernzonenpläne auf kommunaler Stufe nicht möglich sind.

– Der Kanton wird gebeten, für Winikon alternative Möglichkeiten zur Umsetzung des KOBI im Rahmen der Nutzungsplanung aufzuzeigen.

Stellungnahme Ortsbild Freudwil

Im Ortsbild Freudwil sind nur untergeordnete Änderungen vorgesehen. So wird an zwei Stellen der Ortsbildperimeter angepasst, der Perimeter eines wichtigen Freiraums wird minimal erweitert und es werden neu zwei markante Bäume bezeichnet. Die Stadt Uster nimmt diese Anpassungen zur Kenntnis.

Neben den beiden neu bezeichneten markanten Bäumen gibt es in der Aussenwacht Freudwil weitere grosse Bäume, die den Ort prägen. Eine Prüfung, ob weitere Bäume als markant einzutragen sind, würde deshalb begrüsst werden. In der Beilage befindet sich eine Zusammenstellung von prägenden Bäumen in Freudwil.

– Die Stadt Uster beantragt deren Aufnahme ins Ortsbildinventar.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Vom Entwurf des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung, Überprüfung und Aktualisierung wird Kenntnis genommen.

2. Die Stadt Uster stellt beim Amt für Raumentwicklung (ARE) die in diesem Beschluss enthaltenen Änderungsbegehren.

3. Mitteilung als ProtokollauszugKanton Zürich, Baudirektion, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
   – Region Zürcher Oberland RZO, c/o Marti Partner Architekten und Planer AG, Zweierstrasse 25, 8004 Zürich
   – Abteilungsvorsteher Bau, Stefan Feldmann
   – Abteilungsleiter Bau a. i., Hansruedi Steinmann
   – GF Hochbau und Vermessung
   – GF Stadtraum und Natur
   – LG Architektur und Denkmalpflege
   – LG Stadtplanung

öffentlich