



Sitzung vom 8. Juli 2025

BESCHLUSS NR. 301 / B1.01.20

Revision Ortsplanung

Projekt «Stadtraum Uster 2035»

Phase 3a, Teilrevision kommunale Nutzungsplanung

Genehmigung öffentliche Auflage und Anhörung, kantonale Vorprüfung

Ausgangslage

Am 25. Juni 2024 entschied der Stadtrat mit Beschluss Nr. 284, das Projekt «Stadtraum Uster 2035» zur Ortsplanungsrevision weiter voranzutreiben und die Phase 3a einzuleiten. In dieser Phase soll die Nutzungsplanung der Stadt Uster auf die übergeordneten Vorgaben angepasst werden. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Harmonisierung der Baubegriffe und der Anpassung an übergeordnetes Recht. Mit der vorgezogenen Teilrevision können die aktuellen formellen Anforderungen entkoppelt von strategischen oder politischen Themen erfüllt werden.

Die Erarbeitung der Revisionsinhalte konnte im Frühling 2025 abgeschlossen werden. Es kann die öffentliche Auflage und Anhörung nach § 7 PBG erfolgen.

Inhalte der vorliegenden Teilrevision

In der vorliegenden Teilrevision werden insbesondere formelle Inhalte bearbeitet, welche die nachfolgende Revision (Phase 3b) entlasten sollen.

In der Bau- und Zonenordnung (BZO) erfolgt die formelle Einführung der Begriffe und Messweisen gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie die redaktionelle Bereinigung einzelner Bestimmungen aufgrund der Anwendungspraxis.

Im Zonenplan werden nicht zonierte Gebiete einer Bauzone zugewiesen. Gestaltungspläne werden auf ihre Grundnutzung überprüft und im Falle einer unpassenden Grundnutzung eine Umzonung vorgenommen. Im Gebiet Grossriet erfolgt der planungsrechtliche Nachvollzug der «Kulturlandinitiative für Nänikon – Landwirtschaft statt Betonklötze». Weitere Bereinigungen bilden die Einzonung von Strassen und Wegen mit Erschliessungsfunktion am Siedlungsrand aufgrund kantonaler Planungspraxis, sowie die Überprüfung von Gestaltungsplanpflichten und der ÖREB-Daten.

Nächste Schritte

Das Planungsdossier soll dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürichs zur Vorprüfung eingereicht werden. Laut § 87 a Abs. 1 PBG erfolgt diese innert 2 Monaten.

Nach den Sommerferien wird das Planungsdossier während 60 Tagen öffentlich aufgelegt (§ 7 Abs. 2 PBG). Vor Auflagebeginn wird eine Informationsveranstaltung durchgeführt.

Parallel zur öffentlichen Auflage erfolgt die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger nach § 7 Abs. 1 PBG.

Sämtliche Änderungen im Zusammenhang mit der Anpassung der neuen Baubegriffe (IVHB) gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie der allgemeinen Bauverordnung (ABV) entfalten aufgrund der öffentlichen Auflage keine «negative Vorwirkung», da damit kein selbständiger Planungszweck verfolgt wird.



Offene Umzonungsbegehren

Seit 2003 führt das Geschäftsfeld Stadtraum und Natur eine Liste mit pendent gehaltenen Umzonungsbegehren und Begehren zur Änderung der BZO. Diese Liste umfasst derzeit 49 offene Begehren. Im Normalfall wurden diese Änderungsbegehren pendent gehalten, da sie im Rahmen einer Gesamtrevision betrachtet werden sollen. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Teilrevision wurden die offenen Begehren nun überprüft.

8 Begehren, bei denen die Begehrenstellenden verstorben sind oder die Grundstücke verkauft haben, werden nicht weiterverfolgt und abgeschlossen.

In 11 Fällen liegen Einzonungsbegehren vor, die aus planerischer Sicht nicht weiterverfolgt werden. Die einzelnen Fälle begründen sich wie folgt:

- Die Gebiete liegen in der kantonalen Freihaltezone und ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebiets. Die Kriterien des kantonalen Richtplans zur Durchstossung des Landwirtschaftsgebietes (Kap. 3.2.2) sind nicht erfüllt.
- Die Gebiete liegen in der kantonalen Landwirtschaftszone und ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebiets. Die Kriterien des kantonalen Richtplans zur Durchstossung des Landwirtschaftsgebietes (Kap. 3.2.2) sind nicht erfüllt.
- Die Begehren standen im Zusammenhang mit einer Einsprache zum Strassenbauprojekt «Uster West», Planaufgabe im Amtsblatt publiziert am 7. Juni 2013, welches vom Kanton mittlerweile nicht mehr weiterverfolgt wird. Die begehrte Einzonung war als eventueller Antrag zum Projekt, als Einladung zur teilweisen Einzonung, formuliert. Mit der Aufgabe des Strassenprojektes wird das Begehren als hinfällig erachtet.
- Die Gebiete liegen in der kommunalen Freihaltezone. Der Stadtrat sieht mit dem an den Gemeinderat überwiesenen kommunalen Richtplan, Stand 7. Mai 2025, den langfristigen Erhalt dieses Freihaltegebiets vor.
- Die Gebiete liegen in der Reservezone «Moos», Niederuster. Diese Reservezone steht in Abhängigkeit zum kantonalen Strassenprojekt «Moosackerstrasse». Der Stadtrat erachtet im überwiesenen kommunalen Richtplan, Stand 7. Mai 2025, diese Reservezone daher als langfristige Reserve für künftige Generationen.

Der Stadtrat erachtet in diesen Fällen eine Einzonung als ausgeschlossen. Die Begehren sind damit abzulehnen. Die Begehrenstellenden sind vor der Auflage mit einem Schreiben zu informieren.

Somit verbleiben noch 30 Begehren, welche bis zu einer Gesamtbetrachtung weiterhin pendent gehalten werden.

Koordinationshinweis Gestaltungsplanverfahren Park am Aabach

Parallel zur Teilrevision der Nutzungsplanung erfolgten im Planungsverfahren im Gebiet Hinterwiesen, Gestaltungsplangebiet Park am Aabach, Änderungen an Richt- und Zonenplan. Mit Beschluss Nr. 195/2025 hat der Stadtrat die Inkraftsetzung dieser Änderungen auf den 22. Juni 2025 terminiert. Die Änderungen werden in der Teilrevision der Nutzungsplanung Phase 3a als Ausgangszustand dargestellt, da bis zum Start der öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung von der Rechtskraft ausgegangen wird.



Projektkosten

Mit Beschluss Nr. 284/2024 sprach der Stadtrat einen Kredit von 100 000 Franken und vergab die notwendigen Planerleistungen.

Bei der bisherigen Projektbearbeitung sind Mehrkosten durch zusätzliche und vertiefte Planerleistungen entstanden, die bei der Erstellung der Kostenschätzung noch nicht absehbar waren. Namentlich lösten die baubereichsweise Auswertung der rechtskräftigen Gestaltungspläne, die Abstimmung mit parallellaufenden Gestaltungsplan- und Strassenprojekten, die CI-konforme Formatierung der neuen BZO und die Abstimmung mit der Katasterbearbeitungsorganisation Mehraufwände aus.

Der Kredit, den der Stadtrat mit Beschluss Nr. 284/2024 gesprochen hat, ist beinahe ausgeschöpft. Für die weitere Projektbearbeitung fallen neben den Planerleistungen Kosten für die öffentliche Auflage und die Vorprüfung an. Für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung stehen in der Investitionsplanung dieses Jahr 200 000 Franken zur Verfügung. Davon sollen 50 000 Franken für den Projektabschluss verwendet werden.

Die Arbeitsvergabe für die Zusatzaufwände des Planungsbüros liegt in der Finanzkompetenz der Abteilung Bau.

Kreditbewilligung

Vorhaben	Revision Ortsplanung Projekt «Stadtraum Uster 2035» Phase 3a, Teilrevision kommunale Nutzungsplanung
Kostenstelle oder Projekt-Nummer	3140-5290-006
Kreditbetrag einmalig¹	Fr. 50 000.00
Kreditbetrag wiederkehrend²	Fr. 0.00
Zuständig	Stadtrat
Artikel Gemeindeordnung ³	Art. 35 Abs. 2 Ziff. 3
Ausgabe im Voranschlag enthalten ⁴	Ja
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat	Fr. 0.00

Der Stadtrat beschliesst:

1. Vom Entwurf zur Teilrevision Phase 3a der kommunalen Nutzungsplanung wird Kenntnis genommen.
2. Das Planungsdossier wird für die öffentliche Auflage, die Anhörung der nach- und nebengelegerten Planungsträger und die kantonale Vorprüfung verabschiedet.

¹ Bei Bereichen mit Vorsteuerabzugsmöglichkeit exkl. MWST; bei Bereichen ohne inkl. MWST

² Dito

³ Allenfalls gebundene Ausgabe gemäss § 121 Gemeindegesetz

⁴ Inklusive Nachtragskredite



3. Die Abteilung Bau wird angewiesen, das Planungsdossier öffentlich aufzulegen, die nach- und nebengelagerten Planungsträger anzuhören und die Unterlagen dem Kanton zur Vorprüfung einzureichen.
4. Für den Abschluss der Teilrevision Phase 3a der kommunalen Nutzungsplanung wird ein Zusatzkredit von 50 000 Franken gesprochen.
5. Mitteilung Protokollauszug an:
 - Stadtrat
 - Stadtschreiber, Pascal Sidler
 - Abteilungsleiter Bau, Hans-Ueli Hohl
 - Abteilung Bau, LG Stadtplanung
 - Abteilungsleiter Finanzen, Patrick Wolfensberger
 - Abteilung Finanzen, Kreditkontrolle
 - Die erwähnten Begehrenstellenden durch die LG Stadtplanung

öffentlich

Für den richtigen Auszug

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler
Stadtschreiber



Versandt am: 08.07.2025