Sitzung vom 17. November 2026

BESCHLUSS NR. 571 / G3.04.30

Hafenanlage und Bauten
Konzessionsverlängerung
Bauprojekt Aufwertung Jungholzwiese
Kreditbewilligung

Ausgangslage

Die private Nutzung öffentlicher Gewässer ist nur mit einer wasserrechtlichen Konzession zulässig. Konzessionen für Hafenanlagen, Bojen, Bootshäuser, Stege sowie Badeanlagen werden befristet erteilt, damit das Gemeinwesen nach deren Ablauf erneut über die Nutzung entscheiden kann. Ein Anspruch auf Erneuerung einer Konzession besteht nicht. Die Konzessionsdauer beträgt in der Regel 15 Jahre; für Hafenanlagen ausnahmsweise 30 Jahre, da die Gemeinden hierfür erhebliche Investitionen tätigen müssen.

Am 31. Dezember 2011 liefen die wasserrechtlichen Bewilligungen für die Hafenanlage Niederuster ab. In der Folge verfügte die Baudirektion des Kantons Zürich, dass für den Weiterbetrieb dieser Anlagen eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen ist. Gleichzeitig wurden die bestehenden Konzessionen im Sinn einer Übergangslösung befristet verlängert.

Nach kantonaler Auslegung der massgeblichen Rechtsgrundlagen besteht seit 1985 gestützt auf das Natur- und Heimatschutzgesetz bei der Verlängerung von Konzessionen für Hafenanlagen und weitere Seebauten am Greifensee eine Pflicht zur Leistung ökologischer Ersatzmassnahmen. Damit sollen die Beeinträchtigungen des aquatischen Lebensraums durch die Anlagen ausgeglichen werden.

Mit der Verlängerung der Konzession und der damit einhergehenden ökologischen Aufwertung kann der heute geforderte ökologische Ersatz für die betroffenen Bauten am Greifensee erbracht werden. Die Federführung für das Projekt liegt bei der Standortgemeinde Uster und die übrigen Gemeinden beteiligen sich anteilsmässig an den Kosten.

Projekt Jungholzwiese

Der Projektvorschlag sieht eine umfassende und aufeinander abgestimmte ökologische Aufwertung der Jungholzwiese sowie der angrenzenden Bereiche entlang des Aabachs und im Deltabereich vor.



Abbildung: Übersichtsplan Module Projekt Jungholzwiese

Das Vorprojekt Jungholzwiese gliedert sich in fünf mögliche Module:

- Modul 1
  Abtrag Oberboden mit anschliessender Direktbegrünung mit standortangepasstem Schnittgut von Ried- und Magerwiesen aus der Greifenseeregion.
- Modul 2
  Schaffung v.a. astatische Gewässer (neue Weiher, Regeneration bestehender Weiher westlich des aktuellen Fussweges), mit unterschiedlichen Tiefen.
- Modul 3
  Erholungsinfrastrukturen: Verlegung des bisherigen Fussweges inkl. Ufer- und Deltabereich, Anlage neue Plattform, Sanierung bestehende Plattform. Neue behindertengerechte Gestaltung des Fussweges.
- Modul 4
  Schaffung «Altlauf» im Deltabereich, Entfernung und Rückbau der Uferverbauungen entlang des Aabachs. (Die Zuständigkeit zur Umsetzung und Finanzierung liegt beim Kanton)
- Modul 5
  Arten- und strukturreiche Magerwiesenböschungen und -streifen auf dem ARA-Gelände, Pflege ausgerichtet auf Zielarten des Projekts, neu anzulegende und/oder aufzuwertende Magerwiesenböschungen entlang der Seestrasse und entlang des Waldrandes Jungholz.

Alle Seegemeinden haben sich für die Umsetzung der Module 1–3 ausgesprochen. Diese decken eine Ersatzfläche von 6560 m² ab. Daraus resultiert gegenüber der heute geforderten Ersatzfläche von 5645 m² ein Überschuss von 915 m².

Bauprojekt

Der Stadtrat Uster hat sich gestützt auf einen Variantenfächer bei der Weiterbearbeitung für folgende Grössen entschieden:

Erstellung des heute geforderten Ersatzbedarfs von 5645 m²

- Mit dieser Fläche ist der Ersatzbedarf aller Hafenanlagen sowie Kleinanlagen von mehr als 100 m² auf der Seeparzelle gedeckt. Nicht gedeckt ist der Ersatzbedarf der Kleinanlagen von weniger als 100 m² sowie Bojenfelder. Vorgesehen ist die Umsetzung der Module 1–3. Die Umsetzungskosten für diese Option belaufen sich gemäss Kostenschätzung (± 20 %) auf 980 000 Franken inkl. MWST. Hinzu kommen die vom Kanton vorgeschriebene Erstellungspflege und Erfolgskontrolle.
- Die bei der Umsetzung der Module 1–3 entstehende überschüssige Fläche von 915 m² wird entsprechend dem noch nicht gedeckten Ersatzbedarf prozentual auf die Gemeinden aufgeteilt und kann für zukünftige Ersatzflächen verwendet werden.

	Total Ersatzbedarf	**Ersatzbedarf Uster**	**Anteil Uster**
Hafenanlagen	4 585 m²	1 060 m²	23.1 %
Kleinanlagen > 100 m²	1 060 m²	90 m²	8.5 %
Überschuss	915 m²	425 m²	46.4 %
Total	**6 560 m²**	**1 575 m²**	**24 %**

Auch die anderen Seegemeinden haben sich gleichlautend geäussert und entsprechende Beschlüsse gefällt.

Kreditantrag Planungskosten

Die Planungskosten für die Projektierung (SIA Phase 3) einschliesslich Nebenkosten belaufen sich gemäss Kostenschätzung auf insgesamt rund 60 000 Franken inkl. MWST. Da sich die Jungholzwiese auf Ustermer Gemeindegebiet befindet, wird bei der weiteren Projektierung und Umsetzung die Abteilung Bau das Projekt begleiten und im Auftrag sämtlicher Seegemeinden die Projektleitung sowie die Bauherrenvertretung übernehmen. Der Anteil der Stadt Uster an den gesamten Projektkosten beträgt 24 % der Gesamtkosten bzw. 14 400 Franken inkl. MWST. Der übrige Aufwand kann den andern Seegemeinden anteilsmässig in Rechnung gestellt werden. Diesem Vorgehen haben alle Seegemeinden auf Verwaltungsebene zugestimmt. Der Kostenteiler wird rechtsverbindlich mit den Kreditbeschlüssen durch die zuständigen Gremien in allen Seegemeinden bestätigt (Stadtrat, Gemeinderat), die bis Herbst 2027 erwartet werden.

In einem ersten Schritt werden das Bauprojekt sowie das Bewilligungsverfahren für die Umsetzung der Module 1–3 erarbeitet.

Die Planungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

	Honorar Landschaftsarchitektur		Fritschi LA
32	Bauprojekt	Fr.	24 390.60
33	Bewilligungsverfahren	Fr.	3 386.80
	Total	Fr.	27 777.40
	Honorar Biol. Planungs- und Beratungsarbeiten		Aquaterra
32	Bauprojekt	Fr.	21 911.85
	Bodenprojekt und Zusatzuntersuchungen		Büro für Altlasten, Boden & Umwelt
33	Bodenprojekt inkl. Schadstoffuntersuchungen	Fr.	9 611.00
	Bauprojekt und Bewilligung inkl. MWST.	**Fr.**	**59 300.20**
	Reserve und Rundung	Fr.	6 199.80
	Total Planungskosten inkl. MWST	**Fr.**	**65 500.00**

Für die Realisierung des Vorhabens ist ein separater Kredit erforderlich. Für die Baukosten wird der analoge Kostenteiler vorgesehen.

Kreditbewilligung

Vorhaben	Planungskosten Ersatzmassnahmen Jungholzwiese, Konzessionsverlängerung	
Kostenstelle oder Projekt-Nummer	30000	3132.00
Kreditbetrag einmalig[1]	Fr. 65 500.00	
Kreditbetrag wiederkehrend[2]	Fr. 0.00	
Zuständig	Stadtrat	
Artikel Gemeindeordnung[3]	Art. 35 Abs. 2 Ziff. 3 (ungebunden)	
Ausgabe im Voranschlag enthalten[4]	Ja	
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat	Fr. 0.00	

Der Stadtrat beschliesst:

1. Für die «Aufwertung Jungholzwiese» wird ein einmaliger Kredit von 65 500 Franken bewilligt.
2. Das Geschäftsfeld Infrastrukturbau und Unterhalt wird beauftragt, die Stadt Uster als Bauherrschaft zu vertreten.

[1] Bei Bereichen mit Vorsteuerabzugsmöglichkeit exkl. MWST; bei Bereichen ohne inkl. MWST
[2] Dito
[3] Allenfalls gebundene Ausgabe gemäss § 103 Gemeindegesetz
[4] Inklusive Nachtragskredite

3. Mitteilung als Protokollauszug an
   - Abteilungsvorsteher Bau, Richard Sägesser
   - Abteilungsleiter Bau, Hans-Ueli Hohl
   - Abteilung Bau, Stadtingenieur Ralph Signer
   - Abteilung Bau, Stadtplanerin Rita Newnam
   - Abteilung Bau, LG Infrastrukturmanagement
   - Abteilung Bau, LG Stadtgrün
   - Abteilung Finanzen, Kreditkontrolle
   - Die beteiligten Gemeinden durch das GF Infrastrukturbau und Unterhalt

öffentlich