



Uster, 7. Februar 2017
Nr. 91/2017
V4.04.70

Zuteilung: KPB

Seite 1/4

ANTRAG 91/2017 DES STADTRATES: FESTSETZUNG DER VERKEHRSSBAULINIEN HINTERE BAHNHOFSTRASSE BIS BAHNHOFSTRASSE

Der Stadtrat beantragt den Gemeinderat, gestützt auf Art. 19 Abs. 1 lit. c der Gemeindeordnung vom 25. November 2007, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1. Die Verkehrsbaulinien Hintere Bahnhofstrasse bis Bahnhofstrasse werden gemäss Baulinienplan 1:500 vom 20. Oktober 2016 festgesetzt.**
- 2. Der Bericht zu den Einwendungen vom Januar 2017 wird genehmigt.**
- 3. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Bau, Thomas Kübler



A. Ausgangslage

An der Sitzung vom 18. Januar 2016 stimmte der Gemeinderat dem Postulat Nr. 506 betreffend «Verwirklichung der Fuss- und Radwegverbindung Post-/Gerichtsstrasse zum Gotthardweg» zu. Die planungsrechtliche Voraussetzung dazu setzte der Gemeinderat 1984 im kommunalen Verkehrsplan fest. Er bezeichnete damals die geplante Fusswegstrecke Nr. 69 als Verlängerung der Gerichtsstrasse Richtung Bahnhofstrasse. In der Zwischenzeit ist der Abschnitt von der Poststrasse zur Hinteren Bahnhofstrasse auf der Basis des Gestaltungsplanes «Kern Uster, Teil Nord» rechtlich gesichert und baulich realisiert. Was aus der Sicht des Verkehrsrichtplanes noch fehlt, ist das Teilstück zwischen der Hinteren Bahnhofstrasse und der Bahnhofstrasse, welches die beiden Liegenschaften Kat.-Nr. B3077 und B3076 tangiert.

Die Landerwerbsverhandlungen mit den betroffenen Grundeigentümern führten nicht zum Erfolg. Mit der vorstehenden Baulinienvorlage gemäss § 96 Planungs- und Baugesetz (PBG) soll die geplante Fusswegverbindung gesichert und in der Folge baulich realisiert werden. Gemäss § 110 PBG steht dem Werkträger mit der Rechtskraft der Baulinien im Rahmen ihrer Zweckbestimmung das Enteignungsrecht zu. Das öffentliche Interesse an der Realisierung dieser Wegverbindung ist mit dem Richtplaneintrag und der Zustimmung des Gemeinderates zum Postulat Nr. 506 dokumentiert.

B. Zuständigkeit

In der Gemeindeordnung vom 1. April 1990 wurde in Art. 43 Ziff. 2.2.1 dem Stadtrat die Kompetenz für die Festsetzung von kommunalen Bau- und Niveaulinien zugewiesen. In der nun rechtskräftigen Gemeindeordnung vom 25. November 2007 fehlt die explizite Kompetenzzuweisung für die Festsetzung von Bau- und Niveaulinien an den Stadtrat. In Art. 19 Abs. 1 lit. c ist der Gemeinderat für die Festsetzung der Nutzungs- und Richtplanung, insbesondere für die Bau- und Zonenordnung, zuständig. In Art. 31 wird für den Stadtrat die ehemals aufgeführte Kompetenz betreffend der Bau- und Niveaulinien nicht mehr aufgeführt. Nun ist es so, dass im Planungs- und Baugesetz (PBG) im dritten Abschnitt unter «Nutzungsplanung» auch die Bau- und Niveaulinien aufgeführt sind. Aufgrund dieser Auslegung im PBG sind die Bau- und Niveaulinien ein Instrument der Nutzungsplanung. Infolge dieser Gegebenheit geht der Stadtrat davon aus, dass entsprechend der heute rechtskräftigen Gemeindeordnung für die Festsetzung der Bau- und Niveaulinien der Gemeinderat Uster zuständig ist.

Am 1. Januar 2018 tritt das neue Gemeindegesetz in Kraft. In der Folge wird die Gemeindeordnung der Stadt Uster einer Totalrevision unterzogen. In diesem Zusammenhang wird auch die vorstehende Problematik traktandiert.

C. Baulinienprojekt

Das Baulinienpaar führt von der Hinteren Bahnhofstrasse zur Bahnhofstrasse und verläuft entlang der Fassaden der bereits bestehenden Gebäude Assek.-Nr. 1998 (Grundstück Kat.-Nr. B3077) und Gebäude Assek.-Nr. 1997 (Grundstück Kat.-Nr. B3076). Ein nachträgliches Aufbringen einer Aussenwärmedämmung ist gemäss § 253a PBG dennoch möglich.

D. Wegprojekt

Für die Sicherung des öffentlichen Durchganges wird eine Wegbreite von 3 m benötigt. Sie liegt axial zwischen den beiden Bauten, wodurch ein beidseitiges Vorgartengebiet von 1 m resultiert. Der entsprechende Landbedarf für den Weg beträgt bei der Parzelle Kat.-Nr. B3077 32 m² und bei der Parzelle Kat.-Nr. B3076 7 m².



Die Wegbreite beträgt 2,50 m. Es ist vorgesehen, den Durchgang seitlich mit Pollern zu sichern. Dazu ist ein beidseitiger Zuschlag von 25 cm erforderlich. Es sei erwähnt, dass die Fortsetzung im Gestaltungsplanperimeter gemäss Art. 11 der Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Kern Uster, Teil Nord» eine Mindestbreite von 3,50 m aufweist. Aus städtebaulichen Überlegungen ist eine Reduktion der Wegbreite auf die vorgegebenen 3,00 m vertretbar, damit das verbleibende 1,00 m breite Vorgartengebiet der anstossenden bestehenden Bauten für Unterhaltsarbeiten oder Kellerentlüftungen genutzt werden kann.

E. Güterabwägung

Die vorliegende Baulinienvorlage stellt für die betroffenen Grundstücke eine Eigentumsbeschränkung dar. Eine andere Linienführung wurde geprüft und verworfen. Diese hätte über die Hintere Bahnhofstrasse mit nördlich liegender Einmündung in die Bahnhofstrasse geführt, wo sie mit einem weiteren Fussgängerübergang hätte gesichert werden müssen. Die Fortsetzung der Fusswegverbindung über den Gotthardweg zu den öffentlichen Einrichtungen beim Stadthaus wäre ein nicht nachvollziehbarer Umweg von ca. 70 m für die zu Fuss Gehenden.

Beide Grundstücke liegen in der Kernzone K3/4, Kirchuster. Die Bauordnung der Stadt Uster sieht in dieser Kernzone keine Ausnützungsziffer vor. Die Grenzabstände der bestehenden Bauten werden teilweise unterschritten. Dennoch besteht für die beiden Liegenschaften die Bestandegarantie gemäss § 357 PBG. Dies gilt auch für die durch die nun festgelegten Baulinien bedingte Beschränkung der Gebäudehöhe gemäss § 279 Abs. 2 PBG.

F. Mitwirkung/Vorprüfung

Die Baulinienvorlage wurde durch das Amt für Verkehr geprüft und in der Folge während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Innert Frist ging eine Einwendung ein. Den direkt betroffenen Grundeigentümern wurde das Aufgedossier schriftlich zugestellt.

G. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Verkehrsbaulinien Hintere Bahnhofstrasse bis Bahnhofstrasse werden gemäss Baulinienplan 1:500 vom 20. Oktober 2016 festgesetzt.
2. Der Bericht zu den Einwendungen vom Januar 2017 wird genehmigt.
3. Mitteilung an den Stadtrat.

STADTRAT USTER

Werner Egli
Stadtpräsident

Hansjörg Baumberger
Stadtschreiber



Beilagen (Aktenauflage)

- SRB Nr. 602 vom 1. November 2016
- Verkehrsbaulinienplan 1:500 vom 20. Oktober 2016
- Technischer Bericht vom Januar 2017
- Einwendungen Maja und Peter Hirzel vom 17. Januar 2017
- Bericht zu den Einwendungen vom Januar 2017