



BESCHLUSS NR. 284 / B1.01.20

Revision Ortsplanung Projekt «Stadtraum Uster 2035» Phase 3a, Teilrevision kommunale Nutzungsplanung Projektorganisation, Kredit und Arbeitsvergabe

Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 558/2016 vom 4. Oktober 2016 startete der Stadtrat die Revision der Ortsplanungsinstrumente der Stadt Uster. Neben dem Vorgehen wurde damals auch die Bezeichnung «Stadtraum Uster 2035» für die Kommunikation in diesem langjährigen und komplexen Projekt festgelegt. Die anstehenden Revisionsarbeiten wurden in drei Phasen gegliedert:

- Phase 1: Stadtentwicklungskonzept (STEK)
- Phase 2: Richtplanung
- Phase 3: Nutzungsplanung

Phase 1 wurde mit der Festsetzung des STEK durch den Stadtrat mit Beschluss NR. 314/2019, resp. der Festsetzung des STEK-Ergänzungsberichts mit Beschluss Nr. 499/2020 abgeschlossen. Auch die Phase 2 steht kurz vor der Vollendung: Der Stadtrat hat die revidierten Richtpläne mit Beschluss Nr. 183/2024 kürzlich an den Gemeinderat zur Festsetzung überwiesen. Sobald die neue Richtplanung rechtskräftig ist, kann der Rahmenkredit, den der Gemeinderat zur Erarbeitung der ersten beiden Phasen gesprochen hat, abgerechnet werden (Antrag 87/2016).

In Phase 3 sollen die Inhalte des kommunalen Richtplans, soweit möglich, in die grundeigentümerverbindliche Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung (BZO) und Zonenplan) übersetzt werden. Aufgrund der starken inhaltlichen Abhängigkeit dieser beiden Phasen hat der Stadtrat entschieden, dass die inhaltliche Revision der Nutzungsplanung erst gestartet werden soll, wenn die neue Richtplanung rechtskräftig ist. Erste Arbeiten für die dritte Phase sind aber zeitnah an die Hand zu nehmen. Dafür sind 100 000 Franken im Budget 2024 eingestellt.

Nutzungsplanung, BZO und Zonenplan Stadt Uster

Die aktuelle BZO der Stadt Uster vom 1. April 1999 basiert auf der Gesamtrevision aus dem Jahre 1984 und wurde letztmals 2021 überarbeitet (Teilrevision zur Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs). Die neuen Baubegriffe gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wurden noch nicht in die BZO eingeführt. Gemäss Auftrag des Kantons haben die Gemeinden zur Umsetzung der IVHB in der BZO bis zum 28. Februar 2025 Zeit. Gemäss der laufenden Teilrevision «Justierung» des Planungs- und Baugesetzes (PBG) soll die Umsetzungsfrist einmalig um drei Jahre bis zum 29. Februar 2028 verlängert werden. Diese Verlängerung ist Teil der laufenden Beratungen im Kantonsrat.

Der Zonenplan der Stadt Uster, welcher mehrheitlich ebenfalls auf der erwähnten Gesamtrevision beruht, wurde seit der letzten umfassenderen Teilrevision 1999 lediglich punktuell angepasst. Dies vorwiegend im Zusammenhang mit Gestaltungsplanverfahren. Aufgrund der langen Planbeständigkeit ergeben sich Abweichungen zu Änderungen in übergeordneten Planungsinstrumenten oder aus jüngeren Volksentscheiden. So hat beispielsweise das Stimmvolk von Uster am 7. März 2021 die Volksinitiative «Kulturland-Initiative für Nänikon: Landwirtschaft statt Betonklötze!» angenommen, wonach der Zonenplan anzupassen ist.



Herausforderungen in Phase 3 «Revision der Nutzungsplanung»

Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung wird die Stadtplanung vor grosse Herausforderungen stellen und es ist mit einer Bearbeitungszeit von mehreren Jahren zu rechnen. Neben der erwähnten Anpassung an übergeordnete Gesetzgebungen sind die Ziele der aktualisierten kommunalen Richtplanung grundeigentümergebunden festzulegen. Seit der letzten Revision der Nutzungsplanung in den 1980er (Gesamtrevision) resp. 1990er Jahren (umfangreiche Teilrevision) sind die Nutzungsansprüche im Baugebiet vielschichtiger und damit komplexer geworden. Weiter sind die gesetzlichen Vorgaben aus Ortsbildschutz, Umweltschutz, Planungs- und Baugesetz oder dem Mehrwertausgleichsgesetz heute viel umfangreicher. Durch den gesetzlichen Auftrag, die Baubegriffe in der BZO gemäss der interkantonalen Verordnung über die Harmonisierung der Baubegriffe anzupassen, wird es zudem anspruchsvoll, die vorgenommenen Änderungen mit der aktuell gültigen Planung zu vergleichen.

Die Anforderungen an die dritte Phase der Ortsplanungsrevision sind folglich hoch. Durch die Grundeigentümergebundenheit ist weiter von einer intensiven politischen Diskussion und anschliessenden Rechtsmittelverfahren auszugehen.

Vorgehen Phase 3 «Revision der Nutzungsplanung»

Aufgrund der vorliegenden fachlichen Auslegeordnung, welche die grosse Themenvielfalt und ein dadurch gesteigertes Verfahrensrisiko aufzeigt, wird nun beabsichtigt, die Gesamtrevision der Nutzungsplanung in verschiedene Themenpakete aufzuteilen:

- In einem ersten Schritt (Phase 3a) 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.
- In einem zweiten Schritt (Phase 3b) soll die Nutzungsplanung modernisiert und an den neuen kommunalen Richtplan angepasst werden.

Das schrittweise Vorgehen erlaubt zunächst eine formelle Revision, mit der keine neuen strategischen Ziele verfolgt werden. Das kommunale Baugesetz wird lediglich den aktuellen übergeordneten Rechtsgrundlagen angepasst und in die harmonisierten Baubegriffe übersetzt. Die Systematik der BZO wird beibehalten. Der Umfang der Anpassung ist dabei so zu wählen, dass nachfolgende inhaltliche Revisionsphasen aufgrund der Planbeständigkeit nicht eingeschränkt werden.

Mit der vorgezogenen Einführung der neuen Baubegriffe kann die übergeordnete Forderung entkoppelt von strategischen oder politischen Themen erfüllt werden. Die nachfolgenden Verfahrensschritte können so entlastet und eine rechtssichere und zeitgemässe Ausgangslage geschaffen werden.

Nachfolgend können die Inhalte gemäss dem festgesetzten, neuen kommunalen Richtplan zielgerichtet überarbeitet werden. Insbesondere bei Auf- und Umzonungen ist so eine Vergleichbarkeit von Ausgangslage und Zielzustand möglich, was die Kommunikation vereinfacht und auch die Berechnung eines allfälligen Mehrwertausgleichs erleichtert.

Bearbeitung Phase 3a

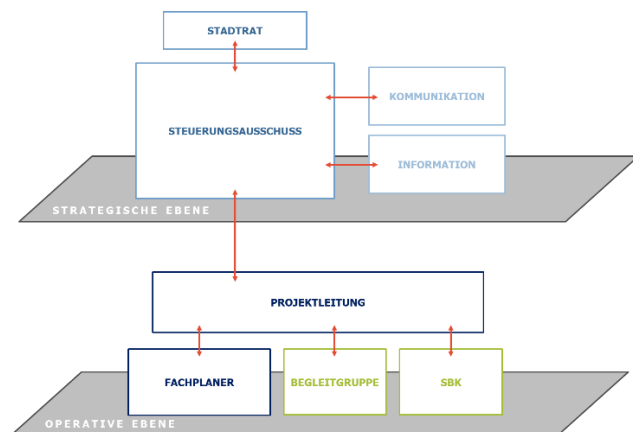
Für die formelle Revision der Nutzungsplanung soll ein auf die Harmonisierung der Baubegriffe spezialisiertes Raumplanungsbüro beigezogen werden. Die erste Auslegeordnung der möglichen Revisionsinhalte zeigt, dass das Vorgehen bezüglich der Anpassungen des Zonenplans zunächst mit dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, ARE geklärt werden muss. Weiter bedarf die Umsetzung einzelner Baubegriffe einer fachlichen Diskussion, für welche vertiefte Abklärungsarbeiten notwendig sind.

Zunächst wird daher der Umfang der formellen Revision abgesteckt und die offenen Fragen mit dem ARE geklärt. Danach erfolgt die massgeschneiderte Anpassung von BZO und Zonenplan. Es wird angestrebt, die öffentliche Auflage im ersten Halbjahr 2025 durchzuführen.



Mit dem Ziel, keine inhaltlichen Änderungen vorzunehmen, sondern insbesondere formelle Anpassungen umzusetzen, ist der Handlungsspielraum in der Phase 3a stark eingeschränkt. Entsprechend ist der Nutzen einer Partizipation der Bevölkerung gering. Die Mitwirkung beschränkt sich für die Phase 3a daher auf die öffentliche Auflage nach § 7 PBG. Vor Auflagebeginn wird eine Informationsveranstaltung durchgeführt.

Auch die Projektorganisation kann aufgrund des geringen Handlungsspielraums schlank gehalten werden:



Wie in den Phasen 1 und 2 wird zwischen einer strategischen und einer operativen Ebene unterschieden. Der Stadtrat beschliesst die Projektorganisation und trägt die Projektverantwortung, soweit sie nicht delegiert ist. Der Stadtrat tätigt Arbeitsvergaben im Rahmen der Kompetenzen, beschliesst über die Plangrundlagen und überweist diese an das Parlament. Der Stadtrat kann bei Bedarf dem Steuerungsausschuss «Stadtraum Uster 2035» Kompetenzen delegieren. Die personelle Zusammensetzung des Steuerungsausschusses bleibt unverändert.

Die Projektleitung, welche bei der LG Stadtplanung, Abteilung Bau liegt, wird von einem Planungsbüro unterstützt. Diesem obliegt die fachliche Bearbeitung. Die Umsetzung der einzelnen Baubegriffe wird mit einer Begleitgruppe aus weiteren Vertretern der Abteilung Bau diskutiert. Die Sicherstellung einer hohen städtebaulichen Qualität wird durch den situativen Einbezug der Stadtbildkommission gewährleistet. Die Begleitgruppen werden dem Stadtrat einen durch das Planungsbüro erarbeiteten Umsetzungsvorschlag empfehlen.

Die Kosten für die Phase 3a werden derzeit wie folgt geschätzt:

	Neue Kostenschätzung
Beschreibung	Fr. inkl. MWST
Planerleistungen	89 800
Kommunikation	3 000
Nebenkosten und Druckkosten	7 200
Total	100 000



Kreditbewilligung

Für die Nutzungsplan-Gesamtrevision, Bau- und Zonenordnung sind für das Jahr 2024 100 000 Franken in der Investitionsplanung eingestellt.

Vorhaben	Revision Ortsplanung Projekt «Stadtraum Uster 2035» Phase 3a, Teilrevision kommunale Nutzungsplanung
Kostenstelle oder Projekt-Nummer	3140-5290-006
Kreditbetrag einmalig¹	Fr. 100 000.00
Kreditbetrag wiederkehrend²	Fr. 0.00
Zuständig	Stadtrat
Artikel Gemeindeordnung ³	Art. 35 Abs. 2 Punkt 3
Ausgabe im Voranschlag enthalten ⁴	Ja
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat	Fr. 0.00

Arbeitsvergabe

Für die formelle Revision der Nutzungsplanung soll ein auf die Harmonisierung der Baubegriffe spezialisiertes Raumplanungsbüro beigezogen werden. Das Büro Planpartner AG, Zürich, hat in mehreren Nachbargemeinden der Stadt Uster die Harmonisierung der Baubegriffe vorgenommen und eignet sich daher bestens für diesen Auftrag. Unter Berücksichtigung der kantonalen Submissionsrichtlinien und des Submissionsreglements der Stadt Uster vom 4. Februar 2020 wird das Projekt im freihändigen Verfahren an Planpartner AG, Zürich vergeben.

Vorhaben	Revision Ortsplanung Projekt «Stadtraum Uster 2035» Phase 3a Vorbereitung und Umsetzung
Arbeitsgattung	Dienstleistungen
Verfahrensart	Freihändige Vergabe
Schwellenwert	Fr. 150 000
Vergabesumme ⁵	Fr. 89 800
Firma und Ort	Planpartner AG, Zürich
Datum Offerte	23. Mai 2024

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

² Dito

³ Allenfalls gebundene Ausgabe gemäss § 121 Gemeindegesetz

⁴ Inklusive Nachtragskredite

⁵ Inklusive Mehrwertsteuer



Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Vorgehen für die Revision der Nutzungsplanung, Phase 3 des Projektes «Stadtraum Uster 2035» wird zugestimmt.
2. Die Abteilung Bau wird beauftragt, die Phase 3a gemäss den Erwägungen einzuleiten.
3. Für die Phase 3a, Teilrevision kommunale Nutzungsplanung wird ein Kredit von 100 000 Franken bewilligt.
4. Die Planerleistungen werden im freihändigen Verfahren für Fr. 89 800.00 an die Planpartner AG, Zürich vergeben.
5. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Stadtrat
 - Stadtschreiber, Pascal Sidler
 - Abteilungsleiter Bau, Hans-Ueli Hohl
 - Abteilung Bau, LG Stadtplanung
 - Abteilungsleiter Finanzen, Patrick Wolfensberger
 - Abteilung Finanzen, Kreditkontrolle
 - Die berücksichtigte Firma durch Abteilung Bau

öffentlich