

Öffentliche Auflage und Vorprüfung zuhanden ARE
26. Januar 2015

GESAMTKONZEPT SCHIFFFLÄNDE PLAN DER ÖFFENTLICHEN BAUTEN UND ANLAGEN, ÄNDERUNG BERICHT GEMÄSS § 20 PBG



INHALTSVERZEICHNIS

A. Worum es geht	3
B. Vorgeschichte	3
C. Mitbericht der kantonalen Amtsstellen	3
D. Teilrevision regionaler Richtplan Region Zürcher Oberland	4
E. Resultat des «Runden Tisches»/Gesamtkonzept	4
F. Raumplanerische Randbedingungen	6
1.1. Schutzzonenreglement Trinkwasserfassung	6
1.2. Kantonaler Richtplan	6
1.3. Kantonaler Nutzungsplan	6
1.4. Verordnung zum Schutze des Greifensees	6
G. Anforderungen aufgrund 1. Vorprüfung Kanton	7
1.1. Hochwasserschutz, Gewässerrenaturierung, Gewässerschutz, Gewässerraum	7
1.2. Grundwasser	8
1.3. Bodenschutz	8
1.4. Naturschutz	8
1.5. Verkehr	8
1.6. Qualitätssicherung	8
1.7. Mitwirkung der Bevölkerung	9
H. Änderung der Nutzungsplanung	9
I. Teilrevision des kommunalen Planes der öffentlichen Bauten und Anlagen im Gebiet Schiffflände/Strandbad	9

A. Worum es geht

Der nachfolgende Bericht basiert auf § 20 PBG. Er enthält Erläuterungen zur vorstehenden Änderung des Planes der öffentlichen Bauten und Anlagen im Gebiet Schiffflände, Niederuster.

B. Vorgeschichte

Im Jahr 2003 reichte der Verein «Pavillon Nouvel» ein Baugesuch für ein Seerestaurant auf dem Grundstück Kat.-Nr. C3226 (sogenannte «Surferwiese») ein. Der Verein beabsichtigte, den an der EXPO.02 in Murten verwendeten Pavillon des französischen Architekten Jean Nouvel am Greifensee als öffentliches Seerestaurant wieder aufzubauen (www.laboite-uster.ch). Nach Bekanntwerden des Bauvorhabens «La Boîte» regte sich in der Öffentlichkeit Widerstand, was sich in Rechtsmittelverfahren im Rahmen des diesbezüglichen Baubewilligungsverfahrens niederschlug.

Am 9. Juni 2013 verwarf das Ustermer Stimmvolk die Verlegung der Buswendeschlaufe in das Gebiet des heutigen Parkplatzes am Seeweg und somit auch den räumlichen Befreiungsschlag für den Bau eines Seerestaurants in der Grössenordnung von «La Boîte» am Standort des Seekiosks.

Im Sinne eines Neuanfangs unterbreitet der Stadtrat dem Gemeinderat mit dem vorliegenden Geschäft eine Revision des kommunalen Richtplanes für das Gebiet Schiffflände im Sinne eines Gesamtkonzeptes. Im Rahmen der Erheblicherklärung der Motion Nr. 580/2013 betreffend «Verbindliches Gesamtkonzept Schiffflände-Seebadi» stimmte der Gemeinderat Uster an der Sitzung vom 26. August 2014 diesem Vorgehen zu.

C. Mitbericht der kantonalen Amtsstellen

Mit Bericht vom 16. September 2014 nahm das Amt für Raumentwicklung (ARE) zum Vorhaben Stellung. Gemäss kantonalem Richtplan (KRB vom 18. März 2014) betrifft das Gesamtkonzept «Schiffflände-Strandbad» ein Erholungsgebiet von kantonalen Bedeutung. Dieser Richtplaneintrag bildet ein wichtiges Argument für die Standortgebundenheit.

Gemäss regionalem Richtplan Oberland (RRB Nr. 2257/1998) führt die regional bedeutsame Busverbindung Uster–Niederuster (Schiffsverbindung Maur) zur Schiffflände. Entlang dem Uferweg besteht ein regionaler Rad- sowie Fuss- und Wanderweg. Ferner sind unmittelbar im Bereich des Planungssperimeters die beiden regionalen Bauten und Anlagen «Rechts- und Polizeiwesen» (RP, öffentliche Verwaltung und Justiz) sowie «Hafen-, Bootsanlage» (H, Erholung und Sport) standortgesichert.

Grundsätzlich wird das Gesamtkonzept der Stadt Uster resp. die Auslegeordnung durch den Kanton begrüsst. Aufgrund der generell divergierenden Interessenlage sowie der damit verbundenen hohen Anforderungen an die Interessenabwägung einerseits und der Bedeutung und Ausstrahlung der geplanten Vorhaben andererseits bedarf das Gesamtkonzept «Schiffflände-Strandbad», insbesondere gestützt auf den planerischen Stufenbau gemäss § 16 PBG und der Richtplansystematik gemäss §§ 18–32 PBG – nach Ansicht des Kantons – zwingend einer planungsrechtlichen Verankerung auf regionaler Ebene. Auf kommunaler Stufe alleine lasse sich das Vorhaben somit nicht legitimieren.

Zusammenfassend kommt das ARE in seinem Schreiben vom 16. September 2014 zum Schluss, dass:

- die Festlegung einer regionalen Aufgabe sei;
- der Zonenplan nicht angepasst werden müsse;
- die übergangsrechtlichen Bestimmungen zum Raumplanungsgesetz (RPG) und die Weisungen zur Kulturlandinitiative dem Vorhaben nicht entgegenstehen und
- eine Qualitätssicherung nachgewiesen werden müsse.

D. Teilrevision regionaler Richtplan Region Zürcher Oberland

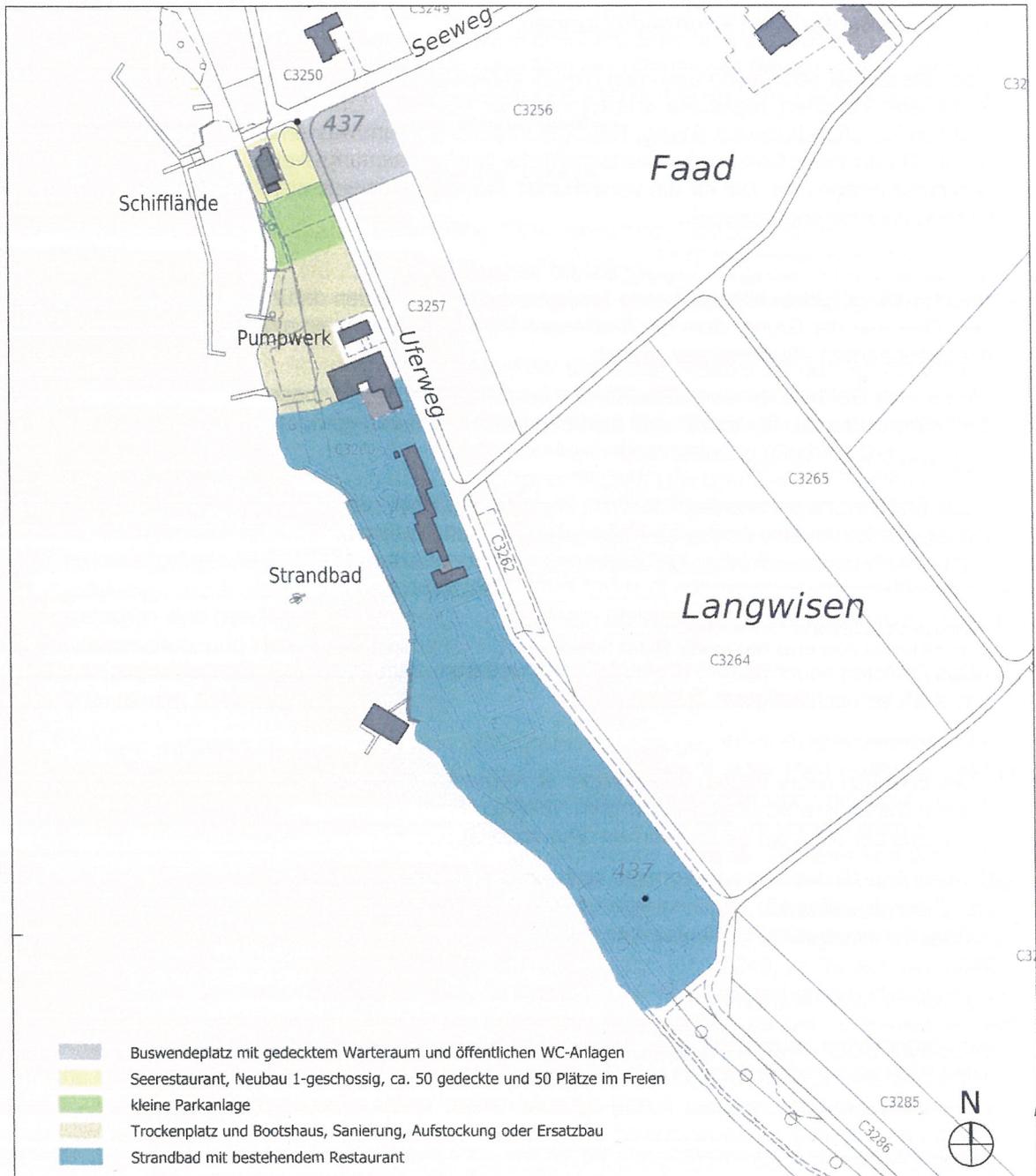
In der Folge hat die Planungskommission der Region Zürcher Oberland (RZO) an der Sitzung vom 11. Dezember 2014 beschlossen, der Delegiertenversammlung vom 18. Juni 2015 eine Änderung des Richtplanes Siedlung und Landschaft sowie Verkehr auf der Basis des Gesamtkonzeptes «Schiffflände-Strandbad» zu unterbreiten. Es beinhaltet die Bezeichnung der besonderen Erholungsgebiete von regionaler Bedeutung B (Park mit Seerestaurant geplant) und C (Strandbad mit Restaurant, Bootstrockenplatz mit Bootshaus). Die Anliegen des öffentlichen Verkehrs werden mit einem Eintrag im regionalen Verkehrsrichtplan «Wichtige Haltestelle von regionaler Bedeutung» gesichert. Die entsprechenden Unterlagen liegen diesem Bericht im Anhang bei.

E. Resultat des «Runden Tisches»/Gesamtkonzept

Präzisiert werden die regionalen Vorgaben durch den kommunalen Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen. Es geht dabei um die Sanktionierung der Resultate des «Runden Tisches», welcher der Stadtrat mit in dieser Frage involvierten Vereinen, Gruppen und Persönlichkeiten durchführte.

Dabei haben sich die Teilnehmer des «Runden Tisches» im Sinne eines Gesamtkonzeptes auf folgende Kernpunkte für das Gebiet Schiffflände/Strandbad geeinigt:

- den Neubau eines 1-geschossigen Seerestaurants für ca. 50 gedeckte und 50 Plätze im Freien;
- die Erstellung einer kleinen Parkanlage zwischen Seerestaurant und Trockenplatz;
- den Bau eines Buswendeplatzes mit gedecktem Warteraum und öffentlichen WC-Anlagen auf der östlich an den heutigen Kehrplatz anstossenden Wiese Kat.-Nr. C3256;
- die Sanierung, Aufstockung oder Ersatzbau des Bootshauses sowie die Sanierung des Trockenplatzes.



Übersichtsplan Schiffflände, Gesamtkonzept «Runder Tisch», Mst. 1 : 3000

F. Raumplanerische Randbedingungen

Über das Gebiet Schiffflände bestehen bereits verschiedene Planungsanordnungen. Es sind dies: Kantonaler Richtplan, regionaler und kommunaler Richtplan, Zonenplan, überkommunale Natur- und Landschaftsschutzverordnung, Naturgefahrenkarte, Grundwasserkarte, Gewässerschutzkarte für die Grundwasserfassung, landwirtschaftliche Nutzungseignungskarte, Wald, Fruchtfolgefläche, Servitutseinträge usw. Die für die vorstehende Planung entscheidenden bestehenden Festlegungen werden nachfolgend diskutiert.

1.1. Schutzzonenreglement Trinkwasserfassung

Hauptproblem bildet die bestehende Trinkwasserfassung mit den dafür ausgeschiedenen Schutzzonen. Dies war der Grund, dass die Greifensee-Schutzverordnung ein mögliches Seerestaurant auf der sogenannten «Surferwiese» vorsah.

Die nun zur Diskussion stehenden Anlagen liegen allesamt in der engeren Schutzzone S2, welche in die Teilbereiche IIa, IIb und IIc mit nachfolgenden Bestimmungen unterteilt ist:

– Seerestaurant und Bootshaus, Zone IIc

Das Erstellen neuer und das Erweitern bestehender Hoch- und Tiefbauten bedarf einer Bewilligung des kantonalen Amtes für Gewässerschutz und Wasserbau. Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn die zum Schutz des Grundwassers erforderlichen Massnahmen getroffen werden und gegenüber dem bestehenden Zustand keine zusätzliche Gefährdung der Fassung entsteht.

– Kleine Parkanlage, Zone IIa

Das Erstellen neuer Bauten und Anlagen ist verboten. Eine Parkanlage besteht aber bereits heute in stark vernachlässigtem Zustand.

– Buswendeplatz, Zone IIb

Das Erstellen neuer Bauten und Anlagen ist verboten. Grundsätzlich sind keine neuen Strassen durch die engere Schutzzone zu führen. Allfällige Erweiterungen (beim Buswendeplatz handelt es sich aus der Sicht der Stadt Uster um eine solche) bedürfen einer Bewilligung der Baudirektion.

Gemäss Art. 10 des Schutzreglements kann in begründeten Ausnahmefällen der Fassungseigentümer (Energie Uster AG) im Einvernehmen mit der kantonalen Baudirektion Erleichterungen für den Vollzug der angeordneten Massnahmen und unbedeutende Abweichungen vom Reglement bewilligen.

1.2. Kantonaler Richtplan

Der vorgesehene neue Standort des Buswendeplatzes sowie allen anderen Anlagen liegen im kantonalen Richtplan im Erholungsgebiet, überlagert mit einem Landschaftsschutzgebiet.

1.3. Kantonaler Nutzungsplan

Mit Ausnahme der Buswendeschlaufe liegen alle vorstehend aufgeführten Anlagen in der kantonalen Freihaltezone.

1.4. Verordnung zum Schutze des Greifensees

Die Verordnung zum Schutze des Greifensees bezeichnet, mit Ausnahme von einem kleinen Teil beim Buswendeplatz, die Erholungszone IVB, in welcher extensive Erholungsnutzungen zugelassen sind.

Die Auflistung der vorstehenden wichtigsten rechtlichen Randbedingungen verdeutlicht, dass die Verwirklichung des vorliegenden Gesamtkonzeptes auf eine wohlwollende Auslegung der vorhandenen Ausnahmetiteln angewiesen ist, welche auf der Basis des nun vorliegenden übergeordneten

Gesamtkonzeptes erfolgen kann. Mit dem vorstehenden Planungsprozess hofft der Stadtrat, dass in Absprache mit den kantonalen Instanzen und der Mitwirkung einer breiten Öffentlichkeit die Teilrevision des regionalen Richtplanes sowie der neue Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen zur Rechtskraft gebracht werden kann. Die involvierten Einsprachegruppen haben sich anlässlich des «Runden Tisches» auf diesen gemeinsamen Nenner geeinigt.

G. Anforderungen aufgrund 1. Vorprüfung Kanton

1.1. Hochwasserschutz, Gewässerrenaturierung, Gewässerschutz, Gewässerraum

Gemäss Gefahrenkarte (BDV Nr. 2304/2011) liegt für die als geplant dargestellten Bauten und Anlagen lediglich eine geringe Gefährdung (gelber Bereich) bzw. eine Restgefährdung (gelb-weisser Bereich) durch Hochwasser vor.

Gemäss Art. 36a Abs. 1 GSchG ist der Raumbedarf der Gewässer, welcher für den Schutz vor Hochwasser, die Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers und für die Gewässernutzung erforderlich ist, bei allen raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen. Der erforderliche Gewässerraum bemisst sich nach der revidierten Gewässerschutzverordnung (GschV). Das geplante Seerestaurant befindet sich innerhalb des übergangsrechtlichen Uferstreifens von 20 Meter. Gemäss Art. 41c Abs. 1 GSchV sind innerhalb des Uferstreifens nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen zulässig. Ferner kann die Behörde in dicht überbautem Gebiet für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Die im vorliegenden Fall im öffentlichen Interesse liegenden Infrastruktur- und Erholungsanlagen sind bewilligungsfähig, sofern sie in einem übergeordneten Gesamtkonzept stehen, die Gewässerschutz und Natur- und Heimatschutzinteressen nicht verletzen und aus besonderen Gründen auf einem besonderen Standort am Gewässer angewiesen sind oder aus erholungsfunktionalen Gründen am Gewässer liegen müssen.

Das öffentliche Interesse ist im vorliegenden Fall in hohem Masse gegeben. Es liegt in der Erholungszone VB gemäss Verordnung zum Schutz des Greifensees vom 3. März 1994 (SVO), in welcher intensive Erholungsnutzungen (z. B. Freibäder, Seerestaurants) erwünscht sind und somit den Anliegen der Schutzverordnung entsprechen. Es kommt hinzu, dass es sich im vorliegenden Fall um den Ersatzbau einer bereits bestehenden Anlage handelt, welche indes ca. 20 Meter von der Uferlinie zurückgesetzt wird. Schlussendlich liegt es im Sinne der Sache, dass ein Seerestaurant am See im Nahbereich bereits bestehender Infrastrukturanlagen zu liegen kommt. Alternativstandorte hat die Stadt Uster im Rahmen einer umfangreichen Auslegeordnung geprüft. Sie liegen im Bereich der Surferwiese, im Bereich der heutigen Parkplätze auf Parzelle Kat.-Nr. C3249, im Bereich der Volleyballfelder am südlichen Ende des Strandbades, im Strandbad beim Schwimmbekken oder eben wie nun vorgeschlagen beim heutigen Kiosk an der Schiffflände. Der Standort bei der Surferwiese ist, wie vorstehend aufgeführt, politisch und rechtlich umstritten. Der Standort beim Parkplatz liegt zu peripher und die beiden anderen Alternativstandorte im östlichen Teil des Strandbadareals sind verkehrstechnisch schlecht erschlossen, haben keinen direkten Bezug zum See und brächten unerwünschte Konflikte mit der heute bestehenden Nutzung des Strandbades. Es kommt hinzu, dass bereits heute beim Strandbad eine Verpflegungsanlage für die Badegäste besteht. Diese ist jedoch nur während einigen Monaten im Jahr geöffnet und entspricht den gestellten Anforderungen an ein öffentliches Seerestaurant für die gesamte Bevölkerung in keiner Art und Weise. Mit der vorliegenden Teilrevision des regionalen und kommunalen Richtplanes wird das öffentliche Interesse zusätzlich dokumentiert.

1.2. Grundwasser

Der Planungsperimeter liegt – wie bereits vorstehend erwähnt – in der Grundwasserschutzzone der Trinkwasserfassung «Strandbad». Für sämtliche Bauten und Anlagen sind die Bestimmungen des Schutzzonenreglements massgebend, was eine Vielzahl möglicher Alternativstandorte ausschliesst. Da die Fläche der engeren Zone S IIc für das vorgesehene Restaurant knapp ist, kann gestützt auf Art. 10 des Schutzreglements aus der Sicht des Kantons ein Streifen von höchstens 2,50 Metern Breite entlang der südlichen Grenze zwischen S IIc und S IIa in die Planung miteinbezogen werden. Auch gilt es, zusammen mit dem Seerestaurant die vorgesehene öffentliche WC-Anlage zu realisieren. Aus gewässerschutzrechtlicher Sicht ist eine solche beim vorgesehenen Buswendeplatz nicht statthaft und muss somit in das Seerestaurant integriert werden.

1.3. Bodenschutz

Gemäss § 18 PBG soll die Richtplanung u. a. räumliche Voraussetzungen für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen schaffen. Boden ist dabei sparsam zu beanspruchen und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Was das Seerestaurant und den Trockenplatz betrifft, handelt es sich um bereits heute versiegelte Flächen. Hingegen würde die dadurch bedingte Verlegung der Buswendeschnur auf das im Richtplan bezeichnete nördliche Gebiet Fruchtfolgefleichen beanspruchen. Diese Fläche muss gemäss Pt 3.2.3 des kantonalen Richtplanes kompensiert werden. Die Kompensation erfolgt im Baubewilligungsverfahren und richtet sich nach den Bestimmungen gemäss Ziff. 3 des Merkblatts «Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgefleichen».

1.4. Naturschutz

Die Fachstelle Naturschutz des Amtes für Landschaft und Natur (ALN) wünscht im Zusammenhang mit dem Gesamtkonzept einen Änderungsvorschlag der SVO im Gebiet «Schiffflände-Strandbad», welcher zu gegebener Zeit durch das ALN – im Rahmen einer Gesamtrevision der Schutzverordnung Greifensee – umgesetzt werden kann. Diesem Anliegen kommt die Stadt Uster gerne entgegen und unterbreitet dem ALN mit separatem Stadtratsbeschluss entsprechende Änderungsvorschläge.

1.5. Verkehr

Dank der Verlegung der Buswendeschnur kann der heute bestehende Konflikt zwischen dem Freizeitverkehr (u. a. Velo, Fussgänger, Skater) und dem öffentlichen Verkehr (ÖV) gemildert werden. Die bestehenden Veloabstellplätze beim Strandbad auf der Parzelle Kat.-Nr. C3262 sind bereits mit einem entsprechenden Eintrag im kommunalen Verkehrsrichtplan «Rad- und Fusswege» planungsrechtlich gesichert. Der Anlieferverkehr für das zukünftige Restaurant wird sich in Grenzen halten und kann idealerweise auf Randstunden (z. B. morgens) verlegt werden. Die Räder für den Raumbedarf des Buswendeplatzes wurden bei den Verkehrsbetrieben Zürichsee und Oberland AG (VZO) erhoben.

1.6. Qualitätssicherung

Das vorgesehene Planungsvorhaben liegt im Perimeter der Schutzverordnung zum Greifensee. Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung resultiert. Diesem Anliegen kann am besten mit einem städtebaulichen und landschaftsplanerischem Wettbewerb in Konkurrenz entsprechend den Grundsätzen der SIA-Ordnungen 142 und 143 entsprochen werden.

1.7. Mitwirkung der Bevölkerung

Die Teilrevision der regionalen und der kommunalen Richtplanung wird in einem sogenannten koordinierten Verfahren in enger Zusammenarbeit zwischen der Region Zürcher Oberland (RZO) und der Stadt Uster durchgeführt. Somit erfolgt auch die öffentliche Auflage während 60 Tagen gemeinsam. Während der Auflagefrist können gegen die regionalen und kommunalen Festlegungen Einwendungen erhoben werden. Die Einwendungen werden in der Folge in einem separaten Bericht koordiniert.

H. Änderung der Nutzungsplanung

Es stellte sich auch die Frage, ob die Nutzungsplanung dahingehend geändert werden muss, dass der Bereich des zukünftigen Buswendeplatzes parallel zur Richtplanänderung der Freihaltezone zugewiesen wird. Richtplanmässig wäre es durch das kantonal ausgeschiedene Erholungsgebiet abgedeckt. Dabei sei erwähnt, dass es sich hierbei um eine kantonale Freihaltezone gemäss § 39 PBG handelt, welche durch Verfügung der Baudirektion Nr. 24 am 22. Januar 1986 festgesetzt wurde. Nach Auskunft des Kantons ist eine Anpassung der Nutzungsplanung nicht gegeben.

I. Teilrevision des kommunalen Planes der öffentlichen Bauten und Anlagen im Gebiet Schiffflände/Strandbad

Der neue Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen im Bereich «Schiffflände-Strandbad» berücksichtigt die überkommunalen Festlegungen. Aufgrund dessen kann die 1984 im kommunalen Plan ausgewiesene Hafenanlage «Ha1» und das Bojenfeld «B1» gestrichen werden, da sie im regionalen Richtplan mit der Bezeichnung «H», Hafen und Bootsanlage, gesichert sind. Der vorgesehene neue Wendepplatz wird neu im regionalen Verkehrsrichtplan mit dem Eintrag «Wichtige Haltestelle» gesichert.

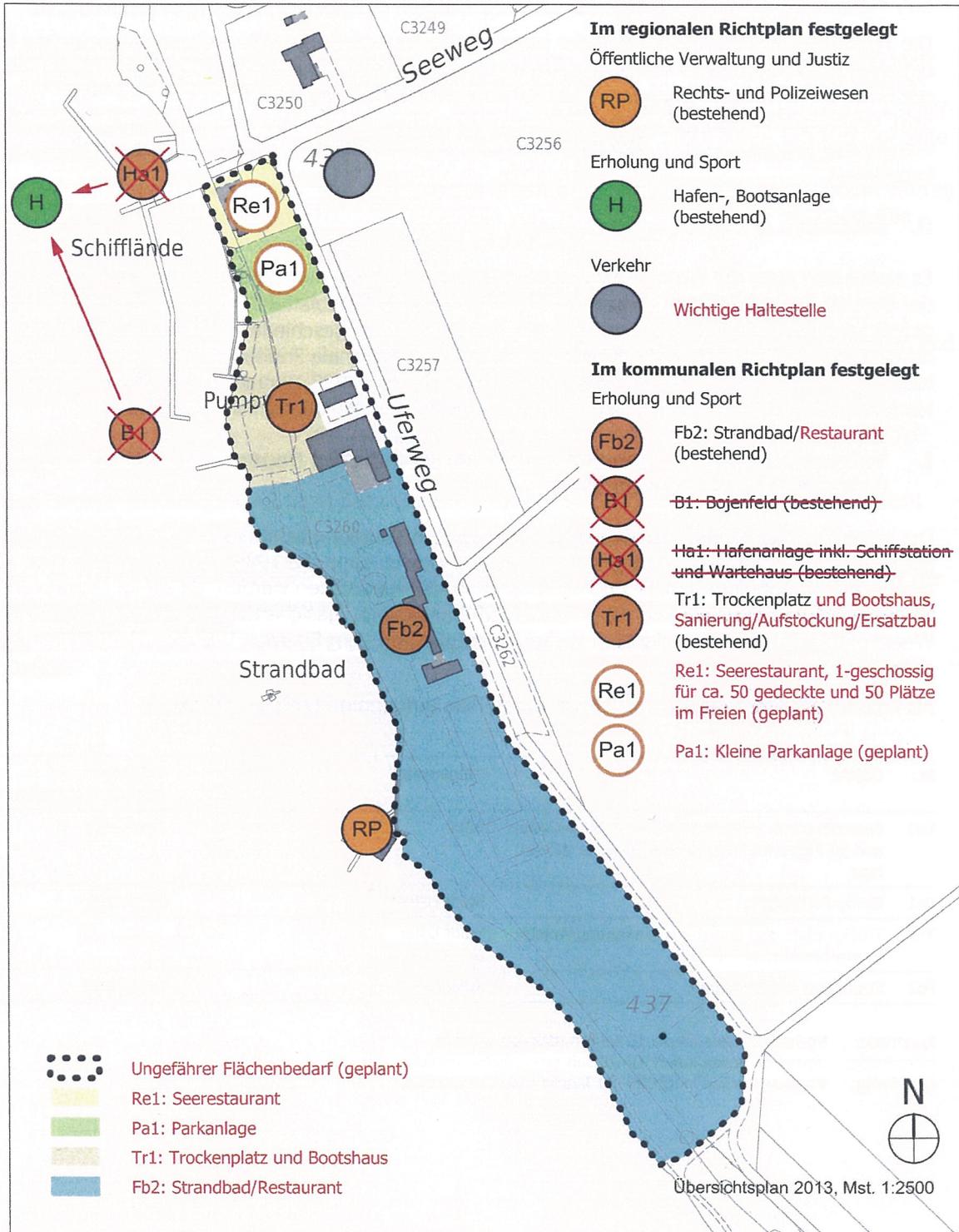
Als kommunale Einträge wird was folgt in den Plan aufgenommen resp. präzisiert:

Nr.	Objekt	Trägerschaft	Möglicher Realisierungszeitraum
Re1	Seerestaurant, 1-geschossig für ca. 50 gedeckte und 50 Plätze im Freien und öffentliche WC-Anlage	offen	kurzfristig
Pa1	Kleine Parkanlage	Stadt Uster	kurzfristig
Tr1	Trockenplatz und Bootshaus, Sanierung/Aufstockung/Ersatzbau	Stadt Uster	mittelfristig
Fb2	Strandbad mit Restaurant	Stadt Uster	bestehend

Kurzfristig: Vorhaben sollen innert 10 Jahren realisiert werden.

Mittelfristig: Vorhaben sollen innert 10–20 Jahren realisiert werden.

Langfristig: Vorhaben sollen innert 20–30 Jahren realisiert werden.



Änderung (rot) der kommunalen Richtpläneinträge im Gebiet Schiffflände/Strandbad Mst. 1 : 3000
 B1 und Ha1 werden durch den nachträglich festgesetzten regionalen Eintrag abgelöst.