Zeitschrift: Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 38 (1981)

Heft: 7-8

Artikel: Gestaltungsplan oder Kernzonenvorschriften?

Autor: Huber, Luzius

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-783937

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 07.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Gestaltungsplan oder Kernzonenvorschriften?

Luzius Huber, dipl. Arch. ETH/SIA, Planer BSP; Philipp Schuchter, dipl. Arch. ETH/SIA, Raumplaner ETH/NDS; Planpartner AG, Zürich

In einem Erneuerungsgebiet, einem Strassengeviert im Kern von Uster, stellte sich die Frage, welches Planungsinstrument für die Durchführung einer Erneuerungsplanung zu wählen ist, damit sowohl die Interessen der Öffentlichkeit als auch diejenigen der Grundeigentümer gewahrt und soweit wie möglich aufeinander abgestimmt werden können.

Ausgangslage

Der Ausgangspunkt, der zur Fragestellung führte, war eine «Motion für ein wohnliches Zentrum Uster», die für das Erneuerungsgebiet einen Gestaltungsplan mit folgenden Zielen forderte:

- Die Wohnlichkeit des Quartiers erhalten;
- mit einer durchmischten Nutzung die Attraktivität des Zentrums fördern;
- eine ansprechende äussere Gestaltung anstreben;
- und die Entvölkerung des Zentrums verhindern.

Da die Behörden Zweifel hegten, ob ein Gestaltungsplan nicht die sich in Gang befindliche Ortsplanungsrevision ungünstig beeinflussen könnte und das dann notwendige öffentliche Interessse vorhanden sei, tauchte die Frage auf, ob die Ziele der Motionäre auch mit anderen Planungsinstrumenten zu erreichen wären.

Zur Beantwortung dieser Frage musste ein genereller Gestaltungsvorschlag ausgearbeitet werden, damit die notwendigen Festlegungen für eine erwünschte bauliche Entwicklung abgegrenzt werden konnten.

Situationsbeschreibung

Das Erneuerungsgebiet grenzt an den Bahnhof von Uster und ist im Zusammenhang mit dem Bahnbau um die Jahrhundertwende entstanden. Das Strassengeviert ist geprägt durch eine Architektur von Einzelbauten und teilweise geschlossener Bauweise mit 2½ bis 3 Geschossen und vornehmlich Schräg- und Walmdächer. Die Grundeigentumsverhältnisse und die durchmischte Nutzung (Läden, Kleingewerbe, Büros, Wohnungen) tragen im Zusammenhang mit der Baustruktur zu einer ausgeprägten Kleinmassstäblichkeit bei (siehe *Abb. 1, 2, 3).*

Demgegenüber wird die bauliche Situation aber auch durch eine komplizierte und ungünstige Parzellierung gekennzeichnet, die eine sinnvolle Ersetzung von alter Bausubstanz weitgehend verhindert. Die Auswirkungen zeigen sich in leerstehenden Gebäuden, schlecht unterhaltenen Bauvolumen und den Einsprachen bei Baueingaben.

Der optische Eindruck wird zudem auch geprägt durch eine chaotische Überstellung des Geviertes mit abgestellten Autos auf all jenen Flächen, die nicht anderweitig gewinnbringend genutzt werden können (*Abb. 4).* Trotzdem sind im Innern des Areals nach wie vor Ansätze einer Hofgestaltung vorhanden *(Abb. 5).*

Zielvorstellungen

Neben der Erhaltung der bestehenden Strukturelemente (Kleinmassstäblichkeit, Individualität, Nutzungsdurchmischung) muss

Abb. 1

Abb. 2

das Planungsinstrument die Erneuerung fördern, denn die Verhältnisse verbessern sich nur dann, wenn gut eingepasste Neubauten mit ansprechender Umgebungsgestaltung die alte Bausubstanz ergänzen und ersetzen.
Dieses Ziel kann aber nur dann erreicht werden, wenn die Grundeigentümer für die bauliche Erneuerung einen angemessenen Handlungsspielraum erhalten und unbestimmte zeitliche Etappierungen möglich sind.
Neben den erwähnten Zielen mussten noch weitere Forderungen berücksichtigt werden:
- Bessere Transparenz und Zugänglichkeit des inneren Teils des Geviertes für Fussgänger und Anlieferung, sowie Schaffung von Freiflächen;
- öffentlicher Durchgang durch das Geviert;
- vermehrte geschäftliche Nutzung von Erdgeschossflächen;
- den Bedürfnissen angepasste ober- und unterirdische Parkierung;
- Schutz vor Lärmimmissionen gegenüber zwei Strassen.

Erneuerungskonzept
Voraussetzung für eine bauliche Erneuerung ist eine Neuparzellierung der Grundstücke, wobei diese einerseits aus einer Zusammenlegung von verstreut liegenden Grundstücken und anderseits aus Grenzkorrekturen bestehen. Veränderungen an den Parzellen sollen nicht mit einem Planungsinstrument erzwungen sondern privat-rechtlich geregelt werden. Der Anreiz dazu besteht darin, dass durch Grenzveränderungen den beteiligten Grundeigentümern erhebliche Vorteile erwachsen. Wichtig ist dabei, dass nur Tausche vorgenommen werden und keine Käufe und Verkäufe getätigt werden, um eine monetäre Bewertung des Landes zu verhindern.
Die Stadt Uster besitzt heute im Strassengeviert kein Land. Damit der öffentliche Durchgang auf gemeindeeigenem Grund realisiert werden kann, wird von der einen Strasse öffentliches Land eingeworfen, indem der für eine Fussgängerzone zu breite Strassenraum mit baulicher Nutzung eingeengt wird. Die bauliche Nutzung wird einerseits durch die Stellung und die Bauweise der Bauten im Erdgeschoss und in den Obergeschossen geregelt und anderseits durch dazugehörende Bestimmungen, die die Abstände, die Geschosszahl, die Gebäudelänge, die Dachform und die Anzahl Fahrzeugabstellplätze regeln.
Die unterirdische Parkierung wird als Gemeinschaftsanlage erstellt, wobei nur ein Grundstock mit den Zufahrten als Gemeinschaftswerk erstellt werden soll. Daran sollen die Grundeigentümer auf ihren Parzellen privat anschliessen können.
Mit der vorgegebenen Regelung können die gestellten Ziele erreicht werden, ohne dass damit der Handlungsspielraum der Grundeigentümer unnötig eingeschränkt wird.

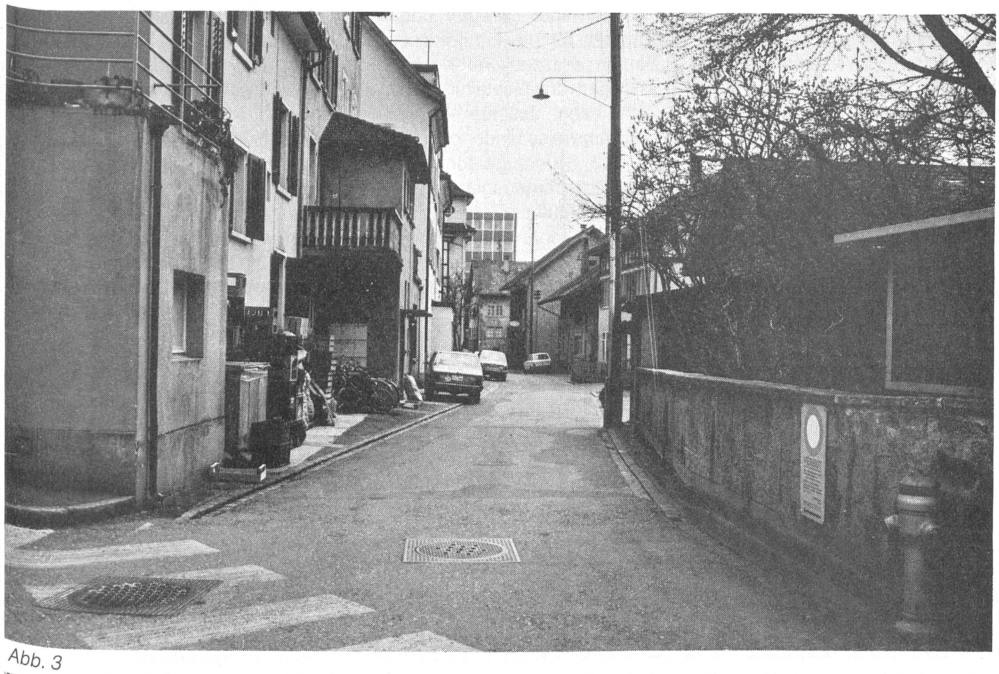
Abb. 3

Abb. 4

Wahl des Planungsinstrumentes
Als planungsrechtliche Möglichkeiten standen die Ausscheidung einer Kernzone und die Festlegung eines Gestaltungsplanes nach dem Zürcher Planungs- und Baugesetz im Vordergrund. In der Kernzone können neben Bestimmungen über die Abstände, die Geschosszahl, die Gebäudelänge und -breite, die erlaubte geschlossene Überbauung sowie die Dachformen folgende Regelungen getroffen werden:
Die Bau- und Zonenordnung kann das Bauen auf die Strassengrenze, die Verkehrsbaulinie oder bestehende Baufluchten und, unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher Interessen, an die Grundstückgrenze vorschreiben, das Bauen auf die Strassengrenze und eine Bautiefe von mehr als 14 m gestatten sowie die Stellung der Bauten sonst näher ordnen. Ausnützungs-, Überbauungs- und Freiflächenziffern sind nur zulässig, soweit sie dem Zonenzweck nicht zuwiderlaufen.
Die Bau- und Zonenordnung kann besondere Vorschriften über die Masse und die Erscheinung der Bauten enthalten; dabei sind, soweit und sofern die Eigenart der bestehenden Überbauung es rechtfertigt und die Verhältnisse es gestatten, unter Vorbehalt der Bestimmung über die höchstzulässige Gebäudehöhe Abweichungen von den kantonalrechtlichen Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände sowie über die Gebäudehöhe erlaubt.

Abb. 5

Die Bau- und Zonenordnung kann für die ganze Zone, gebietsweise oder für bestimmte Geschosse die Nutzung zu Wohnzwecken vorschreiben oder beschränken und für geeignete Lagen bestimmen, dass im Erdgeschoss nur Läden und Gaststätten zulässig sind.
Gegenüber einer Kernzone regelt der Gestaltungsplan das Bauen wie folgt:
§ 83. Die Gemeinden können für bestimmt umgrenzte Gebiete einen Gestaltungsplan festsetzen, wenn daran ein wesentliches öffentliches Interesse besteht.
§ 84. Durch den Gestaltungsplan werden Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie Nutzweise der Bauten und je nach den Umständen innerhalb der Art der Nutzweise die nähere Aufteilung und Zweckbestimmung bindend festgelegt; von der Bau- und Zonenordnung darf wie bei Sonderbauvorschriften abgewichen werden.
Für die Projektierung der Bauten ist ein angemessener Spielraum zu belassen; er ist im Gestaltungsplan oder in Bestimmungen hiezu näher zu umschreiben.
Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen, soweit sie nicht schon durch einen Quartierplan geregelt sind; er kann Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten.
Der wesentliche Unterschied zwischen Kernzonenvorschriften und einem Gestaltungsplan liegt darin, dass in Kernzonen die Stellung der Bauten näher geregelt und Vorschriften für die Grundmasse der Bauten erlassen werden können, wogegen der Gestaltungsplan die Zahl, Lage, äussere Abmessung und Nutzweise bindend festlegt.
Für die Grundeigentümer in diesem Erneuerungsgebiet wäre es kaum zumutbar, wenn sie ohne Kenntnisse ihrer längerfristigen Bedürfnisse und Möglichkeiten sich heute schon auf eine enge Umschreibung ihrer Gebäude und Nutzungen verpflichten müssten. Die Gefahr wäre demnach mit einem Gestaltungsplan gross, dass keine oder nur wenige Erneuerungen durchgeführt würden.
Da sich die Ziele aber auch mit der Ausscheidung einer Kernzone und dazugehörigen Zonenvorschriften erreichen lassen, muss das mildere Instrument der Kernzone gewählt werden.
Der Handlungsspielraum wird durch die Regelung der Stellung der Bauten in speziellen Kernplänen erreicht wo Flächen ausgeschieden sind, in denen die Baukörper stehen müssen. Diese Kernpläne werden mit Zonenvorschriften betreffend die Grundmasse ergänzt, so dass damit die möglichen Baukuben bestimmt werden, ohne sie genau zu fixieren.
Damit kann der Handlungsspielraum für die Grundeigentümer und die Öffentlichkeit gegenüber einem Gestaltungsplan wesentlich erweitert werden, so dass die Chance für wünschbare Veränderungen in diesem Strassengeviert steigen.

Neuerscheinung!

SPAROBJEKT EINFAMILIENHAUS

von Bruno Wick, Widen, dipl. Bauing. ETH/SIA

Die Schweizerische Aktion Gemeinsinn für Energiesparen (SAGES) führte erfolgreich die Aktion «Energieverbrauch Einfamilienhäuser, Energiekennzahl» durch. Aus der Auswertung von über 2000 Fragebogen lassen sich neue Erkenntnisse über den Energieverbrauch und die Grenzen des Sparens ableiten.
Das Buch will nicht der Vielfalt von Sparvorschlägen neue anfügen, sondern Ordnung und System in die Sanierungstätigkeit bringen.
Der Hauseigentümer kann seine künftigen Investitionen bei der energetischen Verbesserung seines Hauses auf breite betriebs- und volkswirtschaftliche Erkenntnisse abstützen; der Heizungsinstallateur wird die gleiche Sprache wie der Bauherr und der Architekt sprechen.
Die Verantwortlichen für unsere Energiepolitik finden manche feststehende Tatsache kritisch beleuchtet, und auch die Politiker sollten dieses für interessierte Laien geschriebene Fachbuch zu Rate ziehen.
Das Buch eignet sich auch vorzüglich als Geschenk an Hausbesitzer, an künftige Bauherren und an Kollegen, die in der Energie-Szene Entscheidungen zu treffen haben.

Das Buch umfasst 180 Seiten, 40 Abbildungen und 20 Tabellen, **Preis: Fr. 24.– zuzüglich Porto**
Schriftlich oder telefonisch zu bestellen bei Verlags-AG Zürich, Postfach 630, 8021 Zürich, Telefon 01/201 55 36