



Zuteilung: KPB

## **Antrag des Stadtrates betreffend privater Gestaltungsplan «Parklandschaft Trümpler», Oberuster (Antrag Nr. 340 )**

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf § 85 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie Art. 19, Lit. c) der Gemeindeordnung vom 25. November 2007, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der private Gestaltungsplan «Parklandschaft Trümpler», Oberuster, bestehend aus
  - Vorschriften zum Gestaltungsplan mit Art. 1–12 vom Juli 2009
  - Gestaltungsplan, Situation 1:1000, vom Juli 2009wird festgesetzt.
2. Vom Planungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) wird Kenntnis genommen.
3. Vom verwaltungsrechtlichen Vertrag samt Massnahmenplan betreffend Denkmalschutz der Parkanlage wird Kenntnis genommen.
4. Der Stadtrat wird ermächtigt, untergeordnete Änderungen am Gestaltungsplan in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich dies als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweist. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
5. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Bau, Thomas Kübler

## Geschäftsfeld Stadtraum und Natur/ Leistungsgruppe Stadt- und Verkehrsplanung

### A Strategie

Leitbild	<b>Uster als attraktiver Wohnstandort mit hoher Naherholungsqualität</b> Gleichzeitig werten wir die Erholungsräume am Stadtrand auf und schaffen Verbindungen zu innerstädtischen Freiflächen.
Strategischer Schwerpunkt Nr.	3: Die Stadt Uster gewährleistet die sorgfältige Pflege ihrer Grünräume, schafft entlang dem Aabach Erholungsgebiete und unterstützt Private in der Realisierung neuer, hochwertiger Wohnräume und Gewerbebezonen.
Strategisches Ziel	Den Masterplan «Hochwasserschutz» – inkl. der Kanallandschaft am Aabach – in Zusammenarbeit mit dem AWEL umsetzen.
Massnahme	

### B NPM: Wirkungs- und Leistungsziel, das mit Antrag verfolgt wird

Bestehend	Interdisziplinär und fachlich fundierte, auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Stadtentwicklung unter Einbezug sozialer, wirtschaftlicher und ökologischer Sichtweisen. Planung, Projektentwicklung und Projektierung von Gestaltungsplänen. Natur- und Landschaftswerte (Lebensräume, Tier- und Pflanzenwelt, Stadt- und Landschaftsbild) in Uster langfristig erhalten und gemäss Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) fördern. Inventarisierte naturnahe Lebensräume in quantitativer und qualitativer Hinsicht langfristig sichern und sachgemässe Pflege gewährleisten.
Neu	keine

### B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend	Sondernutzungspläne
Neu	keine

### B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend	keine
Neu	keine

### B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend	keine
Neu	keine

**B4 Finanzen (inkl. allf. Personalkosten), die aufgrund dieses Antrages benötigt werden**

Einmalig Investitionsrechnung	keine
Einmalig Laufende Rechnung	keine
Folgekosten total	Fr. offen
- davon Kapitalfolgekosten	Fr. (kein Bestandteil Globalkredite)
- davon übrige Mehrkosten	Fr. im Globalkredit ab Jahr einzustellen (Mehrkosten = übrige Folgekosten ./ Erträge Globalkredit)

**B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird**

Veränderung	keine
Begründung bei Veränderung:	

**C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc**

Privater Gestaltungsplan
--------------------------

## Beleuchtender Bericht

### 1. Worum es geht

Das ehemalige Spinnereienensemble Trümpler in Oberuster weist neben einer hohen Zahl an historischen Gebäuden auch eine denkmalpflegerisch wertvolle Parkanlage auf. Sie basiert auf dem ausgeklügelten Kanal- und Weiherystem, welches als Energiequelle für das Betreiben der Spinnereimaschinen diente. Ursprünglich war der Weiher ein Ausgleichsbecken für die benachbarte Sägerei. Die Anlage profitiert von den günstigen landschaftlichen Vorgaben wie z. B. die südlich begrenzende Felsformation. Die natürlichen Gegebenheiten wurden durch die Gestalter der Parkanlage optimal ausgenutzt. So entstand ein romantischer Park mit Weiher von aussergewöhnlicher Qualität. Er ist im Gegensatz zu den meisten Villengärten aus jener Zeit nicht einem Wohngebäude zugeordnet, sondern liegt etwas isoliert am östlichen Ende des ausgedehnten Industrieareals. Mit dem Bau der Glattalbahn wurde die Parkanlage 1857 beeinträchtigt und musste in der Folge den neuen Gegebenheiten angepasst werden. Die Gartengestaltung entspricht dem Vorbild des englischen Landschaftsparks. Das Prinzip des «Pittoresken Gartens» ist eine für das 19. Jahrhundert charakteristische Spielart. Mit romantischen Gartenbildern wurden damals Landschaften wie z. B. die Alpen stilisiert und in gartenkünstlerischer Form umgesetzt. Die Parkanlage auf dem Trümplerareal zeigt alle typischen Kennzeichen einer solchen Anlage.

Heute ist der Weiher von seiner Primärfunktion als Energielieferant für den Spinnereibetrieb entbunden. Der Park wird aber weiterhin als Erholungsrefugium durch die Eigentümerfamilie genutzt und gepflegt. Bestrebungen, die Parkanlage mit den einstmals vorhandenen zusätzlichen Erholungseinrichtungen wieder aufzuwerten resp. die bestehenden sinnvoll zu erweitern, scheiterten an den planungsrechtlichen Voraussetzungen. Dasselbe gilt auch für die Bereitstellung genügender Abstellplätze. Eine entsprechende provisorische Baubewilligung ist abgelaufen. Es gilt nun, im Rahmen des vorstehenden Gestaltungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erhaltung und angemessene Nutzung der historisch gewachsenen industriellen Parklandschaft zu erlangen. Dies erfolgt mit der Festsetzung des nun vorliegenden privaten Gestaltungsplanes. Zusätzlich wird mit einem verwaltungsrechtlichen Vertrag die Gesamtanlage unter Schutz gestellt.

### 2. Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Parklandschaft Trümpler», Oberuster

#### A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

##### Art. 1 Zweck, Geltungsbereich und Bestandteile

Für die Parklandschaft der ehemaligen Spinnerei Trümpler, Oberuster (Teile der Grundstücke Kat.-Nrn. A5009 und A5015), mit einer Gesamtfläche von ca. 20 ha wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von PBG § 85 f. festgesetzt.

Der Gestaltungsplan schafft die Grundlage für die Erhaltung und angemessene Nutzung der historisch gewachsenen industriellen Parklandschaft.

Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:1000 vom Juli 2009. Der Massnahmenplan im Massstab 1:750/1:1250 vom 24. April 2001, rev. 15. Juli 2009, gilt als Leitbild für die Gestaltung, Bepflanzung und Weiterentwicklung der Parkanlage.

##### Art. 2 Geltendes Recht

Sofern die nachfolgenden Bestimmungen nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG) mit Einschluss der ausführenden kantonalen Erlasse.

## **Art. 3 Denkmalschutz**

Die Parklandschaft ist ein Schutzobjekt im Sinne von PBG § 203 lit. a und f.

Massgebend für den Schutzzumfang ist der vom Stadtrat Uster genehmigte verwaltungsrechtliche Vertrag vom 15. September 2009.

## **B. BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN**

### **Art. 4 Parklandschaft**

Die Parklandschaft gliedert sich in folgende Teilbereiche:

- A1: Parkanlage
- A2: Parkwald
- A3: Gewässer

Folgende Elemente sind prägende Bestandteile dieser im Zusammenhang mit der Industrialisierung gewachsenen romantischen Parklandschaft und dürfen nur gemäss den nachstehenden Bestimmungen bebaut werden:

- Weiher
- Uferlinien sowie Ein- und Auslaufbauwerke
- Grosse Insel
- Felsformation mit Bach und Weg im östlichen Parkbereich
- Wegsystem

### **Art. 5 Parkwald**

Der Parkwald ist Wald im Sinne der Waldgesetzgebung. Er wird naturnah gepflegt. Rodungen, Bauten oder die dauernde Niederhaltung sind bewilligungspflichtig. Die Holznutzung erfordert die Zustimmung des Revierförstern.

### **Art. 6 Bauten und Anlagen**

Es dürfen die folgenden Bauten und Anlagen S1, S2, S3, S4, S5, S6 und L erstellt resp. instand gestellt werden:

- S1: Gartenpavillon  
Der bestehende Gartenpavillon ist in seiner heutigen äusseren Erscheinung zu erhalten. Er kann mit einer gedeckten Pergola ergänzt werden. Diese darf das Volumen des bestehenden Gartenpavillons nicht überschreiten und die Grundfläche nicht um mehr als das Doppelte überschreiten. Die Anlage eines Gartensitzplatzes ist zulässig.
- S2: Badehaus  
Ein Wiederaufbau mit den ursprünglichen Massen am originalen Standort wie das historische Badehaus ist erlaubt.
- S3: Bestehender Schopf  
Der bestehende Schopf kann erneuert werden. Die maximale Grundfläche darf das heutige Mass nicht überschreiten.
- S4: Bestehender Tennisplatz  
Der bestehende Tennisplatz kann beibehalten und erneuert werden. Die maximale Grundfläche beträgt 800 m<sup>2</sup>. Eine allseitige Einzäunung ist statthaft.
- S5: Geräteschopf Tennisplatz  
Der bestehende Geräteschopf für den Tennisplatz kann bei Bedarf erneuert werden. Die Grundfläche darf das heutige Mass nicht überschreiten.

S6: Badesteg  
Der Bau eines Badestegs vor dem Gartenpavillon ist erlaubt.

L: Lärmschutzwand  
Entlang der SBB-Linie ist auf dem im Gestaltungsplan bezeichneten Abschnitt eine Lärmschutzwand mit einer maximalen Höhe von 2,5 Meter ab Gleisachse samt begleitender Hecke (E) zulässig. Die Lärmschutzwand soll begrünt werden.

Die vorstehend aufgezählten Bauten und Anlagen müssen sich besonders gut in das Erscheinungsbild der bestehenden Parkanlage einordnen. Die Bauten sind 1-geschossig zu erstellen, wobei die maximale Höhe von 5 Metern nicht überschritten werden darf.

## **Art. 7 Gewässer**

Die im Plan bezeichneten Weiher samt Einlaufgewässer sind offen zu halten. Vorbehalten bleiben die Überbaumöglichkeiten beim Gebäude S2 und dem Badesteg S6.

## **Art. 8 Bäume**

Für abgehende Einzelbäume vom Typ A und B ist angemessener Ersatz zu schaffen. Massgebend ist der Massnahmenplan gemäss verwaltungsrechtlichem Vertrag.

## **C. VERKEHRERSCHLIESSUNG**

### **Art. 9 Erschliessung**

Die Verkehrserschliessung erfolgt von Norden über das Fabrikareal der Firma Trümpler AG.

Die Parkierung erfolgt auf der im Plan bezeichneten Fläche mit einer Maximalausdehnung von ca. 1100 m<sup>2</sup>. Die Maximalbelegung ist auf 50 Fahrzeuge beschränkt. Es dürfen nur Fahrzeuge im Zusammenhang mit dem Besuch des Parks oder einer Tätigkeit im angrenzenden Fabrikareal abgestellt werden. Die bezeichnete Fläche darf auf keinen Fall als Lagerplatz genutzt werden. Die Parkfelder müssen 5 Meter Waldabstand einhalten.

Die Pflanzung der Hecke (H) hat innert Jahresfrist nach Inkraftsetzung des Gestaltungsplanes zu erfolgen.

Neue Wege und Plätze, die der Nutzung der Parkanlage dienen, sind zulässig. Neue Wege und Plätze im Parkwald sind bewilligungspflichtig und dürfen nur unversiegelt gebaut werden. Bestehende unversiegelte Wege und Plätze dürfen nicht versiegelt werden.

### **Art. 10 Beseitigung Abstell- und Lagerplatz**

Sechs Monate nach Inkraftsetzung des Gestaltungsplanes ist der heute bestehende Abstell- und Lagerplatz unaufgefordert und entschädigungslos zu räumen. Das gilt auch für alles wild gelagerte gewerbliche Material. Die Grundeigentümerin garantiert den Vollzug.

### **Art. 11 Doppelspurausbau SBB**

Falls ein Doppelspurausbau auf der Parkseite der heute bestehenden S-Bahnlinie realisiert wird, ist der Inhalt des Gestaltungsplanes neu zu regeln und der verwaltungsrechtliche Vertrag gemäss Art. 3 entsprechend anzupassen.

### **Art. 12 Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

### 3. Privater Gestaltungsplan «Parklandschaft Trümpler», Oberuster

Der private Gestaltungsplan umfasst folgende Bestandteile:

- Vorschriften zum Gestaltungsplan mit Art. 1–12 vom Juli 2009
- Gestaltungsplan, Situation 1:1000 vom Juli 2009 (Verkleinerung liegt dieser Weisung bei)
- Bericht gemäss RPV § 47

Zudem besteht ein verwaltungsrechtlicher Vertrag betreffend Unterschutzstellung der Parkanlage samt Bestandesaufnahme der heutigen Anlage und einem Massnahmenplan.

Es ist wichtig zu wissen, dass der Gestaltungsplan kein ausführungsfähiges Bauprojekt darstellt. Vielmehr werden in diesem Planungsinstrument die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung individuell konkretisiert und soweit notwendig ergänzt. Trotz Gestaltungsplan muss für die Projektierung der Bauten ein angemessener Spielraum belassen bleiben. Der Gemeinderat kann dem Gestaltungsplan gesamthaft zustimmen oder kann ihn ablehnen.

### 4. Beschrieb

Der Inhalt eines Gestaltungsplanes wird im PBG § 85 ff. vorgegeben. Dem entsprechend müssen mit dem Gestaltungsplan für bestimmte umgrenzte Gebiete Anzahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise der Bauten bindend festgelegt werden. Im vorliegenden Fall haben die Bauten aber untergeordnete Bedeutung. Es geht lediglich darum, dass diese zur Parkanlage gehörenden Bauten, welche heute in der Landwirtschaftszone liegen, eine planungsrechtliche Grundlage für die sinnvolle Weiterentwicklung erhalten. Ein weiteres wichtiges Thema ist die Neuordnung der provisorisch bewilligten Parkierung. Dank dem Gestaltungsplan wird für die Parkierung eine Neuordnung und eine bessere Integration in die Landschaft sowie die Basis für die Erteilung einer definitiven Bewilligung gegeben.

### 5. Verwaltungsrechtlicher Vertrag

Im verwaltungsrechtlichen Vertrag wird die Unterschutzstellung der Anlage im Detail geregelt. Dies erfolgt mit der Eintragung einer Personaldienstbarkeit im Grundbuch. Der verwaltungsrechtliche Vertrag, welchem auch ein Massnahmenplan beigeheftet ist, bildet die Basis für die künftige Entwicklung der Parkanlage. Es wird der Schutzzumfang sowie der Zielzustand aus heutiger Sicht und die zu diesem Ziel führenden Pflegemassnahmen beschrieben. Absicht ist, dass das Gesamterscheinungsbild der in sich geschlossen wirkenden Parkanlage nicht nur erhalten, sondern auch sinnvoll weiterentwickelt werden kann. Auch wird darin bestimmt, dass die Parkanlage durch die Grundeigentümerin fachmännisch zu unterhalten ist. Die Stadt Uster verpflichtet sich ihrerseits, an die subventionsberechtigten Kosten der geschützten Anlagen und Pflanzen (exkl. Bauten) einen Beitrag von 10 % zu entrichten. Subventionsberechtigt sind Renovationen und Erneuerungsaufwände resp. Ersatzpflanzungen abgehender Einzelbäume.

### 6. Vernehmlassung und öffentliche Auflage

Der Vorprüfungsbericht des Kantons liegt vor. Bezüglich den Anliegen aus forstrechtlicher Sicht musste der Perimeter auf die Waldgrenze zurückgesetzt werden. Für die im Perimeter befindlichen Waldpartien (Parkwald) wurden in Art. 5 ergänzende Bestimmungen formuliert. Die Behandlung allfälliger Einwendungen erfolgt durch die Kommission Planung und Bau nach Ablauf der 60-tägigen öffentlichen Auflage. Der bereits vorliegende Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) wird in der Folge mit dem Bericht zu den Einwendungen nach Abschluss der öffentlichen Auflage ergänzt.

## 7. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat der Vorlage zuzustimmen.

STADTRAT USTER

Martin Bornhauser  
Stadtpräsident

Hansjörg Baumberger  
Stadtschreiber

### Bestandteil der Weisung:

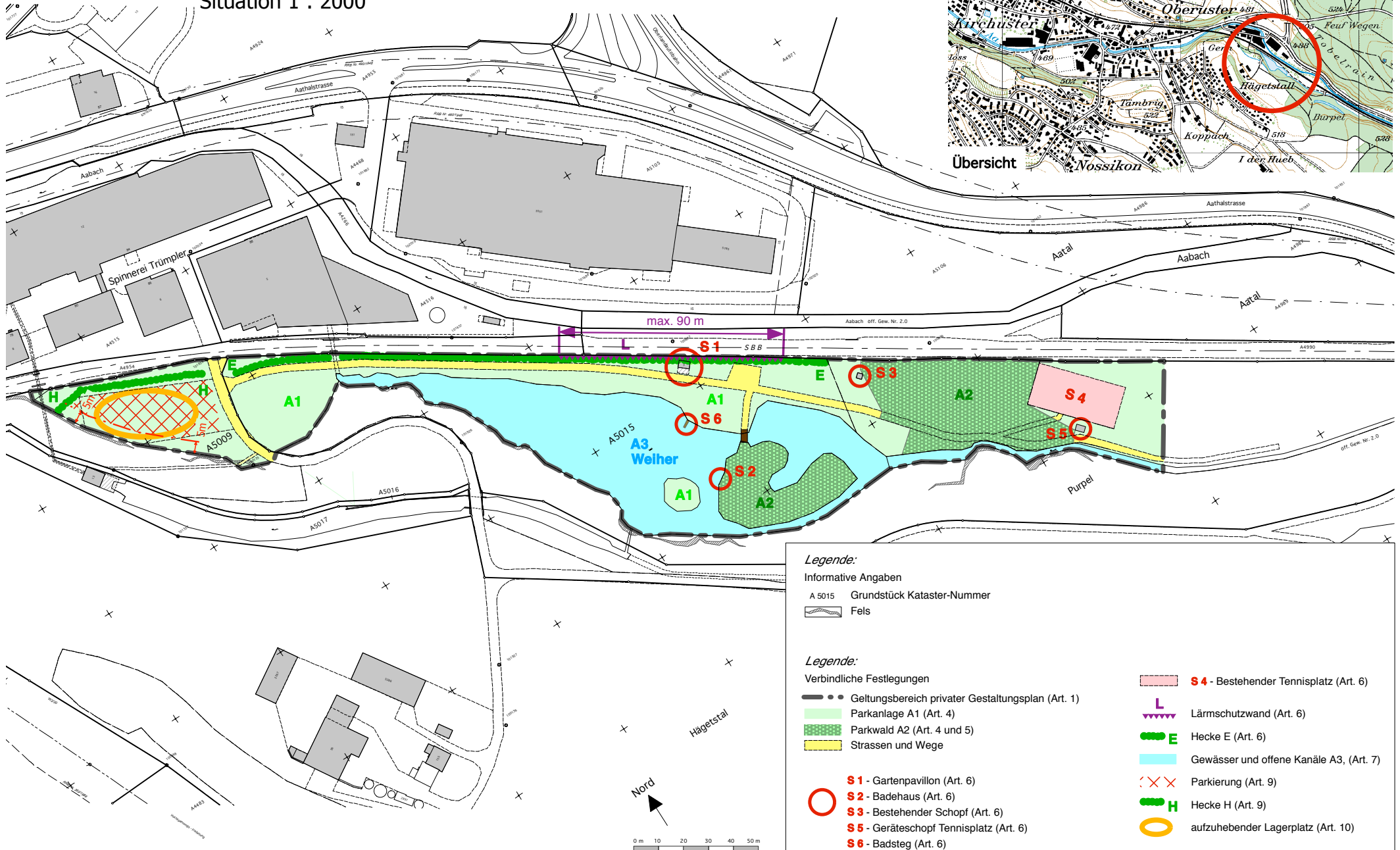
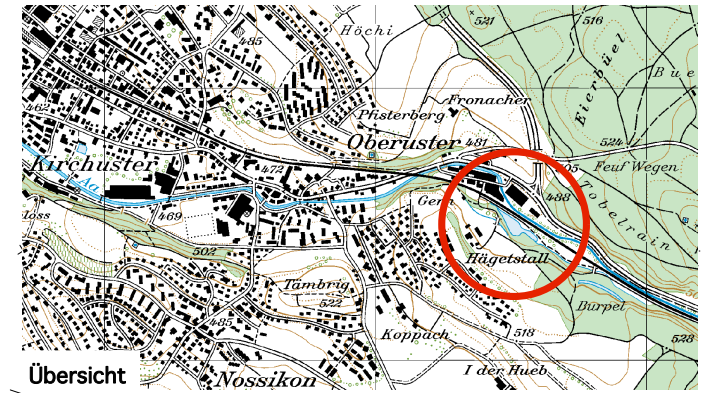
- Situationsplan A4 (verkleinert)

### Aktenauflage Gemeinderat:

- Situation 1:1000
- Vorschriften
- Bericht gemäss § 47 RPV vom 21. 8. 2009
- Verwaltungsrechtlicher Vertrag
- Massnahmenplan 1:750
- Bestandesliste Bäume, Juli 2008
- Situationsplan 1:750, Bestand Juli 2008
- Erläuterungsbericht Bestandesaufnahme und Entwicklungskonzept


# Privater Gestaltungsplan Parklandschaft Trümpler, Oberuster

Situation 1 : 2000
















### Legende:

#### Informative Angaben

- A 5015 Grundstück Kataster-Nummer
-  Fels

### Legende:

#### Verbindliche Festlegungen

-  Geltungsbereich privater Gestaltungsplan (Art. 1)
-  Parkanlage A1 (Art. 4)
-  Parkwald A2 (Art. 4 und 5)
-  Strassen und Wege
-  S1 - Gartenpavillon (Art. 6)
-  S2 - Badehaus (Art. 6)
-  S3 - Bestehender Schopf (Art. 6)
-  S5 - Geräteschopf Tennisplatz (Art. 6)
-  S6 - Badsteg (Art. 6)
-  S4 - Bestehender Tennisplatz (Art. 6)
-  Lärmschutzwand (Art. 6)
-  Hecke E (Art. 6)
-  Gewässer und offene Kanäle A3, (Art. 7)
-  Parkierung (Art. 9)
-  Hecke H (Art. 9)
-  aufzuhebender Lagerplatz (Art. 10)