



Uster, 26. Mai 2015  
Nr. 35/2015  
V4.04.70  
Zuteilung: KPB

Seite 1/16

## **ANTRAG DES STADTRATES BETREFFEND FESTSETZUNG PRIVATER GESTALTUNGSPLAN «ZEUGHAUSAREAL», USTER**

### **(ANTRAG NR. 35/2015)**

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie Art. 19 Abs. 1 lit. c der Gemeindeordnung vom 25. November 2007, folgenden Beschluss zu fassen:

1. **Der private Gestaltungsplan «Zeughausareal», Uster, bestehend aus**
  - **Vorschriften zum Gestaltungsplan mit Art. 1–16, vom Mai 2015**
  - **Gestaltungsplan, Situation 1:500, vom Mai 2015****wird festgesetzt.**
2. **Vom Planungsbericht und Leitbild gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) samt Bericht zu den Einwendungen vom Mai 2015 wird zustimmend Kenntnis genommen.**
3. **Der kommunale Siedlungsplan vom 7. April 1984 wird im Bereich des Gestaltungsplanperimeters den neuen Gegebenheiten angepasst und gemäss Situationsplan 1:10 000 vom Mai 2015 als «Zentrumsgebiet» bezeichnet.**
4. **Der Zonenplan 1998 wird im Bereich des Gestaltungsplanperimeters den neuen Gegebenheiten angepasst und gemäss Situationsplan 1:10 000 vom Mai 2015 der «Zentrumszone Z5, Bauzone mit Gestaltungsplanpflicht, Lärmempfindlichkeitsstufe III» zugewiesen.**
5. **Vom Dienstbarkeits- und Tauschvertrag zwischen der armasuisse und der Stadt Uster wird Kenntnis genommen.**
6. **Der Stadtrat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan bewilligen, sofern die Ziele und der Zweck gemäss Art. 1 nicht nachteilig beeinflusst werden.**



**7. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Bau, Thomas Kübler



## **GESCHÄFTSFELD / LEISTUNGSGRUPPE STADT- UND VERKEHRSPLANUNG**

### **A Strategie**

Leitbild	Uster – attraktiver Wohnstandort mit hoher Naherholungsqualität
Strategischer Schwerpunkt Nr. 2	Dem Stadtzentrum zu überschaubaren Lebensräumen mit durchmischten Nutzungen und eigener Identität verhelfen.
Strategisches Ziel	Die Stadt Uster optimiert das Kulturangebot.
Massnahme	Ziel 4: Uster setzt den Schwerpunkt auf die Entwicklung von Gebieten mit durchmischter Nutzung und schafft durch raumplanerische Instrumente günstige Rahmenbedingungen für Private und Unternehmen zur Realisierung von hochwertigem Wohnraum und zur Schaffung von Gewerbebezonen. Ziel 8: Die Nachfrage nach kulturellen Räumlichkeiten wird evaluiert.

### **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.
Neu	-

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

Bestehend	Sondernutzungspläne/Gebietsentwicklungen/Projektmanagement
Neu	-

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

Bestehend	-
Neu	-

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

Bestehend	-
Neu	-

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

Einmalig Investitionsrechnung	Ausübung Kaufrecht, 4,77 Mio. Franken
Einmalig Laufende Rechnung	Fr. im Globalkredit Jahr noch nicht enthalten



Folgekosten total  
- davon Kapitalfolgekosten  
- davon übrige Mehrkosten

Fr.  
Fr. (kein Bestandteil Globalkredite)  
Fr. im Globalkredit ab Jahreinzustellen  
(Mehrkosten = übrige Folgekosten ./ Erträge Globalkredit)

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

Veränderung  
Begründung bei  
Veränderung:

keine

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



## A. Ausgangslage

Am 27. September 2009 genehmigten die Stimmberechtigten der Stadt Uster das städtebauliche Entwicklungskonzept «Zeughausareal Zentrum», Uster. Kernpunkt war der «Fünf-Phasen-Plan».

Am 4. Oktober 2010 ermächtigte der Gemeinderat den Stadtrat, das Kaufrecht über die Hälfte des Zeughausareals auszuüben. Dadurch kann die Stadt bis zum 28. April 2020 die Hälfte des Zeughausareals zu einem bereits fixierten Preis von 4,77 Mio. Franken kaufen. Die «armasuisse» und die Stadt Uster wurden dadurch gleichwertige Partner und haben mit einer Planungsvereinbarung beschlossen, das Zeughausareal Uster gemeinsam zu entwickeln. In der Folge wurde eine Testplanung (Phase 2) durchgeführt. Ziel der Testplanung war ein Nutzungskonzept, welches dem Gemeinderat Uster zur Beschlussfassung unterbreitet wurde.

Mit Beschluss vom 16. April 2012 beauftragte der Gemeinderat den Stadtrat, den Wettbewerb der Phase 3 des «Fünf-Phasen-Planes» auf der Basis der nachfolgenden Kriterien/Nutzungen durchzuführen:

- Die angestrebte Ausnützungsziffer über das gesamte Areal soll ca. 150 Prozent betragen.
- Die Struktur der vier bestehenden Zeughausbauten soll auch in Zukunft ablesbar bleiben.
- Auf dem Landanteil der Stadt Uster gilt das in der Testplanung vorgelegte Nutzungsprogramm für ein Kultur- und allenfalls Tagungszentrum, wobei die Anzahl der Sitzplätze bei ca. 1000 liegen soll. Für die Kleinkunstabühne (Qbus) ist eine eigenständige Lösung auf dem Areal zu suchen.
- Auf dem Areal der «armasuisse Immobilien» soll eine gemischte Nutzung angestrebt werden.

Auftragsgemäss hat der Stadtrat in der Folge den städtebaulichen Studienauftrag (Phase 3) mit den vom Gemeinderat geforderten Kriterien/Nutzungen durchgeführt. In Absprache mit den «armasuisse Immobilien» wurde der Studienauftrag öffentlich ausgeschrieben und einstufig im selektiven Verfahren durchgeführt. Aus 26 Bewerbungen nahmen 5 interdisziplinär zusammengesetzte Teams am Studienauftrag teil. Nach einer umfassenden Auseinandersetzung mit den Arbeiten und deren Gegenüberstellung gelangte das Beurteilungsgremium am 25. Januar 2013 einstimmig zur Auffassung, dass das Projekt des Teams «Morger + Dettli Architekten AG», «Basel/Manoa Landschaftsarchitekten GmbH», Meilen, die besten Voraussetzungen zur Zielerreichung aufweist. Das Resultat des durchgeführten städtebaulichen Studienauftrages nahm der Gemeinderat an der Sitzung vom 23. September 2014 zur Kenntnis. In der Folge beauftragte der Stadtrat das Geschäftsfeld Stadtraum und Natur, zusammen mit dem Siegerteam, den von der Bevölkerung geforderten Gestaltungsplan (Phase 4) auszuarbeiten, welcher nun zur Beschlussfassung vorliegt.

## B. Gestaltungsplan

### 1. Privater Gestaltungsplan «Zeughausareal», Uster

Der private Gestaltungsplan «Zeughausareal», Uster, umfasst folgende Bestandteile:

- Vorschriften zum Gestaltungsplan mit Art. 1–16, vom Mai 2015
- Gestaltungsplan, Situation 1:500, vom Mai 2015 (eine Verkleinerung liegt dieser Weisung bei)
- Planungsbericht und Leitbild gemäss Art. 47 «Raumplanungsverordnung» (RPV) samt Bericht zu den Einwendungen vom Mai 2015



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 er kann ihn ablehnen.

## 2. **Beschrieb**

Der Inhalt eines Gestaltungsplanes wird im PBG § 83 ff. (Planungs- und Baugesetz) vorgegeben. Dementsprechend müssen mit dem Gestaltungsplan für bestimmte umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt werden. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.

An dieser Stelle sei auf den umfassenden Planungsbericht gemäss Art. 47 «Raumplanungsverordnung» (RPV) hingewiesen, welcher zusammen mit den anderen Unterlagen in der Aktenaufgabe eingesehen werden kann.

## 3. **Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Zeughausareal», Uster**

### A. **ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

#### **Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile**

<sup>1</sup> Für das Zeughausareal (Grundstücke Kat.-Nrn. B5735, B7057 und B3385) mit einer Gesamtfläche von 30 408 m<sup>2</sup> wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 f. PBG festgesetzt.

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500 vom Mai 2015.

<sup>3</sup> Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV dient ausschliesslich der Erläuterung des Gestaltungsplans und ist nicht verbindlicher Bestandteil.

#### **Art. 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht**

<sup>1</sup> Soweit die nachfolgenden Artikel nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des «Planungs- und Baugesetzes» (PBG) mit Einschluss der ausführenden kantonalen Erlasse.

<sup>2</sup> Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

#### **Art. 3 Ziele/Zweck**

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan schafft die Grundlage für eine bauliche Entwicklung des gesamten Zeughausareals im Hinblick auf eine gemischte und kulturelle Nutzung bei gleichzeitigem Erhalt von denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz. Er trägt den Interessen der Grundeigentümer an einer nachhaltigen und etappenweisen Weiterentwicklung des Areals Rechnung und gewährleistet eine hohe Qualität in städtebaulicher, architektonischer und freiraumplanerischer Hinsicht. Im Besonderen trägt der Gestaltungsplan mit seinen Mischnutzungen zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums von Uster bei und ermöglicht den gemeinnützigen Wohnungsbau.



## B. NUTZUNG UND GESTALTUNG

### Art. 4 Teilgebiete, Baubereiche, Gebäudehöhen und Geschossanzahl

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die folgenden Teilgebiete:

WEST	westliches Teilgebiet
OST	östliches Teilgebiet

<sup>2</sup> Innerhalb dieser Teilgebiete sind die folgenden Baubereiche mit der dazugehörigen Anzahl an Gebäuden definiert:

Historische Bestandsbauten:

WEST I	1 Zeughaus
WEST II	1 Verwaltungsgebäude
OST I	1 Zeughaus
OST II	1 Zeughaus

Neubauten:

WEST A	2 Gebäude
WEST B	2 Gebäude
WEST C	1 Gebäude
OST D	5-6 Gebäude

Gebäude oder Gebäudeteile sind innerhalb der Baubereiche anzuordnen. Davon ausgenommen sind die folgenden Bauten, Bauteile und Anlagen:

- unterirdische Bauten und Bauteile wie Tiefgaragen und Kelleranlagen zu Hauptgebäuden (inkl. Technikräume);
- Erschliessungsbauwerke und Parkieranlagen;
- technische Anlagen und Oberlichter;
- Besondere Gebäude;
- Kinderspielplätze und Kunstwerke.

<sup>3</sup> In den Teilgebieten für Neubauten gelten die folgenden maximalen Gebäudehöhen ab dem gewachsenen Terrain:

WEST A	25 m
WEST B	25 m
WEST C	11 m
OST D	25 m

Technische Anlagen, Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie sowie untergeordnete Bauteile wie Liftaufbauten, Dachausgänge, Absturzsicherungen von Terrassen und dergleichen dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten.

<sup>4</sup> Im Gestaltungsplanperimeter ist die Zahl der anrechenbaren Geschosse im Rahmen des PBG frei.

<sup>5</sup> Es darf im Gestaltungsplanperimeter maximal ein Untergeschoss erstellt werden.



## Art. 5 Nutzung und Ausnutzung der Baubereiche

<sup>1</sup> Es sind die folgenden Nutzungen mit folgenden Beschränkungen zulässig:

Teilgebiet WEST:

- a. Wohnen, Dienstleistungsnutzungen, mässig störendes Gewerbe sowie im Baubereich WEST I Verkaufsnutzungen von insgesamt maximal 500 m<sup>2</sup>;
- b. Mindestwohnanteile: Baubereiche WEST A und WEST B zusammen 80 Prozent und Baubereich WEST C 100 Prozent;
- c. Maximaler Wohnanteil Erdgeschoss: Baubereiche WEST A und WEST B zusammen 60 Prozent;
- d. Etwa die Hälfte der Wohnungen sind als Mietwohnungen durch gemeinnützige Wohnbauträger zu erstellen und zu betreiben. Die Bemessung der Wohnungsmiete richtet sich nach dem Prinzip der Kostenmiete gemäss Fachstelle für Wohnbauförderung des Kantons Zürich.

Teilgebiet OST:

- a. Nutzungen, welche der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, insbesondere der Kultur wie: Kulturzentrum, Tagungszentrum samt Hotel, Restaurant und dergleichen sowie der Kultur dienende Verkaufsnutzungen und Dienstleistungen;
- b. Ladengeschäfte, die dem Ziel und Zweck gemäss Art. 3 dienen, sind nur mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 200 m<sup>2</sup> zulässig. Davon ausgenommen sind Restaurants und dergleichen.

<sup>2</sup> Die maximale anrechenbare Geschossfläche (Vollgeschosse einschliesslich Dach- und Untergeschosse) beträgt innerhalb der Baubereiche für Neubauten:

WEST A	7200 m <sup>2</sup>
WEST B	7800 m <sup>2</sup>
WEST C	1000 m <sup>2</sup>
OST D	18 000 m <sup>2</sup>

Zur anrechenbaren Geschossfläche zählen sämtliche dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

Reduits und Lagerflächen über dem gewachsenen Terrain zählen zur anrechenbaren Geschossfläche.

<sup>3</sup> Für die Bestandsbauten gibt es keine Ausnutzungsbeschränkung.

## Art. 6 Gestaltung/Abgrabungen/Abstände/Etappen

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umgebung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

<sup>2</sup> In den Baubereichen für Neubauten müssen die Gebäude an die historische Bestandsbauten angebaut werden.

<sup>3</sup> Es sind angemessene Abgrabungen und Aufschüttungen unter Vorgabe einer gut abgestimmten Einpassung der Bauten (inkl. Tiefgaragen und deren Einfahrten) und für die Erschliessungen (Strassen und Wege) erlaubt.



<sup>4</sup> Unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse darf ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen gebaut werden.

<sup>5</sup> Eine etappierte Ausführung der Bauten ist zulässig, wobei jede Etappe in sich im ortsbaulichen und erschliessungstechnischen Kontext eine städtebaulich gute Lösung ergeben muss.

### **Art. 7 Denkmalschutz**

<sup>1</sup> Die Gebäude Vers.-Nr. 6821, 6822, 6823 sowie 6824 stellen Schutzobjekte im Sinne von § 203 lit. c) PBG dar.

<sup>2</sup> Die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten, Erneuerungen sowie sonstige Massnahmen richten sich nach den Bestimmungen der separaten Schutzanordnungen betreffend Denkmalschutz und unterliegen der Bewilligung durch die Baudirektion des Kantons Zürich und der Gemeinde Uster.

### **Art. 8 Wettbewerbspflicht**

<sup>1</sup> Der Gestaltungsperimeter unterliegt einer Wettbewerbspflicht nach SIA Ordnung 142 oder 143 (Ausgabe 2009) unter Einbezug der Stadt Uster.

<sup>2</sup> Alternativ zur Wettbewerbspflicht darf im Teilgebiet WEST dem Siegerteam des städtebaulichen Studienauftrags direkt ein Auftrag erteilt werden.

## **C. FREIRÄUME**

### **Art. 9 Freiraum**

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die folgenden Freiräume:

- FR I Gartenhof
- FR II Kulturhof
- FR III Umgebung

<sup>2</sup> Die Freiräume sind jeweils als eigenständige Aussenräume zu gestalten. Im Teilgebiet WEST sind die Bauträger verpflichtet, die Planung und Ausführung in gegenseitiger Absprache zu koordinieren. Es gelten die folgenden Bestimmungen:

- a. Der Freiraum FR I ist als Gartenhof zu gestalten, welcher als Haupteinschliessung für Fussgänger der Neubauten in den Baubereichen WEST A und WEST B dient. In diesem Freiraum ist eine Fläche von mindestens 180 m<sup>2</sup> sickerfähig und nicht unterbaut zu gestalten;
- b. Der Freiraum FR II ist als öffentlicher Platz mit einer Fläche von mindestens 2500 m<sup>2</sup> zu gestalten, welcher als Haupteinschliessung für Fussgänger der Neubauten im Baubereich OST D dient. Der Freiraum muss innerhalb des Baubereiches OST D zwischen den Neubauten angeordnet werden;
- c. Der Freiraum FR III ist im städtebaulichen Gesamtkontext zu gestalten. Es dürfen keine Bauten unter dem gestalteten Terrain für Tiefgaragen und Kelleranlagen erstellt werden.

<sup>3</sup> Die im zugehörigen Plan bezeichneten Bäume sind zu erhalten. Für abgehende Bäume ist angemessener Ersatz zu beschaffen.



## D. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

### Art. 10 Erschliessung

<sup>1</sup> Die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets für den motorisierten Individualverkehr kann an den im zugehörigen Plan bezeichneten Bereichen ab der Zürichstrasse, der Südstrasse, der Berchtoldstrasse und der Zeughausgasse erfolgen.

<sup>2</sup> Unterirdische Abstellplätze für die Baubereiche WEST A, WEST B und OST D werden über ein gemeinsames Sammelbauwerk über die Zürichstrasse erschlossen.

Die Realisierung des gemeinsamen Sammelbauwerkes muss mit der ersten Etappe dieser Baubereiche erfolgen. Das gemeinsame Erschliessungsbauwerk ist so anzuordnen, dass alle Baubereiche unabhängig voneinander erschlossen werden können.

Die Tiefgaragen für die Baubereiche WEST A, WEST B und OST D können unabhängig der Teilgebietsgrenze erstellt werden.

Der Baubereich WEST C wird über die Zeughausgasse erschlossen. Alternativ ist eine Anbindung an die Tiefgaragen der anderen Baubereiche zulässig.

<sup>3</sup> Durch das Areal sind geeignete öffentlich zugängliche Fuss- und Radwegverbindungen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung zu Lasten der Grundeigentümerschaft zu führen.

### Art. 11 Parkierung

<sup>1</sup> Für die historischen Bestandsbauten WEST I und WEST II sowie OST I und OST II und deren jeweiligen Nutzungen besteht keine Parkplatzpflicht.

<sup>2</sup> Bei der Einrichtung eines dynamischen Parkleitsystems sind die erforderlichen Daten bereitzustellen.

Teilgebiet WEST:

- a. Die Zahl der Abstellplätze in den Baubereichen WEST A, WEST B und WEST C bestimmt sich nach der Parkplatzverordnung der Stadt Uster vom 1. August 1992. Es gelten die reduzierten Bedarfsziele vom Reduktionsgebiet A.
- b. Die reduzierten Bedarfsziele dürfen innerhalb der zulässigen Mindest- und Höchstwerte für die Bedarfskategorie sowie für jede Nutzung einzeln bestimmt werden.
- c. Weitere Reduktionen von Abstellplätzen für einzelne oder alle Nutzungen sowie für die Bedarfskategorie können einzeln betrachtet mit einem Mobilitätskonzept realisiert werden. Für die erstellten Parkplätze ist ein benutzerabhängiges Bewirtschaftungskonzept zu erstellen.
- d. Unter Miteinberechnung der bestehenden Abstellplätze darf das folgende Maximum von 130 Abstellplätzen zu keiner Zeit überschritten werden.
- e. Die Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind unterirdisch anzuordnen. Für Besucher und Kunden dürfen insgesamt höchstens 15 oberirdische ungedeckte Abstellplätze erstellt werden.



Teilgebiet OST:

- f. Im Teilgebiet OST handelt es sich um ein öffentlich bewirtschaftetes Parkhaus.
- g. Unter Miteinberechnung der bestehenden Abstellplätze darf das Maximum von 260 Abstellplätzen zu keiner Zeit überschritten werden.
- h. Für Besucher und Kunden dürfen insgesamt höchstens 20 oberirdische ungedeckte Abstellplätze erstellt werden.
- i. Die maximal 240 im öffentlichen Parkhaus nachgewiesenen Abstellplätze setzen sich zu je einem Drittel zusammen aus:
  - Ersatz der heute bereits bestehenden bewirtschafteten Parkplätze (Parkplatz Schlüssel Kat.-Nr. B7057);
  - Abstellplätze für die vorgesehenen Neubauten;
  - Abstellplätze als Ersatz für im Zentrum aufzuhebende oberirdische Abstellplätze.
- j. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der ersten Realisierungsetappe erarbeitet die Stadt Uster unter Einbezug des Amtes für Verkehr des Kantons Zürich ein Mobilitätskonzept. Bei einer Erschliessung des Zeughausareals über die Zürichstrasse ist anzustreben, dass der Verkehrsablauf am Knotenpunkt Zürichstrasse/Berchtoldstrasse möglichst wenig beeinträchtigt wird.

## **Art. 12 Zweiradabstellplätze**

<sup>1</sup> Hinsichtlich der Erstellung von Abstellplätzen für Fahrräder und Kinderwagen gilt die Parkplatzverordnung der Stadt Uster vom 1. August 1992.

Bei Wohnnutzungen gilt ein um 50 Prozent erhöhter Normbedarf. Die Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen dürfen in den historischen Bestandsbauten platziert werden.

<sup>2</sup> Nicht gedeckte Kurzzeitabstellplätze für Fahrräder der Besucher und Kunden sind im Freien an geeigneter Stelle zulässig.

<sup>3</sup> Abstellplätze für motorisierte Zweiräder (10 Prozent bis 15 Prozent der Abstellplätze für Personewagen) sind an geeigneter Stelle nachzuweisen.

## **E. UMWELT**

### **Art. 13 Ökologische Massnahmen**

<sup>1</sup> Das Platzwasser ist nach Möglichkeit über eine durchwurzelte Schicht direkt zu versickern.

<sup>2</sup> Das Dachwasser ist nach Möglichkeit auf dem Gestaltungsplanperimeter mit geeigneten Anlagen zu versickern.

<sup>3</sup> Es ist bei allen Gebäuden ist abzuklären, ob sich die Gebäude für eine Einrichtung von Nistgelegenheiten für gebäudebewohnende Vogelarten eignen.

<sup>4</sup> Flachdächer von Neubauten mit einer Fläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> sind, soweit sie nicht begehbar ausgestaltet werden oder der Nutzung von Sonnenenergie dienen, extensiv zu begrünen.

<sup>5</sup> Es ist bei der Anordnung und Auswahl der Leuchtkörper darauf zu achten, dass möglichst wenig Licht in die Atmosphäre gelangt.

**Art. 14 Energie**

- <sup>1</sup> Für Neubauten darf der Heizwärmebedarf die um 10 Prozent reduzierten Werte gemäss den jeweils gültigen Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht überschreiten.
- <sup>2</sup> Für die Deckung des Heizwärme- und Wasserbedarfs ist nachzuweisen, dass höchstens 70 Prozent des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt wird.
- <sup>3</sup> Gestützt auf § 295 Abs. 2 PBG besteht für beheizte Gebäude eine bedingte Anschlussverpflichtung (Fernwärmenetz der Energie Uster).

**Art. 15 Lärmschutz**

- <sup>1</sup> Es gelten die «Immissionsgrenzwerte» (IGW) der Lärmempfindlichkeitsstufe III.
- <sup>2</sup> Die IGW müssen am offenen Fenster für mindestens ein Lüftungsfenster pro lärmempfindlichen Wohnraum eingehalten sein.
- <sup>3</sup> Für Wohnnutzungen entlang lärmexponierter Fassaden können Ausnahmen nach Art. 31 Abs. 2 LSV beansprucht werden, wenn mindestens die Hälfte der lärmempfindlichen Wohn- und Schlafräume jeder Wohneinheit lärmabgewandt sind und deren Strassenlärmbelastung am Tag 60 dB und in der Nacht 50 dB nicht überschreitet. Zudem muss jede Wohneinheit über einen Aussenbereich verfügen, dessen Belastung am Tag 60 dB nicht überschreitet. Diese Wohneinheiten sind mit einer Komfortlüftung auszustatten.
- <sup>4</sup> Für lärmempfindliche Gewerberäume und Hotelräume können bei IGW-Überschreitungen kontrollierte Lüftungen das offene Fenster ersetzen.

**F. SCHLUSSBESTIMMUNGEN****Art. 16 Inkrafttreten, Änderungen**

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

**4. Erläuterungen zu den Gestaltungsplanvorschriften****4.1. Allgemeines**

Beim vorliegenden Antrag handelt es sich um einen privaten Gestaltungsplan. Er basiert auf einer Planungsvereinbarung zusammen mit der «armasuisse Immobilien», welche sich mit 50 Prozent an den Verfahrenskosten beteiligt. Bei einem öffentlichen Gestaltungsplan hätte die Stadt Uster die gesamten Planungskosten im Betrag von ca. 1 Mio. Franken übernehmen müssen. In der Folge wurde das Planungsverfahren partnerschaftlich angegangen. Dabei sei erwähnt, dass heute noch die «armasuisse Immobilien» Eigentümerin der gesamten Liegenschaft ist und die Stadt Uster das Vorkaufsrecht erst nach Vorliegen eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes ausüben kann.



#### 4.2. Teilgebiete, Baubereiche, Gebäudehöhen und Geschossanzahl (Art. 4)

Der Gestaltungsplan ist in zwei Teilgebiete gegliedert: Teilgebiet WEST bleibt im Besitz der «armasuisse» und Teilgebiet OST geht ins Eigentum der Stadt Uster über. Innerhalb dieser Teilgebiete sind die Baubereiche für die historischen Zeughäuser, welche bestehen bleiben müssen, definiert und im Gestaltungsplan blau schraffiert dargestellt: WEST I und WEST II bleiben bei der «armasuisse», OST I, in welchem u. a. die Zeughausbar eingerichtet ist, und OST II gehen ins Eigentum der Stadt Uster über. Für Neubauten werden im Teil WEST die drei rot schraffierten Baubereiche WEST A, B und C ausgedehnt. Der Neubaubereich im Gebiet OST spannt sich zwischen den zwei bestehenden Zeughausbauten auf, wobei dieser in der Mitte mit einem mindestens 2500 m<sup>2</sup> grossen Kulturhof begrenzt werden muss. Die Gebäudehöhen in den Baubereichen für Neubauten A, B und D werden auf 25 m beschränkt, im Baubereich C entspricht die vorgegebene maximale Gebäudehöhe von 11 m dem Massstab der angrenzenden Wohnzone W3/50 und nimmt somit Rücksicht auf die angrenzenden Wohnbauten.

Neben dem Wohnen sind im Teilgebiet WEST noch folgende Nutzungen zulässig: Dienstleistungsnutzungen und mässig störendes Gewerbe. Verkaufsnutzungen sind nur im bestehenden Zeughausbaubereich WEST I von insgesamt max. 500 m<sup>2</sup> zulässig. Zur Belebung des öffentlichen Raumes wurde im Erdgeschoss der Wohnanteil im Baubereich WEST A und B auf zusammen max. 60 Prozent beschränkt. Etwa die Hälfte der Wohnungen sind als Mietwohnungen durch gemeinnützige Wohnbauträger zu erstellen und zu betreiben. An dieser Stelle sei auch erwähnt, dass die «armasuisse Immobilien» ihr Land im Baurecht abgeben wird.

#### 4.3. Nutzung und Ausnutzung der Baubereiche (Art. 5)

Im Teilbereich OST sind nur Nutzungen zugelassen, welche der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, insbesondere der Kultur wie: Kulturzentrum, Tagungszentrum, Restaurant und dergleichen sowie der Kultur dienende Verkaufsnutzungen und Dienstleistungen, Hotel. Ladengeschäfte, die dem Ziel und Zweck gemäss Art. 3 dienen, sind nur mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 200 m<sup>2</sup> zulässig. Davon ausgenommen sind Restaurants und dergleichen.

Die maximal anrechenbare Geschossfläche (Vollgeschosse, einschliesslich Dach- und Untergeschosse) beträgt innerhalb der Baubereiche für Neubauten im Teilgebiet WEST A 7200 m<sup>2</sup>, WEST B 7800 m<sup>2</sup>, WEST C 1000 m<sup>2</sup> und im Teilgebiet Ost D 18 000 m<sup>2</sup>. Für die historischen Bestandesbauten wurde keine Ausnützungsbeschränkung definiert, d. h. sie ist innerhalb der bestehenden Gebäudekubatur frei. Die Nutzung muss sich selbstverständlich dem Schutzgedanken unterordnen, was im Rahmen des Bauprojektes zusammen mit der kantonalen Denkmalpflege ausgelotet werden muss.

#### 4.4. Freiraum (Art. 9)

Es wird zwischen dem Gartenhof, Teilgebiet WEST, und dem Kulturhof, Teilgebiet OST, unterschieden. Unter dem Kulturhof wird ein öffentlicher Platz mit einer Fläche von mindestens 2500 m<sup>2</sup> verstanden, welcher als Haupteinschliessung für Fussgänger und der Nebenbauten im Baubereich OST D dient. Die bestehenden Platanen beim Parkplatz «Schlüssel» sind Bestandteil des kommunalen Natur- und Landschaftsschutzinventares. Drei Bäume müssen zu gegebener Zeit der geplanten Überbauung weichen und werden deshalb mit separatem Stadtratsbeschluss zusammen mit der Publikation des Gemeinderatsbeschlusses betreffend Festsetzung des Gestaltungsplanes aus dem Inventar entlassen. Eine entsprechend Ersatzpflanzung ist im Gesamtkonzept nachgewiesen.



#### 4.5. Erschliessung und Parkierung (Art. 10 und 11)

Die Baubereiche WEST A und B und OST D sollen über ein gemeinsames unterirdisches Sammelbauwerk erschlossen werden. Die Ein- und Ausfahrt ist direkt über die Zürichstrasse vorgesehen. Die Realisierung dieses gemeinsamen Sammelbauwerkes muss mit der ersten Bauetappe erfolgen und ist so anzuordnen, dass alle Baubereiche unabhängig voneinander erschlossen werden können. Im Rahmen der Vorprüfung machte diese Bestimmung dem Amt für Verkehr grosses Kopfzerbrechen. Es forderte in der Folge, dass neben der gemeinsamen Einfahrt ab Zürichstrasse ein zweiter Anschluss der Unterniveaugarage ab Berchtoldstrasse bereitgestellt werden muss. Dies hätte indes grosse städtebauliche Nachteile und einen Konflikt mit der geplanten privilegierten Langsamverkehrsachse Richtung Gerichtsstrasse zur Folge gehabt. Auch das Einbinden der Garagenzufahrt in das Zeughausgebäude OST hätte dem Schutzgedanken widersprochen. Die Bereinigung dieses Konfliktpunktes nahm mehrere Monate in Anspruch.

Die maximale Anzahl der Abstellplätze für das Teilgebiet West beträgt 130 Plätze. Je nach Bauträgerschaft (gemeinnütziger Wohnungsbau) kann davon ausgegangen werden, dass in Anbetracht der Nähe zum öffentlichen Verkehr das Maximum nicht ausgeschöpft wird.

Beim Teilgebiet Ost handelt es sich um ein öffentlich bewirtschaftetes Parkhaus. Dabei darf das Maximum von 260 Abstellplätzen zu keiner Zeit überschritten werden. Die Anzahl der Abstellplätze setzen sich zu je einem Drittel zusammen aus:

- Ersatz der heute bereits bestehenden bewirtschafteten Parkplätze unter den Platanen (Grundstück Kat.-Nr. B7057).
- Abstellplätze für die vorgesehenen Neubauten des Tagungs- und Kulturzentrums
- Abstellplätze als Ersatz für im Zentrum aufzuhebende oberirdische Abstellplätze. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der ersten Realisierungsstufe im Teilgebiet OST erarbeitet die Stadt Uster ein Mobilitätskonzept, in welchem auch die aufzuhebenden oberirdischen Abstellplätze im Zentrum nachgewiesen werden.

#### 4.6. Zweiradabstellplätze (Art. 12)

Die Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen dürfen in den historischen Bestandesbauten platziert werden. Es gilt ein um 50 Prozent erhöhter Normbedarf.

#### 4.7. Energie (Art. 14)

Die Energie Uster AG ist an der Planung eines Fernwärmenetzes. Sofern dieses zum Tragen kommt, setzt die Stadt Uster alles daran, dass das Zeughausareal an dieses Netz angeschlossen wird, handelt es sich doch gemäss Energieplanung um ein Prioritätsgebiet.

#### 4.8. Lärmschutz (Art. 15)

Die Bestimmungen betreffend Lärmschutz erfolgen in direkter Absprache mit der kantonalen Fachstelle. Die Berechnungen sind im Anhang des Planungsberichtes aufgeführt.

### 5. Vernehmlassung und öffentliche Auflage

Während die involvierten Fachkräfte für die Erarbeitung des gesamten Gestaltungsplanes 9 Monate brauchten, benötigte der Kanton für die Vorprüfung 11 Monate. Insbesondere das Amt für Verkehr hegte Bedenken betreffend der verkehrlichen Anbindung des Gestaltungsplangebietes an das überkommunale Strassennetz.

Die «Region Zürcher Oberland» (RZO) nahm vom privaten Gestaltungsplan «Zeughausareal», Uster, und auch von der damit zusammenhängenden Teilrevision der Nutzungsplanung zustimmend Kenntnis.



Die Planunterlagen lagen ab 14. März 2014 während 60 Tagen öffentlich auf. Während der Auflagefrist konnten sich alle interessierten Personen schriftlich zum Vorhaben äussern und Einwendungen erheben. Davon wurde rege Gebrauch gemacht. Einige Anliegen konnten in der vorliegenden überarbeiteten Fassung berücksichtigt werden. Die nicht berücksichtigten Einwendungen sind im Bericht zu den Einwendungen umfassend behandelt. Über die Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung durch den Gemeinderat entschieden. Hernach stehen die Pläne und die Stellungnahme zu den Einwendungen jedermann zur Einsichtnahme offen.

## 6. Würdigung und Antrag

Der vorliegende private Gestaltungsplan «Zeughausareal», Uster, ist das Resultat eines langandauernden 10-jährigen Planungsprozesses. Ausgangspunkt war das Stadtentwicklungsgespräch «Neue Nutzung Zeughausareal Uster» im April 2005. Am 27. September 2009 wurde der sogenannte «Fünf-Phasen-Plan» durch die Stimmberechtigten der Stadt Uster mit 5361 Ja- zu 2307 Nein-Stimmen sanktioniert. Durch die Festsetzung des Gestaltungsplanes kann somit Phase 4 des Volksscheidens abgeschlossen werden. Die Stadt Uster wird dadurch Eigentümerin eines für die Stadtentwicklung strategisch wichtigen Grundstückes.

## C. Rechtliche Sicherung

Die rechtliche Sicherung des Sammelbauwerkes und der im Gestaltungsplan bezeichneten öffentlich zugänglichen Fuss- und Radwegverbindungen wird in einem separaten Vertragswerk zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und der Stadt Uster geregelt. Dies gilt auch für allfällige bauliche Erschliessungsaufwendungen im Zusammenhang mit der Anbindung an die Kantonsstrasse sowie den Kostenbeitrag der «armasuisse» an die von der Stadt Uster erworbene Liegenschaft Kat.-Nr. B3385.

All diese Vereinbarungen basieren auf dem Grundsatz der partnerschaftlichen Gebietsentwicklung, d. h. auf hälftiger Kostenteilung.

Des Weiteren wird in diesem Vertrag geregelt, dass die Schweizerische Eidgenossenschaft auf Rechtsmittel gegen jegliche Planungs- und Bauvorhaben innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes verzichtet, sofern und soweit sie den Vorgaben des Gestaltungsplanes entsprechen. Darunter fallen insbesondere Höhe, Breite und Länge der Baukörper, deren Positionierung und deren Erschliessung sowie deren Nutzungszweck. Die Schweizerische Eidgenossenschaft verpflichtet sich ferner, diesen Rechtsmittelverzicht bei einem allfälligen Verkauf des Teilgebietes WEST oder dessen Abgabe im Baurecht (jeweils ganz oder teilweise) den Rechtsnachfolgenden zu überbinden, mit der Verpflichtung zur fortlaufenden Weiterüberbindung.

## D. Anpassung des kommunalen Siedlungsrichtplanes und des Zonenplanes

Der vom Gemeinderat Uster am 7. April 1984 festgesetzte Siedlungsplan bezeichnet auf dem Gestaltungsplanareal ein Gebiet mit hohem Anteil öffentlicher Bauten. Diese Richtplanfestsetzung wird den neuen Gegebenheiten angepasst und gemäss Situationsplan 1:10 000 vom Februar 2015 als «Zentrumsgebiet» bezeichnet.

Folgerichtig wird auch der Zonenplan 1998 den neuen Gegebenheiten angepasst und gemäss Situationsplan 1:10 000 vom Februar 2015 der «Zentrumszone Z5, Bauzone mit Gestaltungsplanpflicht, Lärmempfindlichkeitsstufe III» zugewiesen.



## E. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der private Gestaltungsplan «Zeughausareal», Uster, bestehend aus
  - Vorschriften zum Gestaltungsplan mit Art. 1–16 vom Mai 2015
  - Gestaltungsplan, Situation 1:500 vom Mai 2015wird festgesetzt.
2. Vom Planungsbericht und Leitbild gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) samt Bericht zu den Einwendungen vom Mai 2015 wird zustimmend Kenntnis genommen.
3. Der kommunale Siedlungsplan vom 7. April 1984 wird im Bereich des Gestaltungsplanperimeters den neuen Gegebenheiten angepasst und gemäss Situation 1:10 000 vom Mai 2015 als «Zentrumsgebiet» bezeichnet.
4. Der Zonenplan 1998 wird im Bereich des Gestaltungsplanperimeters den neuen Gegebenheiten angepasst und gemäss Situationsplan 1:10 000 vom Mai 2015 der «Zentrumszone Z5, Bauzone mit Gestaltungsplanpflicht, Lärmempfindlichkeitsstufe III» zugewiesen.
5. Vom Dienstbarkeits- und Tauschvertrag zwischen der armasuisse und der Stadt Uster wird Kenntnis genommen.
6. Der Stadtrat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan bewilligen, sofern die Ziele und der Zweck gemäss Art. 1 nicht nachteilig beeinflusst werden.
7. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

STADTRAT USTER

Werner Egli  
Stadtpräsident

Hansjörg Baumberger  
Stadtschreiber

Beilagen (Aktenuflage)

- Dossier privater Gestaltungsplan «Zeughausareal», Uster

Beilagen (Bestandteil der Weisung)

- Gestaltungsplan, Situationsplan 1:500 vom Februar 2015 (Verkleinerung)