



Uster, 26. Mai 2015
Nr. 36/2015
V4.04.70
Zuteilung: KPB

Seite 1/14

**ANTRAG DES STADTRATES
BETREFFEND FESTSETZUNG PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
«AM STADTPARK», USTER
MASTERPLAN «AREALE AM STADTPARK»**

(ANTRAG NR. 36/2015)

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 «Am Stadtpark», Uster, bestehend aus
 - Vorschriften zum Gestaltungsplan mit Art. 1–17, vom Mai 2015
 - Gestaltungsplan, Situation 1:500, vom Mai 2015wird festgesetzt.
2. Vom Planungsbericht 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. Dem Masterplan «Areale am Stadtpark» Ausgabe 2014 wird zugestimmt.
6. Vom öffentlich beurkundeten städtebaulichen Vertrag wird Kenntnis genommen.



- 7. 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.**
- 8. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.**

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 und 3	Dem Stadtzentrum zu überschaubaren Lebensräumen mit durchmischten Nutzungen und eigener Identität verhelfen. 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	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. Uster geht sorgfältig mit seinen Grün- und Naturräumen um.
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.

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	-
Einmalig Laufende Rechnung	-
Folgekosten total	Fr.
- davon Kapitalfolgekosten	Fr. (kein Bestandteil Globalkredite)
- davon übrige Mehrkosten	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

Mit Beschluss Nr. 114 vom 16. April 2012 unterstützte der Gemeinderat die Bestrebungen des Stadtrates, über die Gebiete «Bezirksgericht», «Am Stadtpark» und «Poststrasse» in direkter Zusammenarbeit mit den privaten Grundeigentümern separate Gestaltungspläne auszuarbeiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen. Vorausgegangen war die Testplanung «Zentrum Uster». Im Brennpunkt stand die Entwicklung des Zentrums von Uster im Allgemeinen und die Gebietsentwicklung des Zeughausareals im Speziellen. Unter anderem musste dabei die Frage geklärt werden, ob auf dem Zeughausareal ein neues Kultur- und Tagungszentrum realisiert werden soll, oder ob der Stadthofsaal am heutigen Standort saniert oder durch einen Neubau ersetzt werden soll. Dabei wurde der Betrachtungsperimeter auf das an den Stadthof angrenzende Grundstück der «Moser Bau Immobilien AG» ausgedehnt. Die Grundeigentümerin erklärte sich damit einverstanden, dass im Rahmen der Testplanung überprüft wird, ob der geforderte zusätzliche Saal, eine Variohalle sowie das Restaurant auf Teilen ihres Grundstückes untergebracht werden kann. Im Gegenzug wollte die «Moser Bau Immobilien AG» die Nutzung für Büros und Wohnen auf diesem Grundstück nachgewiesen haben. Der Planungsperimeter und der über den Stadtpark erweiterte Perimeter wurden im Bericht zur Testplanung auf Seite 15 definiert und das Nutzungsprogramm auf Seite 18 des Berichtes unter Ziffer 6.3 wie folgt präzisiert:

«Moser Bau Immobilien AG

Die Eigentümerschaft der Parzelle Kat.-Nr. B6024 hat die Absicht, auf ihrem Grundstück eine Zentrumsüberbauung zu planen und diese in den nächsten drei bis vier Jahren zu realisieren. Ab dem 1. Obergeschoss soll vorzugsweise Büronutzung und hochwertiges Wohnen angesiedelt werden.

Ein Zusammenbau mit dem Stadthofsaal ist grundsätzlich möglich. Die Zentrumsüberbauung Quellenstrasse sollte jedoch zeitlich losgelöst vom Kultur- und Tagungszentrum gebaut werden können.»

Der Synthesebericht erfolgte mit Weisung Nr. 114/2011 des Stadtrates resp. mit Gemeinderatsbeschluss vom 16. April 2012. Die für den vorstehenden Gestaltungsplan «Am Stadtpark» relevanten Erwägungen werden nachfolgend nochmals aus der Weisung des Gemeinderates zitiert:

«*Strategie Zentrumsentwicklung*

- Uster wird Teil der "Glattalstadt" und kann dank bewusster Planung seine Identität stärken.
- Aufgrund des Entwicklungspotenzials und der Vorgaben des kantonalen Richtplanes besteht die historische Chance, das Zentrum von Uster in einem grösseren Massstab neu zu positionieren und das Wachstum über Korridore Richtung Westen zu kanalisieren.
- Ein klares Bekenntnis zum angestrebten Nutzungspotenzial im Zentrum schafft für Gewerbe, Kultur, Investoren und Öffentlichkeit Klarheit und Zuverlässigkeit.
- Rückgrat der Zentrumsentwicklung ist die Zürichstrasse, welche die verschiedenen Interventionsgebiete direkt erschliesst und zudem Raum für die Anbindung an die Glattalbahn sichert.
- Dank der Testplanung über das gesamte Zentrum von Uster hat sich das Feld für die Zentrumsentwicklung weit geöffnet. Die Nutzung des im Jahr 2005 erworbenen Stadthofes steht in einem neuen städtebaulichen Kontext.



- Die Testplanung zeigt auf, dass verschiedene Fakten für das Zeughausareal als Standort für ein neues Kultur- und eventuell Tagungszentrum sprechen (räumliche Ausdehnung des vorgesehenen Raumprogrammes, Bedrängung des Stadtparks, Anlieferung, nahtloser Übergang der kulturellen Nutzung, tieferer Landpreis usw.). Die bestehenden inventarisierten Zeughausbauten bieten optimale Voraussetzungen für den Qbus und andere Kulturnutzungen. Die Kultur trägt zur Stärkung des Zeughausareals und zur Belebung des angestrebten Kulturplatzes bei und leistet einen wesentlichen Beitrag für die angestrebte Mischnutzung im Quartier.
- Mit verschiedenen Gestaltungsplänen werden für die einzelnen Interventionsgebiete die gewünschte Nutzung und städtebauliche Dichte ermöglicht.»

B. Antworten der Testplanung auf Fragen zum anschliessenden Planungsprozess

«Was ist die Alternativnutzung für den Stadthof?

Anstelle des Stadthofsaaes soll als Alternativnutzung eine kleinteilige, kommerzielle Nutzung im Erdgeschoss und eine gemischte Nutzung mit Dienstleistungen und Wohnen in den Obergeschossen angestrebt werden. Ein Grossverteiler (Magnet) steht indes nicht zur Diskussion, da auch hier Probleme mit der Erschliessung, und insbesondere mit der Anlieferung, entstehen würden. Die Ansiedlung eines weiteren Grossvertailers würde vielmehr Sinn auf dem Gebiet "Bezirksgericht" machen.

Heikel ist die Bezeichnung des Stadthofes im kommunalen Inventar. Dies birgt eine politische Ungewissheit. Es ist daher anzustreben, das Objekt aus dem Inventar zu entlassen. Ein Übergangsszenario soll aufzeigen, was und wie viel in den nächsten Jahren noch in den Stadthof investiert werden soll.

Das Gebiet zwischen Stadtpark und Zürichstrasse muss in einem Gesamtkontext mit den drei Baufeldern "Schulareal Pünt", "Moser Bau Immobilien AG" und "Stadthof" betrachtet werden. Die übergeordnete Idee ist eine zusätzliche Ausdehnung des Stadtparks und eine konzentrierte Bebauung an der Zürichstrasse. Über das Gebiet "Am Stadtpark" ist eine separate Gebietsentwicklung mit nachfolgenden Zielen durchzuführen:

- Der Stadt ist eine entsprechende Grundlage zu schaffen, damit der Stadthof einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. Die dank neuer Nutzung voraussichtliche Wertschöpfung könnte dann in das Kulturzentrum "Zeughausareal" reinvestiert werden.
- Der "Moser Bau Immobilien AG" ist eine konsolidierte Situation für eine eigenständige Überbauung zu ermöglichen.
- Der Primarschule sind langfristige Entwicklungsperspektiven für zusätzlichen Schulraum auf dem Areal Pünt zu sichern.

Auch über den Fortbestand oder die Verlegung der Landihalle soll zu diesem Zeitpunkt offen diskutiert werden. Den räumlichen Vorteilen steht eine Lücke des Nutzungsangebotes gegenüber.»

C. Empfohlenes weiteres Vorgehen

«Gebiet "Am Stadtpark"

Sobald der Gemeinderat den Grundsatzentscheid betreffend dem Standort des neuen Kultzentrums, allenfalls kombiniert mit einem Tagungszentrum, gefällt hat, kann zusammen mit dem privaten Grundeigentümer die Gebietsentwicklung "Am Stadtpark" angegangen werden. Die anstehende Problematik ist im Synthesebericht aufgearbeitet, mögliche Lösungsansätze sind skizziert. Es gilt, diese zu konkretisieren und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung zu unterbreiten.»

Soweit die Zitate aus der Weisung Nr. 114, Gemeinderatsbeschluss vom 16. April 2012.



Mit dem vorstehenden Antrag unterbreitet nun der Stadtrat dem Gemeinderat den vorstehend formulierten Auftrag. Das Planungspaket besteht aus:

- Masterplan «Areale am Stadtpark»
- Privater Gestaltungsplan «Am Stadtpark»

D. Masterplan «Areale am Stadtpark»

Der Masterplan «Areale am Stadtpark» zeigt eine mögliche langfristige Entwicklung der betroffenen Grundstücke der Areale am Stadtpark auf und bezeichnet die erforderlichen begleitenden Massnahmen, damit die angestrebte bauliche Verdichtung entsprechend den Vorgaben des Gemeinderatsbeschlusses Nr. 114 vom 16. April 2012 stadtverträglich umgesetzt werden kann.

Er legt dar, wie dank der Ausdehnung des Stadtparkes der öffentliche Grünraum erweitert und mit der direkten Umgebung verzahnt werden kann. Räumliche, funktionale und programmatische Aspekte der Teilareale und der anliegenden Strassenräume werden aufeinander abgestimmt.

Der Masterplan ist ein wegleitendes Instrument. Er bringt eine entwickelte Haltung von Stadt und Privaten zum Ausdruck und dient als Kommunikationsinstrument für die interessierte Öffentlichkeit. Den im Planungsprozess Beteiligten ist er ein Leitfaden bei der Einleitung weiterer Planungsschritte.

Aufbauend auf dem Masterplan können gebietsspezifische Gestaltungspläne entwickelt werden. Es ist selbstredend, dass aufgrund der verschiedenen Interessenlagen und Nutzungsvorstellungen solche Gestaltungspläne zeitlich nicht aufeinander abgestimmt werden können. Der Masterplan bietet indes die Gewähr, dass nachfolgende Gestaltungspläne, z. B. beim Stadthof Uster, nicht durch Eigentümer oder Bewohner bereits realisierter Objekte verhindert werden können. Die entsprechende rechtliche Sicherung erfolgt in einem Vertrag zwischen der Stadt Uster und der «Moser Bau Immobilien AG».

E. Gestaltungsplan

1. Privater Gestaltungsplan «Am Stadtpark», Uster

Der private Gestaltungsplan «Am Stadtpark», Uster, umfasst folgende Bestandteile:

- Vorschriften zum Gestaltungsplan mit Art. 1–17 vom Mai 2015
- Gestaltungsplan, Situation 1:500, vom Mai 2015 (eine Verkleinerung liegt dieser Weisung bei)
- Planungsbericht 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 bestimmt 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 «Am Stadtpark», Uster

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck und Ziele

¹ Zweck dieses Gestaltungsplans ist die Erstellung einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität, die den übergeordneten städtischen Entwicklungsabsichten entspricht.

² Mit dem Gestaltungsplan werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- die Ausdehnung des Stadtparks durch die Konzentration des Bauvolumens an der Zürichstrasse;
- ein Beitrag zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums Uster, insbesondere durch die sorgfältige Gestaltung und publikumsorientierte Nutzung der Erdgeschoss-Ebene und der anliegenden Ausserräume in Übereinstimmung mit dem Masterplan «Areale am Stadtpark»;
- die Sicherung des öffentlichen Interesses am Weiterbestand und Ausbau der Telekommunikationszentrale im Gestaltungsplanperimeter;
- die Realisierung des Richtprojekts.

Art. 2 Geltungsbereich und Bestandteile

¹ Für das im Plan bezeichnete Gebiet zwischen Zürich-, Theater-, Quellenstrasse und Landihallenweg gilt ein privater Gestaltungsplan i.S. von § 83 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).

² Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500.

Art. 3 Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit die nachfolgenden Bestimmungen nichts Abweichendes festlegen, gelten die Vorschriften des jeweils gültigen kantonalen Planungs- und Baugesetzes mit Einschluss der ausführenden kantonalen Erlasse.

² Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

³ Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, so gelten die dannzumaligen Vorschriften der allgemeinen Bau- und Zonenordnung.

⁴ Die Wirkung der Baulinie gemäss RRB Nr. 5657 5/1974 im Geltungsbereich entlang der Theaterstrasse ist während der Gültigkeit dieses Gestaltungsplans suspendiert.

⁵ Die Baulinie gemäss RRB Nr. 1592/1937 im Geltungsbereich entlang der Zürichstrasse wird in ihrer Höhenwirkung im Sinne von PBG § 279 Abs. 2 während der Gültigkeit dieses Gestaltungsplans ausser Kraft gesetzt.



B. NUTZUNG UND GESTALTUNG

Art. 4 Baubereich und Höhenmasse für Hochbauten

- ¹ Der Baubereich ist im Plan mittels Baubegrenzungslinien definiert.
- ² Der Gebäudekörper besteht aus einem Sockelbau und zwei Hochhäusern. Für die verschiedenen Teile des Baubereichs sind die zulässigen Gesamthöhen im Plan eingetragen.
- ³ Es darf ohne Rücksicht auf die allgemeinen Abstands- und Höhenbestimmungen bis zu den zulässigen Gesamthöhen auf die Baubegrenzungslinie gebaut werden. Dies gilt auch dann, wenn Baubegrenzungslinie und Parzellengrenze identisch sind.
- ⁴ Im Rahmen der zulässigen Gesamthöhen ist die Geschosszahl frei.
- ⁵ Im Erdgeschoss hat die Bruttogeschosshöhe mindestens 4 m zu betragen.
- ⁶ Es sind zwei Untergeschosse mit oder ohne anrechenbare Arbeitsräume zulässig.
- ⁷ Vordächer dürfen über die Baubegrenzungslinien hinausragen. Entlang der West-, Nord- und Ostfassade haben Vordächer eine lichte Höhe von mindestens 3 m einzuhalten und die Auskrägung ist auf höchstens 3 m beschränkt.
- ⁸ Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch ausserhalb des Baubereichs zulässig.
- ⁹ Dachaufbauten wie Treppenaufgänge, Liftaufbauten, grosse gebäudetechnische Geräte mit oder ohne Einhausung und Technikräume der Telekommunikationszentrale etc. dürfen bis zu einer Höhe von 2,9 m oberhalb der zulässigen Gesamthöhen angeordnet werden. Diese Dachaufbauten sind in zentraler Position anzuordnen, auf allen Seiten unter einem Winkel von maximal 40° zurückzusetzen und einheitlich zu verkleiden.
- ¹⁰ Dachaufbauten wie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie und kleinere gebäudetechnische Geräte etc. dürfen bis zu einer Höhe von 1,5 m oberhalb der zulässigen Gesamthöhen angeordnet werden. Diese Dachaufbauten sind auf allen Seiten unter einem Winkel von maximal 45° zurückzusetzen.
- ¹¹ Kleinere technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Abluftrohre etc. sowie Sende- und Empfangsanlagen für die Telekommunikationszentrale sind ohne Höhenbeschränkung oberhalb der zulässigen Gesamthöhen gestattet.

Art. 5 Gestaltung

- ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung und den Freiräumen im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird.
- ² Es sind nur Flachdächer mit einer Neigung von max. 5° zulässig.

Art. 6 Nutzung

- ¹ Nebst Wohnungen sind mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe aller Art sowie Verkauf, Gastronomie und eine Telekommunikationszentrale zulässig.
- ² Im Erdgeschoss dürfen keine Wohnungen erstellt werden.
- ³ Die maximal anrechenbare Geschossfläche beträgt 13 500 m².



⁴ Als anrechenbare Geschossfläche gelten alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Dach- und Untergeschossen, unter Einschluss der zugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden. Nicht dazu zählen die Räume der Telekommunikationszentrale.

Art. 7 Unterirdische Bauten

Gebäude und Gebäudeteile sowie technische Bauten und Anlagen ohne anrechenbare Ausnützung sind auch ausserhalb des Baubereichs zulässig, sofern sie vollständig unter dem gestalteten Terrain liegen.

Art. 8 Qualitätssicherung

¹ Das Richtprojekt Architektur und Aussenraum der «EM2N Architekten» und der «Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten» dient den Baubehörden als Richtlinie in Ermessensfragen.

² Zur Sicherung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität ist das Richtprojekt durch dessen Verfasser zu realisieren oder ein Wettbewerb unter Beteiligung der Stadt Uster durchzuführen.

C. FREIRÄUME

Art. 9 Freiraum

¹ Der an die Quellenstrasse angrenzende Freiraum ist als Erweiterung des Stadtparks zu gestalten und hat mit diesem ein einheitliches Ganzes zu bilden. Er dient primär der Öffentlichkeit als Erholungs- und Aufenthaltsraum und lässt eine gastronomische Nutzung zu.

² Die Gestaltung des zur Zürichstrasse hin orientierten Freiraums erfolgt als Teil des urbanen Strassenraums.

³ Die Theaterstrasse sowie der Landihallenweg dienen als fussgängerfreundlich ausgestaltete Mischverkehrsflächen wie auch zu Erschliessungszwecken des motorisierten Individualverkehrs.

⁴ Der allfällige Bedarf nach einer arealinternen Kinderspielplatzfläche soll innerhalb der auf dem Sockelgeschoss verfügbaren Fläche abgedeckt werden.

D. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 10 Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr

¹ Die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets für den motorisierten Individualverkehr erfolgt an den im zugehörigen Plan bezeichneten Bereichen ab der Zürichstrasse.

² Ein- und Ausfahrten zu den Abstellplätzen befinden sich am Landihallenweg.

³ Sofern für die Erschliessung von Nachbargrundstücken erforderlich, sind Durchfahrten von motorisiertem Verkehr über die Theaterstrasse zulässig.

⁴ Die Anlieferung bzw. der Güterumschlag erfolgt ab Zürichstrasse oder via Landihallenweg (mit Wendemöglichkeit vor der Südfassade).

Art. 11 Fuss- und Radwegverbindungen

¹ Die Theaterstrasse und der Landihallenweg dienen dem Langsamverkehr als Verbindungsachsen zwischen dem Zentrum Uster bzw. der Zürichstrasse und dem Stadtpark.



Art. 12 Abstellplätze für Personenwagen

- ¹ Insgesamt sind mindestens 80 Abstellplätze zu realisieren und maximal 110 Abstellplätze zulässig. Davon sind 13 als öffentliche Abstellplätze zu erstellen.
- ² Die Abstellplätze können im ersten Obergeschoss und in den Untergeschossen erstellt werden.

Art. 13 Zweiradabstellplätze

- ¹ Es sind mindestens 190 Fahrradabstellplätze vorzusehen. In dieser Mindestanzahl inbegriffen sind ausreichend Abstellplätze für Spezialfahräder und Anhänger.
- ² Es sind Abstellmöglichkeiten für Motorräder herzurichten.
- ³ Die Zweiradabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind vorzugsweise im Gebäude anzuordnen. Für Besucher und Kunden sind im Aussenbereich oberirdische Fahrradabstellplätze an geeigneter Lage vorzusehen.

E. UMWELT

Art. 14 Ökologische Massnahmen

- ¹ Flachdächer sind, soweit sie nicht begehbar sind, extensiv zu begrünen und/oder zur Gewinnung von erneuerbarer Energie zu nutzen. Ausgenommen sind Flachdächer von technisch bedingten Aufbauten.
- ² Der im Plan gekennzeichnete Baumbestand ist zu erhalten. Falls der Erhalt nicht möglich ist, ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

Art. 15 Energie

- ¹ Die Bauten haben mindestens die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gestaltungsplans gültigen Energiewerte von Minergie-Bauten einzuhalten.
- ² Der Energiebedarf für Heizwärme und Warmwasser muss zu mindestens 30 Prozent mit erneuerbaren Energien gedeckt werden, sofern diese zum Zeitpunkt der Baubewilligung durch Dritte zu Marktpreisen bereitgestellt werden können.

Art. 16 Lärmschutz

- ¹ Der ganze Geltungsbereich ist der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zugewiesen.
- ² Im ersten Obergeschoss dürfen Wohnungen aus Lärmschutzgründen nur im südlichen Drittel des Baubereichs erstellt werden.

F. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 17 Inkrafttreten

- ¹ Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.



4. Erläuterungen zu den Gestaltungsplanvorschriften

Die wichtigsten Festlegungen in den Gestaltungsplanvorschriften sind wie folgt zu erläutern:

Mit dem Gestaltungsplan wird die Realisierung des Richtprojekts, welches die Konzentration des Bauvolumens an der Zürichstrasse und die Ausdehnung des Stadtparks, den Weiterbestand der Telekommunikationszentrale im Untergeschoss sowie die sorgfältige Ausgestaltung der Erdgeschosssebene und der anschliessenden Aussenräume beinhaltet, verfolgt (vgl. Art. 1 Zweck und Ziele).

Der vorliegende Gestaltungsplan betrifft die Grundstücke Kat.-Nrn. B6024 und B5768 der «Moser Bau Immobilien AG» sowie die Theaterstrasse (Grundstück Kat-Nr. B6025) und den Landihallenweg (vgl. Art. 2, Abs. 1 Geltungsbereich und Bestandteile).

Die Wirkung der Baulinie entlang der Theaterstrasse wird während der Gültigkeit des Gestaltungsplanes vollumfänglich ausser Kraft gesetzt (vgl. Art. 3 Abs. 4). Im Art. 3 Abs. 5 wird die Baulinie entlang der Zürichstrasse auf ihre Wirkung als Baubegrenzungslinie limitiert.

Es wird ein Baubereich festgelegt, worin ein grossflächiger Sockelbau und zwei aufgesetzte Hochhäuser zulässig sind (vgl. Art. 4 Abs. 1 und 2).

Mit den Absätzen 9 und 10 des Artikels 4 (Zulässigkeit von Dachaufbauten) soll eine geordnete Dachlandschaft sichergestellt werden.

Angesichts der grossen städtebaulichen Bedeutung wird von Bauten, Anlagen und Umschwung eine gute gestalterische Gesamtwirkung verlangt (vgl. Art. 5 Abs. 1).

Es sind nur Flachdächer zulässig (vgl. Art. 5 Abs. 2).

Gemäss Art. 6 Abs. 1 wird eine Mischnutzung angestrebt. Nebst Wohnungen sind mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe aller Art sowie Verkauf, Gastronomie und eine Telekommunikationszentrale zulässig.

Art. 6 Abs. 2 verbietet Wohnungen im Erdgeschoss. Das Erdgeschoss soll vielmehr durch Nutzungen, die zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums Uster beitragen, belegt werden.

Im Sinne der städtebaulichen und architektonischen Qualitätssicherung soll das Richtprojekt entweder durch dessen Verfasser realisiert oder ein Wettbewerb unter Beteiligung der Stadt Uster durchgeführt werden (vgl. Art. 8 Abs. 2).

Mit der Erweiterung des Stadtparks, der urbanen Ausgestaltung der Zürichstrasse und dem Mischverkehrsflächen (Landihallenweg und Theaterstrasse) werden neue Stadträume geschaffen (vgl. Art. 9 Freiraum).

Die Festlegungen für die Parkierung von Personenwagen und Zweiräder basieren auf der städtischen Parkplatzverordnung (vgl. Art. 12 und 13). Allerdings wird die maximal zulässige Anzahl Abstellplätze für Personenwagen auf 110 beschränkt (vgl. Art. 12 Abs. 1) und die Mindestanzahl Fahrradabstellplätze auf 190 erhöht. In dieser Zahl inbegriffen sind ausreichend Abstellmöglichkeiten für Spezialfahrräder und Anhänger (vgl. Art. 13 Abs. 1). Damit soll der Langsamverkehr an der prädestinierten Lage gefördert und ein Beitrag zur Aufenthaltsqualität geleistet werden.

Der wertvolle Baumbestand im Südteil des Gestaltungsplangebiets wird erhalten (vgl. Art. 14 Abs. 2).



Die Energie für Heizwärme und Warmwasser muss zu mindestens 30 Prozent erneuerbar sein und durch Dritte zu Marktpreisen bereitgestellt werden. Da aufgrund der technischen Gegebenheiten eine Selbstversorgung nicht möglich ist, soll ein Anschluss an den Wärmeverbund der Energie Uster erfolgen (vgl. Art. 15 Abs. 2).

5. Vernehmlassung und öffentliche Auflage

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

Die Planunterlagen lagen ab 25. April 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 «Am Stadtpark», ist das Resultat eines umfangreichen Planungsprozesses im Zusammenhang mit der Zentrumsentwicklung. Ausgangspunkt war die Testplanung Zentrum Uster. Ein kooperatives Planungsverfahren ermöglicht die Ausdehnung des Stadtparkes zugunsten der Öffentlichkeit und setzt neue städtebauliche Akzente im Sinne der Verdichtung nach Innen im Zentrum von Uster.

F. Rechtliche Sicherung

Ein ergänzendes Dokument zum privaten Gestaltungsplan ist die rechtliche Sicherung verschiedener Abmachungen im Rahmen eines Vertrages zwischen der «Moser Bau Immobilien AG» und der Stadt Uster. Kernpunkt bildet die Arondierung des Grundstückes, wodurch die Stadt Uster eine Mehrfläche für die Erweiterung des Stadtparkes von ca. 755 m² erhält. Des Weiteren erfolgen Dienstbarkeitsregelungen. Für die durch den Tausch bedingte Aufhebung der heute bestehenden 13 Parkplätze an der Theaterstrasse wird Ersatz im Parkhaus-Obergeschoss geschaffen. Des Weiteren werden die Kostenbeiträge der «Moser Bau Immobilien AG» an ein allfälliges Kreiselbauwerk auf der Zürichstrasse sowie für die Sanierung der Theaterstrasse und des Landihallenweges geregelt. Auch verzichtet die «Moser Bau ImmobilienAG» auf die Ergreifung von Rechtsmitteln gegen jegliche Planungs- und Bauvorhaben innerhalb des Perimeters des Masterplanes, sofern und soweit sie den Vorgaben des Masterplanes entsprechen. Diese Verpflichtung muss auf allfällige Rechtsnachfolger überbunden werden mit der Verpflichtung, diese weiter zu überbinden.

G. 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 Mai 2015 als «Zentrumsgebiet» bezeichnet.

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



H. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der private Gestaltungsplan «Am Stadtpark», bestehend aus
 - Vorschriften zum Gestaltungsplan mit Art. 1–17 vom Mai 2015
 - Gestaltungsplan, Situation 1:500 vom Mai 2015wird festgesetzt.
2. Vom Planungsbericht 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. Dem Masterplan «Areale am Stadtpark» Ausgabe 2014 wird zugestimmt.
6. Vom öffentlich beurkundeten städtebaulichen Vertrag wird Kenntnis genommen.
7. 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.
8. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

STADTRAT USTER

Werner Egli
Stadtpräsident

Hansjörg Baumberger
Stadtschreiber

Beilagen (Aktenauflage)

- Dossier privater Gestaltungsplan «Am Stadtpark», Uster

Beilagen (Bestandteil der Weisung)

- Gestaltungsplan, Situation 1:500 vom Mai 2015 (Verkleinerung)