



Uster, 1. September 2015  
Nr. 45/2015  
V4.04.70  
Zuteilung: KPB

Seite 1/12

## **ANTRAG 45/2015 DES STADTRATES: ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN «UNTERE FARB», USTER, FESTSETZUNG**

**Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie Art. 19 Abs. 1 lit. c der Gemeindeordnung vom 25. November 2007, folgenden Beschluss zu fassen:**

- 1. Der öffentliche Gestaltungsplan «Untere Farb», Uster, bestehend aus
  - Vorschriften mit Art. 1–15 vom August 2015
  - Situationsplan 1:500 vom August 2015wird festgesetzt.**
- 2. Der Bericht zu den Einwendungen vom August 2015 wird genehmigt.**
- 3. Vom Planungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom August 2015 wird zustimmend Kenntnis genommen.**
- 4. Der kommunale Siedlungsplan vom 7. April 1984 wird im Bereich des Gestaltungsplanperimeters den aktuellen Gegebenheiten angepasst und gemäss Situation 1:10 000 vom August 2015 der östliche Arealteil als «schutzwürdiges Ortsbild» bezeichnet.**
- 5. Der Zonenplan 1998 wird im Bereich des Gestaltungsplanperimeters den aktuellen Gegebenheiten angepasst und gemäss Situationsplan 1:5000 vom August 2015 der westliche Arealteil der «Freihaltezone» und der östliche Teil der «Kernzone, Kirchuster, Lärmempfindlichkeitsstufe III» zugewiesen.**
- 6. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Bau, Thomas Kübler



**GESCHÄFTSFELD / LEISTUNGSGRUPPE  
STADT- UND VERKEHRSPPLANUNG**

**A Strategie**

Leitbild	Uster als attraktiver Wohnstandort mit hoher Naherholungsqualität
Strategischer Schwerpunkt Nr. 2 und 3	Dem Stadtzentrum zu überschaubaren Lebensräumen mit durchmischter Nutzung 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	

**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/Gebietsentwicklung/Projektmanagement (P)
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	Summarische Info, Details im Antrag
----------------------------------	-------------------------------------



Einmalig Laufende Rechnung	Fr. im Globalkredit Jahr noch nicht enthalten
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

Die «Untere Farb» liegt im Zentrum von Uster südlich des Stadtparkes. Die über 300-jährige Blaufärberei wurde Mitte des 19. Jahrhunderts in ein Bauernwohnhaus mit Ökonomieteil umgebaut. Die Liegenschaft ist ein wichtiger Bestandteil der Industrielandschaft entlang des Aabachs. Das Gebäude ist zusammen mit der gedeckten Holzbrücke im kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte enthalten und wurde 1984 vom Stadtrat als Zeuge eines vorindustriellen Gewerbebaus unter Schutz gestellt. 1987 konnte die Stadt die «Untere Farb» erwerben.

Im Jahr 2011 wurde eine Testplanung über das Zentrum von Uster durchgeführt. Auch die «Untere Farb» wurde damals in die Planung miteinbezogen. Klare Nutzungsvorstellungen bestanden damals noch nicht. Im Rahmen des Testplanungsverfahrens wurde die Frage wie die «Untere Farb» in Zukunft genutzt werden soll, wie folgt beantwortet: «Die Substanz dieses Zeitzeugen ist sorgfältig und fachgerecht zu renovieren. Ergänzend soll eine extensive Nutzung gesucht werden, welche mit der Substanz kompatibel ist. Mut zur Leere und Sorgfalt bei der Wahl der Nutzung ist gefragt, da im Umfeld bereits sehr viel passiert.»

Das Stadtarchiv Uster ist heute auf verschiedene Standorte verteilt. Die Platzreserven sind beschränkt und die Anforderungen an die Sicherheit und die Arbeitsplatzqualität genügen den gesetzlichen Vorschriften nicht. Um die vorhandenen Sicherheitsmängel zu beheben, den Platzbedarf für die nächsten 40 Jahre zu sichern und die Betriebsabläufe zu optimieren, hat die Stadt Uster im Jahr 2013 eine Standortevaluation für ein neues Archiv in Auftrag gegeben. Dabei wurde die «Untere Farb» als geeignetes Objekt evaluiert. Die zentrale Lage am Stadtpark, die Nähe zum Stadthaus, die Präsenz im öffentlichen Raum sowie die Vereinbarkeit der Nutzung mit dem Schutzobjekt waren gewichtige Argumente, welche für die «Untere Farb» sprechen.

Im März 2014 hat der Stadtrat Konzeptideen als Basis für die Umnutzung der «Unteren Farb» festgesetzt: Das Stadtarchiv soll in die Scheune der «Unteren Farb» eingebaut werden. Der Wohnteil ist sachgerecht zu renovieren, damit er künftig für öffentliche Nutzungen zur Verfügung gestellt werden kann. Ziel ist eine öffentliche Nutzung bei gleichzeitigem Erhalt der denkmalpflegerisch wertvollen Bausubstanz sowie eine sorgfältige Umgebungsgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität für die Nutzer und die Öffentlichkeit. Damit die Anlage durch die Bevölkerung genutzt werden kann, soll im Erdgeschoss des heutigen Wohnteils eine Schenke eingerichtet werden, welche im Sommer mit einem neu angelegten Aussensitzplatz aufgewertet wird. Dieser bietet eine willkommene saisonale Ergänzung zum bestehenden Stadtparkcafé.

Auch die Wiese zwischen Aabach und Forchstrasse soll – als flexibel nutzbare Parkanlage – den Stadtpark erweitern und der Bevölkerung zugänglich gemacht werden.

Mit der Verlegung des Stadtarchivs in die «Untere Farb» wurde eine Nutzung gefunden, die der Substanz dieses wichtigen kommunalen Schutzobjektes gerecht wird und zugleich die für Uster prägende Industrieachse entlang des Aabachs weiter aufwertet.

Für die Auswahl eines Planungsteams für die Umsetzung wurde im Herbst 2014 ein Studienauftrag auf Basis der Konzeptideen durchgeführt.

Die «Untere Farb» befindet sich in der Reservezone mit Gestaltungsplanpflicht. Der Stadtrat beauftragte das Geschäftsfeld Stadtraum und Natur mit der Ausarbeitung des Gestaltungsplans. Dieser liegt nun zur Beschlussfassung vor. Das Resultat des Studienauftrages bildet die Basis für den vorliegenden Gestaltungsplan. Dieser setzt die planerischen Rahmenbedingungen für die Umnutzung.



## B. Gestaltungsplan

### 1. Öffentlicher Gestaltungsplan «Untere Farb», Uster

Der öffentliche Gestaltungsplan «Untere Farb», Uster, umfasst folgende Bestandteile:

- Vorschriften mit Art. 1–15 vom August 2015
- Situationsplan 1 : 500 vom August 2015 (eine Verkleinerung liegt dieser Weisung bei)
- Bericht zu den Einwendungen vom August 2015
- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom August 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.

### 2. Beschreibung

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 der Raumplanungsverordnung (RPV) hingewiesen, welcher zusammen mit den anderen Unterlagen in der Aktenaufgabe eingesehen werden kann.

### 3. Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan «Untere Farb», Uster

#### A. Allgemeine Bestimmungen

#### Art. 1 Ziele und Zweck

<sup>1</sup> Die «Untere Farb» ist ein kommunales Schutzobjekt. In der Scheune sollen neu das Stadtarchiv sowie die Paul Kläui Bibliothek eingebaut werden. Der Wohnteil ist sachgerecht zu renovieren. Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Einbau des Stadtarchivs.

<sup>2</sup> Der Freiraum dient der Öffentlichkeit sowie den Nutzern der «Unteren Farb». Die im Situationsplan bezeichnete Farbwiese ist eine Erweiterung des bestehenden Stadtparks.

<sup>3</sup> Die Ziele des Gestaltungsplans sind die Gewährleistung einer öffentlichen Nutzung bei gleichzeitigem Erhalt der denkmalpflegerisch wertvollen Bausubstanz sowie eine sorgfältige Umgebungsgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität für die Nutzer und die Öffentlichkeit.

#### Art. 2 Geltungsbereich und Bestandteile

<sup>1</sup> Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes umfasst die Grundstücksflächen innerhalb des im Situationsplan dargestellten Perimeters.

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500.



### **Art. 3 Verhältnis zum übergeordneten Recht**

<sup>1</sup> Soweit die nachfolgenden Bestimmungen nichts Abweichendes festlegen, gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes unter Einschluss der ausführenden kantonalen Erlasse.

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

### **B. Nutzung und Gestaltung**

#### **Art. 4 Baubereich**

<sup>1</sup> Neu- und Umbauten sind innerhalb des bestehenden Gebäudemantels der Liegenschaft Assekuranznummer 2558 zulässig.

<sup>2</sup> Ausserhalb des Gebäudemantels sind folgende Bauteile und Anlagen zulässig:

- a. ebenerdige, ungedeckte Parkierungs- und Erschliessungsanlagen;
- b. technische Anlagen wie Beleuchtungsanlagen, Kamine, Abluftrohre;
- c. Anlagen zur Führung eines Aussenrestaurants;
- d. Kinderspielplätze und Kunstwerke;
- e. ungedeckte Veloabstellplätze;
- f. Kleinbauten wie Gartenhaus und Pavillon;
- g. Ufermauern.

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen 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. Sie dürfen den historischen Wert des geschützten Ensembles nicht beeinträchtigen.

<sup>4</sup> Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

#### **Art. 5 Nutzung und Nutzungsanordnung**

<sup>1</sup> Es sind Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.

<sup>2</sup> In der Scheune sind Nutzungen zulässig, welche der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, insbesondere der Archivnutzung samt den dazugehörigen Arbeitsräumen.

<sup>3</sup> Im Erdgeschoss ist eine Gaststätte samt Aussensitzplätzen zulässig.

#### **Art. 6 Denkmalschutz**

<sup>1</sup> Der Schutzzumfang des Gebäudes «Untere Farb» mit der Assekuranznummer 2558 samt Umgebung richtet sich nach dem Stadtratsbeschluss Nr. 1013 vom 13. November 1984.



## C. Freiräume

### Art. 7 Freiraum

<sup>1</sup> Der Freiraum ist für sich und in seinem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in seinen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.

<sup>2</sup> Die Farbwiese ist als grosszügige Wiesenfläche mit Heckensaum und einzelnen Bäumen zu gestalten.

<sup>3</sup> Der Bäuerinnengarten ist als Gartenanlage mit integrierten Aussensitzplätzen für die Gaststätte zu gestalten.

### Art. 8 Bepflanzung

<sup>1</sup> Für die Bepflanzung sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

<sup>2</sup> Die im Plan bezeichneten Bäume sind soweit wie möglich zu erhalten. Müssen sie entfernt werden, beispielsweise aus Sicherheitsgründen, ist für angemessenen Ersatz zu sorgen.

## D. Erschliessung und Parkierung

### Art. 9 Erschliessung

<sup>1</sup> Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr und die Anlieferung erfolgt in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich.

### Art. 10 Fuss- und Radwegverbindungen

<sup>1</sup> Durch das Areal sind ausgehend von den im Situationsplan dargestellten Richtungspunkten geeignete öffentliche Fusswegverbindungen bzw. Fuss- und Radwegverbindungen zu führen. Kombinierte Fuss- und Radwege müssen eine minimale Breite von 3,5 m aufweisen.

### Art. 11 Parkierung

<sup>1</sup> Die Zahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach der kommunalen Parkplatzverordnung vom 1. August 1992 (Reduktionsgebiet A) bzw. der jeweils gültigen Fassung.

<sup>2</sup> Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind oberirdisch in dem im Situationsplan ersichtlichen Bereich anzuordnen.

### Art. 12 Fahrradabstellplätze

<sup>1</sup> Die Zahl der Fahrradabstellplätze bemisst sich nach der kommunalen Parkplatzverordnung vom 1. August 1992 bzw. der jeweils gültigen Fassung.



## E. Umwelt

### Art. 13 Lärmschutz

<sup>1</sup> Das im Situationsplan bezeichnete Gebiet ist der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zugewiesen.

### Art. 14 Lichtemissionen

<sup>1</sup> Himmelwärts gerichtete Beleuchtungsanlagen sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Beleuchtungen, welche der Sicherheit dienen oder im öffentlichen Interesse stehen. Sie haben im Sinne einer Vermeidung von Lichtemissionen grundsätzlich so rücksichtsvoll wie möglich zu erfolgen.

<sup>2</sup> Die Beleuchtung von Objekten ist bewilligungspflichtig.

## F. Schlussbestimmungen

### Art. 15 Inkrafttreten, Änderungen

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

## 4. Erläuterungen zu den Gestaltungsplanvorschriften

Die wichtigsten Festlegungen in den Gestaltungsplan-Vorschriften werden wie folgt erläutert:

### Ziele und Zweck (Art. 1)

Der Gestaltungsplan bezweckt die Umnutzung der «Unteren Farb» und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Einbau des Stadtarchivs in die Scheune der «Unteren Farb». Der Wohnteil soll sachgerecht renoviert werden, damit er künftig für öffentliche Nutzungen zur Verfügung gestellt werden kann. Damit die Anlage durch die Bevölkerung genutzt werden kann, soll im Erdgeschoss des heutigen Wohnteils eine Schenke eingerichtet werden, welche im Sommer mit einem neu angelegten Aussensitzplatz aufgewertet wird. Dieser bietet eine willkommene saisonale Ergänzung zum bestehenden Stadtparkcafé. Auch die Wiese zwischen Aabach und Forchstrasse soll – als flexibel nutzbare Parkanlage – den Stadtpark erweitern und der Bevölkerung zugänglich gemacht werden.

Ziel ist eine öffentliche Nutzung bei gleichzeitigem Erhalt der denkmalpflegerisch wertvollen Bausubstanz sowie eine sorgfältige Umgebungsgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität für die Nutzer und die Öffentlichkeit.

### Baubereich (Art. 4)

Neu- und Umbauten sind innerhalb des bestehenden Gebäudemantels der Liegenschaft Assekuranznummer 2558 zulässig.

Angesichts der grossen städtebaulichen und denkmalpflegerischen Bedeutung der «Unteren Farb» wird von Bauten, Anlagen und der Umgebung eine gute gestalterische Gesamtwirkung verlangt.

### Nutzung und Nutzungsanordnung (Art. 5)

Es wird eine öffentliche Nutzung angestrebt. Nebst Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen ist im Erdgeschoss auch eine Gaststätte zulässig. Das Erdgeschoss soll zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums Uster beitragen.



#### Denkmalschutz (Art. 6)

Der Schutzzumfang des Gebäudes «Untere Farb» mit der Assekuranznummer 2558 samt Umgebung richtet sich nach dem Stadtratsbeschluss Nr. 1013 vom 13. November 1984.

#### Freiraum (Art. 7)

Die Farbwiese soll künftig mit variablen Nutzungen bespielt werden können. Eine Wildhecke mit mehrheitlich einheimischen Sträuchern bildet den räumlichen Abschluss zur westlich angrenzenden Wohnsiedlung und stärkt die Wirkung der offenen Wiese. Das Areal soll von aussen einseh- und erlebbar bleiben.

Der Bäuerinnengarten ist ein wichtiger Bestandteil des Ensembles der «Unteren Farb» und soll in seiner Dimension erhalten bleiben und zum Beispiel als Gartencafé neu genutzt werden.

#### Bepflanzung (Art. 8)

Die im Situationsplan bezeichneten Bäume sind für die Charakteristik des Ensembles von Bedeutung, nach Möglichkeit sollen sie erhalten bleiben. Bei Ersatzpflanzungen ist der Standort zu überprüfen.

#### Erschliessung und Parkierung (Art. 9–12)

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Fusswegdistanz zum Bahnhof Uster. Zudem befindet sich die Bushaltestelle «Stadtpark» der Ortsbuslinie 813 in unmittelbarer Nähe der «Unteren Farb».

Das Gestaltungsplangebiet wird bereits heute durch einige Fuss- und Radwege erschlossen. Diese sollen beibehalten und erweitert werden. Vor allem die Zugänglichkeit zur «Unteren Farb» soll verbessert werden. Dies geschieht mit der Schaffung einer neuen Fusswegverbindung entlang der Westfassade. Somit wird die «Untere Farb» sowie die Farbwiese besser an den Aabachweg angebunden.

Die Wegverbindungen dienen einerseits der Erschliessung der einzelnen Teilräume, andererseits haben sie einen vernetzenden Charakter über den Gestaltungsplanperimeter hinaus. Die Anschlusspunkte sind im Situationsplan definiert.

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ab der Forchstrasse. Die Parkierung soll oberirdisch erstellt werden und kommt vor dem Scheunenteil der «Unteren Farb» zu liegen. Die Zahl der Abstellplätze bestimmt sich nach der kommunalen Parkplatzverordnung. Gemäss Parkplatzverordnung würde das Gebiet nicht zum Zentrum (Reduktionsgebiet A) gehören. Mit der neuen Nutzung stellt es aber klar eine Erweiterung des Zentrums dar. Deshalb werden für die Bestimmung des Parkplatzbedarfs die Faktoren des Reduktionsgebiets A festgelegt, die eine tiefere Parkplatzzahl ermöglichen. Die reduzierten Bedarfsziele des Normbedarfs können innerhalb der zulässigen Mindest- und Höchstwerte für jede Nutzung sowie für die Bedarfskategorien einzeln bestimmt werden.

Um das geschützte Ensemble in seiner Wirkung nicht zu schmälern und die Umgebung möglichst wenig zu beeinträchtigen, soll die Parkplatzzahl auf ein Minimum beschränkt werden. Die Abstellplätze sind oberirdisch anzuordnen. Eine Überdeckung derselben ist nicht erlaubt. Eine Reduktion der Parkplatzzahl auf ein Minimum ist auch deshalb sinnvoll, weil die Archivnutzung eine nicht publikumsorientierte Dienstleistungsnutzung darstellt. Für die geplante Gastronomienutzung wird sich die Nachfrage primär auf warme und sonnige Tage beschränken. Hierfür stehen im Zentrum genügend öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

Die Anzahl der geplanten Fahrradabstellplätze richtet sich nach der kommunalen Parkplatzverordnung. Eine Überdeckung der im Freien angeordneten Abstellplätze ist nicht erlaubt.



Lärmschutz (Art. 13)

Die Empfindlichkeitsstufe gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung stimmt mit der gemäss Grundordnung geltenden Festlegung überein.

## 5. Vorprüfung und öffentliche Auflage

Das revidierte Gewässerschutzgesetz vom 1. Januar 2011 verpflichtet die Kantone, den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer auszuscheiden. Der Bundesrat hat auf Verordnungsstufe (Gewässerschutzverordnung [GSchV]) die neuen gesetzlichen Bestimmungen konkretisiert und auf den 1. Juni 2011 in Kraft gesetzt. Gemäss dieser Verordnung sind die Kantone verpflichtet, bis spätestens 31. Dezember 2018 den Gewässerraum auszuscheiden. Der Gewässerraum für den Aabach ist noch nicht festgelegt. Aus diesem Grund wurde die Gewässerraumfestlegung in Verbindung mit dem öffentlichen Gestaltungsplan beantragt. Im Rahmen der Vorprüfung trat das «Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft» (AWEL) auf den separaten Antrag zur Gewässerraumfestlegung nicht ein. Das AWEL vertrat die Ansicht, dass der Gewässerraum in diesem Bereich im Rahmen der Revision der Ortsplanung in einem grösseren räumlichen Zusammenhang überprüft werden müsste. Der Gewässerraum kann somit nicht zusammen mit dem Gestaltungsplan festgelegt werden. Bis zur Festlegung des Gewässerraumes nach Art. 41a GSchV kommt eine Übergangsbestimmung zur Anwendung. Durch die geplanten Umbauten und Nutzungsänderungen wird der Uferstreifen des Aabachs nicht zusätzlich beansprucht und somit werden die Funktionen des Gewässers nicht beeinträchtigt.

Das «Amt für Raumentwicklung» (ARE) begrüsst die sorgfältige Vorgehensweise bei der Umnutzung der «Unteren Farb».

Die «Region Zürcher Oberland» (RZO) nahm vom öffentlichen Gestaltungsplan «Untere Farb», Uster, und auch von der damit zusammenhängenden Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung zustimmend Kenntnis.

Die Planunterlagen lagen ab dem 15. Mai 2015 während 60 Tagen öffentlich auf. Während der Auflagefrist konnten sich alle interessierten Personen schriftlich zum Vorhaben äussern und Einwendungen erheben. Innert Frist gingen 24 Einwendungen ein. 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

Mit der Verlegung des Stadtarchivs in die «Untere Farb» wurde eine Nutzung gefunden, die der Substanz dieses wichtigen kommunalen Schutzobjektes gerecht wird und zugleich die für Uster prägende Industrieachse entlang des Aabachs weiter aufwertet.



### C. Anpassung des kommunalen Siedlungsplanes und des Zonenplanes

Der vom Gemeinderat Uster am 7. April 1984 festgesetzte Siedlungsplan bezeichnet auf dem Gestaltungsplangebiet ein «besonderes Erholungsgebiet B (Festplatz, Rastplatz, Parkanlage und dergleichen)». Das Schutzobjekt «Untere Farb» wird gemäss Situationsplan 1:10 000 vom August 2015 neu als «schutzwürdiges Ortsbild» bezeichnet. Die westlich angrenzende Freifläche verbleibt im «besonderen Erholungsgebiet».

Der Zonenplan 1998 bezeichnet für das Planungsgebiet die Reservezone mit Gestaltungsplanpflicht. Zusammen mit dem Gestaltungsplan ist die Reservezone einer auf den öffentlichen Gestaltungsplan abgestimmten Nutzungszone zuzuweisen. Gemäss Situationsplan 1:10 000 vom August 2015 wird der westliche Arealteil der «Freihaltezone» und der östliche Teil der «Kernzone, Kirchcluster, Lärmempfindlichkeitsstufe III» zugewiesen.

### D. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der öffentliche Gestaltungsplan «Untere Farb», Uster, bestehend aus
  - Vorschriften mit Art. 1–15 vom August 2015
  - Situationsplan 1 : 500 vom August 2015
 wird festgesetzt.
2. Der Bericht zu den Einwendungen vom August 2015 wird genehmigt.
3. Vom Planungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom August 2015 wird zustimmend Kenntnis genommen.
4. Der kommunale Siedlungsplan vom 7. April 1984 wird im Bereich des Gestaltungsplanperimeters den aktuellen Gegebenheiten angepasst und gemäss Situation 1:10 000 vom August 2015 der östliche Arealteil als «schutzwürdiges Ortsbild» bezeichnet.
5. Der Zonenplan 1998 wird im Bereich des Gestaltungsplanperimeters den aktuellen Gegebenheiten angepasst und gemäss Situationsplan 1:5000 vom August 2015 der westliche Arealteil der «Freihaltezone» und der östliche Teil der «Kernzone, Kirchcluster, Lärmempfindlichkeitsstufe III» zugewiesen.
6. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

STADTRAT USTER

Der Stadtpräsident

Werner Egli

Der Stadtschreiber

Hansjörg Baumberger



Beilage (Aktenauflage)

- Dossier öffentlicher Gestaltungsplan «Untere Farb», Uster

Beilage (Bestandteil der Weisung)

- Situationsplan 1:500 vom August 2015 (Verkleinerung)