



Uster, 12. Januar 2016  
Nr. 56/2016  
V4.04.70

Zuteilung: KPB

Seite 1/17

**ANTRAG 56/2016 DES STADTRATES:  
ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN «REHBÜHL», USTER,  
FESTSETZUNG**

**Der Stadtrat beantragt den 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 «Rehbühl», Uster, bestehend aus**
  - **Vorschriften mit Art. 1–19 vom Dezember 2015**
  - **Situationsplan und Schnitte 1:500 vom Dezember 2015****wird festgesetzt.**
- 2. Der Bericht zu den Einwendungen vom Dezember 2015 wird genehmigt.**
- 3. Vom Planungsbericht gemäss Art. 47 der «Raumplanungsverordnung» (RPV) vom Dezember 2015 wird zustimmend Kenntnis genommen.**
- 4. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Bau, Thomas Kübler



## GESCHÄFTSFELD / LEISTUNGSGRUPPE PROJEKTENTWICKLUNG

### A Strategie

Leitsatz	Uster ist attraktiver Wohnstandort mit hoher Naherholungsqualität
Schwerpunkt Nr. 1, 3 und 5	Uster ermöglicht das Wohnen und Arbeiten am gleichen Ort. Uster fördert den qualifizierten Bildungsstandort und lebt Kultur. Uster setzt Akzente in der Stadtentwicklung und Verkehrsplanung.
Massnahme 1.2	Wir berücksichtigen den gemeinnützigen Wohnungsbau resp. bezahlbaren Wohnraum bei Gebietsentwicklungen

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

Bestehend	Die Siedlungsentwicklung auf hohem städtebaulichem Niveau vorantreiben.
Neu	-

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

Bestehend	Gestaltungspläne (Sondernutzungspläne)
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	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 Genossenschaft Rehbühl und die «Berufswahlschule Uster» (BWS) unterbreiten den öffentlichen Gestaltungsplan «Rehbühl», Uster, zur Festsetzung. Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die beiden Grundstücke Kat.-Nr. B4915 und B6474 an der Rehbühlstrasse.

Die Siedlung der Genossenschaft Rehbühl wurde 1966 erstellt und 1995 saniert. Das Gebäude entspricht nicht mehr dem heutigen Standard, weshalb die Genossenschaft beabsichtigt, dieses durch einen Ersatzneubau zu erneuern. Die Berufswahlschule Uster besteht seit 1965 und ist Teil der Sekundarstufe Uster. Das heutige Gebäude wurde 1977 gebaut, 2006/07 saniert und mit einem provisorischen Pavillon erweitert. Im Sinne einer nachhaltigen Lösung soll dieser Pavillon durch einen Neubau ersetzt werden.

Die Genossenschaft Rehbühl und die Berufswahlschule Uster haben in den letzten Jahren eine erfolgreiche Partnerschaft aufgebaut. So sind gemeinsame Ideen verwirklicht worden, wie zum Beispiel ein gemeinsamer Mittagstisch oder Bepflanzungsarbeiten für die Alterssiedlung, die von den Schülerinnen und Schülern der BWS organisiert werden. Die Genossenschaft beabsichtigt, die Siedlung zum generationenverbindenden Quartierzentrum weiterzuentwickeln. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Szenarien für den Ersatzneubau der Alterswohnungen volumetrisch und grundstückübergreifend getestet. Die Machbarkeitsstudie zeigte, dass in der bestehenden Zone (W3/50) ein Ersatzneubau in der betrieblich angestrebten Grösse auf dem Grundstück nicht realisiert werden kann, dass jedoch bei einer qualitativ hochstehenden Planung ein grösseres Volumen städtebaulich verträglich ist. Um auf dem Grundstück diese Mehrnutzung zu realisieren, ist ein Gestaltungsplan erforderlich.

Als Grundlage für den Gestaltungsplan haben die Genossenschaft Rehbühl und die BWS gemeinsam einen Architekturwettbewerb durchgeführt. Alterswohnungen, Schule und Kinderkrippe sollen am Standort Rehbühl die Möglichkeit für Begegnungen und Kontakte über alle Generationen hinweg schaffen. Basis für den Wettbewerb bildete die Machbarkeitsstudie sowie Vorgaben der Stadt Uster. Das Resultat des Wettbewerbs bestätigte die städtebauliche Verträglichkeit des gewünschten Bauvolumens. Die Jury empfahl einstimmig das Projekt «Aronia» der «neff neumann architekten ag», Zürich, zur Weiterbearbeitung. Das Siegerprojekt ist städtebaulich, organisatorisch sowie auch kostenmässig die überzeugendste Lösung. Der nun zur Beschlussfassung vorliegende Gestaltungsplan basiert auf dem Resultat des durchgeführten Projektwettbewerbes.

Mit dem Gestaltungsplan kann eine städtebaulich gute, ökonomisch sinnvolle Erstellung von neuen Alterswohnungen ermöglicht werden. Der Ersatzneubau für die bestehenden Alterswohnungen und das Schulprovisorium der BWS bieten die Chance, einen parzellenübergreifenden Quartierschwerpunkt mit einem attraktiven Aussenraum zu bilden. Der südliche Freiraum mit der Hügelkuppe bleibt bewahrt. Der Neubau ist von der Baulinie zurückversetzt und schafft dadurch Platz für eine adäquate Anbindung an die Rehbühlstrasse.

## B. Gestaltungsplan

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.

Der Inhalt eines Gestaltungsplanes wird im PBG § 83 ff. (Planungs- und Baugesetz) vorgegeben. Dementsprechend müssen mit dem Gestaltungsplan für bestimmt umgrenzte Gebiete Lage und 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 anderen Unterlagen in der Aktenaufgabe eingesehen werden kann.

## 1. Bestandteile des öffentlicher Gestaltungsplan «Rehbühl», Uster

Der öffentliche Gestaltungsplan «Rehbühl», Uster, umfasst folgende Bestandteile:

- Vorschriften mit Art. 1–19 vom Dezember 2015
- Situationsplan und Schnitte 1:500 vom Dezember 2015 (eine Verkleinerung liegt dieser Weisung bei)
- Bericht zu den Einwendungen vom Dezember 2015
- Planungsbericht nach Art. 47 «Raumplanungsverordnung» (RPV) vom Dezember 2015

## 2. Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan «Rehbühl», Uster

### A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

#### Art. 1 Zweck und Ziel

Zweck <sup>1</sup> Der öffentliche Gestaltungsplan «Rehbühl» bezweckt eine umweltgerechte, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, in die Umgebung eingepasste Überbauung und eine ebensolche Erweiterung der bestehenden Schulanlage. Im Besonderen trägt der Gestaltungsplan mit seiner Mischnutzung und der Vernetzung der Aussenräume mit der Umgebung zur Attraktivitätssteigerung des Quartieres bei.

<sup>2</sup> Mit dem Gestaltungsplan «Rehbühl» wird die Realisierung des prämierten Wettbewerbsprojektes «Aronia» von «neff neumann architekten ag» angestrebt.

Ziel <sup>3</sup> Mit dem Gestaltungsplan «Rehbühl» werden folgende, grundlegende Ziele verfolgt:

- a. Ersatzneubau der bestehenden Alterssiedlung Rehbühl zur Schaffung eines preisgünstigen, altersgerechten Angebots an Mietwohnungen
- b. Ersatzneubau / Erweiterung der bestehenden Schulanlage
- c. Schaffung eines generationenverbindenden Quartierzentrums
- d. Erhaltung des südlichen Umgebungsbereichs mit der bestehenden Hügelkuppe
- e. Anbindung der Gesamtanlage an den öffentlichen Raum an der Rehbühlstrasse
- f. Gewährleistung einer arealquerenden, öffentlichen Fusswegverbindung von Ost nach West



**Art. 2 Geltungsbereich und Bestandteile**

- Geltungsbereich <sup>1</sup> Der öffentliche Gestaltungsplan «Rehbühl» umfasst die Grundstücke Kat. Nr. B4915 und Kat. Nr. B6474 mit einer Gesamtfläche von 8828 m<sup>2</sup>.
- Bestandteile <sup>2</sup> Der öffentliche Gestaltungsplan «Rehbühl» besteht aus den vorliegenden Vorschriften und dem dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500.

**Art. 3 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.

**B. NUTZUNG UND GESTALTUNG**

**Art. 4 Baubereiche, Grundmasse, Ausnützung**

- Baubereich für Hauptgebäude <sup>1</sup> Die Hauptgebäude sind innerhalb der im Situationsplan definierten Baubereiche A, B und C anzuordnen. Folgende Bauten, Bauteile und Anlagen können ausserhalb des Baubereichs für Hauptgebäude realisiert werden:
  - a. ebenerdige Erschliessungsbauwerke und Parkieranlagen
  - b. untergeordnete technische Anlagen und Oberlichter
  - c. besondere Gebäude untergeordneter Grösse
  - d. Spiel- und Aufenthaltsbereiche für die Bewohner, Schule und Kinderkrippe, Kunstwerke und Gärten (Hochbeete, Pergola)
- Grundmasse <sup>2</sup> Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende Grundmasse:

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
max. Anzahl Vollgeschosse	6	2	6
Untergeschoss	1	1	1
max. Gesamthöhe	511.5 m ü.M.	502.0 m ü.M.	514.0 m ü.M.
anrechenbare Geschossfläche	-	1100 m <sup>2</sup>	5500 m <sup>2</sup>

- <sup>3</sup> Zur anrechenbaren Geschossfläche zählen alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in sämtlichen Geschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.
- <sup>4</sup> Untergeordnete technische Anlagen, Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie sowie untergeordnete Bauteile wie Liftaufbauten, Dachausgänge und dergleichen dürfen die maximale Gesamthöhe überschreiten.



Nutzungen

**Art. 5 Nutzungen der Baubereiche**

Folgende Nutzungen sind innerhalb der Baubereiche zulässig:

- a. Baubereich A: Bildung
- b. Baubereich B: Bildung, nicht störende Betriebe
- c. Baubereich C: Wohnen, nicht störende Betriebe

**Art. 6 Architektonische Gestaltung**

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

**Art. 7 Baubereich für unterirdische Bauten und Anlagen**

<sup>1</sup> Unterirdische Bauten sind innerhalb des im Plan bezeichneten Baubereichs anzuordnen.

<sup>2</sup> Sie sind so zu gestalten, dass sie nach aussen nicht in Erscheinung treten.

**C. FREIRÄUME**

**Art. 8 Hangbereich Rehbühl (FR I)**

<sup>1</sup> Der Freiraum I dient als Erholungsraum für das umliegende Quartier.

<sup>2</sup> Der Freiraum I ist als offener Grünraum zu bewahren und zu gestalten.

<sup>3</sup> Im Freiraum I dürfen keine Parkieranlagen erstellt werden.

**Art. 9 Grünraum Balthasar-Trüb-Weg (FR II)**

<sup>1</sup> Der Freiraum II dient als Grünraum und Übergangsbereich zur Pfäffikerstrasse.

<sup>2</sup> Die bestehende Baumallee entlang dem Balthasar-Trüb-Weg ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

<sup>3</sup> Im Freiraum II dürfen keine Parkieranlagen erstellt werden.

**Art. 10 Abschluss Pfäffikerstrasse / Rehbühlstrasse (FR III)**

<sup>1</sup> Der Freiraum III ist als repräsentativer Grünraum auszugestalten und beinhaltet die nötigen Erschliessungsflächen für die Schule und die Alterssiedlung.



### **Art. 11 Quartierplatz (FR IV)**

<sup>1</sup> Der Freiraum IV dient als Platzraum für die angrenzenden Bauten und das umliegende Quartier.

<sup>2</sup> Die Belagsgestaltung hat nach einem einheitlichen Prinzip zu erfolgen.

## **D. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG**

### **Art. 12 Erschliessung**

Grundsatz <sup>1</sup> Für die ungefähre Lage der Zu- und Wegfahrten, der Anlieferung und der oberirdischen Parkplätze ist der Situationsplan massgebend.

Erschliessung <sup>2</sup> Die Erschliessung des Gestaltungsplanareals ist folgendermassen geregelt:

- a. Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ausschliesslich über die Rehbühlstrasse.
- b. Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich an dem im Situationsplan bezeichneten Bereich ab der Rehbühlstrasse.
- c. Die Anlieferung erfolgt über den im Situationsplan bezeichneten Bereich ab der Rehbühlstrasse.
- d. Durch das Areal sind zwischen den im Situationsplan schematisch bezeichneten Richtungspfeilen öffentlich zugängliche Fusswege durch die Grundeigentümer zu erstellen und zu unterhalten.

### **Art. 13 Parkierung**

<sup>1</sup> Die zulässige Anzahl Parkplätze richtet sich nach der Parkplatzverordnung der Stadt Uster vom 01.08.1992 und subsidiär nach der SN-Norm 640 281.

<sup>2</sup> Es gelten die reduzierten Bedarfsziele vom Reduktionsgebiet «Restliches Gebiet». Für die Nutzung Alterswohnen ist ein zusätzlicher Reduktionsfaktor von maximal 50 % zulässig.

<sup>3</sup> Es dürfen maximal 3 oberirdische Besucherparkplätze erstellt werden.

<sup>4</sup> Alle übrigen Parkplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch anzuordnen.

### **Art. 14 Zweiradabstellplätze**

<sup>1</sup> Die Anzahl der geforderten Veloabstellplätze richtet sich nach der Parkplatzverordnung der Stadt Uster vom 01.08.1992 und subsidiär nach der SN-Norm 640 065.

<sup>2</sup> Für die Nutzung Alterswohnen ist ein Reduktionsfaktor von maximal 50 % zulässig.



<sup>3</sup> Für die Nutzung Bildung ist eine ausreichende Anzahl oberirdischer Motorfahrzeugabstellplätze bereitzustellen.

## **E. UMWELT**

### **Art. 15 Ökologische Massnahmen**

<sup>1</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 oder anderer, ökologischer Massnahmen dienen, extensiv zu begrünen.

### **Art. 16 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.

### **Art. 17 Energie**

<sup>1</sup> Zusätzlich zu den kantonalen Vorschriften wird die Einhaltung der energetischen Kennzahl des Standards Minergie oder eine mindestens gleichwertige Lösung gefordert. Eine Zertifizierung wird nicht verlangt.

<sup>2</sup> Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Gebäuden müssen so gebaut und ausgerüstet werden, dass höchstens 70 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt wird.

### **Art. 18 Lärmschutz**

<sup>1</sup> Im Gestaltungsperimeter gelten die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II nach eidgenössischer Lärmschutz-Verordnung (LSV).

## **F. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **Art. 19 Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Der öffentliche Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.



### 3. Erläuterungen zu den Gestaltungsplanvorschriften

#### ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

##### Zweck und Ziel

Mit dem Gestaltungsplan werden die städtebaulichen, architektonischen und betrieblichen Qualitäten des Siegerprojektes «Aronia» von «neff neumann architekten ag», unter Berücksichtigung der von der Stadtbildkommission Uster für den Wettbewerb formulierten Vorgaben und Empfehlungen, garantiert. Er bezweckt die Erstellung neuer, preisgünstiger Alterswohnungen und eine Erweiterung der Schulanlage der BWS. Insbesondere sichert der Gestaltungsplan die räumlichen und ökologischen Qualitäten der im Süden der Parzelle gelegenen Hügelkuppe, indem der Bebauungsperimeter auf die Hangkante entlang der Rehbühlstrasse beschränkt wird. Zusätzlich bezweckt der Gestaltungsplan die Umsetzung der im Wettbewerbsprojekt vorgeschlagenen Vernetzung der Aussenräume. Er stellt die Gewährleistung einer öffentlichen Fusswegverbindung von Ost nach West sicher und definiert Aufenthaltsbereiche und Grünräume, welche zur Attraktivitätssteigerung des gesamten Quartieres beitragen. Im Weiteren sorgt der Gestaltungsplan mit der Festlegung unterschiedlicher Nutzungen für die im Wettbewerb angestrebte Durchmischung von Alterswohnen, Bildung und Infrastruktur, mit dem Ziel der Schaffung eines generationenverbindenden Quartierzentrums. Eine gute erschliessungstechnische Einbindung in das Quartier und eine ökologische, aber auch ökonomisch sinnvolle Umsetzung werden über den Gestaltungsplan ebenfalls gesichert.

##### Geltungsbereich und Bestandteile

Der Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplans «Rehbühl» umfasst die Grundstücke Kat. Nr. B4915 und Kat. Nr. B6474. Über die Gesamtanlage von 8'828 m<sup>2</sup> wird ein Gestaltungsplan im Sinne von §85 f. PBG festgesetzt.

Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500. Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV dient ausschliesslich der Erläuterung des Gestaltungsplans und ist nicht verbindlicher Bestandteil.

##### Verhältnis zum übergeordneten Recht

Soweit die nachfolgenden Artikel nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG) mit Einschluss der ausführenden kantonalen Erlasse. Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

#### NUTZUNG UND GESTALTUNG

##### Baubereich für Hauptgebäude

Die Hauptgebäude sind innerhalb der im Gestaltungsplan definierten Baubereiche A, B und C anzuordnen.

Der Baubereich A beherbergt den Haupttrakt der BWS Uster. Mit diesem Bereich wird eine zukünftige Erweiterung der Schulanlage gesichert. Der Baubereich B ermöglicht eine moderate Erweiterung der Schulanlage gegen Südwesten und einen Verbindungsbau zwischen Baubereich A und Baubereich C. Der Baubereich C erlaubt die Erstellung eines Hauptgebäudes entlang der Rehbühlstrasse.



Mit der Einschränkung der Anordnung von Hauptgebäuden auf die Baubereiche A, B und C werden die mit dem Siegerprojekt «Aronia» erzielten, städtebaulichen und aussenräumlichen Qualitäten gesichert. Die südlich gelegene Hügelkuppe und der Grünraum mit den Alleebäumen entlang dem Balthasar-Trüb-Weg werden bewahrt. Der Baubereich C weicht von der heutigen Baulinie zurück und schafft dadurch Raum für eine angemessene Adressbildung entlang der Rehbühlstrasse. Zwischen den Baubereichen A und C wird eine Fläche für den Quartierplatz ausgeschieden.

Ausserhalb der Baubereiche A, B und C können ebenerdige Erschliessungsbauwerke, untergeordnete technische Anlagen und Oberlichter und besondere Gebäude untergeordneter Grösse erstellt werden. Die Grundfläche von «besonderen Gebäude untergeordneter Grösse» muss in einem angemessenen Verhältnis zur Umgebungsfläche stehen.

### **Grundmasse und Ausnützung**

In den Baubereichen A und C sind maximal 6 Vollgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss erlaubt. Um die städtebauliche Absicht des Siegerprojektes «Aronia» zu sichern, wird die Vollgeschosszahl im Baubereich B auf maximal 2 Vollgeschosse beschränkt. Dadurch wird die räumliche Zäsur zwischen Baubereich A und C gesichert und die optische Durchlässigkeit zwischen Strassenraum und Hügelkuppe gewährleistet.

Im Weiteren gelten für die Baubereiche B und C Einschränkungen in Bezug auf die anrechenbare Geschossfläche.

### **Nutzungen der Baubereiche**

Um dem Ziel eines generationenverbindenden Quartierzentrums gerecht zu werden, sind folgende Nutzungen auf dem Gestaltungsplanperimeter erlaubt: Der Baubereich A ist ausschliesslich der Nutzung Bildung zugewiesen, im Baubereich B sind die Nutzungen Bildung und nicht störende Betriebe erlaubt. Der Baubereich C bleibt hauptsächlich dem Wohnen vorbehalten, das heisst, es ist ein hoher Wohnanteil zu realisieren. Zusätzliche Nutzungen, wie zum Beispiel der Betrieb einer Pflegewohngruppe, der Betrieb einer Kinderkrippe, eine Cafeteria, ein Bistro und Räume für die Spitex, sind ebenfalls erlaubt. Diese Nutzungen unterstützen die grundsätzlichen Ziele des Gestaltungsplanes und schaffen einen Mehrwert für das ganze Quartier.

### **Architektonische Gestaltung**

Mit dem Gestaltungsplan werden die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten des Siegerprojektes «Aronia» von «neff neumann architekten ag» gesichert. Bauten, Anlagen und Umgebung sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und der landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Farben und Materialien.

## **FREIRÄUME**

Der Gestaltungsplan umfasst die folgenden Freiräume

### **Freiraum I: Hangbereich Rehbühl**

Der Freiraum I dient als Erholungs- und Grünraum für das umgrenzende Quartier. Die bestehenden Qualitäten als offener Grünraum sollen erhalten bleiben. Für Fussgänger ist eine öffentliche Wegverbindung in Ost-Westrichtung sowie gen Süden zur Anbindung an den Balthasar-Trüb-Weg vorgesehen. Im Anschluss an die Gebäude zu den Erdgeschossnutzungen sind private Aussenbereiche platziert. Um die Grösse des Hangraumes so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, ist die Abgren-



zung der privaten Aussenbereiche in die Bepflanzungsstruktur des Hanges integriert. Um die Qualitäten des Hanges als Grün- und Erholungsraum zu schützen, dürfen in diesem Bereich keine Parkierungsanlagen erstellt werden.

### **Freiraum II: Grünraum Balthasar-Trüb-Allee**

Der Freiraum II dient als Grünraum und Eingang/Abschluss des Hanges zur Pfäffikerstrasse. Ein öffentlicher Fussweg verbindet die Bushaltestelle und die Pfäffikerstrasse mit dem Hangbereich. Die bestehende Baumallee bleibt erhalten.

Den in den Gebäuden vorhandenen Nutzungen (Werkstatt/Mensa) sind Aussenbereiche zugeordnet. Diese Aussenbereiche sind in die Gesamtgestaltung und die Führung der Wegeverbindung integriert.

Im Anschluss an die Gebäude sind zu den Erdgeschossnutzungen zugehörige Aussenbereiche zulässig. Im räumlich engen Kontext und aufgrund der Bestimmung der Allee als Grünraum, dürfen im Freiraum II keine Parkierungsanlagen erstellt werden.

### **Freiraum III: Anschluss Pfäffikerstrasse / Rehbühlstrasse**

Der Freiraum III ist als Grünraum Teil des anschliessenden Hanges, gleichzeitig Adressierungs- und Erschliessungsraum für die Schule und die Wohnnutzung. Die Gebäude sind vom Strassenraum zurückversetzt und bilden eine grüne Vorzone die als Teil des Hanges gestaltet wird. Vom Strassenraum werden die Wohnungseingänge direkt über Stichwege erschlossen. In Eingangsnähe sind Stellplätze für Velos und andere Mobilitätshilfen vorgesehen. Zur Pfäffikerstrasse bildet die Bushaltestelle einen wichtigen Ankunftspunkt. In diesem Bereich ist eine Aufweitung des Trottoirs zur Adressierung möglich. Entlang der BWS sind Velo- und Motorradabstellplätze erlaubt.

### **Freiraum IV: Quartierplatz**

Der Freiraum IV dient als Platzraum für die angrenzenden Bauten und das umliegende Quartier. In den mit einem einheitlichen Belag gestalteten Quartierplatz werden locker gestreute Baumgruppen eingelassen. Sitzmöglichkeiten im Bereich der Baumgruppen laden zum Verweilen ein, im Bereich des Cafés ist eine temporäre Bestuhlung vorgesehen. Im Bereich der Eingänge zur BWS, der Mensa sowie den Wohnnutzungen werden Velostellplätze und einzelne Motorradstellplätze bereitgestellt.

## **ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG**

### **Erschliessung**

Für die ungefähre Lage der Erschliessungsflächen, Zufahrten und Plätze ist der Gestaltungsplan (Situation und Schnitte) massgebend. Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ausschliesslich über die Rehbühlstrasse.

Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich an dem im Plan bezeichneten Bereich ab der Rehbühlstrasse.

Die Anlieferung erfolgt über den im Gestaltungsplan bezeichneten Bereich ab der Rehbühlstrasse.

### **Fuss- und Velowegverbindung**

Der Veloweg entlang der Rehbühlstrasse bleibt bestehen. Durch das Areal wird ein öffentlich zugänglicher Fussweg in Ost-West Richtung und eine Anbindung gegen Süden zu Lasten der Grundeigentümerschaft erstellt.



## **Parkierung**

Die Anzahl der Abstellplätze wird aufgrund der Nutzung Alterssiedlung und der guten Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel tiefgehalten.

Die Berechnung richtet sich nach der Parkplatzverordnung der Stadt Uster vom 01.08.1992 und subsidiär nach der Norm VSS SN 640 281. Es gelten die reduzierten Bedarfsziele vom Reduktionsgebiet «Restliches Gebiet». Für die Nutzung Alterssiedlung ist ein zusätzlicher – auf Erfahrungswerten basierender – maximaler Reduktionsfaktor von 50 % zulässig. Es dürfen maximal drei oberirdische Parkplätze erstellt werden, einer davon ist als IV-Parkplatz auszubilden. Diese Parkplätze dienen insbesondere der Anlieferung oder als Kurzzeitparkplätze für die auf dem Areal befindlichen Nutzungen. Alle übrigen Parkplätze für Bewohner, Beschäftigte und Besucher sind unterirdisch anzuordnen.

## **Zweiradabstellplätze**

Die Anzahl der Veloabstellplätze kann für die Nutzung Alterssiedlung reduziert werden.

Im bisherigen Betrieb der Alterssiedlung hat sich gezeigt, dass weniger Abstellplätze benötigt werden, als die Berechnung gemäss VSS SN 640 065 fordert. Gründe dafür sind die topografische Lage und die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Die Zahl der Abstellplätze richtet sich somit nach der Parkplatzverordnung der Stadt Uster vom 01.08.1992 und der VSS SN 640 065. Für die Nutzung Alterswohnen ist ein zusätzlicher, maximaler Reduktionsfaktor von 50 % zulässig.

Im Bereich der BWS ist eine ausreichende Anzahl oberirdischer Motorfahrradabstellplätze bereitzustellen.

## **UMWELT**

### **Ökologische Massnahmen**

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.

### **Lichtemissionen**

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.

Die Beleuchtung von Objekten ist bewilligungspflichtig.

### **Energie**

Innerhalb des Gestaltungsperimeters gelten hohe energetische Anforderungen. Im Gestaltungsplan «Rehbühl» werden diese in zwei Absätzen definiert.

Absatz 1: Um den Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser tief zu halten, sind gut wärmegeämmte Gebäude gefordert, welche die energetischen Kennzahlen des Standards Minergie erfüllen. Eine Zertifizierung nach MINERGIE® wird nicht verlangt.



Die beiden energetischen Kennzahlen des Standards Minergie sind:

1. Primäranforderung.

Sie stellt gegenüber den gesetzlichen Vorschriften eine um 10 % strengere Anforderung an den Heizwärmebedarf gemäss SIA 380/1. Mit dieser Anforderung wird sichergestellt, dass die Gebäude einen hohen Dämmstandard erfüllen.

2. Energiekennzahl.

Die Energiekennzahl nach Minergie setzt sich zusammen aus dem gewichteten Energiebedarf für Heizung, Warmwasser und Lüftung. Um diese Anforderung einzuhalten, sind für die Wärmeerzeugung und die Lüftung effiziente Systeme zu wählen, welche zwingend einen Anteil an erneuerbarer Energie erfordern.

Der Neubau Alterssiedlung hat mindestens die energetischen Kennzahlen des Standards Minergie für Neubauten zu erfüllen (Primäranforderung und Energiekennzahl). Das Siegerprojekt «Aronia» von «neff neumann architekten ag» hat gute Voraussetzungen für die Umsetzung dieser Forderung.

Der neue Mensa- und Klassenzimmertrakt ist mit dem bestehenden Schulbau sowohl funktional als auch räumlich verzahnt. Es handelt sich um eine Erweiterung im Sinne der Vollzugshilfe EN-1 der Konferenz kantonaler Energiefachstellen, der innerhalb des Geltungsbereichs liegt und damit ebenfalls mindestens die energetischen Kennzahlen des Standards Minergie für Neubauten zu erfüllen hat. Falls eine Abgrenzung zwischen der Erweiterung und dem Bestand sich als nicht sinnvoll erweisen sollte, hat das gesamte Gebäude mindestens die energetischen Kennzahlen des Standards Minergie für Modernisierungen zu erfüllen. Der Bestand erfüllt diese Anforderung zurzeit nicht.

Die Formulierung im Gestaltungsplan Absatz 1 lässt auch mindestens gleichwertige Lösungen neben der Erreichung des Standards Minergie zu. Eine gesamtenergetische Optimierung gemäss SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040) für ein Bauen im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft ist denkbar.

Mit der Formulierung «Zusätzlich zu den kantonalen Energievorschriften...» wird sichergestellt, dass auch zukünftig schärfere kantonale Vorschriften auf dem Areal eingehalten werden müssen und keine Rechtsunsicherheit aufgrund veränderter Vorschriften entsteht.

Absatz 2: Zusätzlich wird der Anteil nicht erneuerbarer Energie für die Wärmeerzeugung auf höchstens 70 % beschränkt. Die gesetzlichen Vorgaben des Kantons verlangen zurzeit einen Maximalanteil von 80 %, die Vorgabe ist also eine Verschärfung gegenüber den geltenden kantonalen Bestimmungen (EN-1c).

Zur Erreichung dieser Anforderung ist eine teilweise Deckung des Bedarfs mit erneuerbaren Energien unumgänglich. Je nach Energieträger ist eine Unterstützung durch solare Eigenproduktion (thermisch oder elektrisch) notwendig.

### **Lärmschutz**

Im Gestaltungsperimeter gelten die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II nach eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV).

Die massgebenden Grenzwerte zur Beurteilung der Strassenlärmimmissionen sind 60 dB(A) am Tag (06-22 h) und 50 dB(A) in der Nacht (22-06 h).

Die Emissionen der Pfäffikerstrasse betragen am Tag 79.2 dB(A) und in der Nacht 71.2 dB(A). Diese Emissionswerte enthalten bereits einen Planungszuschlag von 1 dB(A). In einem Abstand von 60 m zur Strassenachse und unter Berücksichtigung eines Aspektwinkels von 180° liegt die Immissionsbelastung am Tag bei 61 dB(A) und in der Nacht bei 53 dB(A). Die Berufswahlschule auf der Parz.-Nr. B6474 reduziert jedoch den Aspektwinkel massgeblich, so dass gemäss Grobabbildung der



Fachstelle Lärmschutz der IGW der ES II am Tag und in der Nacht eingehalten werden kann. Für den Neubau Alterssiedlung ist somit kein Lärmgutachten nötig.

Für die Erweiterung der Berufswahlschule Uster muss die Immissionsbelastung zum Zeitpunkt der Baubewilligung überprüft werden. Falls die Grenzwerte überschritten werden, müssen geeignete Massnahmen ergriffen werden.

## **WEITERE PLANUNGSHINWEISE**

### **Bauen an Staatsstrassen**

Das Gestaltungsplangebiet grenzt im Nordwesten an die regionale Verbindungsstrasse 337/Pfäffikerstrasse. Entlang der Pfäffikerstrasse ist eine Baulinie mit einem Abstand von 6 m ab Strassengrenze projektiert. Die im Gestaltungsplan vorgesehenen Baubereiche halten den Abstand zur Staatsstrasse ein. Der vorliegende Gestaltungsplan ist auf das Strassenprojekt, welches zur Zeit realisiert wird, abgestimmt.

### **Hochwasserschutz, Gewässerrenaturierung, Gewässernutzung und Gewässerraum**

Gemäss Gefahrenkarte (BDV Nr. 2304 vom 20. Dezember 2011) liegt für einen Teil des Gestaltungsplanperimeters eine Gefährdung durch Grundwasseraufstoss vor (blau gepunkteter Bereich). Gemäss Bundesvorgabe darf das Hochwasserrisiko durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden. Da in dem betroffenen Bereich keine Bauten vorgesehen sind, hat der Gestaltungsplan keine Auswirkungen auf das Hochwasserrisiko. Der Gefährdung durch Grundwasseraufstoss haben die Grundeigentümer bei Bedarf eigenverantwortlich mit geeigneten Massnahmen Rechnung zu tragen.

### **Grundwasser**

Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich im Gebiet des Nänikergundwasserstroms und im Gewässerschutzbereich Au. Der Gewässerschutzbereich Au bezeichnet die nutzbaren unterirdischen Gewässer und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete (Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich auf [web.maps.zh.ch](http://web.maps.zh.ch)). Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs.2 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich Au grundsätzlich keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Für Bauten unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist im Gewässerschutzbereich Au gemäss § 70 des Wasserschutzgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern wird auf das AWEL-Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz-zonen» vom Juni 2003 verwiesen. (Download [www.grundwasser.zh.ch](http://www.grundwasser.zh.ch) / Bewilligungen / Bauen im Grundwasser).

### **Siedlungsentwässerung**

Die Stadt Uster verfügt über einen 2009 genehmigten Generellen Entwässerungsplan (GEP). Der GEP ist für die Entwässerung der Stadt massgebend. Danach wird das Gestaltungsplangebiet im Mischsystem entwässert. Im Weiteren ist die Richtlinie «Regenwasserentsorgung» (VSA, 2002 inkl. Update 2008) und die «Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung» (AWEL, 2005) zu beachten. Für die Planung der Grundstücksentwässerung ist die Norm «Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung – Planung und Ausführung» (SN 592000, 2012) massgebend.

## **SCHLUSSBESTIMMUNGEN**



### **Inkrafttreten**

Der öffentliche Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

## **4. Vorprüfung und öffentliche Auflage**

Die im Rahmen der Vorprüfung durch den Kanton und der verwaltungsinternen Vernehmlassungen eingebrachten Anregungen und Einwendungen konnten in der vorliegenden Fassung bereinigt werden. Die «Region Zürcher Oberland» (RZO) nahm vom öffentlichen Gestaltungsplan «Rehbühl», Uster, zustimmend Kenntnis.

Die Planunterlagen lagen ab dem 10. Juli 2015 während 60 Tagen öffentlich auf. Während der Auflagefrist konnten sich alle interessierten Personen schriftlich zum Vorhaben äussern und Einwendungen erheben. Innert Frist gingen acht Einwendungen ein. Ein Anliegen konnte 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. Anschliessend wird der Gestaltungsplan dem Kanton zur Genehmigung eingereicht. Hernach stehen die Pläne, die Stellungnahme zu den Einwendungen sowie der Genehmigungsentscheid des Kantons jedermann zur Einsichtnahme offen.

## **C. Würdigung**

Der vorliegende öffentliche Gestaltungsplan «Rehbühl», Uster, ist das Resultat eines umfangreichen Planungsprozesses. Das kooperative Planungsverfahren ermöglicht die Realisierung eines generationenverbindenden Quartierzentrums.

## **D. Antrag**

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der öffentliche Gestaltungsplan «Rehbühl», Uster, bestehend aus
  - Vorschriften mit Art. 1–19 vom Dezember 2015
  - Situationsplan und Schnitte 1:500 vom Dezember 2015wird festgesetzt.
2. Der Bericht zu den Einwendungen vom Dezember 2015 wird genehmigt.
3. Vom Planungsbericht gemäss Art. 47 der «Raumplanungsverordnung» (RPV) vom Dezember 2015 wird zustimmend Kenntnis genommen.
4. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.



STADTRAT USTER

Der Stadtpräsident

Werner Egli

Der Stadtschreiber

Hansjörg Baumberger

Beilagen (Aktenuflage)

– Dossier öffentlicher Gestaltungsplan «Rehbühl», Uster, vom Dezember 2015

Beilagen (Bestandteil der Weisung)

– Gestaltungsplan, Situationsplan und Schnitte 1:500 vom Dezember 2015 (Verkleinerung)