



Uster, 13. September 2016
Nr. 79/2016
V4.04.70

Zuteilung: KPB

Seite 1/13

ANTRAG 79/2016 DES STADTRATES: ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN «UNTERE FARB», USTER, AUFHEBUNG FESTSETZUNGSBESCHLUSS VOM 8. FEBRUAR 2016 UND NEUFESTSETZUNG

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 vom Gemeinderat an der Sitzung vom 8. Februar 2016 auf der Basis des Antrages Nr. 45/2015 des Stadtrates festgesetzte Gestaltungsplan «Untere Farb», Uster, wird wiedererwägungsweise aufgehoben.
2. Stattdessen wird der öffentliche Gestaltungsplan «Untere Farb», Uster, bestehend aus
 - Vorschriften mit Art. 1–15 vom September 2016
 - Situationsplan 1:500 vom September 2016neu festgesetzt.
3. Der Bericht zu den Einwendungen vom September 2016 wird genehmigt.
4. Vom Planungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom September 2016 wird zustimmend Kenntnis genommen.
5. Der kommunale Siedlungsplan vom 7. April 1984 wird im Bereich des Gestaltungsplanperimeters den aktuellen Gegebenheiten angepasst und gemäss Situation 1:10 000 vom September 2016 der östliche Arealteil als «schutzwürdiges Ortsbild» bezeichnet.
6. Der Zonenplan 1998 wird im Bereich des Gestaltungsplanperimeters den aktuellen Gegebenheiten angepasst und gemäss Situationsplan 1:5000 vom September 2016 der westliche Arealteil der «Freihaltezone» und der östliche Teil der «Kernzone, Kirchuster, Lärmempfindlichkeitsstufe III» zugewiesen.
7. Mitteilung an den Stadtrat.

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Bau, Thomas Kübler



GESCHÄFTSFELD / LEISTUNGSGRUPPE STADT- UND VERKEHRSPLANUNG

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 Gewerbezone.
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 Gewerbezone. 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
- 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. Formelles

An der Sitzung vom 8. Februar 2016 setzte der Gemeinderat Uster auf der Basis des Antrages Nr. 45/2015 des Stadtrates den öffentlichen Gestaltungsplan «Untere Farb», Uster, mit 21:7 Stimmen fest. Der entsprechende Beschluss wurde am 17. Februar 2016 amtlich publiziert. Am 16. März 2016 wurde gegen den Beschluss das Volksreferendum mit 609 Unterschriften eingereicht.

Gemäss Art. 13 Abs. 1 lit. b der Gemeindeordnung Uster wird ein Beschluss des Gemeinderates der Urnenabstimmung unterstellt, wenn binnen 30 Tagen, von der Bekanntmachung des Beschlusses an, mindestens 400 Stimmberechtigte beim Stadtrat das schriftliche Begehren um Anordnung der Urnenabstimmung einreichen. Durch den Stimmregisterführer wurden 414 Unterschriften von Unterzeichner/innen geprüft, welche allesamt in Uster stimmberechtigt sind. Das Referendum ist somit zustande gekommen.

Am 4. April 2016 reichten die Ratsmitglieder Paul Stopper, Ivo Koller und Patricio Frei beim Präsidenten des Gemeinderates die Motion Nr. 569 betreffend «Verlegung Paul-Kläui-Bibliothek und Stadtarchiv in ehemaliges ZKB-Gebäude» ein. Am 31. August 2016 erfolgte die Anfrage 580/2016 der Mittefraktion betreffend «Digitale Archivierungsstrategie». Die nun laufende politische Diskussion zeigt, dass Uneinigkeit über Art, Sinn und Zweck der Archivierung sowie über den Standort des Stadtarchivs und der Paul-Kläui-Bibliothek herrscht. Der endgültige Standortentscheid wird im Rahmen einer entsprechenden Kreditvorlage für den Bau, resp. Umbau der Archive gefällt. Richtig ist, dass die sehr zweckbestimmenden Nutzungsvorgaben im Gestaltungsplan «Untere Farb» im vorliegenden Fall in einem zu frühen Zeitpunkt gefällt werden müssen. Der Stadtrat hat sich deshalb anlässlich seiner jährlichen Klausurtagung mit der vorstehenden Problematik eingehend auseinandergesetzt. Dabei kam er zur Auffassung, dass mit einer Neuauflage des Gestaltungsplanes «Untere Farb» die politische Diskussion über den Standort des Stadtarchivs und der Paul-Kläui-Bibliothek auf der Basis neuer Erkenntnisse und Entscheide diskutiert werden sollte. Der Verhandlungsbericht des Gemeinderates anlässlich der Beratung des Gestaltungsplanes vom 8. Februar 2016 sowie entsprechende Äusserungen von Mitgliedern des Referendumskomitees in der Tagespresse zeigen, wo der Schuh drückt: Es ist insbesondere die klare Zweckbestimmung in Art. 1 der Vorschriften zum Gestaltungsplan, welcher verbindlich festlegt, dass das Stadtarchiv und die Paul-Kläui-Bibliothek im Schutzobjekt (Untere Farb) unterzubringen sind. Aufgrund der Anträge im Gemeinderat anerkennt der Stadtrat, dass die Frage, wo diese beiden Institutionen in Zukunft untergebracht werden sollen, losgelöst vom vorliegenden Gestaltungsplan neu diskutiert werden sollte. Aus diesen Überlegungen beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, den Beschluss vom 8. Februar 2016 in Wiedererwägung zu ziehen und stattdessen die vorliegende nutzungsneutrale Vorlage festzusetzen. Mit einer nutzungsneutraleren Formulierung im Gestaltungsplan hofft der Stadtrat, dem Hauptanliegen der Referenten entsprochen zu haben. Der dringend notwendigen Sanierung der Liegenschaft und der Neugestaltung und Öffnung der Farbwiese für die Bevölkerung stünden mit der vorliegenden Neufassung des Gestaltungsplanes keine planungsrechtlichen Hindernisse mehr im Wege.

B. Ausgangslage

Die «Untere Farb» befindet sich in der Reservezone mit Gestaltungsplanpflicht. Dies bedeutet, dass aufgrund der heutigen rechtskräftigen Reservezone nicht die Stadt Uster, sondern der Kanton für die Bewilligung von baulichen Veränderungen zuständig ist; analog von Bauten ausserhalb der Bauzone. Deshalb beauftragte der Stadtrat das Geschäftsfeld Stadtraum und Natur mit der Ausarbeitung des im Zonenplan vorgeschriebenen Gestaltungsplanes auf der Basis eines durchgeführten Studienauftrages.

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 Gebäu-



de 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.»

Im Jahr 2013 gab der Stadtrat eine Standortevaluation für ein neues Archiv in Auftrag. Dabei wurde auch 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.

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. Welche Art der öffentlichen Nutzung insbesondere im Scheunenteil neu etabliert werden soll, soll aufgrund der nun gemachten Erfahrungen im Gestaltungsplan noch nicht explizit vorgegeben werden. Dieser Entscheidungsprozess scheint zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen zu sein. Völlig frei in der Art der Nutzung ist man indes nicht, steht doch das Gebäude unter Schutz. Gemäss § 204 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) haben Gemeinden in ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben. Die «Untere Farb» ist in Situation und Gestalt als Gewerbebau der vorindustriellen Zeit noch erlebbar. Sie wirkt optisch als Bindeglied zwischen Stadtpark, gedeckte Holzbrücke, Kirche und Burg.

Bei der Bearbeitung des Studienauftrages galten für dieses Schutzobjekt folgende Rahmenbedingungen:

- Integraler Erhalt der äusseren Erscheinung von Wohnhaus und Scheune, insbesondere auch der Fenster und Türen. Denkmalverträgliche Veränderung im Bereich der Balkone, der Garagentore und dem über den Aabachweg ragenden Quergiebel sind denkbar. Eine aussen liegende Wärmedämmung ist am ganzen Gebäude ausgeschlossen.
- Integraler Erhalt des Wohnhauses in seinem inneren räumlichen, konstruktiven und gestalterischen Aufbau über alle Geschosse. Dies gilt insbesondere für das Treppenhaus, die ebenerdigen Zugänge zu diesem, die Küche sowie die Wohnräume Süd und Ost in den Obergeschossen samt Ausstattung wie Parkette, Wand- und Deckentäfer, Türen, Kästen, Öfen, Treppen und Geländer. Untergeordnete Veränderungen sind zu begründen. Wärmedämmung und die erforderlichen Brandschutzmassnahmen sind an der Kellerdecke und auf dem Estrichboden möglich. Der Dachstuhl des Wohnteils ist integral zu erhalten, auf den Ausbau der Dachräume ist zu verzichten.
- In der Scheune ist die Dach- und Tragkonstruktion weitestgehend zu erhalten.
- Typologisch wichtige Umgebungselemente wie Vorgarten, Bauerngarten mit Bienenhaus auf der Südseite, Scheunenvorplatz sowie die öffentlichen Wege und die gedeckte Holzbrücke sind zu erhalten.



Im Studienauftrag musste somit aufgezeigt werden, wie die neuen Nutzungen mit den notwendigen technischen Installationen in den Bestand unter Beachtung der Auflagen betreffend Objektschutz integriert werden.

Das vom Stadtrat vorgegebene Nutzungsprogramm «Archive» konnte aufgrund dieser strengen Vorschriften, wie die Resultate zeigen, bewältigt werden. Das schliesst aber nicht aus, dass auch andere extensive öffentliche Nutzungen insbesondere im Scheunenteil machbar sind.

Damit die Anlage durch die Bevölkerung genutzt werden kann, soll ermöglicht werden, dass im Erdgeschoss des heutigen Wohnteils eine Schenke eingerichtet werden kann, 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 nutzbare Parkanlage der Bevölkerung zugänglich gemacht werden.

C. Änderungen gegenüber Beschluss vom 8. Februar 2016

Geändert gegenüber dem Beschluss vom 8. Februar 2016 wurden:

- Art. 1 Abs. 1 und 2
- Art. 5 Abs. 1, 2 und 3
- Art. 7 Abs. 2

Somit steht nun die Art der öffentlichen Nutzung noch nicht fest. Folgerichtig wird die Benutzung der Farbwiese in einem Reglement geregelt, kann diese Nutzung doch einen direkten Bezug zur zukünftigen Nutzung des Scheunenteils haben.

D. Gestaltungsplan

1. Öffentlicher Gestaltungsplan «Untere Farb», Uster

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

- Vorschriften mit Art. 1–15 vom September 2016
- Situationsplan 1:500 vom September 2016 (eine Verkleinerung liegt dieser Weisung bei)
- Bericht zu den Einwendungen vom September 2016
- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom September 2016

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 Aktenauflage eingesehen werden kann.



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

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Ziele und Zweck

¹ Die «Untere Farb» ist ein kommunales Schutzobjekt. Wohnteil, Scheune und Farbwiese sollen einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden. Der Wohnteil ist sachgerecht zu renovieren. Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung der «Unteren Farb» im öffentlichen Interesse.

² Über die Benutzung der Farbwiese ist ein Reglement zu erstellen.

³ 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

¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes umfasst die Grundstücksflächen innerhalb des im Situationsplan dargestellten Perimeters.

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

Art. 3 Verhältnis zum übergeordneten Recht

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

² Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

B. Nutzung und Gestaltung

Art. 4 Baubereich

¹ Neu- und Umbauten sind innerhalb des bestehenden Gebäudemantels der Liegenschaft Assekurationsnummer 2558 zulässig.

² 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.

³ 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.



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

Art. 5 Nutzung und Nutzungsanordnung

¹ Im Planungsperimeter sind Nutzungen im öffentlichen Interesse zulässig.

² In der Scheune und im Wohnhaus sind auch Nutzungen zulässig, welche der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen.

³ Eine Gaststätte samt Aussensitzplätzen ist zulässig.

Art. 6 Denkmalschutz

¹ Der Schutzbereich 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

¹ 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.

² Der Bäuerinnengarten ist als Gartenanlage mit integrierten Aussensitzplätzen für die Gaststätte zu gestalten.

Art. 8 Bepflanzung

¹ Für die Bepflanzung sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

² 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

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

Art. 10 Fuss- und Radwegverbindungen

¹ 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

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

² Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind oberirdisch in dem im Situationsplan ersichtlichen Bereich anzuordnen.



Art. 12 Fahrradabstellplätze

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

E. Umwelt

Art. 13 Lärmschutz

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

Art. 14 Lichtemissionen

¹ 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.

² Die Beleuchtung von Objekten ist bewilligungspflichtig.

F. Schlussbestimmungen

Art. 15 Inkrafttreten, Änderungen

¹ 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 planungsrechtliche Voraussetzungen, dass die Liegenschaft im öffentlichen Interesse genutzt werden kann. Der Wohnteil soll sachgerecht renoviert werden. Im Erdgeschoss des heutigen Wohnteils soll eine Schenke möglich sein, 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 nutzbare Parkanlage 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. Das Areal soll von aussen einseh- und erlebbar bleiben. Die Benutzung wird in einem Reglement geregelt.

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. 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 aufgrund des Umgebungs-schutzes nicht erlaubt.

Lärmschutz (Art. 13)

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



Energie

Spezielle energetische Vorgaben werden im Gestaltungsplan nicht vorgeschrieben. Im Rahmen des nachfolgenden Bauprojektes erfolgt eine detaillierte Güterabwägung zwischen der Energie- und der Schutzproblematik. Der definitive Entscheid erfolgt durch den Gemeinderat im Rahmen der Genehmigung des Baukredites.

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 gesamt-haft 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 vorstehenden Neuauflage resp. der Überarbeitung des Gestaltungsplanes glaubt der Stadtrat, den Anliegen der Referenden in hohem Masse entsprochen zu haben. Dank der Neuformulierung der Art. 1, 5 und 7 bleibt die Art der Nutzung offen. Es gilt, diese in der Zwischenzeit nochmals zu überprüfen und im Rahmen des Kreditantrages für die Sanierung resp. Neunutzung der «Unteren Farb» definitiv zu bestimmen. Sobald der vorliegende Gestaltungsplan rechtskräftig ist, bestehen die planungsrechtlichen Grundlagen, dass die Anlage samt Farbwiese der Bevölkerung von Uster zugänglich gemacht werden kann und dass nicht mehr der Kanton, sondern die Stadt Uster für die baurechtlichen Entscheide zuständig ist.

E. 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 der-



gleichen)». Das Schutzobjekt «Untere Farb» wird gemäss Situationsplan 1:10 000 vom September 2016 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 September 2016 wird der westliche Arealteil der «Freihaltezone» und der östliche Teil der «Kernzone, Kirchuster, Lärmempfindlichkeitsstufe III» zugewiesen.

F. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der vom Gemeinderat an der Sitzung vom 8. Februar 2016 auf der Basis des Antrages Nr. 45/2015 des Stadtrates festgesetzte Gestaltungsplan «Untere Farb», Uster, wird wiedererwägungsweise aufgehoben.
2. Stattdessen wird der öffentliche Gestaltungsplan «Untere Farb», Uster, bestehend aus
 - Vorschriften mit Art. 1–15 vom September 2016
 - Situationsplan 1 : 500 September 2016
 festgesetzt.
3. Der Bericht zu den Einwendungen vom September 2016 wird genehmigt.
4. Vom Planungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom September 2016 wird zustimmend Kenntnis genommen.
5. Der kommunale Siedlungsplan vom 7. April 1984 wird im Bereich des Gestaltungsplanperimeters den aktuellen Gegebenheiten angepasst und gemäss Situation 1:10 000 vom September 2016 der östliche Arealteil als «schutzwürdiges Ortsbild» bezeichnet.
6. Der Zonenplan 1998 wird im Bereich des Gestaltungsplanperimeters den aktuellen Gegebenheiten angepasst und gemäss Situationsplan 1:5000 vom September 2016 der westliche Arealteil der «Freihaltezone» und der östliche Teil der «Kernzone, Kirchuster, Lärmempfindlichkeitsstufe III» zugewiesen.
7. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

STADTRAT USTER

Werner Egli
Stadtpäsident

Hansjörg Baumberger
Stadtschreiber

Beilage (Aktenaufgabe)

– Dossier öffentlicher Gestaltungsplan «Untere Farb», Uster



Beilage (Bestandteil der Weisung)

- Situationsplan 1:500 vom September 2016 (Verkleinerung)
- Vorschriften Gestaltungsplan Alt vom August 2015