



# VOLKSABSTIMMUNG VOM 21. MAI 2017 ERLÄUTERUNGEN DES STADTRATES

Genehmigung des  
**Öffentlichen Gestaltungsplans**  
**«Untere Farb», Uster**



# INHALT

Darüber wird abgestimmt	Seite 3
Die Abstimmungsfrage	Seite 3
1. Informationen zur Vorlage	Seiten 4–14
2. Meinung der Mehrheit des Gemeinderates	Seite 15
3. Meinung der Minderheit des Gemeinderates	Seite 16
4. Meinung des Referendumskomitees	Seite 17
5. Empfehlung an die Stimmberechtigten	Seite 18

## DARÜBER WIRD ABGESTIMMT

### **Genehmigung des Öffentlichen Gestaltungsplans «Untere Farb», Uster**

Der Öffentliche Gestaltungsplan «Untere Farb» schafft die Voraussetzungen, dass das unter kommunalem Denkmalschutz stehende städtische Areal samt Liegenschaft saniert und neu öffentlich genutzt werden kann.

Die drei wichtigsten Punkte sind:

- Aussenbereich: Erweiterung des Stadtparks durch eine öffentlich zugängliche Umgebungsgestaltung bei der «Unteren Farb»
- Wohnteil: Sachgerechte Renovation, öffentliche Nutzung und Einbau einer Gaststätte/Schenke im Erdgeschoss
- Scheune: Einbau des Stadtarchivs, der Paul-Kläui-Bibliothek und der städtischen Kunstsammlung

Die Nutzungsmöglichkeiten im Scheunenteil der denkmalgeschützten Liegenschaft sind eingeschränkt, da die Tragkonstruktion erhalten bleiben muss; die Nutzung als Stadtarchiv ist nachgewiesen machbar und erfüllt die Forderungen des Denkmalschutzes.

Stimmen die Stimmberechtigten dem Gestaltungsplan zu, kann in einem nächsten Schritt die Detailplanung für die Sanierung und Neunutzung der Liegenschaft und den Bau der Parkanlage in Auftrag gegeben werden, damit dem Gemeinderat bzw. den Stimmberechtigten ein Kreditantrag vorgelegt werden kann.

Der Gemeinderat hat den vorliegenden Gestaltungsplan an seiner Sitzung vom 8. Februar 2016 mit 21 Ja- zu 7 Nein-Stimmen festgesetzt und damit genehmigt. Gegen diesen Beschluss wurde das Volksreferendum ergriffen, weshalb der Gestaltungsplan zur Volksabstimmung kommt.

## DIE ABSTIMMUNGSFRAGE

### **Wollen Sie folgende Vorlage annehmen?**

Genehmigung des Öffentlichen Gestaltungsplans «Untere Farb», Uster

# 1. INFORMATIONEN ZUR VORLAGE

verfasst vom Stadtrat

## 1.1. DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Die über 300-jährige ehemalige Blaufärberei «Untere Farb» ist im Eigentum der Stadt Uster und steht unter Denkmalschutz. Heute ist die Liegenschaft unternutzt; der Wohnteil ist in einem schlechten baulichen Zustand, und die Scheune dient als Lager. Die westlich angrenzende grosse Wiese ist der Öffentlichkeit nicht zugänglich. Dieser Zustand soll mit dem vorliegenden Gestaltungsplan geändert werden. Er bewirkt die Einzonung des heute in der Reservezone liegenden Grundstückes in eine Kern- und eine Freihaltezone. Im heutigen Wohnteil soll eine öffentliche Nutzung, im Erdgeschoss eine Gaststätte/Schenke mit Aussensitzplatz und im Scheunenteil eine Archivnutzung samt den dazugehörigen Arbeitsplätzen ermöglicht werden. Ebenso wichtig ist, dass die angrenzende Wiese als Erweiterung des Stadtparks der Bevölkerung zugänglich gemacht wird.



«Untere Farb», Aufnahme von Julius Gujer aus dem Jahre 1885 (Stadtarchiv und Kläui-Bibliothek)

Der Gemeinderat Uster hat am 8. Februar 2016 den Gestaltungsplan festgesetzt und damit genehmigt. Gegen diesen Beschluss wurde das Volksreferendum ergriffen. Der Stadtrat wollte den vom Parlament mit grosser Mehrheit gutgeheissenen Gestaltungsplan umsetzen und entschied sich nach dem Zustandekommen des Referendums für eine Entkoppelung zwischen dem Gestaltungsplan und der Stadtarchivplanung: Der Gestaltungsplan sollte nicht blockiert werden. Der Gemeinderat wies den entsprechenden Antrag des Stadtrats am 5. Dezember 2016 zurück, weshalb es zur Abstimmung am 21. Mai 2017 kommt.



«Untere Farb» (Februar 2016): Die im Vordergrund ersichtliche Wiese soll der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Sofern die Stimmberechtigten dem Gestaltungsplan zustimmen, kann die Stadt Uster die Detailplanung an die Hand nehmen und für den Umbau der Liegenschaft sowie die Neugestaltung der Parkanlage entsprechende Bauprojekte samt Kreditvorlage ausarbeiten.

Die Mehrheit des Gemeinderates und der Stadtrat empfehlen den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen. Eine Minderheit des Gemeinderates sowie das Referendumskomitee empfehlen die Ablehnung der Vorlage.

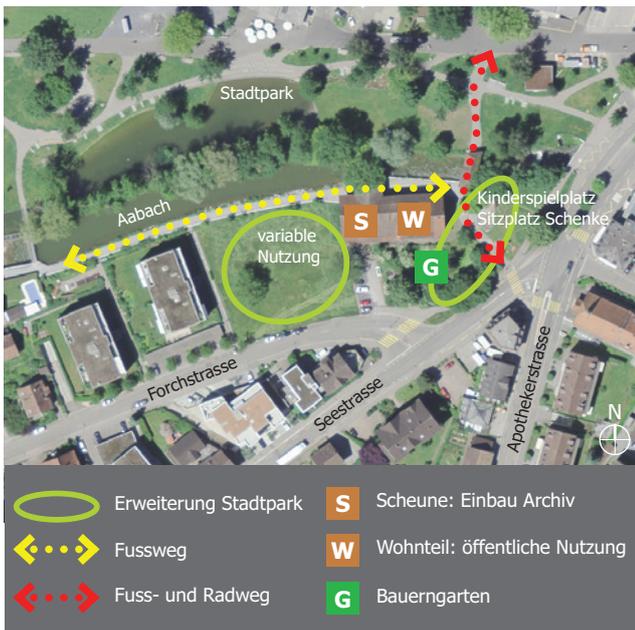
## 1.2. AUSGANGSLAGE

Die «Untere Farb» liegt im Zentrum von Uster, angrenzend an den Stadtpark. Die über 300-jährige ehemalige 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. Seit 1987 ist die «Untere Farb» im Besitz der Stadt Uster.

Die Nutzungsmöglichkeiten der denkmalgeschützten Scheune sind sehr eingeschränkt. In den vergangenen 30 Jahren gab es dennoch zahlreiche Ideen für eine öffentliche Nutzung, so zum Beispiel auch den Einbau einer Kleinkunstbühne. Bisher scheiterten alle Projekte an den Auflagen des Denkmalschutzes oder der Feuerpolizei. Weil die Lichtverhältnisse in der Scheune eingeschränkt sind, in den oberirdischen Räumen gute klimatische Bedingungen vorherrschen und das historisch wertvolle Gebäude durch eine zurückhaltende Nutzung geschont wird, eignet sich die «Untere Farb» ideal als Archiv und damit Gedächtnis der Stadt.

Im Jahr 2011 wurde eine Testplanung über das Zentrum von Uster durchgeführt. Auch die «Untere Farb» wurde in die Planung miteinbezogen. Klare Nutzungsvorstellungen bestanden damals noch nicht. Die Frage, wie die «Untere Farb» in Zukunft genutzt werden soll, wurde 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.»

## 1.3. NUTZUNGSKONZEPT «UNTERE FARB»



Konzeptideen «Untere Farb»

Aufgrund der Erkenntnisse aus der Testplanung entwickelte der Stadtrat Uster für die «Untere Farb» ein Nutzungskonzept. Es galt, die in den letzten Jahren baulich vernachlässigte Liegenschaft und die westlich anschliessende Wiese zu sanieren resp. aufzuwerten, damit sie der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden können. Neben der denkmalpflegerischen und baulichen Sanierung der Liegenschaft soll der heutige Wohnteil einer öffentlichen Nutzung mit Gastronomie zugänglich gemacht werden. Im Scheunenteil sollen das Stadtarchiv, die Paul-Kläui-Bibliothek und die städtische Kunstsammlung samt den ergänzenden Arbeitsplätzen eingerichtet werden.

Der bestehende Kinderspielplatz und der dem Wohnhaus vorgelagerte Bauerngarten sollen aufgewertet werden. Sehr wichtig war dem Stadtrat auch, dass die westlich liegende grosse Wiese als sinnvolle Erweiterung des Stadtparkes der Bevölkerung zugänglich gemacht werden kann.

#### 1.4. STADTARCHIV

Das Stadtarchiv ist heute auf vier Standorte verteilt, was zu einer wenig effizienten Bewirtschaftung führt. Zudem stösst das Archiv an seine Kapazitätsgrenzen. Aktuell verfügt das Archiv über 2000 Laufmeter, langfristig benötigt es hingegen 3000 Laufmeter. Der Bezirksrat hat die aktuelle räumliche Situation 2013 beanstandet, weil sie nicht dem kantonalen Archivgesetz entspricht.

Das kantonale Archivgesetz verpflichtet die Stadt, ein Langzeitarchiv zu führen. Für ein demokratisches System und die Sicherung der Rechtsstaatlichkeit ist es wichtig, dass staatliches Handeln offen gelegt wird und auch für zukünftige Generationen nachvollziehbar ist. Zu archivieren sind immer die Originale. Werden diese digitalisiert, erleichtert dies die Zugänglichkeit, entbindet aber nicht vor der Pflicht der Aufbewahrung des Originals. Erst wenn die Akte eine elektronische Gültigkeit hat, kann sie auch rein digital aufbewahrt werden. Die Digitalisierung führt demnach dazu, dass die Archive langsamer wachsen. Verkleinern werden sie sich aber nicht.

Im Jahr 2013 gab der Stadtrat eine Standortevaluation für ein neues Archiv in Auftrag. Anhand von Fachliteratur und bereits realisierten Beispielen wurden die verschiedenen Anforderungen an ein zeitgemässes Archiv zusammengetragen. In einem ersten Schritt wurden auf dem Stadtgebiet Uster total 17 mögliche Standorte geprüft. 9 Standorte mussten in der Folge ausgeschlossen werden, da der Realisierungshorizont ungewiss, der Standort nicht im Eigentum der Stadt Uster oder das Vorhaben nicht zonenkonform war. Die verbleibenden 8 Standorte wurden in der Folge vertieft überprüft und anhand einer Matrix bewertet. Am Schluss dieses Auswahlverfahrens standen einander die Variante «Werke Oberlandstrasse» und «Untere Farb» gegenüber. Dabei wurde die «Untere Farb» als geeigneteres Objekt evaluiert. Die zentrale Lage am Stadtpark, die Nähe zum Stadthaus, die Präsenz im öffentlichen Raum und vor allem die Vereinbarkeit der Nutzung mit dem Schutzobjekt waren die gewichtigsten Argumente bei der Standortfindung.

In der «Unteren Farb» sollen primär das historische Archiv sowie die Bestände der Paul-Kläui-Bibliothek untergebracht werden. Beim historischen Archiv handelt es sich um diejenigen Verwaltungsakten, die nach der gesetzlich vorgeschriebenen Frist als für die Stadt Uster wichtige historische Dokumente weiter aufbewahrt werden sollen.

#### 1.5. STUDIENAUFTRAG

Um unterschiedliche bauliche Lösungsvarianten zu prüfen, wurde im Herbst 2014 auf der Basis des unter 1.3. aufgeführten Nutzungskonzeptes ein Studienauftrag «Untere Farb» durchgeführt. Da es sich um ein kommunales Schutzobjekt handelt, galten für die Liegenschaft u. a. folgende einschränkende Rahmenbedingungen:

##### **Wohnhaus**

Integraler Erhalt in seinem inneren räumlichen, konstruktiven und gestalterischen Aufbau über alle Geschosse. Der Dachstuhl des Wohnteils ist integral zu erhalten, auf den Ausbau der Dachräume ist zu verzichten.

##### **Scheune**

In der Scheune ist die Dach- und Tragkonstruktion weitestgehend zu erhalten.

##### **Umgebung**

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 samt technischen Installationen und feuerpolizeilichen Auflagen in der geschützten Liegenschaft untergebracht werden können.

## 1.6. DIE NEU VORGEGEHENE NUTZUNG IN DER «UNTEREN FARB»

Das vorgegebene Nutzungsprogramm konnte trotz der strengen Schutzbestimmungen bewältigt werden. Die Einrichtung einer Gaststätte/Schenke im Erdgeschoss des heutigen Wohnteils ist möglich. Ein angegliederter Aussensitzplatz bietet eine willkommene Ergänzung zum Stadtparkcafé. Die Wiese zwischen Aabach, Forchstrasse und der «Unteren Farb» wird als flexibel nutzbare Parkanlage den heute gut besuchten Stadtpark ergänzen. Im heutigen Wohnteil sind öffentliche Dienstleistungsnutzungen und Büros zulässig. In die Scheune kann das Stadtarchiv samt den dazugehörigen Arbeitsräumen integriert werden. Diese im Studienauftrag nachgewiesenen Nutzungen sind die Grundlage des vorstehenden Gestaltungsplans.

## 1.7. HOCHWASSERSCHUTZ

Für die «Untere Farb» besteht gemäss der Gefahrenkarte eine geringe Gefährdung durch Hochwasser. Mit dem Projekt «Aabach Stadtpark» konnte 2010 der Hochwasserschutz zwischen der Brücke Seestrasse und dem BUAG-Wehr sichergestellt werden. Um zu verhindern, dass bei Hochwasser das Wasser über die Gerbestrasse der Seestrasse zufliesst, verlangt das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) einen Schutzriegel zwischen der Gerbestrasse und dem Gebäude «Untere Farb». In Art. 4 der Vorschriften zum Gestaltungsplan wird diese bauliche Verpflichtung festgehalten. Das Bau- und Umgebungsprojekt wird diese Auflage erfüllen können.

## 1.8. ERLÄUTERUNGEN ZUM ÖFFENTLICHEN GESTALTUNGSPLAN

### **Was ist ein Gestaltungsplan?**

Ein Gestaltungsplan gibt den Rahmen und die Spielregeln vor, wie ein Grundstück genutzt und bebaut werden kann. Er macht Einschränkungen und definiert Möglichkeiten. Ein Gestaltungsplan ist präziser als eine Bauordnung mit Zonenplan. Er stellt aber noch kein konkretes Bauprojekt dar, sondern bildet die Grundlage, dass ein solches entwickelt werden kann. Der Gestaltungsplan wird vom Souverän beschlossen, also vom Gemeinderat resp. im vorliegenden Fall von den Stimmberechtigten.

### **Warum braucht es für die «Untere Farb» einen Gestaltungsplan?**

Im Zonenplan bezeichnete der Gemeinderat für das Grundstück der «Unteren Farb» die Reservezone mit der Pflicht, bei einer baulichen Neunutzung einen öffentlichen Gestaltungsplan auszuarbeiten. Damit die beschriebenen Nutzungsabsichten realisiert werden können, muss das Grundstück eingezont werden. Vorgesehen ist beim überbauten Grundstücksteil die Kernzone und beim westlich liegenden Parkteil die Freihaltezone, damit diese Freifläche für immer unbebaut bleibt. Überlagert wird diese Grundordnung mit dem Gestaltungsplan. Dieser sichert und präzisiert den zukünftig möglichen Umbau der Liegenschaft und die Neugestaltung der Wiese.

### **Vorprüfung und öffentliche Auflage**

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) begrüsst die sorgfältige Vorgehensweise bei der Umnutzung des Schutzobjektes «Untere Farb». Auch die Region Zürcher Oberland (RZO) hat vom öffentlichen Gestaltungsplan «Untere Farb» und der damit zusammenhängenden Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung zustimmend Kenntnis genommen.

Die Planunterlagen lagen ab 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. Dieser kann in der Abteilung Bau der Stadt Uster, Geschäftsfeld Stadtraum und Natur, 3. Stock, Oberlandstrasse 78, 8610 Uster, eingesehen werden (vgl. Hinweis auf Seite 14). Über die Einwendungen hat der Gemeinderat bei der Planfestsetzung gesamthaft entschieden.

## 1.9. SO PROFITIERT USTER VOM GESTALTUNGSPLAN

Eine grosszügig zusammenhängende Grünanlage entlang dem Aabach ist ein zentrales Anliegen der Dualstrategie der Stadt Uster. Der vorliegende Gestaltungsplan ist die Voraussetzung, dass die ca. 2000 m<sup>2</sup> grosse, westlich der «Unteren Farb» liegende Wiese als zusätzliche neue Parkfläche in Ergänzung zum Stadtpark der Bevölkerung zugänglich gemacht werden kann. Der heute sehr gut belebte Stadtpark zeigt deutlich auf, dass grüne Parkanlagen mitten in der Stadt einem grossen Bedürfnis entsprechen.

Das Schutzobjekt «Untere Farb» kann dank dem Gestaltungsplan einer verträglichen Nutzung zugeführt und denkmalpflegegerecht saniert werden. 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. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird diesem denkmalpflegerisch wichtigen Anliegen in hohem Masse Rechnung getragen. Dennoch besteht die Möglichkeit, dass im Erdgeschoss des ehemaligen Wohntraktes eine Gaststätte/Schenke mit angegliedertem Aussen-sitzplatz realisiert werden kann. Schliesslich liess sich mit dem Einbau der benötigten Archivräume eine für die heute bestehende Scheune angemessene Nutzung finden. Wo früher Heu und Stroh lagerte – was ja der Sinn einer Scheune war – kann neu, unter Beachtung der integralen Erhaltung der Tragstruktur der Scheune, ein Archiv eingebaut werden. Die Detailplanung, wie etwa die Beleuchtung der Arbeitsräume mit Tageslicht, erfolgt in Absprache mit der Denkmalpflege, so dass die äussere Erscheinung des Schutzobjektes erhalten bleibt.

## 1.10 WIRD ZUSAMMEN MIT DEM GESTALTUNGSPLAN AUCH DER KREDIT FÜR DIE SANIERUNG DER LIEGENSCHAFT UND DIE NEUGESTALTUNG DES PARKS GESPROCHEN?

Nein. Der Gestaltungsplan bildet die planungsrechtliche Voraussetzung, dass in der Folge aufgrund der Bestimmungen des Gestaltungsplans unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Auflagen ein Bauprojekt für das Gebäude und den öffentlichen Park entwickelt werden kann. Die dadurch bedingten Kosten sind dannzumal dem Gemeinderat bzw. den Stimmberechtigten separat zur Beschlussfassung zu unterbreiten. Die zuständige Abteilung Finanzen geht zur Zeit von Gesamtkosten von rund 8 Millionen Franken aus, wobei rund die Hälfte alleine für die Instandstellung der Liegenschaft veranschlagt ist.

## 1.11 DER ÖFFENTLICHE GESTALTUNGSPLAN «UNTERE FARB», USTER (IM WORTLAUT)

**Situationsplan 1:500, Gestaltungsplan  
(Verkleinerung, Seite 9)**



## Vorschriften

### 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.

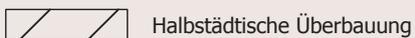
### Anpassung des kommunalen Siedlungsplanes (Richtplan)

Der vom Gemeinderat Uster am 7. April 1984 festgesetzte Siedlungsplan bezeichnet auf dem Gestaltungsplanareal ein «Besonderes Erholungsgebiet B (Festplatz, Rastplatz, Parkanlage und dgl.)». Das Schutzobjekt «Untere Farb» wird gemäss Situationsplan 1:10 000 vom August 2015 neu dem «Schutzwürdigen Ortsbild» zugewiesen. Die westlich angrenzende Freifläche verbleibt im «Besonderen Erholungsgebiet».



### Legende

#### 1. Siedlungsplan



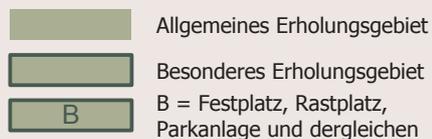
#### Siedlungsgebiet



Neu  Schutzwürdiges Ortsbild

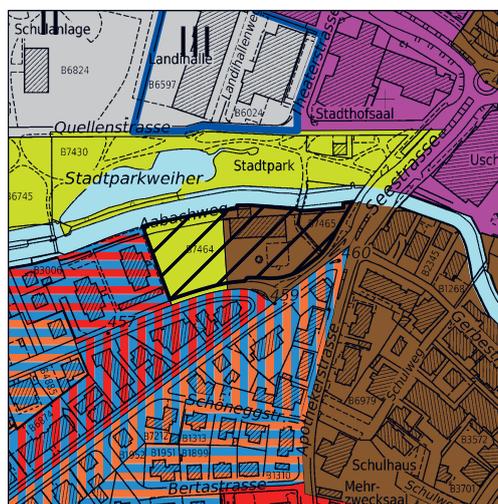
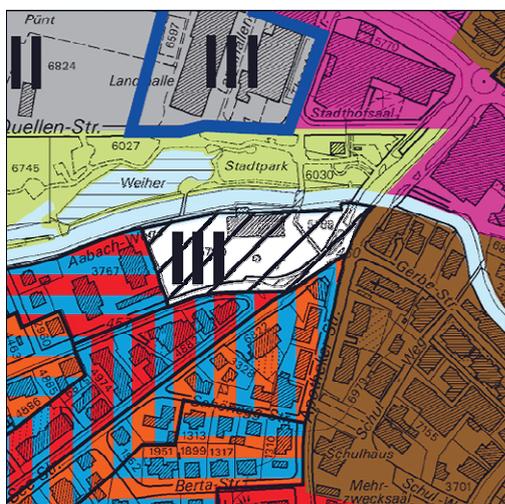
#### 2. Landschaftsplan

#### Erholungsgebiet



## Anpassung des Zonenplanes (Nutzungsplan)

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 1:5000 vom August 2015 wird der westliche Arealteil der «Freihaltezone» und der östliche Teil der «Kernzone, Kirchcluster, Lärmempfindlichkeitsstufe III» zugewiesen.



**Alt**

**Neu**

### Legende

Ortsbildschutzzonen

 K3/4 Kernzone, Kirchcluster

Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung

 W3/70 1. Satz Wohnzone, 3-geschossig

 W4/70 1. Satz Zentrumszone, 4-geschossig

 W4/70 2. Satz Zentrumszone, 4-geschossig

 Oe Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen

 F Freihaltezone

 Bauzone mit Gestaltungsplanpflicht (Öffentlicher Gestaltungsplan erforderlich)

 Gewässer

Lärmempfindlichkeitsstufe

III

III

III

III

II / III

Die Originalpläne, die Vorschriften, der Bericht gemäss Art. 47 RPV und der Bericht zu den Einwendungen zum Gestaltungsplan «Untere Farb», Uster, kann in der Abteilung Bau der Stadt Uster, Oberlandstrasse 78, 3. Stock, Schalter Stadtraum und Natur, während der ordentlichen Bürozeiten eingesehen werden:

Montag, Dienstag, Donnerstag: 08.00–11.30 Uhr / 13.30–16.30 Uhr

Mittwoch: 08.00–11.30 Uhr / 13.30–18.30 Uhr

Freitag: 08.00–15.30 Uhr durchgehend

## 2. MEINUNG DER MEHRHEIT DES GEMEINDERATES

verfasst vom Stadtrat

**Ja zur Nutzung der «Unteren Farb» als Archiv, weil der Handlungsbedarf für ein neues Archiv gross, die öffentliche Nutzung mitten in der Stadt richtig und die Sanierung der «Unteren Farb» ohnehin nötig ist.**

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 mehr. Eine Verlegung des heutigen Archivs drängt sich deshalb auf.

Um die Mängel zu beheben, den Platzbedarf für die nächsten 40 bis 50 Jahre zu sichern und die Betriebsabläufe zu optimieren, hat der Stadtrat 2013 eine Standortevaluation für ein neues Archiv in Auftrag gegeben. Insgesamt sind 17 Standorte geprüft worden. Am Schluss ist die «Untere Farb» als das meistgeeignete Objekt übrig geblieben.

Das kantonale Archivgesetz unterscheidet zwischen Archiv und Aktenablage. In einem Archiv ist aufzubewahren, was in Zukunft für das Verständnis von Vergangenheit und Gegenwart wichtig ist. Es handelt sich bei einem Archiv also keineswegs um eine Ablage von «Altpapier», sondern um aufbewahrensvalue Dokumente. Diese sollen nicht einfach im Boden versorgt werden, sondern als Zeugen der Vergangenheit sichtbar sein.

In die «Untere Farb» soll nicht nur das historische Stadtarchiv verlegt werden, sondern auch die Paul-Kläui-Bibliothek sowie die städtische Kunstsammlung. Die Kunstsammlung der Stadt Uster lagert heute unter dem Stadthofsaal in einer ehemaligen Truppenunterkunft, wo klimatisch äusserst kritische Verhältnisse vorherrschen.

Für das Schutzobjekt «Untere Farb» bestehen besondere Anforderungen. Deshalb kommt dafür nur eine extensive Nutzung in Frage; der Spielraum dafür ist klein. Die Nutzung als «Familienzentrum» beispielsweise fällt unter «intensive Nutzung» und käme deshalb nicht in Frage.

Das Archiv an einem anderen Standort wird nicht günstiger. Die «Untere Farb» muss ohnehin saniert werden, und der Bau eines vernünftigen Archivraums ist auch anderswo aufwendig. Teuer wird es, wenn keine Entscheidung getroffen wird. Dann muss die «Untere Farb» saniert werden, ohne zu wissen, für welche Nutzung. Unter Umständen würden bauliche Massnahmen getroffen, die später wieder geändert werden müssten.

Egal, wo ein Archivraum gebaut wird, überall handelt es sich um einen technisch anspruchsvollen Raum mit hohen Anforderungen beispielsweise an Brandschutz und Massnahmen gegen Wassereintritt. Der Hochwasserschutz kann bei der «Unteren Farb» problemlos gelöst werden.

### 3. MEINUNG DER MINDERHEIT DES GEMEINDERATES

verfasst von der Minderheit des Gemeinderates

#### **Nein zur Nutzung der «Unteren Farb» als Archiv bedeutet Ja zu einer attraktiveren Nutzung der «Unteren Farb»**

Im öffentlichen Gestaltungsplan für das Areal der «Unteren Farb» ist explizit der Einbau eines Archivs in der Scheune vorgegeben. Die «Untere Farb» ist ein Herzstück unserer Stadt. Die «Untere Farb» soll zu Recht saniert und einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden. Das Areal verdient aber eine öffentliche Nutzung, die einer breiteren Bevölkerungsschicht dient und etwas mehr Leben auf das Areal bringt, als den zwei, drei Besuchern pro Tag, die Einsicht in Verwaltungsakten nehmen wollen. Das Besucheraufkommen im Archiv ist zu wenig gross, um diese zentrale Lage zu rechtfertigen. Als mögliche Nutzungen werden ein Gemeinschaftszentrum, ein Vereinshaus oder ein Naturmuseum genannt.

#### **Kein Stadtarchiv in der Hochwassergefahrenezone**

Das Areal der «Unteren Farb» liegt im Hinweisbereich der Gefahrenkartierung Hochwasser. Die unmittelbare Lage neben dem «deckte Brüggli» weist ein zu grosses Gefahrenpotenzial auf. Das Risiko der Verkläusung bei grösserem Hochwasser und die damit verbundene Überschwemmungsgefahr für die «Untere Farb» ist zu gross, um dort das vermeintlich historische Gedächtnis der Stadt Uster anzusiedeln. Ein Stadtarchiv verdient einen Standort, bei dem nicht befürchtet werden muss, dass die Akten und die Kunstsammlung der Stadt von eindringendem Wasser aufgeweicht werden.

#### **Nein zu einer intensiven Nutzung der Farbwiese**

Während die Nutzung des Gebäudes selber durchaus etwas mehr Publikumsverkehr vertragen könnte, wird auf der Farbwiese eine zu intensive Nutzung befürchtet, da diese als Erweiterung des Stadtparkes dienen soll. Als Änderungsantrag für den Gestaltungsplan wurde deshalb auch eingebracht, dass für deren Benützung durch die Bevölkerung ein Reglement zu erstellen sei.

#### **Nein zum Gestaltungsplan, damit der Wohnteil weiterhin bewohnt werden darf**

Mit einem weiteren Änderungsantrag wurde zudem gefordert, dass der Wohnteil des Gebäudes weiterhin mehrheitlich wohnlichen Zwecken dienen soll. Neben der damit erwarteten sozialen Kontrolle der Umgebung sollen damit aber auch weiterhin Mieteinnahmen generiert werden können. Durch die Anwesenheit von Bewohnern wird eine Reduktion des Littering-Problems im Stadtpark erwartet.

#### **Nein zu einer Investition von rund 8 Mio. Franken**

Die Kosten sind am Explodieren. Im Frühjahr 2016 hiess es noch, dass im Betrag von 4,2 Millionen Franken sowohl die Sanierung der «Unteren Farb», der Einbau des Stadtarchivs sowie die Infrastruktur für die öffentliche Nutzung als Gaststätte enthalten sind. Die neueste Kostenschätzung der Architekten hat nun aber bereits einen Betrag von rund 8 Millionen Franken ergeben, davon über die Hälfte für das Stadtarchiv.

## 4. MEINUNG DES REFERENDUMSKOMITEES

verfasst vom Referendumskomitee

### **Ein Nein zum Gestaltungsplan bedeutet Nein zu Millionenausgaben für ein Verwaltungsarchiv und Ja zu einer attraktiveren und öffentlichen Nutzung der «Unteren Farb».**

Im zur Abstimmung stehenden Gestaltungsplan über die «Untere Farb» ist eine zwingende Nutzung als Archiv festgelegt. Der Gestaltungsplan ist deshalb abzulehnen. Wir sind nicht gegen den gesamten Gestaltungsplan, nur gegen das Archiv in der «Unteren Farb». Der schöne und ideal gelegene Ort soll anderweitig genutzt und einer breiten Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

#### **Weshalb es zum Referendum kam**

Der Stadtrat legte dem Gemeinderat einen sehr detaillierten Gestaltungsplan vor – obwohl die Höhe der Kosten für ein Archiv noch unklar war. Üblicherweise wird ein Gestaltungsplan offener formuliert, damit auf Änderungen reagiert werden kann. Die Mitteparteien wollen eine Anpassung des Gestaltungsplans, welche eine öffentliche Nutzung des Gebäudes zulässt. Damit soll erreicht werden, dass Leben in die «Untere Farb» einzieht und dass der Umbau und die Renovation der breiten Bevölkerung und nicht nur der Verwaltung zu Gute kommen. Die «Untere Farb» hat Besseres verdient, als ein Lager für alte Verwaltungsakten zu sein.

#### **Paul-Kläui-Bibliothek darf in der «Unteren Farb» Platz finden**

In der Paul-Kläui-Bibliothek werden die historisch bedeutenden Dokumente von Uster gelagert. Das Referendumskomitee findet die Idee unterstützungswürdig, dass diese historischen Zeugnisse in der «Unteren Farb» der Bevölkerung zugänglich gemacht werden. Diese Dokumente benötigen im Vergleich zum Verwaltungsarchiv jedoch nur eine kleine Fläche. Ebenso begrüssen wir den Vorschlag, dass die städtische Kunstsammlung und ein Gastronomiebetrieb in der «Unteren Farb» Platz finden sollen.

#### **Nein zu einer Investition von rund 8 Mio. Franken**

Nachdem der Stadtrat in einer ersten Schätzung 4 Mio. Franken für die Umgestaltung der «Unteren Farb» veranschlagt hat, sind die Kosten mittlerweile explodiert. Die neuste Kostenschätzung geht nun von Kosten in der Höhe von rund 8 Mio. Franken aus. Davon benötigt alleine das Archiv über die Hälfte. Bei den jetzigen Finanzverhältnissen ist es unverantwortlich, einen so grossen Betrag für das Archiv aufzuwerfen.

#### **Es gibt Nutzungsideen**

Uster braucht Raum für das Stadtarchiv. Es ist für uns jedoch nicht nachgewiesen und zwingend, dass das Verwaltungsarchiv nur in der «Unteren Farb» Platz hat. Das Archiv kann wie bis anhin gut auf verschiedene Liegenschaften verteilt werden. Mögliche Alternativstandorte wie ein unterirdisches Archiv beim Stadthaus, ein Neubau oder integriert in ein bestehendes Gebäude auf dem Zeughausareal, die ehemalige ZKB oder die Zeughäuser in Winikon sind vorhanden und aus unserer Sicht besser geeignet. Das Volk hat nichts von einer Nutzung der «Unteren Farb» als Archiv. Die Mitteparteien streben z. B. eine Nutzung als Gemeinschaftszentrum an.

#### **Umbau der «Unteren Farb» ist möglich**

Die Behauptung, in der «Unteren Farb» dürfen keine Fenster eingebaut werden und sie könne nur als Archiv resp. Dunkelkammer genutzt werden, ist nachweislich falsch! Auch im Siegerprojekt des Studienauftrages wären in der Scheune der Lesesaal, Arbeits- und Nebenräume des Archivs vorgesehen. Dazu soll die Fassadenschalung ersetzt und, wo zweckdienlich, mit Fenstern durchsetzt werden. Obwohl die «Untere Farb» ein Schutzobjekt darstellt, darf demnach die Fassade der Scheune sorgfältig umgestaltet werden. Insbesondere sind Öffnungen zulässig, damit Licht eindringen kann. Das zeigt, ein Gemeinschaftszentrum oder eine andere öffentliche Nutzung sind möglich. Darum Nein zum Archiv in der «Unteren Farb».

## 5. EMPFEHLUNG AN DIE STIMMBERECHTIGTEN

**Der Gemeinderat hat den Öffentlichen Gestaltungsplan «Untere Farb», Uster, an seiner Sitzung vom 8. Februar 2016 mit 21 : 7 Stimmen festgesetzt und damit genehmigt.**

**Die Mehrheit des Gemeinderates und der Stadtrat empfehlen den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.**

**Eine Minderheit des Gemeinderates sowie das Referendumskomitee empfehlen den Stimmberechtigten, die Vorlage abzulehnen.**



