uster
Wohnstadt am Wasser

2. Februar 2018

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN «GERICHTSPLATZ-AREAL», USTER
BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Beschluss des Gemeinderates Uster vom .....

Namens des Gemeinderates:
Präsidentin/Präsident: Sekretärin/Sekretär:

....

Einleitung

Der Bericht zu den Einwendungen gemäss PBG § 7, Abs. 3, befasst sich mit den Einwendungen gegen den vom 21. Juli 2017 während 60 Tagen aufgelegten privaten Gestaltungsplan «Gerichtsplatz-Areal», Uster.

Während der Auflagezeit konnte sich jedermann zum Gestaltungsplan (Situationsplan und Vorschriften) äussern und Einwendungen erheben.

Innert Frist gingen total 31 Begehren ein. 8 Begehren werden berücksichtigt, 6 Begehren werden teilweise berücksichtigt und 17 Begehren werden nicht berücksichtigt.

Bei den aufgeführten Begehren handelt es sich um eine Zusammenfassung. Die Originaleinwendungen stehen dem Gemeinderat im Rahmen der Aktenauflage zur Verfügung.

Einwendungs-Nr.	Antrag	Antwort
1	Der Nachweis der Einhaltung des 2h-Schattens des Gebäudes B1 (Schema 2h-Schatten, Bericht Seite 12) ist ungenügend und die detaillierte Berechnung fehlt im Bericht. Abhängig von der Korrektheit der durchgeführten Berechnung muss gegebenenfalls die zulässige Gebäudehöhe im Baubereich B reduziert werden. Der Unterschied der Gebäudehöhe im Baubereich B1 im Vergleich zur nördlich direkt angrenzenden Zone Z3 (14 Geschosse vs. 3 Geschosse) ist generell zu extrem und nimmt zu wenig Rücksicht auf das vorhandene Wohngebiet. Begründung: Das Schema auf Seite 12 im Planungsbericht und Leitbild ist wenig aussagekräftig und die zugrunde liegenden Daten und Annahmen unklar. Die Berechnungen sollten daher detailliert werden. Für den Nachweis der Einhaltung sollte die maximal mögliche Ausnützung gemäss geplantem Gestaltungsplan angenommen werden und nicht das geplante Bauprojekt. Zudem ist auf Parz.-Nr. B1043 die Baulinie RRB Nr. 1182 2/1914 bzw. RRB Nr. 939/1939 zu berücksichtigen und nicht das bestehende Wohnhaus. Darüber hinaus sollte der Unterschied der neuen Situation zur maximal möglichen Ausnützung gemäss bestehender Bau- und Zonenordnung (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Oe) dargestellt werden.	Teilweise berücksichtigen. Der 2h-Schattens wird im Anhang zum Planungsbericht detaillierter nachgewiesen. Die gesetzlichen Bestimmungen gemäss PBG § 284 werden eingehalten. Der Übergang zur angrenzenden Zone Z3 ist städtebaulich vertretbar.
2	Auf die geplante Tiefgaragenzufahrt bzw. -ausfahrt im Baubereich B ist aus stadtplanerischen Gründen zu verzichten bzw. sollte diese so verlegt werden, dass die Ausfahrt in die Zürich- oder Berchtoldstrasse führt. Zudem sind die Auswirkungen auf die Lärmsituation unzureichend ermittelt.	Nicht berücksichtigen.

Einwendungs-Nr.	Antrag	Antwort
	Begründung:	
	Mit der Realisierung des Kulturzentrums auf dem Zeughausareal und der damit verbundenen Erweiterung der Zentrumszone in Richtung Gerichtsplatz/Zeughausareal macht mittelfristig die Einrichtung einer Fussgängerzone auf der gesamten Gerichtsstrasse Sinn.	
	Dass der Kanton für seine Fahrzeuge mit erhöhtem Sicherheitsanspruch und für seine Notfallfahrzeuge eine separate Tiefgaragenzufahrt wünscht, ist nachvollziehbar, doch befindet sich diese aus städteplanerischer Sicht am ungeeignetsten Ort. Mit dieser Zufahrt, welche aus verständlichen Gründen jederzeit gewährleistet werden muss, verbaut man sich auf absehbare Zeit die Schaffung einer echten Fussgängerzone. Die künftigen möglichen Nutzungsvarianten des westlichen Teils der Gerichtsstrasse werden sehr stark geschmälert. Es sollten daher Varianten für mögliche Alternativstandorte der Tiefgarageneinfahrt ausgearbeitet werden.	Es war bei der Erarbeitung des Gestaltungsplanes eine unabdingbare Voraussetzung des Kantons, dass für Fahrzeuge mit erhöhten Sicherheitsansprüchen (Staatsanwaltschaft) und Notfallfahrzeuge eine autonome Zufahrtsmöglichkeit bereitgestellt wird. Diese Fahrzeuge sind nicht Teil des Lärmnachweises. Aufgrund der Darstellung im Gestaltungsplan besteht auch die Erschliessungsmöglichkeit über die Amtsstrasse.
	Der Lärmnachweis der Sieber Cassina +Partner AG stuft die Gerichtsstrasse als Quartierstrasse und deshalb nicht als «lärmrelevante Strasse» ein. Da es sich bei der geplanten Tiefgarage im Baubereich B um eine Zu-/Ausfahrt einer Tiefgarage mit 50 Parkplätzen und zudem um die Parkierung/Tiefgarage der Kantonspolizei mit Notfallfahrzeugen handelt, ist dies schwer nachvollziehbar.	
	Da sich das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommens auf der Gerichtsstrasse auf den Lärm auswirken wird, sind die entsprechenden Lärmberechnungen und das Lärmgutachten zu überarbeiten. Insbesondere aufgrund der Notfallfahrzeuge kann davon ausgegangen werden, dass sich die Lärmemmissionen im westlichen Teil der Gerichtsstrasse und im Gebäudebereich B entlang des Illusters erhöhen werden. Zwar wurden diverse Berechnungen gemacht, doch sind die-	

Einwendungs-Nr.	Antrag	Antwort
	se aus unserer Sicht ungenügend und tragen den erwarteten Lärmauswirkungen auf die umliegenden Wohnhäuser zu wenig Rechnung. Das Bezirksgebäude ist bisher ein Gebäude mit tiefen Lärmimmissionen auf das Gebiet nördlich der Gerichtsstrasse, welches traditionell ein Gebiet mit hohem Wohnanteil ist.	
3	Im Art. 10, Abs. 6, des erwähnten Gestaltungsplanes ist die Erschliessung als Fuss- und Veloweg definiert. Ich bitte Sie hiermit, den Velofahrern hier keine Berechtigung für die Durchfahrt zu erteilen und das Wort «Veloweg» zu streichen. Begründung: Für einen öffentlichen Platz ist es nicht von Vorteil, wenn die Velofahrer eine Berechtigung haben, diesen zu überqueren. Da es sich nicht um ein grosses Areal handelt und rundherum gute Velowege erschlossen sind, braucht es diese Velowege über den Gerichtsplatz nicht. Eine Erschliessung für die Fussgänger ist jedoch sehr zu begrüssen. Da die Erstellung eines Kinderspielplatzes und ein Wasserspiel möglich sind, wäre es schön, wenn eine gemütliche Atmosphäre entsteht, wo flaniert werden kann. Wenn noch die Velofahrer den Platz queren, kann man nicht mal Kinder in Ruhe spielen lassen und auch für die Fussgänger könnte es zu gefährlichen Situationen kommen.	Nicht berücksichtigen. Die im Erdgeschoss vorgesehenen publikumswirksamen Nutzungen sind Zielpunkte des Fuss- und Veloverkehrs. Ein Fahrverbot für Velofahrer ist nicht durchsetzbar.

Einwendungs-Nr.	Antrag	Antwort
4	Der Kanton und die Stadt Zürich sind zwei wichtige Partner des Projektes. Es geht u. a. um öffentliche Gebäude und einen öffentlichen Platz. Daher ist nicht einzusehen, weshalb der Gerichtsplatz als privater und nicht als öffentlicher Gestaltungsplan zu behandeln ist.	Nicht berücksichtigen. Der heute rechtskräftige Zonenplan fordert im Gebiet «Gerichtplatz-Areal» keinen öffentlichen Gestaltungsplan. Es steht somit den Grundeigentümern offen, einen privaten Gestaltungsplan, für welchen sie auch die Planungskosten übernehmen, dem Gemeinderat zur Beschlussfassung zu unterbreiten.
5	Die Anzahl von 236 Parkplätzen für einen Ort an dieser Lage ist zu hoch. Bitte korrigieren Sie diese Zahl nach unten.	Nicht berücksichtigen. Bei den 236 Parkplätzen handelt es sich um ein Maximum, welches zu keinem Zeitpunkt überschritten werden darf. Die Berechnung erfolgte gemäss Parkplatzverordnung der Stadt Uster und ist im Bericht gemäss § 47 RPV im Anhang detailliert aufgeführt.
6	Es ist ein Fehler, die Tiefgarage im Baubereich B von der Gerichtsstrasse her zu planen, denn diese soll früher oder später zur Fussgängerzone umgestaltet werden. Besser wäre eine Tiefgarage von der Amtsstrasse her Richtung Zürichstrasse.	Nicht berücksichtigen. Es war bei der Erarbeitung des Gestaltungsplanes eine unabdingbare Voraussetzung des Kantons, dass für Fahrzeuge mit erhöhten Sicherheitsansprüchen (Staatsanwaltschaft) und Notfallfahrzeuge eine autonome Zufahrtsmöglichkeit bereitgestellt wird. Aufgrund der Darstellung im Ge-staltungsplan besteht auch die Erschliessungsmöglich-keit über die Amtsstrasse.

Einwendungs-Nr.	Antrag	Antwort
7	Die Zweiradabstellplätze im Freien sollen gedeckt sein, um den Langsamverkehr zu fördern. Zudem soll ihre Zahl klar definiert werden und sich an der Abstellplatzverordnung orientieren.	Teilweise berücksichtigt. Eine Überdeckung der Abstellplätze im Freien für Besucher und Kunden wird nicht explizit vorgeschrieben. Es ist zwar möglich, kann aber je nach städtebaulichen und ästhetischen Überlegungen weggelassen werden. Dies betrifft insbesondere auch den Nahbereich des Schutzobjektes «Gerichtsgebäude». Die Anzahl der Zweiradabstellplätze orientiert sich an der Abstellplatzverordnung.
8	Die Lage des Gerichtsplatzes innerhalb des ganzen Areals ist unglücklich gewählt. Weshalb soll dieser in der Ecke Amts-/Zürichstrasse platziert werden? Das macht aus meiner Sicht keinen Sinn. Besser wäre ein Platz in der Ecke Gerichts-/Berchtoldstrasse, denn schliesslich ist für die Gerichtsstrasse eine Fussgängerzone im Gespräch, die von der Poststrasse die Menschen Richtung Zeughaus bringen soll. Eventuell gilt es, die angrenzenden Gebäude anzupassen. Ein solcher Platz in dieser Ecke würde die ganze Fussgängerzone aufwerten und mit ihr korrespondieren. In der Ecke Amts-/Zürichstrasse erfüllt ein solcher Platz diese Aufgaben nicht.	Teilweise berücksichtigt. Die Situierung des Gerichtsplatzes ist das Resultat der durchgeführten Leitbildplanung in Konkurrenz. Ein Blick auf den Gestaltungsplan zeigt, dass dem Anliegen mit dem sogenannten «Gerichtsgarten» im Bereich Gerichts-/Berchtoldsstrasse in hohem Masse entsprochen wird. Dieser Freiraum ist öffentlich zugänglich. Der historische Baumbestand bleibt erhalten.
9	Das Areal zwischen der Gerichts- und Zürichstrasse mit der Liegenschaft des Kantons und dem städtischen Platz ist in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) zu belassen. Es ist kein Grund für eine Zonenplanänderung dieses Grundstücks ersichtlich.	Nicht berücksichtigen. Die Gebietsentwicklung «Gerichtsplatz-Areal» erfolgt im Sinne der Zentrumsentwicklung Uster. Aufgrund der gemäss Gestaltungsplan möglichen Gebäudehöhe ist die 5-geschossige Zentrumszone der neuen Situation optimal angepasst.

Einwendungs-Nr.	Antrag	Antwort
10	Die Grundstücke der privaten Liegenschaftsbesitzer erhalten durch die Zonenplanänderung eine unvorhersehbare Aufwertung. Diesem Umstand müssen sie Rechnung tragen, indem sie der Stadt Uster eine entsprechende Gewinnabschöpfung leisten.	Berücksichtigen. In einem öffentlich beurkundeten Vertrag wird diesem Anliegen Rechnung getragen.
11	Ein Mobilitätskonzept oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) werden mit keinem Wort erwähnt. Solche Massnahmen machen Sinn bei einem Gebiet dieser Grösse, vor allem wenn man die Anzahl Parkplätze berücksichtigt.	Teilweise berücksichtigen. Die Baudirektion verlangt, dass spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der ersten Realisierungsetappe ein Mobilitätskonzept vorzulegen ist. UVP-pflichtig sind Parkhäuser und Parkplätze für mehr als 500 Motorwagen.
12	Die Nutzung von Sonnenenergie auf Flachdächern ist nicht nur als Möglichkeit zu formulieren, sondern als Vorschrift.	Nicht berücksichtigen. Die Formulierungen in Art. 14 sind derart abgefasst, dass im Rahmen der Bauprojektierung der nötige technische Gestaltungsspielraum optimal ausgenutzt werden kann.

Einwendungs-Nr.	Antrag	Antwort
13	Es fehlen für das ganze Areal Auflagen, dass sich die Gebäude an strengen Gebäudestandards wie Minergie-P oder Minergie-ECO zu orientieren haben.	Teilweise berücksichtigen. Analog zum Gestaltungsplan «Park am Aabach» wird der Anteil der nicht erneuerbaren Energie beschränkt. Art. 14 Energie [1] Neubauten sind so auszugestalten, dass der Heizwärmebedarf die um 10% reduzierten Werte gemäss den gültigen Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht überschreitet; Bei Neubauten ist nachzuweisen, dass höchstens 50% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt ist. [2] Alternativ sind Neubauten mit energie-reduziertem-Standard (wie z.B. Minergie, SGNI, DGNI, LEED, SIA-Effizienzpfad oder dergleichen) zu erstellen.

Einwendungs-Nr.	Antrag	Antwort
14	Im Plan sind die Signaturen für die Erschliessung entlang der Gerichtsstrasse zu löschen. Die Erschliessung der Fahrzeuge mit erhöhten Sicherheitsansprüchen soll über die Zürichstrasse (oder bei der Erschliessung Illuster) erfolgen. Begründung: Die Stadt Uster bemüht sich seit längerem darum, ihr Zentrum aufzuwerten. Damit dieses Ziel erreicht werden kann und das Zentrum von Uster weiter an Attraktivität gewinnt, ist der Bereich Gerichtsstrasse-Poststrasse-Webernstrasse-Amtsstrasse früher oder später in eine Fussgängerzone umzuwandeln. Daher sollen schon heute keine neuen Erschliessungen mehr über die Gerichtsstrasse führen. Damit für die Notfallfahrzeuge eine kürzere Ausfahrt aus der Tiefgarage möglich wird, ist eine gemeinsame Lösung mit dem Einkaufszentrum Illuster anzustreben. Die Zufahrt darf nicht über die Gerichtsstrasse erfolgen, sondern über die namenlose Verlängerung der Amtsstrasse bei der bestehenden Ausfahrt des lllusters.	Nicht berücksichtigen. Es war bei der Erarbeitung des Gestaltungsplanes eine unabdingbare Voraussetzung des Kantons, dass für Fahrzeuge mit erhöhten Sicherheitsansprüchen (Staatsanwaltschaft) und Notfallfahrzeuge eine autonome Zufahrtsmöglichkeit bereitgestellt wird. Aufgrund der Darstellung im Gestaltungsplan besteht auch die Erschliessungsmöglichkeit über die Amtsstrasse.
15	Der Art. 10, Abs. 1, soll wie folgt angepasst werden: «Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes für den motorisierten Individualverkehr kann an den im zugehörigen Plan bezeichneten Bereichen ab der Zürichstrasse und der Berchtoldstrasse erfolgen». Der Einschub mit der Gerichtsstrasse ist zu streichen.	Nicht berücksichtigen. Es war bei der Erarbeitung des Gestaltungsplanes eine unabdingbare Voraussetzung des Kantons, dass für Fahrzeuge mit erhöhten Sicherheitsansprüchen (Staatsanwaltschaft) und Notfallfahrzeuge eine autonome Zufahrtsmöglichkeit bereitgestellt wird. Aufgrund der Darstellung im Gestaltungsplan besteht auch die Erschliessungsmöglichkeit über die Amtsstrasse.

Einwendungs-Nr.	Antrag	Antwort
16	Der Art. 10, Abs. 2, soll wie folgt lauten: «Unterirdische Abstellplätze (Einschub löschen) werden über die Zürichstrasse (Baubereich D) erschlossen (Satz löschen). Alternativ ist für einen Teil der Abstellplätze der Baubereiche A, B und C die Anbindung an der Erschliessung des Illusters zulässig. Dies gilt nur für maximal 50 Fahrzeuge mit erhöhten Sicherheitsansprüchen und Notfallfahrzeuge (vorbehältlich Art. 6, Abs. 7)».	Nicht berücksichtigen. Es war bei der Erarbeitung des Gestaltungsplanes eine unabdingbare Voraussetzung des Kantons, dass für Fahrzeuge mit erhöhten Sicherheitsansprüchen (Staatsanwaltschaft) und Notfallfahrzeuge eine autonome Zufahrtsmöglichkeit bereitgestellt wird. Aufgrund der Darstellung im Gestaltungsplan besteht auch die Erschliessungsmöglichkeit über die Amtsstrasse. Es kommt hinzu, dass die Liegenschaft «Illuster» nicht im Perimeter des Gestaltungsplanes ist und somit auch keine entsprechenden Regelungen in den Vorschriften vorgenommen werden können.

Einwendungs-Nr.	Antrag	Antwort
17	In Art. 11, Parkierung, und Art. 12, Zweiradabstellplätze, ist der Bezug auf die jeweils gültige Parkplatzverordnung der Stadt Uster zu machen. Massgebend für die Beurteilung des Baugesuches ist die dannzumal gültige Parkplatzverordnung, nicht eine u. U. bereits veraltete Verordnung. Begründung: Die aktuelle Parkplatzverordnung, auf welche Art. 11 und Art. 12 Bezug nehmen, ist veraltet. Die Revision dieser Verordnung ist als geplante Massnahme bereits im Energiestadt-Re-Audit im Jahr 2012 erwähnt worden. Die Revision ist zurzeit im Gange, der Entwurf der neuen Verordnung liegt öffentlich auf. Die Bezugnahme auf eine datierte Parkplatzverordnung scheint uns deshalb nicht sinnvoll. Stattdessen muss sich der Gestaltungsplan auf die jeweils gültige Parkplatzverordnung beziehen.	Teilweise berücksichtigt. Die Anzahl der Zweiradabstellplätze für Wohnnutzung entspricht durch den um 50 % erhöhten Normbedarf dem Entwurf der Abstellplatzverordnung.
18	Der Art. 12, Abs. 2, ist gemäss dem Entwurf der neuen Abstellplatzverordnung anzupassen: «Abstellplätze für Besucher und Kunden im Freien müssen möglichst direkt vom Strassennetz aus erreichbar sowie in der Regel überdacht sein. Es sind genügend Abstellplätze für Spezialfahrräder und Velo-Anhänger einzurichten».	Nicht berücksichtigen. Eine Überdachung der Abstellplätze im Aussenraum ist gestalterisch nicht gewünscht. Die Sinnvolle Anordnung der Abstellplätze ist Teil des Bauprojekts.

Einwendungs-Nr.	Antrag	Antwort
19	Der Art. 12, Abs. 3, soll wie folgt lauten: «Abstellplätze für motorisierte Zweiräder (10 % bis 15 % der Parkplätze für Personenwagen) sind in der Tiefgarage anzuordnen». Begründung: Die Stadt Uster ist eine ideale Stadt für den Veloverkehr. Die flache Topographie und die kurzen Distanzen im innerstädtischen Bereich werden von vielen Anwohnern geschätzt. Damit aber die Fusswege für die Passanten nicht zu lang werden, sind an den Randzonen ausreichend Parkplätze bereitzustellen. Auch im Gestaltungsplangebiet «Gerichtsplatz-Areal» werden weitere publikumsintensive Lokale entstehen, die zusätzlichen Kunden anziehen werden. Viele Ustermer verzichten bereits heute bewusst auf ein eigenes Auto und nutzen bei jedem Wetter ihr Fahrrad. Für den Transport von Waren nutzen sie häufig Anhänger oder Transportvelos und sie sitzen auch nach einem Regenguss gerne auf einen trockenen Sattel. Mit dem Anbieten von ausreichend und richtig ausgestalteten Abstellmöglichkeiten für Fahrräder wird das geordnete Abstellen der Fahrräder erreicht. Mit dem Antrag Nr. 18 soll dieses Ziel erreicht werden. Die Aufenthaltsqualität auf Plätzen wird durch abgestellte Fahrzeuge aller Art negativ beeinträchtigt. Die Parkplätze für motorisierte Zweiräder sollen deshalb nach Möglichkeit unterirdisch angeordnet werden.	Berücksichtigen. Art. 12 Abstellplätze für Fahrräder, Kinderwagen und Motorräder [3] Die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Motorräder beträgt 10 – 15% der jeweils erstellten Parkplätze für Personenwagen. Die entsprechenden Abstellplätze sind in der Tiefgarage anzuordnen.

Einwendungs-Nr.	Antrag	Antwort
20	Im Art. 9, Abs. 2b, soll der Erhalt des Baumbestandes mit folgender Ergänzung verbindlicher festgeschrieben werden. «Die historischen Baumbestände sind nach Möglichkeit zu erhalten. Müssen sie entfernt werden, beispielsweise aus Sicherheitsgründen, ist für angemessenen Ersatz zu sorgen. Für Bäume und Sträucher sind standortgerechte Arten zu verwenden. Der Bereich an der Fassade...». Begründung: Seit Jahren verhält sich die Stadt Uster vorbildlich, indem zahlreiche öffentliche Grünflächen gezielt naturnah gestaltet und unterhalten werden. Dies soll ganz klar auch auf dem Areal am Gerichtsplatz so weitergeführt werden, weshalb der Art. 9, Freiräume, konkretisiert werden soll. Zudem soll die Freiraumgestaltung ohne Einschränkungen geplant werden können. Dass ein Wasserspiel realisiert werden muss, ist für uns eine zu grosse Einschränkung im Wettbewerb. Abschrankungen sollen einzig unmittelbar beim Bezirksgebäude realisiert werden dürfen und nur dann, wenn es betrieblich absolut notwendig ist. Weitergehende Abschrankungen schränken die Nutzung des Freiraumes zu sehr ein.	Berücksichtigen. Art. 9 Freiraum, Abs. 2 b. Der Freiraum II ist öffentlich zugänglich zu gestalten. Die historischen Baumbestände sind nach Möglichkeit zu erhalten. Allfällige Abgänge sind zu ersetzen. Die Fläche entlang der Fassade des bestehenden Bezirksgerichts (5m zum Gebäude) darf entsprechend den notwendigen Sicherheitsanforderungen gestaltet werden;
21	Im Art. 9, Abs. 2a, soll die Vorgabe, dass ein Wasserspiel realisiert werden muss, gestrichen werden.	Nicht berücksichtigen. Das Wasserspiel war Bestandteil des ausgelobten Projektes der Leitbildplanung in Konkurrenz. Es belebt den öffentlichen neuen Platz der Wohnstadt am Wasser.

Einwendungs-Nr.	Antrag	Antwort
22	Im Art. 9, Abs. 2b, soll die Möglichkeit der Abschrankungen konkretisiert werden: «Abschrankungen sind ausschliesslich innerhalb dieses Bereiches zulässig».	Nicht berücksichtigen. Das Thema wird im noch durchzuführenden Architekturwettbewerb weiter vertieft.
23	Im Art. 14, Abs. 1, soll analog der Formulierung im Gestaltungsplan «Park am Aabach» ein höherer Anteil an erneuerbarer Energie vorgeschrieben werden. Der Artikel ist deshalb wie folgt anzupassen: «Für die Deckung des Heizwärme- und Wasserbedarfes ist nachzuweisen, dass mindestens 50 % des diesbezüglich zulässigen Wärmebedarfes mit erneuerbaren Energien gedeckt werden». Begründung: Bei den Vorschriften zur Energie ist erkennbar, dass die Vorschriften wohl schon vor längerer Zeit formuliert wurden. Sie entsprechen nicht mehr den Anforderungen der heutigen Zeit. Der Gemeinderat hat mit der Anpassung beim Gestaltungsplan «Park am Aabach» aufgezeigt, in welche Richtung es gehen soll. Entsprechend sind auch die Formulierungen beim vorliegenden Gestaltungsplan anzupassen. Zudem soll der Art. 14, Abs. 2, nicht dazu missbraucht werden, um die in Art. 14, Abs. 1, vorgegebenen Mindestanforderungen zu umgehen.	Berücksichtigen. Art. 14 Energie [1] Neubauten sind so auszugestalten, dass der Heizwärmebedarf die um 10% reduzierten Werte gemäss den gültigen Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht überschreitet; Bei Neubauten ist nachzuweisen, dass höchstens 50% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt ist.
24	Im Art. 14, Abs. 2 soll der Satz «Die vorgängigen Anforderungen sind damit erfüllt.» gestrichen werden.	Berücksichtigen.

Einwendungs-Nr.	Antrag	Antwort
25	Der Gestaltungsplanperimeter ist bis an die Westfassade des Illusters zu erweitern und die Erschliessung gemeinsam mit der bestehenden Einfahrt zum Illuster-Parkhaus zu regeln. Begründung: Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb der Gestaltungsplanperimeter nicht bis zur Westfassade des Illusters gezogen wird. Damit würden sich bessere Erschliessungslösungen ergeben. Es ist seltsam, wenn auf einem kurzen Abschnitt zwei Tiefgaragenabfahrten von der Zürichstrasse vorgesehen sind. Solche Rampenbauwerke sind städtebaulich stets unvorteilhafte Situationen. Zudem würde mit dem Einbezug der Illuster-Erschliessung die Möglichkeit eröffnet, anstelle einer Ausfahrt zur Berchtoldstrasse hin eine solche via Erschliessungsbauwerk Illuster zu realisieren.	Nicht berücksichtigen. Die Liegenschaft «Illuster» wird zurzeit totalsaniert. Eine direkte Koordination mit dem vorliegenden Gestaltungsplan war aus zeitlichen Gründen nicht machbar. Aus diesem Grund wurde das «Illuster» auf Wunsch der Grundeigentümerin nicht in den Perimeter des Gestaltungsplanes «Gerichtsplatz-Areal» miteinbezogen.

Einwendungs-Nr.	Antrag	Antwort
26	Pro Baubereich sind jeweils 50 % der Wohnungen als Mietwohnungen durch gemeinnützige Wohnbauträger zu erstellen und zu betreiben. Dabei sollen die Investitionskosten (Grundstück- und Erstellungskosten) einer Baugenossenschaft die Höchstwerte und Pauschalbeträge gemäss Wohnbauförderungsverordnung des Kantons Zürich nicht übersteigen und die Bemessung der Wohnungsmiete soll sich nach dem Prinzip der Kostenmiete gemäss Fachstelle für Wohnbauförderung des Kantons Zürich richten. Es ist baubereichsweise ein Mindestanteil an gemeinnützigem Wohnungsbau von 50 % gemessen am jeweils realisierten Anteil zu erstellen. Begründung: Seit 2006 hat sich in Uster der Preis für Bauland verdoppelt. Kein Wunder haben immer mehr Menschen Mühe, in Uster bezahlbaren Wohnraum zu finden: Für eine 4-Zimmer-Wohnung an durchschnittlicher Lage muss man in Uster heute 2'900 Franken Miete im Monat bezahlen. Es sind daher Korrekturmassnahmen nötig, die der freie Wohnungsmarkt nicht erbringen kann oder will. Es ist daher dafür zu sorgen, dass im Gebiet «Gerichtsplatz-Areal» mindestens die Hälfte der Wohnfläche von gemeinnützigen Wohnbauträgern erstellt wird.	Nicht berücksichtigen. Entsprechende gesetzliche Bestimmungen fehlen. Auch wird im vorliegenden Gestaltungsplan der Schwerpunkt auf öffentliche Verwaltung ausgerichtet. Im Nahbereich wird auf dem Zeughausareal dem Anliegen nach gemeinnützigem Wohnungsbau in hohem Masse Rechnung getragen.

Einwendungs-Nr.	Antrag	Antwort
27	Auf die optionale Ausfahrt auf die Berchtoldstrasse ist zu verzichten. Begründung: Diese Ausfahrt würde gegenüber dem Zeughausareal zu liegen kommen und würde die städtebauliche Situation entlang der Berchtoldstrasse erheblich beeinträchtigen. Es ist nicht nachvollziehbar, wenn eine solche Ausfahrt im Falle eines Grossverteilers nötig sein soll, ohne allerdings nicht. Sollte dies mit der mangelnden Leistungsfähigkeit des Nashornkreisels begründet werden, ist folgendes festzuhalten: Mit dem Wachstum der Stadt Uster ist ohnehin mit einer generellen Verkehrszunahme zu rechnen. Eine Verlagerung zugunsten des ÖV und des Langsamverkehrs ist mit entsprechenden ÖV-Angeboten, Verbesserungen der Veloinfrastruktur und einer Anpassung des Parkplatzregimes zu erreichen. Die Auswirkungen auf das Gesamtverkehrssystem des vorliegenden Gestaltungsplans sind daher als gering zu beurteilen. Zudem ist zu beachten, dass erwogen wird, auf dem Zeughausareal auf einen Teil der möglichen Abstellplätze zu verzichten.	Nicht berücksichtigen. Die Baudirektion verlangt zur Optimierung des Verkehrsflusses am Nashornkreisel diese Option.
28	Die Anzahl zulässiger Parkplätze ist den Vorgaben der kantonalen Parkplatzwegleitung anzupassen. Begründung: Der Gemeinderat hat mit der überwiesenen Motion Nr. 532/2015 den Stadtrat aufgefordert, die Parkplatzregelung in Uster eben dieser Wegleitung anzupassen. Es ist schleierhaft, weshalb diese klare Willensbekundung negiert wird und nicht Einfluss in das Planwerk findet.	Berücksichtigt. Mit der festgelegten Obergrenze wird den Vorgaben der kantonalen Parkplatzwegleitung entsprochen.

Einwendungs-Nr.	Antrag	Antwort
29	Mässig störendes Gewerbe ist bis mindestens zu den 3 Obergeschossen zuzulassen. Begründung: Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb mässig störendes Gewerbe nur im Erdgeschoss zugelassen werden soll. Diese Vorschrift ist viel zu einschränkend und könnte wohl beispielsweise verhindern, dass ein mässig störender Betrieb einen Teil seiner Räumlichkeiten in den oberen Stockwerken anordnet.	Berücksichtigen. Art. 5 Nutzung und Geschossfläche [1] Folgende Nutzungen sind zulässig: a. Im Erdgeschoss sind in allen Baubereichen Dienstleistungsnutzungen und Verkaufsgeschäfte sowie höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig – im Baubereich D sind diese Nutzungen auch im ersten Obergeschoss erlaubt; b. Höchstens mässig störendes Gewerbe darf in allen Baubereichen in den ersten beiden Obergeschossen realisiert werden.
30	Es ist eine direkte Fuss- und Veloverbindung vom Gerichtsplatz hin zur Berchtoldstrasse vorzusehen. Begründung: Die Vernetzung des Gerichtsplatzareals mit dem Zeughausareal ist für die beabsichtigte Zentrumsentwicklung, die sich vom Stadthaus bis zum Zeughaus erstreckt, von grosser Wichtigkeit. Der damit gebotene «Sprung über die Berchtoldstrasse» kann nur dann gelingen, wenn beidseits dieser Strasse weitere arealquerende Möglichkeiten geschaffen werden.	Nicht berücksichtigen. Der direkten Fuss- und Radwegverbindung steht die Forderung nach einem zweiten Grossverteiler gegenüber, welcher auf eine einheitliche Flächenausdehnung im Erdgeschoss angewiesen ist. Die Anordnung einer Fussgängerpassage wäre im Baubereich D4 im Rahmen der Projektentwicklung optional möglich.

Einwendungs-Nr.	Antrag	Antwort
31	Dem Gemeinderat ist gleichzeitig mit den Planungsvorlagen ein Vertrag vorzulegen, welcher regelt, dass die Kosten für die Realisierung des Gerichtsplatzes und der darunterliegenden Bauten und Anlagen sowie für sonstige Aufwendungen im Gestaltungsplanperimeter (ausgenommen Aufwendungen im direkten Zusammenhang mit dem Hochbau im Baubereich E) von Dritten übernommen werden und die Investitionsrechnung der Stadt nicht belastet. Weiter hat dieser Vertrag zu regeln, dass sich die Gestaltungsplanpartner angemessen an den Kosten für den betrieblichen und baulichen Unterhalt des Gerichtsplatzes sowie den Aufwendungen für die nötige Umgestaltung der Gerichtsstrasse beteiligen. Begründung: Von der Schaffung von neuem Planungsrecht profitieren in erster Linie die anderen Grundeigentümer im Gestaltungsplanperimeter. Es ist daher sicherzustellen, dass diese auch die Kosten für die Herrichtung des öffentlichen Platzes übernehmen und einen Beitrag für dessen Unterhalt sowie für die Kosten für die mit der Zentrumsentwicklung einhergehenden Aufwertungen der Gerichtsstrasse leisten.	Berücksichtigen. Die Forderungen werden in einem öffentlich beurkundeten Vertrag geregelt.