



Uster, 15. Dezember 2015
Nr. 55/2015
V4.04.70

Zuteilung: KPB

Seite 1/16

ANTRAG 55/2015 DES STADTRATES: ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN «PARK AM AABACH», USTER, FESTSETZUNG

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

- 1. Der öffentliche Gestaltungsplan «Park am Aabach», Uster, bestehend aus
 - Vorschriften mit Art. 1–24 vom Dezember 2015
 - Situationsplan 1:500 vom Dezember 2015wird festgesetzt.**
- 2. Der Bericht zu den Einwendungen vom Dezember 2015 wird genehmigt.**
- 3. Vom Planungsbericht gemäss Art. 47 der «Raumplanungsverordnung» (RPV) vom Dezember 2015 wird zustimmend Kenntnis genommen.**
- 4. Der kommunale Siedlungsplan vom 7. April 1984 wird im Bereich des Gestaltungsplanperimeters den aktuellen Gegebenheiten angepasst und das schutzwürdige Ortsbild gemäss Situation 1:10 000 vom Dezember 2015 ausgedehnt.**
- 5. Die vorgesehene Parkieranlage Zentralstrasse wird gemäss Situationsplan 1:10 000 vom Dezember 2015 aus dem kommunalen Verkehrsplan vom 7. April 1984 gestrichen.**
- 6. Der Zonenplan 1998 wird im Bereich des Gestaltungsplanperimeters den aktuellen Gegebenheiten angepasst und gemäss Situationsplan 1:5000 vom Dezember 2015 die Parzelle Kat.-Nr. B7054 der «Kernzone, Kirchuster», Lärmempfindlichkeitsstufe III, zugewiesen.**
- 7. Der Baudirektion wird in Verbindung mit dem öffentlichen Gestaltungsplan «Park am Aabach», Uster, die Gewässerraumfestlegung nach Art. 41a GSchV beantragt.**



8. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher, Bau, Thomas Kübler



**GESCHÄFTSFELD / LEISTUNGSGRUPPE
PROJEKTENTWICKLUNG**

A Strategie

Leitsatz	Uster ist attraktiver Wohnstandort mit hoher Naherholungsqualität
Schwerpunkt Nr. 1, 2 und 5	Uster ermöglicht das Wohnen und Arbeiten am gleichen Ort. Uster pflegt wertvolle Naherholungsgebiete, Sport und Freizeit. Uster setzt Akzente in der Stadtentwicklung und Verkehrsplanung.
Massnahme	Wir realisieren den städtischen Park am Aabach/Hinterwisen

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

Bestehend	Die Siedlungsentwicklung auf hohem städtebaulichem Niveau vorantreiben. Aufwerten und Bereitstellen neuer Parkanlagen und städtischer Plätze.
Neu	-

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend	Gestaltungspläne (Sondernutzungspläne)
Neu	-

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend	-
Neu	-

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend	-
Neu	-

B4 Finanzen (inkl. allf. Personalkosten), die aufgrund dieses Antrages benötigt werden

Einmalig Investitionsrechnung	-
Einmalig Laufende Rechnung	Fr. im Globalkredit Jahr noch nicht enthalten
Folgekosten total	Fr.
- davon Kapitalfolgekosten	Fr. (kein Bestandteil Globalkredite)
- davon übrige Mehrkosten	Fr. im Globalkredit ab Jahreinzustellen (Mehrkosten = übrige Folgekosten ./ Erträge Globalkredit)



B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung
Begründung bei
Veränderung:

keine
-

C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc



A. Ausgangslage

Der Aabach war einst der Motor der Industrialisierung von Uster. Ein ausgeklügeltes Kanal- und Wassersystem ermöglichte die optimale Wasserkraftnutzung. Die Textilindustrie existiert heute nicht mehr; geblieben sind Relikte dieser Uster prägenden Industriekultur.

Schrittweise entstanden auf den einstigen Industriearealen hochwertige Wohn- und Arbeitsplatzgebiete. Der Aabach – einst Industriekanal – ist heute eine einzigartige Erholungsachse innerhalb der Stadt. Kernstücke dieser Parklandschaft sind die Parkanlagen. Nachdem der Stadtpark 2008 neu gestaltet worden ist und der Zellwegerpark im Jahr 2010 der Bevölkerung übergeben werden konnte, soll nun auch im Gebiet «Park am Aabach» östlich des Zentrums zwischen Florastrasse und Aabach die Geschichte des Ortes weitergeschrieben werden. Ziel der Gebietsentwicklung «Park am Aabach» ist, den Park besser zugänglich zu machen und hochwertigen Wohnraum am Aabach zu schaffen.

An der Sitzung vom 12. Juli 2010 hat der Gemeinderat den Antrag des Stadtrates betreffend Gebietsentwicklung Park am Aabach mit 29:0 Stimmen gutgeheissen (Antrag Nr. 356/2009).

Mit den Konzeptideen hat der Rat die Eckpfeiler für die Gebietsentwicklung gesetzt: Der Park am Aabach ist offen und von vielen Seiten zugänglich. Der Aabach ist besser in den Park integriert und somit auch erlebbar. Das Parkerlebnis steht anstelle der Freibadphilosophie; Dorfbad und Villa sind als Bausteine in die offene Parklandschaft integriert. Westlich der Parkanlage entstehen Wohnhäuser mit engem Bezug zum Aabach.

Im Konkurrenzverfahren haben vier interdisziplinär zusammengesetzte Teams die Konzeptideen umgesetzt und unterschiedliche Lösungsansätze für das Areal erarbeitet. Gewonnen hat den Studienauftrag das Team «METTLER Landschaftsarchitektur» mit «Boltshauser Architekten AG», «Basler & Hofmann AG» und «Schneider Aquatec AG». Das Projekt überzeugte die Jury durch den schlichten Umgang mit der bestehenden Landschaftskammer und den ortsspezifischen Übergang zur Kernzone von Kirchuster. Die Wettbewerbsprojekte wurden der Öffentlichkeit am 26. August 2011 in der Villa am Aabach präsentiert.

Die Erkenntnisse aus dem Studienauftrag wurden im Synthesebericht zusammengefasst: Die bestehende Wiesenlandschaft wird weiter geöffnet, der bewaldete Altlauf wird verstärkt und der Aabach in der Nähe der Villa wird renaturiert und zugänglich gemacht. An der klassischen Badeanstalt mit Betonschwimmbekken wird festgehalten. Die Ergebnisse des Studienauftrags haben die Vorgaben des Gemeinderates bestätigt: Von einer privaten Wohlfühloase, einem Hotel, einem Restaurant oder einer Jugendherberge ist abzusehen. Die Villa soll auch weiterhin öffentlich genutzt werden; wobei sich die Nutzung dem Schutzobjekt unterordnen muss. Möglich sind niederschwellige bauliche Eingriffe. Der Studienauftrag hat gezeigt, dass angrenzend an das schutzwürdige Ortsbild von Kirchuster Baukonzepte mit sehr hoher Dichte möglich sind. Ausgewählt wurde eine für Uster spezifische Lösung, welche das Thema «Wohnstadt am Wasser» beispielhaft umsetzt.

Vom Synthesebericht hat der Gemeinderat an der Sitzung vom 13. Februar 2012 mit 33:1 Stimmen zustimmend Kenntnis genommen und den Stadtrat beauftragt, einen öffentlichen Gestaltungsplan zu erstellen und ein Vorprojekt für die Neugestaltung des Parkareals auszuarbeiten (Antrag Nr. 101/2011).

Das Siegerteam wurde beauftragt, basierend auf dem Wettbewerbsprojekt und dem vom Gemeinderat beschlossenen Synthesebericht, den Gestaltungsplan auszuarbeiten. Dieser liegt nun zur Beschlussfassung vor.



B. Gestaltungsplan

Es ist wichtig zu wissen, dass der Gestaltungsplan kein ausführungsfähiges Bauprojekt darstellt. Vielmehr werden in diesem Planungsinstrument die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung individuell konkretisiert und, soweit notwendig, ergänzt.

Der Inhalt eines Gestaltungsplanes wird im PBG § 83 ff. (Planungs- und Baugesetz) vorgegeben. Dementsprechend müssen mit dem Gestaltungsplan für bestimmte umgrenzte Gebiete Lage und äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt werden. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.

An dieser Stelle sei auf den umfassenden Planungsbericht gemäss Art. 47 der «Raumplanungsverordnung» (RPV) hingewiesen, welcher zusammen mit den anderen Unterlagen in der Aktenaufgabe eingesehen werden kann.

1. Bestandteile des öffentlichen Gestaltungsplans «Park am Aabach», Uster

Der öffentliche Gestaltungsplan «Park am Aabach», Uster, umfasst folgende Bestandteile:

- Vorschriften mit Art. 1–24 vom Dezember 2015
- Situationsplan 1:500 vom Dezember 2015 (eine Verkleinerung liegt dieser Weisung bei)
- Bericht zu den Einwendungen vom Dezember 2015
- Planungsbericht nach Art. 47 «Raumplanungsverordnung» (RPV) vom Dezember 2015

2. Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan «Park am Aabach», Uster

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Ziele und Zweck

¹ Der öffentliche Gestaltungsplan Park am Aabach schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung im Gebiet Hinterwisen.

² Das Ziel des Gestaltungsplanes liegt darin, im zentrumsnahen Gebiet Hinterwisen ein attraktives Wohnquartier samt Parkanlage mit engem Bezug zum Aabach zu schaffen. Ein weiteres Ziel ist die Renaturierung des Aabachs und dessen Integration in das Wohnquartier und in den Park.

³ Der Gestaltungsplan soll eine sorgfältige Umgebungsgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität für Bewohner und Öffentlichkeit sicherstellen.

Art. 2 Geltungsbereich und Bestandteile

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

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

³ Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV dient der Erläuterung des Gestaltungsplanes und ist nicht verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplanes.



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 sowie die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Stadt Uster.

² Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

³ Die Wirkung der Baulinien im Gestaltungsplangebiet im Sinne von PBG § 96 sowie der Waldabstandslinien ist während der Geltungsdauer dieses Gestaltungsplanes ausser Kraft gesetzt. Die erweiterte Gewässerabstandslinie wird aufgehoben.

⁴ Die Hochwassersicherheit ist nur mit dem Ausbau des Aabachs gewährleistet. Das entsprechende Bachprojekt ist in den entsprechenden Abschnitten spätestens mit den jeweiligen Bauvorhaben in den Baubereichen A bis D umzusetzen.

B. Nutzung und Gestaltung

Art. 4 Baubereich für Hochbauten, Mantellinie, Geschosszahl

¹ Innerhalb der Baubereiche gelten folgende maximalen Geschosszahlen sowie maximalen Höhenkoten:

Baubereich	Höhenkote [m ü. M.]	Geschosszahl
A	482.60	5
B	479.20 / 486.50	4 / 6
C	486.20	6
D	479.50	4
E	483.00	5
F	469.40 / 472.00	1 / 2

² Die Baubereiche mit zugehörigen Höhenkoten bezeichnen die maximal mögliche Gebäudeausdehnung. Es dürfen keine Gebäudeteile über den Baubereich hinausragen. Davon ausgenommen sind die folgenden Bauten, Bauteile und Anlagen, sofern sie von untergeordneter Wirkung sind:

- a. Technische Anlagen wie Beleuchtungsanlagen, Kamine, Abluftrohre, gebäudetechnische Geräte, Liftaufbauten, Sende- und Empfangsanlagen, Oblichter, Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie und dergleichen;
- b. Ebenerdige Erschliessungen und Parkieranlagen;
- c. Kinderspielflächen, Planschbecken und Kunstwerke.
- d. Im Baufeld F dürfen Sonnendeck und Pergola über die Höhenkote hinausragen.



³ Wo Mantellinie vorhanden sind, müssen oberirdische Bauten auf die Linie gesetzt werden. Unter-geordnete Rücksprünge sind zulässig, solange diese nicht zu kleinteiligen Gebäudevolumetrien führen.

⁴ Die Mantellinie Wasserbauwerk definiert Bereiche, in denen die Bauten direkt ans Gewässer grenzen. Der Sockel ist in Form einer Prallmauer auszuführen.

⁵ Unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse darf ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen gebaut werden.

⁶ Im ersten Vollgeschoss beträgt die Bruttogeschosshöhe mindestens 3,5 m.

⁷ Geschosse mit anrechenbarer Geschossfläche zählen als Vollgeschosse.

⁸ Im Baubereich B kann die Abgrenzung zwischen dem westlichen und östlichen Teil innerhalb des im Plan angegebenen Bereichs (Anordnungslinie +/- 1,5 m) verschoben werden.

⁹ Gebäude sind in Flachdachbauweise auszuführen.

¹⁰ Bauten, Anlagen und Umgebung sowie Terrainveränderungen 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. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

¹¹ Für die Materialisierung von Bauten und Anlagen ist in prägender Weise sichtbarer Backstein zu verwenden.

¹² Für die Sicherstellung des Hochwasserschutzes sind die im Planungsbericht aufgeführten Schutzkoten für Gebäudeöffnungen und Fundamenthöhen zu berücksichtigen.

Art. 5 Nutzung und Nutzungsanordnung in den Baubereichen

¹ In den Baubereichen A bis E sind Wohnnutzungen, Dienstleistungsnutzungen, nichtstörende Betriebe sowie öffentliche Einrichtungen zulässig. In den Baubereichen A und B sind auch mässig störende Betriebe zulässig.

² Der Baubereich F dient dem Badbetrieb. Zulässig sind öffentliche Einrichtungen, welche damit im Zusammenhang stehen.

³ Je Baubereich sind die folgenden anrechenbaren Geschossflächen (aGF) zulässig:

Baubereich	aGF [m ²]
A	3'264.0
B	3'760.0
C	1'716.0
D	3'992.0
E	2'760.0
F	475.0



⁴ Als anrechenbare Geschossfläche (aGF) gelten alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Dach- und Untergeschossen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

⁵ Reduit- und Lagerflächen über dem gestalteten Terrain zählen zur anrechenbaren Geschossfläche.

Art. 6 Spezialzone

¹ Für den Teilbereich Kinderkrippe gelten die Vorschriften der Wohnzone W2/40 gemäss der Bau- und Zonenordnung der Stadt Uster vom 1. April 1999.

Art. 7 Unterirdische Bauten

¹ Untergeschosse sind in den dafür bezeichneten Baubereichen zugelassen, sofern sie vollständig unter dem gestalteten Terrain liegen und keine anrechenbaren Flächen im Sinne von § 255 Abs. 1 PBG aufweisen.

Art. 8 Wettbewerbspflicht

¹ Zur Sicherstellung der gestalterischen Qualität ist für Neubauten im Baubereich A–E ein Wettbewerb nach SIA unter Einbezug der Stadt Uster durchzuführen. Das Teilnehmerfeld muss aus mindestens drei geeigneten, fachlich ausgewiesenen Architekturbüros bestehen

² Alternativ zur Wettbewerbspflicht kann für die Baubereiche A–D dem Siegerteam des Studienauftrages direkt ein Auftrag erteilt werden.

C. Freiräume

Art. 9 Freiraum allgemein

¹ Der Freiraum umfasst alle Flächen ausserhalb der Baubereiche. Dieser ist so zu gestalten, dass sich zusammen mit dem Aabach eine zusammenhängende Parklandschaft ergibt. Die Umgebungsflächen im gesamten Gestaltungsplangebiet sind qualitativ zu gestalten.

² Die Freiräume sind von Einfriedungen und individuellen Gartennutzungen frei zu halten. Ausgenommen davon sind aus Gründen der Absturzsicherheit nötige Zäune entlang des offenen Wasserbeckens und die Teilbereiche Kinderkrippe und Dorfbad.

Art. 10 Gewässerraum

¹ Der Gewässerraum gliedert sich in vier Abschnitte, welche folgende Ausprägungen aufweisen:

In Abschnitt 1 ist ein natürliches Uferbild vorzusehen. Die flachen Ufer sind je mit einer offenen und einer mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Seite zu gestalten;

In Abschnitt 2 ist eine Bachquerung vorzusehen. Die beiden Uferseiten sind mit Prallmauern zu sichern;

In Abschnitt 3 ist ein Überschwemmungsgebiet vorzusehen. Dieses ist mit einer kiesigen Fläche zu gestalten. Zudem ist eine Bachquerung vorzusehen;

In Abschnitt 4 ist der Aabach auf der südwestlichen Uferseite durch ein neues Gebäude zu fassen.



² Bei der Gestaltung des Gewässerraums ist auf die Interessen des Kantons Zürich hinsichtlich der Erstellung und des Betriebs eines Fuss- und Unterhaltswegs entlang des Aabachs, der ökologischen Vernetzung sowie bezüglich des Hochwasserschutzes gebührend Rücksicht zu nehmen.

³ Öffentliche Wegverbindungen dürfen innerhalb der Uferbereiche geführt werden. Andere Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind wasserbautechnische Massnahmen und die Stützmauern für die Terrassierung in Abschnitt 3.

⁴ Die Kanalisierung des Aabachs im Gewässerraum ist nicht zulässig. Ausgenommen davon sind der unterirdische Zulauf zum offenen Wasserbecken sowie der Überlauf. Zum Leiten des Wassers sind streckenweise Prallmauern zu verwenden.

⁵ An den im Situationsplan bezeichneten Stellen ist die Zufahrt zum Aabach für den Gewässerunterhalt zu gewährleisten.

Art. 11 Parkwald

¹ Der Parkwald ist Wald im Sinne der Waldgesetzgebung. Er wird naturnah gepflegt. Rodungen, Bauten und Fusswege im Wald oder die dauernde Niederhaltung einzelner Waldbestockungen erfordern eine forstrechtliche Bewilligung.

² Die Holznutzung erfordert die Zustimmung des Revierförsters.

Art. 12 Parkanlage Villa

¹ Die Parkanlage Villa ist als eine grosszügige Wiesenfläche mit lockeren Baumgruppen zu gestalten.

² Kleinbauten wie Pavillons und Pergolen sind in der Parkanlage Villa zulässig.

Art. 13 Parkanlage Dorfbad

¹ Die Parkanlage Dorfbad ist als eine offene Wiesenfläche zu gestalten.

² Spielbereiche, Liegewiese sowie Grillplätze sind in die Anlage zu integrieren.

Art. 14 Bepflanzung

¹ Die im Gestaltungsplanperimeter bezeichneten Bäume sind zu erhalten. Für abgehende Bäume ist ein angemessener Ersatz zu schaffen.

² Es sind grosskronige Laubbäume zu verwenden. Anzahl und Standorte im Situationsplan sind richtungsweisend. Für Bäume und Sträucher sind standortgerechte Arten zu verwenden.

³ Für die Wiesenflächen sind standortgerechte, artenreiche Wildblumenwiesenmischungen zu verwenden.

⁴ Im Gewässerraum sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Auf die Verwendung von Zuchtformen und Hybriden ist zu verzichten.

Art. 15 Wasserbecken

¹ Das Wasserbecken ist zusammen mit der ersten Bauetappe (C oder D) zu erstellen.

² Das Wasserbecken wird durch einen unterirdischen Kanal vom Wasser des Aabachs gespeist. Ein Überlauf führt das Wasser wieder zurück in den Aabach.



D. Erschliessung und Parkierung

Art. 16 Erschliessung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt an den im Situationsplan bezeichneten Bereichen.

Art. 17 Fuss- und Radwegverbindungen

¹ Durch das Areal sind ausgehend von den im Situationsplan dargestellten Richtungspunkten geeignete Fusswegverbindungen bzw. Fuss- und Radwegverbindungen zu führen. Die Breite der Fusswege beträgt mindestens 2 m, diejenige der Fuss- und Radwege mindestens 3 m.

² Die Fusswege im Wald sind unbefestigt zu gestalten. Eine kalk-wasser-gebundene Deckschicht ist zulässig.

³ Die Erstellung, der Betrieb sowie der Unterhalt der Fuss- und Radwege ist Sache der jeweiligen Grundeigentümer.

⁴ Die Wege sind für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten.

Art. 18 Parkierung

¹ Die Zahl der Abstellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Parkplatzverordnung der Stadt Uster (Reduktionsgebiet A).

² In den Baubereichen A–E sind die Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte unterirdisch zu realisieren. Besucherparkplätze können auch oberirdisch in den im Situationsplan ersichtlichen Bereichen angeordnet werden. Eine Überdeckung derselben ist nicht zulässig.

³ Die oberirdischen Stellplätze sind mit grosskronigen Bäumen zu gliedern

Art. 19 Zweiradabstellplätze

¹ Die Zahl der Zweiradabstellplätze bemisst sich nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Parkplatzverordnung der Stadt Uster. Der Anteil für Spezialvelos beträgt 10 Prozent.

² Abstellplätze für motorisierte Zweiräder (10 bis 15 Prozent der Parkplätze für Personenwagen) sind an geeigneter Stelle nachzuweisen.

E. Umwelt

Art. 20 Ökologische Massnahmen

¹ Flachdächer über 50 m², die nicht als Terrassen genutzt werden oder für die Nutzung von Sonnenenergie dienen, sind extensiv zu begrünen.

Art. 21 Energie

¹ Für Neu- und Umbauten darf der Heizwärmebedarf die um 10 Prozent reduzierten Werte gemäss den jeweils gültigen Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht überschreiten.

² Für Heizung und Warmwasser ist nachzuweisen, dass höchstens 70 Prozent des diesbezüglich zulässigen Wärmebedarfs mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden.

³ Werden Bauvorhaben nach einem anerkannten energie-reduzierten-Standard (Minergie, SGNI, DGNI, LEED, SIA-Effizienzpfad und dergleichen) erstellt, gelten die Anforderungen gemäss Abs. 1 und 2 ebenfalls als erfüllt.

**Art. 22 Lärmschutz**

¹ In den Baubereichen C bis E gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

² In den Baubereichen A, B und F gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 23 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. 24 Inkrafttreten**

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

3. Erläuterungen zu den Gestaltungsplanvorschriften

Der Gestaltungsplan sieht entsprechend den Vorgaben des Studienauftrages eine Wohnnutzung vor.

Gemäss der Bezifferung des Gestaltungsplans sind folgende Nutzungen und Attribute vorgesehen:

- A: Wohnnutzung (altersgerecht), bei Bedarf im EG Gewerbenutzung; 5-geschossig; Flachdach und Loggien; max. Höhe 482.60 m.ü.M.; max. aGF 3264 m²
Gebäudeöffnungen: 462.85 m ü.M. oder höher (WSP HQ300),
Fundamenthöhe: 458.86 m ü.M. oder tiefer
- B: Wohnnutzung (altersgerecht), bei Bedarf im EG Gewerbenutzung; 4-geschossig bzw. 6-geschossig (südlicher Teil); Flachdach und Loggien; im UG Tiefgarage; max. Höhe 479.20 m.ü.M. bzw. 486.50 m.ü.M.; max. aGF 3760 m²
Gebäudeöffnungen: 462.90 m ü.M. oder höher (WSP HQ300)
Fundamenthöhe: 458.86 m ü.M. oder tiefer
- C: Wohnnutzung (altersgerecht), im EG zusätzlich Gemeinschaftszone; 6-geschossig; Flachdach und Loggien; max. Höhe 486.20 m.ü.M.; max. aGF 1716 m²
Gebäudeöffnungen: 462.90 m ü.M. oder höher (WSP HQ300)
Fundamenthöhe: 460.32 m ü.M. oder tiefer
- D: Wohnnutzung (altersgerecht), im EG zusätzlich Gemeinschaftszone; 4-geschossig; Flachdach und Loggien; im UG Tiefgarage; max. Höhe 479.50 m.ü.M.; max. aGF 3992 m²
Gebäudeöffnungen: 462.90 m ü.M. oder höher (WSP HQ300)
- E: Wohnnutzung (altersgerecht); 5-geschossig; Flachdach und Loggien; max. Höhe 483.00 m.ü.M.; max. aGF 2760 m²
Gebäudeöffnungen: 462.90 m ü.M. oder höher (WSP HQ300)
- F: Badnutzung; 2-geschossig, bzw. 1-geschossig (entlang Wald); Erweiterung des Bestands, Flachdach; max. Höhe 472.00 m.ü.M bzw. 469.40 m.ü.M.; max. zusätzliche aGF 475 m²



Villa: Villa Bestand; 2-geschossig; massvolle Sanierung, keine räumliche Erweiterung

Als Gebäudeöffnungen gelten alle Öffnungen in der Gebäudehülle, durch die Wasser aus dem Aabach ins Gebäude dringen kann (Türen, Fenster, Tiefgaragenzufahrten, Lichtschächte, Lüftungsöffnungen usw.). Kann die minimale Gebäudeöffnung ausnahmsweise nicht eingehalten werden, sind robuste Objektschutzmassnahmen zu treffen, die auch im Überlastfall einwandfrei funktionieren. Die Schutzkoten für die Gebäudeöffnungen sind auf den Wasserspiegel beim HQ300 (gemäss VP Staubli, Kurath Partner AG, 20.7.2010) ausgelegt (Überlastfall, entspricht den Anforderungen an Objektschutzmassnahmen gemäss Leitfaden GVZ).

Die Fundamenthöhen sind für die Baubereiche A und C, die unmittelbar am Aabach liegen, vorgegeben und dürfen nicht überschritten werden. Damit kann im Falle eines Versagens des Uferschutzes ein Unterspülen der Gebäude verhindert werden.

Die Hochwassersicherheit ist nur mit dem Ausbau des Aabachs gewährleistet. Bauprojekte in den Baubereichen A–D sind zwingend und rechtzeitig mit dem Bewilligungs- und Festsetzungsverfahren des Hochwasserschutzprojektes des Kantons Zürich zu koordinieren.

Bauten und Anlagen bedürfen bei fehlender Waldabstandslinie innerhalb von 15 m Waldabstand einer forstrechtlichen Bewilligung.

Unterirdische Bauten

Der Gestaltungsplanperimeter liegt vollständig im Gewässerschutzbereich «Au», im Randbereich des Aathal-Grundwasserstroms. Im Gewässerschutzbereich «Au» dürfen keine Anlagen erstellt werden, welche unter den mittleren Grundwasserspiegel reichen (Art. 4 Ziff. 211 GSchV). Im vorliegenden Fall sind wegen der speziellen hydrogeologischen Situation (weniger als 2 m mächtiges Grundwasservorkommen in mässig durchlässigen Sanden) Ausnahmegewilligungen unter Beachtung von Auflagen möglich. Eine Bewilligung für Bauten unter den mittleren Grundwasserspiegel wird z.B. dann erteilt, wenn die mit dem Aushub entfernte Grundwasserdurchflusskapazität mit entsprechenden Materialersatzmassnahmen vollständig ersetzt wird.

Gewässerraum

Gestützt auf die eidgenössische und kantonale Wasserbau- und Fischereigesetzgebung sind Bewilligungen oder Konzessionen der Baudirektion oder des AWEL erforderlich für:

- Sämtliche bauliche Veränderungen und Eingriffe an öffentlichen Gewässern
- Neue Durchlässe, Furten oder Brücken an öffentlichen Gewässern
- Neue Einleitungen von Drainagen in öffentliche Gewässer

Die hierfür notwendigen Projektpläne sind dem AWEL rechtzeitig vor Baubeginn zur Bewilligung einzureichen.

Siedlungsentwässerung

Die Stadt Uster verfügt seit dem 27. November 2009 über einen genehmigten «Generellen Entwässerungsplan» (GEP). Dieser GEP ist für die Entwässerung der Stadt Uster massgebend. Wo Entwässerungsanlagen der vorliegenden Planungen betroffen sind, sind diese den neuen Gegebenheiten anzupassen. Vor den Bauarbeiten ist daher sicherzustellen, dass bestehende Anlagen in der Lage geortet und während den Arbeiten geschützt werden. Die Funktion darf zu keinem Zeitpunkt beeinträchtigt werden.

Bei der Projektumsetzung ist das Baustellenabwasser gemäss SIA-Empfehlung 431 «Entwässerung von Baustellen» fachgerecht zu entsorgen. Im Weiteren ist die Richtlinie «Regenwasserentsorgung»



(VSA, 2002 inkl. Update 2008) und die «Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung» (AWEL, 2005) zu beachten.

Wasserbecken

Für das Wasserbecken ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine wasserrechtliche Konzession zu beantragen.

4. Vorprüfung und öffentliche Auflage

Das im Studienauftrag vorgeschlagene Kleinwasserkraftwerk versprach mit den geplanten Stauungen und Überläufe vielfältige Zugänge zum Wasser. Ausserdem vertrat die Jury die Ansicht, dass die Idee der Energiegewinnung in der aktuellen Energiedebatte einen Akzent setzen könnte. Als erstes galt es beim Kanton abzuklären, ob dieses Kraftwerk bewilligt werden kann.

Die verschiedenen kantonalen Fachstellen standen dem Kleinwasserkraftwerk weitgehend negativ gegenüber. Die für den Kraftwerksbetrieb erforderliche wasserrechtliche Konzession wurde nicht in Aussicht gestellt.

Der anschliessend erarbeitete Gestaltungsplan wurde zur Vorprüfung eingereicht und vom Kanton grundsätzlich gutgeheissen. Aus der Sicht Ortsbild und Städtebau wird die sorgfältige und umsichtige Vorgehensweise zur Entwicklung des Gebietes «Park am Aabach» ausdrücklich begrüsst.

Die betroffenen privaten Grundeigentümer konnten sich bereits während der Entwurfsphase zum Gestaltungsplan äussern.

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

Die Planunterlagen lagen ab dem 22. Mai 2015 während 60 Tagen öffentlich auf. Während der Auflagefrist konnten sich alle interessierten Personen schriftlich zum Vorhaben äussern und Einwendungen erheben. Diese Möglichkeit wurde rege genutzt. Einige Anliegen konnten in der vorliegenden überarbeiteten Fassung berücksichtigt werden. Die nicht berücksichtigten Einwendungen sind im Bericht zu den Einwendungen umfassend behandelt. Über die Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung durch den Gemeinderat entschieden. Anschliessend wird der Gestaltungsplan dem Kanton zur Genehmigung eingereicht. Hernach stehen die Pläne, die Stellungnahme zu den Einwendungen sowie der Genehmigungsentscheid des Kantons jedermann zur Einsichtnahme offen.

C. Anpassung des kommunalen Siedlungsplanes und des Zonenplanes

Der Gestaltungsplan erfordert Anpassungen der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung. Im Siedlungsplan wird das schutzwürdige Ortsbild ausgedehnt und die geplante Parkieranlage aus dem Verkehrsplan gestrichen. Im Zonenplan wird die Parzelle Kat.-Nr. B7054 folgerichtig von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Kernzone umgezont.

D. Gewässerraumfestlegung

Das Gewässerschutzgesetz verpflichtet die Kantone den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer auszuscheiden. Der definitive Gewässerraum kann im Rahmen von Gestaltungsplanverfahren festgelegt werden. Die Festlegung des Gewässerraumes erfolgt in einem separaten Verfahren parallel zum Gestaltungsplanverfahren. Die Planunterlagen lagen zusammen mit dem Gestaltungsplan ab dem 22. Mai 2015 während 60 Tagen öffentlich auf. Während der Auflagefrist konnten sich alle



interessierten Personen schriftlich zum Vorhaben äussern und Einwendungen erheben. Die nicht berücksichtigten Einwendungen sind im Bericht zu den Einwendungen umfassend behandelt. Die Festlegung des Gewässerraums ist der Baudirektion zu beantragen. Diese legt den Gewässerraum mit Verfügung fest. Sie behandelt darin die gegen den Entwurf erhobenen Einwendungen und die Stellungnahme der Stadt dazu. Die Gewässerraumfestlegung wird anschliessend gemeinsam mit dem Gestaltungsplan publiziert.

E. Würdigung

Der vorliegende öffentliche Gestaltungsplan «Park am Aabach», Uster, ist ein wichtiger Meilenstein der Gebietsentwicklung und der Dualstrategie des Stadtrats. Er ist das Resultat einer sorgfältigen Abwägung zwischen privaten und öffentlichen Interessen. Die städtebauliche Anbindung an das schutzwürdige Ortsbild von Kirchuster wird sichergestellt und der Gewässerraum für den Aabach wird gesichert. Für die privaten Grundstücke besteht planungsrechtliche Sicherheit und für die Öffentlichkeit wird eine neue, grosszügige Parkanlage mit integrierter Villa und neugestaltetem Dorfbad planungsrechtlich ermöglicht.

F. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der öffentliche Gestaltungsplan «Park am Aabach», Uster, bestehend aus
 - Vorschriften mit Art. 1–24 vom Dezember 2015
 - Situationsplan 1:500 vom Dezember 2015wird festgesetzt.
2. Der Bericht zu den Einwendungen vom Dezember 2015 wird genehmigt.
3. Vom Planungsbericht gemäss Art. 47 der «Raumplanungsverordnung» (RPV) vom Dezember 2015 wird zustimmend Kenntnis genommen.
4. Der kommunale Siedlungsplan vom 7. April 1984 wird im Bereich des Gestaltungsplanperimeters den aktuellen Gegebenheiten angepasst und das schutzwürdige Ortsbild gemäss Situation 1:10 000 vom Dezember 2015 ausgedehnt.
5. Die vorgesehene Parkierungsanlage Zentralstrasse wird gemäss Situationsplan 1:10 000 vom Dezember 2015 aus dem kommunalen Verkehrsplan vom 7. April 1984 gestrichen.
6. Der Zonenplan 1998 wird im Bereich des Gestaltungsplanperimeters den aktuellen Gegebenheiten angepasst und gemäss Situationsplan 1:5000 vom Dezember 2015 die Parzelle Kat.-Nr. B7054 der «Kernzone, Kirchuster», Lärmempfindlichkeitsstufe III, zugewiesen.
7. Der Baudirektion wird in Verbindung mit dem öffentlichen Gestaltungsplan «Park am Aabach», Uster, die Gewässerraumfestlegung nach Art. 41a GSchV beantragt.
8. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.



STADTRAT USTER

Der Stadtpräsident

Werner Egli

Der Stadtschreiber

Hansjörg Baumberger

Beilagen (nur für die Aktenaufgabe)

- Dossier öffentlicher Gestaltungsplan «Park am Aabach», Uster
- Dossier Gewässerraumfestlegung vom Dezember 2015

Beilage (Bestandteil der Weisung)

- Situationsplan 1:500 vom Dezember 2015 (Verkleinerung)