



# VOLKSABSTIMMUNG VOM 05. JUNI 2016

## ERLÄUTERUNGEN DES STADTRATES

- 1 Genehmigung des **Privaten Gestaltungsplans** «**Zeughausareal**», Uster
- 2 Genehmigung des **Öffentlichen Gestaltungsplans** «**Spital**», Uster



# DARÜBER WIRD ABGESTIMMT

Erste  
Vorlage

## Genehmigung des Privaten Gestaltungsplans «Zeughausareal», Uster

In der Volksabstimmung vom 27. September 2009 genehmigten die Stimmberechtigten von Uster das städtebauliche Entwicklungskonzept «Zeughausareal Zentrum» mit dem «Fünf-Phasen-Plan». Mit der Phase 1 liess sich der Stadtrat durch den Gemeinderat ermächtigen, das Kaufrecht über die Hälfte des Zeughausareals auszuüben. Damit kann die Stadt bis zum 28. April 2020 die Hälfte des Zeughausareals zu einem bereits fixierten Preis von 4,77 Millionen Franken von der «armasuisse Immobilien», der Immobilienabteilung des Eidgenössischen Departements für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS), kaufen. Auch Phase 2 (Nutzungskonzept/Testplanung) und Phase 3 (Wettbewerb, städtebaulicher Studienauftrag) sind inzwischen abgeschlossen: Auf der Basis des ebenfalls vom Gemeinderat verabschiedeten Nutzungskonzepts wurde ein städtebaulicher Studienauftrag ausgeschrieben. Daraus ging das Projekt des Teams «Morger + Dettli Architekten AG» und «Manoa Landschaftsarchitekten AG» als Sieger hervor.

In der Abstimmung vom 5. Juni 2016 geht es um die Phase 4, die Festsetzung des Gestaltungsplans. Dieser definiert auf Grundlage des Siegerprojekts die Rahmenbedingungen, wie das Zeughausareal genutzt und bebaut werden kann. Ein Gestaltungsplan stellt noch kein konkretes Bauprojekt dar, sondern bildet die Grundlage dafür, dass ein solches entwickelt werden kann. Mit der Umsetzung des Privaten Gestaltungsplans «Zeughausareal» wird für die Ustermer Bevölkerung in verschiedener Hinsicht ein Mehrwert geschaffen. Auf dem westlichen Teil, der im Besitz der Armasuisse verbleibt und den diese im Baurecht abgibt, werden etwa 130 attraktive Wohnungen realisiert. Davon sind die Hälfte als Mietwohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern zu erstellen. Die Neubauten spannen sich zwischen den bestehenden Zeughausbauten auf, die erhalten bleiben und auch gewerblich genutzt werden. In der Mitte wird der Gartenhof realisiert. Der östliche Teil des Zeughausareals gelangt ins Eigentum der Stadt Uster. Er grenzt direkt an den mit Platanen gesäumten Parkplatz an der Berchtoldstrasse. Hinzu kommt der Landanteil des von der Stadt Uster erworbenen Einfamilienhauses an der Zeughausgasse. Insgesamt kann die Stadt Uster nach der Genehmigung des Gestaltungsplans und dem anschliessenden Kauf des halben Zeughausareals über eine Fläche von total 17 340 m<sup>2</sup> verfügen. Hier findet das neue Zentrum von Uster mit den vorgesehenen öffentlichen Einrichtungen seinen westlichen Abschluss. Rund um den zentralen grossen Kulturplatz mit einer Fläche von mindestens 2500 m<sup>2</sup> entsteht Raum für neue städtische Einrichtungen. In einem ersten Schritt ist der Bau eines Kulturzentrums geplant. Dies als Ersatz für den Stadthofsaal und die sich heute im «Central» befindenden Kleinkunstabühne und Kino. Dieses Kulturzentrum kann später durch ein Familienzentrum, eine Musikschule etc. und ein durch einen privaten Investor finanziertes Tagungszentrum erweitert werden. Der Gestaltungsplan und die vorgesehene gemischte Nutzung schaffen die Voraussetzungen für ein belebtes Zentrum. Dazu werden aber zu einem späteren Zeitpunkt weitere Planungen und Kredite notwendig sein.

**Der Gemeinderat hat den vorliegenden Gestaltungsplan an seiner Sitzung vom 21. September 2015 mit 30 Ja- zu 4 Nein-Stimmen genehmigt. Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum ergriffen, weshalb der Gestaltungsplan zur Volksabstimmung kommt.**

## INHALT

|   |              |
|---|--------------|
| Die Abstimmungsfrage  | Seite 5      |
| 1. Informationen zur Vorlage  | Seiten 5–19  |
| 2. Meinung der Mehrheit des Gemeinderates                             | Seite 20     |
| 3. Stellungnahme des Referendumskomitees «Freihaltung Zeughaus-Platz» | Seiten 20–22 |
| 4. Empfehlung an die Stimmberechtigten                                | Seite 23     |

Das Spital Uster entwickelte sich in den letzten 130 Jahren von einem Krankenasyll mit sieben Betten zu einem Regionalspital, das über 200 Betten zählt und rund 1200 Mitarbeitende beschäftigt. Es arbeitet heute mit modernen Einrichtungen und Geräten, die bauliche Infrastruktur ist aber aus dem letzten Jahrhundert und zu klein. Die wachsende Nachfrage nach Behandlung und Pflege kann kaum noch bewältigt werden. Die Bevölkerung in der Region und damit auch die Patientenzahlen werden weiter zunehmen. Das Spital stösst an seine Kapazitätsgrenzen und muss erweitert werden.

Grundlage und Anlass für den heute zur Diskussion stehenden Gestaltungsplan ist das Siegerprojekt «Vrenelisingärtli», das aus einem zweistufigen, vom Spital durchgeführten Architekturwettbewerb hervorgegangen ist. Das Projekt erfüllt drei Grundüberlegungen des Spitals:

- Die Infrastruktur des Akutspitals soll den heutigen Bedürfnissen angepasst werden. Operationssäle benötigen heute aufgrund des grösseren Technisierungsgrades deutlich höhere Räume als bisher. Ganz grundsätzlich besteht sodann Sanierungsbedarf, weshalb nach Ansicht des Spitals der Zeitpunkt für grössere Investitionen gekommen ist. Die Infrastruktur soll so hergerichtet werden, dass sie wieder für mehrere Jahrzehnte taugt.
- Sodann soll die Anzahl Betten von heute 207 auf rund 270 erhöht werden. Dieser Ausbau ist eine Reaktion auf das erwartete Bevölkerungswachstum und die Alterung der Bevölkerung. Bereits heute bestehen Engpässe und stösst das Spital regelmässig an seine Kapazitätsgrenzen. Das neue Bettenhaus, das ziemlich genau in die Mitte des gesamten Planungspereimeters zu liegen kommt, ist das städtebaulich am meisten auffallende Element im Gestaltungsplan. Die heute bestehenden Bettenhäuser bleiben bestehen.
- Im Weiteren soll in Uster ein neuer Standort der Zürcher Rehasentren entstehen, zusätzlich zu den Standorten Wald, Davos Clavadel und Zürich Lengg. In Uster sind rund 120 Betten vorgesehen. Heute kann nur rund ein Drittel aller Reha-Patienten im Kanton selber versorgt werden. Die Zürcher Rehasentren, die als Stiftung organisiert sind, möchten sich in den Räumlichkeiten in Uster längerfristig einmieten. Die räumliche und fachliche Nähe zum Akutspital ermöglicht einen Qualitätsgewinn und die Nutzung von Synergien.

Der Öffentliche Gestaltungsplan, der Gegenstand dieser Abstimmungsvorlage ist, legt den Rahmen für die bauliche Entwicklung auf dem Spitalgelände fest. Konkret werden sieben Baufelder, Höhenkoten, der Umgang mit bestehenden Gebäuden, Zu- und Wegfahrten, die Parkierung, die Umgebungsgestaltung und energetische Anforderungen festgelegt. Maximal werden 450 Parkplätze in einer neu zu erstellenden, über die Brunnenstrasse via Feldhofstrasse zugänglichen Tiefgarage zulässig sein. Sodann muss die Umgebung als Park ausgestaltet werden und für Fussgängerinnen und Fussgänger von verschiedenen Seiten her durchgängig sein. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan ist es möglich, dass sich das Spital Uster auch langfristig als Schwerpunktspital mit erweiterter Grundversorgung und integrierter Versorgung positioniert.

**Der Gemeinderat hat den Gestaltungsplan an seiner Sitzung vom 21. März 2016 mit 32 zu 0 Stimmen genehmigt. Aufgrund der Bedeutung des Vorhabens wird der Gestaltungsplan freiwillig der Urnenabstimmung unterstellt.**

## INHALT

|  |               |
|--|---------------|
| Die Abstimmungsfrage                   | Seite 25      |
| 1. Informationen zur Vorlage           | Seiten 26 –38 |
| 2. Meinung des Gemeinderates           | Seite 39      |
| 3. Empfehlung an die Stimmberechtigten | Seite 39      |



# ERSTE VORLAGE

## Genehmigung des Privaten Gestaltungsplans «Zeughausareal», Uster

### DIE ABSTIMMUNGSFRAGE

#### Wollen Sie folgende Vorlage annehmen?

Genehmigung des Privaten Gestaltungsplans «Zeughausareal», Uster

## 1. INFORMATIONEN ZUR VORLAGE

verfasst vom Stadtrat

### 1.1. DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Mit dieser Volksabstimmung können die Stimmberechtigten der Stadt Uster ein zweites Mal über die zukünftige Entwicklung des Zeughausareals Uster entscheiden. In der Volksabstimmung vom September 2009 genehmigten die Stimmberechtigten das städtebauliche Entwicklungskonzept «Zeughausareal Zentrum» mit dem «Fünf-Phasen-Plan». Phase 1 (Kaufrechtsvertrag), Phase 2 (Nutzungskonzept/Testplanung) und Phase 3 (Wettbewerb, städtebaulicher Studienauftrag) sind abgeschlossen.

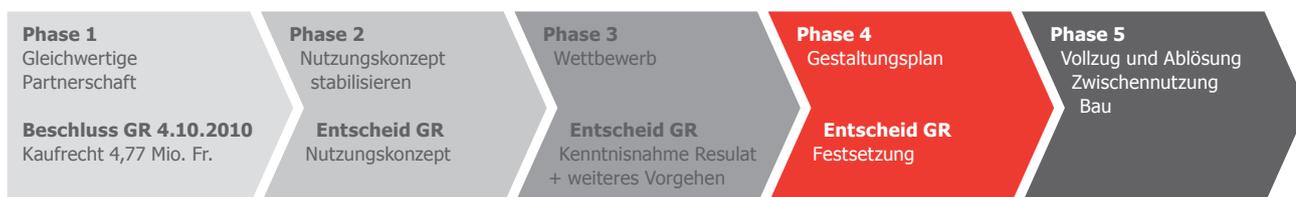
In der vorliegenden Abstimmung geht es um die Phase 4, die Festsetzung des Gestaltungsplans. Der Gemeinderat Uster hat diesen am 21. September 2015 mit 30 : 4 Stimmen festgesetzt und damit genehmigt. Dagegen wurde das Referendum ergriffen. Sofern auch die Stimmberechtigten dem Gestaltungsplan zustimmen, kann die Stadt Uster die östliche Hälfte des Zeughausareals für 4,77 Millionen Franken kaufen und darauf – nebst heute noch nicht bestimmten öffentlichen Bauten – ein Kulturzentrum realisieren. Dies als Ersatz für den Stadthofsaal und die sich heute im «Central» befindenden Kleinkunsthöhne und Kino. Dieses Kulturzentrum kann später durch ein Familienzentrum, eine Musikschule etc. und ein durch einen privaten Investor finanziertes Tagungszentrum erweitert werden.

Gemeinderat und Stadtrat empfehlen den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

### 1.2. AUSGANGSLAGE

Im September 2009 genehmigten die Stimmberechtigten der Stadt Uster mit 5361 zu 2300 Stimmen das städtebauliche Entwicklungskonzept «Zeughausareal Zentrum» mit dem sogenannten «Fünf-Phasen-Plan». Darin wurde aufgezeigt, wie das gesamte Zeughausareal in fünf Phasen städtebaulich zu entwickeln sei. Die Grundidee war ein kooperativer Planungsprozess, bei dem die verschiedenen Interessengruppen und Institutionen bei jeder Planungsphase in die Entscheidungsfindung miteinbezogen werden sollten.

Der «Fünf-Phasen-Plan» 2009 sah für die Entwicklung des Zeughausareals folgende Planungs- und Entscheidungsprozesse vor:



In der vorliegenden Abstimmung geht es um die Phase 4, den Gestaltungsplan «Zeughausareal». Diesen hat der Gemeinderat Uster an der Sitzung vom 21. September 2015 festgesetzt. Der Gemeinderat fasste hierbei folgenden Beschluss:

1. Der Private Gestaltungsplan «Zeughausareal», Uster, bestehend aus
  - Vorschriften zum Gestaltungsplan mit Art. 1–16, vom Mai 2015
  - Gestaltungsplan, Situation 1 : 500, vom Mai 2015wird festgesetzt.
2. Vom Planungsbericht und Leitbild gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) samt Bericht zu den Einwendungen vom Mai 2015 wird zustimmend Kenntnis genommen.
3. Der kommunale Siedlungsplan vom 7. April 1984 wird im Bereich des Gestaltungsplanperimeters den neuen Gegebenheiten angepasst und gemäss Situationsplan 1 : 10 000 vom Mai 2015 als «Zentrumsgebiet» bezeichnet.
4. Der Zonenplan 1998 wird im Bereich des Gestaltungsplanperimeters den neuen Gegebenheiten angepasst und gemäss Situationsplan 1 : 10 000 vom Mai 2015 der «Zentrumszone Z5, Bauzone mit Gestaltungsplanpflicht, Lärmempfindlichkeitsstufe III» zugewiesen.
5. Vom Dienstbarkeits- und Tauschvertrag zwischen der Armasuisse und der Stadt Uster wird Kenntnis genommen.
6. Der Stadtrat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan bewilligen, sofern die Ziele und der Zweck gemäss Art. 1 nicht nachteilig beeinflusst werden.

Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum ergriffen. Somit entscheiden die Stimmberechtigten abschliessend über die Phase 4 und über die Festsetzung des Gestaltungsplans.

### 1.3. DIE PLANUNGSPHASEN IM DETAIL

Nachfolgend werden die bereits abgeschlossenen Phasen 1, 2 und 3 sowie die noch anstehenden Phasen 4 und 5 erläutert.

#### **Phase 1: Gleichwertige Partnerschaft Stadt Uster/Armasuisse**

Militärisch wird das eidgenössische Zeughaus im Zentrum von Uster nicht mehr genutzt. Eigentümerin ist der Bundesbetrieb Armasuisse. Das 26 132 m<sup>2</sup> grosse Grundstück mit den vier Backsteingebäuden gehört zum sogenannten Dispositionsbestand (überzählige Immobilien) der Armasuisse. Für die Stadt Uster hat das Areal wegen der zentralen Lage unweit des Bahnhofs eine grosse Bedeutung für die Zentrumsentwicklung. Gross ist auch das Interesse vieler Personen und Gruppierungen an der Nutzung der bestehenden Liegenschaften. Damit die Bevölkerung ihre Wünsche, Ideen und Interessen bezüglich einer neuen Nutzung des Areals einbringen konnte, führte der Stadtrat Uster im April 2005 auf dem Zeughausareal ein Stadtentwicklungsgespräch «Neue Nutzungen für die Zeughausareale Uster» mit anschliessender Diskussion in Gruppen durch. Über 200 Personen nahmen an dieser vielbeachteten Veranstaltung teil. Auch von der Möglichkeit, im Nachhinein Wünsche und Anregungen einzureichen, wurde rege Gebrauch gemacht. Das Resultat ist im Bericht «Stadtentwicklungsgespräch 2005, Protokoll» zusammengefasst; das Dokument ist auf [www.uster.ch](http://www.uster.ch) > Verwaltung > Publikationen veröffentlicht.

In der Folge wollte die Stadt Uster das Areal kaufen. Nach umfangreichen Besprechungen – sie dauerten über vier Jahre – konnte Uster mit der Armasuisse ein Kaufrecht für die Hälfte des Landes aushandeln. Landverhandlungen für die weiteren Flächen schloss die Armasuisse aus. Obwohl der Stadtrat darauf hinwies, dass das Land dem Bund im Jahre 1937 geschenkt worden sei, war die Armasuisse zu keiner Sonderbehandlung zugunsten der Stadt Uster bereit.

Im Oktober 2010 stimmte der Gemeinderat dem Kaufrechtsvertrag zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft (Armasuisse) und der Stadt Uster zu. Der Kaufrechtsvertrag berechtigt die Stadt Uster, die Hälfte des Zeughausareals zum Preis von 4,77 Millionen Franken zu kaufen unter der Bedingung, dass ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. Es handelt sich dabei um eine Landfläche von rund 13200 m<sup>2</sup>, was einem Quadratmeterpreis inkl. Liegenschaften von etwa 360 Franken entspricht. Aufgrund dieses Vertrags wurden die Stadt Uster und die Armasuisse gleichwertige Partner.

### **Phase 2: Stabilisierung des Nutzungskonzeptes**

Wie soll das Zeughausareal in Zukunft genutzt werden? Bis 2005 konnte die Stadt Uster keine Nutzungsansprüche an dieses Gebiet stellen, war es doch militärisch aktiv belegt. Mit einer Testplanung wurden die am Stadtentwicklungsgespräch eingebrachten Nutzungen konkretisiert und geprüft, ob sie städtebaulich machbar sind. Ein neues Kulturzentrum als Ersatz des in die Jahre gekommenen Stadthofsaales, eventuell ein von privaten Investoren zu erstellendes Tagungszentrum sowie Wohn- und gewerbliche Nutzungen waren das Resultat dieses Findungsprozesses.

Im Juni 2012 nahm der Gemeinderat Uster vom Resultat der Testplanung Kenntnis und beschloss, dass das neue Kulturzentrum, evtl. kombiniert mit einem Tagungszentrum, auf dem Zeughausareal realisiert werden soll. Er beauftragte den Stadtrat, den in der Phase 3 vorgesehenen Wettbewerb (städtebaulicher Studienauftrag) zusammen mit der Armasuisse durchzuführen und setzte folgende Bedingungen:

- Die angestrebte Ausnutzungsziffer soll über das gesamte Areal rund 150 Prozent betragen.
- Die Struktur der vier bestehenden Zeughausbauten soll auch in Zukunft ablesbar bleiben.
- Auf dem zukünftigen Landanteil der Stadt Uster soll ein Kultur- und allenfalls ein Tagungszentrum realisierbar sein.
- Auf dem Arealteil der Armasuisse soll eine gemischte Nutzung angestrebt werden.

### **Phase 3: Wettbewerb/städtebaulicher Studienauftrag**

Nun wurde der städtebauliche Studienauftrag über das Zeughausareal ausgeschrieben. Aus den 26 Bewerbungen wurden fünf interdisziplinär zusammengesetzte Teams ausgewählt. Das Beurteilungsgremium stellte fest, dass das Projekt des Teams «Morger + Dettli Architekten AG», Basel, und «Manoa Landschaftsarchitekten GmbH», Meilen, die Vorgaben des Gemeinderates optimal umgesetzt hat. Das gewählte Konzept ermöglicht es, das Areal überzeugend in je einen klar abgegrenzten Kultur- und Wohn-Gewerbebereich einzuteilen. Der Gemeinderat nahm im November 2013 vom Ergebnis im positiven Sinne Kenntnis. Das Projekt bildete somit die Grundlage für die Erarbeitung des Gestaltungsplans.

### **Phase 4: Gestaltungsplan**

Das Resultat der Phase 4 ist der ausgearbeitete Private Gestaltungsplan «Zeughausareal» mit entsprechenden Anpassungen der Richt- und Nutzungsplanung im Bereich des Gestaltungsplanperimeters. Der Gemeinderat Uster hat diese Planung im September 2015 festgesetzt. Sie ist Bestandteil dieser Volksabstimmung und wird nachfolgend unter Ziffer 1.4. erläutert.

### **Phase 5: Vollzug und Ablösung der Zwischennutzung**

Sofern die Stimmberechtigten dem Gestaltungsplan zustimmen, kann die Stadt Uster die Hälfte des Zeughausareals für 4,77 Millionen Franken kaufen und die wegen des Referendums unterbrochenen Planungsarbeiten weiterführen. In einem partizipativen Prozess werden dafür die Entwicklungsvision definiert, ein Betriebs- und Nutzungskonzept entwickelt und die Zwischennutzung im südlichen Zeughaus langfristig konzipiert. Die Resultate dieses Schrittes werden dem Gemeinderat vorgelegt. Stimmt dieser dem Plan zu, kann ein Architekturwettbewerb vorbereitet und ausgeschrieben werden. Der Kredit für das siegreiche Projekt käme dann wiederum vors Volk. Stimmt es zu, kann mit den Bauarbeiten begonnen werden.

## 1.4. ERLÄUTERUNGEN ZUM 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.

### **Warum braucht es für das Zeughausareal einen Gestaltungsplan?**

Das Areal gehört heute dem Bund. Die Stadt Uster möchte das zentral gelegene Gebiet im Rahmen ihrer Zentrumsentwicklung der Öffentlichkeit erschliessen und gemischte Nutzungen ermöglichen. Dafür will sie einen Teil des Areals vom Bund kaufen. Mit einem Vertrag konnte sich die Stadt Uster 2010 das Kaufrecht für die Hälfte des Areals sichern. Der Kauf wird dann möglich, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. Der Gestaltungsplan ist deshalb die Grundlage dafür, dass die Stadt die östliche Hälfte des Landes zum Vorzugspreis von 4,77 Millionen Franken erwerben kann. Umgekehrt ermöglicht er dem Bund, den ihm verbleibenden westlichen Teil gewinnbringend zu nutzen.

### **Öffentliches Mitwirkungsverfahren**

Im Juni 2011 fand ein Stadtentwicklungsgespräch zur Testplanung Zentrum Uster statt. Die interessierte Bevölkerung nahm daran rege teil. An der «Uster Messe 2011» widmete die Stadt Uster dem Thema einen eigenen Stand. Am «Tag der offenen Tür» der Stadtverwaltung vom Juni 2012 fand das ausgestellte Stadtmodell mit den Resultaten der Testplanung bei den Besucherinnen und Besuchern eine grosse Aufmerksamkeit. Im Frühling 2013 wurde auf der Website der Stadt Uster, [www.uster.ch](http://www.uster.ch), die Rubrik «ZENTRUMSENTWICKLUNG» aufgeschaltet; auch erhielten interessierte Kreise in der Zwischenzeit zehn Newsletter zugestellt, die über den aktuellen Stand der Arbeiten informierten. An den jährlich durchgeführten Wirtschaftsempfängen des Stadtrates stand das Thema der Zentrumsentwicklung im Fokus. Im Oktober 2013 fand ein Werkstattgespräch Zentrumsentwicklung unter grosser Beteiligung der Bevölkerung statt, und in den vergangenen drei Jahren kommunizierte die Stadt Uster in der Kunstkiste wie auch 2015 an der Uster Messe anhand des Stadtmodells und von Informationstafeln die vorgesehene städtebauliche Entwicklung; auch gab es weitergehende Informationen über den Stand der Arbeiten im Zeughausareal. All die Gespräche mit der interessierten Bevölkerung haben gezeigt, dass die Zentrumsentwicklung grosse Aufmerksamkeit erfährt.

Im Frühling 2014 lag der Gestaltungsplan «Zeughausareal» samt Anpassung des Siedlungs- und Zonenplans während 60 Tagen öffentlich auf. Während der Auflagezeit konnte sich die gesamte Bevölkerung zur Vorlage äussern und Einwendungen erheben. Auch dieses offizielle Mitwirkungsverfahren wurde rege genutzt. Einige Anliegen konnten berücksichtigt werden, die nicht berücksichtigten Einwendungen sind im «Bericht zu den Einwendungen» umfassend behandelt. Planungsbericht und Leitbild gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) samt Bericht zu den Einwendungen können bei der Abteilung Bau, Oberlandstrasse 78, 3. Stock, Schalter Stadtraum und Natur, eingesehen werden.

Die «Region Zürcher Oberland» (RZO) nahm vom Gestaltungsplan «Zeughausareal» und der damit zusammenhängenden Teilrevision der Nutzungsplanung zustimmend Kenntnis.

Die kantonale Baudirektion muss den Gestaltungsplan nach der Zustimmung durch die Stimmberechtigten genehmigen. Sie hat in ihrer Vorprüfung zustimmend Stellung genommen.

## 1.5. SO PROFITIERT USTER

Für die Ustermer Bevölkerung entsteht mit der Entwicklung des Zeughausareals in verschiedener Hinsicht ein Mehrwert. Auf dem westlichen Teil der Armasuisse werden rund 130 attraktive Wohnungen realisiert. Die Neubauten spannen sich zwischen den bestehenden Zeughausbauten auf, die erhalten bleiben und unter anderem gewerblich genutzt werden. In der Mitte wird der Gartenhof realisiert.

Der östliche Teil gelangt ins Eigentum der Stadt Uster. Er grenzt direkt an den mit Platanen gesäumten Parkplatz an der Berchtoldstrasse. Hinzu kommt der Landanteil des von der Stadt Uster erworbenen Einfamilienhauses an der Zeughausgasse. Zusammengezählt verfügt die Stadt Uster nach der Genehmigung des Gestaltungsplans und des Kaufs der Hälfte des Zeughausareals über eine Fläche von total 17 340 m<sup>2</sup>. Hier findet das neue Zentrum von Uster mit den vorgesehenen öffentlichen Einrichtungen seinen westlichen Abschluss. Rund um den zentralen grossen Kulturplatz gibt es Raum für neue städtische Einrichtungen. In einem ersten Schritt ist der Bau eines Kulturzentrums geplant. Dies als Ersatz für den Stadthofsaal und die sich heute im «Central» befindenden Kleinkunstabühne und Kino. Dieses Kulturzentrum kann später durch ein Familienzentrum, eine Musikschule etc. und ein durch einen privaten Investor finanziertes Tagungszentrum erweitert werden. Dazu braucht es aber weitere Planungen und Kredite.

### **Urbane Dichte an zentraler Lage**

Mit dem Gestaltungsplan und der vorgesehenen gemischten Nutzung werden die Voraussetzungen für ein belebtes Zentrum geschaffen.

### **Attraktives und preisgünstiges Wohnen auf dem Zeughausareal**

Die Hälfte der Wohnungen auf dem Landanteil der Armasuisse sind als Mietwohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern zu erstellen und zu betreiben. Die Armasuisse wird das ihr verbleibende Land im Baurecht abgeben. Die Stadt Uster hat bei Interesse gegenüber anderen Anbietenden ein privilegiertes Zuschlagsrecht für das verbleibende Areal der Armasuisse.

### **Grosszügiger Kulturplatz**

Die Grösse des Kulturplatzes wurde in der Testplanung rege diskutiert. Der Stadthausplatz misst beispielsweise etwa 650 m<sup>2</sup>, der Helvetiaplatz in Zürich rund 2200 m<sup>2</sup> und der grösste Platz der Schweiz, der Sechseläutenplatz in Zürich, ca. 13 000 m<sup>2</sup>. Grossveranstaltungen wie Open-Air sind aus verschiedenen Gründen mitten in der Stadt für die Anwohnerinnen und Anwohner problematisch. Mit der Vorgabe der Mindestgrösse von 2500 m<sup>2</sup> wurde im Gestaltungsplan eine für Uster vertretbare Ausgangslage geschaffen. Nicht zu gross, aber auch nicht zu klein, so dass bei Veranstaltungen auch das dazu nötige städtische Umfeld zum Tragen kommt – diese Aufgabe wird in der noch anstehenden Phase 5 zu lösen sein. Über viele Jahre hinweg wird dieser Platz jedoch deutlich grösser verbleiben und eine mindestens doppelt so grosse Fläche einnehmen. Erst später wird entschieden werden, welche Teile des freien Areals zusätzlich bebaut werden sollen. Hierüber entscheidet wieder das Volk.

### **Verträgliche Verkehrslösung**

Die vorgesehene Nutzung des Areals dient vorwiegend der Bevölkerung von Uster. Die Menschen kommen zu Fuss, mit dem Velo oder dem öffentlichen Verkehr. Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (Autos und Motorräder) erfolgt direkt von der Zürichstrasse zu den unterirdischen Abstellplätzen. Auf dem städtischen Grundstücksteil ist eine öffentlich bewirtschaftete unterirdische Parkgarage vorgesehen. Die maximal 240 möglichen Abstellplätze setzen sich wie folgt zusammen:

- $\frac{1}{3}$  als Ersatz der heute bereits bestehenden bewirtschafteten Parkplätze (neben der Berchtoldstrasse);
- $\frac{1}{3}$  Abstellplätze für die vorgesehenen Neubauten;
- $\frac{1}{3}$  als Ersatz für im Zentrum aufzuhebende oberirdische Abstellplätze, damit in Zukunft ein fussgängerfreundliches Zentrum realisiert werden kann.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der ersten Realisierungsetappe muss die Stadt Uster unter Einbezug des Amtes für Verkehr des Kantons Zürich ein entsprechendes Mobilitätskonzept erarbeiten.

### **Unterschutzstellung von Zeitzeugen**

Die vier heute bestehenden Backsteinbauten auf dem Areal stellen ein Schutzobjekt im Sinne des Planungs- und Baugesetzes dar. Sie bleiben in ihrer äusseren Erscheinungsform erhalten. Die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten, Erneuerungen sowie sonstige Massnahmen können nur in Absprache mit den zuständigen Instanzen von Kanton und Stadt Uster erfolgen. Dieser Gebäudebestand bleibt erhalten und damit ein Stück Identität und Ausstrahlung aus der militärischen Vergangenheit, welches das Stadtbild von Uster prägt.

### **Hochwertige Architektur**

Mit dem Gestaltungsplan werden gegenüber der Regelbauweise erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt. Zudem unterliegt der Gestaltungsperimeter einer Architekturwettbewerbspflicht unter Einbezug der Stadt Uster. Wie genau die noch zu projektierenden Gebäude aussehen werden, kann somit heute noch nicht dargestellt werden. Diese Arbeiten erfolgen in der nachfolgenden Phase 5.

## 1.6. WARUM KAUFTE DIE STADT USTER NICHT DAS GANZE AREAL?

Dieses Thema wurde bereits anlässlich der ersten städtischen Urnenabstimmung vom September 2009 ausführlich thematisiert. Das Zeughausareal ist im Eigentum der Armasuisse. Mit dem Baurechtszins möchte diese die Unterhaltskosten ihrer anderen militärisch nicht mehr benötigten Bauten decken. Sie ist daher an einer laufenden Wertschöpfung interessiert. Diese erreicht die Armasuisse, wenn sie das Areal einer neuen Nutzung zuführt. Der Verkauf des gesamten Grundstückes stand deshalb für die Armasuisse wegen ihrer strategischen Vorgaben nicht zur Diskussion. Dies tat sie auch mit Schreiben vom 29. Mai 2009 an den Stadtrat Uster unmissverständlich kund:

«Basierend auf dem heutigen Wissens- und Verhandlungsstand und unter Berücksichtigung der strategischen Vorgaben ist ein Verkauf des ganzen Zeughausareals an die Stadt Uster nicht möglich. Aufgrund der obenerwähnten Sachlage betrachten wir den aktuellen Verhandlungsstand für beide Parteien gesellschaftlich und ökonomisch ausgewogen, dies ganz im Sinne einer Win-win-Situation. Falls die Bedingungen der Stadt Uster sich im Grundsatz ändern würden, so würden wir ein Scheitern der Verhandlungen nicht ausschliessen, auch wenn wir dies sehr bedauern würden.»

Der Gemeinderat genehmigte den Kaufrechtsvertrag, an den die beiden Parteien gebunden sind. Ergänzend wurde durch die Armasuisse der Stadt Uster zugesichert, dass sie bei der Vergabe des Landes im Baurecht bei einem marktüblichen Angebot den Zuschlag erhält. Dazu müsste dem Gemeinderat eine entsprechende Vorlage zur Beschlussfassung unterbreitet werden.

## 1.7. WAS WÜRD BEI EINEM NEIN PASSIEREN?

Ein Nein zum Gestaltungsplan «Zeughausareal» würde ein «Zurückfallen auf Feld 1» bedeuten. Für die Ausübung des Kaufrechtsvertrages zwischen der Armasuisse und der Stadt Uster wären die Bedingungen nicht erfüllt, die Stadt Uster könnte das Land nicht erwerben. Sofern die Stadt Uster weiterhin Interesse an diesem Land hat, müsste sie wieder in neue Vertragsverhandlungen mit der Armasuisse treten. Die Armasuisse ihrerseits müsste dann in einer ersten Phase abklären, ob die verschiedenen Bundesämter Raumbedürfnisse für das Unterbringen von Personen oder Material im Kanton Zürich haben. Ist dies nicht der Fall, erfolgen in einem zweiten Schritt dieselben Abklärungen bei den verschiedenen Verwaltungsdirektionen des Kantons Zürich. Erfolgen auch diese Abklärungen ergebnislos, wäre die Armasuisse bereit, auf der Basis ihrer «Immobilienstrategie VBS» in erneute Verhandlungen mit der Stadt Uster zu treten.

Die bis heute angelaufenen Planungskosten von rund 960 000 Franken müssten abgeschrieben werden.

## 1.8. WAS SIND DIE NÄCHSTEN SCHRITTE BEI EINEM JA AM 5. JUNI 2016?

Die Stadt Uster wird das Land kaufen und die wegen des Referendums unterbrochenen Planungsarbeiten weiterführen. In einem partizipativen Prozess werden dafür die Entwicklungsvision definiert, ein Betriebs- und Nutzungskonzept entwickelt und die Zwischennutzung im südlichen Zeughaus langfristig konzipiert. Die Resultate dieses Schrittes werden dem Gemeinderat vorgelegt. Stimmt dieser dem Plan zu, kann ein Architekturwettbewerb vorbereitet und ausgeschrieben werden. Der Kredit für das siegreiche Projekt käme dann wiederum vors Volk. Stimmt es zu, kann mit den Bauarbeiten begonnen werden.

## 1.9. DER PRIVATE GESTALTUNGSPLAN «ZEUGHAUSAREAL», USTER (IM WORTLAUT)

### **Situationsplan 1 : 500, Gestaltungsplan (Verkleinerung, Seite 12)**

#### **Vorschriften**

#### **A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

##### **Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile**

- <sup>1</sup> Für das Zeughausareal (Grundstücke Kat.-Nrn. B5735, B7057 und B3385) mit einer Gesamtfläche von 30408m<sup>2</sup> wird ein Privater Gestaltungsplan im Sinne von §85 f. PBG festgesetzt.
- <sup>2</sup> Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1 : 500 vom Mai 2015.
- <sup>3</sup> Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV dient ausschliesslich der Erläuterung des Gestaltungsplans und ist nicht verbindlicher Bestandteil.

##### **Art. 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht**

- <sup>1</sup> Soweit die nachfolgenden Artikel nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des «Planungs- und Baugesetzes» (PBG) mit Einschluss der ausführenden kantonalen Erlasse.
- <sup>2</sup> Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

##### **Art. 3 Ziele/Zweck**

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan schafft die Grundlage für eine bauliche Entwicklung des gesamten Zeughausareals im Hinblick auf eine gemischte und kulturelle Nutzung bei gleichzeitigem Erhalt von denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz. Er trägt den Interessen der Grundeigentümer an einer nachhaltigen und etappenweisen Weiterentwicklung des Areals Rechnung und gewährleistet eine hohe Qualität in städtebaulicher, architektonischer und freiraumplanerischer Hinsicht. Im Besonderen trägt der Gestaltungsplan mit seinen Mischnutzungen zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums von Uster bei und ermöglicht den gemeinnützigen Wohnungsbau.



## B. NUTZUNG UND GESTALTUNG

### Art. 4 Teilgebiete, Baubereiche, Gebäudehöhen und Geschossanzahl

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die folgenden Teilgebiete:

|      |                       |
|------|-----------------------|
| WEST | westliches Teilgebiet |
| OST  | östliches Teilgebiet  |

<sup>2</sup> Innerhalb dieser Teilgebiete sind die folgenden Baubereiche mit der dazugehörigen Anzahl an Gebäuden definiert:

Historische Bestandsbauten:

|         |                      |
|---------|----------------------|
| WEST I  | 1 Zeughaus           |
| WEST II | 1 Verwaltungsgebäude |
| OST I   | 1 Zeughaus           |
| OST II  | 1 Zeughaus           |

Neubauten:

|        |              |
|--------|--------------|
| WEST A | 2 Gebäude    |
| WEST B | 2 Gebäude    |
| WEST C | 1 Gebäude    |
| OST D  | 5 –6 Gebäude |

Gebäude oder Gebäudeteile sind innerhalb der Baubereiche anzuordnen. Davon ausgenommen sind die folgenden Bauten, Bauteile und Anlagen:

- a. unterirdische Bauten und Bauteile wie Tiefgaragen und Kelleranlagen zu Hauptgebäuden (inkl. Technikräume);
- b. Erschliessungsbauwerke und Parkieranlagen;
- c. technische Anlagen und Oberlichter;
- d. Besondere Gebäude;
- e. Kinderspielplätze und Kunstwerke.

<sup>3</sup> In den Teilgebieten für Neubauten gelten die folgenden maximalen Gebäudehöhen ab dem gewachsenen Terrain:

|        |      |
|--------|------|
| WEST A | 25 m |
| WEST B | 25 m |
| WEST C | 11 m |
| OST D  | 25 m |

Technische Anlagen, Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie sowie untergeordnete Bauteile wie Liftaufbauten, Dachausgänge, Absturzsicherungen von Terrassen und dergleichen dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten.

<sup>4</sup> Im Gestaltungsplanperimeter ist die Zahl der anrechenbaren Geschosse im Rahmen des PBG frei.

<sup>5</sup> Es darf im Gestaltungsplanperimeter maximal ein Untergeschoss erstellt werden.

## Art. 5 Nutzung und Ausnutzung der Baubereiche

<sup>1</sup> Es sind die folgenden Nutzungen mit folgenden Beschränkungen zulässig:

Teilgebiet WEST:

- a. Wohnen, Dienstleistungsnutzungen, mässig störendes Gewerbe sowie im Baubereich WEST I Verkaufsnutzungen von insgesamt maximal 500 m<sup>2</sup>;
- b. Mindestwohnanteile: Baubereiche WEST A und WEST B zusammen 80 Prozent und Baubereich WEST C 100 Prozent;
- c. Maximaler Wohnanteil Erdgeschoss: Baubereiche WEST A und WEST B zusammen 60 Prozent;
- d. Etwa die Hälfte der Wohnungen sind als Mietwohnungen durch gemeinnützige Wohnbauträger zu erstellen und zu betreiben. Die Bemessung der Wohnungsmiete richtet sich nach dem Prinzip der Kostermiete gemäss Fachstelle für Wohnbauförderung des Kantons Zürich.

Teilgebiet OST:

- a. Nutzungen, welche der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, insbesondere der Kultur wie: Kulturzentrum, Tagungszentrum samt Hotel, Restaurant und dergleichen sowie der Kultur dienende Verkaufsnutzungen und Dienstleistungen;
- b. Ladengeschäfte, die dem Ziel und Zweck gemäss Art. 3 dienen, sind nur mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 200 m<sup>2</sup> zulässig. Davon ausgenommen sind Restaurants und dergleichen.

<sup>2</sup> Die maximale anrechenbare Geschossfläche (Vollgeschosse einschliesslich Dach- und Untergeschosse) beträgt innerhalb der Baubereiche für Neubauten:

|        |                       |
|--------|-----------------------|
| WEST A | 7200 m <sup>2</sup>   |
| WEST B | 7800 m <sup>2</sup>   |
| WEST C | 1000 m <sup>2</sup>   |
| OST D  | 18 000 m <sup>2</sup> |

Zur anrechenbaren Geschossfläche zählen sämtliche dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

Reduits und Lagerflächen über dem gewachsenen Terrain zählen zur anrechenbaren Geschossfläche.

<sup>3</sup> Für die Bestandsbauten gibt es keine Ausnutzungsbeschränkung.

## Art. 6 Gestaltung/Abgrabungen/Abstände/Etappen

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umgebung 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.

<sup>2</sup> In den Baubereichen für Neubauten müssen die Gebäude an die historischen Bestandsbauten angebaut werden.

<sup>3</sup> Es sind angemessene Abgrabungen und Aufschüttungen unter Vorgabe einer gut abgestimmten Einpassung der Bauten (inkl. Tiefgaragen und deren Einfahrten) und für die Erschliessungen (Strassen und Wege) erlaubt.

<sup>4</sup> Unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse darf ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen gebaut werden.

<sup>5</sup> Eine etappierte Ausführung der Bauten ist zulässig, wobei jede Etappe in sich im ortsbaulichen und erschliessungstechnischen Kontext eine städtebaulich gute Lösung ergeben muss.

## **Art. 7 Denkmalschutz**

- <sup>1</sup> Die Gebäude Vers.-Nr. 6821, 6822, 6823 sowie 6824 stellen Schutzobjekte im Sinne von § 203 lit. c PBG dar.
- <sup>2</sup> Die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten, Erneuerungen sowie sonstige Massnahmen richten sich nach den Bestimmungen der separaten Schutzanordnungen betreffend Denkmalschutz und unterliegen der Bewilligung durch die Baudirektion des Kantons Zürich und der Gemeinde Uster.

## **Art. 8 Wettbewerbspflicht**

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsperimeter unterliegt einer Wettbewerbspflicht nach SIA Ordnung 142 oder 143 (Ausgabe 2009) unter Einbezug der Stadt Uster.
- <sup>2</sup> Alternativ zur Wettbewerbspflicht darf im Teilgebiet WEST dem Siegerteam des städtebaulichen Studienauftrags direkt ein Auftrag erteilt werden.

## **C. FREIRÄUME**

### **Art. 9 Freiraum**

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die folgenden Freiräume:
  - FR I Gartenhof
  - FR II Kulturhof
  - FR III Umgebung
- <sup>2</sup> Die Freiräume sind jeweils als eigenständige Aussenräume zu gestalten. Im Teilgebiet WEST sind die Bauträger verpflichtet, die Planung und Ausführung in gegenseitiger Absprache zu koordinieren. Es gelten die folgenden Bestimmungen:
  - a. Der Freiraum FR I ist als Gartenhof zu gestalten, welcher als Haupteinschliessung für Fussgänger der Neubauten in den Baubereichen WEST A und WEST B dient. In diesem Freiraum ist eine Fläche von mindestens 180 m<sup>2</sup> sickerfähig und nicht unterbaut zu gestalten;
  - b. Der Freiraum FR II ist als öffentlicher Platz mit einer Fläche von mindestens 2500 m<sup>2</sup> zu gestalten, welcher als Haupteinschliessung für Fussgänger der Neubauten im Baubereich OST D dient. Der Freiraum muss innerhalb des Baubereiches OST D zwischen den Neubauten angeordnet werden;
  - c. Der Freiraum FR III ist im städtebaulichen Gesamtkontext zu gestalten. Es dürfen keine Bauten unter dem gestalteten Terrain für Tiefgaragen und Kelleranlagen erstellt werden.
- <sup>3</sup> Die im zugehörigen Plan bezeichneten Bäume sind zu erhalten. Für abgehende Bäume ist angemessener Ersatz zu beschaffen.

## **D. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG**

### **Art. 10 Erschliessung**

- <sup>1</sup> Die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets für den motorisierten Individualverkehr kann an den im zugehörigen Plan bezeichneten Bereichen ab der Zürichstrasse, der Südstrasse, der Berchtoldstrasse und der Zeughausgasse erfolgen.

- <sup>2</sup> Unterirdische Abstellplätze für die Baubereiche WEST A, WEST B und OST D werden über ein gemeinsames Sammelbauwerk über die Zürichstrasse erschlossen.

Die Realisierung des gemeinsamen Sammelbauwerkes muss mit der ersten Etappe dieser Baubereiche erfolgen. Das gemeinsame Erschliessungsbauwerk ist so anzuordnen, dass alle Baubereiche unabhängig voneinander erschlossen werden können.

Die Tiefgaragen für die Baubereiche WEST A, WEST B und OST D können unabhängig der Teilgebietsgrenze erstellt werden.

Der Baubereich WEST C wird über die Zeughausgasse erschlossen. Alternativ ist eine Anbindung an die Tiefgaragen der anderen Baubereiche zulässig.

- <sup>3</sup> Durch das Areal sind geeignete öffentlich zugängliche Fuss- und Radwegverbindungen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung zu Lasten der Grundeigentümerschaft zu führen.

## **Art. 11 Parkierung**

- <sup>1</sup> Für die historischen Bestandsbauten WEST I und WEST II sowie OST I und OST II und deren jeweiligen Nutzungen besteht keine Parkplatzpflicht.
- <sup>2</sup> Bei der Einrichtung eines dynamischen Parkleitsystems sind die erforderlichen Daten bereitzustellen.

Teilgebiet WEST:

- a. Die Zahl der Abstellplätze in den Baubereichen WEST A, WEST B und WEST C bestimmt sich nach der Parkplatzverordnung der Stadt Uster vom 1. August 1992. Es gelten die reduzierten Bedarfsziele von Reduktionsgebiet A.
- b. Die reduzierten Bedarfsziele dürfen innerhalb der zulässigen Mindest- und Höchstwerte für die Bedarfskategorie sowie für jede Nutzung einzeln bestimmt werden.
- c. Weitere Reduktionen von Abstellplätzen für einzelne oder alle Nutzungen sowie für die Bedarfskategorie können einzeln betrachtet mit einem Mobilitätskonzept realisiert werden. Für die erstellten Parkplätze ist ein benutzerabhängiges Bewirtschaftungskonzept zu erstellen.
- d. Unter Miteinberechnung der bestehenden Abstellplätze darf das folgende Maximum von 130 Abstellplätzen zu keiner Zeit überschritten werden.
- e. Die Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind unterirdisch anzuordnen. Für Besucher und Kunden dürfen insgesamt höchstens 15 oberirdische ungedeckte Abstellplätze erstellt werden.

Teilgebiet OST:

- f. Im Teilgebiet OST handelt es sich um ein öffentlich bewirtschaftetes Parkhaus.
- g. Unter Miteinberechnung der bestehenden Abstellplätze darf das Maximum von 260 Abstellplätzen zu keiner Zeit überschritten werden.
- h. Für Besucher und Kunden dürfen insgesamt höchstens 20 oberirdische ungedeckte Abstellplätze erstellt werden.
- i. Die maximal 240 im öffentlichen Parkhaus nachgewiesenen Abstellplätze setzen sich zu je einem Drittel zusammen aus:
  - Ersatz der heute bereits bestehenden bewirtschafteten Parkplätze (Parkplatz Schlüssel Kat.-Nr. B7057);
  - Abstellplätze für die vorgesehenen Neubauten;
  - Abstellplätze als Ersatz für im Zentrum aufzuhebende oberirdische Abstellplätze.
- j. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der ersten Realisierungsetappe erarbeitet die Stadt Uster unter Einbezug des Amtes für Verkehr des Kantons Zürich ein Mobilitätskonzept. Bei einer Erschliessung des Zeughausareals über die Zürichstrasse ist anzustreben, dass der Verkehrsablauf am Knotenpunkt Zürichstrasse/Berchtoldstrasse möglichst wenig beeinträchtigt wird.

## **Art. 12 Zweiradabstellplätze**

<sup>1</sup> Hinsichtlich der Erstellung von Abstellplätzen für Fahrräder und Kinderwagen gilt die Parkplatzverordnung der Stadt Uster vom 1. August 1992.

Bei Wohnnutzungen gilt ein um 50 Prozent erhöhter Normbedarf. Die Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen dürfen in den historischen Bestandsbauten platziert werden.

<sup>2</sup> Nicht gedeckte Kurzzeitabstellplätze für Fahrräder der Besucher und Kunden sind im Freien an geeigneter Stelle zulässig.

<sup>3</sup> Abstellplätze für motorisierte Zweiräder (10 Prozent bis 15 Prozent der Abstellplätze für Personenwagen) sind an geeigneter Stelle nachzuweisen.

## **E. UMWELT**

### **Art. 13 Ökologische Massnahmen**

<sup>1</sup> Das Platzwasser ist nach Möglichkeit über eine durchwurzelte Schicht direkt zu versickern.

<sup>2</sup> Das Dachwasser ist nach Möglichkeit auf dem Gestaltungsplanperimeter mit geeigneten Anlagen zu versickern.

<sup>3</sup> Es ist bei allen Gebäuden abzuklären, ob sich die Gebäude für eine Einrichtung von Nistgelegenheiten für gebäudebewohnende Vogelarten eignen.

<sup>4</sup> Flachdächer von Neubauten mit einer Fläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> sind, soweit sie nicht begehbar ausgestaltet werden oder der Nutzung von Sonnenenergie dienen, extensiv zu begrünen.

<sup>5</sup> Es ist bei der Anordnung und Auswahl der Leuchtkörper darauf zu achten, dass möglichst wenig Licht in die Atmosphäre gelangt.

### **Art. 14 Energie**

<sup>1</sup> Für Neubauten darf der Heizwärmebedarf die um 10 Prozent reduzierten Werte gemäss den jeweils gültigen Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht überschreiten.

<sup>2</sup> Für die Deckung des Heizwärme- und Wasserbedarfs ist nachzuweisen, dass höchstens 70 Prozent des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt wird.

<sup>3</sup> Gestützt auf § 295 Abs. 2 PBG besteht für beheizte Gebäude eine bedingte Anschlussverpflichtung (Fernwärmenetz der Energie Uster).

### **Art. 15 Lärmschutz**

<sup>1</sup> Es gelten die «Immissionsgrenzwerte» (IGW) der Lärmempfindlichkeitsstufe III.

<sup>2</sup> Die IGW müssen am offenen Fenster für mindestens ein Lüftungsfenster pro lärmempfindlichen Wohnraum eingehalten sein.

- <sup>3</sup> Für Wohnnutzungen entlang lärmexponierter Fassaden können Ausnahmen nach Art. 31 Abs. 2 LSV beansprucht werden, wenn mindestens die Hälfte der lärmempfindlichen Wohn- und Schlafräume jeder Wohneinheit lärmabgewandt sind und deren Strassenlärmbelastung am Tag 60 dB und in der Nacht 50 dB nicht überschreitet. Zudem muss jede Wohneinheit über einen Aussenbereich verfügen, dessen Belastung am Tag 60 dB nicht überschreitet. Diese Wohneinheiten sind mit einer Komfortlüftung auszustatten.
- <sup>4</sup> Für lärmempfindliche Gewerberäume und Hotelräume können bei IGW-Überschreitungen kontrollierte Lüftungen das offene Fenster ersetzen.

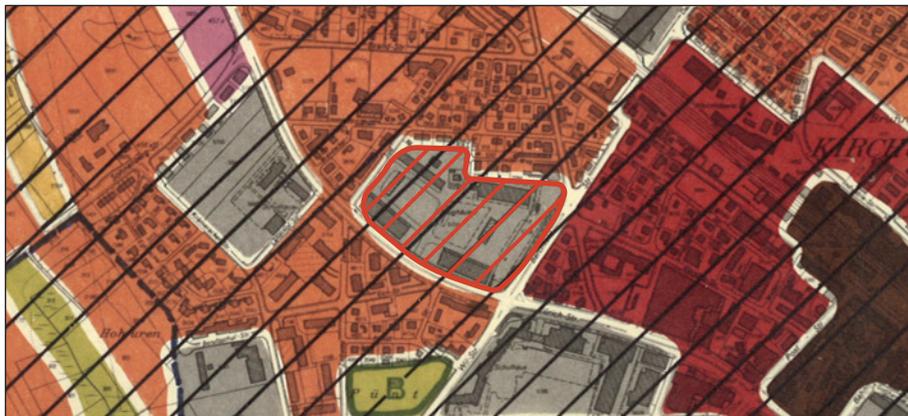
## F. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Art. 16 Inkrafttreten, Änderungen

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

### Anpassung des kommunalen Siedlungsplans (Richtplan)

Der vom Gemeinderat Uster am 7. April 1984 festgesetzte Siedlungsplan bezeichnet auf dem Gestaltungsplanareal ein Gebiet mit hohem Anteil öffentlicher Bauten. Diese Richtplanfestsetzung wird den neuen Gegebenheiten angepasst und gemäss Situationsplan 1 : 1000 vom Mai 2015 als «Zentrumsgebiet» bezeichnet.



### Legende

#### 1. Siedlungsplan

 Halbstädtische Überbauung

#### Siedlungsgebiet

 Wohngebiet

 Gebiet mit hohem Anteil öffentlicher Bauten

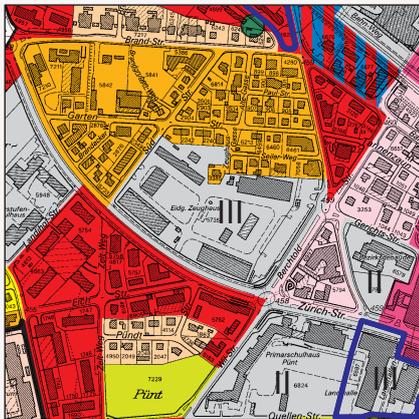
 Schutzwürdiges Ortsbild

 Zentrum

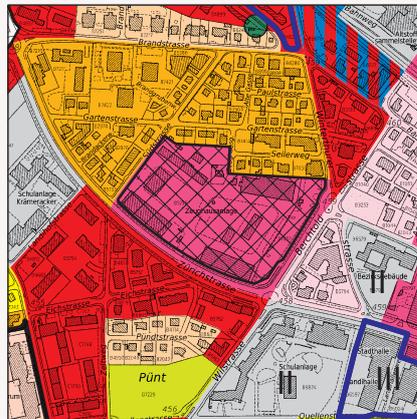
Neu  Zentrum

## Anpassung des Zonenplans (Nutzungsplan)

Folgerichtig zur Anpassung des Siedlungsplans wird auch der Zonenplan 1998 auf der Stufe Nutzungsplanung den neuen Gegebenheiten angepasst und gemäss Situationsplan 1 : 10000 vom Mai 2015 der «Zentrumszone Z5, Bauzone mit Gestaltungsplanpflicht, Lärmempfindlichkeitsstufe III» zugewiesen.

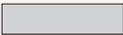


**Alt**



**Neu**

### Legende

| Legende   |  | Lärmempfindlichkeitsstufe |
|---|--|---------------------------|
|  | Z5 Zentrumszone, 5-geschossig              | III                       |
|  | Z3 Zentrumszone, 3-geschossig              | III                       |
|  | W3/50 Wohnzone, 3-geschossig               | II                        |
|  | W3/70 Wohnzone, 4-geschossig               | II                        |
|  | Oe Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen | II / III                  |
|  | Bauzone mit Gestaltungsplanpflicht         |                           |

Die Originalpläne, die Vorschriften, der Bericht gemäss Art. 47 RPV und der Bericht zu den Einwendungen zum Gestaltungsplan «Zeughausareal», 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

Nach der Meinung der Mehrheit des Gemeinderates ist der vorliegende Gestaltungsplan das Produkt einer sorgfältigen Interessensabwägung. Er verspricht einen lebendigen Nutzungsmix, der Uster weiter beleben wird. Mit den geplanten rund 130 Wohnungen auf dem westlichen Teil des Zeughausareals und der Auflage, davon die Hälfte durch gemeinnützige Wohnbauträger zu erstellen, wird in Uster sozialverträglicher Wohnungsbau geschaffen. Ein Anliegen, dem in Anbetracht der regional steigenden Mietzinsen eine grosse Bedeutung zukommt.

Das Raumprogramm für den östlichen Teil des Zeughausareals schafft die Voraussetzungen dafür, dass die Stadt auf ihrem Teil ein Kulturzentrum entwickeln kann, das die verschiedensten Bedürfnisse befriedigen wird. Aufgrund der Dimension und der finanziellen Möglichkeiten kann das Zeughausareal nur in zeitlich gestaffelten Etappen entwickelt werden. In einem ersten Schritt ist der Bau eines Kulturzentrums geplant. Dies als Ersatz für den Stadthofsaal und die sich heute im «Central» befindenden Kleinkunsthöhne und Kino. Dieses Kulturzentrum kann später durch ein Familienzentrum, eine Musikschule etc. und ein durch einen privaten Investor finanziertes Tagungszentrum erweitert werden. So entsteht ein Treffpunkt für Kultur, Gesellschaft und Wirtschaft, der sich als regionales Zentrum versteht, den Möglichkeiten der Stadt Uster entspricht und sich der öffentlichen Nutzung verpflichtet.

## 3. STELLUNGNAHME DES REFERENDUMSKOMITEES

verfasst vom Referendumskomitee «Freihaltung Zeughaus-Platz»

### Stadtentwicklungsgespräch von 2005

Die Stadt Uster führte im April 2005 unter grosser Beteiligung der Bevölkerung ein sogenanntes Stadtentwicklungsgespräch durch. Das Protokoll enthält die verschiedenen Nutzungswünsche und Ansprüche der Teilnehmenden. Von allen Gruppen wurde eine Öffnung des Areals für verschiedene öffentliche und private Aktivitäten eingebracht (einsehbar unter [www.uster.ch](http://www.uster.ch) > Verwaltung > Publikationen).

### Von Hochhäusern war nie die Rede

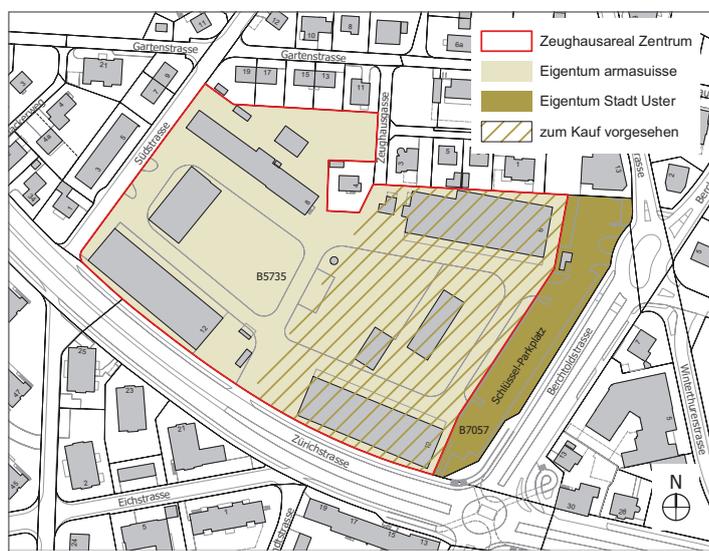
In diesem Stadtentwicklungsgespräch war nie die Rede von Hochhäusern im Zeughaus-Innenhof. Einige Votanten sprachen sich für einige Wohnungen aus.

### Zeughäuser heute in der «Zone für öffentliche Bauten und Anlagen»

Dem früheren Zweck entsprechend, war und ist das Zeughausareal baurechtlich der «Zone für öffentliche Bauten und Anlagen» zugeteilt. In dieser Zone dürfen weder Geschäfts- noch Wohnhochhäuser erstellt werden; nur Gebäude für öffentliche Zwecke sind erlaubt, ebenfalls auch Altersheime.

### Abstimmung von 2009: Keine Nutzweise vorgelegt

Es trifft zu, dass am 27. September 2009 in Uster infolge eines Referendums eine Abstimmung zum Zeughausareal stattgefunden hat. In dieser ging es darum, ob die Stadt einen Teil des Areals erwerben solle oder nicht. Was auf dem von der Stadt zu erwerbenden Teil realisiert werden soll, blieb damals offen. Den Stimmbürgern wurde im Abstimmungsbüchlein nur das rechts abgebildete einfache Situationsplänchen gezeigt.



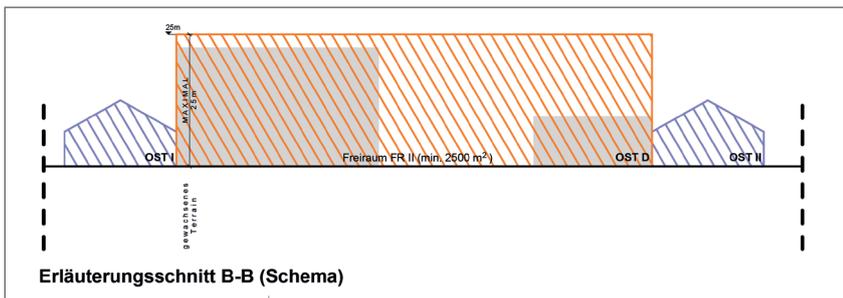
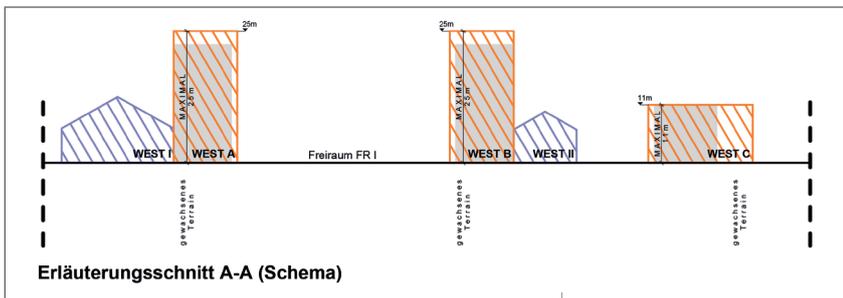
Originalplan aus der Abstimmungsweisung vom 27. September 2009

Der Stadtrat behauptete in der Abstimmungsweisung, die Armasisuisse (Immobilienabteilung der Schweizer Armee) sei nur bereit, die Hälfte des Areals abzutreten. Den Rest wolle sie allenfalls selber überbauen oder das Land im Baurecht jemandem abtreten.

**Stadt- und Gemeinderat wollen nur Hochhäuser – dazwischen bleibt kein öffentlicher Platz mehr für grossartige Anlässe**

Nach der für den Stadtrat positiven Abstimmung veranstaltete der Stadtrat im Einvernehmen mit der Armasisuisse grosszügige Architekturwettbewerbe über die Nutzung des ganzen Areals. Herausgeschaut haben nur Hochhäuser. Von einem Platz ist keine Rede mehr. Der zwischen Wohnhäusern oder anderen Nutzungen verbleibende «Platz» ist nur noch 2500 m<sup>2</sup> gross. Auf einer derart minimalen Fläche können keine Grossveranstaltungen mehr durchgeführt werden. Auch darum nicht, weil Reklamationen von künftigen Bewohnern sicher wären.

So sähe das Zeughausareal nach den Vorstellungen von Stadt- und Gemeinderat aus: Nur noch Hochhäuser, kein öffentlicher «Platz» für grossartige Anlässe mehr.



Das wären die Ausmasse der möglichen Überbauungen im Zeughausareal.  
(Skizze aus dem Gestaltungsplan der Stadt Uster)



So könnte das Zeughausareal gemäss Stadtrat aussehen. (Modell und Foto: Stadt Uster)

## Das Referendumskomitee «Freihaltung Zeughaus-Platz» will Innenhof des Zeughauses ohne Hochhäuser

Das Referendumskomitee «Freihaltung des Zeughaus-Platzes» will den einzigen noch vorhandenen Platz im Herzen von Uster von neuen Gebäuden freihalten, damit er der Bevölkerung tatsächlich zur Verfügung steht. So wie es die Teilnehmerinnen und Teilnehmer des «Stadtentwicklungsgesprächs» vor mehr als zehn Jahren gefordert hatten.



So sieht das Referendumskomitee «Freihaltung Zeughaus-Platz» die Nutzung des Innenhofes der Zeughäuser. (Visualisierung: Noah Kriesi, Creative Design, Meilen)

Auf dem Platz sollen vor allem auch Grossveranstaltungen durchgeführt werden können.

### Im Innenhof

- Grossanlässe
- Uster Messe
- Wochenmarkt
- Flohmarkt
- Openair-Kino
- Zirkusse
- etc.

Dafür genügen die vom Stadtrat vorgesehenen 2500 m<sup>2</sup> (50 × 50 Meter) nicht.

### Nutzung der bestehenden Zeughäuser

In den Zeughäusern selber sollen Räumlichkeiten für verschiedene Vereine und auch das Gewerbe geschaffen werden. Neben den bestehenden Nutzungen wie Buchdruck-Museum, Vereins-Archive, z. B.:

- Jazz-Museum
- Militärmuseum
- Schweizerisches Musik-Archiv mit ca. 10000 Tonträgern
- Vereinshaus
- Musikschule
- Familienzentrum
- etc.

### Solange das Zeughausareal in der «Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)» bleibt, kann das Volk immer mitbestimmen

Wenn der private Gestaltungsplan abgelehnt wird, bleibt das ganze Zeughausareal in der «Zone für öffentliche Bauten und Anlagen». Damit kann die Armasuisse gar nicht anders, als das ganze Areal der Stadt Uster zu übergeben, weil sie keine Verwendung finden kann, die dem Zonenzweck entspricht.

### Bei Nein zum Gestaltungsplan bleibt Verlegung Stadthofsaal und Kleinkunsthöhne auf Zeughausareal weiterhin möglich

Mit der «Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)» bleibt ein allfälliger Neubau des Stadthofsaales und der Kleinkunsthöhne Qtopia auf dem Zeughausareal baurechtlich jederzeit möglich. Zur Realisierung derartiger Gebäude bedarf es jedoch separater Kredite, die vom Gemeinderat und vom Volk bewilligt werden müssen.

**Das Referendumskomitee «Freihaltung Zeughaus-Platz» bittet die Stimmberechtigten von Uster, den Privaten Gestaltungsplan abzulehnen. Weitere Infos unter [www.zeughaus-uster.ch](http://www.zeughaus-uster.ch)**

## 4. EMPFEHLUNG AN DIE STIMMBERECHTIGTEN

**Der Gemeinderat hat den Privaten Gestaltungsplan «Zeughausareal», Uster, an seiner Sitzung vom 21. September 2015 mit 30 : 4 Stimmen festgesetzt und damit genehmigt.**

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

**Das Referendumskomitee empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage abzulehnen.**



# ZWEITE VORLAGE

## Genehmigung des Öffentlichen Gestaltungsplans «Spital», Uster

### DIE ABSTIMMUNGSFRAGE

Wollen Sie folgende Vorlage annehmen?

Genehmigung des Öffentlichen Gestaltungsplans «Spital», Uster



Visualisierung der geplanten Erweiterungsbauten. Damit diese realisiert werden können, ist zunächst die Festsetzung eines Öffentlichen Gestaltungsplans erforderlich.



Das Spital Uster heute: Die Situation aus der Vogelperspektive



Vergleichbare Ansicht des Modells der geplanten Neubauten

# 1. INFORMATIONEN ZUR VORLAGE

verfasst vom Stadtrat

## 1.1. DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Das Spital Uster sorgt für die medizinische Grundversorgung in einem Einzugsgebiet von 172 000 Menschen. Bauten und Raumprogramm stammen im Wesentlichen aus den späten 1980er- und den frühen 1990er-Jahren. Seither ist die Zahl der Bevölkerung stark gewachsen, und die Lebenserwartung der Menschen ist gestiegen. Diese Entwicklung setzt sich fort. 2030 – so die Prognosen – leben rund 200 000 Einwohnerinnen und Einwohner in der Region. Damit steigt die Nachfrage nach Behandlungs- und Pflegeleistungen. Zudem hat sich die Technik rasant entwickelt. Sie stellt ganz neue Anforderungen an die Gebäudeinfrastruktur eines Spitals.

Der Spitalbetrieb leidet also nicht nur unter Platzmangel, sondern auch unter einer nicht mehr zeitgemässen Gebäudeinfrastruktur. Geplant ist deshalb ein Um- und Erweiterungsbau. Er macht die Kernfunktionen des Akutspitals zukunftstüchtig und erhöht dessen Aufnahmekapazität. Das Raumprogramm sieht zudem vier Abteilungen vor, in die sich die Stiftung Zürcher Rehasentren einmieten will.

Das Vorhaben erfordert eine Anpassung des kantonalen Richtplans. Auf Gemeindeebene ist in Absprache mit den kantonalen Behörden ein Gestaltungsplanverfahren nötig. Die Federführung liegt bei der Stadt Uster.

Das geplante Areal befindet sich in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Mit Rücksicht auf die spezifische Nutzung des Areals wurden 1984 zudem Sonderbauvorschriften erlassen. Diese gewähren Spital- und Pflegeeinrichtungen sowie sozialen Einrichtungen gegenüber der Grundordnung Erleichterungen. Diese Regelung soll nun durch einen Öffentlichen Gestaltungsplan abgelöst und mit Blick auf den Um- und Erweiterungsbau des Spitals Uster verbindlicher gestaltet werden. Unabhängig davon wurde ein Betriebs- und Gestaltungskonzept entwickelt, das die verträgliche Einbindung des Vorhabens in das Stadtgefüge nachweist. Dieses Konzept ist nicht Teil der Vorlage.

Der Gestaltungsplan ist kein Bauprojekt, sondern Teil der kommunalen Nutzungsplanung. Er schafft die Voraussetzungen dafür, dass sich das Spital Uster auf dem Areal betrieblich und baulich bedarfsgerecht entwickeln kann. Die Gestaltungsplanvorschriften verlangen im Gegenzug, dass die Neubauten auf dem Areal städtebaulich und architektonisch gut gestaltet sind und ein parkartiger Aussenraum von hoher Qualität realisiert wird. Das Areal soll für den Langsamverkehr, zum Beispiel für Fussgänger und Velos, durchlässig werden. Die Mobilitätsbedürfnisse von Patienten, Besuchern und Angestellten sind möglichst umweltverträglich zu befriedigen.

Die Gestaltungsplanvorschriften regeln für das genau bezeichnete Gebiet die Zahl, Lage, Länge, Breite und Höhe der Baukörper sowie die Nutzungsweise und Zweckbestimmung der Bauten. Zudem wird die Haupterschliessung für den motorisierten Verkehr einschliesslich Parkhaus über die Brunnenstrasse via Feldhofstrasse angeordnet. Dies hält den motorisierten Verkehr aus den Quartieren fern. Geregelt werden darüber hinaus ökologische Ausgleichsmassnahmen, Standards für die Wärmedämmung und Energieversorgung, Schutz vor Lärm und Lichtemissionen und anderes mehr.

Kann der Gestaltungsplan in Kraft gesetzt werden, muss die Baubehörde jede Baueingabe des Spitals Uster daraufhin überprüfen, ob das Baueingabeprojekt mit den Gestaltungsplanvorschriften übereinstimmt. Als Orientierungspunkt und Massstab gilt das Richtprojekt, welches das Spital Uster hat ausarbeiten lassen. Abweichungen sind möglich, sofern die Ziele und der Zweck des Gestaltungsplans nicht nachteilig beeinflusst werden und die erforderliche, besonders gute Gestaltung gewährleistet bleibt.

Der Gemeinderat hat den Gestaltungsplan an seiner Sitzung vom 21. März 2016 mit 32 zu 0 Stimmen festgesetzt und damit genehmigt. Gemeinderat und Stadtrat empfehlen den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

## 1.2. WARUM DIESE VOLKSABSTIMMUNG?

Die zukünftige Entwicklung des Spitals Uster und damit einhergehend der vorliegende Gestaltungsplan sind von erheblichem öffentlichem Interesse. Dies belegen unter anderem auch die zahlreich eingegangenen Einwendungen. Aus Sicht des Stadtrates und des Gemeinderates rechtfertigt die überdurchschnittlich grosse Bedeutung dieses Geschäfts, dass der Gestaltungsplan freiwillig der Volksabstimmung unterstellt wird.

Der Gemeinderat hat den Öffentlichen Gestaltungsplan «Spital», Uster, an seiner Sitzung vom 21. März 2016 festgesetzt. Er fällte dabei folgenden Beschluss:

1. Der Öffentliche Gestaltungsplan «Spital», Uster, bestehend aus
  - Vorschriften zum Gestaltungsplan mit Art. 1–17, vom 11. September 2015
  - Gestaltungsplan, Situationsplan 1 : 500, Querschnitt und Schnitte 1 : 500, vom 11. September 2015wird festgesetzt.
2. Vom Planungsbericht gemäss Art. 47 der «Raumplanungsverordnung» (RPV) vom 11. September 2015 wird zustimmend Kenntnis genommen.
3. Der Bericht zu den Einwendungen vom 11. September 2015 wird genehmigt.
4. Vom Richtprojekt und vom Betriebs- und Gestaltungskonzept Wagerenstrasse/Feldhofstrasse wird Kenntnis genommen.
5. Vom Dienstbarkeitsvertrag zwischen dem Spital Uster und der Stadt Uster betreffend öffentlichem Fusswegrecht von der Feldhof- zur Wagerenstrasse wird Kenntnis genommen.
6. Der Öffentliche Gestaltungsplan «Spital» wird der Urnenabstimmung unterstellt.
7. Mitteilung an den Stadtrat.

## 1.3. AUSGANGSLAGE

Das Spital Uster entwickelte sich in den letzten 130 Jahren von einem Krankenasyl mit sieben Betten zu einem Regionalspital, das über 200 Betten zählt und rund 1200 Mitarbeitende beschäftigt. Es arbeitet heute mit modernen Einrichtungen und Geräten, die bauliche Infrastruktur ist aber aus dem letzten Jahrhundert und zu klein. Die wachsende Nachfrage nach Behandlung und Pflege kann kaum noch bewältigt werden.

Die Bevölkerungszahl in der Region und damit auch die Patientenzahlen werden weiter zunehmen. Das Spital stösst an seine Kapazitätsgrenzen und muss erweitert werden. Das Projekt für das Spital Uster ermöglicht neben dem Ausbau des bestehenden Akutspitals die Einmietung von vier Stationen der Zürcher Reha-zentren. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen dazu bildet der Gestaltungsplan.

## 1.4. RAUMPLANERISCHE RANDBEDINGUNGEN

Die Erweiterung des Spitals Uster ist ein kantonales richtplanrelevantes Vorhaben. Die Gebietsplanung erfolgt deshalb in Absprache mit den kantonalen Behörden unter der Federführung der Stadt Uster im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens. Parallel zum Gestaltungsplan wird der kantonale Richtplan ergänzt. Der Zweckverband Spital Uster und die Stiftung Zürcher Reha-zentren haben mit Schreiben vom 19. Dezember 2014 beim Kanton einen entsprechenden Antrag gestellt. Das Richtplankapitel 6 wird im Rahmen der laufenden Teilrevision des kantonalen Richtplans 2015 entsprechend ergänzt.

Der Zonenplan der Stadt Uster bezeichnet das Planungsgebiet als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Zusätzlich zu diesen Bestimmungen hat der Gemeinderat Uster am 4. Juni 1984 zwecks Erleichterungen gegenüber der allgemeinen städtischen Bauordnung für Gebäude, die den Zwecken des Bezirksspitals, des Wagerenhofs und anderer Heime oder vergleichbaren Sozialinstitutionen dienen, Sonderbauvorschriften festgelegt. Diese planungsrechtlichen Vorgaben werden nun durch den Gestaltungsplan abgelöst.

## 1.5. ERLÄUTERUNGEN ZUM 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 einen Gestaltungsplan?**

Beim vorliegenden Gestaltungsplan handelt es sich um einen projektbezogenen Sondernutzungsplan, der die baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Projektes schafft, das 2013 als Sieger aus dem Architekturwettbewerb hervorgegangen ist. Der Gestaltungsplan ermöglicht unter anderem, dass das vorgesehene neugeschossige Bettenhaus realisiert werden kann. Zudem erfüllt er eine Forderung des Kantons, da dieses Vorhaben ein wichtiges Anliegen auch der kantonalen Planung ist. Um die Bauprojekte zu realisieren, die als Visualisierungen in dieser Abstimmungsbroschüre abgebildet sind, wird eine separate Baueingabe erforderlich sein.

### **Öffentliches Mitwirkungsverfahren**

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. Davon wurde rege Gebrauch gemacht. Einige Anliegen konnten in der vorliegenden überarbeiteten Fassung berücksichtigt werden. Die nicht berücksichtigten Einwendungen sind im Bericht zu den Einwendungen behandelt. Der Planungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) und der Bericht zu den Einwendungen können bei der Abteilung Bau, Oberlandstrasse 78, 3. Stock, Schalter Stadtraum und Natur, eingesehen werden.

Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich begrüsst die sehr sorgfältige und umsichtige Vorgehensweise bei der Erweiterung des Spitals Uster. In städtebaulicher Hinsicht vermögen die dem Gestaltungsplan zugrunde liegenden Richtprojekte zu überzeugen. Auch die Planungskommission der «Region Zürcher Oberland» (RZO) nahm vom Öffentlichen Gestaltungsplan «Spital Uster» zustimmend Kenntnis.

Die kantonale Baudirektion muss den Gestaltungsplan nach der Zustimmung durch die Stimmbevölkerung genehmigen. Sie hat in ihrer Vorprüfung zustimmend Stellung genommen.

## 1.6. BETRIEBS- UND GESTALTUNGSKONZEPT WAGERENSTRASSE/FELDHOFSTRASSE

Die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die nähere Umgebung ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters, insbesondere die das Planungsgebiet erschliessenden Strassen, sind nicht unbedeutend. Aus diesem Grund hat die Stadt Uster zusammen mit dem Spital ein Betriebs- und Gestaltungskonzept für die Wageren- und Feldhofstrasse erarbeitet. Dabei galt es, die Bedürfnisse und Anforderungen des Quartiers und des Spitals aufeinander abzustimmen. Der Entwurf wurde anlässlich einer Informationsveranstaltung am 29. April 2015 der Nachbarschaft des Spitals Uster vorgestellt. Das Betriebs- und Gestaltungskonzept ist indes nicht Bestandteil des Gestaltungsplans, bildet aber eine wichtige Entscheidungsgrundlage dafür, wie der Verkehr in das Stadtgefüge eingebunden werden soll. Aus diesen Überlegungen wurde auch das Betriebs- und Gestaltungskonzept Wagerenstrasse/Feldhofstrasse zusammen mit dem Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt. Es bildet die koordinierte gemeinsame Planungsabsicht zwischen Spital und Stadt und sollte in zielführenden Etappen baulich und terminlich aufeinander abgestimmt ausgeführt werden. Zuständig für die Umgestaltung dieser beiden Strassenabschnitte ist die Stadt Uster.



Visualisierung des neuen Eingangsbereichs, so wie ihn das siegreiche Wettbewerbsprojekt vorsieht.

### 1.7. ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN «SPITAL USTER»

Der Öffentliche Gestaltungsplan «Spital Uster» umfasst folgende Bestandteile:

- Vorschriften zum Gestaltungsplan mit Art. 1–17, vom 11. September 2015
- Gestaltungsplan, Situationsplan 1 : 500, Querschnitt und Schnitte 1 : 500, vom 11. September 2015
- Planungsbericht gemäss Art. 47 «Raumplanungsverordnung» (RPV), vom 11. September 2015
- Bericht zu den Einwendungen, vom 11. September 2015

Informativen Charakter haben die Planunterlagen im Massstab 1 : 500:

- Richtprojekt Tiefgarage
- Richtprojekt Geschoss U
- Richtprojekt Geschoss 0
- Richtprojekt Geschosse 1–8
- Richtprojekt Ansichten
- Umgebung im Bestand
- Situation Umgebung
- Schnitte Umgebung

Diese können bei der Abteilung Bau eingesehen werden (vgl. S. 38).

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.

Trotz Gestaltungsplan muss für die Projektierung der Bauten ein angemessener Spielraum erhalten bleiben. Der Inhalt eines Gestaltungsplans wird im PBG (Planungs- und Baugesetz), § 83 ff., vorgegeben. Entsprechend müssen mit dem Gestaltungsplan für bestimmte umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt werden. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.

## 1.8. DER ÖFFENTLICHE GESTALTUNGSPLAN «SPITAL USTER» (IM WORTLAUT)

### **Situationsplan 1 : 500, Gestaltungsplan (Verkleinerung, Seite 31)**

### **Querschnitte und Schnitte 1 : 500, Gestaltungsplan (Verkleinerung, Seite 32)**

#### **Vorschriften**

#### **A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

##### **Art. 1 Ziele und Zweck**

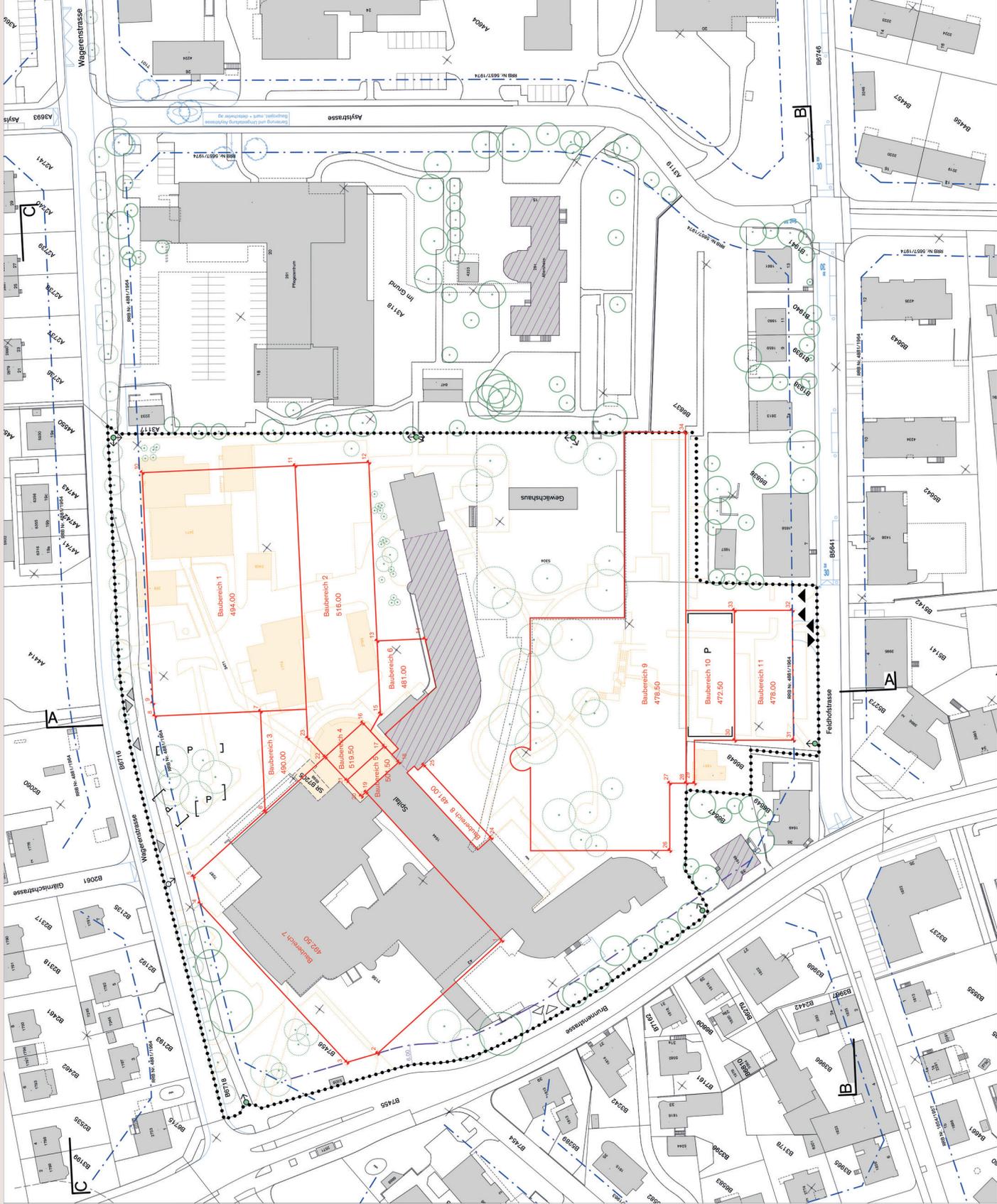
- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für eine optimale betriebliche und bauliche Entwicklung des Spitals Uster.
- <sup>2</sup> Er bezweckt insbesondere
  - die Realisierung von städtebaulich und architektonisch gut gestalteten Neubauten,
  - einen parkartigen Aussenraum von hoher Qualität, welcher die angrenzenden Frei- und Strassenräume miteinbezieht,
  - die Durchlässigkeit des Spitalareals für zu Fuss Gehende und Velofahrende und
  - eine umweltverträgliche Befriedigung der Mobilitätsbedürfnisse von Patienten, Besuchern und Angestellten.

##### **Art. 2 Geltungsbereich und Bestandteile**

- <sup>1</sup> Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes umfasst die Grundstücksfläche innerhalb des im Plan dargestellten Perimeters (nachfolgend Planungsgebiet genannt).
- <sup>2</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan bzw. Schnittplan im Massstab 1 : 500.
- <sup>3</sup> Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, dienen folgende Festlegungen als Richtlinien für das Bauen nach dem Gestaltungsplan:
  - Richtprojekt Bebauung
  - Richtprojekt Umgebung
  - Betriebs- und Gestaltungskonzept Wagerenstrasse
  - Betriebs- und Gestaltungskonzept Feldhofstrasse
  - Grundlagen zum Mobilitätskonzept Spital Uster

##### **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.



Kanton Zürich

ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN "SPITAL USTER"  
SITUATIONSPLAN 1:500

Von Gemeinderat festgestellt am: .....  
 Genehmigt durch den Kantonsrat am: .....  
 Der Präsidentenrat hat beschlossen am: .....  
 Von der Baukommission genehmigt am: .....  
 BRV Nr.: .....  
 Für die Bauausführung: .....  
 Name: Architekt AG  
 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025  
 Stand: 11. September 2015

www.uster.ch

- Festlegungen:**
- Perimeter Gestaltungsplan
  - Mentallinien
  - 50/50 Mehrfachschichten, Schrägen in Meter über Meer (m. ü. M.)
  - Anreizungspunkt Fusswege
  - Zu- / Wegfahrt Feldhofstrasse
  - Zu- / Wegfahrt Brunnenstrasse
  - Zu- / Wegfahrt Wegenerstrasse
  - oberirdische Abstellplätze
  - Landeskordinaten
- Information:**
- rechteckige Baulinie
  - projektierte Voreinbaulinie
  - bestehende Bauten
  - inventarisierte Bauten
  - abzubrechende Bauten und Anlagen
  - Befestigung Stützmauer
  - Bäume neu
  - Bäume erhalten
  - Betreiber- und Gestaltungskonzept Wegener- und Feldhofstrasse

| Knoten Nr. | X = 487' |         | Y = 248' |         |
|------------|----------|---------|----------|---------|
|            | 18       | 19      | 20       | 21      |
| 1          | 4803312  | 4762223 | 4880000  | 4880000 |
| 2          | 4778472  | 4800000 | 4880000  | 4880000 |
| 3          | 4800000  | 4800000 | 4880000  | 4880000 |
| 4          | 4800000  | 4800000 | 4880000  | 4880000 |
| 5          | 4800000  | 4800000 | 4880000  | 4880000 |
| 6          | 4800000  | 4800000 | 4880000  | 4880000 |
| 7          | 4800000  | 4800000 | 4880000  | 4880000 |
| 8          | 4800000  | 4800000 | 4880000  | 4880000 |
| 9          | 4800000  | 4800000 | 4880000  | 4880000 |
| 10         | 4800000  | 4800000 | 4880000  | 4880000 |
| 11         | 4800000  | 4800000 | 4880000  | 4880000 |
| 12         | 4800000  | 4800000 | 4880000  | 4880000 |
| 13         | 4800000  | 4800000 | 4880000  | 4880000 |
| 14         | 4800000  | 4800000 | 4880000  | 4880000 |
| 15         | 4800000  | 4800000 | 4880000  | 4880000 |
| 16         | 4800000  | 4800000 | 4880000  | 4880000 |
| 17         | 4800000  | 4800000 | 4880000  | 4880000 |



- <sup>3</sup> Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der «Bau- und Zonenordnung» (BZO) der Stadt Uster vom 1. April 1999 (inkl. Sonderbauvorschriften Gebiet Wageren) im Planungsgebiet keine Anwendung.
- <sup>4</sup> Soweit die nachfolgenden Bestimmungen nichts Abweichendes festlegen, gilt die Parkplatzverordnung der Stadt Uster in der jeweils gültigen Fassung.

## **B. NUTZUNG UND GESTALTUNG**

### **Art. 4 Nutzung**

Im Planungsgebiet sind die dem Gesundheitswesen und der Energiegewinnung dienenden Nutzungen zulässig.

### **Art. 5 Baubereiche**

- <sup>1</sup> Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der durch Mantellinien und Höhenkoten definierten Baubereiche anzuordnen.
- <sup>2</sup> Unterirdische Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen sind vorbehaltenlich der Baulinienbereiche bzw. der kantonalen Abstandsvorschriften ausserhalb der Mantellinien zulässig.
- <sup>3</sup> Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen an die Mantellinien gestellt werden. Vorbehalten bleiben feuerpolizeilich sowie wohn- bzw. arbeitshygienisch einwandfreie Verhältnisse.
- <sup>4</sup> Folgende Bauten und Anlagen dürfen vorbehaltenlich der Baulinienbereiche bzw. der kantonalen Abstandsvorschriften ausserhalb der Mantellinien errichtet werden. Bei ihrer Anordnung ist auf die bestehende Umgebung und die Bepflanzung Rücksicht zu nehmen:
- Provisorien für den Spitalbetrieb
  - Besondere Gebäude mit einer Grundfläche von maximal 20 m<sup>2</sup>
  - Gewächshäuser mit einer Grundfläche von maximal 200 m<sup>2</sup>
  - Elemente der Freiraumgestaltung (z. B. Mauern, Bänke, Zäune etc.)
  - Erschliessungsanlagen wie Treppenaufgänge oder Liftüberfahrten
  - Unterstände für Zweiradabstellplätze

### **Art. 6 Maximale Höhenkoten von Gebäuden**

Die im Situationsplan festgelegten Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.) dürfen nur durch untergeordnete technische Anlagen (z.B. Antennen, Lüftungsrohre etc.) überschritten werden.

### **Art. 7 Bestehende Bauten**

- <sup>1</sup> Der Unterhalt, die wärmetechnische Sanierung der Gebäudehüllen und die zeitgemässe Erneuerung von bestehenden Bauten ausserhalb der Mantellinien sind zulässig.
- <sup>2</sup> Umbauten an inventarisierten Bauten dürfen nur in Absprache mit der kommunalen Denkmalpflege erfolgen.

### **Art. 8 Gestaltung**

Bauten, Anlagen, Umschwung und Terrainveränderungen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

## **C. FREIRÄUME**

### **Art. 9 Freiraum**

- <sup>1</sup> Die unüberbaut bleibenden Flächen – ausgenommen die Verkehrsflächen – sind parkartig zu gestalten und mit den an das Planungsgebiet angrenzenden Freiräumen so zu verbinden, dass ein durchgehender Grünraum entsteht.
- <sup>2</sup> Die Gestaltung der Freiräume richtet sich nach dem Richtprojekt Umgebung und den Betriebs- und Gestaltungskonzepten gemäss Art. 2.
- <sup>3</sup> Die Freiräume sind, soweit es mit dem Spitalbetrieb vereinbar ist, der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.
- <sup>4</sup> Für Baumpflanzungen muss eine angemessene Baumgrube bzw. bei unterirdischen Gebäuden eine ausreichende Überdeckung zur Verfügung gestellt werden. Der Nachweis für die ausreichende Überdeckung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

### **Art. 10 Erschliessung und Parkierung**

- <sup>1</sup> Zusammen mit der ersten Realisierungsetappe ist ein Mobilitätskonzept vorzulegen, welches für das Planungsgebiet aufzeigt, wie die Mobilität aller Nutzungsgruppen (Patienten, Besucher und Angestellte) im Sinne der verkehrlichen Zielsetzungen gemäss Art. 1 zu ihrem räumlichen Umfeld organisiert und zu bewältigen ist. Die Bauherrschaft erarbeitet das Mobilitätskonzept und stellt den Betrieb sicher.
- <sup>2</sup> Zeigt das Monitoring/Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele des Mobilitätskonzepts nicht erreicht werden, ist der Betreiber des Spitals verpflichtet, bestehende Massnahmen zu verschärfen und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin zu prüfen und bei Eignung umzusetzen.

### **Art. 11 Erschliessung**

- <sup>1</sup> Die Erschliessung des Planungsgebiets für den motorisierten Individualverkehr erfolgt an den im Situationsplan bezeichneten Bereichen ab der Feldhofstrasse (Haupterschliessung), der Brunnenstrasse (Anlieferung Spital) und der Wagerenstrasse (Kurzzeitparkplätze, Taxis, Ambulanz).
- <sup>2</sup> Durch das Planungsgebiet sind, ausgehend von den im Situationsplan bezeichneten Anknüpfungspunkten, geeignete Fusswegverbindungen zu führen.
- <sup>3</sup> Die Unterniveaugarage ist so zu erstellen, dass sie mit allfälligen Anlagen benachbarter Grundstücke zusammengeschlossen werden kann. Das Verfahren richtet sich nach §222 ff. PBG.

### **Art. 12 Parkierung**

- <sup>1</sup> Die Anzahl der Abstellplätze für Personenwagen für den Spitalbetrieb errechnet sich für Patienten, Besucher und Personal wie folgt:
  - Patienten, Besucher: 0,6 Abstellplätze pro Bett
  - Personal: 0,2 Abstellplätze pro Mitarbeiter
- <sup>2</sup> Die Gesamtzahl der so ermittelten Abstellplätze im Planungsgebiet darf einen Wert von 450 nicht überschreiten.
- <sup>3</sup> Abstellplätze sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen bzw. in Gebäude zu fassen. An den im Situationsplan bezeichneten Bereichen können maximal 30 Abstellplätze oberirdisch angeordnet werden.

- <sup>4</sup> Die Anzahl der Abstellplätze für Velos errechnet sich für Patienten, Besucher und Personal wie folgt:
- Patienten, Besucher: 2 Abstellplätze pro 10 Arbeitsplätze
  - Personal: 2 Abstellplätze pro 10 Arbeitsplätze
- <sup>5</sup> Die Anzahl Abstellplätze für Motorräder beträgt maximal 10 Prozent der Anzahl Abstellplätze für Personewagen gemäss Abs. 1.

## **D. UMWELT**

### **Art. 13 Ökologische Massnahmen**

Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse, Helikopterlandeplatz oder für Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien genutzt werden.

### **Art. 14 Energie**

- <sup>1</sup> Neubauten und – soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar – Umbauten haben den Minergie-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung aufzuweisen.
- <sup>2</sup> Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss kommunalem Energieplan vom 23. Oktober 2012 Bestandteil des geplanten Energieverbunds Spital Uster-Wagerenhof. Es gilt die Anschlussverpflichtung nach § 295 PBG. Mit der baulichen Umsetzung des Gestaltungsplans sind die Voraussetzungen zur Aufnahme einer diesbezüglichen Heizzentrale zu schaffen.
- <sup>3</sup> Der für die Wärme- und Warmwasserversorgung benötigte Energiebedarf darf höchstens zu 20 Prozent durch nicht erneuerbare Energien gedeckt werden.

### **Art. 15 Lärmschutz**

Im Planungsgebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

### **Art. 16 Lichtemissionen**

- <sup>1</sup> Himmelswärts 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.

## **E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **Art. 17 Inkrafttreten, Änderungen**

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

## 1.9. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN GESTALTUNGSPLANVORSCHRIFTEN

### **Art. 1 Ziele und Zweck**

Mit dem Gestaltungsplan soll einerseits die Grundlage für eine bedarfsgerechte betriebliche und bauliche Entwicklung des Spitals Uster geschaffen werden. Andererseits soll auch ein Mehrwert für die Bevölkerung der Stadt Uster sowie die angrenzenden Quartiere entstehen, indem ein parkartiger Aussenraum von hoher Qualität erstellt bzw. die Zugänglichkeit des Planungsgebiets für Fussgänger und Velofahrer verbessert wird. Der Erschliessungsverkehr ist auf eine möglichst umweltverträgliche Art und Weise zu befriedigen.

### **Art. 2 Geltungsbereich und Bestandteile**

Die Gestaltungsplanvorschriften gelten für das im Situationsplan 1 : 500 dargestellte Gebiet. Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den vorliegenden Vorschriften sowie dem Situationsplan bzw. Schnittplan im Massstab 1 : 500. Neben den Vorschriften und den planerischen Vorlagen wird in den Vorschriften noch auf verschiedene Richtprojekte, Konzepte und Grundlagen verwiesen. Diese dienen als Richtlinien für das Bauen nach dem Gestaltungsplan. Abweichungen sind möglich, sofern die Ziele und der Zweck des Gestaltungsplans nicht negativ beeinflusst werden und die besonders gute Gesamtwirkung gemäss Art. 8 beibehalten wird.

### **Art. 3 Verhältnis zum übergeordneten Recht**

Die vorliegenden Vorschriften ersetzen die Bestimmungen der «Bau- und Zonenordnung» (BZO) der Stadt Uster für das Planungsgebiet. Diese sind jedoch nach wie vor an übergeordnete kantonale und eidgenössische Bestimmungen gebunden.

### **Art. 4 Nutzung**

Im Planungsgebiet sind dem Gesundheitswesen und der Energiegewinnung dienende Nutzungen zulässig. Die Energiegewinnung bezieht sich auf die geplante Energiezentrale im Baubereich 11.

### **Art. 5 Baubereiche**

Oberirdische Neu- und Umbauten im Zusammenhang mit der Spitalerweiterung sind grundsätzlich innerhalb der im Situationsplan 1 : 500 definierten Baubereiche anzuordnen. Die Baubereiche sind lagemässig durch Mantellinien definiert. Innerhalb der Mantellinien darf ohne Rücksicht auf die Abstandsvorschriften gebaut werden.

Unterirdische Bauten dürfen die Mantellinien überschreiten. Vorbehalten bleiben die Baulinienbereiche entlang der Staats- und Gemeindestrassen sowie die kantonalen Abstandsbestimmungen.

Für gewisse untergeordnete Bauten wäre die Festlegung von Baubereichen unverhältnismässig bzw. würde den Projektierungsspielraum einschränken. Art. 5 enthält eine abschliessende Liste von Bauten, die ausserhalb der Mantellinien errichtet werden dürfen. Im Richtprojekt Umgebung ist deren Lage ersichtlich.

### **Art. 6 Maximale Höhenkote von Gebäuden**

Die vertikale Ausdehnung der Bauten innerhalb der Baubereiche wird mit maximalen Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.) begrenzt. Diese Höhen dürfen auch durch Aufbauten nicht überschritten werden. Nur untergeordnete technische Anlagen, wie beispielsweise Antennen, Lüftungsrohre etc. sind von der Höhenkotenbestimmung ausgenommen.

### **Art. 7 Bestehende Bauten**

Das Planungsgebiet umfasst auch Bauten, bei denen kurz- und mittelfristig keine wesentlichen baulichen Veränderungen vorgesehen und für die keine Baubereiche (Art. 5) definiert worden sind. Notwendige Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten sollen jedoch auch ohne Änderung des Gestaltungsplans möglich sein. Dies wird mit dem vorliegenden Artikel sichergestellt, ebenso der Einbezug der kommunalen Denkmalpflege bei den inventarisierten Bauten.

## **Art. 8 Gestaltung**

Bauten, Anlagen, Umschwung und Terrainveränderungen haben eine besonders gute Gesamtwirkung aufzuweisen. Mit den Richtprojekten und den Betriebs- und Gestaltungskonzepten wird im Detail aufgezeigt, wie dieser Forderung nachgekommen werden soll. Es handelt sich dabei um massgebende Beurteilungsgrundlagen für das Baubewilligungsverfahren.

## **Art. 9 Freiraum**

Die nicht bebaute Fläche des Planungsgebiets soll als parkartiger, öffentlich zugänglicher Freiraum gestaltet werden. Die Details der Gestaltung richten sich nach dem Richtprojekt Umgebung bzw. nach den Betriebs- und Gestaltungskonzepten Wageren- und Feldhofstrasse, soweit es deren Strassenräume betrifft.

## **Art. 10 Mobilitätskonzept**

Gemäss Art. 1 sind die Mobilitätsbedürfnisse der Nutzer des Spitals auf eine möglichst umweltverträgliche Art zu befriedigen. Um diese Forderung zu erfüllen, muss mit der ersten Realisierungsetappe ein für das ganze Planungsgebiet geltendes Mobilitätskonzept vorgelegt werden. Die Bestimmungen des Gestaltungsplans, vor allem die in Art. 2 erwähnten Grundlagen zum Mobilitätskonzept, sind massgebend für die Erarbeitung des Mobilitätskonzepts.

Werden die Ziele des Mobilitätskonzepts nicht erreicht, so verpflichtet der Gestaltungsplan die Betreiberin des Spitals, die ergriffenen Massnahmen zu verschärfen bzw. zusätzliche Massnahmen zu prüfen und bei Eignung umzusetzen.

## **Art. 11 Erschliessung**

Der Gestaltungsplan regelt im Detail sowohl die Anschlusspunkte für den «motorisierten Individualverkehr» (MIV) wie auch für die Fusswegverbindungen.

Die Haupteerschliessung des Areals, vor allem die Zufahrt zur unterirdischen Parkierungsanlage, erfolgt ab der Feldhofstrasse. Untergeordnete Zufahrten bestehen ab der Brunnenstrasse (Anlieferung Spital) und der Wagerenstrasse (Kurzzeitparkplätze, Taxis und Ambulanz).

Für die Fusswegverbindungen legt der Gestaltungsplan nur die Anschlusspunkte fest. Der genaue Verlauf der Verbindungen ist im Richtprojekt Umgebung ersichtlich. Bau und Unterhalt der öffentlich zugänglichen Fusswege wird in einem Vertrag zwischen der Stadt Uster und dem Spital Uster geregelt.

## **Art. 12 Parkierung**

Mit dem Gestaltungsplan werden die Faktoren zur Berechnung der «Parkplätze» (PP) für Personenwagen, Velos und Motorräder in Abhängigkeit der Anzahl Patienten, Besucher und des Personals festgelegt. Gleichzeitig wird die maximale Anzahl Parkplätze für Personenwagen auf 450 begrenzt.

Die Personen-PP sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen bzw. in Gebäuden zu fassen. Nur an den im Situationsplan 1 : 500 bezeichneten Stellen dürfen bis zu 30 oberirdische Parkplätze angeordnet werden.

## **Art. 13 Ökologische Massnahmen**

Das Richtprojekt Umgebung enthält verschiedene Massnahmen zum ökologischen Ausgleich. Dazu gehören Baumpflanzungen, Stauden, eine Blumenwiese, Dachbegrünungen und Kleinstrukturen.

Flachdächer, die als Terrassen dienen bzw. als Helikopterplatz oder zur Energiegewinnung (Solaranlagen) genutzt werden, sind nicht zu begrünen.

#### **Art. 14 Energie**

Der Gestaltungsplan definiert als Mindestmass bezüglich Energie für Neubauten den Minergie-Standard oder eine Lösung, die energetisch bzw. ökologisch gleichwertig ist. Für Umbauten gelten grundsätzlich die gleichen Anforderungen, sofern dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.

Der Baubereich 11 ist als möglicher Standort für eine Energiezentrale vorgesehen.

Absatz 2 und 3 wurden durch den Gemeinderat in der nun vorliegenden Fassung präzisiert.

#### **Art. 15 Lärmschutz**

Der Gestaltungsplanperimeter liegt in der Zone für öffentliche Bauten und ist erschlossen. Es gelten die Immissionsgrenzwerte für Strassenverkehr der Empfindlichkeitsstufe II gemäss der «Lärmschutzverordnung» (LSV) des Bundes. Der Perimeter liegt im Einflussbereich der Brunnenstrasse.

Therapieräume und Bettzimmer mit einer Aufenthaltsdauer von wenigen Tagen oder Wochen dürfen mittels kontrollierter Lüftung als Schallschutzmassnahme betrieben werden. Für diese Räume gibt es somit keine Einschränkungen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters.

Für Bettzimmer hingegen mit Aufenthaltsdauern von mehreren Wochen bis Monaten gelten die gleichen Anforderungen an den Schallschutz wie im Wohnungsbau, d. h. die Immissionsgrenzwerte am offenen Fenster von lärmempfindlichen Räumen müssen eingehalten werden. Dies ist – ohne Berücksichtigung der Abschirmung durch bestehende Gebäude – in einer Entfernung von 55 m von der Brunnenstrasse der Fall. Sollten Rehazimmer näher an der Brunnenstrasse geplant werden, ist ein entsprechender Nachweis zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zu erbringen.

#### **Art. 16 Lichtemissionen**

Der Gestaltungsplan enthält Vorgaben, um Menschen und die Umwelt vor übermässigen Lichtemissionen zu schützen. So sind z.B. himmelwärts gerichtete Beleuchtungsanlagen verboten, wenn sie nicht der Sicherheit dienen oder im öffentlichen Interesse stehen. Generell muss die Beleuchtung so rücksichtsvoll wie möglich geplant und ausgeführt werden. Für die Beleuchtungsanlagen gilt eine Bewilligungspflicht.

#### **Art. 17 Inkrafttreten, Änderungen**

Die Bestimmungen des Gestaltungsplans treten am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Das gesamte umfassende Planungsdossier mit den Originalplänen, den Vorschriften, dem Bericht gemäss Art. 47 RPV und dem Bericht zu den Einwendungen zum Gestaltungsplan «Spital Uster» sowie das Betriebs- und Gestaltungskonzept Wagerenstrasse/Feldhofstrasse können Sie in der Abteilung Bau der Stadt Uster, Oberlandstrasse 78, 3. Stock, Schalter Stadtraum und Natur, während der ordentlichen Bürozeiten einsehen:

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 DES GEMEINDERATES

verfasst vom Stadtrat

Der zur Abstimmung gelangende Gestaltungsplan schafft die Grundlage für ein modernes und leistungsfähiges Spital. Damit wird die medizinische Grundversorgung der Bevölkerung sichergestellt. Das Spital Uster ist in die Jahre gekommen und platzt aus allen Nähten. Der Ausbaubedarf ist unbestritten. Der Gestaltungsplan schafft nicht nur die Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung des Spitals. Auch die Attraktivität der Stadt Uster hängt vom Angebot eines gut funktionierenden Spitals ab. Sodann ist das Spital Uster ein sehr wichtiger Arbeitgeber für Uster und die Region. Dies soll auch in Zukunft so sein.

Der Gestaltungsplan ist in verschiedener Hinsicht ein grosser Wurf:

- Erstens wegen des Richtprojekts: Der grosse Neubau auf der Anhöhe wird das Gesicht der Stadt prägen. Der Gestaltungsplan fügt sich in die laufende Stadtentwicklung ein. Es handelt sich um ein gelungenes und sorgfältiges Richtprojekt. Es ist sicher richtig, das Spital so auszubauen, dass es nicht in wenigen Jahren schon wieder zu klein ist; es wird von einem jährlichen Zuwachs von 1–2% ausgegangen. Diese Zunahme liegt klar unter dem Zuwachs der vergangenen 20 Jahre und berücksichtigt auch, dass Spitalaufenthalte mittlerweile kürzer sind als früher.
- Zweitens, weil damit die Voraussetzung geschaffen wird, das Angebot mit Reha zu erweitern. Zentrumsnahe Reha-Plätze entsprechen einem Bedürfnis. Sieben von zehn Patienten müssen heute ausserkantonale in eine Rehaklinik gehen, weil das Angebot im Kanton Zürich zu klein ist. Das Platzangebot im Kanton Zürich zu erhöhen, ist auch volkswirtschaftlich sinnvoll. Nicht für jede Reha ist ein Bergaufenthalt richtig und nötig. Es ist daher zu begrüßen, wenn mit dem Gestaltungsplan die Grundlagen für ein Reha-Angebot in Uster geschaffen werden. Natürlich muss die Verteilung von Chancen und Risiken zwischen Spital und den Zürcher Rehasentren ausgewogen und klar geregelt sein. Dies ist aber nicht Gegenstand des vorliegenden Gestaltungsplans.
- Drittens auch wegen der Kosten. Auch wenn der Zweckverband zu einem späteren Zeitpunkt die Mittel für den Ausbau selbst bereitstellen muss, stehen dahinter die beteiligten und in Verantwortung stehenden Mitgliedergemeinden. Dass der Ausbau wirtschaftlich ist, muss deshalb auch die Stadt Uster interessieren. Auch die anderen Spitäler schlafen nicht und positionieren sich im liberalisierten Umfeld. Ausbaupläne anderer Spitäler sind allenthalben Thema in der Presse. Der Gestaltungsplan basiert nach Ansicht des Gemeinderates auf realistischen Annahmen. Der Gemeinderat begrüsst, dass der Zweckverband den Businessplan zusammen mit Kreditvorlage und Ausbauprojekt aktualisiert. Damit kann eine umfassende und dannzumal aktuelle Analyse des Marktumfelds als Grundlage für einen verlässlichen späteren politischen Entscheid vorgelegt werden.

## 3. EMPFEHLUNG AN DIE STIMMBERECHTIGTEN

**Der Gemeinderat hat den Öffentlichen Gestaltungsplan «Spital», Uster, an seiner Sitzung vom 21. März 2016 mit 32:0 Stimmen festgesetzt und damit genehmigt.**

**Gemeinderat und Stadtrat empfehlen den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.**

