



Uster, 10. April 2018
133/2018
V4.04.70
Zuteilung: KPB

Seite 1/16

WEISUNG 133/2018 DES STADTRATES: PRIVATER GESTALTUNGSPLAN «GERICHTSPLATZ-AREAL», USTER, FESTSETZUNG

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf § 86 des «Planungs- und Baugesetzes» (PBG) sowie Art. 19 Abs. 1 lit. c) der Gemeindeordnung vom 25. November 2007, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der private Gestaltungsplan «Gerichtsplatz-Areal», Uster, bestehend aus
 - Vorschriften zum Gestaltungsplan mit Art. 1–16, vom 2. Februar 2018
 - Gestaltungsplan, Situationsplan 1:500, vom 2. Februar 2018wird festgesetzt.
2. Vom Bericht zu den Einwendungen vom 2. Februar 2018 wird zustimmend Kenntnis genommen.
3. Vom Planungsbericht gemäss Art. 47 der «Raumplanungsverordnung» (RPV) vom 2. Februar 2018 wird zustimmend Kenntnis genommen.
4. Vom öffentlich beurkundeten Vertrag «Landan- und Landabtretungen, Dienstbarkeiten, Ausnützung und Weiteres» wird zustimmend Kenntnis genommen.
5. Vom gegenseitigen ober- und unterirdischen Grenzbaurecht (Stadt Uster/Siska) und von der Möglichkeit der Nutzungsübertragung vom Baufeld E auf das Grundstück Siska wird zustimmend Kenntnis genommen.
6. Von der Umwidmung eines Teilabschnitts der Winterthurerstrasse, Grundstück Kat.-Nr. B6012, in einen öffentlichen Platz wird zustimmend Kenntnis genommen.
7. Der Zonenplan 1998 wird im Bereich des Gestaltungsperimeters den neuen Gegebenheiten angepasst und gemäss Situationsplan 1:5000 vom 2. Februar 2018 der «Zentrumszone Z5, Bauzone mit Gestaltungsplanpflicht, Lärmempfindlichkeitsstufe III» zugewiesen.



- 8. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am Gestaltungsplan in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen im Genehmigungsverfahren oder von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.**
- 9. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Bau, Thomas Kübler



GESCHÄFTSFELD STADTRAUM UND NATUR / LEISTUNGSGRUPPE PROJEKTENTWICKLUNG

A Strategie

Leitsatz

Attraktiver Wohnstandort mit hoher Naherholungsqualität

Schwerpunkt Nr.

- | | |
|---|--|
| 1 | Uster ermöglicht das Wohnen und Arbeiten am gleichen Ort. |
| 5 | Uster setzt Akzente in der Stadtentwicklung und Verkehrsplanung. |
| 9 | Uster treibt die eingeleitete Zentrumsentwicklung voran. |

Massnahme

9.1 Wir setzen den Masterplan «Zentrumsentwicklung» um.

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

Bestehend

Z 01: Die Siedlungsentwicklung auf hohem städtebaulichem Niveau vorantreiben.

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend

L 01: Testplanungen, Gebietsentwicklungen
L 02: Wettbewerbsverfahren
L 03: Gestaltungspläne

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend

-

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend

K 01: Bauliche Dichte
K 02: Grundstücksgewinnsteuer

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

Einmalig Investitionsrechnung

Summarische Info, Details im Antrag

Einmalig Laufende Rechnung

Fr. im Globalkredit Jahr noch nicht enthalten

Folgekosten total

Fr.

- davon Kapitalfolgekosten

Fr. (kein Bestandteil Globalkredite)

- davon übrige Mehrkosten

Fr. im Globalkredit ab Jahreinzustellen
(Mehrkosten = übrige Folgekosten ./ Erträge Globalkredit)

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung

keine

Begründung bei Veränderung:

C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc.

-



A. Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 114 unterstützte der Gemeinderat Uster an der Sitzung vom 16. April 2012 die Bestrebungen des Stadtrates, über das Gebiet «Bezirksgericht» in direkter Zusammenarbeit mit den privaten Grundeigentümern einen Gestaltungsplan auszuarbeiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung zu unterbreiten. Diesem Beschluss vorausgegangen war die Testplanung «Zentrum Uster». Im Brennpunkt standen die Entwicklung des Zentrums von Uster im Allgemeinen und die Gebietsentwicklung des Zeughausareals im Speziellen. Das Resultat dieses kooperativen Stadtentwicklungsprozesses ist im Bericht Testplanung «Zentrum Uster – Synthese, Verfahren, Resultate» umfassend dokumentiert und kann auf der Homepage der Stadt Uster unter dem Dossier «Zentrumsentwicklung» eingesehen werden.

Nach 6-jähriger intensiver Planungsarbeit liegen nun die Resultate des vom Gemeinderat formulierten Auftrages in Form des privaten Gestaltungsplanes «Gerichtsplatz-Areal», Uster, zur Festsetzung vor. Kernpunkt bildet der neu ausgeschiedene öffentliche Gerichtsplatz. Er wird von drei Seiten durch Arkadenbauten begrenzt, welche dem Platz einen zusätzlichen öffentlichen Charakter verleihen. Im Erdgeschoss sind zwingend publikumsintensive Nutzungen vorgeschrieben. Ein weiterer Mehrwert neben dem Gerichtsplatz ist der öffentlich zugängliche Gerichtsgarten beim denkmalgeschützten Bezirksgebäude.

Ein prägendes Merkmal des Gestaltungsplanes «Gerichtsplatz-Areal» ist der sehr hohe Anteil öffentlicher Nutzung. Mehr als die Hälfte der Nutzungsmöglichkeiten wird durch die kantonale Verwaltung beansprucht. Damit bringt der Kanton klar zum Ausdruck, dass neben Zürich und Winterthur auch die Stadt Uster in Zukunft vermehrt kantonale Zentrumsfunktionen wahrnehmen wird, was von der Stadt Uster sehr begrüsst wird. Auch erhält die Stadt mit der Zuteilung des Baufeldes E beträchtliche Nutzungsreserven für die Befriedigung öffentlicher Bedürfnisse wie z. B. einem Familienzentrum.

B. Gestaltungsplan

1. Privater Gestaltungsplan «Gerichtsplatz-Areal», Uster

Der private Gestaltungsplan «Gerichtsplatz-Areal», Uster, umfasst folgende Bestandteile:

- Vorschriften mit Art. 1–16 vom 2. Februar 2018
- Situationsplan 1:500 vom 2. Februar 2018 (eine Verkleinerung liegt dieser Weisung bei)
- Bericht zu den Einwendungen vom 2. Februar 2018
- Planungsbericht nach Art. 47 «Raumplanungsverordnung» (RPV) vom 2. Februar 2018

Ergänzend dazu besteht ein

- städtebaulicher Vertrag, welcher Rechte und Pflichten der verschiedenen Grundeigentümer regelt.

Zusammen mit dem Gestaltungsplan wird

- der Zonenplan 1998 den neuen Gegebenheiten angepasst;
- das Objekt Nr. 651 aus dem kommunalen Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte entlassen.

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



2. Beschrieb

Der Inhalt eines Gestaltungsplanes wird in § 83 ff Planungs- und Baugesetz (PBG) vorgegeben. Dementsprechend müssen mit dem Gestaltungsplan für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt werden. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Für die Projektierung ist ein angemessener Spielraum zu belassen. Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstung zu ordnen und kann Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten.

An dieser Stelle sei auf den umfassenden Planungsbericht gemäss Art. 47 der «Raumplanungsverordnung» (RPV) vom 2. Februar 2018 hingewiesen, welcher zusammen mit den anderen Unterlagen in der Aktenaufgabe eingesehen werden kann. Auch besteht ein Modell mit den möglichen Neubauten, welches bei der Abteilung Bau eingesehen werden kann.

3. Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Gerichtsplatz-Areal», Uster

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile

- ¹ Für das Gerichtsplatz-Areal mit einer Gesamtfläche von 12 366 m² wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 f. PBG festgesetzt.
- ² Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500 vom 2. Februar 2018.
- ³ Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV dient ausschliesslich der Erläuterung des Gestaltungsplans und ist nicht verbindlicher Bestandteil.

Art. 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht

- ¹ Soweit die nachfolgenden Artikel nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG) in der Fassung vom 1. Juli 2015 mit Einschluss der ausführenden kantonalen Erlasse.
- ² Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.
- ³ Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, so gelten die dannzumaligen Vorschriften der Bau- und Zonenordnung.
- ⁴ Die Baulinien RRB Nr. 1592/1937, RRB Nr. 2372/1907, RRB Nr. 1182/1914, RRB Nr. 3105/1971 und RRB Nr. 2558/1938 sind während der Rechtskraft dieses Gestaltungsplans in ihrer Wirkung suspendiert.

Art. 3 Ziele/Zweck

- ¹ Der Gestaltungsplan schafft die Grundlage für eine bauliche Entwicklung des gesamten Gerichtsplatz-Areals. Dienstleistungs- und Wohnnutzungen sowie öffentliche Nutzungen verdichten das innerstädtische Gebiet 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. Ein neuer Stadtraum «Gerichtsplatz» wird für die Öffentlichkeit geschaffen.



B. Nutzung und Gestaltung

Art. 4 Baubereiche, Gesamthöhen und Geschossanzahl

¹ Der Gestaltungsplanperimeter ist oberirdisch in die Baubereiche A, B, C, D und E aufgeteilt. Zur genaueren Spezifikation wurden diese Baubereiche in kleinere Einheiten gegliedert.

Baubereich für historische Bestandsbauten (keine Neubauten zulässig):

Baubereich A

Baubereich für Neubauten:

Baubereich B gegliedert in B1 und B2

Baubereich C gegliedert in C1, C2 und C3

Baubereich D gegliedert in D1, D2^{NORD}, D2^{SÜD}, D3, D4^{WEST}, D4^{OST} und D5

Baubereich E

² Die Baubereiche für die Untergeschosse sind wie folgt definiert:

Untergeschoss U1 für Baubereich A, B, C, D2^{NORD} und D4^{OST}

Untergeschoss U2 für Baubereich D1, D2^{SÜD}, D3, D4^{WEST} und D5

Untergeschoss U3 für Baubereich E und Parkplätze für Besucher und Kunden der anderen Baubereiche

³ Die Gebäude im Baubereich D sollen als Einheit in Erscheinung treten und einen zusammengebauten Baukörper bilden.

⁴ Gebäude oder Gebäudeteile sind innerhalb der Baubereiche anzuordnen. Davon ausgenommen sind die folgenden Bauten, Bauteile und Anlagen:

a Technische Anlagen (vorbehältlich der Regelung in Abs. 7);

b Kinderspielplätze und Kunstwerke

⁵ In den Baubereichen gelten die folgenden minimalen und maximalen Gesamthöhen mit der dazugehörigen maximalen Anzahl an Vollgeschossen:

A bestehend

B1 min. 37 m und max. 47 m max. 14 Geschosse

B2 UK min. 5 m i.L bis OK max. 9.5 m max. 1 Geschoss

C1 Pflichthöhe 18.5 m max. 5 Geschosse

C2 max. 9.5 m max. 2 Geschosse

C3 max. 5.5m max. 1 Geschoss

D1 min. 40 m und max. 47 m max. 14 Geschosse

D2 Pflichthöhe 25 m max. 7 Geschosse

D3 Pflichthöhe 18.5 m max. 5 Geschosse

D4 min. 8 m und max. 11 m max. 2 Geschosse

D5 max. 5.5 m max. 1 Geschosse

E Pflichthöhe 18.5 m max. 5 Geschosse

⁶ In den Baubereichen für Neubauten sind ausschliesslich Dachformen mit einer maximalen Neigung von 5 % zulässig.

⁷ Die maximal zulässige Gesamthöhe darf nicht überschritten werden. Dies gilt insbesondere auch für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten. Ausgenommen sind lediglich Kaminanlagen untergeordneter Natur.



- ⁸ Die Gebäude in den Baubereichen B1, C1, D1, D2, D3 und E sind, je für sich betrachtet, mit durchgängigen Fassaden und in einheitlicher Höhe auszubilden. Gebäudeeinschnitte, wie Arkaden oder gedeckte Loggien, sind zulässig.
- ⁹ Das Erdgeschoss ist ebenerdig zu den angrenzenden Aussenräumen anzuordnen und muss eine Höhe von mindestens 5.5 m (OK–OK) aufweisen. Gebäudeteile in den Baubereichen B2, C2 und C3 sind davon ausgenommen.
- ¹⁰ Bei einer Überbauung des Baubereichs B2 ist für eine hinreichende und natürliche Belichtung des öffentlichen Durchgangs zu sorgen. Hierzu ist eine zusammenhängende vertikale Gebäudedurchstossung von mindestens 10 % der Grundfläche vorzusehen. Andernfalls dürfen nicht mehr als 30 % der Grundfläche des Baubereichs überstellt sein.

Art. 5 Nutzung und Geschossfläche

- ¹ Folgende Nutzungen sind zulässig:
- a Im Erdgeschoss sind in allen Baubereichen Dienstleistungsnutzungen und Verkaufsgeschäfte sowie höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig – im Baubereich D sind diese Nutzungen auch im ersten Obergeschoss erlaubt;
 - b Höchstens mässig störendes Gewerbe darf in allen Baubereichen in den ersten beiden Obergeschossen realisiert werden;
 - c Ab dem ersten Obergeschoss sind in allen Baubereichen Wohnungen und Dienstleistungsbetriebe zulässig;
 - d In den Baubereichen A, B, C, D2^{NORD}, D4^{OST} und E können alle Geschosse auch zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben genutzt werden.
- ² Die maximale oberirdische Geschossfläche (GF gemäss SIA 416) beträgt total über alle Baubereiche 28 900 m²:
- | | |
|--|-------------------------------|
| Baubereich B, C, D2 ^{NORD} und D4 ^{OST} | max. GF 13 416 m ² |
| Baubereich D1, D2 ^{SÜD} , D3, D4 ^{WEST} und D5 | max. GF 11 318 m ² |
| Baubereich E | max. GF 4 166 m ² |
- ³ Folgendes Maximum an Verkaufsflächen darf nicht überschritten werden:
(dem Kunden zugängliche anrechenbare Geschossfläche): Total 5 800 m²
- | | |
|--|---------------------------|
| Baubereich B, C und D2 ^{NORD} und D4 ^{OST} | max. 1 050 m ² |
| Baubereich D1, D2 ^{SÜD} , D3 und D4 ^{WEST} | max. 4 600 m ² |
| Baubereich E | max. 150 m ² |
- ⁴ Ausnutzungsübertragungen sind zulässig.

Art. 6 Gestaltung/Abgrabungen/Abstände/Etappen

- ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung 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 entsteht.
- ² Gebäude in den betroffenen Baubereichen müssen auf die im zugehörigen Plan bezeichneten Pflichtbaulinien gebaut werden.
- ³ Es sind angemessene Abgrabungen und Aufschüttungen unter Vorgabe einer gut abgestimmten Einpassung der Bauten (inkl. Tiefgaragen und deren Einfahrten) und Erschliessungen (Strassen und Wege) erlaubt.



- ⁴ Unter Vorbehalt einwandfreier, wohngyienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse darf ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen gebaut werden.
- ⁵ Der Gerichtsplatz (Freiraum I) samt Untergeschoss U3 ist gleichzeitig mit der Realisierung der Gebäude respektive Gebäudeteile im Baubereich D (ohne D2^{NORD} und D4^{OST}) zu erstellen.
- ⁶ Bis zur Erstellung des Erschliessungsbauwerks D5 an der Zürichstrasse dürfen alle unterirdischen Parkplätze vom Baubereich A, B, C, D2^{NORD} und D4^{OST} über das Erschliessungsbauwerk an der Gerichtsstrasse erschlossen werden.
- ⁷ Bis zur Realisierung der Tiefgarage im Baubereich U1 sind im Baubereich D2^{NORD} gut gestaltete oberirdische Abstellplätze zulässig.

Art. 7 Denkmalschutz

- ¹ Das Gebäude Vers.-Nr. 2054 stellt ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c) PBG dar.

Art. 8 Wettbewerbspflicht

- ¹ Der Gestaltungsperimeter unterliegt einer Wettbewerbspflicht in Anlehnung an die SIA Ordnung 142 oder 143 (Ausgabe 2009) unter Einbezug der Stadt Uster.
- ² Alternativ zur Wettbewerbspflicht darf dem zur Weiterarbeit empfohlenen Team der Leitbildplanung in Konkurrenz direkt ein Auftrag erteilt werden.

C. Freiräume

Art. 9 Freiraum

- ¹ Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die folgenden Freiräume:

Freiraum I	Gerichtsplatz
Freiraum II	Gerichtsgarten
Freiraum III	Dachgarten
- ² Die Freiräume sind jeweils als eigenständige Aussenräume zu gestalten. Es gelten die folgenden Bestimmungen:
 - a Der Freiraum I ist als öffentlicher Platz zu gestalten. Die angrenzenden Gebäude sind mit Arkaden auszustatten, welche als Haupteinschliessung für Fussgänger dienen. Das Lichtraumprofil der Arkaden muss mind. 4 m Tiefe und 5 m Höhe aufweisen. Der Freiraum I muss zur Zürichstrasse hin eine sickerfähige und nicht unterbaute Fläche von mindestens 440 m² für eine Baumgruppe aufweisen. Zudem ist im Freiraum I ein Wasserspiel zu realisieren;
 - b Der Freiraum II ist öffentlich zugänglich zu gestalten. Die historischen Baumbestände sind nach Möglichkeit zu erhalten. Allfällige Abgänge sind zu ersetzen. Die Fläche entlang der Fassade des bestehenden Bezirksgerichts (5 m zum Gebäude) darf entsprechend den notwendigen Sicherheitsanforderungen gestaltet werden;
 - c Der Freiraum III auf dem Dach von Baubereich D4^{WEST} ist für die Bewohner vom Baubereich D begehbar und mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten. Die Bildung von Atrien und Innenhöfe ist zulässig.
- ³ Bei der Ausgestaltung der Freiräume sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.



D. Erschliessung und Parkierung

Art. 10 Erschliessung

- ¹ Die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets für den motorisierten Individualverkehr kann an den im zugehörigen Plan bezeichneten Bereichen ab der Zürichstrasse, der Gerichtsstrasse und der Berchtoldstrasse erfolgen.
- ² Unterirdische Abstellplätze sind über die Zürichstrasse zu erschliessen. Davon ausgenommen sind max. 50 unterirdische Parkplätze für Fahrzeuge mit erhöhten Sicherheitsansprüchen und Notfallfahrzeuge der Baubereiche A, B C, D2^{NORD} und D4^{OST}, welche alternativ über die Gerichtsstrasse erschlossen werden können (Vorbehältlich Art. 6 Abs. 6).
- ³ Sollte im Baubereich D ein Einkaufszentrum (> 2 000 m²) realisiert werden, darf zusätzlich eine Ausfahrt auf die Berchtoldstrasse erstellt werden.
- ⁴ Für die Anlieferung des Einkaufszentrums im Baubereich D ist eine Zu- und Wegfahrt über die Berchtoldstrasse vorzusehen.
- ⁵ Die Anlieferung vom Einkaufszentrum sowie die Tiefgarageneinfahrten sind zu überdachen.
- ⁶ Durch das Areal sind geeignete öffentlich zugängliche Fuss- und Radwegverbindungen zu führen. Deren Lage ist im zugehörigen Situationsplan bezeichnet.

Art. 11 Parkierung

- ¹ Die Zahl der Parkplätze in allen Baubereichen bestimmt sich nach der Parkplatzverordnung der Stadt Uster vom 1. August 1992;

Die zulässigen Mindest- und Höchstwerte dürfen für die Bedarfskategorie sowie für jede Nutzung einzeln bestimmt werden;

Weitere Reduktionen von Parkplätzen für einzelne oder alle Nutzungen sowie für die Bedarfskategorie können einzeln betrachtet mit einem Mobilitätskonzept realisiert werden.
- ² Es dürfen zu keinem Zeitpunkt mehr als 232 unterirdische Parkplätze erstellt werden.
- ³ Oberirdische Parkplätze sind ausschliesslich vor dem Bezirksgebäude an der Gerichtsstrasse zulässig. Deren Zahl ist auf vier beschränkt (vorbehältlich Art. 6 Abs. 7).
- ⁴ Die unterirdischen Parkplätze für Kunden und Besucher aller Baubereiche sind öffentlich zugänglich zu gestalten und zu unterhalten. Es ist eine direkte öffentliche Erschliessung für Fussgänger in den Freiraum I vorzusehen oder in die Baubereiche D (ohne D2^{NORD} und D4^{OST}) oder E zu integrieren.
- ⁵ Für die erstellten Parkplätze ist ein Bewirtschaftungskonzept zu erstellen.
- ⁶ Bei der Einrichtung des dynamischen Parkleitsystems sind die erforderlichen Daten der Stadt Uster kostenlos bereitzustellen.
- ⁷ Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Parkplatzverordnung der Stadt Uster vom 1. August 1992.

Art. 12 Abstellplätze für Fahrräder, Kinderwagen und Motorräder

- ¹ Die Erstellung von Abstellplätzen für Fahrräder und Kinderwagen richtet sich grundsätzlich nach der Parkplatzverordnung der Stadt Uster vom 1. August 1992. Bei Wohnnutzungen gilt ein um 50 % erhöhter Normbedarf.



- ² Abstellplätze für Besucher und Kunden sind an geeigneten Stellen vorzusehen. Sie können ungedeckt sein.
- ³ Die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Motorräder beträgt 10–15 % der jeweils erstellten Parkplätze für Personenwagen. Die entsprechenden Abstellplätze sind in der Tiefgarage anzuordnen.

E. Umwelt

Art. 13 Ökologische Massnahmen

- ¹ Das Platzwasser ist, soweit möglich, über eine durchwurzelte Schicht direkt zu versickern.
- ² Das Dachwasser ist, soweit möglich, mit geeigneten Anlagen zu versickern.
- ³ Es ist bei allen Gebäuden abzuklären, ob sich die Gebäude für eine Einrichtung von Nistgelegenheiten für gebäudebewohnende Vogelarten eignen. Bei Eignung sind solche in angemessenem Umfang vorzusehen.
- ⁴ Flachdächer von Neubauten mit einer Fläche von mehr als 50 m² sind, soweit sie nicht begehbar ausgestaltet werden oder der Nutzung von Sonnenenergie dienen, extensiv zu begrünen.
- ⁵ Beleuchtungen haben im Sinne einer Vermeidung von Lichtemissionen grundsätzlich so zurückhaltend wie möglich zu erfolgen.
- ⁶ Das Beleuchten von Objekten ist bewilligungspflichtig.

Art. 14 Energie

- ¹ Neubauten sind so auszugestalten, dass der Heizwärmebedarf die um 10 % reduzierten Werte gemäss den gültigen Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht überschreitet;
Bei Neubauten ist nachzuweisen, dass höchstens 50 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt ist.
- ² Alternativ sind Neubauten mit energie-reduziertem Standard (wie z. B. Minergie, SGNI, DGNI, LEED, SIA-Effizienzpfad oder dergleichen) zu erstellen.
- ³ Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss kommunalem Energieplan vom 23. Oktober 2012 Bestandteil des Energieverbunds Zeughaus – Kern Süd. Es gilt die Anschlussverpflichtung nach § 295 PBG. Davon ausgenommen ist der Baubereich A.

Art. 15 Lärmschutz

- ¹ Im Gestaltungsplanperimeter gelten die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung.
- ² Für Betriebsräume gelten um 5 dB (A) erhöhte Grenzwerte. Werden diese überschritten, so ist eine kontrollierte Lüftung als Massnahme zulässig;
Pro lärmempfindlichen Wohnraum müssen die Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) für mindestens ein Lüftungsfenster eingehalten werden.
- ³ Für die vorgesehenen Wohnnutzungen der Gebäude mit lärmexponierten Fassaden entlang der Berchtold- und der Zürichstrasse sind zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte Lärmschutzmassnahmen wie Loggien vorzusehen. Bezüglich Lärmwirksamkeit gelten die Vorgaben der kantonalen Fachstelle Lärmschutz.



⁴ Ausnahmen nach Art. 31, Abs. 2 LSV für lärmempfindliche Wohnräume, die an allen Fenstern die IGW überschreiten, können für maximal ein Drittel der Wohnräume pro Wohneinheit in Aussicht gestellt werden, wenn die Voraussetzungen gemäss kantonaler Praxis der Fachstelle Lärmschutz für «neue Wohnnutzungen im lärmigen Siedlungsraum» erfüllt sind.

F. Schlussbestimmungen

Art. 16 Inkrafttreten, Änderungen

¹ Der private Gestaltungsplan «Gerichtsplatz-Areal», Uster, wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Stadt Uster publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

4. Erläuterungen zu den Gestaltungsplanvorschriften

Der Gestaltungsplanperimeter ist oberirdisch in die Baubereiche A, B, C, D und E sowie im Untergeschoss in die Baubereiche U1, U2 und U3 aufgeteilt (Art. 4). Gebäude oder Gebäudeteile sind innerhalb dieser Baubereiche anzuordnen, wobei für die einzelnen Baubereiche unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten deklariert werden (Art. 5).

Um die gewünschte städtebauliche Wirkung zu erreichen, gibt es Baubereiche, bei denen die Gebäude zwingend auf die Pflichtbaulinie gesetzt werden müssen.

Bei den Freiräumen (Art. 9) sind der Gerichtsplatz und der Gerichtsgarten hervorzuheben. Der Gerichtsplatz ist von Arkaden umgeben. Gegen die Zürichstrasse muss eine sickerfähige und nicht unterbaubare Fläche von mindestens 440 m² samt Baumgruppe realisiert werden. Auch schreibt der Gestaltungsplan die Anordnung eines Wasserspiels vor.

Beim Gerichtsgarten handelt es sich um eine kleine öffentliche Parkanlage, direkt angrenzend an die Gerichtsstrasse und das Bezirksgebäude. Er wurde im Rahmen der Leitbildplanung als Ersatz der aus dem Inventar des Natur- und Landschaftsschutzes zu entlassenden Objekte Nr. 651 (Robinie und Schwarzföhre) ausgeschieden und für die Öffentlichkeit gesichert (Art. 9).

Die unterirdischen Abstellplätze sind über die Zürichstrasse zu erschliessen. Davon ausgenommen sind maximal 50 unterirdische Parkplätze für Fahrzeuge mit erhöhten Sicherheitsansprüchen und Notfallfahrzeuge, welche alternativ über die Gerichtsstrasse erschlossen werden können. Die getrennte Zufahrtsmöglichkeit war bei der Erarbeitung des Gestaltungsplanes eine unabdingbare Voraussetzung des Kantons, da neben dem Bezirksgericht auch die Staatsanwaltschaft in dieser kantoneigenen Liegenschaft untergebracht werden könnte (Art. 10).

Unterirdische Parkplätze für Kunden und Besucher aller Baubereiche sind öffentlich zugänglich zu gestalten und zu unterhalten. Für die Einrichtung eines dynamischen Parkleitsystems sind die erforderlichen Daten der Stadt Uster kostenlos bereitzustellen (Art. 11).

Die Bestimmung, dass höchstens 50 Prozent des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden kann, entspricht der gemeinderätlichen Forderung im Rahmen der Behandlung des öffentlichen Gestaltungsplanes «Park am Aabach» (Art. 14).

5. Vernehmlassung und öffentliche Auflage

Die «Region Zürcher Oberland (RZO)» nahm vom privaten Gestaltungsplan «Gerichtsplatz-Areal» und von der damit zusammenhängenden Teilrevision der Nutzungsplanung zustimmend Kenntnis.

Die Planunterlagen lagen ab 21. Juli 2017 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. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung durch den Gemeinderat beschlossen. Hernach stehen die Pläne und die Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zur Einsichtnahme offen.

Auch die im Rahmen der Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion gemachten Auflagen wurden mit der vorliegenden Fassung bereinigt.

6. Rechtliche Sicherung (städtebaulicher Vertrag)

Ein ergänzendes Dokument zum privaten Gestaltungsplan «Gerichtsplatz-Areal», Uster, ist der städtebauliche Vertrag. Er wurde öffentlich beurkundet und durch den Stadtrat genehmigt. Damit der im Gestaltungsplan vorgeschriebene Städtebau auch rechtlich möglich ist, bedarf es einer umfassenden Landumlegung, welche im Vertrag betreffend «Landan- und Landabtretungen, Dienstbarkeiten, Ausnützung und Weiteres» samt den Anhängen 1–6, nachfolgend kurz «Städtebaulicher Vertrag» genannt, geregelt wird. Dieses Vertragswerk bildet die unverzichtbare Voraussetzung, dass der Gestaltungsplan auch baulich umgesetzt werden kann.

Hauptinhalt des Vertrages ist die Neuordnung der Grundstücke im Gestaltungsplanperimeter. Die Regelungen basieren auf den Grundsätzen des Quartierplanverfahrens gemäss § 123 ff. PBG. Kernpunkt ist die Umwidmung der Winterthurerstrasse, Grundstück Kat.-Nr. B6012, in den neuen, zentral gelegenen Gerichtsplatz, welcher im Eigentum der Stadt Uster ist. In Ergänzung zum städtischen Einwurf wird der Platz um 327 m² vergrössert. Dies erfolgt durch prozentuale Landabzüge bei den überbaubaren Grundstücken. Die nach dem Abzug für den öffentlichen Platz verbleibenden Landflächen werden den berechtigten Grundeigentümern in arrondierter Form neu zugewiesen. Die angestrebte Überbauung wird durch im Gestaltungsplan ausgeschiedene Baufelder bestimmt. Nicht mehr benötigte Dienstbarkeiten werden gelöscht und im Gegenzug mit neuen Dienstbarkeiten wie Näher- und Grenzbaurecht, Grenzbaupflicht, Nutzungsrechte, öffentliche Fuss-, Fahrrad- und Zufahrtswegrechte, Durchfahrtsrechte, Benützungrechte und anderes mehr im Grundbuch neu eingetragen. Auch die Real- und Sachleistungen zugunsten der Stadt Uster sind in diesem Vertragswerk grundeigentümergebunden geregelt. Sie werden im nachfolgenden Kapitel «Mehrwertausgleich» behandelt.

7. Mehrwertausgleich

Der städtebauliche Vertrag wurde durch die Grundeigentümer an der Sitzung vom 1. Februar 2018 verabschiedet. An der Sitzung vom 7. Februar 2018 überwies der Regierungsrat ein Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) zuhanden des Kantonsrates. Demgemäss können Gemeinden in ihrer Bau- und Zonenordnung (BZO) bei Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, eine Mehrwertabgabe von maximal 15 Prozent einfordern. Der Kanton seinerseits erhebt zusätzlich einen Anspruch von 5 Prozent zuhanden der Staatskasse. Das vorgelegte Gesetz, welches dem fakultativen Referendum untersteht, ist jedoch erst anwendbar auf Planungsmassnahmen, die nach dessen Inkrafttreten festgesetzt werden. Voraussetzung ist zudem eine entsprechende Regelung in der Bau- und Zonenordnung bis zum 1. März 2025. Anstelle von Abgaben kann der Ausgleich in städtebaulichen Verträgen geregelt werden, was nun bei der vorstehenden Planung auf freiwilliger Basis zum Tragen kommt.



Die Resultate präsentieren sich wie folgt:

- öffentlicher Platz wird finanziert (Kostenanteil der Stadt Uster wird von BSS&M/Widmer getragen) und öffentliches Parkhaus wird mitfinanziert
- Tiefgarage U3^{WEST} wird von BSS&M/Widmer finanziert und ist öffentlich zugänglich
- Tiefgarage U3^{OST} wird von BSS&M/Widmer finanziert und von der Stadt Uster bewirtschaftet
- Übernahme des Unterhalts der öffentlichen Plätze durch BSS&M/Widmer und Kanton Zürich zu je 1/3
- städtebauliche Verdichtung im Zentrum von Uster
- 2. Grossverteiler im Zentrum wird ermöglicht
- zusätzliche GF für die Stadt 400 m² im Baubereich E
- 327 m² zusätzliche Grundstückfläche für den neuen städtischen Platz
- Wasserspiel im Freiraum I Gerichtsplatz
- 2500 m² GF für Nutzungsübertragungen auf benachbartes Grundstück

8. Kostenverteilung

Gerichtsplatz und Gerichtsgarten

Der Kostenanteil der Stadt Uster für den Bau des Gerichtsplatzes nach klar definierten Standards samt Wasserspiel, Bepflanzung und Einrichtungen sowie die Erstellungskosten für den öffentlich zugänglichen Gerichtsgarten werden von BSS&M/Widmer übernommen. Dabei wird von Gesamtaufwendungen von 3,1 Mio. Franken ausgegangen. An den betrieblichen und baulichen Unterhalt dieser öffentlich zugänglichen Flächen beteiligt sich BSS&M/Widmer mit 1/3 der anlaufenden Kosten. Der Kanton Zürich seinerseits gilt diese Aufwendung mit einer einmaligen Pauschalzahlung an die Stadt Uster in der Höhe von 280 000 Franken ab.

Parkierung

Unter dem Gerichtsplatz entsteht ein öffentliches Parkhaus mit Total 67 Parkplätzen. Die Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten werden nach der Anzahl der zugeteilten Parkplätze aufgeteilt. Die Stadt Uster ist mit 11 Parkplätzen daran beteiligt. Auch hier gehen die Erstellungskosten voll zulasten BSS&M/Widmer.

Kosten für die Stadt Uster

Damit die Tiefgarage in Etappen realisiert werden kann, muss gemeinsam ein Erschliessungsbauwerk (Garagenabfahrt) erstellt werden. Die prognostizierten Kosten im Betrag von 480 000 Franken werden anteilmässig im Verhältnis der von den jeweiligen Parteien bewirtschafteten Parkplätze aufgeteilt. Der Kostenanteil der Stadt Uster beträgt 6,04 Prozent resp. 28 992 Franken. Zudem übernimmt die Stadt Uster an der Gerichtsstrasse die Anpassungsarbeiten, welche ausserhalb des Gestaltungsplanes liegen, in der Höhe von ca. 25 000 Franken.

Hinzu kommen die Rückbaukosten für die Liegenschaft Berchtoldstrasse 13 mit geschätztem Aufwand von 50 000 Franken. Der Landanteil dieser Liegenschaft geht ins Eigentum der BSS&M Real Estate AG über. Der Hof bleibt erhalten. Die Stadt Uster hat daran ein nicht ausschliessliches Nutzungsrecht. Das Grundstück ist per 1. Januar 2017 mit 994 000 Franken in den Büchern aufgeführt. Im Gegenzug zur Liegenschaft Berchtoldstrasse 13 mit einer heute möglichen Geschossfläche (GF) von 455 m² erhält die Stadt Uster im Baufeld E eine eigenständige Parzelle, anstossend an den Gerichtsplatz mit einer nutzbaren Geschossfläche (GF) von 4 166 m², was zu einem Buchgewinn führt.



Nutzungsübertragung

Die Situierung des Gerichtsplatzes ist das Resultat der durchgeführten Leitbildplanung in Konkurrenz. Infolge der weit fortgeschrittenen Totalsanierungsarbeiten an der Liegenschaft «Illuster» konnte diese nicht mehr in den Gestaltungssperimeter miteinbezogen werden. Aus städtebaulicher Sicht ist die Erweiterung des Baufeldes E auf die Nachbarliegenschaft sehr erwünscht und im Modell räumlich ausgewiesen. Deshalb wurde ein entsprechender Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Stadt Uster und der Siska Heuberger Holding AG öffentlich beurkundet. Er beinhaltet ein gegenseitiges ober- und unterirdisches Grenzbaurecht samt der Möglichkeit der Ausnützungsübertragung aus dem Baubereich E auf das benachbarte Grundstück Siska. Dadurch kann gemeinsam ein grosszügiges Bauprojekt im Stockwerkeigentum errichtet werden.

Da es sich bei dieser Absicht um einen Tatbestand ausserhalb des privaten Gestaltungsplanes handelt, wird die mögliche Nutzungsübertragung im Beschlussesdispositiv in einer separaten Ziffer 5 expliziert aufgeführt.

C. Planungskosten

Für die Leitbildplanung in Konkurrenz, der Erarbeitung des Bebauungs- und Freiraumkonzeptes sowie dem darauf aufbauenden privaten Gestaltungsplan «Gerichtsplatz-Areal» entstanden für die beteiligten Grundeigentümer Planungsaufwendungen von über 700 000 Franken. Der Kostenanteil der Stadt Uster bezüglich der städtischen Liegenschaft im Finanzvermögen wird sich auf ca. 100 000 Franken belaufen.

D. Gemeinnütziger Wohnungsbau

Die durch den Gemeinderat vorgegebenen Interventionsgebiete im Zentrum von Uster haben verschiedene Nutzungsschwerpunkte. Ging es beim Zeughausareal um Kultur, Begegnung und gemeinnützigem Wohnungsbau, so steht beim vorliegenden Gestaltungsplan «Gerichtsplatz-Areal» der öffentliche Gerichtsplatz mit der anstossenden Dienstleistungsnutzungen und Verkaufsgeschäften im Erdgeschoss sowie dem hohen Anteil an öffentlicher Nutzung für die Bedürfnisse der kantonalen Verwaltung im Vordergrund. Der gemeinnützige Wohnungsbau ist für den Kanton keine Nutzungsoption. Es kommt hinzu, dass die in Aussicht gestellte Verordnung über preisgünstigen Wohnraum (PWV) noch aussteht. Bestimmungen in Gestaltungsplänen, welche einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum vorschreiben, können einem Mehrwertausgleich gleichgesetzt werden, wobei dadurch nur einige wenige Wohnungsmieter vom Planungsmehrwert finanziell profitieren. Bei der nun im städtebaulichen Vertrag vorgesehenen Regelung kann die gesamte Bevölkerung am Mehrwert teilhaben: Die Stadt erhält einen grosszügigen Gerichtsplatz mit Baumdach und Wasserspiel, einen öffentlich zugänglichen Gerichtspark sowie ein öffentliches Parkhaus mit direkter Einfahrt ab der Zürichstrasse.

E. Anpassung des Zonenplanes

Der vom Gemeinderat Uster am 7. April 1984 festgesetzte Siedlungsplan bezeichnet auf dem Gestaltungsplanareal das Zentrumsgebiet. Im Zonenplan indes wurde zum Teil die Zentrumszone Z3 sowie eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ausgeschieden. Aufgrund der neuen Zweckbestimmung und der neuen Zentrumsdichte wird im Zonenplan neu die Zone Z5, Zentrumszone 5-geschossig, Lärmempfindlichkeitsstufe III, festgesetzt. Überlagert wird das Gebiet des Gestaltungsplanes mit der Bezeichnung «Bauzone mit Gestaltungsplanpflicht».



F. Beschluss Regierungsrat

Den grössten Nutzungsanteil an der Gebietsentwicklung besitzt der Kanton Zürich. Mit RRB Nr.661/2018 hat der Regierungsrat an der Sitzung vom 04. Juli 2018 die Ausgaben für die zu erstellenden Infrastrukturanlagen und Freiräume im Betrag von 1.15 Mio. Franken bewilligt.

G. Würdigung

Der vorliegende private Gestaltungsplan «Gerichtsplatz-Areal», Uster, ist das Resultat eines langjährigen umfangreichen Planungsprozesses und ein wichtiger Bestandteil der Zentrumsentwicklung von Uster. Ausgangspunkt war eine durch den Gemeinderat angestossene Testplanung «Zentrum Uster» und der daraus resultierenden Gebietsentwicklung «Gerichtsplatz-Areal». Mit der Ausscheidung des grossen Gerichtsplatzes und dem darunter liegenden öffentlichen Parkhaus, dem öffentlich zugänglichen Gerichtsgarten an der Gerichtsstrasse, der publikumsorientierten Nutzung im Erdgeschoss und dem sehr hohen Anteil öffentlicher Verwaltung wird den Anliegen bezüglich einem attraktiven Zentrum in hohem Masse Rechnung getragen.

H. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der private Gestaltungsplan «Gerichtsplatz-Areal», Uster, bestehend aus
 - Vorschriften zum Gestaltungsplan mit Art. 1–16, vom 2. Februar 2018
 - Gestaltungsplan, Situationsplan 1:500, vom 2. Februar 2018
 wird festgesetzt.
2. Vom Bericht zu den Einwendungen vom 2. Februar 2018 wird zustimmend Kenntnis genommen.
3. Vom Planungsbericht gemäss Art. 47 der «Raumplanungsverordnung» (RPV) vom 2. Februar 2018 wird zustimmend Kenntnis genommen.
4. Vom öffentlich beurkundeten Vertrag «Landan- und Landabtretungen, Dienstbarkeiten, Ausnützung und Weiteres» wird zustimmend Kenntnis genommen.
5. Vom gegenseitigen ober- und unterirdischen Grenzbaurecht (Stadt Uster/Siska) und von der Möglichkeit der Nutzungsübertragung vom Baufeld E auf das Grundstück Siska wird zustimmend Kenntnis genommen.
6. Von der Umwidmung eines Teilabschnitts der Winterthurerstrasse, Grundstück Kat.-Nr. B6012, in einen öffentlichen Platz wird zustimmend Kenntnis genommen.
7. Der Zonenplan 1998 wird im Bereich des Gestaltungssperimeters den neuen Gegebenheiten angepasst und gemäss Situationsplan 1:5000 vom 2. Februar 2018 der «Zentrumszone Z5, Bauzone mit Gestaltungsplanpflicht, Lärmempfindlichkeitsstufe III» zugewiesen.
8. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am Gestaltungsplan in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen im Genehmigungsverfahren oder von Entscheidungen im Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.
9. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.



STADTRAT USTER

Werner Egli
Stadtpräsident

Daniel Stein
Stadtschreiber

Beilagen (Aktenauflage)

- Dossier privater Gestaltungsplan « Gerichtsplatz-Areal», Uster, vom 2. Februar 2018

Beilagen (Bestandteil der Weisung)

- Gestaltungsplan, Situationsplan 1:500, vom 2. Februar 2018 (Verkleinerung, A4 quer)
- Zonenplan, Situationsplan 1:5000, vom 2. Februar 2018
- Bericht zu den Einwendungen vom 2. Februar 2018