

Zuteilung: KPB/RPK

## **Antrag des Stadtrates betreffend Privater Gestaltungsplan «Zellweger-Luwa-Areal» (Antrag Nr. 137)**

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf § 85 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie Art. 18, Lit. d), und Art. 20, Lit. a), der Gemeindeordnung vom 23. September 2001, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der private Gestaltungsplan «Zellweger-Luwa-Areal», Uster, bestehend aus
  - Vorschriften zum Gestaltungsplan mit den Art. 1–30 , 20. Juli 2007,
  - Gestaltungsplan, Situation 1:500, 20. Juli 2007,wird festgesetzt.
2. Vom Planungsbericht und Leitbild gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 20. Juli 2007 wird Kenntnis genommen.
3. Vom Umweltverträglichkeitsbericht samt Prüfung vom 7. September 2006, 28. Februar 2007, 15. März 2007, 7. und 13. Juli 2007 wird Kenntnis genommen.
4. Der kommunale Siedlungsplan vom 7. April 1984 wird im Bereich des Gestaltungsplanperimeters den neuen Gegebenheiten angepasst und gemäss Situationsplan 1:10'000 vom Mai 2007 als Zentrumsgebiet bezeichnet.
5. Die Vorprojekte für die drei Anschlussknoten an das übergeordnete Strassennetz werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
6. Von den beiden verwaltungsrechtlichen Verträgen betreffend Denkmalschutz:
  - Verwaltungsgebäude, Assek.-Nr. 3464,
  - Ausstellungspavillon, Assek.-Nr. 3532,
  - Büro- und Produktionsgebäude, Assek.-Nr. 3668, und
  - Shedhallen, Gebäudeteil Assek.-Nr. 570,wird Kenntnis genommen.
7. Vom am 2. Juli 2007 öffentlich beurkundeten Abtretungs- und Dienstbarkeitsvertrag sowie von der Vereinbarung (städtebaulicher Vertrag) zwischen der Firmenpark Uster AG, Zellweger Luwa AG, Lenzlinger & Söhne AG und Stadt Uster wird Kenntnis genommen.
8. Als städtischer Beitrag an die im städtebaulichen Vertrag geregelten Kosten für die Herrichtung des öffentlichen Parks, den Umbau der bestehenden Arealstrasse sowie die Sanierung des Gehretswiesenweiher wird ein Kredit von 400 000 Franken (exkl. MWST) genehmigt.

- 9. Der Stadtrat wird ermächtigt, die erforderlichen Mittel auf dem Darlehensweg zu beschaffen.**
- 10. Der Kredit verändert sich um den Betrag der angelaufenen Bauteuerung und der Bauzinsen seit Datum des Kostenvoranschlages (Oktober 2006).**
- 11. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am Gestaltungsplan in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich dies als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweist. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.**
- 12. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Bau, Thomas Kübler

## Beleuchtender Bericht

### 1. Worum es geht

Die Firmenpark Uster AG (FUAG) unterbreitet dem Gemeinderat Uster den privaten Gestaltungsplan «Zellweger-Luwa-Areal» zur Festsetzung. Das rund 125 000 Quadratmeter grosse Areal wurde noch bis vor wenigen Jahren industriell genutzt. Gegenwärtig werden die bestehenden Gebäude und Gebäudeteile von rund 50 Firmen mit insgesamt 500–700 Beschäftigten genutzt. Im westlichen und nördlichen Teil des Areals dominieren Industrie- und Gewerbebetriebe. Im südlichen Teil sind vor allem Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Die Umgebung wird geprägt von den bestehenden oberirdisch angelegten Parkieranlagen. Im Herbst 2004 führte die Grundeigentümerin in Absprache mit der Stadt Uster auf der Grundlage einer Standort- und Marktanalyse einen städtebaulichen Wettbewerb durch. Das Siegerprojekt von EM2N Architekten, Zürich, und Landschaftsarchitekten Schweingruber Zulauf, Zürich, wurde entsprechend den Empfehlungen der Wettbewerbsjury weiterentwickelt und diente in der Folge als Grundlage für die Ausgestaltung des nun vorliegenden privaten Gestaltungsplanes. Neben der baulichen Verdichtung und der Festlegung eines Wohnanteils von rund 40 Prozent galt es, die parkähnliche Anlage zu erhalten und in Zukunft der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Das Areal nimmt in der Stadtentwicklung von Uster eine Schlüsselstellung ein.

Da auf dem Grundstück mehr als 300 Parkplätze bereitgestellt werden, musste ein umfangreicher Umweltverträglichkeitsbericht erstellt werden.

Die Erschliessung solch grosser Gebiete wird normalerweise im Rahmen eines Quartierplanverfahrens geregelt. Die Anlagen gehen in der Folge in das Eigentum der Stadt über. Da es sich im vorliegenden Fall um eine einzige Grundeigentümerin handelt, konnte die Regelung der Erschliessung, die Einräumung von Dienstbarkeiten sowie die Regelung der Sanierung der bestehenden Anlagen in einem Abtretungs- und Dienstbarkeitsvertrag geregelt werden. Demgemäss tritt die FUAG die gesamte Parkanlage samt Gehretswiesenweiher und Wasserrecht an die Stadt Uster ab. An die Neugestaltung dieser 37 735 Quadratmeter grossen Parkanlage bezahlt die FUAG 3 900 000 Franken. Der Kostenanteil der Stadt Uster für Aufwertungsmassnahmen beträgt 400 000 Franken.

Im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan ist auch vorgesehen, dass vier Liegenschaften mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag unter Schutz gestellt werden. Schliesslich muss auch noch der kommunale Siedlungsplan den neuen Gegebenheiten angepasst werden.

### 2. Vorschriften zum Gestaltungsplan «Zellweger-Luwa-Areal», Uster

#### A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

##### Art. 1 Geltungsbereich, Zweck und Bestandteile

<sup>1</sup> Für das Zellweger-Luwa-Areal (Grundstücke Kat.-Nrn. C2763, C3018, C3138, C3139, C3372 und C3373) mit einer Gesamtfläche von 124'849 m<sup>2</sup> wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 f. PBG festgesetzt.

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan schafft die Grundlage für eine bauliche Entwicklung der Gesamtanlage im Hinblick auf eine gemischte Nutzung bei gleichzeitigem Erhalt von denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz. Er trägt den Interessen der Grundeigentümer an einer flexiblen Weiterentwicklung des Areals Rechnung und gewährleistet eine hohe Qualität in städtebaulicher und freiraumplanerischer Hinsicht.

<sup>3</sup> Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500 vom 20. Juli 2007. Das Modell 1:1'000 sowie das Leitbild Freiraumkonzept 1:500 vom 20. Juli 2007 sind richtungsweisende Grundlagen, welche die Planungsabsichten verdeutlichen.

## **Art. 2      Geltendes Recht**

<sup>1</sup> Soweit die nachfolgenden Bestimmungen 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.

<sup>3</sup> Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der allgemeinen Bau- und Zonenordnung keine Anwendung.

## **Art. 3      Teilgebiete**

<sup>1</sup> Der Geltungsbereich ist in folgende Teilgebiete gegliedert:

- Baufeld A
- Baufeld B
- Baufeld C
- Baufeld D
- Baufeld E
- Freiraum I - Gehretswiesenweiher
- Freiraum II - Herterweiher
- Freiraum III - Ufergebiet Aabach
- Freiraum IV - zwischen Baufeld A und Baufeld B
- Puffergebiet P
- Puffergebiet Aabach PA
- Strassengebiet S
- Wald W
- Ökologische Ausgleichsflächen ÖA 1 und ÖA 2

## **Art. 4      Denkmalschutz**

<sup>1</sup> Im Gestaltungsplange

biet befinden sich folgende, im Plan bezeichnete Schutzobjekte:

- |                                                                               |   |
|-------------------------------------------------------------------------------|---|
| -      Shedhallen (Teil Assek.-Nr. 570 auf Kat.-Nr. C3138)                    | a |
| -      Ausstellungspavillon (Assek.-Nr. 3532 auf Kat.-Nr. C3373)              | b |
| -      Verwaltungsgebäude (Assek.-Nr. 3464 auf Kat.-Nr. C3373)                | c |
| -      Büro- und Produktionsgebäude (Teil Assek.-Nr. 3668 auf Kat.-Nr. C3373) | d |

<sup>2</sup> Massgebend für den Schutzzumfang dieser Bauten sind die vom Stadtrat der Stadt Uster genehmigten verwaltungsrechtlichen Verträge betreffend Denkmalschutz vom 2. Juli 2007.

## **Art. 5      Vertrag mit der Stadt Uster**

<sup>1</sup> Über Teile des Gestaltungsplangebietes besteht ein öffentlich beurkundeter Abtretungs- und Dienstbarkeitsvertrag sowie Vereinbarungen zwischen der Firmenpark Uster AG und der Stadt Uster vom 2. Juli 2007. Dieser regelt die Abtretung dieser Gebiete an die Stadt und enthält weitere Regelungen.

## B. BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

### Art. 6 Baufelder/ Gebäudemantel

<sup>1</sup> Die Überbauung in den Baufeldern A bis E nach Art. 3 hievor wird durch die im zugehörigen Plan eingetragenen Mantellinien mit zugehörigen Höhenkoten bestimmt.

<sup>2</sup> Es dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile über den Gebäudemantel hinausragen. Davon ausgenommen sind die folgenden Bauten, Bauteile und Anlagen, soweit sie innerhalb des betreffenden Baufelds erstellt werden und weder Baulinien im Sinne von § 96 PBG Abs. 2 lit. b noch Gewässerabstandslinien gemäss § 67 PBG verletzen:

- a. technische Anlagen wie Beleuchtungsanlagen, Kamine, Abluftrohre, gebäudetechnische Geräte, Liftaufbauten, Sende- und Empfangsanlagen, Oblichter, Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie und dergleichen;
- b. unterirdische Bauten und Bauteile wie Tiefgaragen und Kelleranlagen zu Hauptgebäuden (inkl. Technikräume);
- c. Erschliessungsbauwerke;
- d. Besondere Gebäude;
- e. Versiegelungen im Sinne von Art. 19 hienach.

<sup>3</sup> Die Mantellinie im Baufeld A (für den Sockel) gilt auch für allfällige Umgestaltungen in den Sockelgeschossen der Gebäude Assek.-Nr. 3464 und Teil Assek.-Nr. 3668 auf Kat.-Nr. C3373.

<sup>4</sup> Die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten an den Schutzobjekten richten sich nach den Bestimmungen der separaten verwaltungsrechtlichen Verträge betreffend Denkmalschutz.

<sup>5</sup> Ausserhalb der Baufelder dürfen die speziellen Bauten nach Art. 12 hienach erstellt werden.

### Art. 7 Nutzweise

<sup>1</sup> In den Baufeldern A und C sind Wohnen, Dienstleistungsnutzungen und mässig störendes Gewerbe zugelassen.

<sup>2</sup> In den Baufeldern B und D sind Wohnen, Dienstleistungsnutzungen und nicht störendes Gewerbe zugelassen. Für die Baufelder B und D gilt ein Wohnanteil von mindestens 70 %.

<sup>3</sup> Im Baufeld E sind Wohnen, Dienstleistungsnutzungen und mässig störendes Gewerbe zugelassen. Im speziell bezeichneten Teilbereich des Baufeldes E gemäss zugehörigem Plan besteht ein Wohnbauverbot, und es sind stark störende Gewerbe zugelassen.

<sup>4</sup> Im Baufeld E ist unter Beachtung der Bestimmungen nach Art. 21 hienach die Erstellung von Parkierungsanlagen auch unabhängig von der gestaltungsplankonformen Errichtung von neuen Hauptgebäuden zulässig.

<sup>5</sup> Ladengeschäfte sind nur mit einer massgebenden Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 800 m<sup>2</sup> und nur im Baufeld E zulässig.

### Art. 8 Ausnützung

<sup>1</sup> Die maximale anrechenbare Geschossfläche (Vollgeschosse einschliesslich Dach- und Untergeschosse) beträgt unter Einschluss der anrechenbaren Geschossfläche der bestehenden Gebäude:

|   |              |                       |
|---|--------------|-----------------------|
| - | in Baufeld A | 19'700 m <sup>2</sup> |
| - | in Baufeld B | 18'100 m <sup>2</sup> |
| - | in Baufeld C | 7'400 m <sup>2</sup>  |
| - | in Baufeld D | 17'400 m <sup>2</sup> |

- in Baufeld E 47'400 m<sup>2</sup>
- Total 110'000 m<sup>2</sup>

<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.

<sup>3</sup> Ausser Ansatz fällt die Nutzfläche im Pavillon (S2) gemäss Art. 12 hienach.

<sup>4</sup> Die anrechenbare Geschossfläche des Gebäudes Assek.-Nr. 4140 auf Kat.-Nr. C3373 wird dem Baufeld B zugerechnet.

<sup>5</sup> Die anrechenbare Geschossfläche des Gebäudes Assek.-Nr. 552 auf Kat.-Nr. C3373 wird dem Baufeld C zugerechnet.

## **Art. 9 Geschosszahl; Hochhausverbot**

<sup>1</sup> Die Zahl der anrechenbaren Geschosse ist im Rahmen des PBG frei.

<sup>2</sup> Hochhäuser sind nicht zulässig.

## **Art. 10 Abstände**

<sup>1</sup> Es darf ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen auf die Mantellinien gebaut werden.

<sup>2</sup> Unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse sowie bei Vorliegen einer nachbarrechtlichen Vereinbarung gemäss § 270 Abs. 3, PBG dürfen die kantonalen Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden.

## **Art. 11 Weitere Bestimmungen für die Baufelder B, D und E**

<sup>1</sup> Werden im Baufeld B mindestens 50 % der zulässigen Ausnützung realisiert, ist das Gebäude Assek.-Nr. 4140 auf Kat.-Nr. C3373 abzubrechen.

<sup>2</sup> Die Gebäude auf Baufeld D haben ab einer Höhe von 458.5 Meter über Meer unter sich einen Gebäudeabstand von mindestens 7 m einzuhalten. Die dazu im zugehörigen Plan festgelegten Durchblicke sind zu gewährleisten. Abweichungen aus gestalterischen Gründen sind bei Einhaltung des Gebäudeabstandes von mindestens 7 Metern zulässig.

<sup>3</sup> Werden im Baufeld D mindestens 75 % der zulässigen Ausnützung realisiert, ist der im zugehörigen Plan im Baufeld E bezeichnete Teil des Gebäudes Assek.-Nr. 1548 auf Kat. Nr. C3138 abzubrechen.

## **Art. 12 Spezielle Bauten ausserhalb der Baufelder**

<sup>1</sup> Ausserhalb der Baufelder dürfen die speziellen Bauten S1 und S2 erstellt werden:

- S1 Fussgängerbrücke
- S2 Pavillon

<sup>2</sup> Die ungefähre Lage der speziellen Bauten ist im zugehörigen Plan mit einem Kreissymbol festgelegt.

<sup>3</sup> Für die speziellen Bauten gelten die folgenden Vorschriften:

- Die Fussgängerbrücke (S1) ist in nord-südlicher Richtung über den Gehretswiesenweiher zu erstellen.
- Der Pavillon (S2) darf 250 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche aufweisen. Es sind öffentliche Nutzungen mit und ohne Publikumsverkehr zulässig. Der Pavillon ist eingeschossig zu erstellen, wobei eine grösste Höhe von 6 Metern nicht überschritten werden darf.

- Der Pavillon (S2) muss sich besonders gut in das Erscheinungsbild der bestehenden Parkanlage einordnen; die Fussgängerbrücke (S1) ist in transparenter und filigraner Konstruktion zu erstellen.

## **Art. 13 Gestaltung**

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umgebung sowie Terrainveränderungen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

<sup>2</sup> Die Neubauten auf den Baufeldern B, C und D sind in sich einheitlich zu gestalten.

<sup>3</sup> Für Neubauten im Baufeld C ist ein Wettbewerb nach SIA unter Einbezug der Stadt Uster durchzuführen.

<sup>4</sup> Für Neubauten im Baufeld E ist in dem im zugehörigen Plan speziell bezeichneten Bereich ein Wettbewerb nach SIA unter Einbezug der Stadt Uster durchzuführen. Die historisch gewachsenen Strukturen mit dem Hochkamin sind bei der Evaluation von Lösungsansätzen gebührend zu berücksichtigen.

## **Art. 14 Gewässer**

<sup>1</sup> Die im zugehörigen Plan bezeichneten Weiher- und Kanalfächen sind offen zu halten. Vorbehalten bleiben die Überbaumungsmöglichkeiten gemäss den Festlegungen im zugehörigen Plan.

<sup>2</sup> Im Gehretswiesenweiher sind in dem im zugehörigen Plan festgelegten Bereich vereinzelte ufergerechte Bauten und Anlagen zulässig. Sie bedürfen einer Prüfung nach Art. 21 NHG und einer Bewilligung nach Art. 20 Abs. 3 NHV durch das Amt für Landschaft und Natur des Kantons Zürich (ALN).

<sup>3</sup> Im Herterweiher gilt in dem im zugehörigen Plan festgelegten Bereich von 1'429 m<sup>2</sup> eine Überbaumungsziffer von 30 %. Zusätzlich gilt:

- a. Die Gestaltung darf zu keiner Zerstörung von Ufervegetation im Sinne von Art. 21 NHG führen. Bauten im Bereich der Ufer bedürfen deshalb einer Prüfung nach Art. 21 NHG durch das ALN. Ausserdem bedürfen sie einer Bewilligung nach Art. 20 Abs. 3 NHV durch das ALN.
- b. Bei Entleerungen ist der Weiher in der Regel abzufischen und der Bodenschlamm zu entfernen. Entleerungen dürfen nur im Winterhalbjahr erfolgen. Es ist eine ausgewiesene Fachperson mit der ökologischen Begleitung zu beauftragen. Sie bringt die ökologischen Aspekte frühzeitig in die Planung ein, instruiert stufengerecht alle an der Realisierung mit relevanten Arbeiten beauftragten Personen, sorgt dafür, dass die Arbeiten fachgerecht umgesetzt werden und erstattet der Stadt Uster und dem ALN nach der Umsetzung über den Ablauf der Umweltbaubegleitung und die durchgeführten Massnahmen Bericht.

## **Art. 15 Freiräume**

<sup>1</sup> Die Freiräume sind möglichst naturnah zu gestalten. In den Freiräumen I, II, III und IV sind keine Gebäude- und Gebäudeteile zugelassen. Unterkellerungen sind zulässig beim Pavillon (S2) gemäss Art. 12 hievor sowie im Freiraum IV innerhalb des Baufeldes B.

<sup>2</sup> Bei der Gestaltung des Freiraumes III ist auf die Bedürfnisse des Kantons Zürich hinsichtlich der späteren Erstellung eines Fussweges längs des Aabachs, der ökologischen Vernetzung sowie bezüglich Hochwasserschutzmassnahmen Rücksicht zu nehmen.

## **Art. 16 Wald W**

<sup>1</sup> Es gelten die kantonale und eidgenössische Waldgesetzgebung.

## **Art. 17      Bäume/Baumfelder**

<sup>1</sup> Die im zugehörigen Plan bezeichneten Baumreihen sind zu erhalten. Für abgehende Bäume ist angemessener Ersatz zu schaffen.

<sup>2</sup> Die Baumfelder zwischen den Baufeldern A und B sowie im nord-östlichen Teil des Baufeldes E sind mit je mindestens 20 standortgerechten Bäumen zu bepflanzen.

<sup>3</sup> Das Baumfeld zwischen den Baufeldern A und B ist parkartig zu gestalten. Die vollumfängliche Realisierung hat spätestens beim Bau des Sockelgeschosses im Baufeld A zu erfolgen.

## **Art. 18      Puffergebiet P**

<sup>1</sup> Es sind keine oberirdischen Gebäude und keine Einfriedungen und Sichtschutzanlagen zulässig. Unterirdische Gebäude sind angemessen zu überdecken.

<sup>2</sup> Im Puffergebiet zulässig sind die erforderlichen Erschliessungsanlagen für die Baufelder A, B, C und D.

## **Art 19      Puffergebiet Aabach PA**

<sup>1</sup> Das Puffergebiet ist freizuhalten von baulichen Anlagen aller Art. Ausgenommen ist die Versiegelung des Gebietes im Umfang von maximal 50 % der Gesamtfläche von 610 m<sup>2</sup>. Künstliche Einfriedigungen wie Mauern, Holzwände, Zäune und ähnliches sind nicht zulässig.

## **C. VERKEHRSERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG**

### **Art. 20      Erschliessung**

<sup>1</sup> Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt an den im zugehörigen Plan bezeichneten Bereichen ab der Seestrasse, der Sonnenbergstrasse und der Wilstrasse. Für die Realisierung dieser Erschliessungsknoten gelten folgende Bestimmungen:

- a. Werden im Baufeld B mindestens 50 % der zulässigen Ausnützung realisiert, muss die Brücke für die Erschliessung von der Seestrasse über den Aabach erstellt werden; die zweite Baustage des Baufeldes B ist über diese Brücke zu erschliessen;
- b. Spätestens bei Realisierung von 350 neuen Abstellplätzen im Baufeld E muss die ergänzende Erschliessung (Linksabbieger und Aufweitung Sonnenbergstrasse) über die Sonnenbergstrasse erstellt werden.

<sup>2</sup> Die Erschliessung der Baufelder für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die im zugehörigen Plan bezeichneten Bereiche.

<sup>3</sup> Die Baufelder D und E dürfen für den motorisierten Individualverkehr nicht von der Rietackerstrasse her erschlossen werden.

<sup>4</sup> Durch das Areal sind, ausgehend von den im Plan bezeichneten Anknüpfungspunkten, geeignete Fusswegverbindungen zu führen.

<sup>5</sup> Durch das Areal sind geeignete Fahrradwege (West-Ost-Richtung und Nord-Süd-Richtung) zu führen.

### **Art. 21      Autoabstellplätze**

<sup>1</sup> Die Zahl der Abstellplätze bestimmt sich nach der Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen der Baudirektion vom Kanton Zürich vom Oktober 1997 (für die Bestimmung des massgeblichen Bedarfs gelten Gemeindetyp 2 [Gütekategorie ÖV-Erschliessung: D]) mit folgenden Abweichungen bzw. Ergänzungen:

- a. Für Beschäftigte (Verkaufsgeschäfte, Gastbetriebe, Büro, Dienstleistungen, Verwaltung, Gewerbe und Industrie sowie Spezialnutzungen) beträgt der Höchstwert der zulässigen Abstellplätze 80 % des Grenzbedarfes. Für Kunden und Besucher aller Nutzungen ausgenommen Wohnen und Verkaufsgeschäfte beträgt der Höchstwert der zulässigen Abstellplätze 80 % des Grenzbedarfes. Für Kunden und Besucher von Verkaufsgeschäfte beträgt der Höchstwert der zulässigen Abstellplätze 70 % des Grenzbedarfes. Für Wohnen (Bewohner und Besucher) beträgt der Höchstwert der zulässigen Abstellplätze 88 % des Grenzbedarfes.
- b. Für den Pavillon (S2) gemäss Art. 12 hievord entfällt die Verpflichtung zum Erstellen von Abstellplätzen.
- c. Es gelten die folgenden maximalen Abstellplatzzahlen:
- |                                        |      |
|----------------------------------------|------|
| - Baufeld A                            | 250  |
| - Baufeld B                            | 220  |
| - Baufeld C                            | 90   |
| - Baufeld D                            | 210  |
| - Baufeld E                            | 495  |
| - Ausserhalb Baufelder (Pavillon [S2]) | 5    |
| - Total                                | 1270 |
- d. Vom Baufeld A dürfen maximal 110 Abstellplätze ins Baufeld E verschoben werden. Die im Baufeld A nach Abs. 1 lit. c hievord maximal zulässige Anzahl Abstellplätze reduziert sich um die im Baufeld E zusätzlich erstellten Abstellplätze.

<sup>2</sup> Die Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind für die Baufelder A, B, C und D grundsätzlich unterirdisch oder in Parkieranlagen anzuordnen. Für das Baufeld E dürfen unter Vorbehalt einer guten Gestaltung höchstens 250 oberirdische Abstellplätze für Beschäftigte und Besucher erstellt werden, davon maximal deren 90 im nord-östlichen Bereich des Baufeldes E. Ausserhalb der Baufelder dürfen für den Pavillon (S2) insgesamt maximal 5 Abstellplätze unter dem Vorbehalt einer guten Gestaltung neu oberirdisch erstellt werden.

<sup>3</sup> Das Maximum von 1270 Abstellplätzen und die maximale Anzahl Abstellplätze pro Baufeld gemäss Abs. 1 lit. c und d hievord dürfen unter Miteinberechnung der bestehenden Abstellplätze nach Abs. 4 hienach zu keiner Zeit überschritten werden.

<sup>4</sup> Für die bestehenden 751 Abstellplätze gelten die folgenden Regelungen:

- a. Die bestehenden Abstellplätze werden wie folgt den neuen Baufeldern zugeordnet (vgl. Planbeilage im Planungsbericht):
- |             |     |
|-------------|-----|
| - Baufeld A | 239 |
| - Baufeld B | 210 |
| - Baufeld C | 67  |
| - Baufeld D | 96  |
| - Baufeld E | 139 |
| - Total     | 751 |
- b. In den Baufeldern A, B, C und D sind die diesen Baufeldern nach lit. a hievord zugeordneten bestehenden Abstellplätze in gleicher Anzahl ersatzlos aufzuheben, wie für das fragliche Baufeld bei Neubauten nach diesem Gestaltungsplan Abstellplätze neu bewilligt werden. Im Baufeld A gilt diese Bestimmung auch für die Abstellplätze, welche nach Abs. 1 lit. d hievord ins Baufeld E verschoben werden können.

- c. Im Baufeld E ist sicherzustellen, dass im Rahmen einer schrittweisen Überbauung bzw. Umnutzung des Baufeldes nie mehr Abstellplätze (neue und bestehende Abstellplätze) zur Verfügung stehen, als gemäss der effektiven Nutzung (neue und bestehende Bauten) innerhalb dieses Baufeldes nach Abs. 1 lit. a zulässig sind. Die Bestimmungen von Abs. 1 lit. d und Abs. 2 und 3 hievor finden Anwendung.

## Art. 22 Zweiradabstellplätze

<sup>1</sup> Es gilt Artikel 17 der Parkplatzverordnung der Stadt Uster vom 1. August 1992.

## D. LÄRMSCHUTZ, ÖKOLOGIE UND ENERGIE

### Art. 23 Lärmschutz/Empfindlichkeitsstufe

<sup>1</sup> Dem Gestaltungsplangebiet wird mit Bezug auf die Baufelder B und D die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 mit seitherigen Änderungen und im Übrigen die Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Ausgenommen ist das im zugehörigen Plan speziell bezeichnete Gebiet im Baufeld E, für welches die ES IV gilt.

<sup>2</sup> Innerhalb den zwei im zugehörigen Plan speziell bezeichneten Bereichen des Baufeldes B sind an den zur Lüftung von lärmempfindlichen Räumen notwendigen Fenster Pegelreduktionen gemäss nachstehender Tabelle nachzuweisen.

| Quelle           | Erwarteter Emissionspegel im Endzustand (dBA) | Planungswert im Baufeld B (dBA) | Minimal erforderliche Pegelreduktion (dBA) | Standort der Pegelreduktion |
|------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------|
| Seestrasse Tag   | 74.5                                          | 55                              | 19.5                                       | Baufeld B (Südecke)         |
| Seestrasse Nacht | 64.5                                          | 45                              | 19.5                                       | Baufeld B (Südecke)         |
| Wilstrasse Tag   | 73.2                                          | 55                              | 18.2                                       | Baufeld B (Ostecke)         |
| Wilstrasse Nacht | 61.9                                          | 45                              | 16.9                                       | Baufeld B (Ostecke)         |

### Art. 24 Ökologische Ausgleichsflächen ÖA 1 und ÖA 2

<sup>1</sup> Zur Sicherung der biologischen Durchlässigkeit des Areals (Nord-Süd-Achse) sind:

- bei Neubauten im Baufeld A das Gebäude Assek.-Nr. 4088 auf Kat.-Nr. C3373 abubrechen, und das im zugehörigen Plan speziell bezeichnete Gebiet (ÖA 1) ist für eine ökologische Ausgleichsfläche naturnah zu gestalten;
- bei Neubauten im Baufeld C das Gebäude Assek.-Nr. 4562 auf Kat.-Nr. C3372 abubrechen, und das im zugehörigen Plan speziell bezeichnete Gebiet (ÖA 2) ist für eine ökologische Ausgleichsfläche naturnah zu gestalten.

### Art. 25 Dachbegrünung und -entwässerung

<sup>1</sup> Flachdächer von Neubauten in den Baufeldern A bis E mit einer Fläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> sind, soweit sie nicht begehbar ausgestaltet werden, extensiv zu begrünen.

<sup>2</sup> Das Meteorwasser aus Neubauten ist in den Aabach einzuleiten. In den Gehretswiesenweiher und in den Herterweiher darf nur Meteorwasser aus unüberbauten und nicht befestigten Flächen eingeleitet werden.

## **Art. 26 Energie**

<sup>1</sup> Für Neubauten in den Baufeldern A bis E darf der Heizwärmebedarf die um 10 % reduzierten Werte gemäss den jeweils gültigen Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht überschreiten. Mehr als die Einhaltung des jeweils gültigen Minergie-Standards kann indessen zu keiner Zeit verlangt werden.

<sup>2</sup> Vor Baubeginn ist die Nutzung der Abwärme aus der ARA Uster zu prüfen.

## **E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **Art. 27 Etappierung**

<sup>1</sup> Die etappierte Ausführung der Bauten (auch innerhalb eines Baufelds) sowie der zugehörigen Erschliessung ist zulässig, wobei jede Etappe in sich den Zielsetzungen des Gestaltungsplanes nach Art. 1 Abs. 2 hievor sowie den Gestaltungsanforderungen nach Art. 13 hievor dieser Vorschriften zu entsprechen hat.

### **Art. 28 Bestehende Bauten und Anlagen**

<sup>1</sup> Es gilt § 357 PBG.

<sup>2</sup> Für bestehende Autoabstellplätze gilt Art. 21 Abs. 4 hievor.

### **Art. 29 Aufhebung bisherigen Rechts**

<sup>1</sup> Mit der Zustimmung des Gemeinderats Uster zum vorliegenden Gestaltungsplan wird für das einbezogene Gebiet der Gestaltungsplan Hohfuren vom 11. März 1996 (GRB Nr. 108 vom 11. März 1996) aufgehoben.

### **Art. 30 Inkrafttreten**

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

## **3. Privater Gestaltungsplan «Zellweger-Luwa-Areal»**

Der private Gestaltungsplan umfasst folgende Bestandteile:

- Vorschriften zum Gestaltungsplan mit den Art. 1 bis 30 vom 20. Juli 2007
- Gestaltungsplan, Situation 1:500, vom 20. Juli 2007 (Verkleinerung liegt dieser Weisung bei)
- Planungsbericht und Leitbild bestehend aus Bericht gemäss § 47 PRV und dem im Situationsplan 1:500 dargestellten Leitbild des Freiraumkonzeptes (Verkleinerung Freiraumkonzept liegt dieser Weisung bei)
- Umweltverträglichkeitsberichte (Voruntersuchung inkl. Pflichtenheft und Hauptuntersuchung samt deren Beurteilungen durch die Kantonale Koordinationsstelle für Umweltschutz [KofU])
- Vorprojekte für die Anschlussknoten an das übergeordnete Strassennetz
- Modell 1:1'000 als richtungsweisende Grundlage, welche die Planungsabsicht verdeutlicht

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 belassen bleiben. Der Gemeinderat kann dem Gestaltungsplan gesamthaft zustimmen oder kann ihn ablehnen.

## 4. Beschrieb

Der Inhalt eines Gestaltungsplans wird im PBG § 83 ff. vorgegeben. Dementsprechend müssen mit dem Gestaltungsplan für bestimmte umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise der Bauten bindend festgelegt werden. Die Ausformulierung der Nutzungsabsicht wird im «Leitbild Freiraumkonzept» vorskizziert und im Modell räumlich visualisiert.

An dieser Stelle sei auf den umfassenden Planungsbericht hingewiesen, welcher zusammen mit allen anderen Unterlagen in der Aktenauflage eingesehen werden kann.

## 5. Umweltverträglichkeitsbericht

Der Umfang des Vorhabens löste eine UVP-Pflicht aus. Die entsprechenden Berichte wurden in Absprache mit allen involvierten kommunalen und kantonalen Behörden sowie den Projektverantwortlichen erarbeitet. Die Koordinationsstelle für Umweltschutz kommt in ihrer Beurteilung der Hauptuntersuchung vom 13. Juli 2007 zur Erkenntnis, dass das Vorhaben des Gestaltungsplanes «Zellweger-Luwa-Areal» unter Berücksichtigung der in den eingereichten Unterlagen genannten Massnahmen, sowie der von den Fachstellen zusätzlich gestellten Anträge den Vorschriften über den Schutz der Umwelt entspricht.

## 6. Anpassung des kommunalen Siedlungsrichtplanes

Der vom Gemeinderat Uster am 7. April 1984 festgesetzte Siedlungsplan bezeichnet auf dem Gestaltungsplan-Areal ein Industriegebiet. Es gilt, diese Richtplanfestlegung den neuen Gegebenheiten anzupassen. Da es sich nun um eine dichte gemischte Nutzung handelt, kommt das Zentrumsgebiet zum Tragen.

## 7. Städtebaulicher Vertrag

Seitens der FUAG AG besteht die Absicht, die Sammelstrasse samt Gehretswiesenweiher und die anstossende Parklandschaft ins Eigentum der Stadt Uster zu überführen. In der Regel werden solche Massnahmen im Rahmen eines Quartierplanverfahrens bereinigt. Da im vorliegenden Fall eine einzige Grundeigentümerin Verhandlungspartnerin ist, wurden die Verpflichtungen in dem am 2. Juli 2007 öffentlich beurkundeten Abtretungs- und Dienstbarkeitsvertrag sowie Vereinbarung (städtebaulicher Vertrag) geregelt.

Dabei überträgt die FUAG der Stadt Uster in einer ersten Etappe ca. 35 732 Quadratmeter und in einer zweiten Etappe zusätzlich ca. 2303 Quadratmeter Land entschädigungslos. Ab Rechtskraft des Gestaltungsplanes hat die FUAG ein Jahr Zeit, um Strasse, Park, Weiheranlage und Wasserrecht an die Stadt Uster abzutreten. Während den darauf folgenden zwei Jahren hat die Stadt Uster ihrerseits Zeit, die Parkanlage und die Erneuerung der Erschliessung baulich zu realisieren, wozu die FUAG zu zwei Akontozahlungen von je 1,55 Millionen Franken verpflichtet ist. Die Ausbaggerung des Weihers erfolgt in weiteren Etappen zu Lasten der FUAG. Zusätzliche Kosten entstehen der FUAG bei der späteren Bereinigung von klar umschriebenen räumlichen Schnittstellen im geschätzten Betrag von 400 000 Franken.

### Altlasten

Auch das an den Hofhurenpark anstossende Grundstück Kat.-Nr. C3139 geht in das Eigentum der Stadt Uster über und wird neu als Parkanlage ausgestaltet. Es grenzt an das städtische Grundstück Kat.-Nr. C2991. Beide Grundstücke sind mit einer Altlast belastet. Der Standort Nr. 0198/D0085-001 ist überwachungsbedürftig. Sollte dieser Standort wider Erwarten saniert werden müssen, gehen die entsprechenden Kosten hälftig zu Lasten der Zellweger Luwa AG und der Stadt Uster. Sollte dannzumal der Verursacher nicht greifbar sein, müsste der Kanton Zürich als zuständiges Gemeinwesen gemäss revidiertem Umweltschutzgesetz einen Teil der Sanierungskosten übernehmen. Gemäss Berechnungen der Fachleute müsste dann die Stadt Uster mit Aufwendungen von ca. 20 000 Franken rechnen.

## Wasserrecht Nr. 39, Turbine

Mit dem Abtreten des Parks geht auch das Wasserrecht Nr. 39 an die Stadt Uster über. Es handelt sich dabei um den Gehretswiesenweiher samt Ober- und Unterwasserkanal. Die Stadt Uster kommt somit in den Besitz der heute noch durch die FUAG betriebenen Kleinwasserkraftanlage samt Zubehör. Ein von der Firma ITECO Ingenieurunternehmung AG erstelltes Gutachten empfiehlt, das Kraftwerk ohne spezielle Massnahmen im heutigen Zustand und in der heutigen Weise weiterzubetreiben. Die Stadt als neue Eigentümerin erhält dazu von der FUAG ein unentgeltliches Nutzungsrecht am dazugehörigen Maschinenraum. Es steht der Stadt Uster aber jederzeit frei, die Turbine abzustellen und die untenliegende Turbine der Firma Lenzlinger Söhne AG über den vorhandenen Bypass mit Wasser zu versorgen. Falls die Turbine sechs Jahre nach der Abtretung des Wasserrechtes nicht mehr in Betrieb sein sollte, erlischt das Nutzungsrecht am Turbinenraum zu Gunsten der Stadt Uster automatisch. Die Turbinen müssen dann von der Stadt Uster innerhalb von sechs Monaten entsorgt werden. Sobald der Gestaltungsplan rechtskräftig und die Stadt Uster in der Folge Besitzerin dieser Turbinenanlage ist, wird der Stadtrat nach einer Betreiberin Ausschau halten und bei Bedarf mit entsprechender Weisung an den Gemeinderat treten.

## Wehranlage/Hochwasserschutz

Der Gehretswiesenweiher wird durch ein Wehr im Aabach auf Höhe der Überbauung Im Lot gespeist. Die bestehende Kanallandschaft ist ein Schutzobjekt gemäss PBG § 203. Zur Zeit prüft der Kanton den hochwassersicheren Ausbau des Aabachs. Dabei muss die heutige Durchflussmenge von ca. 35 auf 50 Kubikmeter je Sekunde erweitert werden. Parallel zur Erarbeitung des Gestaltungsplanes wurde deshalb zusammen mit betroffenen Grundeigentümern und dem Kanton ein Vorprojekt für den Hochwasserschutz im Abschnitt des Gestaltungsplanperimeters erarbeitet. Die Realisierung des Hochwasserschutzes hätte den Ersatz des Wehres zur Folge. Für die Kosten müssten die Eigentümer des Wasserrechtes aufkommen. Sollte der Ausbau des Aabachs in diesem Teilabschnitt in naher Zukunft durch das AWEL in Angriff genommen werden, ist die FUAG innerhalb der ersten zehn Jahre nach Rechtskraft des Gestaltungsplanes verpflichtet, einen Drittel der effektiven Baukosten bis zum Maximalbetrag von 500 000 Franken zu übernehmen. Geht man davon aus, dass sich der Kanton dannzumal auch zu einem Drittel an den Kosten beteiligt, müsste auch die Stadt Uster mit gebundenen Kosten in der Höhe von 500 000 Franken rechnen.

## 8. Kostenzusammenstellung

### Kostenteiler in Franken

| Bezeichnung/Kostenträger         | FUAG                | Stadt Uster       | Bemerkung                                |
|----------------------------------|---------------------|-------------------|------------------------------------------|
| Strassen, Kanäle, Park, Weiher   | 3'100'000.00        | 400'000.00        | 1. Etappe                                |
| Ausbaggerung Gehretswiesenweiher | 400'000.00          | 0.00              | In weiteren Etappen                      |
| Schnittstellen a, b, c, d        | 400'000.00          | 0.00              | Durch FUAG / Bauherrschaft der Baufelder |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>3'900'000.00</b> | <b>400'000.00</b> |                                          |

### Mögliche Kosten bei Realisierung Hochwasserschutz Aabach

| Bezeichnung/Kostenträger | FUAG       | Stadt Uster / Kanton Zürich | Bemerkung                                      |
|--------------------------|------------|-----------------------------|------------------------------------------------|
| Wehr im Aabach           | 500'000.00 | 1'000'000.00                | Kostenteiler Stadt/Kanton liegt noch nicht vor |

## Folgekosten

### Kapitalfolgekosten

|                                                            |           |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| Berechnung gemäss Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt | 23'747.00 |
|------------------------------------------------------------|-----------|

### Betriebliche Folgekosten

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Strassen und Kanäle           | 25'000.00 |
| Parkanlage und Gewässer       | 40'000.00 |
| Gehretswiesenweiher           | 5'000.00  |
| Abfuhr Schwemmgutrechenanlage | 6'000.00  |

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| <b>TOTAL Folgekosten</b> | <b>99'747.00</b> |
|--------------------------|------------------|

## 9. Vernehmlassung und öffentlichen Auflage

Die Stadtbildkommission, die Natur- und Landschaftsschutzkommission sowie die Abteilungen Bau und Sicherheit wurden zur Vernehmlassung eingeladen. Auch der Vorprüfungsbericht des Kantons liegt vor. Die Behandlung allfälliger Einwendungen erfolgt durch die Kommission Planung und Bau nach Ablauf der 60-tägigen öffentlichen Auflage. Der bereits vorliegende Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) wird in der Folge mit allfälligen Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auflage ergänzt.

Gemäss Art. 15 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wird auch der Umweltverträglichkeitsprüfungs-Bericht öffentlich aufgelegt.

Dasselbe gilt für die Änderung des kommunalen Siedlungsplanes.

## 10. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, der Vorlage zuzustimmen.

STADTRAT USTER

Der Stadtpräsident:  
Martin Bornhauser

Der Stadtschreiber:  
Hansjörg Baumberger

Beilagen zur Weisung: 2 Pläne A4