



Uster, 6. November 2018
Nr. 19/2018
V4.04.70

Zuteilung: KPB/RPK

Seite 1/15

WEISUNG 19/2018 DES STADTRATES: ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN «UNTERE FARB», USTER, FESTSETZUNG

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

1. Der öffentliche Gestaltungsplan «Untere Farb», Uster, bestehend aus
 - Vorschriften mit Art. 1–15 vom August 2015
 - Situationsplan 1:500 vom August 2015wird festgesetzt.
2. Der Bericht zu den Einwendungen vom August 2015 wird genehmigt.
3. Vom Planungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom September 2018 wird zustimmend Kenntnis genommen.
4. Der kommunale Siedlungsplan vom 7. April 1984 wird im Bereich des Gestaltungsplanperimeters den aktuellen Gegebenheiten angepasst und gemäss Situation 1:10 000 vom August 2015 der östliche Arealteil als «schutzwürdiges Ortsbild» bezeichnet.
5. Der Zonenplan 1998 wird im Bereich des Gestaltungsplanperimeters den aktuellen Gegebenheiten angepasst und gemäss Situationsplan 1:5000 vom August 2015 der westliche Arealteil der «Freihaltezone» und der östliche Teil der «Kernzone, Kirchuster, Lärmempfindlichkeitsstufe III» zugewiesen.
6. 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.
7. Das Grundstück mit einem Buchwert von 4 431 450 Franken wird vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen transferiert.
8. Die Vorlage untersteht der Volksabstimmung.



9. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Bau, Stefan Feldmann



GESCHÄFTSFELD / LEISTUNGSGRUPPE STADT- UND VERKEHRSPPLANUNG

A Strategie

Leitbild	Uster als attraktiver Wohnstandort mit hoher Naherholungsqualität
Strategischer Schwerpunkt Nr. 2 und 3	Dem Stadtzentrum zu überschaubaren Lebensräumen mit durchmischter Nutzung und eigener Identität verhelfen. Die Stadt Uster gewährleistet die sorgfältige Pflege ihrer Grünräume, schafft entlang dem Aabach Erholungsgebiete und unterstützt Private in der Realisierung neuer, hochwertiger Wohnräume und Gewerbezone.
Strategisches Ziel	Uster setzt den Schwerpunkt auf die Entwicklung von Gebieten mit durchmischter Nutzung und schafft durch raumplanerische Instrumente günstige Rahmenbedingungen für Private und Unternehmen zur Realisierung von hochwertigem Wohnraum und zur Schaffung von Gewerbezone. Uster geht sorgfältig mit seinen Grün- und Naturräumen um.
Massnahme	

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

Bestehend	Interdisziplinär und fachlich fundierte, auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Stadtentwicklung unter Einbezug sozialer, wirtschaftlicher und ökologischer Sichtweisen.
Neu	-

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend	Sondernutzungspläne/Gebietsentwicklung/Projektmanagement (P)
Neu	-

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend	-
Neu	-

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend	-
Neu	-



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

Einmalig Investitionsrechnung	Fr. 4 431 450 (Transfer Finanz- in das Verwaltungsvermögen)
Einmalig Laufende Rechnung	Fr. 2 885 046 (voraussichtlicher Buchverlust)
Folgekosten total - davon Kapitalfolgekosten - davon übrige Mehrkosten	Fr. Fr. (kein Bestandteil Globalkredite) Fr. im Globalkredit ab Jahreinzustellen (Mehrkosten = übrige Folgekosten ./ Erträge Globalkredit)

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung Begründung bei Veränderung:	keine
--	-------

C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc

--



A. Ausgangslage

An der Sitzung vom 8. Februar 2016 setzte der Gemeinderat den öffentlichen Gestaltungsplan «Untere Farb» mit 21 : 7 Stimmen fest (Antrag des Stadtrats 45/2015). Gegen diesen Beschluss wurde das Volksreferendum ergriffen. An der Volksabstimmung vom 21. Mai 2017 sprachen sich 5445 Stimmberechtigte für und 3790 gegen den Gestaltungsplan aus. Bereits am 2. Mai 2017 reichte ein Rekurrent beim Bezirksrat Uster einen Rekurs in Stimmrechtssachen ein. In diesem beantragte er, es sei die Volksabstimmung vom 21. Mai 2017 betreffend den öffentlichen Gestaltungsplan «Untere Farb» zu sistieren und es sei das Geschäft anschliessend, unter dem ausdrücklichen Hinweis auf die finanziellen Folgen der erforderlichen Umbuchung der Liegenschaft vom Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen, dem Volk erneut zur Abstimmung vorzulegen. Eventualiter stellte er das Begehren, es sei die Stadt Uster zu verpflichten, mit dem Kreditantrag für die Realisierung des geplanten Vorhabens das Volk ausdrücklich auf die finanziellen Folgen der erforderlichen Umbuchung der Liegenschaft vom Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen aufmerksam zu machen. Mit Beschluss vom 5. April 2018 hiess der Bezirksrat den Rekurs gut und hob die Volksabstimmung vom 21. Mai 2017 auf. Die Stadt Uster wurde aufgefordert, die Volksabstimmung zu wiederholen. In der Abstimmungsweisung seien die Stimmberechtigten über die Konsequenzen der Zonenänderung und die unumstrittene Umbuchung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen sowie die Tatsache, dass das Verwaltungsvermögen nicht ohne weiteres verwertbar und pfändbar ist, zu informieren. In aufsichtsrechtlicher Hinsicht wurde die Stadt verpflichtet, die Stimmberechtigten über die Entwicklung der Bewertung des Grundstücks «Untere Farb» (inkl. Ab- und Aufwertungen) sowie über die angefallenen Planungsaufwendungen zu informieren.

Aufgrund der neuen finanziellen Rahmenbedingungen (vgl. nachfolgend «Finanzielles») ist der öffentliche Gestaltungsplan «Untere Farb» dem Gemeinderat nochmals zur Festsetzung zu unterbreiten.

Raumplanerische Aspekte des bezirksrätlichen Entscheids

Im Zonenplan 1984 legte der Gemeinderat für das Gebiet der «Unteren Farb» eine Reservezone fest. 1998 wurde die im Zonenplan weiss dargestellte Reservezone durch den Gemeinderat mit einer Schraffur überlagert und in der Legende neu als «Bauzone mit Gestaltungsplanpflicht» (öffentlicher Gestaltungsplan erforderlich) bezeichnet. Die Weisung wurde mit nachfolgender Erklärung ergänzt: «Was die vorgesehene Bauzone mit Gestaltungsplan betrifft, präzisiert die parlamentarische Raumplanungskommission den Zweck in der Erhaltung der bestehenden Nutzweise, einer angemessenen Erweiterung sowie der guten Einordnung der Bauten und Anlagen.» Um was für eine Bauzone es sich handelt (Kernzone, Wohnzone, Gewerbezone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) wurde weder im Zonenplan noch in der Bauordnung deklariert. Entdeckt wurde die Diskrepanz im Rahmen der Genehmigung der Planungsvorlage durch den Regierungsrat. Mit Beschluss Nr. 45 vom 6. Januar 1999 stellte der Regierungsrat fest, dass für die rechtmässige Umsetzung der Festlegungen im Zonenplan die Bauordnung zwingend durch entsprechende Bestimmungen ergänzt werden müsse. Die Stadt Uster wurde in der Folge eingeladen, diesem Anliegen bei der nächsten Revision der Nutzungsplanung Rechnung zu tragen, was mit der an der Volksabstimmung vom 21. Mai 2017 vorgelegten Anpassung des Zonenplanes mit der Bezeichnung der Kernzone für den östlichen Teil des Areals und der Freihaltezone für die westlich daran anstossende «Farbwiese» erfolgte. Da nun der Bezirksrat entgegen der Interpretation des Stadtrates beschlossen hat, dass es sich im vorliegenden Fall nicht um eine Reservezone, sondern eine Bauzone handelt, werden die neu berechneten finanziellen Auswirkungen nachfolgend dargelegt. Um was für eine Bauzone es sich nun definitiv handelt, bleibt nach dem Entscheid des Bezirsrates unklar. In Anlehnung an die gebaute Umgebung nimmt der Stadtrat die Zone W4 als Berechnungsgrundlage.



Finanzielle Aspekte

Die vom Bezirksrat empfohlene Neubewertung mit der «Bauzone mit Gestaltungsplanpflicht» als Grundlage hat zu einer Aufwertung von Total 3 444 820.25 Franken geführt. Der Buchwert der Grundstücke Kat.-Nr. B7464 und Kat.-Nr. B7465 beträgt per 31. Oktober 2018 4 431 450 Franken. Per Ende 2017 betrug der Buchwert der beiden Grundstücke Fr. 986 629.75.

Die Aufwertung ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass für die Parzelle Kat.-Nr. B7464 zwei separate Bewertungen durchgeführt wurden. So wird das Grundstück zweigeteilt, respektive es erfolgt eine Bewertung für das Wohnhaus mit Scheune und eine Bewertung für die Wiese. Aufgrund der neuen Zone (Bauzone mit Gestaltungsplanpflicht) ergibt sich ein deutlich höherer Wert pro m². So wird für die «Farbwiese» ein Quadratmeterpreis von 1300 Franken als Basis genommen (Landwert 100 Prozent). In der Bewertung 2016 ging man aufgrund der vermeintlichen Reservezone noch von einem Quadratmeterpreis von 50 Franken (Landwert 100 Prozent) aus.

Es gilt festzuhalten, dass für die gesetzlich vorgeschriebenen Neubewertungen 1996, 2006 und 2016 die Beschlüsse vorliegen. Der Bezirksrat erwähnt in seinem Entscheid, dass offenbar keine Genehmigungsbeschlüsse der Vorsteherschaft (Stadtrat) zu den Neubewertungen vorliegen. In den Verfügungen 2006 und 2016 des Gemeindeamtes des Kantons Zürich zu den jeweiligen Neubewertungen ist aber auf dem Verteiler auch der Bezirksrat Uster aufgeführt.

Die Festsetzung des Gestaltungsplanes und die dadurch bedingte Anpassung des Zonenplanes führen dazu, dass die beiden zur Diskussion stehenden Grundstücke dem Verwaltungsvermögen zugeordnet werden müssen. Bis anhin wurde ein Transfer von Grundstücken jeweils erst mit dem Baukredit vorgelegt. Dies war auch bei der «Unteren Farb» so vorgesehen. Aufgrund des Entscheids des Bezirsrates erfolgt der Transfer der Grundstücke vom Finanz- in das Verwaltungsvermögens bereits mit der Festsetzung des Gestaltungsplanes. Konkret bedeutet dies, dass die beiden Grundstücke mit Genehmigung des Gestaltungsplanes transferiert werden und damit nicht ohne weiteres verwertbar und pfändbar sind. Somit würde eine Überbauung auf der «Farbwiese» (Teil von Kat.-Nr. B7464) verunmöglicht. Mit der aktuellen Rechnungslegung HRM1 wird das Verwaltungsvermögen zu 10 Prozent (Immobilien) respektive 20 Prozent (Mobilen) abgeschrieben. In der neuen Rechnungslegung erfolgen die Abschreibungen anhand der vorgeschriebenen Nutzungsdauer. Mit der Festsetzung des Gestaltungsplanes und der dadurch bedingten Anpassung des Zonenplanes wird die aktuell gültige Zone «Bauzone mit Gestaltungsplanpflicht» geändert. Das Grundstück Kat.-Nr. B7465 und der überbaute Teil des Grundstückes Kat.-Nr. B7464 werden der Kernzone zugewiesen. Der westliche Teil des Grundstückes Kat.-Nr. B7464 wird der Freihaltezone zugewiesen. Diese Umzonung in die Freihaltezone wird eine deutliche Abwertung zur Folge haben, da dieser Grundstücksteil nicht mehr überbaut werden kann. Konkret wird die Abwertung rund 2,9 Mio. Franken betragen.

Die finanzielle Entwicklung der beiden Grundstücke ab 1987, soweit diese festgestellt werden kann, wird in der nachfolgenden Tabelle mit den Fussnoten im Anhang dargestellt.

Projektbezogene Aspekte

Die «Untere Farb» liegt im Zentrum von Uster südlich des Stadtparkes. Die über 300-jährige Blaufärberei wurde Mitte des 19. Jahrhunderts in ein Bauernwohnhaus mit Ökonomie teil umgebaut. Die Liegenschaft ist ein wichtiger Bestandteil der Industrielandschaft entlang des Aabachs. Das Gebäude ist zusammen mit der gedeckten Holzbrücke im kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte enthalten und wurde 1984 vom Stadtrat als Zeuge eines vorindustriellen Gewerbebaus unter Schutz gestellt. 1987 konnte die Stadt die «Untere Farb» erwerben.



Im Jahr 2011 wurde eine Testplanung über das Zentrum von Uster durchgeführt. Auch die «Untere Farb» wurde damals in die Planung miteinbezogen. Klare Nutzungsvorstellungen bestanden damals noch nicht. Im Rahmen des Testplanungsverfahrens wurde die Frage, wie die «Untere Farb» in Zukunft genutzt werden soll, wie folgt beantwortet: «Die Substanz dieses Zeitzeugen ist sorgfältig und fachgerecht zu renovieren. Ergänzend soll eine extensive Nutzung gesucht werden, welche mit der Substanz kompatibel ist. Mut zur Leere und Sorgfalt bei der Wahl der Nutzung ist gefragt, da im Umfeld bereits sehr viel passiert.»

Das Stadtarchiv Uster ist heute auf verschiedene Standorte verteilt. Die Platzreserven sind beschränkt und die Anforderungen an die Sicherheit und die Arbeitsplatzqualität genügen den gesetzlichen Vorschriften nicht mehr. Um die vorhandenen Sicherheitsmängel zu beheben, den Platzbedarf für die nächsten 40 Jahre zu sichern und die Betriebsabläufe zu optimieren, hat die Stadt Uster im Jahr 2013 eine Standortevaluation für ein neues Archiv in Auftrag gegeben. Dabei wurde die «Untere Farb» als geeignetes Objekt evaluiert. Die zentrale Lage am Stadtpark, die Nähe zum Stadthaus, die Präsenz im öffentlichen Raum sowie die Vereinbarkeit der Nutzung mit dem Schutzobjekt waren gewichtige Argumente, welche für die «Untere Farb» sprechen.

Im März 2014 hat der Stadtrat Konzeptideen als Basis für die Umnutzung der «Unteren Farb» festgesetzt: Das Stadtarchiv soll in die Scheune der «Unteren Farb» eingebaut werden. Der Wohnteil ist sachgerecht zu renovieren, damit er künftig für öffentliche Nutzungen zur Verfügung gestellt werden kann. Ziel ist eine öffentliche Nutzung bei gleichzeitigem Erhalt der denkmalpflegerisch wertvollen Bausubstanz sowie eine sorgfältige Umgebungsgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität für die Nutzer und die Öffentlichkeit. Damit die Anlage durch die Bevölkerung genutzt werden kann, soll im Erdgeschoss des heutigen Wohnteils eine Schenke eingerichtet werden, welche im Sommer mit einem neu angelegten Aussensitzplatz aufgewertet wird. Dieser bietet eine willkommene saisonale Ergänzung zum bestehenden Stadtparkcafé.

Noch kein konkretes Projekt liegt für die Nutzung des Grundstücks, Kat. Nr. B7465 vor, das durch den öffentlichen Weg vom übrigen Areal abgetrennt ist. Es befindet sich, ebenfalls in der Bauzone mit Gestaltungsplanpflicht. Bedingt durch die Grundstückgrösse und Grundstücksform sowie die örtliche Lage kann eine Überbauung aber ausgeschlossen werden.

Auch die «Farbwiese» – zwischen Aabach und Forchstrasse – soll als flexibel nutzbare Parkanlage den Stadtpark erweitern und der Bevölkerung zugänglich gemacht werden.

Mit der Verlegung des Stadtarchivs in die «Untere Farb» wurde eine Nutzung gefunden, die der Substanz dieses wichtigen kommunalen Schutzobjektes gerecht wird und zugleich die für Uster prägende Industrieachse entlang des Aabachs weiter aufwertet.

Für die Auswahl eines Planungsteams für die Umsetzung wurde im Herbst 2014 ein Studienauftrag auf Basis der Konzeptideen durchgeführt.

Die «Untere Farb» befindet sich in der Bauzone mit Gestaltungsplanpflicht. Der Stadtrat beauftragte das Geschäftsfeld Stadtraum und Natur mit der Ausarbeitung des Gestaltungsplans. Dieser liegt nun zur Beschlussfassung vor. Das Resultat des Studienauftrages bildet die Basis für den vorliegenden Gestaltungsplan. Dieser setzt die planerischen Rahmenbedingungen für die Umnutzung.



B. Gestaltungsplan

1. Öffentlicher Gestaltungsplan «Untere Farb», Uster

Der öffentliche Gestaltungsplan «Untere Farb», Uster, umfasst folgende Bestandteile:

- Vorschriften mit Art. 1–15 vom August 2015
- Situationsplan 1 : 500 vom August 2015 (eine Verkleinerung liegt dieser Weisung bei)
- Bericht zu den Einwendungen vom August 2015
- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom September 2018

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. Beschreibung

Der Inhalt eines Gestaltungsplanes wird in § 83 ff. des Planungs- und Baugesetzes (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.

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

3. Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan «Untere Farb», Uster

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Ziele und Zweck

¹ Die «Untere Farb» ist ein kommunales Schutzobjekt. In der Scheune soll neu das Stadtarchiv sowie die Paul Kläui Bibliothek eingebaut werden. Der Wohnteil ist sachgerecht zu renovieren. Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Einbau des Stadtarchivs.

² Der Freiraum dient der Öffentlichkeit sowie den Nutzern der «Unteren Farb». Die im Situationsplan bezeichnete Farbwiese ist eine Erweiterung des bestehenden Stadtparks.

³ Die Ziele des Gestaltungsplans sind die Gewährleistung einer öffentlichen Nutzung bei gleichzeitigem Erhalt der denkmalpflegerisch wertvollen Bausubstanz sowie eine sorgfältige Umgebungsgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität für die Nutzer und die Öffentlichkeit.

Art. 2 Geltungsbereich und Bestandteile

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

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



Art. 3 Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit die nachfolgenden Bestimmungen nichts Abweichendes festlegen, gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes unter Einschluss der ausführenden kantonalen Erlasse.

² Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

B. Nutzung und Gestaltung

Art. 4 Baubereich

¹ Neu- und Umbauten sind innerhalb des bestehenden Gebäudemantels der Liegenschaft Assekuranznummer 2558 zulässig.

² Ausserhalb des Gebäudemantels sind folgende Bauteile und Anlagen zulässig:

- a. ebenerdige, ungedeckte Parkierungs- und Erschliessungsanlagen;
- b. technische Anlagen wie Beleuchtungsanlagen, Kamine, Abluftrohre;
- c. Anlagen zur Führung eines Aussenrestaurants;
- d. Kinderspielplätze und Kunstwerke;
- e. ungedeckte Veloabstellplätze;
- f. Kleinbauten wie Gartenhaus und Pavillon;
- g. Ufermauern.

³ Bauten und Anlagen 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. Sie dürfen den historischen Wert des geschützten Ensembles nicht beeinträchtigen.

⁴ Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

Art. 5 Nutzung und Nutzungsanordnung

¹ Es sind Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.

² In der Scheune sind Nutzungen zulässig, welche der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, insbesondere der Archivnutzung samt den dazugehörigen Arbeitsräumen.

³ Im Erdgeschoss ist eine Gaststätte samt Aussensitzplätzen zulässig.

Art. 6 Denkmalschutz

¹ Der Schutzzumfang des Gebäudes «Untere Farb» mit der Assekuranznummer 2558 samt Umgebung richtet sich nach dem Stadtratsbeschluss Nr. 1013 vom 13. November 1984.



C. Freiräume

Art. 7 Freiraum

¹ Der Freiraum ist für sich und in seinem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in seinen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.

² Die Farbwiese ist als grosszügige Wiesenfläche mit Heckensaum und einzelnen Bäumen zu gestalten.

³ Der Bäuerinnengarten ist als Gartenanlage mit integrierten Aussensitzplätzen für die Gaststätte zu gestalten.

Art. 8 Bepflanzung

¹ Für die Bepflanzung sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

² Die im Plan bezeichneten Bäume sind soweit wie möglich zu erhalten. Müssen sie entfernt werden, beispielsweise aus Sicherheitsgründen, ist für angemessenen Ersatz zu sorgen.

D. Erschliessung und Parkierung

Art. 9 Erschliessung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr und die Anlieferung erfolgt in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich.

Art. 10 Fuss- und Radwegverbindungen

¹ Durch das Areal sind ausgehend von den im Situationsplan dargestellten Richtungspunkten geeignete öffentliche Fusswegverbindungen bzw. Fuss- und Radwegverbindungen zu führen. Kombinierte Fuss- und Radwege müssen eine minimale Breite von 3,5 m aufweisen.

Art. 11 Parkierung

¹ Die Zahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach der kommunalen Parkplatzverordnung vom 1. August 1992 (Reduktionsgebiet A) bzw. der jeweils gültigen Fassung.

² Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind oberirdisch in dem im Situationsplan ersichtlichen Bereich anzuordnen.

Art. 12 Fahrradabstellplätze

¹ Die Zahl der Fahrradabstellplätze bemisst sich nach der kommunalen Parkplatzverordnung vom 1. August 1992 bzw. der jeweils gültigen Fassung.

E. Umwelt

Art. 13 Lärmschutz

¹ Das im Situationsplan bezeichnete Gebiet ist der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zugewiesen.



Art. 14 Lichtemissionen

¹ Himmelwärts gerichtete Beleuchtungsanlagen sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Beleuchtungen, welche der Sicherheit dienen oder im öffentlichen Interesse stehen. Sie haben im Sinne einer Vermeidung von Lichtemissionen grundsätzlich so rücksichtsvoll wie möglich zu erfolgen.

² Die Beleuchtung von Objekten ist bewilligungspflichtig.

F. Schlussbestimmungen

Art. 15 Inkrafttreten, Änderungen

¹ Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen kantonalen Genehmigung in Kraft.

4. Erläuterungen zu den Gestaltungsplanvorschriften

Die wichtigsten Festlegungen in den Gestaltungsplan-Vorschriften werden wie folgt erläutert:

Ziele und Zweck (Art. 1)

Der Gestaltungsplan bezweckt die Umnutzung der «Unteren Farb» und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Einbau des Stadtarchivs in die Scheune der «Unteren Farb». Der Wohnteil soll sachgerecht renoviert werden, damit er künftig für öffentliche Nutzungen zur Verfügung gestellt werden kann. Damit die Anlage durch die Bevölkerung genutzt werden kann, soll im Erdgeschoss des heutigen Wohnteils eine Schenke eingerichtet werden, welche im Sommer mit einem neu angelegten Aussensitzplatz aufgewertet wird. Dieser bietet eine willkommene saisonale Ergänzung zum bestehenden Stadtparkcafé. Auch die Wiese zwischen Aabach und Forchstrasse soll – als flexibel nutzbare Parkanlage – den Stadtpark erweitern und der Bevölkerung zugänglich gemacht werden.

Ziel ist eine öffentliche Nutzung bei gleichzeitigem Erhalt der denkmalpflegerisch wertvollen Bausubstanz sowie eine sorgfältige Umgebungsgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität für die Nutzer und die Öffentlichkeit.

Baubereich (Art. 4)

Neu- und Umbauten sind innerhalb des bestehenden Gebäudemantels der Liegenschaft Assekuranznummer 2558 zulässig.

Angesichts der grossen städtebaulichen und denkmalpflegerischen Bedeutung der «Unteren Farb» wird von Bauten, Anlagen und der Umgebung eine gute gestalterische Gesamtwirkung verlangt.

Nutzung und Nutzungsanordnung (Art. 5)

Es wird eine öffentliche Nutzung angestrebt. Nebst Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen ist im Erdgeschoss auch eine Gaststätte zulässig. Das Erdgeschoss soll zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums Uster beitragen.

Denkmalschutz (Art. 6)

Der Schutzzumfang des Gebäudes «Untere Farb» mit der Assekuranznummer 2558 samt Umgebung richtet sich nach dem Stadtratsbeschluss Nr. 1013 vom 13. November 1984.



Freiraum (Art. 7)

Die Farbwiese soll künftig mit variablen Nutzungen bespielt werden können. Eine Wildhecke mit mehrheitlich einheimischen Sträuchern bildet den räumlichen Abschluss zur westlich angrenzenden Wohnsiedlung und stärkt die Wirkung der offenen Wiese. Das Areal soll von aussen einseh- und erlebbar bleiben.

Der Bäuerinnengarten ist ein wichtiger Bestandteil des Ensembles der «Unteren Farb» und soll in seiner Dimension erhalten bleiben und zum Beispiel als Gartencafé neu genutzt werden.

Bepflanzung (Art. 8)

Die im Situationsplan bezeichneten Bäume sind für die Charakteristik des Ensembles von Bedeutung, nach Möglichkeit sollen sie erhalten bleiben. Bei Ersatzpflanzungen ist der Standort zu überprüfen.

Erschliessung und Parkierung (Art. 9–12)

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Fusswegdistanz zum Bahnhof Uster. Zudem befindet sich die Bushaltestelle «Stadtpark» der Ortsbuslinie 813 in unmittelbarer Nähe der «Unteren Farb».

Das Gestaltungsplangebiet wird bereits heute durch einige Fuss- und Radwege erschlossen. Diese sollen beibehalten und erweitert werden. Vor allem die Zugänglichkeit zur «Unteren Farb» soll verbessert werden. Dies geschieht mit der Schaffung einer neuen Fusswegverbindung entlang der Westfassade. Somit wird die «Untere Farb» sowie die Farbwiese besser an den Aabachweg angebunden.

Die Wegverbindungen dienen einerseits der Erschliessung der einzelnen Teilräume, andererseits haben sie einen vernetzenden Charakter über den Gestaltungsplanperimeter hinaus. Die Anschlusspunkte sind im Situationsplan definiert.

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ab der Forchstrasse. Die Parkierung soll oberirdisch erstellt werden und kommt vor dem Scheunenteil der «Unteren Farb» zu liegen. Die Zahl der Abstellplätze bestimmt sich nach der kommunalen Parkplatzverordnung. Gemäss Parkplatzverordnung würde das Gebiet nicht zum Zentrum (Reduktionsgebiet A) gehören. Mit der neuen Nutzung stellt es aber klar eine Erweiterung des Zentrums dar. Deshalb werden für die Bestimmung des Parkplatzbedarfs die Faktoren des Reduktionsgebiets A festgelegt, die eine tiefere Parkplatzzahl ermöglichen. Die reduzierten Bedarfsziele des Normbedarfs können innerhalb der zulässigen Mindest- und Höchstwerte für jede Nutzung sowie für die Bedarfskategorien einzeln bestimmt werden.

Um das geschützte Ensemble in seiner Wirkung nicht zu schwächen und die Umgebung möglichst wenig zu beeinträchtigen, soll die Parkplatzanzahl auf ein Minimum beschränkt werden. Die Abstellplätze sind oberirdisch anzuordnen. Eine Überdeckung derselben ist nicht erlaubt. Eine Reduktion der Parkplatzzahl auf ein Minimum ist auch deshalb sinnvoll, weil die Archivnutzung eine nicht publikumsorientierte Dienstleistungsnutzung darstellt. Für die geplante Gastronomienutzung wird sich die Nachfrage primär auf warme und sonnige Tage beschränken. Hierfür stehen im Zentrum genügend öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

Die Anzahl der geplanten Fahrradabstellplätze richtet sich nach der kommunalen Parkplatzverordnung. Eine Überdeckung der im Freien angeordneten Abstellplätze ist nicht erlaubt.

Lärmschutz (Art. 13)

Die Empfindlichkeitsstufe gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung stimmt mit der gemäss Grundordnung geltenden Festlegung überein.



5. Vorprüfung und öffentliche Auflage

Das revidierte Gewässerschutzgesetz vom 1. Januar 2011 verpflichtet die Kantone, den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer auszuscheiden. Der Bundesrat hat auf Verordnungsstufe (Gewässerschutzverordnung [GSchV]) die neuen gesetzlichen Bestimmungen konkretisiert und auf den 1. Juni 2011 in Kraft gesetzt. Gemäss dieser Verordnung sind die Kantone verpflichtet, bis spätestens 31. Dezember 2018 den Gewässerraum auszuscheiden. Der Gewässerraum für den Aabach ist noch nicht festgelegt. Aus diesem Grund wurde die Gewässerraumfestlegung in Verbindung mit dem öffentlichen Gestaltungsplan beantragt. Im Rahmen der Vorprüfung trat das «Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft» (AWEL) auf den separaten Antrag zur Gewässerraumfestlegung nicht ein. Das AWEL vertrat die Ansicht, dass der Gewässerraum in diesem Bereich im Rahmen der Revision der Ortsplanung in einem grösseren räumlichen Zusammenhang überprüft werden müsste. Der Gewässerraum kann somit nicht zusammen mit dem Gestaltungsplan festgelegt werden. Bis zur Festlegung des Gewässerraumes nach Art. 41a GSchV kommt eine Übergangsbestimmung zur Anwendung. Durch die geplanten Umbauten und Nutzungsänderungen wird der Uferstreifen des Aabachs nicht zusätzlich beansprucht und somit werden die Funktionen des Gewässers nicht beeinträchtigt.

Das «Amt für Raumentwicklung» (ARE) begrüsst die sorgfältige Vorgehensweise bei der Umnutzung der «Unteren Farb».

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

Die Planunterlagen lagen ab dem 15. Mai 2015 während 60 Tagen öffentlich auf. Während der Auflagefrist konnten sich alle interessierten Personen schriftlich zum Vorhaben äussern und Einwendungen erheben. Innert Frist gingen 24 Einwendungen ein. Einige Anliegen konnten berücksichtigt werden. Die nicht berücksichtigten Einwendungen sind im Bericht zu den Einwendungen umfassend behandelt. Über die Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung durch den Gemeinderat entschieden. Hernach stehen die Pläne und die Stellungnahme zu den Einwendungen jedermann zur Einsichtnahme offen.

6. Würdigung und Antrag

Mit der Verlegung des Stadtarchivs in die «Untere Farb» wurde eine Nutzung gefunden, die der Substanz dieses wichtigen kommunalen Schutzobjektes gerecht wird und zugleich die für Uster prägende Industrieachse entlang des Aabachs weiter aufwertet. Zugleich wird die «Farbwiese» der Freihaltezone zugewiesen. Somit kann diese in Zukunft nicht überbaut werden und das Grundstück bleibt als erweiterter Stadtpark der Bevölkerung erhalten. Der Verzicht auf eine allfällige Überbauung führt zu einem Buchverlust von voraussichtlich 2,9 Mio. Franken.

Die beantragten Dispositiv-Ziffern entsprechen denjenigen des Antrags 45/2015. Neu soll der Stadtrat in Ziffer 6 ermächtigt werden, Änderungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen im Genehmigungsverfahren oder von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Neu ist sodann auch Ziffer 7, in welcher die Folgen des Transfers des Grundstücks vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen dargelegt werden.



C. Anpassung des kommunalen Siedlungsplanes und des Zonenplanes

Der vom Gemeinderat Uster am 7. April 1984 festgesetzte Siedlungsplan bezeichnet auf dem Gestaltungsplangebiet ein «besonderes Erholungsgebiet B (Festplatz, Rastplatz, Parkanlage und dergleichen)». Das Schutzobjekt «Untere Farb» wird gemäss Situationsplan 1:10 000 vom August 2015 neu als «schutzwürdiges Ortsbild» bezeichnet. Die westlich angrenzende Freifläche verbleibt im «besonderen Erholungsgebiet».

Der Zonenplan 1998 bezeichnet für das Planungsgebiet die Bauzone mit Gestaltungsplanpflicht. Zusammen mit dem Gestaltungsplan ist diese Zone einer auf den öffentlichen Gestaltungsplan abgestimmten Nutzungszone zuzuweisen. Gemäss Situationsplan 1:10 000 vom August 2015 wird der westliche Arealteil der «Freihaltezone» und der östliche Teil der «Kernzone, Kirchuster, Lärmempfindlichkeitsstufe III» zugewiesen.

D. Antrag

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

1. Der öffentliche Gestaltungsplan «Untere Farb», Uster, bestehend aus
 - Vorschriften mit Art. 1–15 vom August 2015
 - Situationsplan 1 : 500 vom August 2015
 wird festgesetzt.
2. Der Bericht zu den Einwendungen vom August 2015 wird genehmigt.
3. Vom Planungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom September 2018 wird zustimmend Kenntnis genommen.
4. Der kommunale Siedlungsplan vom 7. April 1984 wird im Bereich des Gestaltungsplanperimeters den aktuellen Gegebenheiten angepasst und gemäss Situation 1:10 000 vom August 2015 der östliche Arealteil als «schutzwürdiges Ortsbild» bezeichnet.
5. Der Zonenplan 1998 wird im Bereich des Gestaltungsplanperimeters den aktuellen Gegebenheiten angepasst und gemäss Situationsplan 1:5000 vom August 2015 der westliche Arealteil der «Freihaltezone» und der östliche Teil der «Kernzone, Kirchuster, Lärmempfindlichkeitsstufe III» zugewiesen.
6. 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.
7. Das Grundstück mit einem Buchwert von 4 431 450 Franken wird vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen transferiert.
8. Die Vorlage untersteht der Volksabstimmung.



9. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

STADTRAT USTER

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Daniel Stein
Stadtschreiber

Beilage (Nur für die Aktenauflage des Gemeinderates)

– Anhang zur Weisung

Beilagen (Aktenauflage)

– Dossier öffentlicher Gestaltungsplan «Untere Farb», Uster

Beilagen (Bestandteil der Weisung)

– Situationsplan 1:500 vom August 2015 (Verkleinerung)