

STADT USTER



uster

Wohnstadt am Wasser

2. FEBRUAR 2018

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

"GERICHTSPLATZ-AREAL", USTER

VORSCHRIFTEN

Grundeigentümer:

Kanton Zürich vertreten durch Baudirektion  
Parzelle Kat.-Nrn.: B5796 und B6579

Kanton Zürich  
Baudirektion  
Immobilienamt  
Walcheplatz 1  
8090 Zürich

Uster, ..... *25.01.18*

Stadt Uster, Uster

Parzelle Kat.-Nrn.: B6012, B6578 und B7033

Uster, ..... *13.5.18*  
*[Signature]*  
Stadt Uster

Die Stadtpräsidentin Der Stadtschreiber

Garage Widmer AG, Uster

Parzelle Kat.-Nrn.: B5794 und B6997

Uster, ..... *35.12.18*

BSS&M Real Estate AG  
Mühlebachstrasse 23  
8008 Zürich

Uster, ..... *[Signature]*

BSS&M Real Estate SG

Parzelle Kat.-Nrn.: B6996

Uster, ..... *[Signature]*

Zustimmung des Gemeinderates am

Im Namen des Gemeinderates:  
Präsidentin / Präsident

*[Signature]*  
GEMEINDERAT  
USTER

Uster, ..... *10. März 2018*

GRB Nr. .... *133/2018*

Parlamentsssekretär  
*[Signature]*

Von der Baudirektion

Für die Baudirektion

*[Signature]*

genehmigt am: *20. Dez. 2019*

BDV Nr. .... *0911/19*

Projektverfasser:

huggenbergerfries Architekten AG  
Badenerstrasse 156, 8004 Zürich

Sieber Cassina + Partner AG  
Langstrasse 149, 8004 Zürich

Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH  
Vulkanstrasse 120, 8048 Zürich

stadt raum verkehr - Birchler+Wicki  
Sihlquai 75, 8005 Zürich

Odinga Picononi Hagen AG  
Zeltweg 28, 8032 Zürich

## **A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

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

- <sup>1</sup> Für das Gerichtsplatz - Areal mit einer Gesamtfläche von 12'366 m<sup>2</sup> wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 f. PBG festgesetzt.
- <sup>2</sup> Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500 vom 02. Februar 2018.
- <sup>3</sup> Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV dient ausschliesslich der Erläuterung des Gestaltungsplans und ist nicht verbindlicher Bestandteil.

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

- <sup>1</sup> Soweit die nachfolgenden Artikel nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG) in der Fassung vom 1. Juli 2015 mit Einschluss der ausführenden kantonalen Erlasse.
- <sup>2</sup> Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.
- <sup>3</sup> Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, so gelten die dannzumaligen Vorschriften der Bau- und Zonenordnung.
- <sup>4</sup> 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**

- <sup>1</sup> 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

<sup>1</sup> 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

Baubereiche für Neubauten:

Baubereich B gegliedert in B1 und B2  
Baubereich C gegliedert in C1, C2 und C3  
Baubereich D gegliedert in D1, D2<sup>NORD</sup>, D2<sup>SÜD</sup>, D3, D4<sup>WEST</sup>, D4<sup>OST</sup> und D5  
Baubereich E

<sup>2</sup> Die Baubereiche für die Untergeschosse sind wie folgt definiert:

Untergeschoss U1 für Baubereich A, B, C, D2<sup>NORD</sup> und D4<sup>OST</sup>  
Untergeschoss U2 für Baubereich D1, D2<sup>SÜD</sup>, D3, D4<sup>WEST</sup> und D5  
Untergeschoss U3 für Baubereich E und Parkplätze für Besucher und Kunden der anderen Baubereiche

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

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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

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

- <sup>7</sup> 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.
- <sup>8</sup> 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.
- <sup>9</sup> 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.
- <sup>10</sup> 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

<sup>1</sup> 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<sup>NORD</sup>, D4<sup>OST</sup> und E können alle Geschosse auch zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben genutzt werden

<sup>2</sup> Die maximale oberirdische Geschossfläche (GF gemäss SIA 416) beträgt total über alle Baubereiche 28'900 m<sup>2</sup>:

Baubereich B, C, D2 <sup>NORD</sup> und D4 <sup>OST</sup>	max. GF 13'416 m <sup>2</sup>
Baubereich D1, D2 <sup>SÜD</sup> , D3, D4 <sup>WEST</sup> und D5	max. GF 11'318 m <sup>2</sup>
Baubereich E	max. GF 4'166m <sup>2</sup>

<sup>3</sup> Folgendes Maximum an Verkaufsflächen darf nicht überschritten werden (dem Kunden zugängliche anrechenbare Geschossfläche): Total 5'800 m<sup>2</sup>:

Baubereich B, C und D2 <sup>NORD</sup> und D4 <sup>OST</sup>	max. 1'050 m <sup>2</sup>
Baubereich D1, D2 <sup>SÜD</sup> , D3 und D4 <sup>WEST</sup>	max. 4'600 m <sup>2</sup>
Baubereich E	max. 150 m <sup>2</sup>

<sup>4</sup> Ausnutzungsübertragungen sind zulässig.

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

<sup>1</sup> 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.

- <sup>2</sup> Gebäude in den betroffenen Baubereichen müssen auf die im zugehörigen Plan bezeichneten Pflichtbaulinien gebaut werden.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> Unter Vorbehalt einwandfreier, wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse darf ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen gebaut werden.
- <sup>5</sup> Der Gerichtsplatz (Freiraum I) samt Untergeschoss U3 ist gleichzeitig mit der Realisierung der Gebäude respektive Gebäudeteile im Baubereich D (ohne D2<sup>NORD</sup> und D4<sup>OST</sup>) zu erstellen.
- <sup>6</sup> Bis zur Erstellung des Erschliessungsbauwerks D5 an der Zürichstrasse dürfen alle unterirdischen Parkplätze vom Baubereich A, B, C, D2<sup>NORD</sup> und D4<sup>OST</sup> über das Erschliessungsbauwerk an der Gerichtsstrasse erschlossen werden.
- <sup>7</sup> Bis zur Realisierung der Tiefgarage im Baubereich U1 sind im Baubereich D2<sup>NORD</sup> gut gestaltete oberirdische Abstellplätze zulässig.

#### **Art. 7 Denkmalschutz**

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

#### **Art. 8 Wettbewerbspflicht**

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

## C. FREIRÄUME

### Art. 9 Freiraum

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

Freiraum I	Gerichtsplatz
Freiraum II	Gerichtsgarten
Freiraum III	Dachgarten

<sup>2</sup> 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. 4m Tiefe und 5m Höhe aufweisen. Der Freiraum I muss zur Zürichstrasse hin eine sickerfähige und nicht unterbaute Fläche von mindestens 440 m<sup>2</sup> 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 (5m zum Gebäude) darf entsprechend den notwendigen Sicherheitsanforderungen gestaltet werden;
- c. Der Freiraum III auf dem Dach von Baubereich D4 <sup>WEST</sup> ist für die Bewohner vom Baubereich D begehbar und mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten. Die Bildung von Atrien und Innenhöfe ist zulässig;

<sup>3</sup> Bei der Ausgestaltung der Freiräume sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

## D. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

### Art. 10 Erschliessung

- <sup>1</sup> Die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets für den motorisierten Individualverkehr kann an den im zugehörigen Plan bezeichneten Bereichen ab der Zürichstrasse, der Gerichtsstrasse und der Berchtoldstrasse erfolgen.
- <sup>2</sup> 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<sup>NORD</sup> und D4<sup>OST</sup>, welche alternativ über die Gerichtsstrasse erschlossen werden können (Vorbehältlich Art 6 Abs. 6).
- <sup>3</sup> Sollte im Baubereich D ein Einkaufszentrum (> 2'000 m<sup>2</sup>) realisiert werden, darf zusätzlich eine Ausfahrt auf die Berchtoldstrasse erstellt werden.
- <sup>4</sup> Für die Anlieferung des Einkaufszentrums im Baubereich D ist eine Zu- und Wegfahrt über die Berchtoldstrasse vorzusehen.
- <sup>5</sup> Die Anlieferung vom Einkaufszentrum sowie die Tiefgarageneinfahrten sind zu überdachen.
- <sup>6</sup> Durch das Areal sind geeignete öffentlich zugängliche Fuss- und Radwegverbindungen zu führen. Deren Lage ist im zugehörigen Situationsplan bezeichnet.

### Art. 11 Parkierung

- <sup>1</sup> Die Zahl der Parkplätze in allen Baubereichen bestimmt sich nach der Parkplatzverordnung der Stadt Uster vom 01. 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.
- <sup>2</sup> Es dürfen zu keinem Zeitpunkt mehr als 232 unterirdische Parkplätze erstellt werden.
- <sup>3</sup> Oberirdische Parkplätze sind ausschliesslich vor dem Bezirksgebäude an der Gerichtsstrasse zulässig. Deren Zahl ist auf vier beschränkt (Vorbehältlich Art 6 Abs. 7).
- <sup>4</sup> 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<sup>NORD</sup> und D4<sup>OST</sup>) oder E zu integrieren.
- <sup>5</sup> Für die erstellten Parkplätze ist ein Bewirtschaftungskonzept zu erstellen.
- <sup>6</sup> Bei der Einrichtung des dynamischen Parkleitsystems sind die erforderlichen Daten der Stadt Uster kostenlos bereitzustellen.

<sup>7</sup> Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Parkplatzverordnung der Stadt Uster vom 01. August 1992

## **Art. 12 Abstellplätze für Fahrräder, Kinderwagen und Motorräder**

- <sup>1</sup> Die Erstellung von Abstellplätzen für Fahrräder und Kinderwagen richtet sich grundsätzlich nach der Parkplatzverordnung der Stadt Uster vom 01. August 1992. Bei Wohnnutzungen gilt ein um 50% erhöhter Normbedarf.
- <sup>2</sup> Abstellplätze für Besucher und Kunden sind an geeigneten Stellen vorzusehen. Sie können ungedeckt sein.
- <sup>3</sup> Die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Motorräder beträgt 10 – 15% der jeweils erstellten Parkplätze für Personenwagen. Die entsprechenden Abstellplätze sind in der Tiefgarage anzuordnen.

## **E . U M W E L T**

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

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

### **Art. 14 Energie**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Alternativ sind Neubauten mit energie-reduziertem-Standard (wie z.B. Minergie, SGNI, DGNI, LEED, SIA-Effizienzpfad oder dergleichen) zu erstellen.
- <sup>3</sup> 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**

- <sup>1</sup> Im Gestaltungsplanperimeter gelten die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung;
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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 kantonalen Praxis der Fachstelle Lärmschutz für „neue Wohnnutzungen im lärmigen Siedlungsraum“ erfüllt sind.

## **F. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **Art. 16 Inkrafttreten, Änderungen**

<sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan Gerichtsplatz - Areal wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Stadt Uster publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.