



Privater Gestaltungsplan «Gerichtsplatz-Areal» – Genehmigung

Stadt **Uster**

Lage Grundstücke Kat.-Nrn. B5794, B5796, B6012, B6578, B6579, B6996, B6997 und B7033

- Massgebende - Situationsplan 1:500 vom 2. Februar 2018
Unterlagen - Vorschriften vom 2. Februar 2018
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV (inkl. Leitbild) vom 2. Februar 2018
- Bericht zu den Einwendungen vom 2. Februar 2018

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Auf dem Gerichtsplatz-Areal zwischen dem Zeughausareal und dem Einkaufszentrum Illuster soll eine neue städtische Überbauung entstehen. Das Areal umfasst eine Fläche von 12'366 m². Mit dem Ziel, im Verbund zu einem hohen Mass an Urbanität zu gelangen, sollen architektonisch hochwertige Bauten, attraktive Aussenräume und ein für die Öffentlichkeit nutzbarer städtischer Gerichtsplatz geschaffen werden. Als massgebende Grundlage für den privaten Gestaltungsplan wurde eine Leitbildplanung (Konkurrenzverfahren mit zwei Büros) durchgeführt. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse sollen mit dem vorliegenden Gestaltungsplan gesichert werden.

Zustimmung Der Gemeinderat Uster stimmte mit Beschluss vom 18. März 2019 dem privaten Gestaltungsplan «Gerichtsplatz-Areal» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 26. April 2019 keine Rechtsmittel eingelegt. Das Referendum wurde nicht ergriffen. Mit Schreiben vom 12. Juni 2019 ersucht die Stadt Uster um Genehmigung der Vorlage.

Im Zusammenhang mit der Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan wurde gleichzeitig das Gerichtsplatz-Areal im Rahmen einer Teilrevision des Zonenplans den neuen Gegebenheiten angepasst und als Zentrumszone Z5 mit Überlagerung «Bauzone mit Gestaltungsplanpflicht» festgesetzt. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll die die Gestaltungsplanpflicht erfüllt werden.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Dem privaten Gestaltungsplan «Gerichtsplatz-Areal» liegt mit der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Leitbildplanung ein Bebauungs- und Nutzungs- und Freiraumkonzept zu Grunde. Die Festlegungen im Gestaltungsplan sind zweckmässig und sichern zielgerichtet die daraus gewonnenen Erkenntnisse. Der Gestaltungsplan trägt einer nachhaltigen und etappenweisen Entwicklung des Gerichtsplatz-Areals Rechnung und gewährleistet eine hohe städtebauliche, architektonische und freiraumplanerische Qualität.

Das Bebauungskonzept sieht bis zu drei Hochhäuser mit einem hohen Anteil an Verkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen sowie öffentlichen Nutzungen vor, die zur Entwicklung der kantonalen Zentrumsfunktion von Uster und Belebung des Gerichtsplatz-Areals beitragen. Das baukulturell wichtige Bezirksgebäude von 1914/1915 wird vollständig erhalten und in das Ensemble integriert. Die heute arealquerende und nicht mehr benötigte Winterthurerstrasse wird künftig umgewidmet und umgestaltet.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Die auf das Bebauungs- und Nutzungskonzept der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Leitbildplanung abgestimmten Baubereiche A, B, C, D und E werden hinsichtlich Gesamthöhen, Geschoszahl, Nutzung und Geschossflächen mit städtebaulich verträglicher Dichte festgelegt.

Die zulässigen Gesamthöhen nehmen auf das Gerichtsgebäude Vers.-Nr. 2054 als Schutzobjekt im Sinne von § 203 PBG angemessenen Rücksicht.

In allen Baubereichen A, B, C, D und E im Erdgeschoss sind Verkaufsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe, ab dem ersten Obergeschoss auch Wohnungen und Dienstleistungsbetriebe, zulässig.

Bauten, Anlagen und Umschwung sind so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Zur Qualitätssicherung unterliegt der Gestaltungsplanperimeter der Wettbewerbspflicht gemäss SIA.

Die bezeichneten Freiräume «Gerichtsplatz, Gerichtsgarten und Dachgarten» sind als eigenständige Aussenräume (städtischer Platz, öffentlicher Garten, begehbare und begrünte Terrasse) zu gestalten.

Die Erschliessung erfolgt ab der Zürcher-, der Gerichts- und Berchtoldstrasse. Die Zahl der Parkplätze bestimmt sich über die Parkplatzverordnung der Stadt Uster, wobei nicht mehr als 232 unterirdische Parkplätze erstellt werden dürfen. Weitere Reduktionen sind mit einem Mobilitätskonzept zu realisieren.

Zur Umwelt werden verschiedene ökologische, energetische und lärmtechnische Massnahmen festgelegt. Der Lärmschutznachweis für die Parkierung und Anlieferung, der Nachweis zum Schattenwurf (2 h - Schatten), die Baugrunduntersuchungen und verkehrstechnischen Untersuchungen werden erbracht.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit den Vorprüfungen des Amts für Raumentwicklung vom 21. Dezember 2015 und 18. Oktober 2017 gestellten Anträgen wurde entsprochen.



C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Stadt Uster sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt sowie der genehmigten Teilrevision des Zonenplans «Gerichtsplatz-Areal» zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Gerichtsplatz-Areal», welchem die der Gemeinderat Uster mit Beschluss vom 18. März 2019 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'676.80 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Stadt Uster wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zusammen mit der genehmigten Teilrevision des Zonenplans «Gerichtsplatz-Areal» zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung sowie der genehmigten Teilrevision des Zonenplans «Gerichtsplatz-Areal» aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen



V. Mitteilung an

- Stadt Uster (unter Beilage von sieben Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
- Stadt Uster, Bahnhofstrasse 17, 8610 Uster (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 20. DEZ. 2019

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug: