



Kanton Zürich  
Baudirektion



**Verfügung**  
Amt für Raumentwicklung  
Raumplanung

Nr. 1322 / 19

vom 20. Dezember 2019

Referenz-Nr.: ARE 19-1322

Kontakt: Bernard Capeder, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 25, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

1/3

## Teilrevision Zonenplan «Gerichtsplatz-Areal» – Genehmigung

Stadt **Uster**

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

Massgebende - Teilrevision Zonenplan «Gerichtsplatz-Areal» 1:5000 vom 2. Februar 2018

Unterlagen - 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 m<sup>2</sup>. Als Voraussetzung für die planerische Umsetzung des privaten Gestaltungsplans «Gerichtsplatz-Areal» muss der Zonenplan angepasst werden.

Zustimmung Der Gemeinderat Uster stimmte mit Beschluss vom 18. März 2019 der Teilrevision Zonenplan «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.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die Teilrevision des Zonenplans «Gerichtsplatz-Areal» erfolgt im Zusammenhang mit dem privaten Gestaltungsplan «Gerichtsplatz-Areal». Mit der Zonenplanänderung wird das gemäss kommunalem Richtplan dem Zentrumsgebiet zugewiesene Gebiet des Bezirksgebäudes zwischen Zürich-, Berchtold- und Gerichtsstrasse den neuen Gegebenheiten angepasst und von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe in die Zentrumszone Z5 mit Überlagerung «Bauzone mit Gestaltungsplanpflicht» umgezont.



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

Die Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) ist am 1. August 2016 in Kraft getreten. Es wird festgestellt, dass die Vorgaben der VDNP in der vorliegenden Teilrevision nicht vollständig umgesetzt wurden. Die Stadt Uster wird eingeladen, die Vorgaben der VDNP im ÖREB sowie im Rahmen der nächsten Zonenplanrevision entsprechend umzusetzen.

### **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 die genehmigte Teilrevision des Zonenplans «Gerichtsplatz-Areal» 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 den genehmigten privaten Gestaltungsplan «Gerichtsplatz-Areal» zu veröffentlichen und aufzulegen.

#### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision des Zonenplans «Gerichtsplatz-Areal», welcher der Gemeinderat Uster mit Beschluss vom 18. März 2019 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Uster wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zusammen mit dem privaten Gestaltungsplan «Gerichtsplatz-Areal» zu veröffentlichen
  - diese Verfügung zusammen mit der Teilrevision des Zonenplans 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
  - die Vorgaben der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) im ÖREB sowie im Rahmen der nächsten Zonenplanrevision vollständig umzusetzen

III. 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)

VERSENDET AM 20. DEZ. 2019

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**

