

STADT USTER



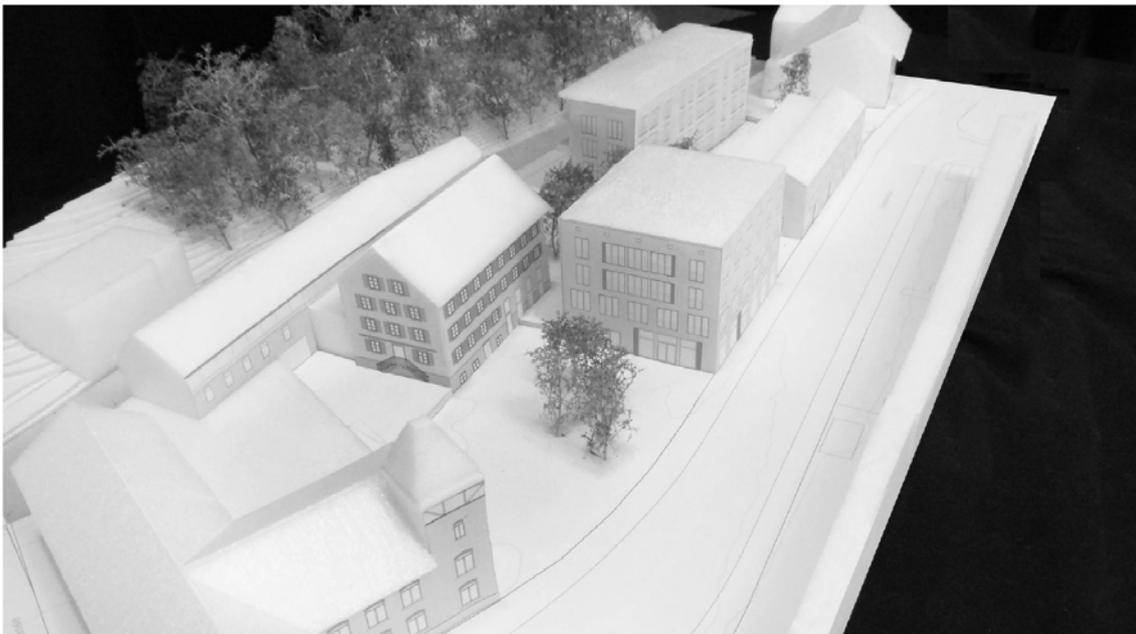
2. VORPRÜFUNG UND ÖFFENTLICHE AUFLAGE  
2. APRIL 2020

REVISION PRIVATER GESTALTUNGSPLAN  
"SCHLIFFI - NORD", NIEDERUSTER

**PLANUNGSBERICHT UND LEITBILD**

---

Bericht gemäss § 47 RPV



---

Grundeigentümer:  
Schliiffi AG, Uster

Parzelle Kat.-Nrn.: C2629 und C3073

Projektverfasser:

Annette Gigon / Mike Guyer Dipl. Architekten ETH / BSA / SIA AG, Zürich

3-PLAN Haustechnik AG, Winterthur

BAKUS Bauphysik & Akustik GmbH, Zürich

Niederer + Pozzi Umwelt AG, Uznach

Odinga Picononi Hagen AG, Zürich

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
	Bedeutung Planungsbericht	3
	Bedeutung Leitbild	3
	Umweltverträglichkeitsprüfung	3
	Verfahren zum Erlass des Gestaltungsplanes	4
	Beteiligte Behörden und Planer	5
<b>2</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>6</b>
	Anlass / Gegenstand	6
	Zielsetzungen / Planungs- und baurechtliche Situation	7
	Baulinien / Inventare	8
	Stadtentwicklungskonzept / Fazit	9
	Projekt Seestrasse	10
	Parkierung	11
	Energie / Kleinkraftwerk	14
	Gewässerraum	15
	Hochwasser / Schutzverordnung Greifensee	16
	Belastete Standorte	17
<b>3</b>	<b>Vorprojekt</b>	<b>18</b>
	Bebauungs- und Freiraumkonzept	18
	Parkierung /	20
	Bedarf an PW Abstellplätzen	21
	Bedarf an Velo Abstellplätzen	22
	Materialisierung Fassaden / Nutzungsmix	23
	Schema Angedachter Nutzungsmix Vorprojekt	24
	Öffentliche Interessen und Mehrwerte	25
<b>4</b>	<b>Erläuterung Gestaltungsplan</b>	<b>26</b>
	A. Allgemeine Bestimmungen	26
	B. Nutzung und Gestaltung	27
	C. Freiräume	35
	D. Erschliessung und Parkierung	38
	E. Umwelt	39
	F. Schlussbestimmungen	40
	<b>Anhänge</b>	
	Lärmgutachten Verkehr	Anhang 1
	Vorprojekt	Anhang 2

# 1. Einleitung

## **Bedeutung Planungsbericht**

Der Planungsbericht (Erläuterungsbericht) gemäss Art. 47 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) wird im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens zu Händen der Genehmigungsbehörden erstellt. Der Planungsbericht gibt Auskunft darüber, wie die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und der kantonale und regionale Richtplan berücksichtigt werden und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

Der Planungsbericht richtet sich an die kantonale und städtische Genehmigungsbehörde und an die für die Prüfung zuständigen Stellen der Verwaltung. Daneben soll der Planungsbericht auch der Stadt Uster als Entscheidungsgrundlage dienen.

Der vorliegende Planungsbericht gibt ergänzende Hinweise zu den verbindlichen rechtlichen Vorschriften der Revision privater Gestaltungsplan "Schliiffi - Nord", Niederuster. Er beschreibt die Entstehung, die Ziele und die Festlegungen des Gestaltungsplans und soll zum besseren Verständnis und zum Nachvollziehen der getroffenen Entscheidungen dienen. Er informiert sowohl die Bevölkerung in verständlicher Weise über die Planungsvorlage als auch die Genehmigungsbehörde über Inhalt, Ziel und Zweckmässigkeit der Planungsvorlage (Art. 47 RPV).

## **Bedeutung Leitbild**

Um einen städtebaulichen und freiraumplanerischen Zusammenhang entwickeln zu können, war das Erstellen eines Leitbildes (Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept) erforderlich, welches die städtebauliche und freiraumplanerische Grundlage für den vorliegenden privaten Gestaltungsplan bildet. Das Leitbild wurde im Rahmen des Vorprojekts (SIA Phase 3.1) erarbeitet und soll den Beteiligten (Eigentümer, Behörden, Planer etc.) zur konzeptionellen Beurteilung von zukünftigen Planungen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters dienen.

## **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die Ausarbeitung eines Umweltverträglichkeitsberichts und einer Umweltverträglichkeitsprüfung für den Gestaltungsplan Schliiffi - Nord, Niederuster ist nicht erforderlich.

## **Verfahren zum Erlass des Gestaltungsplans**

### ***Kantonale Vorprüfung und Weisung Stadtrat Uster an den Gemeinderat***

Die Vorprüfungen des privaten Gestaltungsplanes durch die Baudirektion des Kantons Zürich sowie die städtische Ämtervernehmlassung ist per 13. September 2018 (Datum der Einreichung) erfolgt; die Anträge und Empfehlungen wurden im Rahmen einer Überarbeitung im privaten Gestaltungsplan übernommen.

### ***Öffentliche Auflage (Einbezug der Bevölkerung und Interessengruppen)***

Die öffentliche Auflage während 60 Tagen ist erfolgt. Es wurden insgesamt **xx** Begehren gestellt, davon wurden **x** Begehren im Rahmen einer Überarbeitung im privaten Gestaltungsplan berücksichtigt, **x** Begehren wurden teilweise berücksichtigt und **x** Begehren wurden nicht berücksichtigt (siehe auch Bericht zu den Einwendungen vom **xx.xx.xxxx**).

### ***Planfestsetzung, Genehmigungsentscheid und Publikation***

Die Planfestsetzung und der Genehmigungsentscheid der Baudirektion werden durch die Gemeinde gleichzeitig eröffnet. Am Tag nach der Eröffnung beginnt für die Festsetzung und die Genehmigung die 30-tägige Rekursfrist zu laufen, innert der beide Akte gemeinsam beim Baurekursgericht angefochten werden können. Sofern keine Rekurse eingegangen sind, hat die Stadt Uster die Rechtskraft nach eingeholter Bescheinigung zu publizieren. Erst danach ist der Gestaltungsplan rechtskräftig.

### ***Revision vom privaten Gestaltungsplan***

Basis bildet der rechtskräftige Gestaltungsplan Schliiffi - Nord, der am 28.05.1997 genehmigt wurde (RRB 1091). Inhaltlich wird dieser Gestaltungsplan vollumfänglich in den zu genehmigenden revidierten Gestaltungsplan integriert.

Die Revision beinhaltet die neue Gliederung und Begriffsanpassungen gemäss dem Merkblatt Gestaltungsplan vom Amt für Raumentwicklung.

Neu im Gestaltungsplan werden die Baubereiche A, B und C im ehemaligen Geltungsbereich der «Halle eingeschossig (Gebäude Nr. 9)» integriert. Die Baubereiche für die Bestandsbauten 1 bis 7 bleiben erhalten. Der Baubereich 8 Eingangsbau ist nicht mehr erforderlich, da das bestehende Gebäude abgebrochen ist.

### **Beteiligte Behörden**

**Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) | Baudirektion Kanton Zürich**  
Walcheplatz 2 | 8090 Zürich

**Amt für Raumentwicklung (ARE) | Baudirektion Kanton Zürich**  
Stampfenbachstrasse 12 | 8090 Zürich

**Amt für Verkehr (AFV) | Volkswirtschaftsdirektion Kanton Zürich**  
Neumühlequai 10 | 8090 Zürich

**Fachstelle für Lärm | Baudirektion Kanton Zürich**  
Walcheturm | 8090 Zürich

**Amt für Raumentwicklung**  
**Archäologie und Denkmalpflege | Baudirektion Kanton Zürich**  
Stettbachstrasse 7 | 8600 Dübendorf

**Stadtraum und Natur | Stadt Uster**  
Oberlandstrasse 78 | 8610 Uster

### **Beteiligte Planer**

**Architekt | Gigon Guyer dipl. Architekten ETH / BSA / SIA AG**  
Carmenstrasse 28 | 8032 Zürich

**Projektentwicklung | Odinga Picenoni Hagen AG**  
Zeltweg 26 | 8032 Zürich

**Lärmgutachten | BAKUS Bauphysik & Akustik GmbH**  
Grubenstrasse 12 | 8045 Zürich

**Wasserbauingenieur | Niederer + Pozzi Umwelt AG**  
Burgerrietstrasse 13 | 8730 Uznach

## 2. Ausgangslage

### Anlass

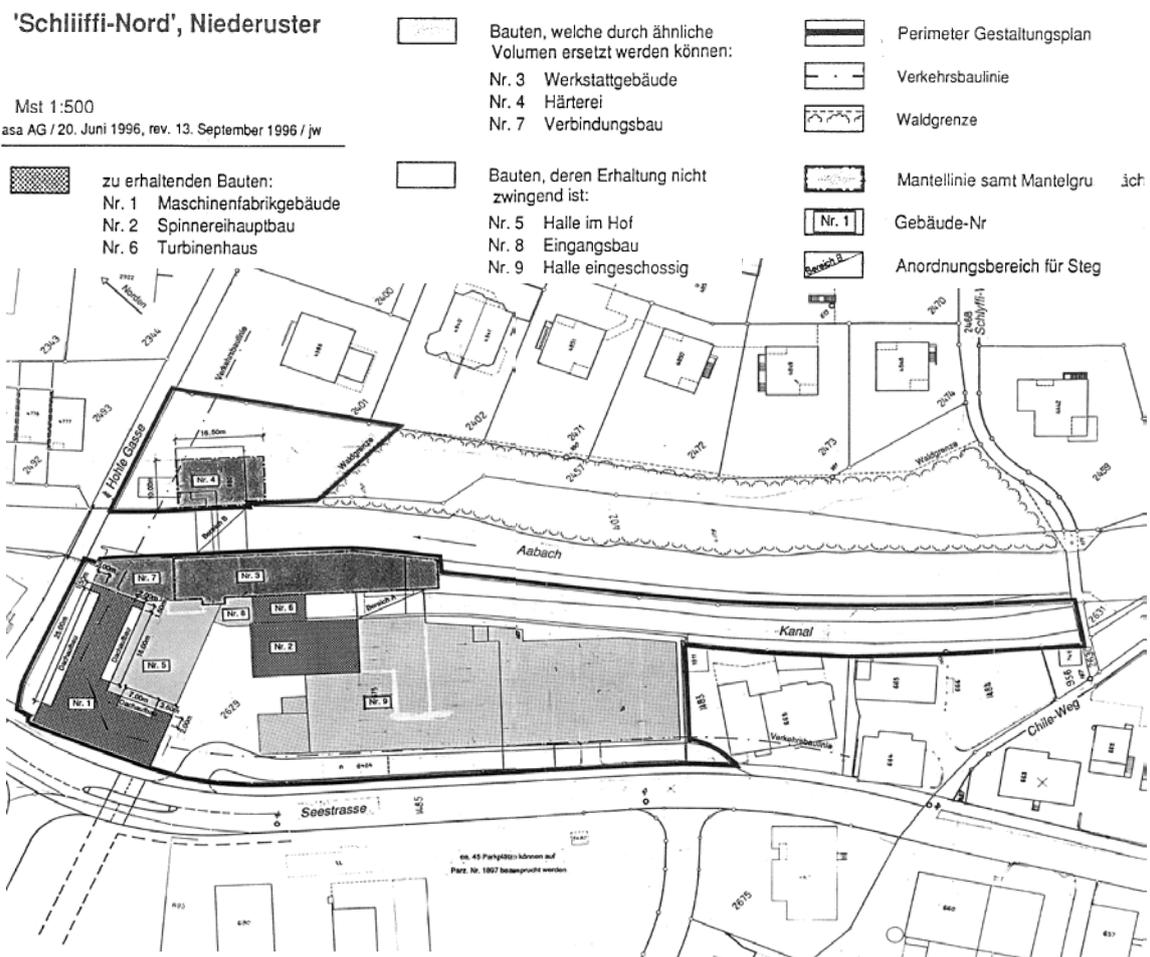
Mit dem rechtskräftigen privaten Gestaltungsplan „Schliiffi - Nord“ in Niederuster wurden für das ehemalige Industrieareal die Bedingungen geschaffen, das wertvolle baukulturelle und historische Erbe nachhaltig zu erhalten und umzunutzen. Die Schliiffi - Nord hat sich seit der Festsetzung vom Gestaltungsplan entsprechend entwickelt. Alle Umnutzungspotenziale sind bereits realisiert. Auf dem Areal der geschichtsträchtigen, ehemaligen Spindel-, Motoren- und Maschinenfabrik SMM wird gewohnt und gearbeitet. Neben Dienstleistungsbetrieben findet auch eine Bäckerei mit Verkaufsstelle und Produktion ihren Platz auf dem Areal. Mit der Revision des Gestaltungsplans aus dem Jahre 1996 sollen nun im Bereich der «Halle eingeschossig (Gebäude 9)» neue Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden.

Privater Gestaltungsplan

### 'Schliiffi-Nord', Niederuster

Mst 1:500

asa AG / 20. Juni 1996, rev. 13. September 1996 / jw



Rechtskräftiger Gestaltungsplan

### Gegenstand

Die bestehende eingeschossige Halle (Nr. 9) ist für das historisch erhaltenswerte Ensemble von untergeordneter Bedeutung. Die Eigentümer der Schliiffi AG möchten das Gebiet in diesem Bereich der Schliiffi - Nord durch die Revision vom Gestaltungsplan nachhaltig weiterentwickeln.

## Zielsetzungen

Die vorhandenen Standortqualitäten werden insbesondere für das Wohnen am Wasser genutzt. Gleichzeitig soll eine zentrumsbildende Bau- und Nutzungsweise dem Ort zusätzliche Identität am Ortseingang von Niederuster bringen.

Die Aufwertung vom Schliiffi Platz als Adresse geniesst dabei hohe Priorität. Der Platz wird vergrössert, volumetrisch ablesbar ausgestaltet und von gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss gesäumt.

Ebenso wird die Zugänglichkeit zum Aabach mit in das neue Überbauungskonzept aufgenommen. Derzeit gibt es keinen Zugang in diesem Bereich.

Im Rahmen des Vorprojekts wurden die Grundlagen für die Revision vom Gestaltungsplan erarbeitet. Anlässlich der Sitzung vom 02.06.2016 wurde das vorliegende Bebauungs- und Freiraumkonzept der Stadtbildkommission präsentiert und von dieser entsprechend gewürdigt.

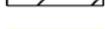
## Planungs- und baurechtliche Situation

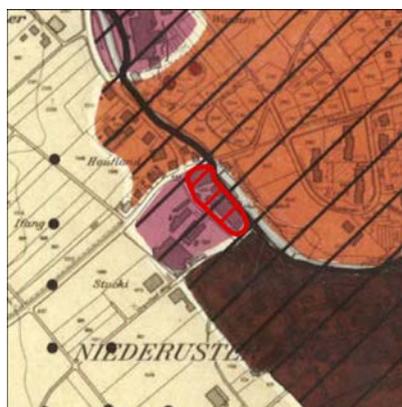
Im Kantonalen und Regionalen Richtplan bestehen keine relevanten Festlegungen bezüglich des Areals.

Der Gestaltungsplanperimeter Schliiffi - Nord ist im kommunalen Siedlungs- und Landschaftsplan als Industriegebiet ausgewiesen. Diese behördenverbindliche Festlegung entspricht nicht mehr der aktuellen bzw. neuen Nutzung. Aus diesem Grund muss zusammen mit der Revision vom Gestaltungsplan auch eine Änderung des Richtplans dem Gemeinderat zur Beschlussfassung unterbreitet werden (Wohngebiet mit Gewerbeerleichterung).

### Legende

#### Siedlungsplan

-  Wohngebiet
-  Industriegebiet
-  Schutzwürdiges Ortsbild
-  Halbstädtische Überbauung
-  kantonales Landwirtschaftsgebiet
-  **Neu**  
Wohngebiet mit Gewerbeerleichterung



Der vom Gemeinderat festgesetzte Zonenplan von 1997 bezeichnet die Schliiffi - Nord als rechtsgültigen Gestaltungsplan. Im Nordosten grenzt er an den Wald, nördlich an die Wohnzone 2-geschossig und südöstlich an die Kernzone K3. Südwestlich mündet die Parzelle an die Kantonsstrasse (Seestrasse) mit dem auf der gegenüber liegenden Strassenseite angrenzendem Gestaltungsplan Schliiffi - Süd.

Vor der Revision des Zonenplans befand sich der gesamte Gestaltungsplanperimeter Schliiffi - Nord in der Industriezone I4. Nach neuer Rechtsprechung ist zusammen mit dem Gestaltungsplan auch eine adäquate Anpassung der Nutzungsplanung an die neuen Gegebenheiten erforderlich. Zusammen mit der Revision des Gestaltungsplans erfolgt eine Teilrevision des Zonenplans (Wohnzone W 3/70 mit Gewerbeerleichterung).

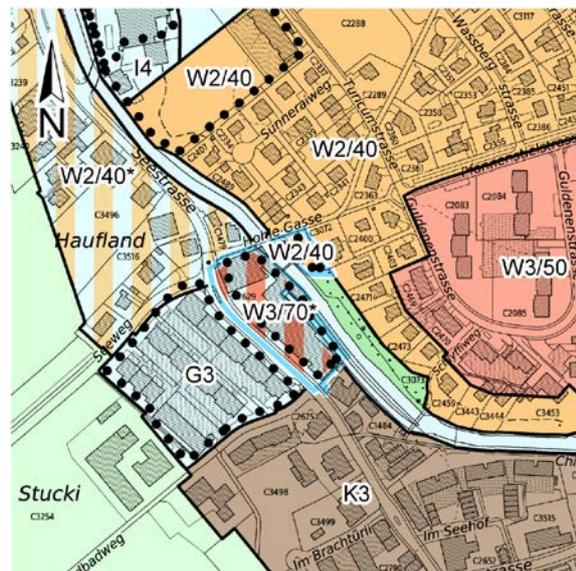
Beim übergeordneten kantonalen Recht kommt die aktuelle Gesetzesfassung zur Anwendung.

### Festlegungen

	K3	Kernzone, Ober- und Niederuster	III
	W2/40	Wohnzone 2 Vollgeschosse	II
	W3/50	Wohnzone 3 Vollgeschosse	II
	W2/40	Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung 2 Vollgeschosse *	III
	G3	Gewerbezone 3 Vollgeschosse	III
	I4	Industriezone 4 Vollgeschosse	III

### Informationsinhalte

	beantragte Festlegungen
	Kommunaler Gestaltungsplan
	Kantonale Landwirtschaftszonen
	Wald
	Gewässer



### Baulinien

Entlang der Route 744 / Seestrasse, die als regionale Verbindungsstrasse klassifiziert ist, besteht im Gestaltungsperimeter eine rechtskräftige Baulinie RRB Nr. 1589/1938. Während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans wird die Baulinie suspendiert.

### Inventare

Der Industriekanal ist als Kulturobjekt im Richtplan enthalten. Er muss offen und funktionsfähig bleiben. Das bestehende Gebäude im Baubereich 2 ist Bestandteil des kommunalen Inventars der schützenswerten Bauten. Das Kraftwerk «Schliiffi» mit allen zugehörigen Bauten und Anlagen ist ein überkommunales Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit.c) PBG und ist entsprechend in seiner Substanz und in seiner Wirkung ungeschmälert zu erhalten.

## **Stadtentwicklungskonzept (STEK)**

Am 20. August 2019 hat der Stadtrat das Stadtentwicklungskonzept STEK festgesetzt, welches die strategischen Stossrichtungen der räumlichen Stadtentwicklung von Uster beinhaltet. Es umfasst die Planungsabsichten bis 2035 in den Grobzügen und enthält mögliche Massnahmen, welche für ihre Umsetzung in Einzelprojekten konkretisiert werden müssen. Dabei berücksichtigt das STEK insbesondere die kantonalen Wachstumsvorhaben: Mit der Revision der kommunalen Planungsinstrumente, für welche das STEK verbindliche Grundlage ist, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wachstum von 20% (ca. 7000 Einwohnende, 3500 Arbeitsplätze) geschaffen werden. Mit dem STEK soll das Wachstum an geeigneten Orten erfolgen, wobei vorhandene Qualitäten erhalten oder neue geschaffen werden sollen. Da Uster nur noch über wenige Landreserven verfügt, sind Entwicklungsgebiete, bei welchen die Möglichkeit zur Verdichtung des Bestands besteht, von hoher Bedeutung.

Für eine hochwertige Umsetzung der Wachstumsvorgaben sieht das STEK im Gebiet Schliiffi - Nord ein Arbeitsplatzgebiet «Industriekultur» vor. Gebiete von dieser Bezeichnung weisen eine industrielle Vergangenheit aus, welche für kommende Generationen erhalten bleiben soll, allerdings weiterentwickelt auf die heutigen Bedürfnisse von Wohnen und «kleineren Arbeitsformaten». Ein spezifischer Umgang mit der historischen Bausubstanz wird gefordert, vorgesehen sind Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen, welche sich für die vorhandenen Strukturen eignen. Aber auch Wohnnutzungen sind in diesen Gebieten möglich. Über die Verteilung von Wohnen auf diesen Gebieten, wie auch über die Höhe des Wohnanteils, macht das STEK keine Aussagen. Der Aabach darf in solchen Gebieten seine künstliche Form behalten.

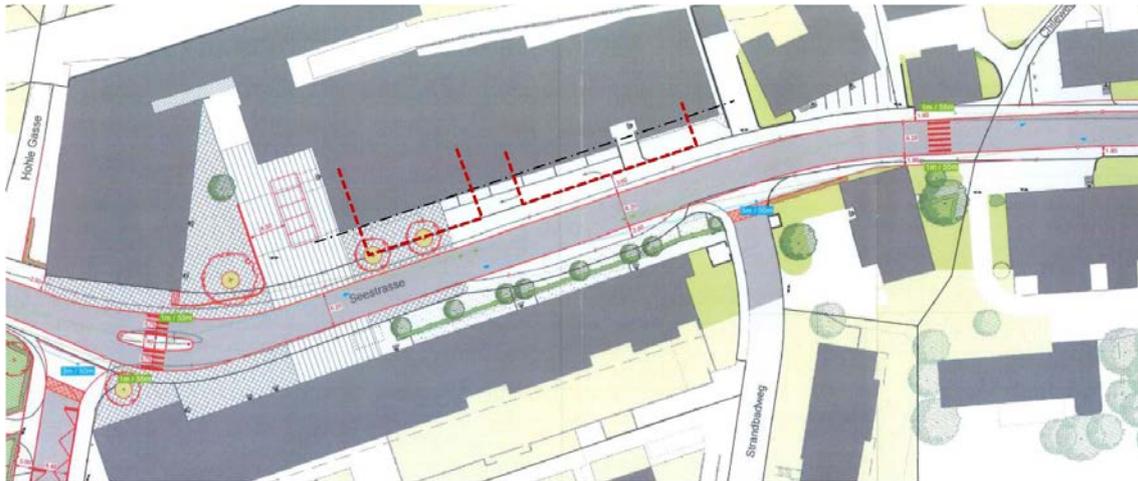
### **Fazit STEK**

Der vorliegende private Gestaltungsplan Schliiffi - Nord sowie die Revision der Richt- und Nutzungsplanung im Gestaltungsplanperimeter entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Sachpläne und Konzepte des Bundes werden nicht tangiert. Die verbindlichen Vorgaben von den kantonalen und regionalen Richtplänen werden respektiert. Den besonderen Anforderungen des Umweltschutzes (USG, LRV, LSV) wird Rechnung getragen.

Mit dem Gestaltungsplan werden auch die STEK-Ziele erfüllt. Neben dem Wohnen mit einem Anteil von preisgünstigem Wohnraum nach dem Modell der Kostenmiete wird auch der gewünschte Anteil von Gewerbe, Verkauf und Dienstleistungen erbracht. Den im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen wurden im Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) gesamtstädtisch Rechnung getragen.

## Projekt Seestrasse

Für die Seestrasse besteht ein kantonales Vorprojekt auf der Basis des Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK). Es verbessert die Situation entlang der Seestrasse mit den direkt an den Trottoirrand gestellten Gebäuden, da die Trottoirbreite zulasten der Fahrbahnbreite vergrössert wird.



Projekt Seestrasse

Entwurf Amt für Verkehr

## Parkierung

Derzeit sind im Gestaltungsplan Schliiffi - Nord dreiundzwanzig oberirdische Abstellplätze (innerhalb des Perimeters):

Liegenschaft Kat. Nr. C2629 (Platz):	10 AP	oberirdisch
Liegenschaft Kat. Nr. C2629 (Seestrasse Halle Nr. 9):	11 AP	oberirdisch
Liegenschaft Kat. Nr. C3073:	2 AP	oberirdisch

---

TOTAL ABSTELLPLÄTZE SCHLIIFFI - NORD 23 AP



Luftbild

GIS – Browser

Im rechtskräftigen Gestaltungsplan Schliiffi - Nord ist zudem vermerkt, dass ca. 45 Abstellplätze im Perimeter Gestaltungsplan Schliiffi - Süd beansprucht werden können. Im Grundbuch sind 47 Abstellplätze im Eigentum der Schliiffi AG rechtlich angemerket.

Liegenschaft Kat. Nr. C3105	13 AP	oberirdisch
Liegenschaft Kat. Nr. C3105	8 AP	unterirdisch
SP Art. 6756:	8 AP	unterirdisch
SP Art. 6744:	18 AP	unterirdisch
<b>TOTAL ABSTELLPLÄTZE SCHLIIFFI - SÜD</b>		<b>47 AP</b>

Die Schliiffi AG besitzt somit derzeit 70 Abstellplätze im Bereich der Schliiffi in Niederuster (23 Abstellplätze im Bereich Nord und 47 Abstellplätze im Bereich Süd).



Auszug aus dem Grundbuch - Plananhang (3 Pläne)

Grundbuchamt Uster



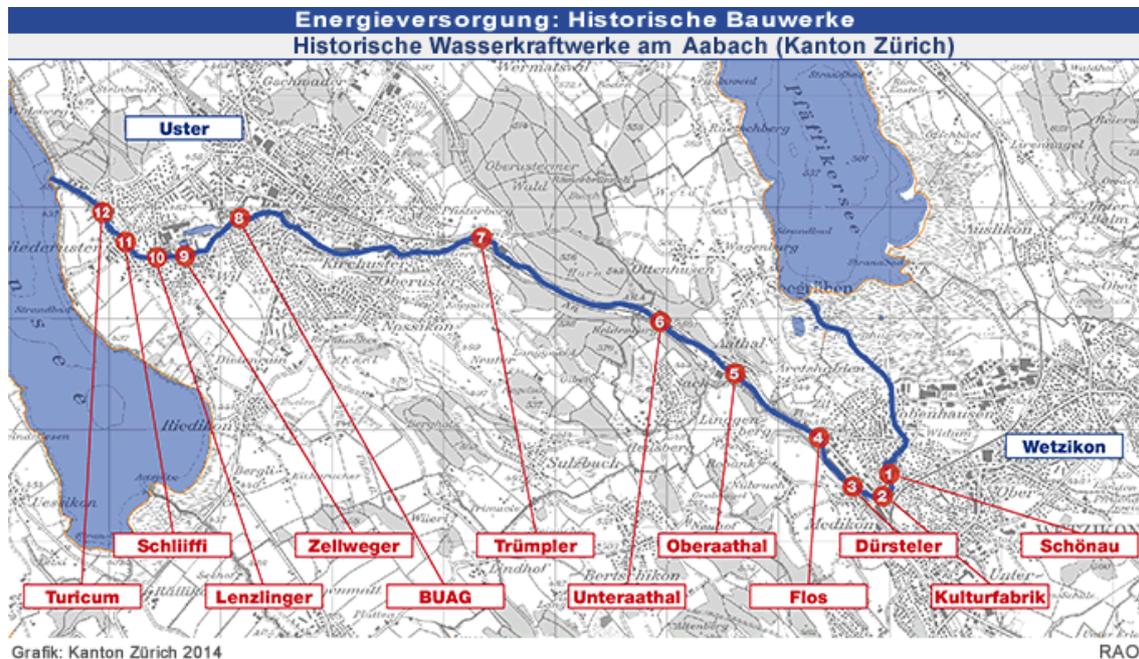
## Energie

Im Energieplan der Stadt Uster liegt das Planungsgebiet im Prioritätsgebiet P1 (Überbauungen Turicum, Seegarten und Seeweg). Ein Anschluss an das Fernwärmenetz wäre sinnvoll und wünschenswert.

### Kleinkraftwerk

Auf dem Gestaltungsplangebiet wird die historische Wasserkraftanlage (Wasserrecht Nr. 42, Bezirk Uster) von der Schliiffi AG betrieben. Es ist Teil der historischen Kraftwerkskette am Aabach, deren Sanierung mit einem Beitrag aus dem Lotteriefonds gemäss Regierungsratsbeschluss RRB 5113 wirtschaftlich ermöglicht wird. Darin wird die Pflicht zur ökologischen Sanierung verlangt und der kostendeckende Betrieb während einer Konzessionsdauer von 25 Jahren sichergestellt. Als Folge davon sind die Kraftwerke – unter anderem – einem 24-Stunden-Betrieb unterworfen. Bestandteil des Projekts ist aber auch der ungeschmälerter Erhalt der Anlage und deren Unterschutzstellung. Das Sanierungsprojekt und der entsprechende Schutzvertrag befinden sich in Bearbeitung. Der Betrieb des Kraftwerks ist gewerblicher Natur. Es ist mit entsprechenden Lärm- und Körperschallemissionen zu rechnen. Dies hat Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten in den angrenzenden Baubereichen 2, 3, 6, 7 und C zur Folge, insbesondere in den Erdgeschossen. Zudem ist die Lärmempfindlichkeitsstufe entsprechend anzupassen.

Der geforderte ungeschmälerter Erhalt von Substanz und Wirkung des Kraftwerks mit allen zugehörigen Bauten und Anlagen (Ober- und Unterwasserkanal, Einlaufbauwerke, Rechenanlagen, technische Ausrüstung Turbinen) hat Auswirkungen auf die baulichen Möglichkeiten in den angrenzenden Baubereichen 2, 3, 6 und C. Sie sind mit der kantonalen Denkmalpflege zu koordinieren.



## **Gewässerraum**

Mit der Festlegung des Gewässerraums wurde im Bereich des gesamten Aabachs in der Stadt Uster ab 2018 begonnen. Diese Gewässerschutzlinie verhindert, dass die Gewässer stärker zugebaut werden und schützt ihre Uferbereiche. Grundlage dazu bildet das Gewässerschutzgesetz. Der Gewässerraum definiert entlang aller Flüsse, Bäche und Seen einen Streifen Land, der primär dem Gewässer zur Verfügung steht. Wie breit dieser Streifen ist hängt von der Art und Grösse des Gewässers ab. In dicht überbauten Gebieten kann der Gewässerraum an die gegebene bauliche Situation angepasst werden, indem er asymmetrisch auf die beiden Ufer verteilt oder gar reduziert wird.

Mit Einreichung der Revision vom Gestaltungsplan wird parallel das Projekt von Niederer + Pozzi zur Definition des Gewässerraums zur Genehmigung eingereicht.

Bei künftigen Wasserbauprojekten ist davon auszugehen, dass die Bepflanzung des Aabachs eine Änderung erfährt.

Der rechtskräftige Gestaltungsplan bildet historisch begründet eine Engstelle beim Aabach. Die Bestandsbauten in diesem Bereich sind als Ensemble inkl. des Kanals am Aabach denkmalpflegerisch geschützt.

## Hochwasser

Der Perimeter Schliiffi - Nord ist in der Gefahrenkarte mit geringer Gefährdung bzw. Restgefährdung vermerkt. Ein Überlastkorridor mit Entlastungslauf wurde in der «Synthese zum Testplanungsverfahren entlang des Aabachs», Masterplan März 2005 ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters flussaufwärts vermerkt.

In der Planung vom Vorprojekt wurde bereits Walt + Galmarini AG zu Hydrologie, Baugrubenumschliessung, Fundationsart, Bauwasserhaltung und Ersatzmassnahmen Grundwasserdurchfluss beigezogen (siehe Anhang 2).

Im Rahmen der Baueingabe sind geeignete Schutzmassnahmen für die daraus resultierende Gefährdung durch Hochwasser verbindlich zu definieren.



Naturgefahrenkarten

GIS - Browser

## Schutzverordnung Greifensee

Vollständigkeitshalber ist noch zu erwähnen, dass das Grundstück des Gestaltungsplanperimeters Schliiffi - Nord an den Perimeter der Schutzverordnung des Greifensees grenzt.

## Belastete Standorte

Der Planungsperimeter tangiert den belasteten Standort Nr. 0198/I.0063-001 bis -005, welcher im Kataster der belasteten Standorte (KbS) als 2 «ohne schädliche oder lästige Einwirkungen auf Schutzgüter» gemäss Art. 5 Abs. 4 Bst. a der Altlasten-Verordnung (AltIV) resp. «weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig» gemäss Art. 8 Abs. 2 Bst. C (AltIV) eingetragen ist.

Bei Bauvorhaben im Bereich von belasteten Standorten sind die Anforderungen an ein Bauvorhaben gemäss Art. 3 (AltIV) sowie die Vorgaben der Abfallverordnung (VVEA) zu beachten. Die Bauarbeiten sind von einer altlastenkundigen Fachperson begleiten zu lassen. Die Altlastensituation ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.



Kataster der belasteten Standorte

GIS - Browser

### KbS-Standorte

Ablagerungs-standort	Betriebs-standort	Unfall-standort	Belastungsgrad
			Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten
			Belastet, untersuchungsbedürftig
			Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig
			Belastet, überwachungsbedürftig
			Belastet, sanierungsbedürftig in Bearbeitung

### 3. Vorprojekt

#### Bebauungs- und Freiraumkonzept

Der rechtskräftige Gestaltungsplan soll im Bereich der ehemaligen eingeschossigen Halle eine Änderung erfahren, um städtebaulich eine attraktivere Situation zu schaffen. Hierfür wird die bestehende Halle rückgebaut und drei Baukörper mit unterschiedlichen städtebaulichen Qualitäten geschaffen.



Erdgeschoss Vorprojekt

Entwurf Gigon/Guyer Architekten

An der Seestrasse soll ein städtisch definierter und gefasster Strassenraum entstehen, der die Prägnanz des Ortes und seine Identität stärkt. Bei der Setzung der Bauvolumen wurde auf die Körnigkeit geachtet. Die drei unterschiedlich ausgebildeten neuen Baubereiche haben dabei jeweils eine eigene Identität bezüglich Setzung, Nutzung und Gestaltung.

Das **Haus am Platz** (Baubereich A) mit vier Geschossen bildet einen weiteren Schwerpunkt am historisch gewachsenen Industrieplatz und definiert diesen volumetrisch gegenüber vom historischen Spinnereiturm. Die unterschiedlich gestalteten Fassaden reagieren auf die verschiedenen Umgebungsqualitäten. Das Punkthaus ist als stattlicher «Palazzo» angedacht und wird im Vergleich zur bestehenden Halle zurückversetzt platziert.

Dadurch erfährt der **Schliffiplatz** mehr Grosszügigkeit und die Präsenz des historischen Spinnereihauptgebäudes am Platz wird ermöglicht. Der vergrösserte Platz stärkt in dieser Komposition die Identität des Ortes und die Adressbildung in Niederuster. Der Schliffiplatz wird grundsätzlich als eine grosse, asphaltierte Fläche ausgestaltet, durchsetzt mit einzelnen Bäumen. Der industrielle Charakter soll dabei erhalten bzw. gestärkt werden. Der Platz wird auch funktional zur Erschliessung, Anlieferung und Parkierung genutzt.

Adressbildend sind im Erdgeschoss Verkaufs-, Dienstleistungsnutzungen oder mässig störendes Gewerbe mit Publikumsverkehr angedacht. In den darüberliegenden Geschossen könnten Dienstleistungsnutzungen aufgrund der Lärmbelastung an der

Seestrasse folgen. In den beiden oberen Geschossen wäre jedoch auch Wohnen denkbar. Mit dem angedachten Nutzungsmix soll der Öffentlichkeitsgrad des Platzes gestärkt werden.

Diese Strassenflucht vom Haus am Platz wird vom **Haus an der Strasse** (Baubereich B) aufgenommen, jedoch modifiziert in der Gebäudehöhe, um dem Haus am Platz mehr Gewicht zu geben. Das zweigeschossige Volumen dient als Lärmriegel für das Haus am Bach.

Im Erdgeschoss sind Verkaufs-, Dienstleistungsnutzungen oder mässig störendes Gewerbe mit Publikumsverkehr angedacht. Im Obergeschoss wären Wohnungen mit lärmabgewandten Öffnungen realisierbar.

Der **Schliiffhof** kann an zwei Stellen direkt von der Seestrasse oder alternativ vom Schliiffplatz über die spannende Lücke zwischen Spinnereihauptbau und Haus am Platz erschlossen werden. Die Platzaufweitung am Werkkanal (Bereich zwischen Baubereichen A, C, 2 und 3) kann von den neuen publikumsaktivierenden Nutzungen vom Spinnereihauptbau auf Platzniveau profitieren. Die siedlungsinterne Umgebungsgestaltung soll im Industriecharakter erfolgen. Die unversiegelten Umgebungsflächen (z.B. Kies) reichen bis zur Fassade der Baukörper. Als Aussenraumgestaltung sind an den Durchgängen präzise gesetzte Einzelbäume vorgesehen. Kleinere standortgerechte Sträucher dienen zur Zonierung beim Kinderspielplatz oder zur Sicherung der Privatsphäre der Wohnungen im EG. Eine Integration von einem Bauerngarten mit Sockelmauer und Zaun wäre ebenfalls denkbar. Der Schliiffhof ist öffentlich zugänglich gestaltet. Eine mögliche Fortsetzung des Industriepfades über den Werkkanal auf die Landzunge am Aabach wird dadurch ermöglicht. Der Unterhalt vom Gewässerraum Aabach erfolgt ebenfalls in diesem Freiraum.

Zurückversetzt zum Haus an der Strasse steht das **Haus am Bach (Baubereich C)** am Werkkanal. Eine durchgängige Fassadenschicht mit Balkonen, Laubengängen und Aufenthalt lockert das Volumen zum Aabach auf. Im Erdgeschoss ist beim viergeschossigen länglichen Baukörper ein Durchgang vorgesehen, der eine Blickbeziehung zum Gewässerraum ermöglicht. Der Durchgang mündet an einem Steg zur optionalen Erschliessung der Landzunge über den Kanal.

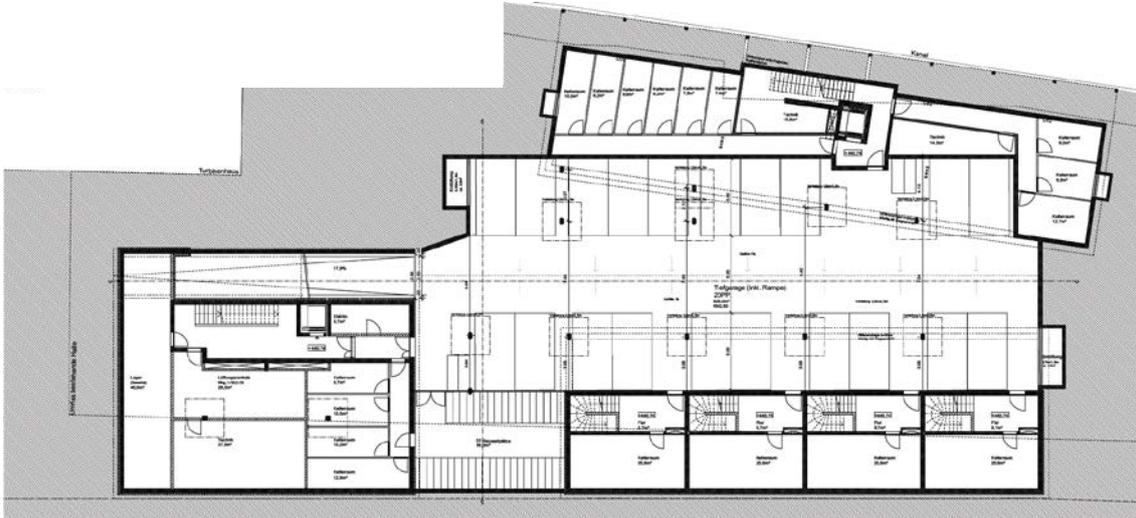
Alle **Plangrundlagen Stand Vorprojekt mit grafischem Nachweis GF** sind im Anhang 2 dokumentiert.

Im Rahmen der 1. Vorprüfung bzw. Bereinigung vom privat definierten Gewässerraum wurde der Gestaltungsplan modifiziert. Der Baubereich B an der Seestrasse musste zu Gunsten vom Baubereich C am Wasser schmaler ausgestaltet werden. Der Baubereich C ist bei dieser Anpassung Richtung Seestrasse gerutscht (selbes Mass wie revidierte Gewässerabstandslinie).

Diese Überarbeitung ist ebenfalls im Anhang 2 dokumentiert (Seite 1).

## Parkierung

Im Vorprojekt wird davon ausgegangen, dass im Bereich der Halle 9 ein durchgängiges Untergeschoss über alle Baubereiche erstellt wird (Baubereich U). Im Vorprojekt sind 20 unterirdische Abstellplätze nachgewiesen.



Untergeschoss Vorprojekt

Entwurf Gigon/Guyer Architekten

Somit sind im Gestaltungsplan Schliiffi - Nord zweiunddreissig Abstellplätze (innerhalb des Perimeters) realisierbar:

Liegenschaft Kat. Nr. C2629 (Platz):	10 AP	oberirdisch
Liegenschaft Kat. Nr. C2629 (Seestrasse Halle Nr. 9):	0 AP	Rückbau 11 PP
Liegenschaft Kat. Nr. C2629 (Seestrasse Halle Nr. 9):	20 AP	unterirdisch
Liegenschaft Kat. Nr. C3073:	2 AP	oberirdisch
<b>TOTAL ABSTELLPLÄTZE SCHLIIFFI - NORD</b>		<b>32 AP</b>

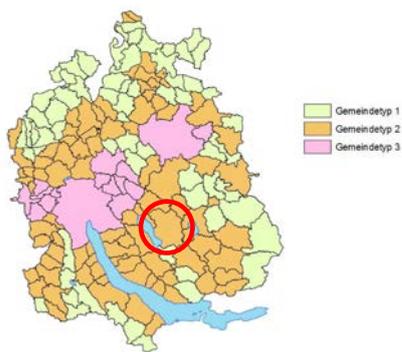
Auf dem Perimeter Gestaltungsplan Schliiffi - Süd werden sechs Parkplätze für die Nutzungen von Kat. Nr. C3105 beansprucht. Die restlichen einundvierzig Abstellplätze sind zur Nutzung für den Gestaltungsplan Schliiffi - Nord bestimmt. Diese können bei grundbuchlicher Anmerkung im Rahmen der Baubewilligung für den Perimeter Gestaltungsplan genutzt werden.

Liegenschaft Kat. Nr. C3105 (3 AP Eigenbedarf)	5 AP	unterirdisch
Liegenschaft Kat. Nr. C3105 (3 AP Eigenbedarf)	10 AP	oberirdisch
SP Art. 6756:	8 AP	unterirdisch
SP Art. 6744:	18 AP	unterirdisch
<b>TOTAL ABSTELLPLÄTZE SCHLIIFFI - SÜD</b>		<b>41 AP für Schliiffi - Nord</b>

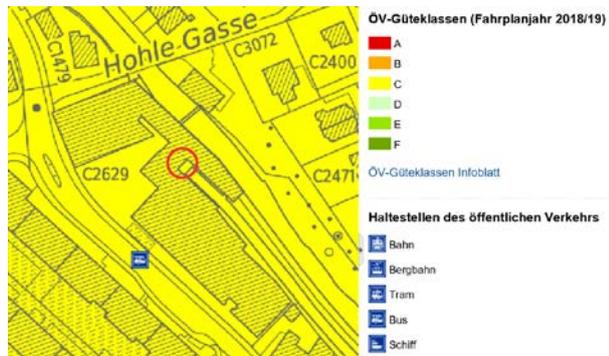
Auf Basis des Vorprojekts können 73 Abstellplätze nachgewiesen werden.

# Bedarf an PW Abstellplätzen

Gemeindetyp 2



ÖV-Güteklasse C



## Massgeblicher Bedarf

Nutzerkategorie / ÖV-Güteklasse	Bewohnerinnen und Bewohner		Beschäftigte		Besucherinnen und Besucher/Kundschaft	
	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)
<b>Klasse C</b>	70	100	45	65	50	80

Parkplatzberechnung			gemäss Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlässen, Baudirektion Kanton Zürich									
	Flächenanteil	Basis GF	BGF	Bewohner / Beschäftigte			Besucher Kunden					
max. GF projiziert	100%	7'363	= 0.85 * GF	m2 Basis BGF	Basis	min.	max.	m2 Basis BGF	Basis	min.	max.	
<b>Wohnen</b>												
Wohnnutzung	67%	4'945		min. 1AP/Whg.	40	28	40	+10%	4	3	4	
<b>Verkaufsgeschäfte</b>												
Lebensmittel	3%	250	213	1AP/150m2	1	1	1	1AP/30m2	7	4	6	
Nicht lebensmittel	10%	750	638	1AP/200m2	3	1	2	1AP/70m2	9	5	7	
<b>Dienstleistung / Gewerbe</b>												
publikumsorientiert	14%	997	847	1AP/80m2	11	5	7	1AP/100m2	8	4	7	
Fabrikation	6%	421	358	1AP/150m2	3	1	2	1AP/750m2	1	0	0	
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>7'363</b>			<b>58</b>	<b>36</b>	<b>52</b>		<b>29</b>	<b>15</b>	<b>24</b>	
<b>Minimale Abstellplätze</b>									<b>AP min.</b>			<b>51</b>
<b>Maximale Abstellplätze</b>									<b>AP max.</b>			<b>76</b>

Berechneter massgeblicher Bedarf im Bereich von min. 51 bis max. 76 Abstellplätzen.

Der effektiv erforderliche Bedarf ist im Rahmen der Baubewilligung nachzuweisen. Für die bestehenden Nutzungen gilt die Bestandsgarantie.

## Bedarf an Velo Abstellplätzen

Veloabstellplätze			gemäss Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlässen, Baudirektion Kanton Zürich									
			Bewohner / Beschäftigte				Besucher Kunden					
Flächenanteil	Basis GF	Basis	m2 Basis BGF	Basis	min.	max.	m2 Basis BGF	Basis	min.	max.		
max. GF projektiert	100%	7'363										
<b>Wohnen</b>			100% 100% 100%				100% 100% 100%					
Wohnnutzung	67%	4'945	90 1 Velo / Zimmer	90	90	90	enthalten	0	0	0		
<b>Verkaufsgeschäfte</b>			100% 100% 100%				100% 100% 100%					
Lebensmittel	3%	250	3 2/10 Besch.	1	1	1	1/66.6m2 GF	4	4	4		
Nicht Lebensmittel	10%	750	10 2/10 Besch.	2	2	2	1/66.6m2 GF	11	11	11		
<b>Dienstleistung / Gewerbe</b>			100% 100% 100%				100% 100% 100%					
publikumsorientiert	14%	997	30 2/10 Besch.	6	6	6	1/400m2 GF	2	2	2		
Fabrikation	6%	421	5 2/10 Besch.	1	1	1	1/1'000m2 GF	0	0	0		
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>7'363</b>		<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>		<b>18</b>	<b>18</b>	<b>18</b>		
<b>Erforderlich Velo Abstellplätze</b>										<b>min.</b>	<b>118</b>	

Berechneter massgeblicher Bedarf an Velo Abstellplätzen: min. 118 für Gestaltungsplan Perimeter Schliiffi - Nord.

Der effektiv erforderliche Bedarf ist im Rahmen der Baubewilligung nachzuweisen. Für die bereits realisierten Nutzungen gilt die Bestandsgarantie.

## **Materialisierung Fassaden**

Die Materialien der bestehenden Bauten werden fortgeführt: Klinkersteine für die an der Strasse liegenden Neubauten wären denkbar, Putz für die rückwärtigen Gebäude am Wasser. Jedes Gebäude soll mit eigener Identität mit entsprechenden Fassaden realisiert werden.

**Haus am Platz:** Sichtmauerwerkfassade in Analogie zum bestehenden Schliiffgebäude, oder gegliederte Putzgestaltung denkbar, feingliedrige, vertikale Holzmetallfenster in den Obergeschossen, grosse Schaufenster im EG, Eingangsfront am Platz und eingezogene Balkonfronten.

**Haus an der Strasse:** Sichtmauerwerkfassade in Analogie zum bestehenden Schliiffgebäude, oder gegliederte Putzgestaltung denkbar, Eingänge zu Ateliers und Reihenhäuser gefasst, Holzmetallfenster mit niedrigen Brüstungen, Blechdach.

**Haus am Wasser:** Putz auf Mauerwerk, Durchgang und Treppenraum als Sichtmauerwerkfassade, vertikale Holzmetallfenster, Balkone und Stützen in Sichtbeton.

**Spinnereihauptgebäude:** bestehende Putzfassade, bestehende Holzfenster mit Holzläden gestrichen, bestehendes Ziegeldach mit Dachlukarnen, neue Schaufenster im EG bei Gewerbenutzung – alternativ Ergänzung in Stil vom bestehenden Fassadenbild bei Wohnnutzung im Erdgeschoss.

## **Nutzungsmix**

Es wird auf dem Perimeter Schliiffi - Nord eine ausgewogene Nutzungsdurchmischung angestrebt. Zum Platz und an der Seestrasse werden publikumsintensive Nutzungen im Erdgeschoss angestrebt. Um Flexibilität in einer gewachsenen Struktur mit bestehenden Mietverträgen zu ermöglichen, wurde der Gestaltungsplan offen für die Anordnung der jeweiligen Nutzungen gestaltet.

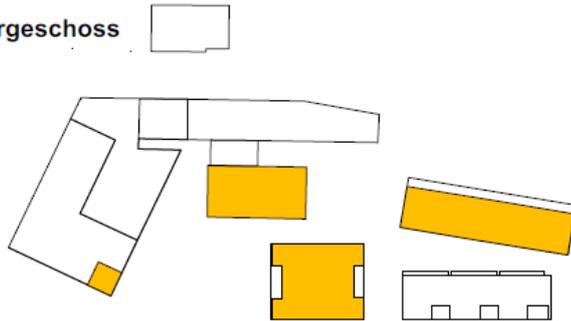
Mit der vorgeschlagenen Nutzungskonzeption werden um den Hauptplatz Nutzungen im Bereich Verkauf / Dienstleistung / mässig störendes Gewerbe im Erdgeschoss vorgesehen. Die zwei Gewerbe-/Dienstleistungsgeschosse im neuen Haus am Platz unterstreichen den Anspruch auf eine ausgewogene und der Lage entsprechende Nutzungsdurchmischung.

Die Obergeschosse im Spinnereihauptgebäude verfügen über attraktive Lagequalitäten, auch für Wohnen.

Aufgrund der Überarbeitung im Baubereich B (reduzierte Gebäudetiefe) wird auf eine Nutzungsdurchmischung im EG verzichtet: Neu ist derzeit im Erdgeschoss vom Baubereich B kein Wohnen mehr vorgesehen. Im Obergeschoss wäre Wohnen vorgesehen, da lärmabgewandt alle Zimmer gelüftet werden können (vereinfachte Dachform gegenüber Vorprojekt denkbar).

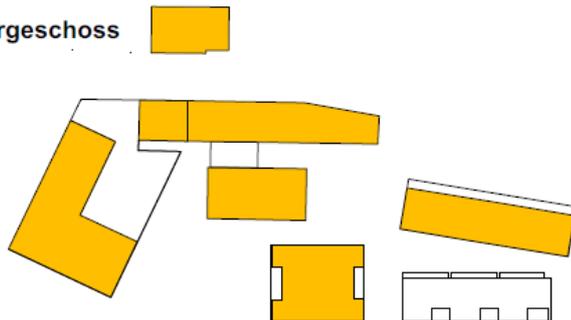
## Schema Angedachter Nutzungsmix Vorprojekt

GF 3. Obergeschoss



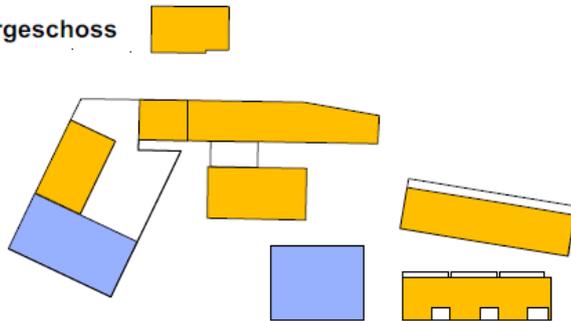
Gewerbe / Verkauf	0 m2
Wohnen	876 m2
Dienstleistung	0 m2
<b>Total GF 3.OG</b>	<b>876 m2</b>

GF 2. Obergeschoss



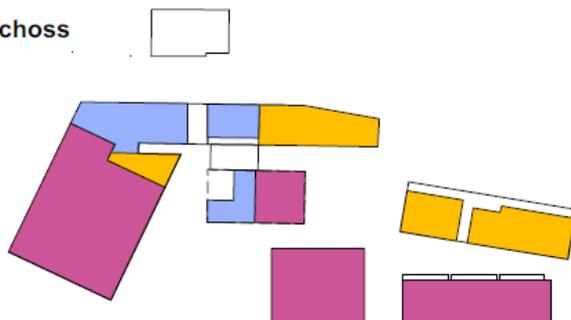
Gewerbe / Verkauf	0 m2
Wohnen	1'929 m2
Dienstleistung	0 m2
<b>Total GF 2.OG</b>	<b>1'929 m2</b>

GF 1. Obergeschoss



Gewerbe / Verkauf	0 m2
Wohnen	1'581 m2
Dienstleistung	639 m2
<b>Total GF 1.OG</b>	<b>2'220 m2</b>

GF Erdgeschoss



Gewerbe / Verkauf	1'421 m2
Wohnen	559 m2
Dienstleistung	358 m2
<b>Total GF EG</b>	<b>2'338 m2</b>

	Wohnen
	Dienstleistung/Büro
	Gewerbe

### Total GF Schliiffi – Nord

Gewerbe / Verkauf	19%	1'421 m2
Wohnen	67%	4'945 m2
Dienstleistung	14%	997 m2
<b>Gesamtfläche</b>		<b>7'363 m2</b>

## **Öffentliche Interessen und Mehrwerte**

Eine Teilrevision des Gestaltungsplans setzt voraus, dass im politischen Prozess öffentliche Interessen in die Gebietsentwicklung einbezogen werden. Der öffentlichen Durchwegung und dem Nutzungsmix wurden dabei grosse Beachtung geschenkt.

Der Rückbau der bestehenden Halle, welche die Parzelle zwischen Seestrasse und Aabach heute durchgängig besetzt, ermöglicht neu einen Bezug zwischen öffentlichem Strassenraum und dem Naturraum entlang des Aabachs. Gleichzeitig können die Voraussetzungen für die langfristige Option: Verlängerung des Industriepfads entlang des Aabachs geschaffen werden (öffentliches Wegrecht). Es ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer Hauptfussgänger Verbindung wird, da der direktere Weg entlang der Strasse führt.

Der heutige Platz ist zweckmässig ausgestaltet und wird durch die umliegenden Gebäude gefasst. Die Bäckerei ist als Retailfläche im Turmgebäude und der Industriehalle publikumswirksam, zudem sind Dienstleistungsbetriebe sowohl im Turmhaus als auch im ehemaligen Spinnereihauptgebäude untergebracht. Der Platz dient als Parkplatzfläche und als Zugang für diese diversen Nutzungen.

Mit der Neuentwicklung sollen folgende Anforderungen für den Schliiffplatz erfüllt werden:

- Adresse und Identität für Dienstleistungen und Gewerbe stärken
- ein Subzentrum Niederuster als Eingangstor von Uster aufwerten
- Besucherparkplätze und Anlieferung für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sicherstellen
- Aufbau Beziehung zum Aabach
- Attraktive Station am Industriepfad
- Öffentliches Wegrecht mit einer Breite von max. 2.50 m von der Seestrasse bis zum Aabach
- Die Freiräume I, II und III sind öffentlich zugänglich ausgestaltet

Die Schliiffi AG weist im Rahmen einer Mehrwertabgabe preisgünstiger Wohnraum im Perimeter Schliiffi - Nord aus. 1/3 der erstellten Wohnflächen werden nach dem Modell der Kostenmiete auf dem Markt angeboten. Schon im Vorprojekt wurden flächeneffiziente Wohnungen mit einfacherem Ausbaustandard entwickelt. Damit wird zudem bereits konzeptionell dieser Forderung Rechnung getragen.

Mit der Revision vom Gestaltungsplan Schliiffi - Nord werden zudem auf privater Ebene die kantonalen Wachstumsvorgaben umgesetzt. Da Uster nur noch über wenige Entwicklungsgebiete mit Verdichtungspotenzial verfügt, muss ein öffentliches Interesse für diese Revision bestehen.

Das kulturelle und inventarisierte Erbe soll durch einen verwaltungsrechtlichen Vertrag langfristig gesichert werden.

## **4. Erläuterung Gestaltungsplan**

### **A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

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

Der Gestaltungsplanperimeter Schliiffi - Nord hat eine Gesamtfläche von 6'430 m<sup>2</sup> und beinhaltet folgende Kataster: Kat.-Nr. C3073 mit 796 m<sup>2</sup> (ausserhalb Gestaltungsplan 1'405 m<sup>2</sup>) und Kat.-Nr. C2629 mit 5'634 m<sup>2</sup>. Dieser Gestaltungsplan ersetzt den bestehenden privaten Gestaltungsplan Schliiffi - Nord.

Der zu revidierende Gestaltungsplan wurde vom Regierungsrat am 28. Mai 1997 mit Beschluss Nr. 1091 genehmigt.

Die Revision betrifft den südöstlichen Bereich, in dem der Baubereich 9 in drei neue Baubereiche gegliedert wurde. Zudem wurde der Perimeter im Bereich Kat.-Nr. C1483 modifiziert, da die seitliche Zufahrt auf Kat.-Nr. C2629 nicht mehr erforderlich ist.

Der Gestaltungsplan wird im Sinne von § 85 f. PBG neu festgesetzt.

Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500. Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV dient ausschliesslich der Erläuterung des Gestaltungsplans und ist nicht verbindlicher Bestandteil.

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

Soweit die nachfolgenden Artikel nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Uster mit Einschluss der ausführenden kantonalen Erlasse.

Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, so gelten die dazumaligen Vorschriften der Bau- und Zonenordnung.

Die Wirkung der Baulinien im Gestaltungsplangebiet ist während der Geltung des Gestaltungsplans suspendiert.

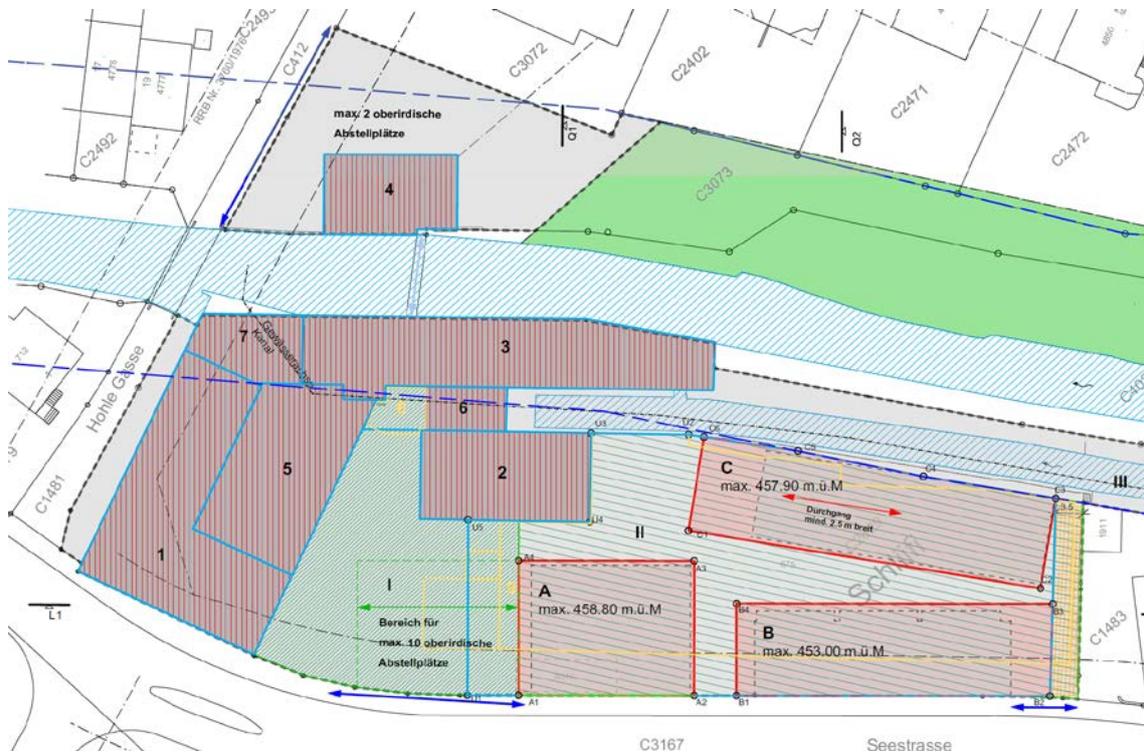
#### **Art. 3 Ziele / Zweck**

Der private Gestaltungsplan „Schliiffi - Nord“, Niederuster, bezweckt die Umnutzung des Industrieareals unter dem Motto „Wohnen und Arbeiten in Niederuster“. Die wesentlichen Elemente des ehemaligen Fabrik-Ensembles sollen dabei in ihrem Charakter erhalten und die Identität des Ortes gestärkt werden. Durch die Setzung vom Haus am Platz bekommt der Schliiffiplatz mehr Gewicht. Zudem können durch den Rückbau der Halle (Baubereich 9) neu Sicht- und Wegbezüge vom Platz und der Seestrasse zum Gewässerraum erstellt werden.

## B. NUTZUNG UND GESTALTUNG

### Art. 4 Baubereiche, Gesamthöhen und Geschosszahl

Oberirdisch gliedert sich der Gestaltungsplanperimeter in folgende Baubereiche. Je Baubereich ist maximal ein Hauptgebäude zulässig.



Baubereiche für Bestandsbauten (gemäss Gestaltungsplan von 1996 nummeriert)

Baubereich 1	Maschinenfabrikgebäude
Baubereich 2	Spinnerei Hauptbau
Baubereich 3	Werkstattgebäude
Baubereich 4	Härterei
Baubereich 5	Halle im Hof
Baubereich 6	Turbinenhaus
Baubereich 7	Verbindungsbau
Baubereich 8	gelöscht (Eingangsbau nicht mehr vorhanden)
Baubereich 9	gelöscht (Halle eingeschossig wird abgebrochen)

Baubereich für Neubauten (ehemals Baubereich 9)

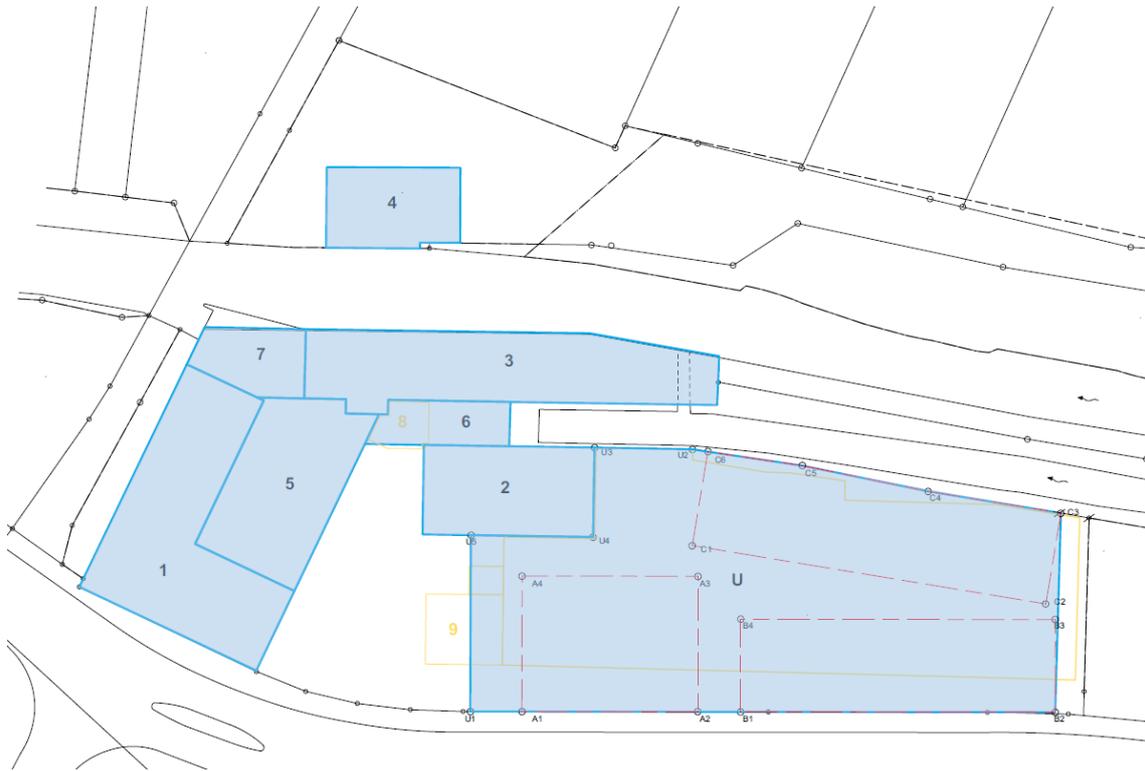
Baubereich A	Haus am Platz
Baubereich B	Haus an der Strasse
Baubereich C	Haus am Wasser

In den definierten Baubereichen ist je ein Hauptgebäude zulässig.

Baubereiche für unterirdische Gebäude sind wie folgt definiert:

Bestandsbauten	bestehend bzw. innerhalb der Baubereiche 1, 2, 4, 5, 6 – innerhalb der Baubereiche 3 und 7 ohne den Bereich der Wasserbauten (Wehre, Überläufe, Unterwasserkanal)
Neubauten	innerhalb Baubereich U

Der Baubereich 8 Eingangsbau ist oberirdisch bereits rückgebaut. Unterirdisch bestehen im Zusammenhang mit dem Turbinenraum bauliche Anlagen. Deshalb wurde der Baubereich 6 um den rückgebauten Baubereich 8 erweitert (bereinigte Geometrie).



Gebäude oder Gebäudeteile sind innerhalb der Baubereiche anzuordnen. Davon ausgenommen sind die folgenden Bauten, Bauteile und Anlagen:

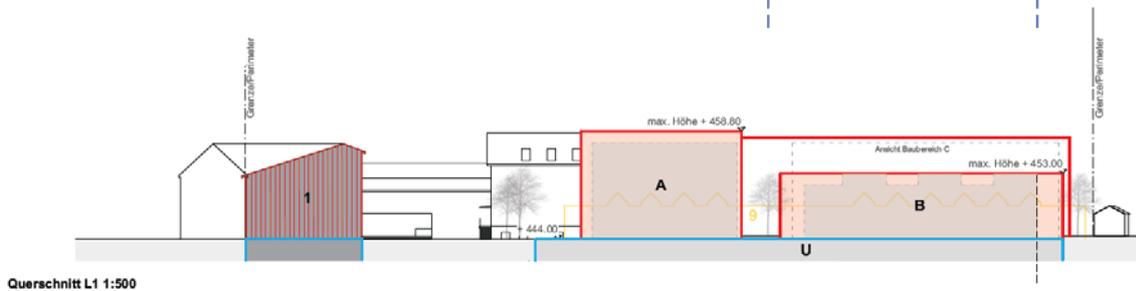
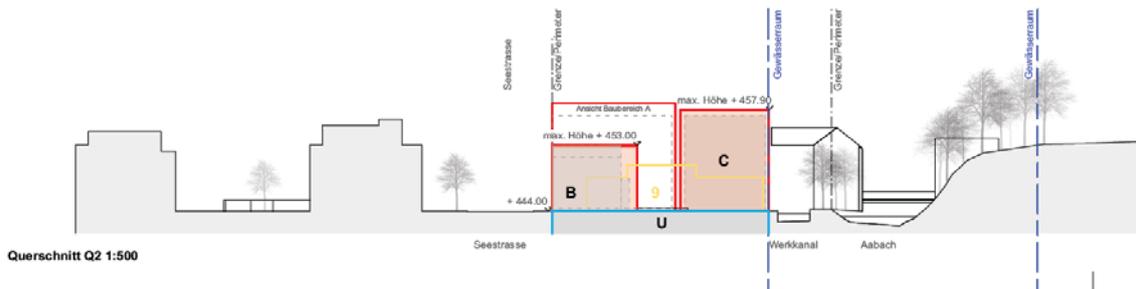
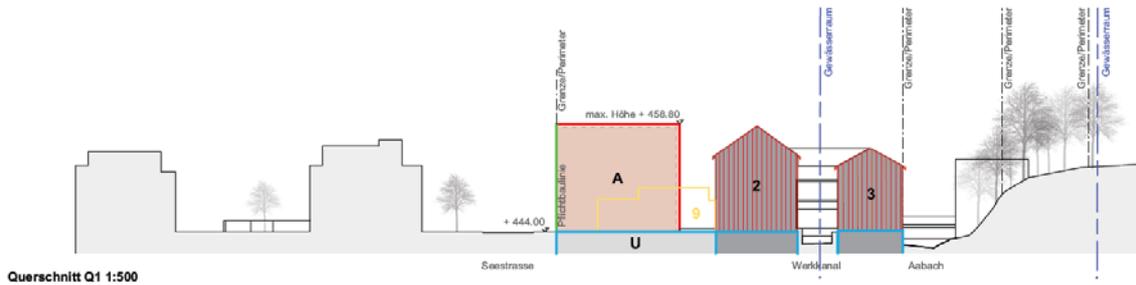
- Dachaufbauten in den Baubereichen für Bestandsbauten
- Balkone Baubereich 2 – diese sind mit dem Schutzzumfang abzustimmen.
- Technische Anlagen (vorbehältlich der Regelung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe in Abs. 6)
- untergeordnete Nebenbauten zur Gartengestaltung
- Kinderspielplätze und Kunstwerke

Diese Regelung ist vorbehältlich der Gewässerschutzverordnung (Art. 41 GSchV): sofern die Bauten und Anlagen nicht in den Uferstreifen bzw. Gewässerraum ragen.

In den Baubereichen gelten die folgenden maximalen Gesamthöhen mit der dazugehörigen maximalen Anzahl an Vollgeschossen:

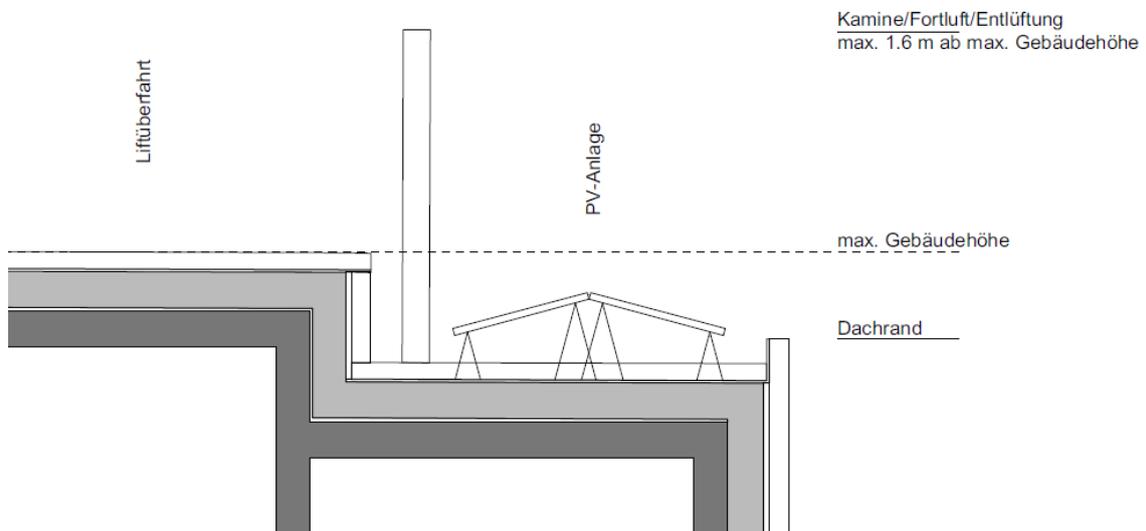
Baubereich 1	bestehend	2 Vollgeschosse + 1 Dachgeschoss
Baubereich 2	bestehend	3 Vollgeschosse + 1 Dachgeschoss
Baubereich 3	bestehend	3 Vollgeschosse
Baubereich 4	bestehend	2 Vollgeschosse
Baubereich 5	bestehend	1 Vollgeschoss
Baubereich 6	bestehend	2 Vollgeschosse
Baubereich 7	bestehend	1 Vollgeschoss
Baubereich A	458.80 müM	4 Vollgeschosse
Baubereich B	452.40 müM	2 Vollgeschosse
Baubereich C	457.90 müM	4 Vollgeschosse



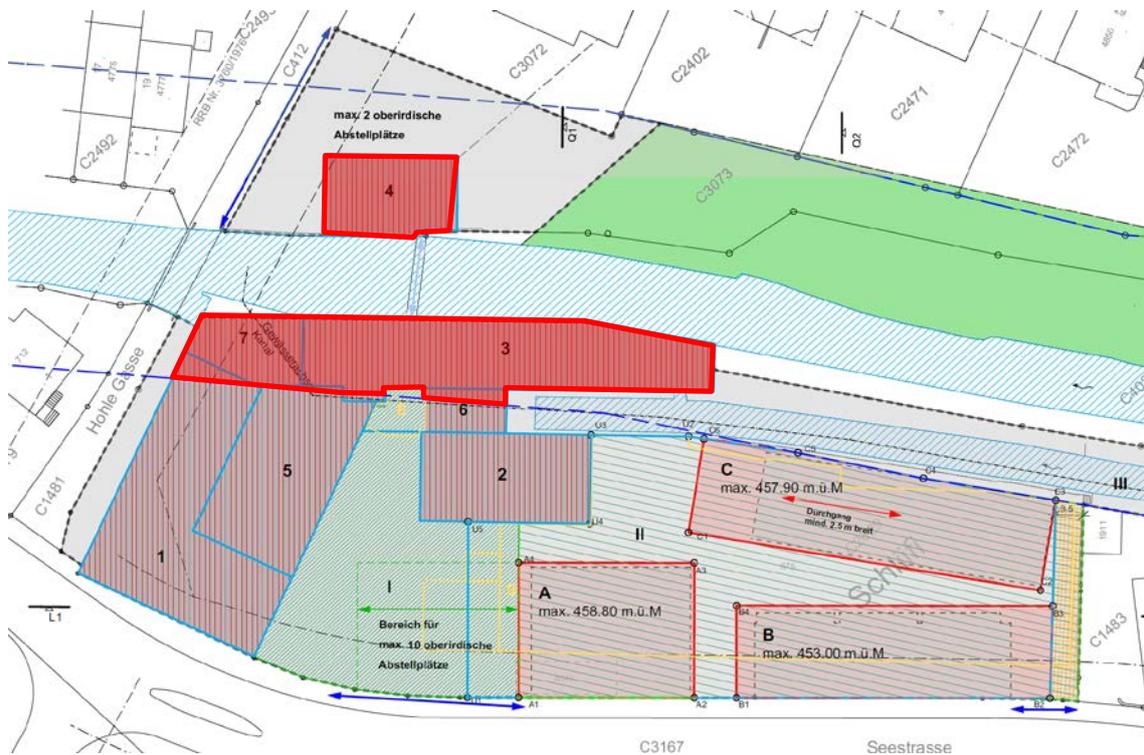


Bei Umbauten, Ersatzneubauten und Neubauten in den Baubereichen für Bestandsbauten sind die heute bestehenden Gebäude- und Firsthöhen massgebend. Bei energetischen Sanierungen der Altbauten oder Integration von Installationen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Überschreitungen im Rahmen von 10 bis 20 cm zulässig.

Die maximal zulässige Gesamthöhe in den Baubereichen für Neubauten darf nicht überschritten werden. Dies gilt insbesondere auch für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten. Um die Installation zu ermöglichen, wurde gegenüber dem Vorprojekt eine Reserve vorgesehen. Ausgenommen in dieser Regelung sind lediglich Kaminanlagen untergeordneter Natur.



In denjenigen Teilflächen der Baubereiche für Bestandsbauten, welche innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums des Aabachs liegen, bleiben die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen vorbehalten.



### Art. 5 Nutzung und Ausnutzung

Zur Umsetzung des Konzepts «Arbeiten und Wohnen auf dem Schliiffi - Areal» wurde die Nutzung in allen Baubereichen flexibel gehalten: Folgende Nutzungen sind zulässig:

In Baubereichen 4 und C ist nicht störendes Gewerbe, Dienstleistung, Verkauf und Wohnen in allen Geschossen zulässig, wobei der Wohnanteil in diesen Baubereichen 100% betragen darf.

In den Baubereichen 1, 2, 3, 5, 7, A und B ist nicht störendes sowie mässig störendes Gewerbe, Dienstleistung, Verkauf und Wohnen zulässig, wobei der Wohnanteil höchstens 80% betragen darf. Vorbehalten bleiben die beiden folgenden Vorschriften.

In den Baubereichen 2, 3 und 7 ist Wohnen aufgrund der Lärmbelastung vom Wasserkraftwerk im Erdgeschoss nicht zulässig.

Im Baubereich 6 ist Wohnen nicht zulässig.

Bei mehreren Eigentümern im Gestaltungsplanperimeter ist mit jeder Nutzungsänderung der Nachweis zu erbringen, dass der maximale Anteil an Wohnen je Eigentümer nicht überschritten wird. Im Vorprojekt ist ein Wohnanteil über alle Baubereiche von 70% vorgesehen.

In den Vorschriften wird auf eine Beschränkung der maximal zulässigen Verkaufsfläche verzichtet, da der Perimeter nicht entsprechend frequentiert ist. Im Vorprojekt ist ein Anteil an Gewerbe / Verkauf mit 17% vorgesehen, wobei der Anteil an Verkauf sich auf dem Markt mit maximal 6 bis 10% einstellen wird (< 1'000 m<sup>2</sup>).

Die maximale Ausnutzung ergibt sich bei Umbauten und Ersatzneubauten innerhalb der Baubereiche für Bestandsbauten.

Die maximale Geschossfläche (GF gemäss SIA 416) in den Voll- und Dachgeschossen der Baubereiche für Neubauten beträgt 3'340 m<sup>2</sup>.

Durch die Festlegung der maximalen Geschossfläche und der maximalen Höhe der Gebäude können keine weiteren nicht anrechenbaren Flächen generiert werden (wie z.B. Reduits, etc.), die eine zusätzliche Dichte für die Baubereiche der Neubauten verursacht.

Aussengeschosflächen wie Laubengangerschliessungen, Balkone und Loggien sind innerhalb der Geschossfläche nicht anrechenbar.

Flächenschema siehe Vorprojekt - Anhang 2.

Mindestens 1/3 der realisierten Wohnnutzungen in den Baubereichen für Neubauten sind als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen. Die Berechnungsbasis richtet sich nach den Vorgaben des Büros für Wohnbauförderung und ist im separaten Vertrag mit der Stadt Uster im Detail definiert.

Im Rahmen der Baueingabe ist mit dem Eigentümer der jeweiligen Baubereiche für Neubauten zu definieren, welche Wohnungen als preisgünstiger Wohnraum vorgesehen sind. Die Definition von mindestens 1/3 der Wohnnutzung bezieht sich auf die effektiven Wohnflächen innerhalb der Baubereiche für Neubauten.

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

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 gute Gesamtwirkung entsteht.

Das Gebäude im Baubereich A muss auf die im zugehörigen Plan bezeichneten Pflichtbaulinien an der Seestrasse gebaut werden. Somit kann sichergestellt werden, dass das städtebauliche Konzept umgesetzt wird. Die Pflichtbaulinie bezieht sich auf die Gebäudeflucht an der Seestrasse, wobei nicht die gesamte Breite an der Seestrasse vom Baubereich A bebaut werden muss. Es ist derzeit vorgesehen, dass beim Baubereich A kein Eingang an der Seestrasse realisiert wird. Zur Stärkung vom Freiraum I ist die Gebäudeadresse zum Schliiffplatz.

Die Ausgestaltung der Dächer bei den Bestandsbauten richtet sich nach der bestehenden Dachgeometrie. Die Festlegungen vom bestehenden Gestaltungsplan müssen nicht mehr im Detail beschrieben werden, da die Präzisierungen zu den Dachaufbauten bereits alle realisiert sind.

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. Diese haben grundsätzlich so zurückhaltend wie möglich zu erfolgen. Der Freiraum II Schliiffhof ist im Vorprojekt teilweise bis zu 40 cm höher als das angrenzende Niveau angedacht, um der bestehenden Topographie gerecht zu werden.

Unter Vorbehalt einwandfreier, wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse darf innerhalb der Baubereiche ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen gebaut werden.

Im Baubereich 2 dürfen gut gestaltete Balkone ausserhalb vom Baubereich realisiert werden. Diese Regelung bezieht sich auf den Giebel zum Baubereich C. Die Ausgestaltung ist mit dem denkmalpflegerischen Schutzzumfang abzustimmen.

Laubengänge, Balkone und Loggien sind nur als Gebäudeeinschnitte zulässig. Dadurch sollen klare Baukörper mit prägnanten Gebäudekubaturen entstehen, die den Strassenraum städtisch fassen.

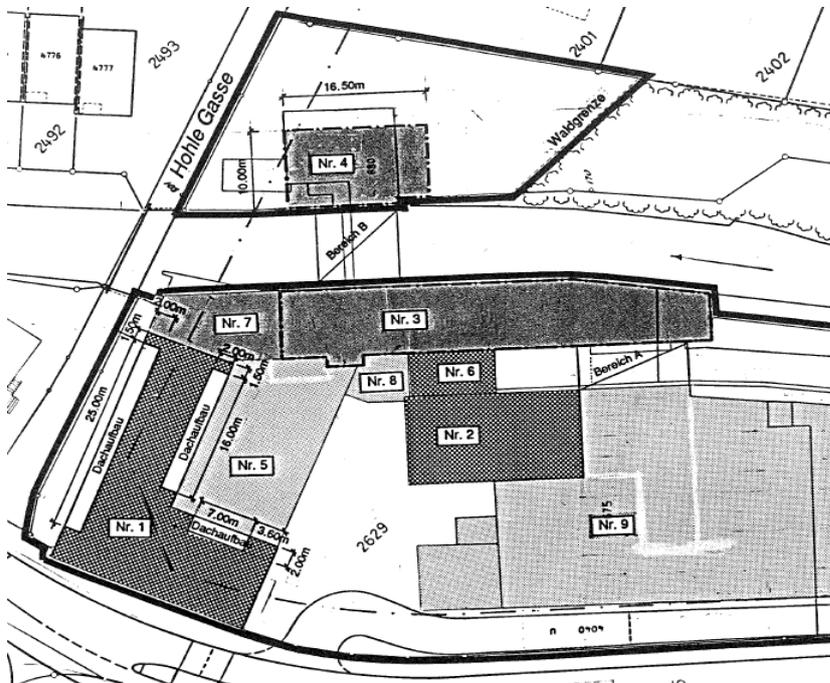
Ausnahme bildet hierbei die Fassade im Baubereich C, die über die gesamte Fassadenlänge eine Schicht mit Balkonen und Laubenerschliessung bilden kann. Dadurch weicht sich die Fassade zum Bach auf und vernetzt sich besser mit der Natur.

Im Baubereich C ist im bezeichneten Bereich ein ebenerdiger Personendurchgang mit einer Breite von mindestens 2.5 m i. L. freizuhalten. Der Durchschuss beim Haus am Bach soll die Verbindung bzw. Sichtbeziehung vom Freiraum II zum Aabach stärken.

Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, müssen eigenverantwortlich im Rahmen vom Bewilligungsverfahren die nötigen Schutzmassnahmen getroffen werden.

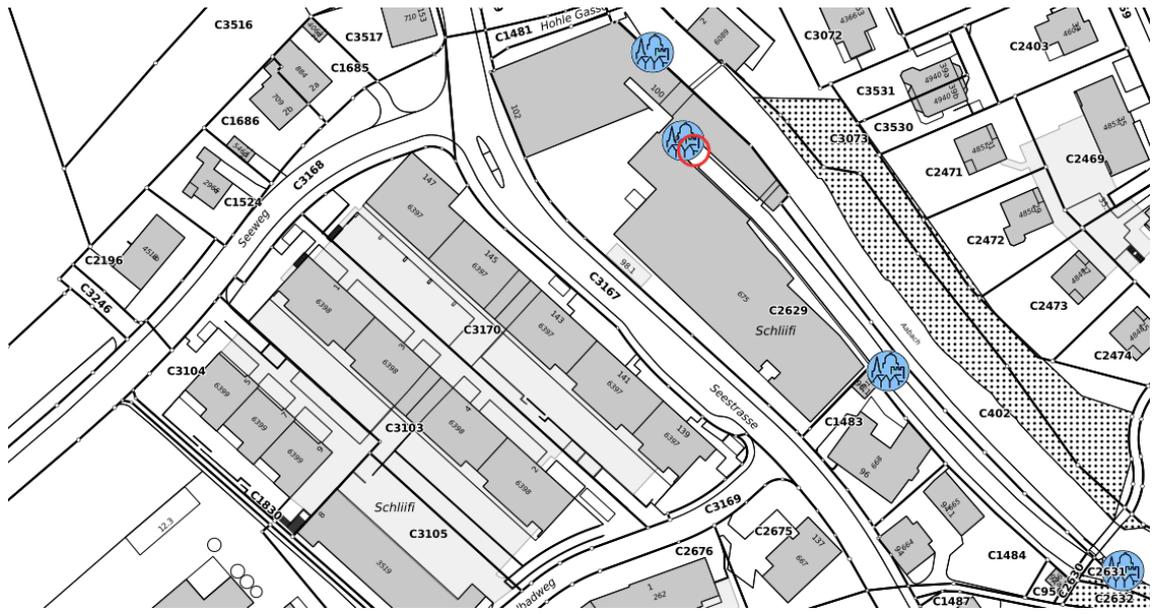
## Art. 7 Denkmalschutz

Das Ensemble der Bestandsbauten stellt ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs.1 lit. c) PBG dar. Auf dem Schliiffi - Areal waren in der Vergangenheit diverse Industriebetriebe beherbergt: Seidenspinnerei, Automobilproduktion «Turicum» und «Weber», danach «Giesserei» und «Spindel-, Motoren- und Maschinenfabrik», die auch noch Benzin und Petroleum produzierte.



Mit Genehmigung vom revidierten Gestaltungsplan Schliiffi - Nord tritt der von der Stadt Uster ausgearbeitete verwaltungsrechtliche Schutzvertrag in Kraft. Darin sind alle kommunalen Schutzanforderungen an die Gebäude und das Ensemble geregelt.

Das Kraftwerk „Schliiffi“ mit allen zugehörigen Bauten und Anlagen ist ein überkommunales Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c) PBG und ist in seiner Substanz und in seiner Wirkung ungeschmälert zu erhalten. Der Schutzzumfang wird in einem separaten verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen Kanton und Eigentümerschaft geregelt.



Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte

GIS - Browser

## C. FREIRÄUME

### Art. 8 Freiraum

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die folgenden übergeordneten Freiräume mit ihren eigenen Charakteristiken:

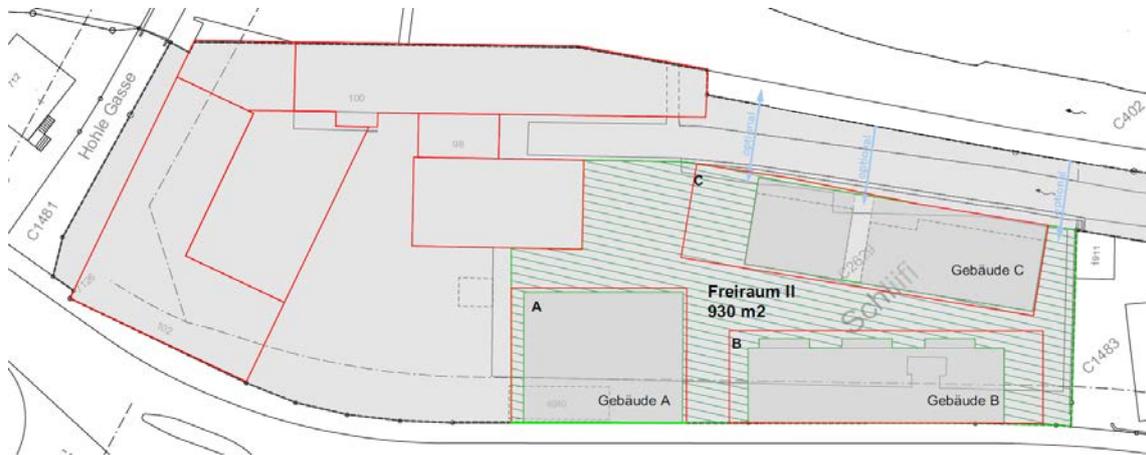
- |              |               |
|--------------|---------------|
| Freiraum I   | Schliiffplatz |
| Freiraum II  | Schliiffhof   |
| Freiraum III | Werkkanal     |



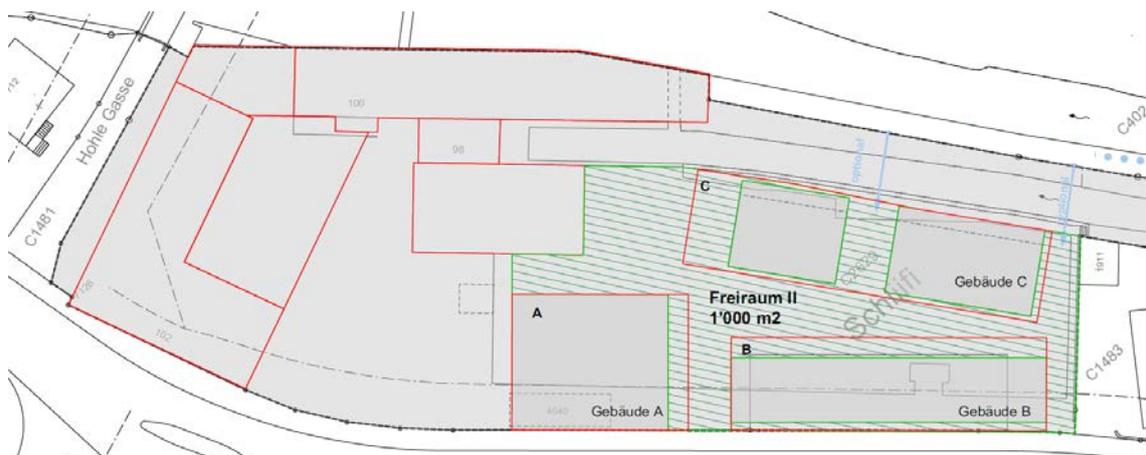
Der Freiraum I Schliiffplatz ist als öffentlicher Platz zu gestalten. Er dient der Erschliessung der angrenzenden Gebäude und als deren Adresse. Innerhalb einer einheitlichen Gestaltung soll Grosszügigkeit die vielfältigen Nutzungsansprüche prägen: Erschliessung und Parkierung für Besucher, Aufenthaltsort und Anlieferung, Zugänglichkeit und Adresse der Nutzungen mit öffentlichem Charakter in den Erdgeschossen. Dieser Freiraum ist mit Bäumen zu durchsetzen und soll sickerfähige Einfassungen bei mehrheitlicher Asphaltierung aufweisen.

Der Freiraum II Schliiffhof dient den angrenzenden Nutzungen als Aussenraum. Er ist öffentlich zugänglich, sowie mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten. Baumgruppen, sowie ein Spielplatz mit diversen Spielgeräten sind an geeigneter Stelle vorzusehen. Dieser Freiraum muss mindestens eine Fläche von 930 m<sup>2</sup> aufweisen. In den beiden Schemen Variante A und B wird aufgezeigt, dass sich bei Verschiebungen der GF innerhalb der Baubereiche für Neubauten die Freifläche vergrössert.

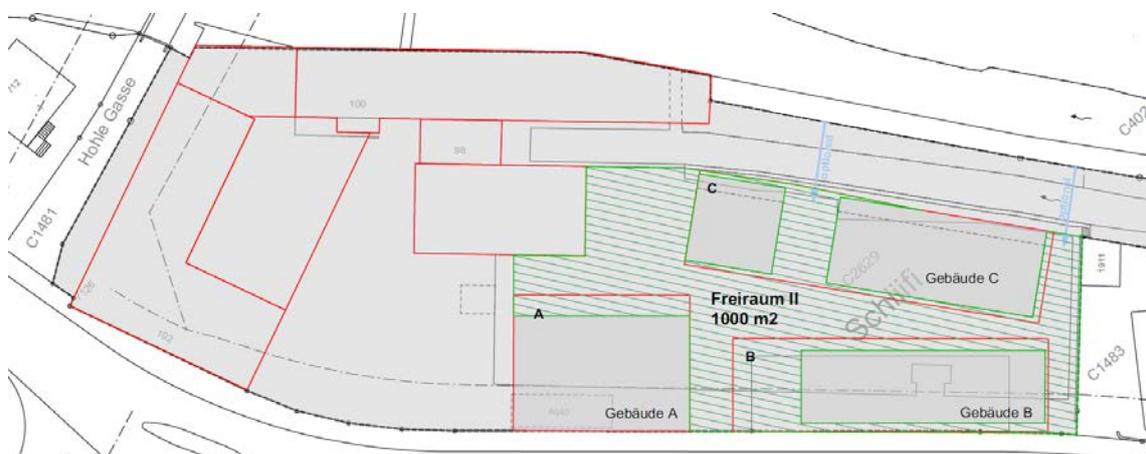
Der Freiraum II ist planerisch so definiert, dass die ausgewiesenen Baubereiche A, B und C nicht vollumfänglich bebaubar sind. Die Baubereiche wurden grösser dimensioniert, um mehr Flexibilität für die weitere Projektierung zu ermöglichen. In den nachfolgenden Schemen wird aufgezeigt, welche Bebauungsmuster möglich wären und welche Flächen zur Ausweisung vom Freiraum II einbezogen werden.



Basis Vorprojekt



Variante A



Variante B

Der Zugang zum Aabach ist im Freiraum II (im Situationsplan vermerkten Bereich) mit einer Breite von 3.5 m öffentlich zugänglich zu gestalten. Im gesamten Bereich dieser Luftsäule dürfen keine Bauten und Anlagen errichtet werden. Der Zugang zum Gewässerraum ist so zu gestalten, dass er mit 40 t schweren Fahrzeugen befahrbar ist.

Im Freiraum III ist der Oberwasserkanal des Kraftwerks mit sämtlichen Anlageteilen in seiner Substanz und in seiner Wirkung ungeschmälert zu erhalten. Der Uferbereich ist als Grünraum von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Landfläche zwischen Kanal und Aabach dient zur Bewirtschaftung vom Gewässerraum. Seitens Stadt Uster wurde die Nutzung dieser Landzunge für einen Industriepfad angedacht, was planerisch im Vorprojekt berücksichtigt wurde, aber nicht Bestandteil vom Gestaltungsplan ist.

Allfällige Überdeckungen bzw. Brücken über den Werkkanal sind im Rahmen der Projektierung in Abstimmung mit dem AWEL zu prüfen. Eine Genehmigungsfähigkeit ist jedoch nur gegeben, wenn ein öffentliches Interesse und eine Standortgebundenheit bestehen.

Es besteht Bestandsgarantie auf die bereits erstellten Aussenraumgestaltungen vom Freiraum III.

Bei der Ausgestaltung der Freiräume sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

Alle Freiräume sind öffentlich gestaltet und für die Durchwegung für Langsamverkehr geeignet (per Fuss oder Velo). Gut gestaltete Veloabstellflächen gedeckt bzw. ungedeckt sind in der weiteren planerischen Ausgestaltung auszuarbeiten.

In denjenigen Teilflächen der Freiräume, welche innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums des Aabachs liegen, bleiben die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen vorbehalten.

## **D. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG**

### **Art. 9 Erschliessung**

Die Haupteerschliessung vom Gestaltungsplanperimeter Schliiffi - Nord für den motorisierten Individualverkehr kann, an den im zugehörigen Plan bezeichneten Bereichen, ab der Seestrasse erfolgen.

Der Baubereich 4 Härtereie wird über die Hohle Gasse erschlossen.

Der Erschliessungsbereich beim Baubereich B dient ausschliesslich für Unterhaltsarbeiten vom Werkkanal und vom Gewässerraum.

Die Anlieferung für Dienstleistungsnutzungen, Verkaufsgeschäfte und Gewerbe erfolgen via Freiraum I.

Die Tiefgarage im unterirdischen Baubereich für Neubauten wird über Freiraum I erschlossen. Das Erschliessungsbauwerk ist dabei innerhalb vom Baubereich A zu organisieren.

### **Art. 10 Parkierung**

Basis bildet die «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen» der Baudirektion Kanton Zürich (Oktober 1997).

Die zulässigen Mindest- und Höchstwerte dürfen für die Bedarfskategorie sowie für jede Nutzung einzeln bestimmt werden. Weitere Reduktionen für einzelne oder alle Nutzungen sowie für die Bedarfskategorie können einzeln betrachtet mit einem Mobilitätskonzept realisiert werden.

Im Freiraum I sind maximal zehn oberirdische Parkplätze zulässig. Diese sollen für Kunden / Besucher bereitgestellt werden.

Im Gestaltungsplanperimeter von Kataster C3073 (Baubereich 4) sind zudem zwei oberirdische Parkplätze vorhanden, die über die Hohle Gasse erschlossen werden.

Auf der Parzelle vom Gestaltungsplan Schliiffi - Süd sind 47 Abstellplätze im Eigentum der Schliiffi AG. Beim Parkplatznachweis im Rahmen der Baueingabe können diese für den Nachweis Schliiffi - Nord genutzt werden. Für beanspruchte Abstellplätze ist eine grundbuchrechtliche Anmerkung erforderlich. Die erforderlichen Pflichtparkplätze für die Liegenschaft Kataster Nr. C3105 der Schliiffi AG sind dabei zu berücksichtigen.

### **Art. 11 Abstellplätze für Fahrräder, Kinderwagen und Motorräder**

Die Erstellung von Abstellplätzen für Fahrräder, Kinderwagen und Motorräder richtet sich grundsätzlich nach der aktuellen «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen» der Baudirektion Kanton Zürich (Oktober 1997).

Abstellplätze für Besucher und Kunden sind an geeigneten Stellen im Freiraum I oder II vorzusehen. Sie können ungedeckt sein und sind im Rahmen der Baubewilligung nachzuweisen.

## **E. Umwelt**

### **Art. 12 Ökologische Massnahmen**

Das Platzwasser ist soweit möglich über eine durchwurzelte Schicht direkt zu versickern.

Das Dachwasser ist soweit möglich mit geeigneten Anlagen zu versickern. Alternativ wäre eine direkte Einleitung in den Werkkanal oder Aabach möglich.

Bei Neubauten sind im angemessenen Umfang Nistgelegenheiten für gebäudebewohnende Vogelarten vorzusehen. 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.

Beleuchtungen haben im Sinne einer Vermeidung von Lichtemissionen grundsätzlich so zurückhaltend wie möglich zu erfolgen.

Das Beleuchten von Objekten ist bewilligungspflichtig. Derzeit sind keine Objektbeleuchtungen vorgesehen.

### **Art. 13 Energie**

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.

Alternativ können Neubauten mit energie-reduziertem-Standard (wie z.B. Minergie, SGNI, DGNI, LEED, SIA-Effizienzpfad oder dergleichen) erstellt werden.

Neubauten sind an den Wärmeverbund gemäss Priorität in der kommunalen Energieplanung anzuschliessen. Beim Heizungersatz in bestehenden Bauten ist ein entsprechender Anschluss als erste Option zu prüfen; eine andere Lösung kann nur als Einzelfall mit stichhaltiger Begründung gewählt werden. Es gilt die Anschlussverpflichtung nach § 295 PBG.

### **Art. 14 Lärmschutz**

Im Gestaltungsplanperimeter gelten in den Baubereichen die Grenzwerte folgender Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung:

ES II in den Baubereichen 4 und C;

ES III in den Baubereichen 1, 2, 3, 5, 6, 7, A und B;

Die Lärmemission infolge der Wasserkraftanlage führt im Baubereich 6 und Teilen der Baubereiche 2 und 3 zur Empfindlichkeitsstufe ES III.

Bei einer Wohnnutzung in den Baubereichen 2, 3 und 6 muss das Lärmgutachten im Rahmen des Bewilligungsverfahrens um die Emissionen der Turbine und der Überläufe ergänzt werden. Für bereits realisierte Wohnnutzungen gilt Bestandsgarantie.

Im Anhang 1 Lärmgutachten Verkehr sind alle Themen betreffend Lärmschutz behandelt.

## **F. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

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

Die Revision des privaten Gestaltungspans Schliiffi - Nord wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.