



VORSCHRIFTEN (STAND: VORPRÜFUNG)

zum privaten Gestaltungsplan «Frohheim», Wageren, Uster

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile

- ¹ Für die Siedlung «Frohheim», begrenzt durch die Wageren-, Asyl- und Alpenblickstrasse mit einer Gesamtfläche von 8 034 m² wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 f. PBG festgesetzt.
- ² Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500 vom 10. Juli 2020.
- ³ Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV dient ausschliesslich der Erläuterung des Gestaltungsplans und ist nicht verbindlicher Bestandteil.

Art. 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht

- ¹ Soweit die nachfolgenden Artikel nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG) in der Fassung vom 1. Juli 2015 sowie der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Uster vom 1. April 1999 mit Einschluss der ausführenden kantonalen Erlasse.
- ² Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.
- ³ Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, so gelten die dannzumaligen Vorschriften der Bau- und Zonenordnung.
- ⁴ Die Baulinien RRB Nr. 4881/1964, RRB Nr. 5657/1974 und RRB Nr. 3166/1959 sind während der Rechtskraft dieses Gestaltungsplans in ihrer Wirkung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters suspendiert.

Art. 3 Ziele/Zweck

- ¹ Zweck des Gestaltungsplans ist ein Generationen übergreifendes, bezahlbares Wohnen für alle Bevölkerungsschichten mit öffentlichen und halböffentlichen Nutzungen entlang der Wagerenstrasse.

B. Nutzung und Gestaltung

Art. 4 Baubereiche, Gebäudehöhen und Geschossanzahl

- ¹ Der Gestaltungsplan ist oberirdisch in die Baubereiche A, B, C und D aufgeteilt.
- ² Für das Untergeschoss gilt der Baubereich E.
- ³ 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 Kinderspielflächen und Kunstwerke



⁵ In den Baubereichen gelten die folgenden maximalen Gesamthöhen mit der dazugehörigen Anzahl an Vollgeschossen:

Baubereich A	4 Vollgeschosse	max. Gesamthöhe	497.00 m ü. M.
Baubereich B	3 Vollgeschosse	max. Gesamthöhe	495.30 m ü. M.
Baubereich C	3 Vollgeschosse	max. Gesamthöhe	496.30 m ü. M.
Baubereich D	3 Vollgeschosse	max. Gesamthöhe	497.30 m ü. M.

⁶ In den Baubereichen sind ausschliesslich Dachformen mit einer maximalen Neigung von 17° zulässig.

⁷ Die maximal zulässige Gesamthöhe darf nicht überschritten werden. Dies gilt auch für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten. Ausgenommen sind lediglich Kaminanlagen untergeordneter Natur.

⁸ Das Erdgeschoss im Baubereich A ist ebenerdig zum angrenzenden Freiraum I anzuordnen und muss eine lichte Höhe von mindestens 3,50 m aufweisen.

Art. 5 Nutzung und Geschossfläche

¹ Folgende Nutzungen sind zulässig:

- a Im Erdgeschoss im Baubereich A sind Dienstleistungsnutzungen und Verkaufsgeschäfte sowie mässig störendes Gewerbe zulässig. Im ersten Geschoss im Baubereich A ist mässig störendes Gewerbe zugelassen;
- b Die restliche Nutzung in allen Baubereichen sind dem preisgünstigen Wohnraum verpflichtet, sofern sie nicht zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben genutzt werden. Die Bemessung der Wohnungsmiete hat sich nach dem Prinzip der Kostenmiete gemäss Fachstelle für Wohnbauförderung des Kantons Zürich zu richten.

² Die maximale oberirdische Geschossfläche (GF gemäss SIA 416) beträgt Total über alle Baubereiche 10'700 m²:

Baubereich A	max. GF	3'200 m ²
Baubereich B, C und D	max. je Baubereich GF	2'500 m ²

Art. 6 Gestaltung/Abgrabungen/Abstände/Etappen

¹ 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.

² Es ist eine Ausführung in Holzbauweise anzustreben.

³ Das Gebäude im Baubereich A muss zwingend auf die bezeichnete Mantellinie gebaut werden. Das Erdgeschoss ist mit einer Arkade auszustatten, deren Lichtraumprofil eine Höhe von mind. 3,50 m und eine ebensolche Tiefe aufweisen muss.

⁴ Es sind angemessene Abgrabungen und Aufschüttungen unter Vorgabe einer gut abgestimmten Einpassung der Bauten (inkl. Tiefgaragen und deren Einfahrten) und Erschliessungswege erlaubt.

⁵ Unter Vorbehalt einwandfreier, wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse darf innerhalb der Baubereiche ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen gebaut werden.



C. Freiräume

Art. 7 Freiraum

- ¹ Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die folgenden Freiräume:
Freiraum I breites Trottoir
Freiraum II atmosphärisch gestaltete Aussenräume
- ² Die Freiräume sind jeweils als eigenständige Aussenräume zu gestalten. Es gelten die folgenden Bestimmungen:
 - a Der Freiraum I, breites Trottoir, ist als öffentliche Begegnungszone mit Bezug zum gegenüberliegenden Pflegezentrum «Im Grund» zu gestalten. Entlang der Wagerenstrasse sind mind. sechs hochstämmige Bäume zu pflanzen und dementsprechend ausreichend grosse Pflanzgruben vorzusehen.
 - b Beim Freiraum II handelt es sich um halbprivate, gemeinschaftlich nutzbare Aussenräume, welche den Austausch zwischen den Bewohnern auf selbstverständliche Weise fördern;
- ³ Bei der Ausgestaltung der Freiräume sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Für die Baumpflanzungen sind ausreichend grosse Pflanzgruben vorzusehen.
- ⁴ Gut gestaltete ungedeckte Veloabstellplätze sind in den Freiräumen I und II zulässig.

D. Erschliessung und Parkierung

Art. 8 Erschliessung

- ¹ Die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets für den motorisierten Individualverkehr kann an dem im zugehörigen Plan bezeichneten Bereich ab der Wagerenstrasse erfolgen.
- ² Die Durchwegung Süd-Nord durch die Siedlung erfolgt über je zwei im Situationsplan bezeichnete Fusswegachsen.

Art. 9 Parkierung

- ¹ Die Zahl der Parkplätze richtet sich nach der ‚Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen‘ des Kanton Zürichs, publiziert am 1. November 2018

Art. 10 Abstellplätze für Velos und Motorräder

- ¹ Die Erstellung von Abstellplätzen für Velos richtet sich nach der «Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen» des Kanton Zürichs, publiziert am 1. November 2018.
- ² Die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Motorräder beträgt 10–15 Prozent der jeweils erstellten Parkplätze für Personenwagen. Sie sind in der Tiefgarage anzuordnen.
- ³ Abstellplätze für Besucher und Kunden sind an den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen möglich.



E. Umwelt

Art. 11 Ökologische Massnahmen

- ¹ Das Dachwasser ist, soweit möglich, mit geeigneten Anlagen zu versickern.
- ² 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. Die Fassadengestaltung muss vogelverträglich, gemäss den Vorgaben der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte, von 2012 erfolgen.
- ³ Flachdächer von Neubauten mit einer Fläche von mehr als 50 m² sind, mit Ausnahme von begehbar ausgestalteten oder der Nutzung von Sonnenenergie dienenden Teilbereichen, extensiv zu begrünen.
- ⁴ Beleuchtungen haben im Sinne einer Vermeidung von Lichtemissionen grundsätzlich so zurückhaltend wie möglich zu erfolgen.

Art. 12 Energie

- ¹ Die Bauten sind so auszugestalten, dass der Heizwärmebedarf mindestens 30 Prozent unter dem Grenzwert der gültigen Wärmedämmvorschriften der kantonalen Baudirektion (Stand 2020) liegt.
- ² Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser soll möglichst mit erneuerbaren Energien gedeckt werden, mindestens jedoch zu einem Anteil von 70 Prozent.
- ³ Die Grundsätze und Beurteilungskriterien des SIA Effizienzpfades Energie (SIA 2040:2017) sollen im Rahmen der Projektierung berücksichtigt und beurteilt werden. Alternativ dazu können die Beurteilungskriterien umfassender Standards wie SNBS, DGNB, BREAM oder LEED eingesetzt und angewendet werden.

Art. 13 Lärmschutz

- ¹ Im Gestaltungsplanperimeter gelten die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss Lärmschutzverordnung.

F. Schlussbestimmungen

Art. 14 Inkrafttreten, Änderungen

- ¹ Der private Gestaltungsplan «Frohheim», Wageren, Uster, wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Stadt Uster publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.