



Uster, 20. September 2022
Nr. 14/2022
V4.04.70
Zuteilung: KPB

Seite 1/18

WEISUNG 14/2022 DES STADTRATES: PRIVATER GESTALTUNGSPLAN «SCHLIIFFI - NORD» UND TEILREVI- SION ZONENPLAN, FESTSETZUNG

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf § 86 des «Planungs- und Baugesetzes» (PBG) sowie Art. 22 Abs. 4 der Gemeindeordnung vom 28. November 2021, folgende Beschlüsse zu fassen:

- 1. Der kommunale Gesamtplan, Siedlungs- und Landschaftsplan, wird im Bereich des Gestaltungsplanperimeters den neuen Gegebenheiten angepasst und gemäss Situationsplan 1:10000 dem Wohngebiet mit Gewerbeerleichterung zugewiesen.**
- 2. Der Zonenplan 1999 wird im Bereich des Gestaltungsplanperimeters den neuen Gegebenheiten angepasst und gemäss Situationsplan 1:5000 vom 6. Juni 2022 der Zone W3/70, Wohnzone, 3-geschossig mit Gewerbeerleichterung gemäss Bauordnung Art. 33 lit. b, 2. Satz, zugewiesen.**
- 3. Der private Gestaltungsplan «Schliiffi - Nord», Uster, bestehend aus**
 - Vorschriften zum Gestaltungsplan mit Art. 1–16, vom 30. Juni 2022**
 - Gestaltungsplan, Situationsplan 1:500, vom 30. Juni 2022****wird festgesetzt.**
- 4. Vom Bericht zu den Einwendungen vom 30. Juni 2022 wird zustimmend Kenntnis genommen.**
- 5. Vom Planungsbericht gemäss Art. 47 der «Raumplanungsverordnung» (RPV) vom 30. Juni 2022 wird Kenntnis genommen.**
- 6. Vom städtebaulichen Vertrag vom 13. September 2022 wird Kenntnis genommen.**



- 7. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am Gestaltungsplan in eigener Zuständigkeit und mit entsprechender Zustimmung der Grundeigentümerin vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen im Genehmigungsverfahren oder von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.**
- 8. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Bau, Stefan Feldmann



GESCHÄFTSFELD STADTRAUM UND NATUR / LEISTUNGSGRUPPE STADTPLANUNG

A Strategie

Leitsatz	A) Standortförderung - «Uster ist im Grossraum Zürich ein wichtiger Akteur» B) Stadt für alle – «In Uster gehört jede und jeder dazu»
Schwerpunkt	A) Uster erkennt neue Arbeitswelten und ist interessanter Standort im Grossraum Zürich. B) Uster fördert ein vielfältiges Wohnangebot, zukunftsgerichtete Wohnformen und den gemeinnützigen Wohnungsbau.
Massnahme	Gestaltungsplan mit städtebaulichem Vertrag

B NPM: Wirkungs- und Leistungsziel, das mit Antrag verfolgt wird

Bestehend	Z 02: Sicherstellung der städtebaulichen Qualität durch situative Anpassung der Richt- und Nutzungsplanung an die sich ändernden Bedürfnisse von Bevölkerung, Wirtschaft sowie der gesetzlichen Bestimmungen. Z 03: Die Stadtentwicklung nach innen auf hohem städtebaulichem Niveau vorantreiben.
-----------	---

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend	L 03: Nutzungsplanung und Sondernutzungsplanung (Gestaltungspläne) L 05: Innenentwicklung
-----------	--

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend	Z 03: Jährlicher Bericht «Stand Umsetzung Gebietsentwicklungen»
-----------	---

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend	K 01: Anteil Wohnraum am Gebäudevolumen K 02: Anteil Büro-, Verkaufs- und Gastgewerbegebäude am Gebäudevolumen K 03: Anteil Industrie-, Gewerbe- und Lagerbauten am Gebäudevolumen
-----------	--

B4 Finanzen (inkl. allf. Personalkosten), die aufgrund dieses Antrages benötigt werden

Einmalig Investitionsrechnung	Keine, privater Gestaltungsplan
Einmalig Laufende Rechnung	Globalkredit
Folgekosten total - davon Kapitalfolgekosten - davon übrige Mehrkosten	keine



B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung
Begründung bei Verände-
rung:

keine

C Bemerkungen zu bestehenden Dokumenten und Vorgaben

Keine



A. Ausgangslage

Die Schliiffi AG ist Eigentümerin des gleichnamigen historischen Industrieensembles am Aabach, an der Seestrasse in Niederuster. Das Areal beinhaltet mit dem Kraftwerk und den spezifisch zugehörigen Bauten überregionale Schutzobjekte und weitere, nicht inventarisierte oder geschützte Bauten, die im Erneuerungszyklus liegen. Baurechtlich regelt der private Gestaltungsplan «Schliiffi – Nord», vom Regierungsrat am 28. Mai 1997 genehmigt (RR1091), die bauliche Entwicklung.

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 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 sollen nun im Bereich der «Halle eingeschossig (Gebäude Nr. 9)» neue Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden. Dies bietet sowohl für die städtebauliche Entwicklung als auch für die Nutzungsdurchmischung des historischen Areals eine Chance.

Die bestehende eingeschossige Halle (Gebäude 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 des Gestaltungsplans weiterentwickeln.

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

B. Testplanung

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

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

C. Stadtentwicklungskonzept STEK

Das Stadtentwicklungskonzept STEK, vom Stadtrat am 20. August 2019 festgesetzt, setzt sich auch mit dem Thema der Arbeitsstadt auseinander. Im Kapitel 5.2.2 findet eine detaillierte Auseinandersetzung mit unterschiedlichen Arbeitsplatzgebieten statt.

Das Areal der Schliiffi AG fällt unter die Kategorie der Industriekultur. Dabei handelt es sich um Räume der Industriegeschichte, deren Gebäude spezifische qualitative Anforderungen an den Umgang mit der historischen Bausubstanz aufweisen. Gemäss STEK sollen diese Gebiete Spielraum eröffnen für Unternehmen an der Schnittstelle von Produktion und Dienstleistung. Zu den



angestrebten Nutzungen zählen «Kreativwirtschaftsunternehmen, Gewerbe, urbane Produktion, aber auch Dienstleister, allenfalls gemischt mit Wohnen».

D. Gestaltungsplan

1. Privater Gestaltungsplan «Schliiffi - Nord», Uster

Der private Gestaltungsplan «Schliiffi - Nord», Uster, umfasst folgende Bestandteile:

- Vorschriften mit Art. 1–16 vom 30. Juni 2022
- Situationsplan 1:500 vom 30. Juni 2022 (eine Verkleinerung liegt dieser Weisung bei)
- Bericht zu den Einwendungen vom 30. Juni 2022
- Planungsbericht nach Art. 47 «Raumplanungsverordnung» (RPV) vom 30. Juni 2022

Ergänzend dazu besteht ein

- städtebaulicher Vertrag vom 13. September 2022, welcher der Stadt Uster Flächen für Arbeitsplätze, öffentliche Zugangsrechte zum historischen Kulturgut, Flächen für die Radwegverbindung an den See und ökologische Aufwertungen sichert.

Zusammen mit dem Gestaltungsplan wird

- der Zonenplan 1999 den neuen Gegebenheiten angepasst und
- der Gewässerraum im Bereich des Gestaltungsplanes mittels Verfügung durch die Baudirektion festgelegt.

2. Beschrieb

Der Inhalt eines Gestaltungsplans wird in § 83 ff. PBG vorgegeben. Dementsprechend müssen mit dem Gestaltungsplan für bestimmte umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt werden. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kommunalen Mindestabständen abgewichen werden.

Es ist wichtig zu wissen, dass der Gestaltungsplan kein ausführungsfähiges Bauprojekt darstellt. Vielmehr werden in diesem Planungsinstrument die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung individuell konkretisiert und, soweit notwendig, ergänzt.

Mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan werden im Bereich der bestehenden, eingeschossigen Halle die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von drei Neubauten (Baufelder A – C) zum Wohnen und Arbeiten geschaffen. Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Vorschriften. Er wird von der Schliiffi AG als Grundeigentümerin aufgestellt. Der private Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung durch den Gemeinderat Uster und der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion.

Erarbeitet wurde der private Gestaltungsplan durch die Projektentwickler Topik Partner AG, Zürich (ehemals Odinga Picononi Hagen AG, Uster) auf Basis des Vorprojektes von Annette Gigon / Mike Guyer Dipl. Architekten ETH / BSA / SIA AG, Zürich. Diese wurden von ryffel + ryffel, Büro für Garten und Landschaftsarchitektur, Uster, unterstützt. Der private Gestaltungsplan bezeichnet nebst den Baubereichen für Bestandesbauten drei neue Baufelder derart, dass sich ein Gebäude zum Schliiffiplatz «Haus am Platz» (Baufeld A), ein Gebäude zur Seestrasse «Haus an der Strasse» (Baufeld B) und ein Gebäude zum Kanal «Haus am Wasser» (Baufeld C) orientiert. Damit entsteht eine Typisierung die sich sowohl in der baulichen Ausprägung als auch in der Nutzung widerspiegelt. Die drei Volumen weisen eine differenzierte Höhenentwicklung von 9,00 Meter bis 14,80 Meter auf.



In den Baubereichen A und C sind vier Vollgeschosse, im Baubereich B zwei Vollgeschosse zulässig. Die zulässigen Nutzungen sind vielfältig angelegt: nicht störendes Gewerbe, mässig störendes Gewerbe, Dienstleistung, Verkauf und Wohnen werden den Baufeldern spezifisch zugewiesen. Dabei wird sowohl die bauliche Struktur der Bestandesbauten als auch die Lage auf dem Areal und das daraus resultierende Nutzungspotential gleichermaßen beachtet. Durch die Situierung der Volumen entstehen gemeinschaftlich nutzbare Aussenräume und der historische Kanal wird zugänglich und damit erlebbar. Dies ist heute nicht möglich.

Die Parkierung kann künftig zu einem grossen Teil unterirdisch angeordnet werden. Die verbleibende oberirdische Parkierung ist in einem Teilbereich des Schliiffiplatzes vorgesehen. Diese dient wiederum vorwiegend dem Gewerbe.

Auf das Thema Lärm wird im Anhang zum Bericht nach Art. 47 RPV, vertieft eingegangen.

3. Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Schliiffi - Nord», Uster

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile

- ¹ Der Gestaltungsplanperimeter Schliiffi - Nord hat eine Gesamtfläche von 6'430 m²: Kat.-Nr. C3073 mit 796 m² (ausserhalb Gestaltungsplan 1'405 m²) und Kat.-Nr. C2629 mit 5'634 m². Dieser Gestaltungsplan ersetzt den bestehenden privaten Gestaltungsplan Schliiffi - Nord (genehmigt vom Regierungsrat am 28. Mai 1997 mit Beschluss Nr. 1091), der mit dieser Revision im Sinne von § 85 f. PBG neu festgesetzt wird.
- ² Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500 vom 30.06.2022.
- 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) sowie der Bau- und Zonenordnung Teilrevision vom 25. März 2022 (BZO) der Stadt Uster mit Einschluss der ausführenden kantonalen Erlasse.
- ² Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.
- ³ Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, so gelten die dazumaligen Vorschriften der Bau- und Zonenordnung.
- ⁴ Die Wirkung der Baulinien im Gestaltungsplangebiet ist während der Geltung des Gestaltungsplans suspendiert.

Art. 3 Ziele / Zweck

- ¹ Der private Gestaltungsplan „Schliiffi - Nord“, Niederuster, bezweckt die Umnutzung des ehemaligen Industriearials 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.



B. NUTZUNG UND GESTALTUNG

Art. 4 Baubereiche, Gesamthöhen und Geschosszahl

¹ Der Gestaltungsplanperimeter ist oberirdisch in folgende Baubereiche gegliedert, in denen jeweils ein Hauptgebäude zulässig ist:

Baubereiche für Bestandsbauten:

- 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 für Neubauten:

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

² Baubereiche für unterirdische Gebäude sind wie folgt definiert:

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

³ Gebäude oder Gebäudeteile sind innerhalb der Baubereiche anzuordnen. Davon ausgenommen sind die folgenden Bauten, Bauteile und Anlagen vorbehaltenlich (Art. 41c GSchV):

- a. Dachaufbauten in den Baubereichen für Bestandsbauten
- b. Balkone Baubereich 2
- c. Technische Anlagen (vorbehältlich der Regelung in Abs. 6)
- d. Untergeordnete Nebenbauten zur Gartengestaltung
- e. Kinderspielplätze und Kunstwerke

⁴ In den Baubereichen gelten die folgenden maximalen Gesamthöhen mit der dazugehörigen maximalen Anzahl an Voll- und Dachgeschossen:

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 Vollgeschosse
Baubereich 6	bestehend	2 Vollgeschosse
Baubereich 7	bestehend	1 Vollgeschosse
Baubereich A	458.80 müM	4 Vollgeschosse
Baubereich B	452.40 müM	2 Vollgeschosse
Baubereich C	457.90 müM	4 Vollgeschosse

⁵ Bei Umbauten, Ersatzneubauten und Neubauten in den Baubereichen für Bestandsbauten sind die heute bestehenden Gebäude- und Firsthöhen massgebend.



- ⁶ 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. Ausgenommen sind lediglich Kaminanlagen untergeordneter Natur.
- ⁷ 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

¹ Folgende Nutzungen sind zulässig:

- a. In den 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;
- b. 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.
- c. In den Baubereichen 1, 2, 3, 5, 7, A und B ist Wohnen im Erdgeschoss nicht zulässig.
- d. Im Baubereich 6 ist kein Wohnen zulässig.

² Die maximale Geschossfläche (GF gemäss SIA 416) in den Voll- und Dachgeschossen der Baubereiche für Neubauten beträgt 3'340 m².

Art. 6 Gestaltung / Abgrabungen / Abstände

- 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 gute Gesamtwirkung entsteht.
- ² Das Gebäude im Baubereich A muss auf die im zugehörigen Plan bezeichnete Pflichtbaulinie gebaut werden.
- ³ Die Ausgestaltung der Dächer bei den Bestandsbauten richtet sich nach der bestehenden Dachgeometrie.
- ⁴ 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.
- ⁵ Unter Vorbehalt einwandfreier, wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse darf innerhalb der Baubereiche ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen gebaut werden. Zu Kataster Nr. C1483 ist ein Mindestabstand von 3.5 m einzuhalten.
- ⁶ Laubengänge, Balkone und Loggien sind nur als Gebäudeeinschnitte zulässig. Mit folgenden Ausnahmen:
- a. Im Baubereich 2 dürfen an der südöstlichen Giebelfassade gut gestaltete Balkone den Baubereich überragen;
 - b. Im Baubereich C kann die nordöstliche Fassade über die gesamte Fassadenlänge eine Schicht mit Balkonen und Laubengangerschliessungen bilden.
- ⁷ Im Baubereich C ist im bezeichneten Bereich ein ebenerdiger Personendurchgang mit einer Breite von mindestens 2.5 m i. L. freizuhalten.



- ⁸ Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, muss die Bauherrschaft eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen treffen.

Art. 7 Denkmalschutz

- ¹ Das Ensemble der Bestandsbauten stellt ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs.1 lit. c) PBG dar.
- ² Der Schutzzumfang der Bestandsbauten wird in einem separaten verwaltungsrechtlichen Vertrag geregelt.
- ³ 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.

C. FREIRÄUME

Art. 8 Freiraum

- ¹ Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die folgenden übergeordneten Freiräume mit ihren eigenen Charakteristiken:
- | | |
|--------------|----------------|
| Freiraum I | Schliiffiplatz |
| Freiraum II | Schliiffihof |
| Freiraum III | Werkkanal |
- ² Der Freiraum I Schliiffiplatz 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.
- ³ Der Freiraum II Schliiffihof 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 m² aufweisen. Der Zugang zum Freiraum III ist im Situationsplan vermerkten Bereich vom Freiraum II von der Seestrasse bis zum Aabach mit einer Breite von 3.5 m zugänglich zu gestalten. Im gesamten Bereich dieser Luftsäule dürfen keine Bauten und Anlagen errichtet werden.
- ⁴ Im Freiraum III ist der Oberwasserkanal des Kraftwerks mit sämtlichen Anlageteilen in seiner Substanz und in seiner Wirkung ungeschmälert zu erhalten. Der Uferbereich zwischen Aabach und Oberwasserkanal ist als Grünraum von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- ⁵ Bei der Ausgestaltung der Freiräume sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Für die Baumpflanzungen ist ein ausreichend grosser Wurzelraum vorzusehen.
- ⁶ Gut gestaltete Veloabstellflächen gedeckt bzw. ungedeckt sind in den Freiräumen zulässig.
- ⁷ In denjenigen Teilflächen der Freiräume, welche innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums des Aabachs liegen, bleibt die gewässerschutzrechtliche Bewilligung vorbehalten.



D. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 9 Erschliessung

- ¹ Die Erschliessung vom Gestaltungsplanperimeter Schliiffi - Nord für den motorisierten Individualverkehr kann, an den im zugehörigen Plan bezeichneten Bereichen, ab der Seestrasse erfolgen.
- ² Der Baubereich 4 Härterei wird über die Hohle Gasse erschlossen.
- ³ Der Erschliessungsbereich beim Baubereich B dient ausschliesslich für Unterhaltsarbeiten vom Werkkanal und vom Gewässerraum.
- ⁴ Die Anlieferung für Dienstleistungsnutzungen, Verkaufsgeschäfte und Gewerbe erfolgen via Freiraum I.
- ⁵ Die Tiefgarage ist im unterirdischen Baubereich für Neubauten über den Freiraum I zu erschliessen. Das Erschliessungsbauwerk ist innerhalb von Baubereich A zu organisieren.

Art. 10 Parkierung

- ¹ Die Zahl der Parkplätze in allen Baubereichen bestimmt sich nach der «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.
- ² Im Freiraum I sind maximal acht oberirdische Parkplätze zulässig.
- ³ Im Baubereich 4 sind zwei oberirdische Parkplätze zulässig.
- ⁴ Im unterirdischen Baubereich für Neubauten sind maximal 30 Parkplätze in der Tiefgarage zulässig.
- ⁵ Die 47 Abstellplätze vom Gestaltungsplan Schliiffi - Süd dürfen unter Berücksichtigung des Parkplatzbedarfs der Liegenschaft Kat.-Nr. C3105 genutzt werden. Eine grundbuchamtliche Eintragung ist hierfür erforderlich.

Art. 11 Abstellplätze für Fahrräder, Kinderwagen und Motorräder

- ¹ Die Erstellung von Abstellplätzen für Fahrräder, Kinderwagen und Motorräder richtet sich nach der aktuellen «Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen» vom Oktober 1997 der Baudirektion Kanton Zürich.
- ² Abstellplätze für Besucher und Kunden sind an geeigneten Stellen vorzusehen. Sie können ungedeckt sein.



E. UMWELT

Art. 12 Ökologische Massnahmen

- ¹ Bei Neubauten sind im angemessenen Umfang Nistgelegenheiten für gebäudebewohnende Vogelarten vorzusehen.
- ² 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.
- ³ Beleuchtungen haben im Sinne einer Vermeidung von Lichtemissionen grundsätzlich so zurückhaltend wie möglich zu erfolgen. Die Empfehlungen in der „Vollzugshilfe Lichtemissionen“ (vom 27. Oktober 2021) des BAFU und die Anforderungen gemäss SIA-Norm 491 „Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum“ sind zu berücksichtigen.
- ⁴ Das Beleuchten von Objekten ist bewilligungspflichtig.
- ⁵ Die Fassadengestaltung muss vogelverträglich gemäss den Vorgaben der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der schweizerischen Vogelwarte von 2012 erfolgen.

Art. 13 Energie

- ¹ Neubauten sind so auszugestalten, dass der Heizwärmebedarf die um 10% reduzierten Werte gemäss den gültigen Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht überschreitet;
In den Baubereichen für Neubauten ist nachzuweisen, dass 100% des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt ist.
- ² Neubauten sind an den Wärmeverbund gemäss Priorität in der kommunalen Energieplanung anzuschliessen. Beim Heizungsersatz in bestehenden Bauten ist ein entsprechender Anschluss in erster Priorität zu prüfen; eine andere Lösung kann nur als Einzelfall mit stichhaltiger Begründung gewählt werden.

Art. 14 Lärmschutz

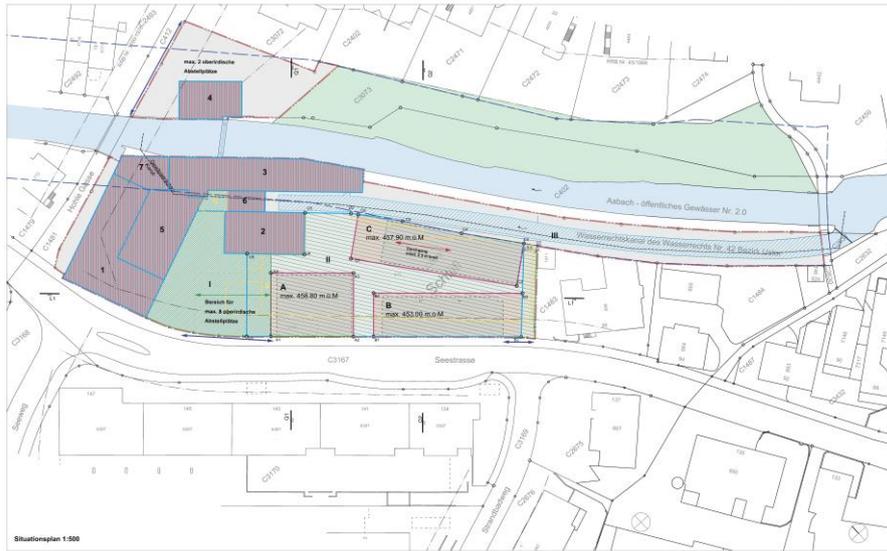
- ¹ Im Gestaltungsplanperimeter gelten in den Baubereichen die Grenzwerte folgender Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung:
ES II in den Baubereichen 4 und C;
ES III in den Baubereichen 1, 2, 3, 5, 6, 7, A und B.

Art. 16 Inkrafttreten, Änderungen

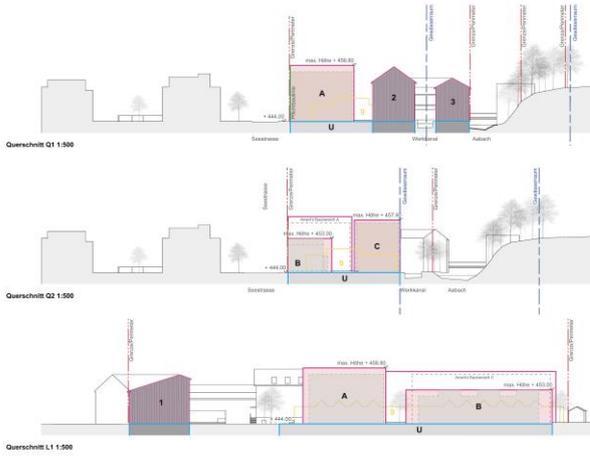
- ¹ Die Revision des privaten Gestaltungsplans Schliiffi - Nord wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.



4. Situationsplan MST 1:500 (Verkleinerung)



- Legende:**
- Verbindliche Festlegungen
 - Gettungsbereich privater Gestaltungsplan (Art. 1)
 - Baubereich für Bestandsbauten oberirdisch (Art. 4/Art. 7)
 - Baubereich für Bestandsbauten unterirdisch (Art. 4/Art. 7)
 - Gebäude Abbruch (Art. 4/Art. 7)
 - Baubereich für Neubauten oberirdisch (Art. 4)
 - Baubereich für Neubauten unterirdisch (Art. 4)
 - Pflichtbauten (Art. 6)
 - Freiraum I (Schiffplatz) (Art. 8)
 - Freiraum II (Schiffplatz) (Art. 8)
 - Freiraum III (Wohlfühl) (Art. 8)
 - Zugang für Geotexturhaltung (Art. 6)
 - Bereich Erschliessung Gestaltungsplan (Art. 9)
 - Bereich Durchgrüben Baubereich C (Art. 6)
 - Bereich oberirdische Parkplätze (Art. 10)
 - absolute Koordinaten
- Informative Angaben**
- C2029 Grundstückskatener Nummer
 - CS37 Versicherungsnummer Bestandsbauten
 - 102 Hausnummer
 - Grundstücksgrenzen/Katener Bestand
 - Beabsichtigte Bauvolumen, Vorprojekt indikativ
 - Bauflächen (Art. 2)
 - Fussgängersteg bestehend
 - Wald
 - Abbach
 - Gewässerraum des Abbachs



Koordinaten Erdgeschoss

A1	2095 129 096 / 1246548 827
A2	2095 125 116 / 1246534 185
A3	2095 136 447 / 1246546 587
A4	2095 120 430 / 1246561 238
B1	2095 128 969 / 1246520 490
B2	2095 137 652 / 1246504 452
B3	2095 165 842 / 1246512 233
B4	2095 135 768 / 1246538 115
C1	2095 138 486 / 1246549 881
C2	2095 165 842 / 1246515 364
C3	2095 174 794 / 1246522 217
C4	2095 164 529 / 1246535 255
C5	2095 192 209 / 1246548 095
C6	2095 147 774 / 1246567 198

Koordinaten Untergeschoss

U1	2095 104 409 / 1246553 122
U2	2095 146 965 / 1246568 883
U3	2095 137 771 / 1246566 963
U4	2095 130 158 / 1246558 902
U5	2095 119 214 / 1246569 237

STADT USTER

REVISION PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
"SCHLIFFI - NORD", NIEDERUSTER

SITUATIONSPLAN M 1:500

Grundigentümer:
Schiff AG, Uster
Parzelle Kat.-Nrn.: C2029 und C3073 Uster

Zustimmung des Gemeinderates am: Uster
Im Namen des Gemeinderates: GRB-Nr.
Präsident / Präsident: Parlamentssekretär

Von der Baudirektion Kanton Zürich genehmigt am:
Für die Baudirektion: BDV Nr.

Projektleiter:
Annette Ogón / Mike Guyer
Dipl. Arch. ETHBASIS AG
Carnegiestrasse 28, 8032 Zürich
3-PLAN Haus Technik AG
Albert-Einstein-Strasse 15, 8404 Winterthur
Topik Partner AG
Zellweg 28, 8032 Zürich

Niederer + Pözl Umwelt AG
Burgemeisterstrasse 13, 8730 Uznach
BAKUS Bauphysik & Akustik GmbH
Grubenstrasse 12, 8545 Zürich

Erstellungsdatum 30. Juni 2022 Druckdatum 30. Juni 2022



5. Vernehmlassung und öffentliche Auflage

Die «Region Zürcher Oberland» (RZO) nahm an der Anhörung zum privaten Gestaltungsplan «Schliiffi - Nord», Uster, und auch zu der damit zusammenhängenden Teilrevision der Nutzungsplanung teil. Dabei überprüfte sie insbesondere die Arbeitszonenbewirtschaftung. Mit Schreiben vom 10. Juli 2020 nimmt sie zustimmend Kenntnis.

Die Planunterlagen lagen ab dem 8. Mai 2020 während 60 Tagen öffentlich auf. Während der Auflagefrist konnten sich alle interessierten Personen schriftlich zum Vorhaben äussern und Einwendungen erheben. Die nicht berücksichtigten Einwendungen sind im Bericht zu den Einwendungen umfassend behandelt. Über die Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung durch den Gemeinderat entschieden. Hernach stehen die Pläne und die Stellungnahme zu den Einwendungen jedermann zur Einsichtnahme offen.

Auch die im Rahmen der zwei Vorprüfungen durch die kantonale Baudirektion gemachten Auflagen wurden mit der vorliegenden Fassung bereinigt.

Ergänzend zum Bericht zu den nichtberücksichtigten Einwendungen aus der öffentlichen Auflage ist auf den städtebaulichen Vertrag zu verweisen. Mit dem städtebaulichen Vertrag werden unter anderem politische Anliegen aufgenommen und geregelt.

A. Kostengünstiger Wohnungsbau

Die Schliiffi AG hat sich im Rahmen der Erarbeitung mit dem Thema des kostengünstigen Wohnungsbaus gemäss § 49 lit. b PBG auseinandergesetzt. Dabei hat sie ihre wirtschaftlichen Eigeninteressen wie die öffentlichen Interessen nach kostengünstigem Wohnraum gleichermassen gewichtet. Im Rahmen der öffentlichen Auflage hat der Gestaltungsplanentwurf entsprechende Regelungen für den kostengünstigen Wohnungsbau berücksichtigt. Die öffentliche Auflage zeigte jedoch eine wesentliche Skepsis gegen einen substantiellen Wohnanteil an diesem Ort.

Die Weiterbearbeitung unter Berücksichtigung der öffentlichen Auflage und dem städtebaulichen Vertrag hat entsprechend den Anteil an Wohnflächen wesentlich reduziert und den Anteil an Gewerbeflächen gesteigert. Dies im Nutzungswechsel zum kostengünstigen Wohnungsbau wie es der Ausgleich zum Mehrwert vorsieht.

B. Ausgleich des Mehrwertes

Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen. Am 28. Oktober 2019 erliess der Kantonsrat das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG). Gesetz und Verordnung sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten. Bei Auf- und Umzonungen können die Gemeinden in der Folge eine Mehrwertabgabe von 0 bis höchstens 40 Prozent des um 100 000 Franken gekürzten Mehrwertes festlegen. Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert eines Grundstückes ohne und mit Planungsmassnahmen. Die Umsetzung auf kommunaler Stufe bedarf einer Änderung der Bau- und Zonenordnung. Der Gemeinderat hat diese mit Beschluss Nr. 93/2021 vorgenommen und den Abgabesatz mit 30 Prozent definiert. § 19 Abs. 6 des Mehrwertausgleichsgesetzes MAG ermächtigt die Gemeinden den Mehrwertausgleich anstelle einer Abgabe mittels eines städtebaulichen Vertrages vorzunehmen. Vertragsparteien sind neben der Grundeigentümerschaft die Stadt Uster, welche durch den Stadtrat vertreten wird.



C. Städtebaulicher Vertrag

Die Grundeigentümerin Schliiffi AG und der Stadtrat Uster haben sich zum Ausgleich des Mehrwertes im städtebaulichen Vertrag vom 13. September 2022 geeinigt.

Im rechtskräftigen Gestaltungsplan von 1997 ist in allen Baubereichen die Industriezone (I4) hinterlegt, obwohl gemäss Gestaltungsplan Wohnnutzungen möglich sind. Mit der Revision des Gestaltungsplans Schliiffi - Nord entsteht durch die vorgesehene Umzonung kein zusätzliches Potenzial in den Baubereichen für Bestandsbauten. Im Bereich der Halle (Baubereich 9) ist im bestehenden Gestaltungsplan bereits ein Ersatzneubau vorgesehen, jedoch ohne Wohnnutzung und mit einer ähnlichen Kubatur wie der Bestand. Hier bietet der Gestaltungsplan ein Potenzial für einen Mehrwert.

Für die Abschätzung des Mehrwertes kamen die Bewertungsgrundsätze nach § 7 MAV zur Anwendung. Die Parteien beauftragten gemeinsam einen externen Fachexperten (Heller & Partner GmbH) zur Schätzung des aus dem Gestaltungsplan resultierenden Mehrwertes.

Seitens Stadt Uster wurde als Mehrwertausgleich primär der Erhalt und die Förderung von Arbeitsplätzen gefordert. Damit kann das traditionelle Industrieensemble am Aabach weiterhin einen wichtigen Beitrag zu einer Nutzungsdurchmischten Stadt leisten. Die Nutzungsverlagerungen stellen eine Einschränkung der Nutzungsfreiheiten gemäss GP dar und sind ertragsmindernd. Entsprechend stellen sie eine Form des Mehrwertausgleiches dar.

Im Einzelnen legen die Parteien betreffend Nutzungen dazu Folgendes fest:

- Im Baubereich A und B sind ausschliesslich Gewerbeflächen möglich.
- Sollte das Angebot von Gewerbeflächen im Baubereich A keine Nachfrage erlangen (Leerstand von mind. 24 Monaten innerhalb einer Zeitspann von vier Jahren), ist die Eigentümerschaft berechtigt, die Flächen im 1., 2. und 3. Obergeschoss in preisgünstigen Wohnraum umzunutzen. Hierfür ist der Pauschalabzug gegenüber den Marktmieten festgelegt.
- Im Baubereich C ist Wohnen möglich.

Im Weiteren verpflichtet sich die Eigentümerin einen attraktiven, qualitativ hochwertigen Aussenraum mit Bäumen und Aufenthaltsqualität zu schaffen, der öffentlich zugänglich ist. Das Zugangsrecht wird im Grundbuch eingetragen. Damit wird eine der Öffentlichkeit zugängliche, attraktive Station am Industrielehrpfad Aabach rechtlich gesichert.

Im Einzelnen legen die Parteien betreffend öffentlicher Zugänge Folgendes fest:

- Zugang West: gesamter «Schliiffiplatz» bis und mit Brücke zu Baubereich 4 bis an den Aabach
- Zugang Mitte: zwischen Haus A und Haus B bis an den Kanal
- Zugang Ost: analog Zugangsbereich für Gewässerunterhalt bis an den Kanal

Nebst dem Zugang auf das Areal stellt die Arealentwicklung für die Stadt eine Chance dar, die öffentliche Veloinfrastruktur zu verbessern. Die Veloroute vom Stadtpark an den See stellt eine wichtige Freizeitroute im städtischen Velowegenetz dar. Dabei gilt es den Einmündungsbereich der Hohlen Gasse in die Seestrasse aufzuwerten, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Die Eigentümerin tritt hierfür 34 m² westlich des Baubereichs 1 an die Stadt ab.



Auch ökologische Aufwertungen wurden im städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Eigentümerin verpflichtet sich zu folgenden baulichen Massnahmen:

- Nistkästen und Brutstätten im Bereich der Dachvorsprünge zur Förderung von Gebäudebrütern
- Ökologisch wertvolle Dachbegrünung in Form von Kleinstrukturen (Sandlinsen etc.) oder alternativ Nutzung der Dächer für die ökologische Energiegewinnung

Der planerische Mehrwert wird unter Berücksichtigung der monetarisierten Ausgleichsmassnahmen auf 170 000 Franken fixiert. Werden von diesem Betrag der Freibetrag von 100 000 Franken und die anrechenbaren Planerleistungen über 395 000 Franken abgezogen, verbleibt ein Mehrwert von minus 325 000 Franken. Zusätzlich tritt die Grundeigentümerin 34 m² im Wert von 600 Franken/m² (Landwert total rund 20 000 Franken) für 0 Franken ab, womit sich ein errechneter Mehrwert von minus 345 000 Franken ergibt. Ebenso sind die nicht monetarisierten Mehrwerte des Aussenraums und der ökologischen Aufwertung zu beachten.

Ein finanzieller Ausgleich zu Gunsten der Stadt Uster wird unabhängig zukünftiger Projektanpassungen damit hinfällig.

Vertragspartner der Schliiffi AG ist die Stadt Uster, vertreten durch den Stadtrat. Die Parteien haben dem städtebaulichen Vertrag am 13. September 2022 zugestimmt. Damit der Vertrag Rechtskraft erfährt, muss der private Gestaltungsplan Schliiffi vom Gemeinderat festgesetzt und vom Kanton genehmigt werden.

D. Anpassung des kommunale Gesamtplan, Siedlungs- und Landschaftsplan

Der vom Regierungsrat am 6. Januar 1999 genehmigte kommunale Gesamtplan, Siedlungs- und Landschaftsplan wird den neuen Nutzungsmöglichkeiten angepasst. Durch die vorgesehene Verdichtung mit den mehrheitlich 3-geschossigen Bauten und den angestrebten Nutzungen nicht störendes Gewerbe, mässig störendes Gewerbe, Dienstleistung, Verkauf und Wohnen wird die heute bestehende Zuweisung ins Industriegebiet durch Wohngebiet mit Gewerbeerleichterung ersetzt.

E. Anpassung des Zonenplanes

Der vom Regierungsrat am 6. Januar 1999 genehmigte Zonenplan wird den neuen Nutzungsmöglichkeiten angepasst. Durch die vorgesehene Verdichtung mit den mehrheitlich 3-geschossigen Bauten und der angestrebten Nutzungen nicht störendes Gewerbe, mässig störendes Gewerbe, Dienstleistung, Verkauf und Wohnen, welche den spezifischen Baufeldern zugewiesen sind, wird die heute bestehende Industriezone I4 durch die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W3/70, Wohnzone, 3-geschossig mit Gewerbeerleichterung gemäss Bauordnung Art. 33 lit. b, ersetzt.

F. Gewässerraum

Am Aabach ist für die flächendeckende Gewässerraumausscheidung der Kanton Zürich zuständig. Auf Grund unterschiedlicher Zeitachsen der beiden Planungen, generelle Gewässerraumausscheidung am Aabach durch das AWEL Kanton Zürich und privater Gestaltungsplan durch die Schliiffi AG, wurde die Gewässerraumausscheidung im Bereich des Gestaltungsplanes eigenständig erarbeitet. Die Ausscheidung des Gewässerraumes ist ausschlaggebend für die Ausscheidung der Baubereiche, insbesondere für den neu definierten Baubereich C, der direkt an dem Kanal zu liegen kommt. Dies



ist möglich, da beim Ober- und Unterwasserkanal auf die Festlegung des Gewässerraumes verzichtet werden kann.

Der Gewässerraum wird durch Verfügung des Kantons Zürich festgelegt. Voraussetzung ist der vom Gemeinderat festgesetzte und vom Kanton genehmigte private Gestaltungsplan.

G. Würdigung

Die Revision der Ortsplanung der Stadt Uster ist in vollem Gange. Mit der Festsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) im Sommer 2019 sind die Stossrichtungen für die Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung klar. Im Herbst 2022 wird der kommunale Richtplan öffentlich aufgelegt, die Inhalte der behördenverbindlichen Planung mit ihren Schwerpunkten liegt damit in den wesentlichen Zügen vor. Dabei zeigt sich erneut, wie die Identität der Stadt Uster stark mit der historischen Entwicklung der Aabachachse und deren stetigen Weiterentwicklung zusammenhängt.

Mit dem Gestaltungsplan «Schliiffi - Nord, Niederuster» wird in dieser Übergangsphase vom alten zum neuen Zonenplan ein Beitrag zur Siedlungsentwicklung in gut erschlossenen Gemeinden gemäss ROK Kanton Zürich geleistet. Dies entspricht auch der angestrebten Innenentwicklung gemäss Stadtentwicklungskonzept STEK und dem darin enthaltenen Umgang mit der Industriekultur entlang des Aabachs.

Der Gestaltungsplan übernimmt bestehende Regelungen im Bereich der Bestandesbauten und wahrt damit die spezifische Identität der historischen Anlage. Im Bereich der eingeschossigen Gewerbehalle zeigt der Gestaltungsplan exemplarisch, wie ein Industrieensemble qualitativ weiterentwickelt werden kann. Dabei ist auch ein sensibler Umgang mit dem Bachraum entlang des Aabachs und der Industriekanäle, der Seestrasse und dem Schliiffiplatz erfolgt.

Nebst der baulichen Entwicklung von Industrieensembles sind diese Areale auch wandelnden Nutzungsansprüchen unterstellt. Stand die energiebezogene Produktion am Ursprung dieser Areale, stellen sie heute Perlen im dichten Stadtgefüge dar, die sich für zahlreichste Nutzungen aus Gewerbe, Kreativwirtschaft, Kultur und Wohnen etablieren. Um diese Nutzungsvielfalt einer lebendigen Stadt aufnehmen zu können, wurden die entsprechenden Regelungen im privaten Gestaltungsplan spezifisch für jedes Baufeld definiert, die Zonenplanung angepasst und mittels städtebaulichem Vertrag die disperse Nutzung vertraglich gesichert.

Der Gestaltungsplan entspricht den stadträtlichen Strategien:

- A) Uster erkennt neue Arbeitswelten und ist interessanter Standort im Grossraum Zürich.
- B) Uster fördert ein vielfältiges Wohnangebot, zukunftsgerichtete Wohnformen und den gemeinnützigen Wohnungsbau.

H. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf § 86 des «Planungs- und Baugesetzes» (PBG) sowie Art. 22 Abs. 4 der Gemeindeordnung vom 28. November 2021, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der kommunale Gesamtplan, Siedlungs- und Landschaftsplan, wird im Bereich des Gestaltungsplanperimeters den neuen Gegebenheiten angepasst und gemäss Situationsplan 1:10000 dem Wohngebiet mit Gewerbeerleichterung zugewiesen.



2. Der Zonenplan 1999 wird im Bereich des Gestaltungsplanperimeters den neuen Gegebenheiten angepasst und gemäss Situationsplan 1:5000 vom 6. Juni 2022 der Zone W3/70, Wohnzone, 3-geschossig mit Gewerbeerleichterung gemäss Bauordnung Art. 33 lit. b, 2. Satz, zugewiesen.
3. Der private Gestaltungsplan «Schliiffi - Nord», Uster, bestehend aus
 - Vorschriften zum Gestaltungsplan mit Art. 1–16, vom 30. Juni 2022
 - Gestaltungsplan, Situationsplan 1:500, vom 30. Juni 2022wird festgesetzt.
4. Vom Bericht zu den Einwendungen vom 30. Juni 2022 wird Kenntnis genommen.
5. Vom Planungsbericht gemäss Art. 47 der «Raumplanungsverordnung» (RPV) vom 30. Juni 2022 wird Kenntnis genommen.
6. Vom städtebaulichen Vertrag wird Kenntnis genommen.
7. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am Gestaltungsplan in eigener Zuständigkeit und mit entsprechender Zustimmung der Grundeigentümerin vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen im Genehmigungsverfahren oder von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.
8. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

STADTRAT USTER

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler
Stadtschreiber

Beilagen (Bestandteil der Weisung)

- Vorschriften privater Gestaltungsplan «Schliiffi - Nord», Niederuster
- Situationsplan 1:500 privater Gestaltungsplan «Schliiffi - Nord», Niederuster
- Planungsbericht gemäss § 47 RPV privater Gestaltungsplan «Schliiffi - Nord», Niederuster
- Anhang 1 Lärmgutachten Verkehr privater Gestaltungsplan «Schliiffi - Nord», Niederuster
- Anhang 2 Vorprojekt privater Gestaltungsplan «Schliiffi - Nord», Niederuster
- Bericht zu den Einwendungen privater Gestaltungsplan «Schliiffi - Nord», Niederuster
- Kommunalen Gesamtplan, Siedlungs- und Landschaftsplan 1984 Änderung Schliiffi
- Teilrevision Zonenplan Schliiffi
- Bericht Festlegung des Gewässerraums am Aabach Schliiffi
- Plan Festlegung des Gewässerraums am Aabach Schliiffi
- Städtebaulicher Vertrag Schliiffi vom 13. September 2022