

STADT USTER

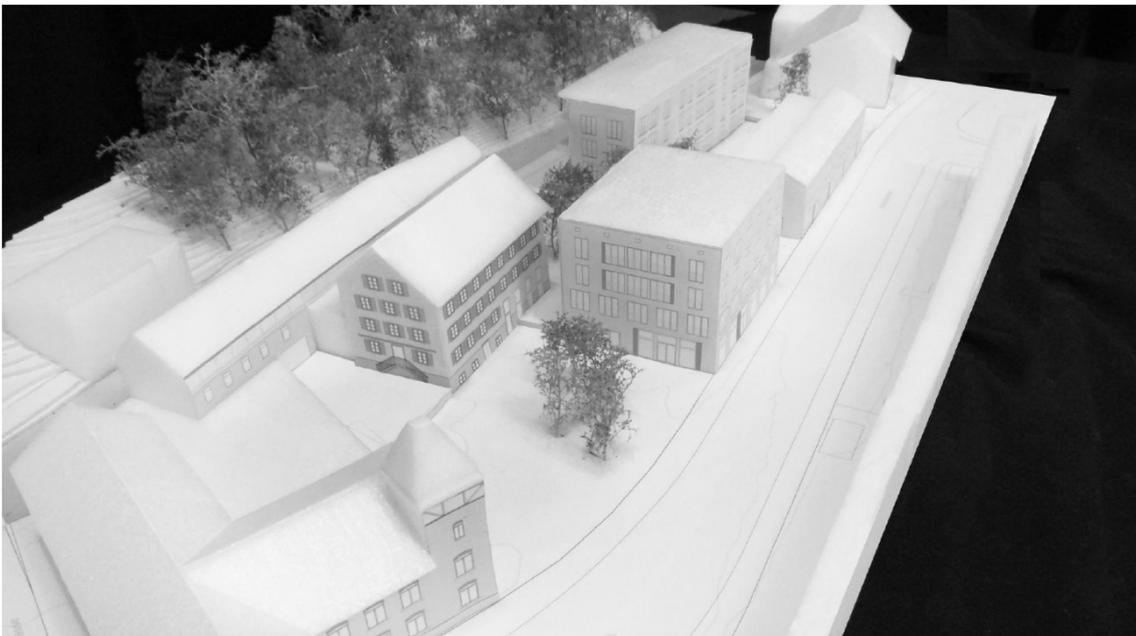


30. JUNI 2022

REVISION PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
"SCHLIFFI - NORD", NIEDERUSTER

PLANUNGSBERICHT UND LEITBILD

Bericht gemäss § 47 RPV



Modellfoto Stand Vorprojekt

Entwurf Gigon/Guyer Architekten

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

Topik Partner AG, Zürich

INHALTSVERZEICHNIS

1	 EINLEITUNG	3
	1.1 Bedeutung Planungsbericht	3
	1.2 Bedeutung Richtprojekt	3
	1.3 Umweltverträglichkeitsprüfung	3
	1.4 Verfahren zum Erlass des Gestaltungsplanes	4
	1.5 Beteiligte Behörden und Planer	5
2	 AUSGANGSLAGE	6
	2.1 Anlass	6
	2.2 Zielsetzungen /	7
	2.3 Planungs- und baurechtliche Situation	7
	2.4 Stellungnahme RZO	8
	2.5 Baulinien / Inventare	10
	2.6 Stadtentwicklungskonzept STEK	10
	2.7 Projekt Seestrasse	13
	2.8 Velokomfortroute	14
	2.9 Parkierung	15
	2.10 Energie / Kleinkraftwerk	18
	2.11 Gewässerraum	19
	2.12 Grundwasser	19
	2.13 Hochwasser / Schutzverordnung Greifensee	20
	2.14 Naturschutz	21
	2.15 Altlasten	21
3	 RICHTPROJEKT	22
	3.1 Bebauungs- und Freiraumkonzept	22
	3.2 Parkierung	33
	3.3 Bedarf an PW Abstellplätzen	35
	3.4 Bedarf an Velo Abstellplätzen	36
	3.5 Materialisierung Fassaden	37
	3.6 Nutzungsmix	37
	3.7 Öffentliche Interessen und Mehrwerte	39
4	 ERLÄUTERUNG GESTALTUNGSPLAN	41
	A. Allgemeine Bestimmungen	41
	B. Nutzung und Gestaltung	42
	C. Freiräume	50
	D. Erschliessung und Parkierung	54
	E. Umwelt	55
	F. Schlussbestimmungen	57
5	 ANHÄNGE	
	Lärmgutachten Verkehr	Anhang 1
	Vorprojekt	Anhang 2

1. EINLEITUNG

1.1 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).

1.2 BEDEUTUNG RICHTPROJEKT

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

1.3 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

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

1.4 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 mit einer ersten Vorprüfung am 13. September 2018 (Datum der Einreichung) und einer zweiten Vorprüfung mit öffentlicher Auflage am 2. April 2020 (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 ist ab 8. Mai 2020 während 60 Tagen erfolgt. Es wurden insgesamt 12 Begehren gestellt, davon wurden 3 Begehren im Rahmen einer Überarbeitung im privaten Gestaltungsplan berücksichtigt, 6 Begehren wurden teilweise berücksichtigt und 3 Begehren wurden nicht berücksichtigt (siehe auch Bericht zu den Einwendungen vom 30. Juni 2022).

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.

1.5 BETEILIGTE BEHÖRDEN UND PLANER

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

Planungskommission RZO | Marti Partner Architekten und Planer AG
Zweierstrasse 25 | 8004 Zürich

Stadtraum und Natur | Stadt Uster
Oberlandstrasse 78 | 8610 Uster

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

Landschaftsarchitekt | ryffel + ryffel Landschaftsarchitekten BSLA / SIA
Brunnenstrasse 14 | 8610 Uster

Projektentwicklung | Topik Partner AG
Zeltweg 26 | 8032 Zürich

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

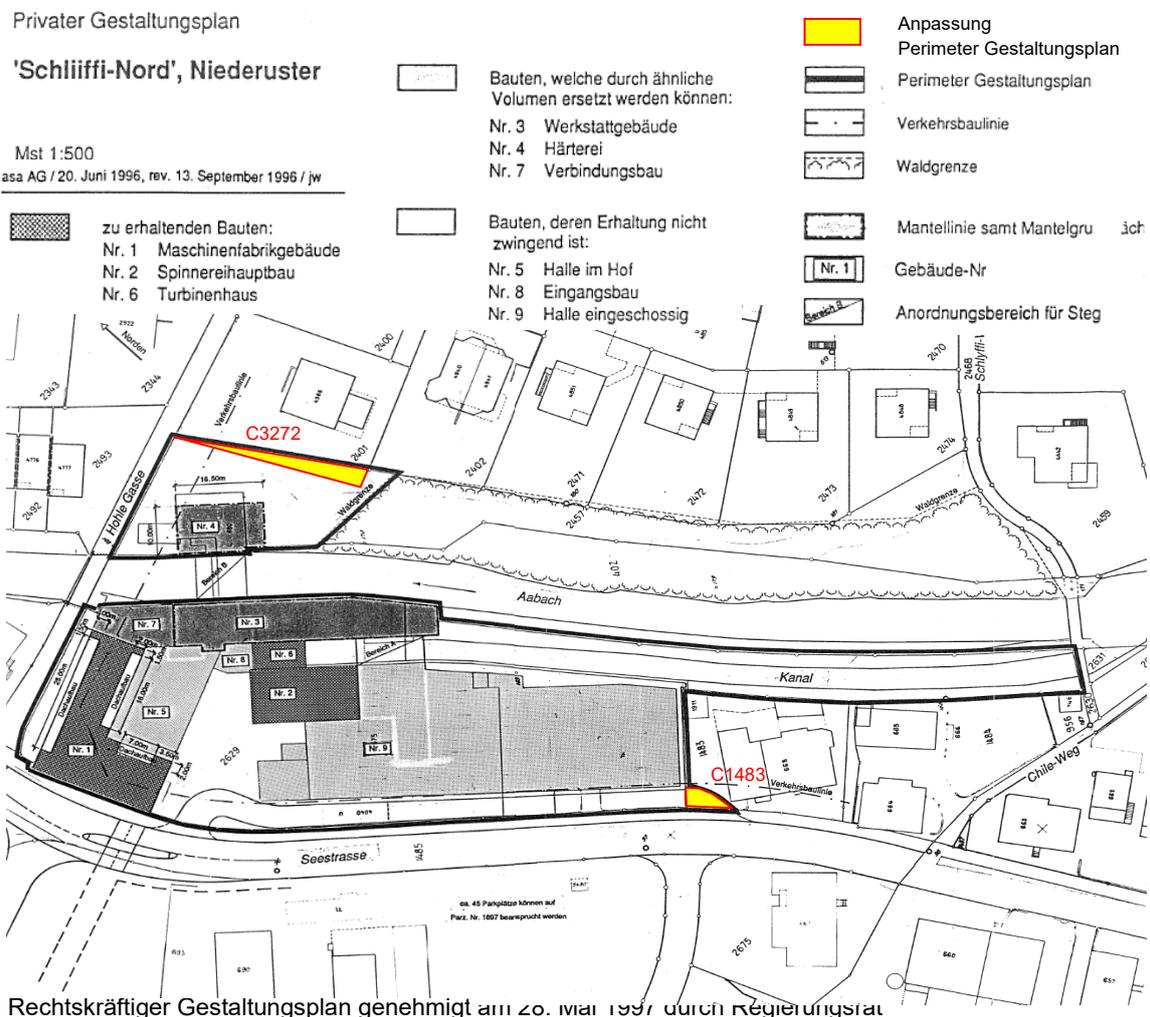
Wasserbauingenieur | Niederer + Pozzi Umwelt AG
Burgerrietstrasse 13 | 8730 Uznach

2. AUSGANGSLAGE

2.1 ANLASS

Mit dem rechtskräftigen privaten Gestaltungsplan „Schliiffi - Nord“ in Niederuster vom 28. Mai 1997 (RRB) 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.

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.



Mit der Revision vom Gestaltungsplan erfolgen zwei Anpassungen vom Perimeter: Die ehemalige Erweiterung auf der Parzelle C1483 für die Zufahrt der oberirdischen Parkplätze beim Baubereich 9 ist nicht mehr erforderlich und wird deshalb entfernt – im Bereich zur Parzelle C3272 fand bereits 1998 eine Grenzmutation statt, die im Sinne eines sinnvollen Gestaltungsplanperimeters mit der Revision bereinigt wird.

2.2 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 Richtprojekts wurden die Grundlagen für die Revision vom Gestaltungsplan erarbeitet. Anlässlich der Sitzung vom 2. Juni 2016 wurde das vorliegende Bebauungs- und Freiraumkonzept der Stadtbildkommission präsentiert und von dieser entsprechend gewürdigt.

2.3 PLANUNGS- UND BAURECHTLICHE SITUATION

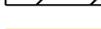
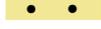
Im Kantonalen und Regionalen Richtplan bestehen keine relevanten Festlegungen bezüglich des Areals.

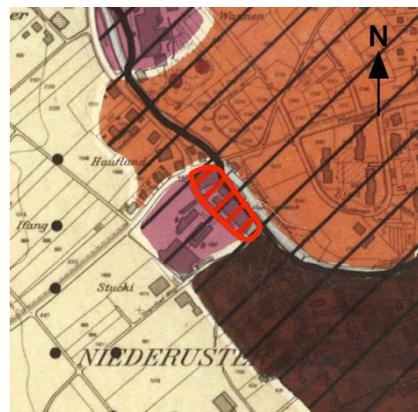
Siedlungs- und Landschaftsplan 1984

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 Gewerbeleichterung).

Legende

Siedlungsplan

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



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.

Zonenplan

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 Gewerbeleichterung).

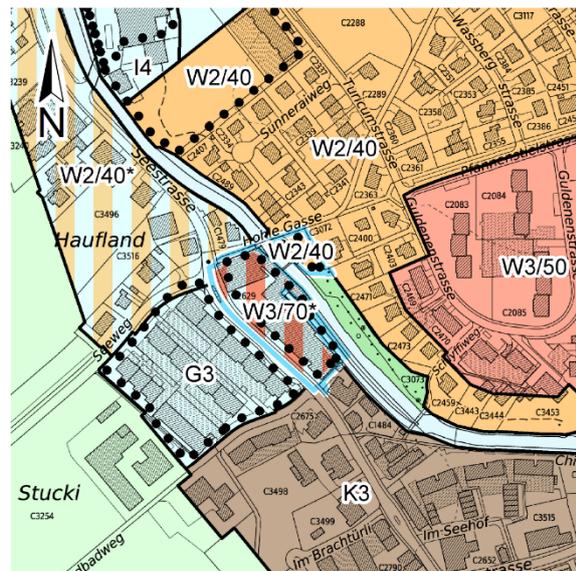
Beim übergeordneten kantonalen Recht kommt die aktuelle Gesetzesfassung zur Anwendung.

Festlegungen

			Lärmempfindlichkeitsstufe
	K3	Kernzone, Ober- und Niederuster	III
	W2/40	Wohnzone 2 Vollgeschosse	II
	W3/50	Wohnzone 3 Vollgeschosse	II
	W2/40	Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung 2 Vollgeschosse *	III
	W3/70	Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung 3 Vollgeschosse **	III
	G3	Gewerbezone 3 Vollgeschosse	III
	I4	Industriezone 4 Vollgeschosse	III

Informationsinhalte

	beantragte Festlegungen
	Kommunaler Gestaltungsplan
	Kantonale Landwirtschaftszonen
	Wald
	Gewässer



2.4 STELLUNGNAHME RZO

«Die Planungskommission der RZO hat den Gestaltungsplan „Schliiffi - Nord“ und die Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung an Ihrer Sitzung vom 11. Juni 2020 behandelt.

Der gültige Gestaltungsplan «Schliiffi - Nord» in Niederuster soll geändert werden. Im Bereich der eingeschossigen Halle zwischen Seestrasse und Aabach sollen drei Baufelder eine bis viergeschossige Überbauung ermöglichen. Zudem wird ein asymmetrischer Gewässerraum festgelegt. Der Gestaltungsplan berücksichtigt die geplante Sanierung der Seestrasse mit Schmalfahrbahn und neuer Lage der Bushaltestelle.

Arbeitszonenbewirtschaftung

Die Änderung des Gestaltungsplans «Schliiffi - Nord» setzt eine Anpassung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung voraus. Das Areal wird von der Industriezone 4 Vollgeschosse (I4) in die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 3 Vollgeschosse (W3/70), sowie nördlich des Aabachs in die Wohnzone 2 Vollgeschosse (W2/40) umgezont. Bei Änderungen von Arbeitszonen in kommunalen Nutzungsplanungen (Ein- und Umzonungen) ist eine Einschätzung der Region RZO

notwendig. Die Einschätzung ist als Beilage zum erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zu verfassen.

Die Berichterstattung der Region soll über die folgenden Punkte Auskunft geben:

- Überblick über die Arbeitszonen der Region mit Angaben zu Flächen, Kapazitäten, und Nutzungsvorgaben sowie zur aktuellen Nutzung.
- Können die mit der Ein- bzw. Umzonung verfolgten Ziele erreicht werden?
- Im Fall von Konflikten mit anderen Interessen: Werden diese sachgerecht gelöst?
- Beurteilung der Zweckmässigkeit und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen.

Regionale Berichterstattung zur Arbeitszonenbewirtschaftung Gestaltungsplan «Schliiffi - Nord», Uster

Ausgangslage

Für das Areal «Schliiffi - Nord» besteht ein altrechtlicher Gestaltungsplan aus dem Jahr 1996, der eine gemischte Nutzung Wohnen und Arbeiten zulässt. Die Umzonung des Areals ist notwendig, weil das angepasste PBG die Wohnnutzung in Arbeitsplatzzonen generell ausschliesst. Gemäss der Fachkarte Arbeitszonenbewirtschaftung im kantonalen GIS können für die als Arbeitszone bezeichnete Fläche 40 Beschäftigte und 25 Einwohner ausgewiesen.



Ausschnitt Fachkarte «Quartieranalyse», blaue Fläche = Bezugsfläche

Der Nutzungsmix des Gestaltungsplans sieht bei einer gesamten Nutzungsfläche von 7'363 m² für Gewerbe und Verkaufsflächen 1'421 m² (19%) und für Dienstleistungen 997 m² (14%) der Fläche vor.

Damit bleibt die der Arbeitsnutzung dienende Fläche circa im bestehenden Umfang bestehen und dem Wohnen werden zusätzliche Flächen zur Verfügung stehen.

Die Region RZO geht davon aus, dass die Anzahl Beschäftigten stabil bleibt und die Umzonung keine, respektive vernachlässigbare Auswirkungen hat.

Auf einen regionalen Überblick wird deshalb verzichtet.

Die Zielsetzung der Siedlungsentwicklung nach Innen unter Berücksichtigung der vielfältigen Randbedingungen und Interessen (Denkmalschutz, Gewässerraum,

Nutzungsdurchmischung, Verkehr) kann mit dem vorliegenden Gestaltungsplan erreicht werden.

Die Vorlage wird als zweckmässig beurteilt.

Die Planungskommission der RZO beschliesst:

Der private Gestaltungsplan „Schliiffi - Nord“ und die damit zusammenhängende Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Für allfällige Rückfragen und ergänzende Auskünfte steht Ihnen unser Planer, Herr Thomas Rubin, Marti Partner Architekten und Planer AG, Tel. 044 422 51 51, gerne zur Verfügung.»

Schreiben vom 10. Juli 2020 an Patrick Neuhaus, Stadt Uster Verfasser Thomas Rubin Regionalplaner

2.5 BAULINIEN / INVENTARE

Entlang der Route 744 / Seestrasse, die als regionale Verbindungsstrasse klassifiziert ist, besteht im Gestaltungssperimeter 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.

2.6 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. 7'000 Einwohnende, 3'500 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.

Zielbild 2035

STADTIDENTITÄT:

BEWAHRUNG UND WEITERENTWICKLUNG DER VIELSEITIGKEIT

- Uster schreibt seine Geschichte weiter
- Uster entwickelt sich mit seinen Nachbarn

STADTENTWICKLUNG:

ARBEITEN UND WOHNEN FINDEN STADT

- Uster bleibt Arbeitsstadt
- Uster profiliert sich als urbane Wohnstadt
- Uster investiert in ein attraktives Stadtzentrum von regionaler Kraft
- Uster plant proaktiv und geht neue Wege bei der Innenentwicklung

LANDSCHAFT UND ERHOLUNG:

GRÜN- UND FREIRÄUME VOR DER HAUSTÜRE

- Uster bleibt Stadt in der Landschaft
- Uster bündelt Freizeitnutzungen und schützt so Naturräume
- Uster baut sein Angebot an stadtnahen Erholungsräumen aus

MOBILITÄT:

USTER STEIGT UM!

- Uster fördert den Fuss- und Veloverkehr
- Uster stärkt den öffentlichen Verkehr
- Uster verfügt über ein funktionales Hauptstrassennetz
- Uster gestaltet seine Strassenräume urban

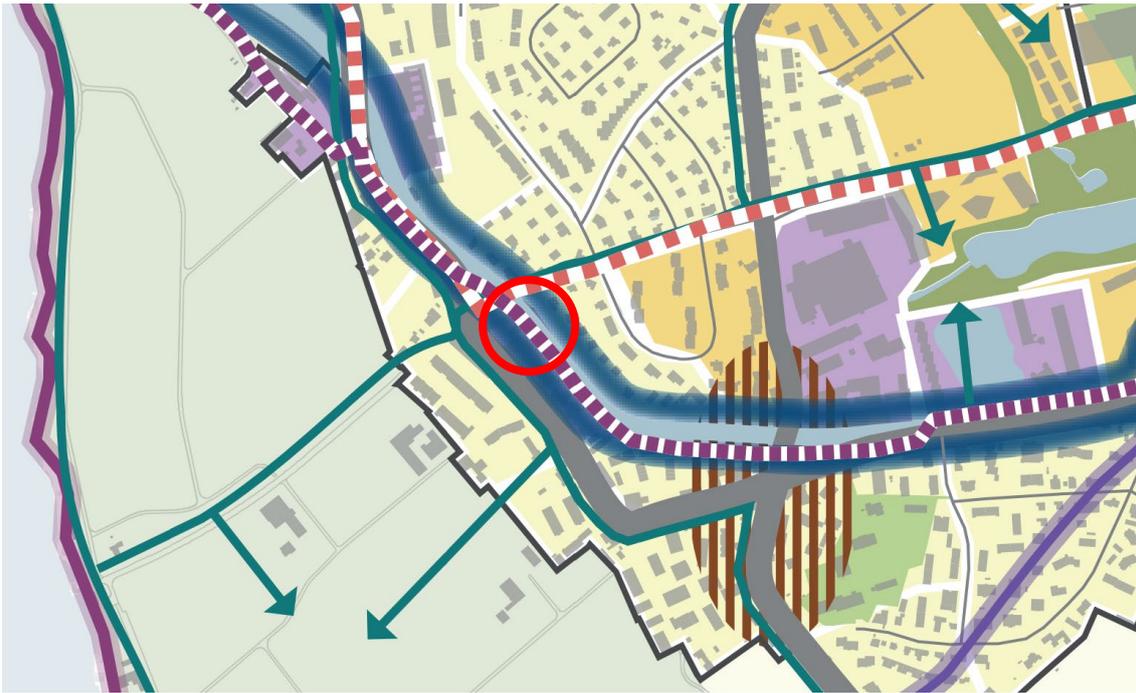
Zielbild 2035

Stadtentwicklungskonzept, Stadt Uster

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.



Zielbild 2035

Stadtidentität:

- Stadtteile als Grundlage zur Weiterentwicklung der Stadtbilder
- ▨ Polyzentralität durch Subzentren/Stadtteil-Treffpunkte mit Alltagsversorgung
- ▬ Verkehrsberuhigtes Stadtzentrum mit hohem Versorgungs- und Freizeitangebot
- Magistralen mit differenzierter Gestaltung
- ⊕ ÖV-Drehscheibe Bahnhof mit attraktiven Busverbindungen
- ↔ Entwicklung Nänikon im Kontext seiner Nachbarn

Landschaft und Erholung:

- ▨ Stadtwälder: Vorrangfunktion Naherholung
- ▨ Übriger Wald: Vorrangfunktion Ökologie/Jagd/Forstwirtschaft
- Offene Landschaftsräume pflegen und erhalten
- ▨ Bündelung von Freizeitnutzungen im Seefeld und im Landschaftsraum zwischen Uster und Nänikon
- ▨ Aufwertung und Verbindung für Velo und Fussgänger (stadt)relevanter Siedlungsräume
- ▨ Aufwertung quartierbezogener Erholungsräume
- Erholungssachse Aabach ausbauen

Stadtentwicklung:

- ▨ Arbeitsplatzgebiete, gestärkt durch unterschiedliche Typen/Branchen
- ▨ Gelenktes Wachstum (Dichte) und Entwicklung im Kontext von Stadtfeldern
- ▨ hoch ▨ mittel ▨ gering ▨ sehr gering

Mobilität:

- Ausbau Velo-Hauptnetz zur Verbindung wichtiger Ziele und der Stadtteile untereinander
- ▨ Urbane Strassenraumgestaltung auf den Magistralen im weiteren Zentrumsgebiet: Aufwertung für Velo- und Fussverkehr, Aufenthaltsraum
- Bahnhofszentrum mit neuem Bushof im Süden, verkehrsberuhigten Zufahrten und attraktiven Ankunftsorten
- Funktionales Strassennetz mit Moosackerstrasse zur Zentrumsentlastung
- Stadterschliessung West (symbolische Darstellung)
- ▨ Fussweg entlang Aabach
- ▨ Veloweg entlang Aabach

Fazit STEK

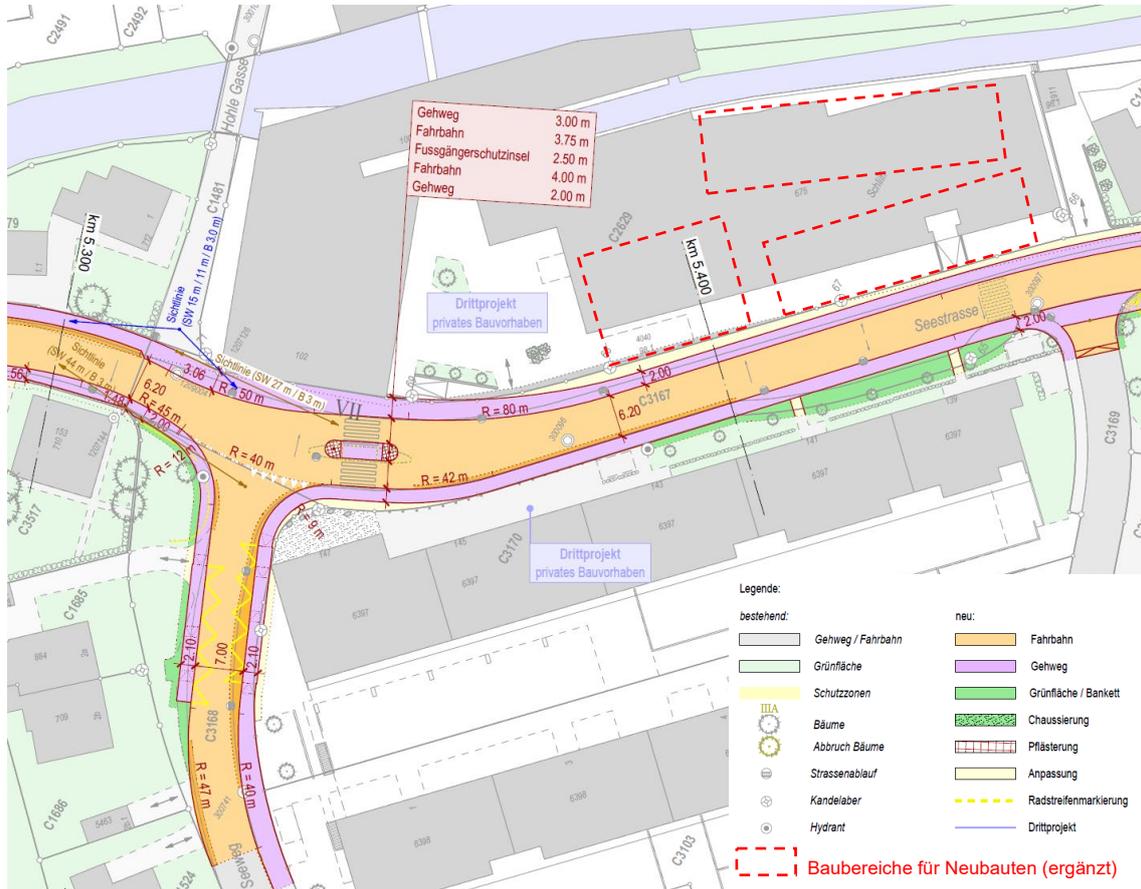
Der vorliegende private Gestaltungsplan Schliiffi - Nord sowie die Revision der Richt- und Nutzungsplanung im Gestaltungsplanperimeter entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Sachpläne und Konzepte des Bundes werden nicht tangiert. Die verbindlichen Vorgaben von den kantonalen und regionalen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

Mit dem Gestaltungsplan werden die Ziele des STEK erfüllt. Die Stadtidentität in Niederuster wird gestärkt und das Ensemble weiter entwickelt, Arbeiten und Wohnen bleiben auf dem Areal in einem ausgewogenen Verhältnis erhalten. Die «Grün- und Freiräume vor der Haustüre» sind im Gestaltungsplan konzeptionell eingearbeitet und die «Mobilität – Uster steigt um!» ist mit der optimalen Anbindung an die vorhandene Buslinie ebenfalls gewährleistet.

Den im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen wurden im Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) gesamtstädtisch Rechnung getragen.

2.7 PROJEKT SEESTRASSE

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



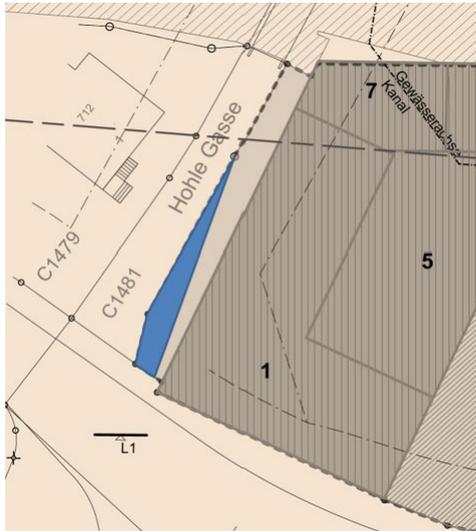
Vorprojekt Seestrasse – Stand 10.01.2020

Entwurf Amt für Verkehr

2.8 VELOKOMFORTROUTE

Parallel zur Projektierung Projekt Seestrasse wird die Velokomfortroute im Bereich Seeweg – Hohle Gasse durch die Stadt Uster projektiert. Die beiden Projekte müssen noch aufeinander abgestimmt werden.

Für die Velokomfortroute ist im städtebaulichen Vertrag eine Dienstbarkeit zur Landabtretung vorgesehen. Somit berücksichtigt der Gestaltungsplan bereits die Ansprüche für die Velokomfortroute.

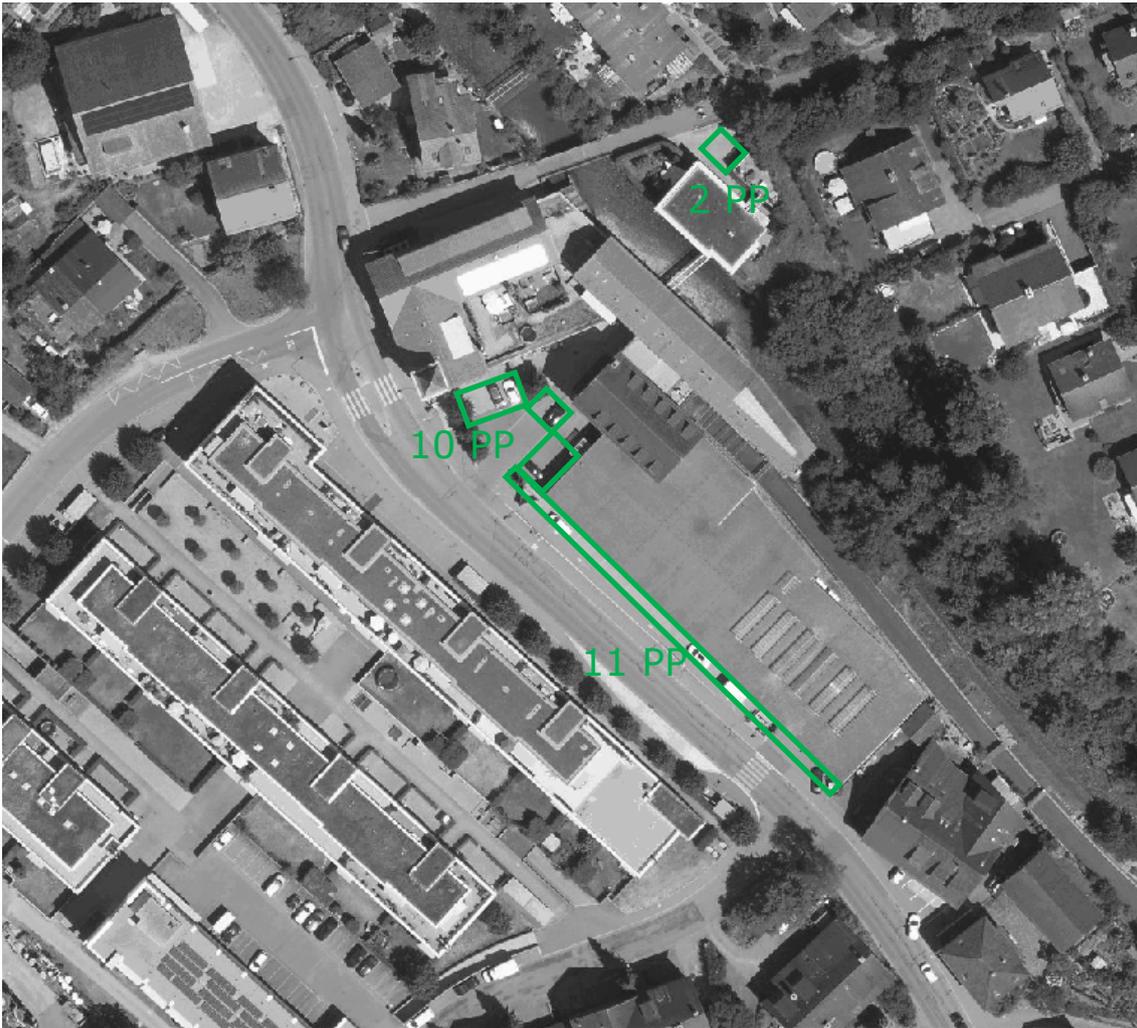


Dienstbarkeit Landabtretung aus SBV

2.9 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
<hr/>		
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 angemerkt.

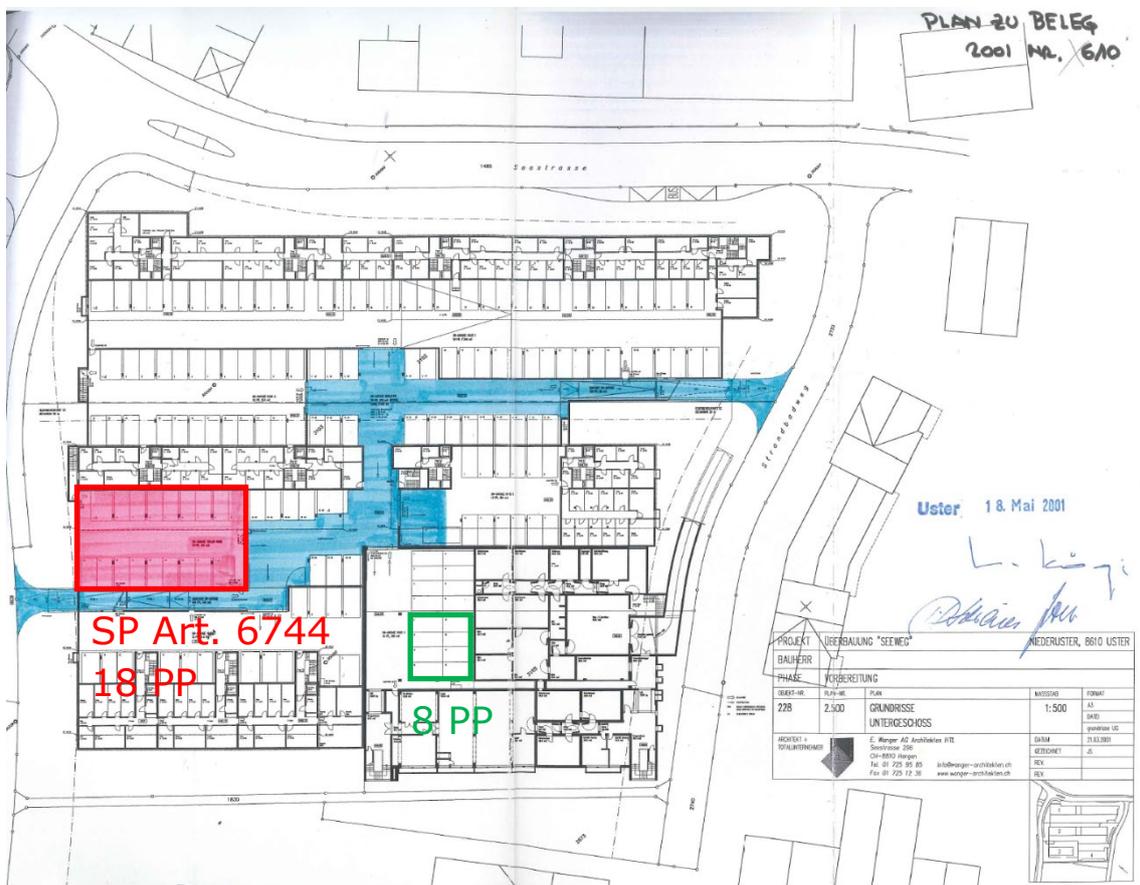
Liegenschaft Kat. Nr. C3105	13 AP	oberirdisch
Liegenschaft Kat. Nr. C3105	8 AP	unterirdisch
SP Art. 6756:	8 AP	unterirdisch
SP Art. 6744:	18 AP	unterirdisch
TOTAL ABSTELLPLÄTZE SCHLIIFFI - SÜD	47 AP	

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



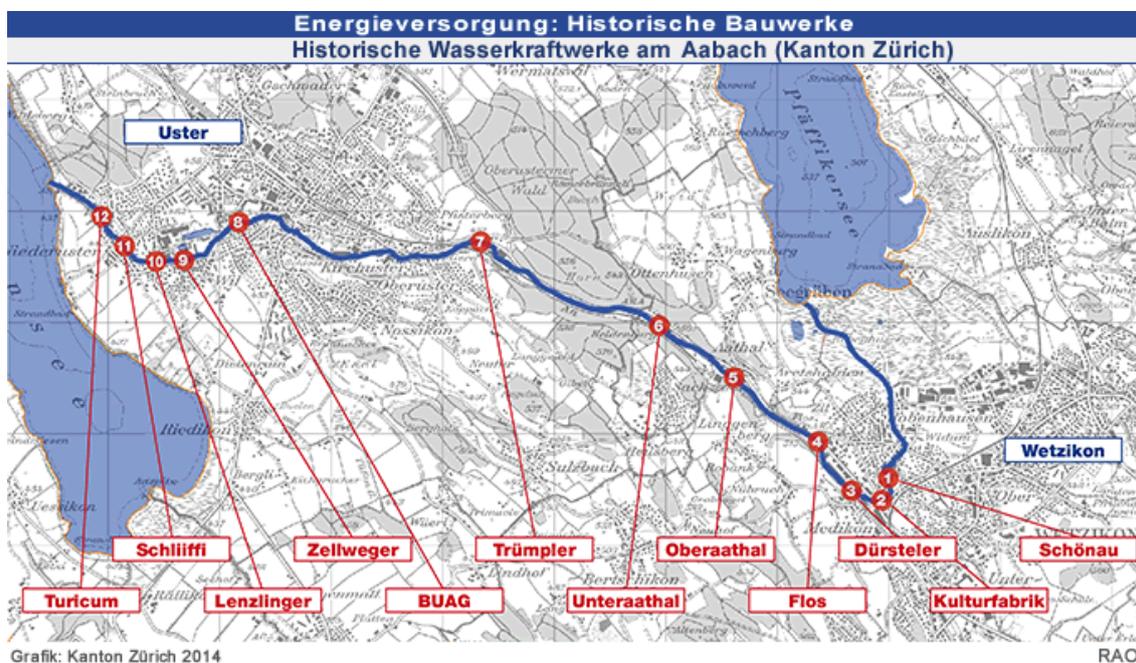
2.10 ENERGIE / KLEINKRAFTWERK

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 ungeschmälerte 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 ungeschmälerte 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.



2.11 GEWÄSSERRAUM

Mit der Festlegung des Gewässerraums wurde im Bereich des gesamten Aabachs in der Stadt Uster seit 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.

2.12 GRUNDWASSER

Der Perimeter des privaten Gestaltungsplans Schliiffi - Nord liegt im Grundwasser Schutzbereich Au am nordöstlichen Rand des für die Trinkwassergewinnung genutzten Grundwasserstroms Seefeld-Uster. Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich liegt im Gestaltungsplanperimeter der mittlere Grundwasserspiegel sehr oberflächennah in ca. 1.5 – 2m Tiefe auf ca. 442 bis 443 müM. Zur Lage des höchsten Grundwasserspiegels liegen keine Angaben vor.

Im Gewässerschutzbereich Au ist für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel (z.B. Untergeschosse, Pfahlfundationen) gemäss % 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und im Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BBV) eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung bzw. Ausnahmegewilligung (bei Bauteilen unter dem mittleren Grundwasserspiegel) erforderlich. Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern wird auf das AWEL Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Gewässerschutzzonen» vom Februar 2019 verwiesen.

2.13 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 Richtprojekt 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.



2.14 NATURSCHUTZ

Art. 18 des Bundes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR451) vom 1. Juli 1966 bildet die Basis, ob eine naturschutzrechtliche Bewilligung für Bauten und Anlagen im Bereich von Lebensräumen geschützter Pflanzen und Tiere erteilt werden kann.

Der Aabach ist im Bereich des Areals Schliiffi - Nord gemäss kantonalem Richtplan (Stand: 19.09.2015) als Schwerpunktgebiet für die Aufwertung von Fliessgewässern als Erholungs-, Natur- und Landschaftsraum bezeichnet. Der Aabach verbindet den Greifensee mit dem Pfäffikerseegebiet. Er ist für die Vernetzung von schützenswerten Lebensräumen nach Art. 18 Abs.1 NHG und vom land- und wassergebundenen Lebewesen sehr bedeutend. Demnach kommt aus Sicht Naturschutz einer ökologisch möglichst wertvollen Gestaltung eine grosse Bedeutung zu. Im Gestaltungsplanperimeter sollen deshalb einheimische, standortgerechte Gehölze gepflanzt werden.

Besondere Beachtung gilt bei der weiteren Projektierung den Lichtemissionen und dem Verhindern von Vogelschlag durch die Wahl von angepassten Fassaden.

2.15 ALTLASTEN

Den Planungsperimeter tangieren die belasteten Standorte Nr. 0198/I.0063-001 bis -005, welche im Kataster der belasteten Standorte (KbS) als «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 sind.

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 begleitet zu lassen. Die Altlastensituation ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.



Kataster der belasteten Standorte

GIS - Browser

3. Richtprojekt

3.1 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.



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 **Schliiffplatz** 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 Schliiffplatz 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 am Aabach auf. Im Erdgeschoss ist beim viergeschossigen länglichen Baukörper ein Durchgang vorgesehen, der eine Blickbeziehung zum Gewässerraum ermöglicht. Der Durchgang mündet an einem durch die Architekten vorgeschlagenen 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).

Das Vorprojekt hat einen Stand vom 5. Mai 2017 und wurde am 16. Dezember 2019 im Bereich vom Baubereich B ergänzt. Deshalb wurde der Begriff Richtprojekt eingeführt, welcher alle Projektfortschritte beinhaltet.

Im bestehenden Gestaltungsplan von 1997 wurde das bauliche Potenzial innerhalb der Bestandsliegenschaften definiert. Obwohl seinerzeit der Bereich von der Halle 9 als neu bebaubar deklariert wurde, erfolgte für das daraus resultierende Potenzial keine weitergehende Untersuchung als ein Neubau mit gleichem Volumen.

Die Limitierung auf eine eingeschossige Halle ist im Gestaltungsplan wie bereits erwähnt aus dem Bestand abgeleitet, denn innerhalb der BZO ist bestehend auf dem Schliiffi - Areal eine Industriezone I4 hinterlegt, die vier Geschosse und zwei Dachgeschosse vorsieht.

Zusammen mit der Stadtbildkommission der Stadt Uster wurde das resultierende Potenzial im Bereich der Halle 9 abgestimmt, um die Qualitäten des Ortes zu stärken. Die städtebauliche Qualität mit der neuen Gebäudeflucht an der Seestrasse wurde entsprechend gewürdigt und mit einer Pflichtbaulinie im Baubereich A zur Qualitätssicherung hinterlegt. Um dem Massstab von Niederuster gerecht zu werden, wurden für den Ersatzneubau im Bereich der Halle 9 mehrere Gebäude geplant, die mit unterschiedlichen Gebäudehöhen an der Seestrasse eine lebhafte und adäquate Raumbegrenzung bilden. Dies ist auch eine Reaktion auf die gegenüberliegende grossmassstäbliche Zeilenbebauung vom Areal Schliiffi - Süd.

Die Seestrasse in Niederuster ist geprägt von Platzaufweitungen, Starssenanschlüssen und Grünkörpern. Diese Themen sind im Projekt mit neuen Sichtbezügen zum Kanal bzw. Aabach eingeflossen. Der vorhandene Schliiffiplatz konnte durch die Stellung vom Haus am Platz (Baubereich A) räumlich markanter ausgestaltet werden. Zudem ist ein attraktiver Grünkörper mit Aufenthaltsqualität in diesem Bereich vorgesehen. Auch soll hier eine attraktive Station vom Industrielehrpfad entstehen.

Innerhalb vom Gestaltungsplan wurde für das Haus am Bach (Baubereich C) ein Wohnanteil von 100% vorgesehen, da sich dieser Bereich ausgezeichnet für Wohnen eignet. Die beiden Gebäude entlang der Seestrasse (Baubereiche A und B) sind zur Attraktivitätssteigerung des Ortes im Erdgeschoss zwingend mit Gewerbe- und Dienstleistungsflächen ausgebildet (Wohnanteil in diesen Baubereichen maximal 80%).

In Zusammenarbeit mit der Stadt Uster und unter Berücksichtigung des Stadtentwicklungskonzepts (STEK) wurde im städtebaulichen Vertrag zur Revision vom Gestaltungsplan Schliiffi – Nord vereinbart, dass die Obergeschosse in den Baubereichen A und B ebenfalls dem Arbeiten dienen sollen. Da der Gestaltungsplan ein langfristiges Planungsinstrument ist, wurde dies deshalb nicht im Gestaltungsplan sondern im Städtebaulichen Vertrag fixiert. Sollte sich der Bedarf an Flächen für Arbeitsplätze in den nächsten Jahren rückläufig entwickeln, könnten diese Flächen in den Obergeschossen marktgerecht zu Wohnen transformiert werden. Im SBV wurde bei einer Umnutzung die Verpflichtung zu preisgünstigem Wohnraum verankert.

Die Stellung der Gebäude in den Baubereichen A und B bedeutet im Vergleich zur bestehenden Situation eine deutliche Aufwertung. Bestehend sind entlang der Halle 9 an der Fassade 11 Parkplätze. Zusammen mit der dafür erforderlichen Fahrbahn neben dem Trottoir, findet bestehend kein Dialog zwischen dem Gebäude und Fussgängern statt. Auch die Definition vom Strassenraum ist durch die zurückversetzte Situation und die eingeschossige Ausgestaltung der Halle 9 unbefriedigend.

Aussenräumliche Qualitäten und daraus resultierende Mehrwerte

Schliiffi und See

Schliiffi - Areal Nord als Scharnier zwischen Seestrasse, Schiffländi und See.

Am Schliiffiplatz einen Café trinken, am See Baden und Flanieren. Fussgänger, Velofahrer und Freizeitsportler bewegen sich auf den Wegen zwischen Schliiffi - Areal und See.

Attraktionen auf kurzer Strecke: Schliiffiplatz mit Café, Kulturraum, Station vom Industrielehrpfad, Schiffländi, Seeufer, Strandbad, Bio-Bauernhof, Besenbeiz, Veloladen etc.



Schliiffi und See

ryffel + ryffel Landschaftsarchitekten

DNA von Niederuster

Das Strassendorf ist noch spürbar: eine interessante Raumfolge entlang der Seestrasse, geprägt durch markante Bauten und Vorplätze.

Der Strassenraum weitet sich auf und verengt sich wieder.

Kleine Wege führen zum Bach oder auf die Felder.

Umfasste Blumengärten bringen Abwechslung.

In neuerer Zeit haben untypische Zeilenbauten längs zur Strasse den Charakter des Strassenraumes verunklärt.

Das Schliiffi - Areal nimmt die vorhandenen Strukturen auf und transferiert sie in unsere Zeit.



— untypische
Zeilenbauten

— raumbildende
Fassaden

— Strassenraum

— Gärten

DNA von Niederuster

ryffel + ryffel Landschaftsarchitekten

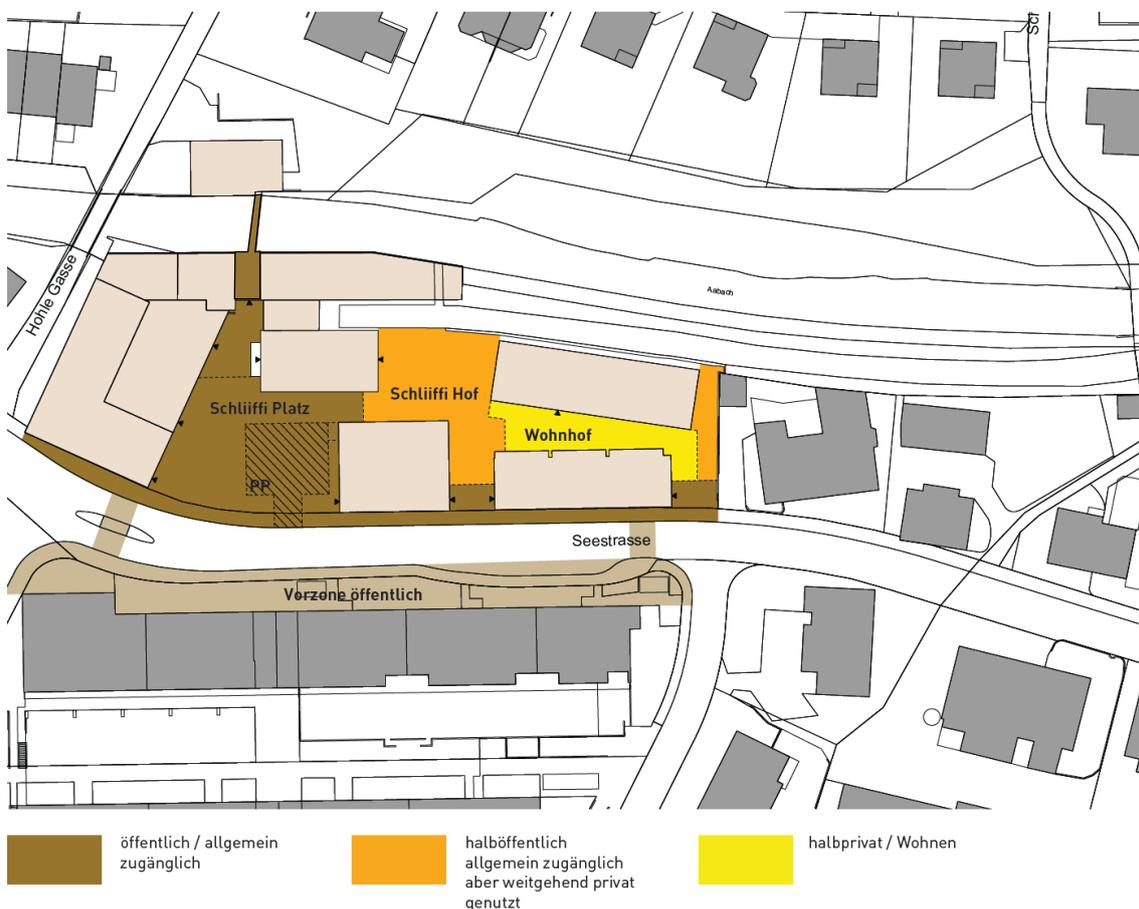
Vorzonen und Plätze

Die sozialräumliche Struktur auf dem Schliiffi - Areal ist differenziert und subtil ausgebildet.

Zur Strasse hin die öffentlichen Orte: das Trottoir weitet sich zwischen den Bauten zu kleinen Vorzonen und zum prägnanten Schliiffiplatz.

Der Schliiffiplatz ist räumlich gefasst durch das alte Spinnereigebäude im Norden, durch die Halle mit Turmbau und durch den Neubau im Baubereich A.

Der rückwärtige Schliiffihof ist allgemein zugänglich, aber durch die Art der Gestaltung bereits etwas intimer. Er ist räumlich ebenfalls stark gefasst und öffnet sich zum Oberwasserkanal. Der Schliiffihof leitet zum halbprivaten Zugangsbereich zu den Wohnhäusern über. Auch diese Zone ist zugänglich, aber die dichtere Bepflanzung und die kleinräumige Struktur deuten an, dass hier gewohnt wird.



Vorzonen und Plätze

ryffel + ryffel Landschaftsarchitekten

Im Städtebaulichen Vertrag wurden folgende Zugangsrechte in Form von Dienstbarkeiten zu Gunsten der Stadt Uster vereinbart:

- Zugang West: Schliiffiplatz bis und mit Brücke zu Baubereich 4 über den Aabach
- Zugang Mitte: zwischen Haus A und Haus 2 bis an den Kanal
- Zugang Ost: analog Zugangsbereich für Gewässerunterhalt bis an den Kanal

Naturraum Schliiffi – Nord

Das Areal ist im Norden durch den Aabach mit den angrenzenden naturnahen Flächen geprägt. Der Uferdamm zwischen Kanal und Aabach kann künftig als Trittstein zwischen Aabachraum, Siedlungsraum und der offenen Landschaft am See entwickelt werden. Kleinstrukturierte, naturnahe Gärten bieten schon heute Lebensraum für Tiere und Pflanzen und sollen weiter gepflegt und neu angelegt werden.



Fotos Naturraum Schliiffi – Nord

ryffel + ryffel Landschaftsarchitekten

Ökologie und Naturräume

Der Wald nördlich des Aabaches bildet einen natürlichen Rückzugsraum für Fauna und Flora.

Der Uferdamm zwischen Kanal und Aabach dient als Trittstein zwischen Bach und Siedlungsraum: naturnahe Bepflanzung fördern.

Durchlässige Belagsflächen im Schliiffhof und teilweise auch auf dem Schliiffplatz lassen eine spontane Vegetationsentwicklung zu.

Baumpflanzung zwischen den Bauten tragen zu einem angenehmen Klima bei. Ein naturnaher Garten zum Wohnhof greift das Vorgartenthema auf (z.B. neben Baubereich B).



Ökologie und Naturräume

ryffel + ryffel Landschaftsarchitekten

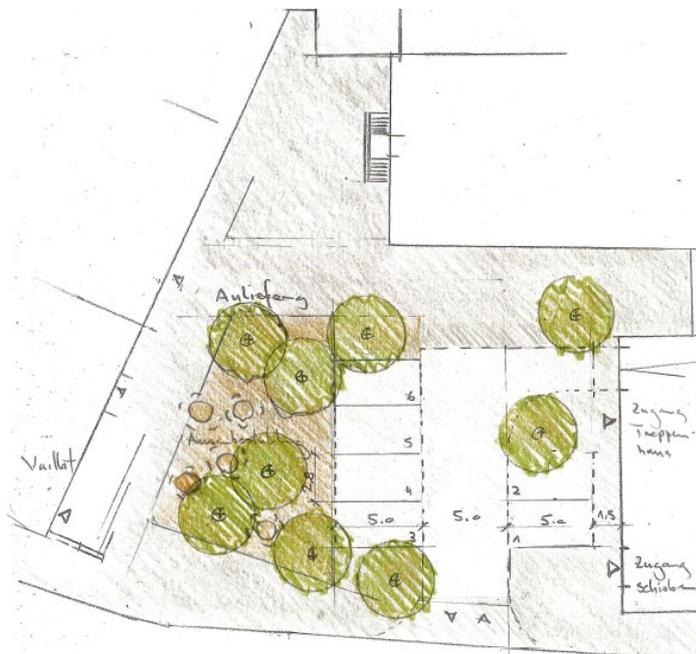
Schliiffplatz

Ein Mit- und Nebeneinander von verschiedenen Tätigkeiten:

- Aufenthaltsbereiche unter den Bäumen
- Aussenwirtschaft zum Café
- Zugang zu den Gewerbeliegenschaften
- Anlieferung und Auslieferung für Bäckerei

Die Materialisierung des Platzes soll den industriellen Charakter unterstreichen: einfache, robuste Flächen aus Asphalt und wasserdurchlässigen Kiesbelägen.

Alle Flächen sind à Niveau angelegt, auf eine bauliche Abgrenzung der Verkehrsflächen mittels Randsteinen wird verzichtet.



Schliiff-Platz 1:200
v. 25/12/2021

Schliiffplatz

ryffel + ryffel Landschaftsarchitekten

Schliiffhof

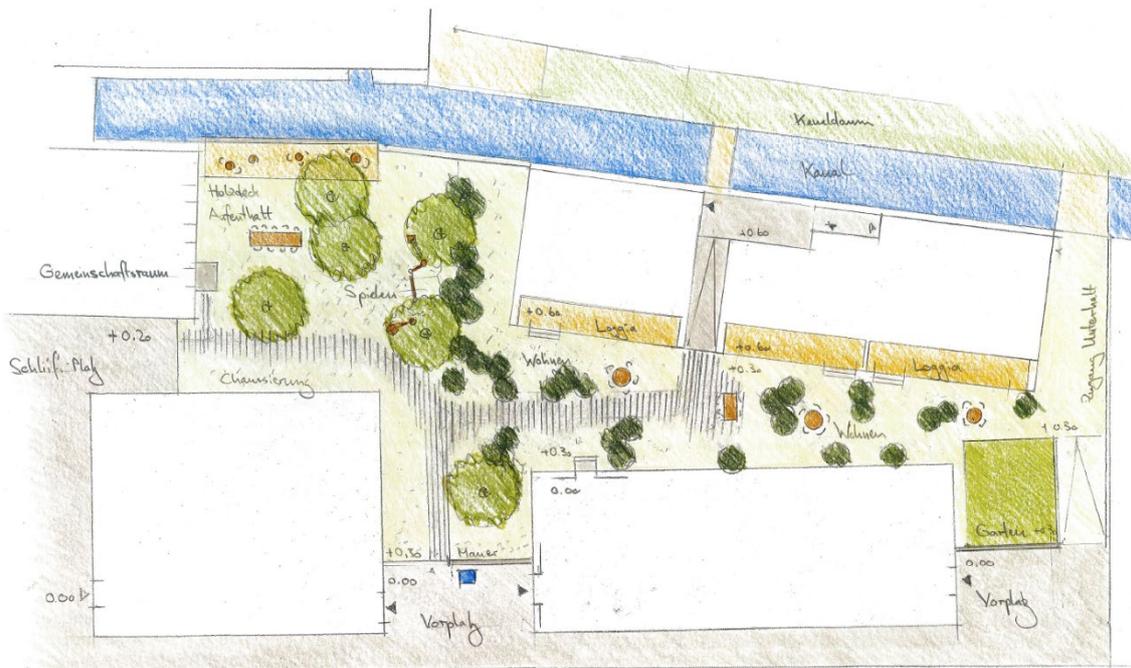
Schliiffhof ist ein Begegnungsraum für alle Bewohner und Besucher des Areals: Verweilen, Beobachten, Kinderspiel.

Der Hof ist durch chaussierte wasserdurchlässige Flächen gekennzeichnet. Wegspuren zu den Wohnungen können mit Pflastersteinen befestigt werden. Bäume prägen den Hof und tragen zu einem stimmungsvollen Ambiente bei.

Ein Holzdeck schliesst den Hof zum Oberwasserkanal hin ab und erlaubt Ausblicke auf den Aabach und das Industrieareal. Ein einfacher Spielplatz fügt sich selbstverständlich in die Gestaltung mit ein.

Der Übergang zum Wohnhof ist durch eine dichtere Bepflanzung gekennzeichnet, ein informeller Ort, ohne trennende Hecken und Zäune.

Privat nutzbare Aussenräume sind als Loggien im Gebäude integriert und gegenüber dem Hofniveau leicht angehoben.



Schliiffhof

ryffel + ryffel Landschaftsarchitekten



Stimmungsbilder
Schliiffplatz



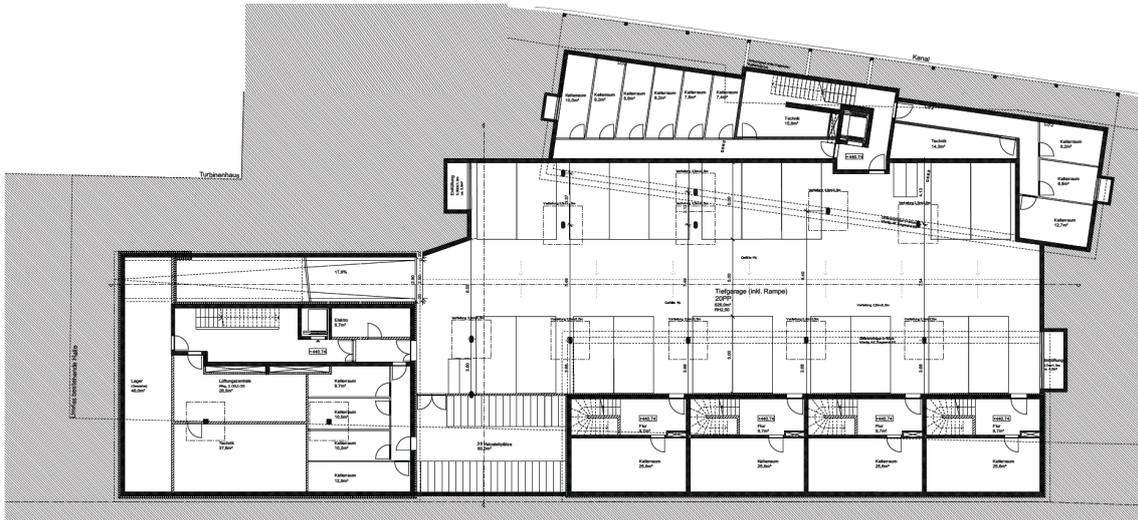
Fotos



ryffel + ryffel Landschaftsarchitekten

3.2 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. In der Variante Untergeschoss ist dokumentiert, dass die definierten maximal 30 Parkplätze realisierbar sind. Alternativ könnten die Parkplätze auch in Teilbereichen doppelreihig ausgestaltet, was bei der Definition vom Maximum nicht berücksichtigt wurde.



Untergeschoss Vorprojekt

Entwurf Gigon/Guyer Architekten



Variante Untergeschoss max. 30 Parkplätze

Somit sind nach den Vorschriften im Gestaltungsplan Schliiffi - Nord maximal vierzig Abstellplätze (innerhalb des Perimeters) realisierbar:

Liegenschaft Kat. Nr. C2629 (Platz):	8 AP	oberirdisch (o.i)
Liegenschaft Kat. Nr. C2629 (Seestrasse Halle Nr. 9):	0 AP	Rückbau 11 PP (o.i.)
Liegenschaft Kat. Nr. C2629 (Seestrasse Halle Nr. 9):	30 AP	unterirdisch
Liegenschaft Kat. Nr. C3073:	2 AP	oberirdisch
<hr/>		
TOTAL ABSTELLPLÄTZE SCHLIIFFI - NORD	40 AP	

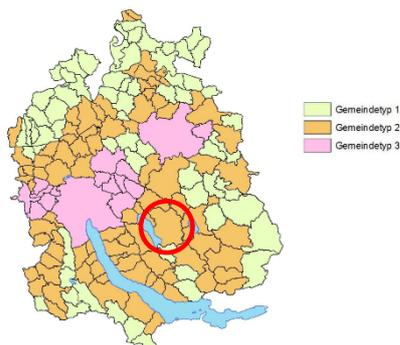
Auf dem Perimeter Gestaltungsplan Schliiffi - Süd werden sechs Parkplätze für die Nutzungen von Kat. Nr. C3105 beansprucht. Die restlichen einundvierzig Abstellplätze sind zur Nutzung für den Gestaltungsplan Schliiffi - Nord bestimmt. Diese können bei grundbuchlicher Anmerkung im Rahmen der Baubewilligung 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
<hr/>		
TOTAL ABSTELLPLÄTZE SCHLIIFFI - SÜD	41 AP	für Schliiffi - Nord

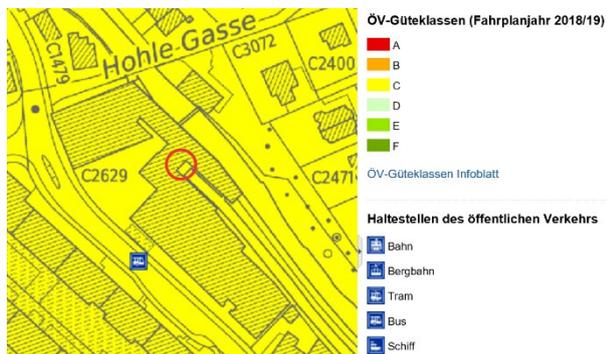
Auf Basis des Richtprojekts können maximal 81 Abstellplätze nachgewiesen werden.

3.3 BEDARF AN PW ABSTELLPLÄTZEN

Gemeindetyp 2



ÖV-Güteklasse C



Massgeblicher Bedarf (Basis Richtprojekt)

Nutzerkategorie ÖV-Güteklasse	Bewohnerinnen und Bewohner		Beschäftigte		Besucherinnen und Besucher/Kundschaft	
	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)
Klasse C	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 projektiert	100%	7'363	= 0.85 * GF	m2 Basis BGF	Basis	min.	max.	m2 Basis BGF	Basis	min.	max.	
Wohnen					100%	70%	100%					
Wohnnutzung	67%	4'945		min. 1AP/Whg.	40	28	40	+10%	4	3	4	
Verkaufsgeschäfte					100%	45%	65%		100%	50%	80%	
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	
Dienstleistung / Gewerbe					100%	45%	65%		100%	50%	80%	
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	
Total	100%	7'363			58	36	52		29	15	24	
Minimale Abstellplätze										AP min.	51	
Maximale Abstellplätze										AP max.	76	

Berechneter massgeblicher Bedarf (Basis Richtprojekt) im Bereich von min. 51 bis max. 76 Abstellplätzen.

Durch die Nutzungseinschränkungen im Städtebaulichen Vertrag in den Baubereichen A und B erhöht sich die Anzahl an Abstellplätzen im Projekt. Der effektiv erforderliche Bedarf ist im Rahmen der Baubewilligung nachzuweisen.

Für die bestehenden Nutzungen gilt die Bestandsgarantie.

3.4 BEDARF AN VELO ABSTELLPLÄTZEN

Veloabstellplätze			gemäss Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlässen, Baudirektion Kanton Zürich									
			Basis					Besucher Kunden				
Flächenanteil	Basis GF		Bewohner / Beschäftigte									
max. GF projektiert	100%	7'363	m2 Basis BGF	Basis	min.	max	m2 Basis BGF	Basis	min.	max.		
Wohnen			100%			100%			100%			
Wohnnutzung	67%	4'945	90	1 Velo / Zimmer	90	90	90	enthalten	0	0	0	
Verkaufsgeschäfte			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	
Dienstleistung / Gewerbe			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	
Total	100%	7'363			100	100	100		18	18	18	
Erforderlich Velo Abstellplätze									min. 118			

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.

3.5 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 zum Schliiffhof bei Gewerbenutzung – alternativ Ergänzung im Stil des bestehenden Fassadenbildes.

3.6 NUTZUNGSMIX

Es wird auf dem Perimeter Schliiffi - Nord eine ausgewogene Nutzungsdurchmischung angestrebt. Zum Platz und an der Seestrasse werden publikumsorientierte bzw. 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.

Im städtebaulichen Vertrag werden abweichend zum Nutzungsmix des Richtprojekts Nutzungsbeschränkungen definiert, die in den folgenden Berechnung und im Schema zum Richtprojekt nicht enthalten sind.

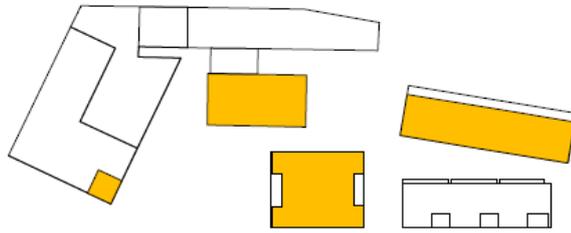
Mit der vorgeschlagenen Nutzungskonzeption des Richtprojekts werden um den Schliiffplatz Nutzungen im Bereich Verkauf / Dienstleistung / mässig störendes Gewerbe im Erdgeschoss vorgesehen, mit dem Anspruch auf eine ausgewogene und der Lage entsprechende Nutzungsdurchmischung.

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 im Erdgeschoss vom Baubereich B kein Wohnen mehr vorgesehen. Im Obergeschoss wäre Wohnen denkbar, da lärmabgewandt alle Zimmer gelüftet werden können (vereinfachte Dachform gegenüber ursprünglichem Vorprojekt).

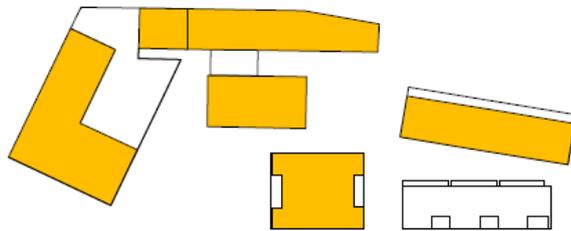
Schema Angedachter Nutzungsmix Richtprojekt

GF 3. Obergeschoss



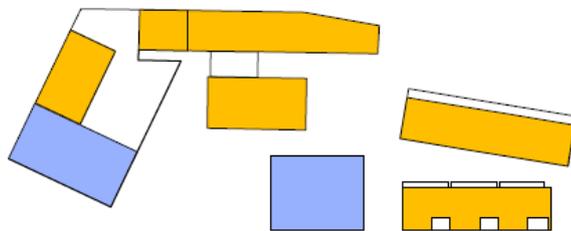
Gewerbe / Verkauf	0 m ²
Wohnen	876 m ²
Dienstleistung	0 m ²
Total GF 3.OG	876 m²

GF 2. Obergeschoss



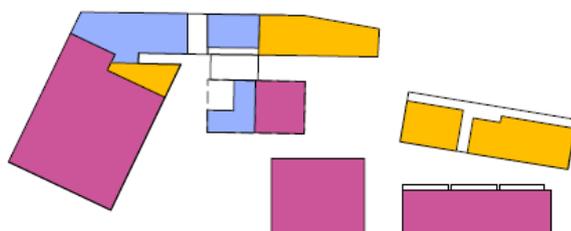
Gewerbe / Verkauf	0 m ²
Wohnen	1'929 m ²
Dienstleistung	0 m ²
Total GF 2.OG	1'929 m²

GF 1. Obergeschoss



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

GF Erdgeschoss



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

	Wohnen
	Dienstleistung/Büro
	Gewerbe

Total GF Schliiffi – Nord		
Gewerbe / Verkauf	19%	1'421 m ²
Wohnen	67%	4'945 m ²
Dienstleistung	14%	997 m ²
Gesamtfläche		7'363 m²

3.7 Öffentliche Interessen und Mehrwerte

Eine Teilrevision des Gestaltungsplans setzt voraus, dass im politischen Prozess öffentliche Interessen in die Gebietsentwicklung einbezogen werden. Der öffentlichen Durchwegung (Wegrechte) und dem Nutzungsmix (Erhalt von Arbeitsflächen) 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. Im Städtebaulichen Vertrag (SBV) wurden Dienstbarkeiten zu Gunsten der Öffentlichkeit vereinbart. Die Zugangsrechte umfassen den Zugang West mit «Schliiffiplatz» bis und mit Brücke zu Baubereich 4 über den Aabach, Zugang Mitte zwischen Haus A und Haus 2 bis an den Kanal sowie Zugang Ost mit dem Zugangsbereich für Gewässerunterhalt bis an den Kanal.

Innerhalb den Baubereichen A und B sind im Gestaltungsplan 80% Wohnen zulässig. Im städtebaulichen Vertrag wurde dies zu Gunsten von Gewerbe- und Dienstleistungsflächen (Anteil 100%) korrigiert. Der Ausschluss von Wohnen erfolgte im SBV, da der Gestaltungsplan ein langfristiges Planungsinstrument ist und allfällige ändernde Bedürfnisse (marktgerecht) ermöglichen soll. Bei der optional möglichen Umnutzung zu Wohnen (Beurteilungsbasis: Leerstand 24 Monate in 4 Jahren) ausschliesslich preisgünstiges Wohnen in diesen Baubereichen realisiert werden.

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.

- Die Eigentümerin verpflichtet sich einen attraktiven, qualitativ hochwertigen Aussenraum mit Bäumen und Aufenthaltsqualität auf dem projektieren Schliiffiplatz zu schaffen, der öffentlich zugänglich ist. Mit der Neuentwicklung sollen folgende Anforderungen an den Schliiffiplatz erfüllt: Adresse und Identität für Dienstleistungen und Gewerbe stärken
- Subzentrum Niederuster als Eingangstor von Uster aufwerten
- Besucherparkplätze und Anlieferung für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sicherstellen
- Aufbau Beziehung zum Aabach
- Attraktive Station am Industrielehrpfad
- Öffentliche Wegrechte als Dienstbarkeiten im Grundbuch
- Die Freiräume I und II sind öffentlich zugänglich ausgestaltet

Die Schliiffi AG hat sich zu preisgünstigem Wohnen als Alternativnutzung in den Baubereichen A und B verpflichtet. Konzeptionell wurden bereits im Richtprojekt flächeneffiziente Wohnungen mit einfacherem Ausbaustandard entwickelt, die einen weiteren Beitrag zu preisgünstigen Wohneinheiten in Uster liefern.

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, sollte das Verdichtungspotenzial im Bereich der Schliiffi - Nord genutzt werden.

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 m² und beinhaltet folgende Kataster: 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.

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. Mit der Revision vom Gestaltungsplan erfolgen zwei Anpassungen vom Perimeter: Die ehemalige Erweiterung auf der Parzelle C1483 für die Zufahrt der oberirdischen Parkplätze beim Baubereich 9 ist nicht mehr erforderlich und wird deshalb entfernt – im Bereich zur Parzelle C3272 fand bereits 1998 eine Grenzmutation statt, die im Sinne eines sinnvollen Gestaltungsplanperimeters mit der Revision bereinigt wird.

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 Teilrevision vom 25. März 2022 (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.

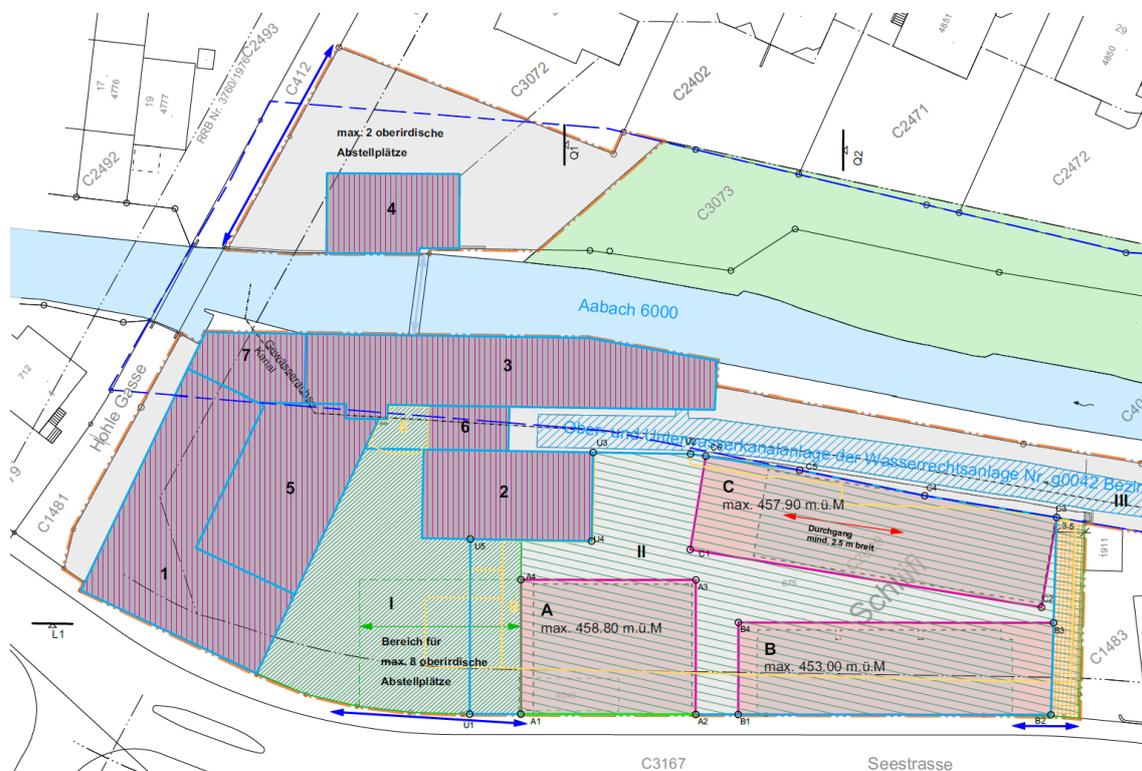
Art. 3 Ziele / Zweck

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.



Situationsplan Grundriss

Revidierter Gestaltungsplan Schliiffi - Nord

Baubereiche für Bestandsbauten (gemäss Gestaltungsplan von 1997 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

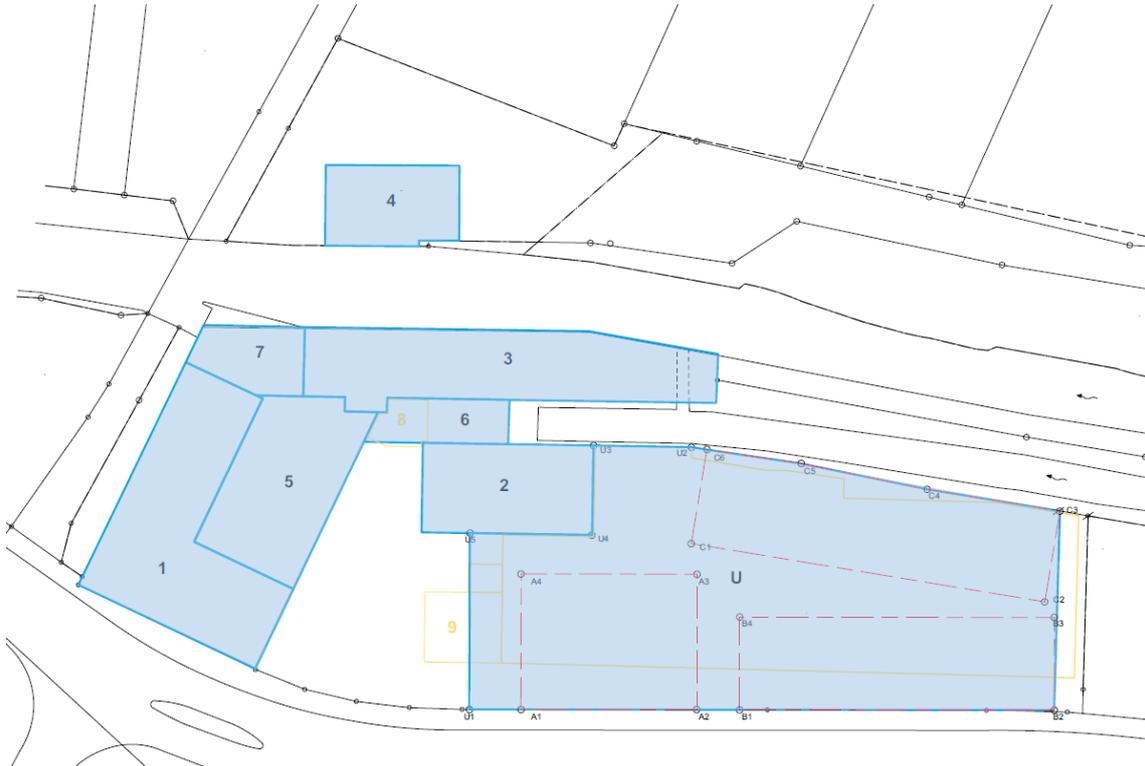
In den definierten Baubereichen ist je ein Hauptgebäude zulässig.

Baubereiche für unterirdische Gebäude sind wie folgt definiert:

Bestandsbauten bestehend bzw. innerhalb der Baubereiche 1, 2, 4, 5 und 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 im revidierten Gestaltungsplan um den rückgebauten Baubereich 8 erweitert (bereinigte Geometrie).



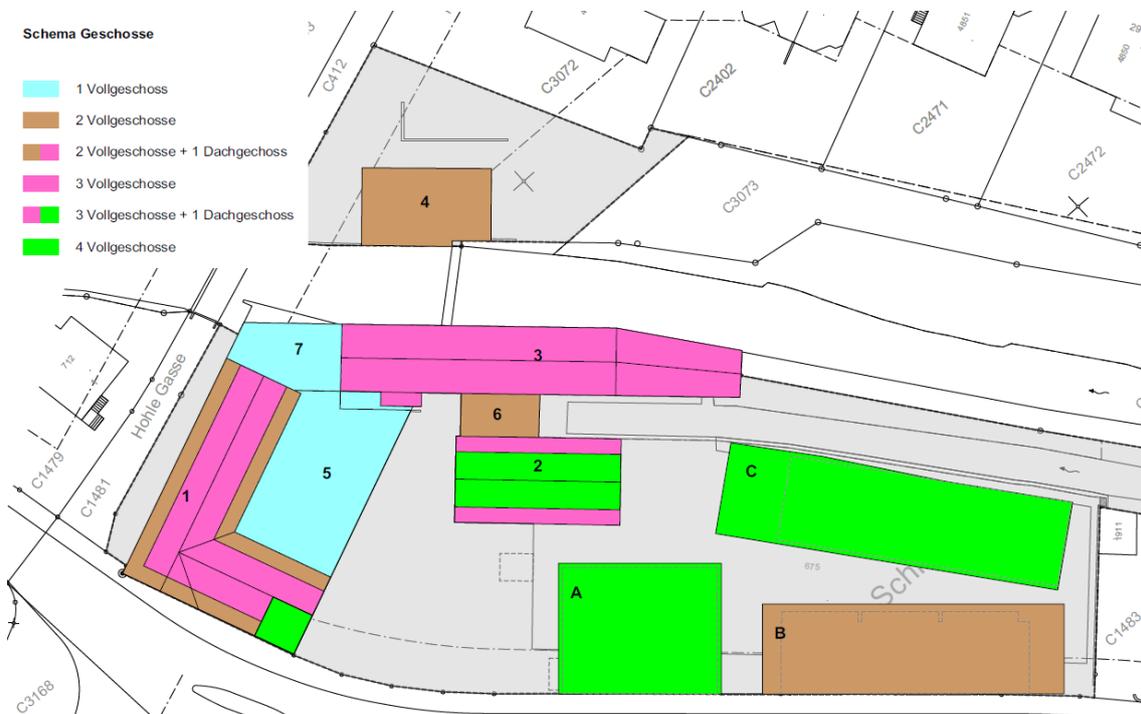
Gebäude oder Gebäudeteile sind innerhalb der Baubereiche anzuordnen. Davon ausgenommen sind die folgenden Bauten, Bauteile und Anlagen:

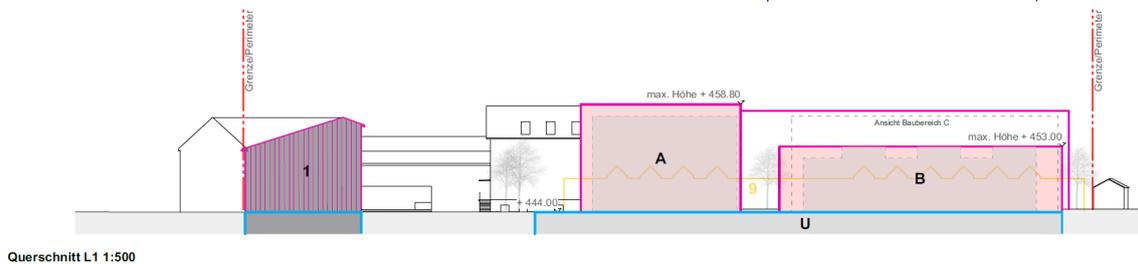
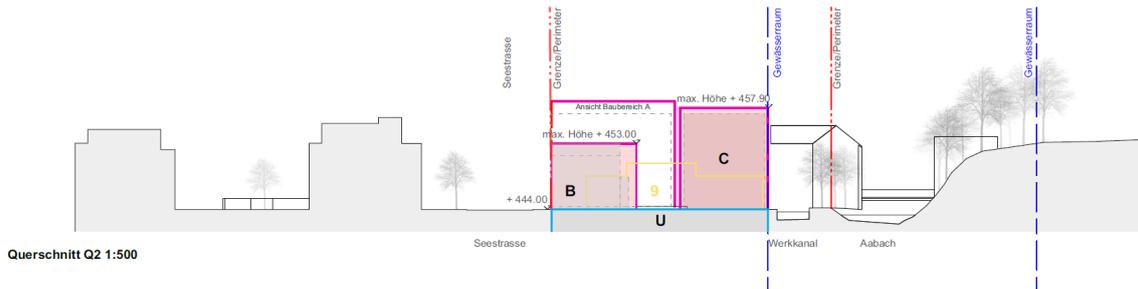
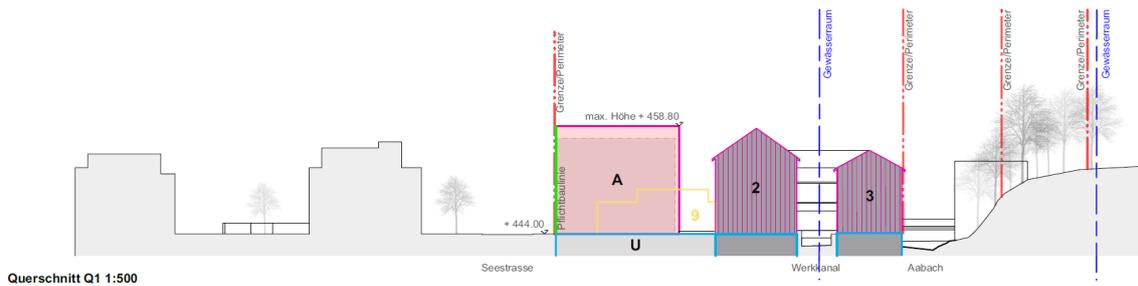
- Dachaufbauten in den Baubereichen für Bestandsbauten
- Balkone Baubereich 2 – diese sind mit dem Schutzzumfang abzustimmen.
- Technische Anlagen (vorbehältlich der Regelung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe in Abs. 6)
- untergeordnete Nebenbauten zur Gartengestaltung
- Kinderspielplätze und Kunstwerke

Diese Regelung ist vorbehältlich der Gewässerschutzverordnung (Art. 41c 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 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 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



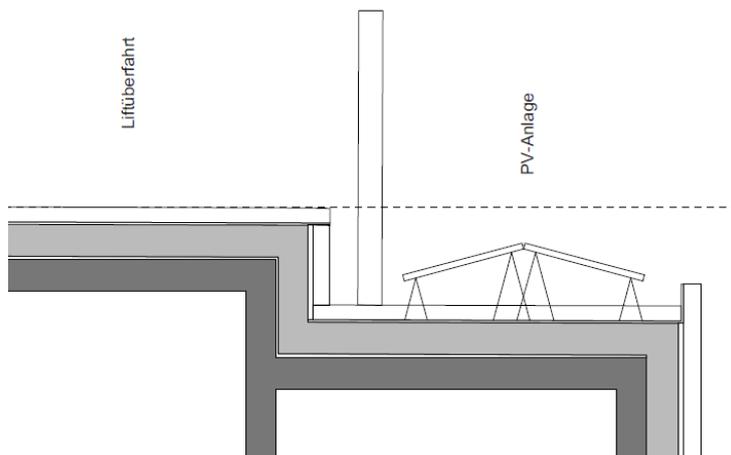


Querschnitte

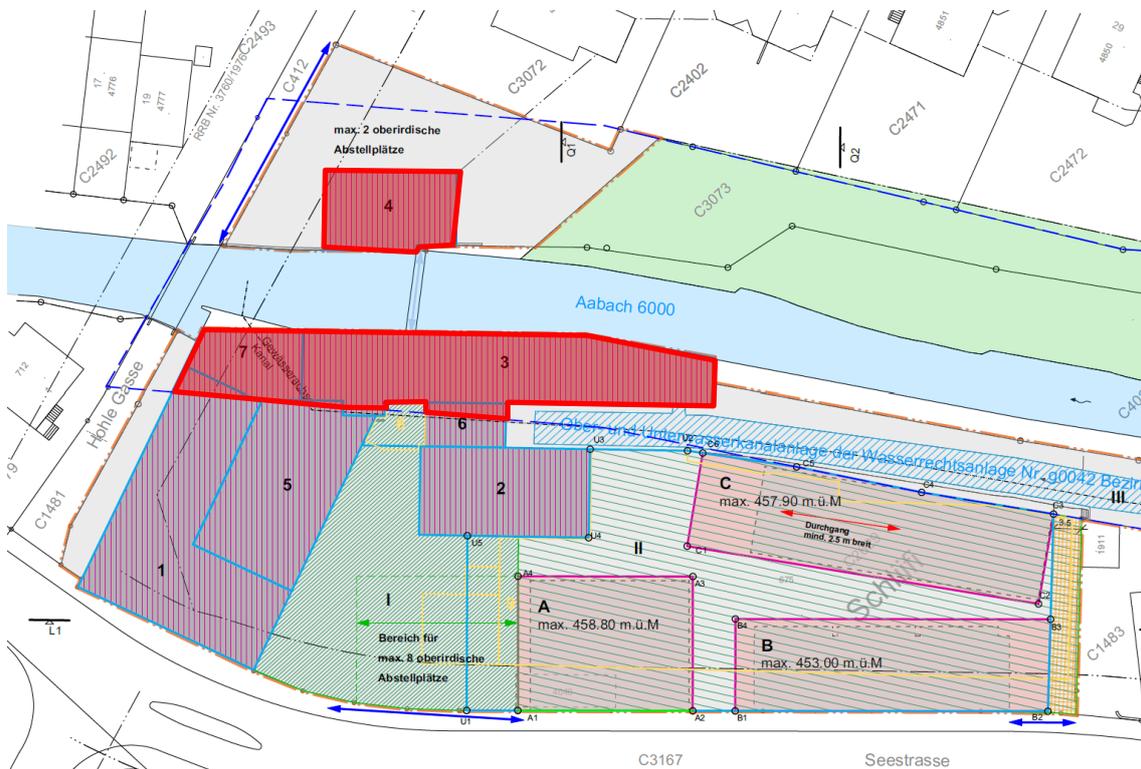
Revidierter Gestaltungsplan Schliiffi - Nord

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 bis zu 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 Richtprojekt 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.



Schema Gebäude innerhalb Gewässerraum

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 1, 2, 3, 5, 7, A und B ist Wohnen aufgrund der Lärmbelastung vom Wasserkraftwerk im Erdgeschoss nicht zulässig.

Im Baubereich 6 ist Wohnen aufgrund der Lärmbelastung der Turbine 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 Richtprojekt 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 Richtprojekt 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 (rund 1'000 m²).

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 m².

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.

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

Flächenschema siehe Vorprojekt - Anhang 2.

Preisgünstiger Wohnraum wurde im Städtebaulichen Vertrag für die Alternativnutzung der Dienstleistungs- und Gewerbeflächen in den Obergeschossen der Baubereiche A und B mit einem Anteil von 100% vereinbart.

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 Richtprojekt 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. Zu Kataster Nr. C1483 ist ein Mindestabstand von 3.5 m einzuhalten.

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.

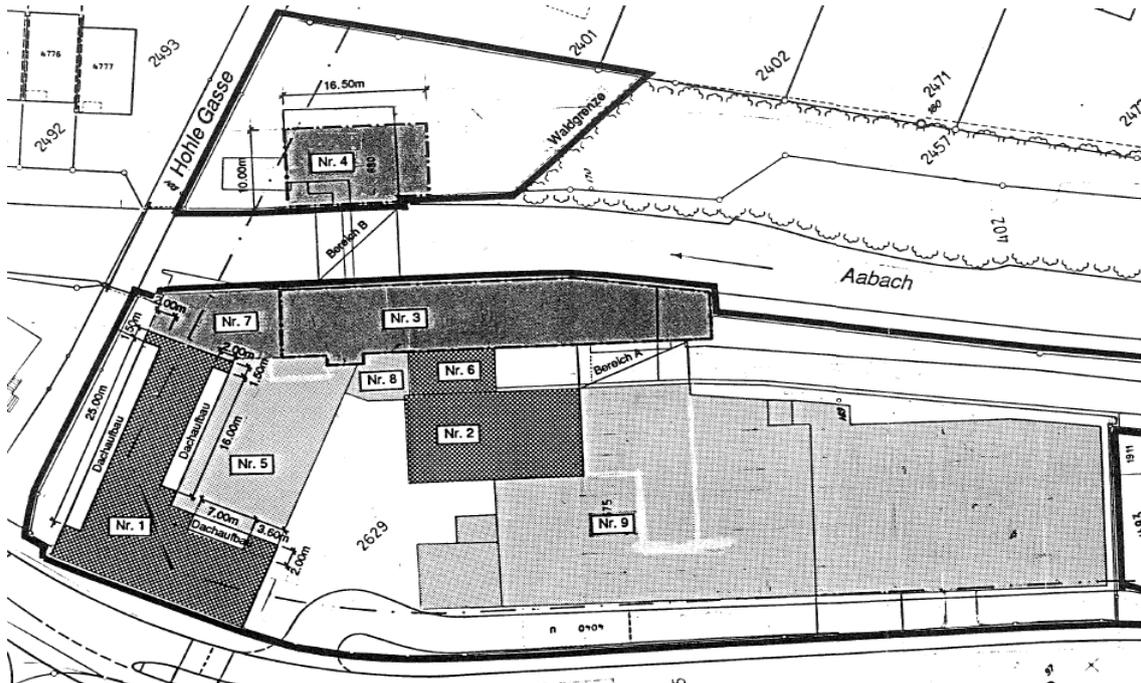
Ausnahme bildet hierbei die Fassade im Baubereich C, die über die gesamte Fassadenlänge eine Schicht mit Balkonen und Laubenerschliessungen bilden kann. Dadurch weicht sich die Fassade zum Bach auf und vernetzt sich besser mit der Natur.

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, muss die Bauherrschaft eigenverantwortlich im Rahmen vom Bewilligungsverfahren die nötigen Schutzmassnahmen treffen.

Art. 7 Denkmalschutz

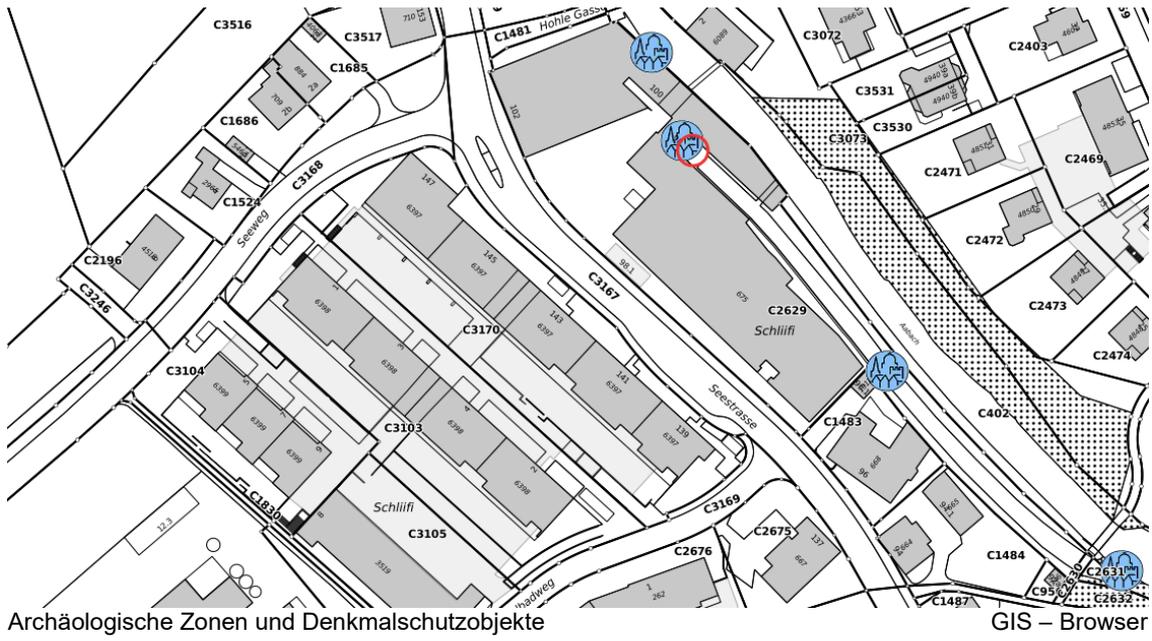
Das Ensemble der Bestandsbauten stellt ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs.1 lit. c) PBG dar. Auf dem Schliiffi - Areal waren in der Vergangenheit diverse Industriebetriebe beherbergt: Seidenspinnerei, Automobilproduktion «Turicum» und «Weber», danach «Giesserei» und «Spindel-, Motoren- und Maschinenfabrik»,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



Rechtskräftiger Gestaltungsplan genehmigt am 28. Mai 1997 durch Regierungsrat

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.

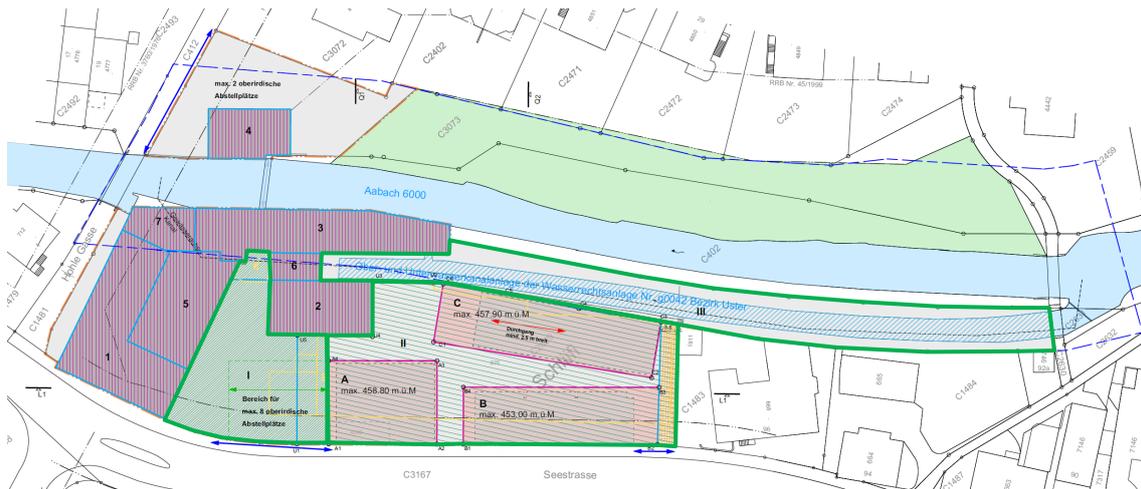


C. FREIRÄUME

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.

Ein Mit- und Nebeneinander von verschiedenen Tätigkeiten:
Aufenthaltsbereiche unter den Bäumen, Aussenwirtschaft um Café, Zugang zu den Gewerbeliegenschaften, Anlieferung und Auslieferung für Bäckerei, etc.

Die Materialisierung des Platzes soll den industriellen Charakter unterstreichen: einfache, robuste Flächen aus Asphalt und wasserdurchlässigen Kiesbelägen.

Alle Flächen sind à Niveau angelegt, auf eine bauliche Abgrenzung der Verkehrsflächen mittels Randsteinen wird verzichtet.



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.

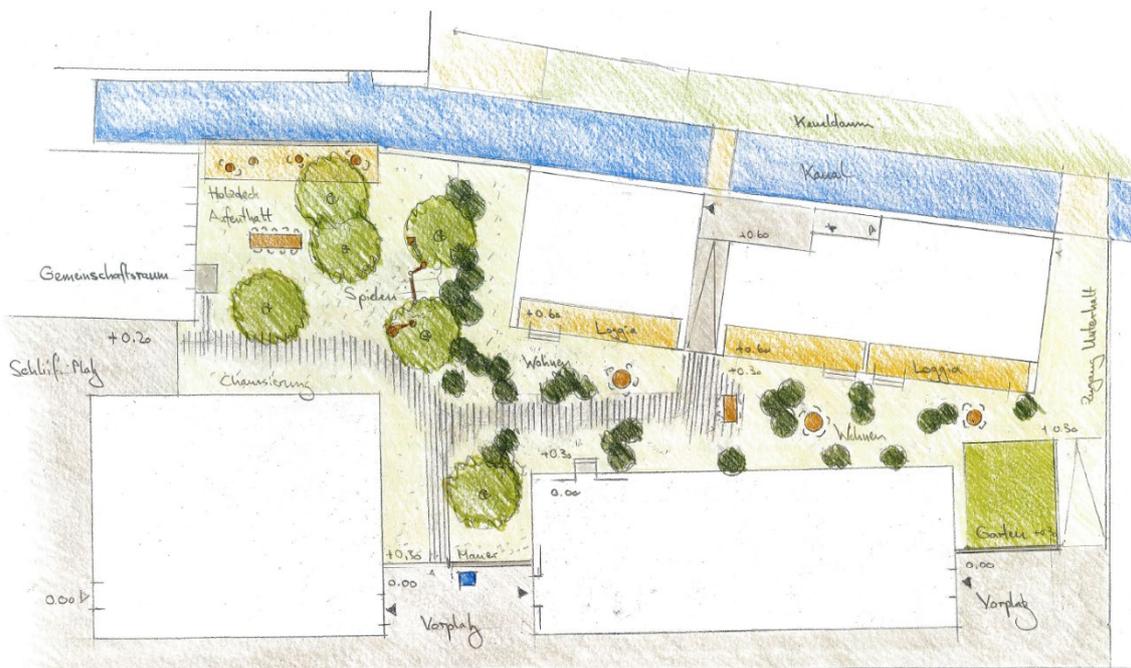
Schliiffhof ist ein Begegnungsraum für alle Bewohner und Besucher des Areals: Verweilen, Beobachten, Kinderspiel, etc.

Der Hof ist durch chaussierte wasserdurchlässige Flächen gekennzeichnet. Wegspuren zu den Wohnungen können mit Pflastersteinen befestigt werden. Bäume prägen den Hof und tragen zu einem stimmungsvollen Ambiente bei.

Ein Holzdeck schliesst den Hof zum Oberwasserkanal hin ab und erlaubt Ausblicke auf den Aabach und das Industrieareal. Ein einfacher Spielplatz fügt sich selbstverständlich in die Gestaltung mit ein.

Der Übergang zum Wohnhof ist durch eine dichtere Bepflanzung gekennzeichnet, ein informeller Ort, ohne trennende Hecken und Zäune.

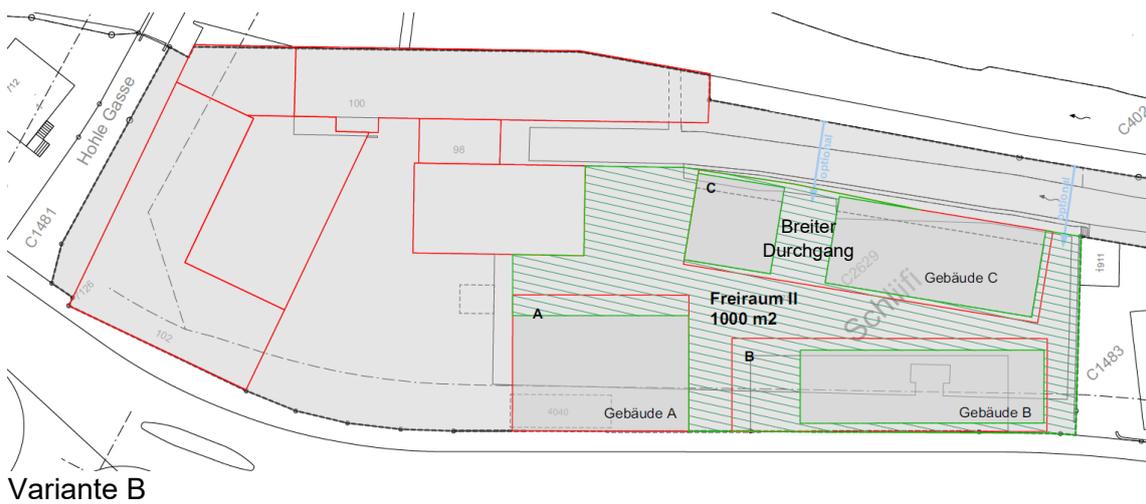
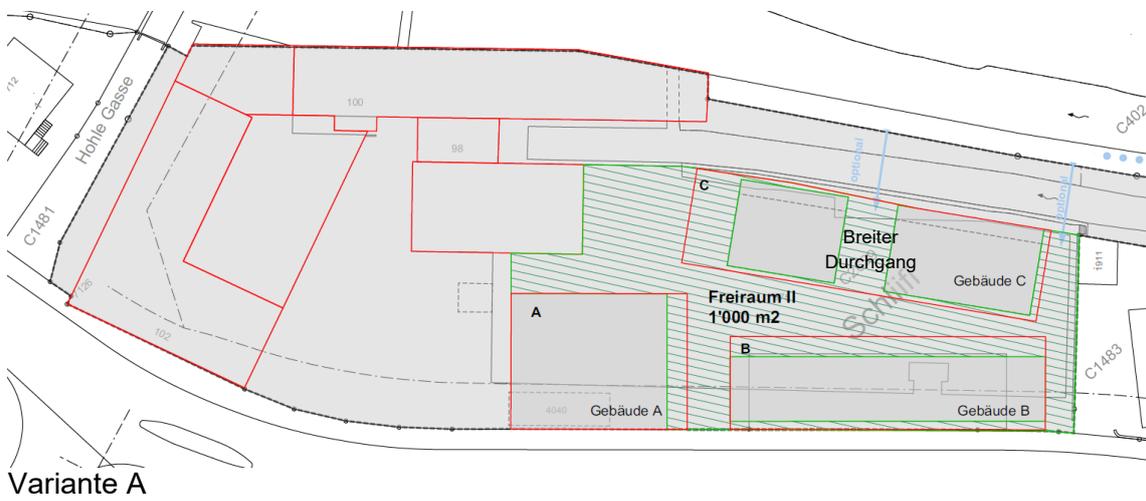
Privat nutzbare Aussenräume sind als Loggien im Gebäude integriert und gegenüber dem Hofniveau leicht angehoben.



Der Zugang zum Aabach ist im Freiraum II (rechts im Bild) 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.

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.

Dieser Freiraum muss mindestens eine Fläche von 930 m² 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.



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. Dieser Uferdamm zwischen dient zudem als Trittstein zwischen Bach und Siedlungsraum: naturnahe Bepflanzung ist dabei zu fördern. Seitens Stadt Uster wurde die Nutzung dieser Landzunge für einen Industriepfad angedacht, was planerisch im Richtprojekt 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.

Bei der Ausgestaltung der Freiräume sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Für die Baumpflanzungen ist ein ausreichend grosser Wurzelraum vorzusehen.

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, bleibt die gewässerschutzrechtliche Bewilligung 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 acht 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.

Im unterirdischen Baubereich für Neubauten sind maximal 30 Parkplätze in der Tiefgarage zulässig.

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 m² sind, mit Ausnahme von begehbar ausgestatteten oder der Nutzung von Sonnenenergie dienenden Teilbereichen, extensiv zu begrünen.

Beleuchtungen haben im Sinne einer Vermeidung von Lichtemissionen grundsätzlich so zurückhaltend wie möglich zu erfolgen. Die Empfehlungen in der «Vollzughilfe Lichtemissionen* (aktualisierte vom 27. Oktober 2021) des BAFU und die Anforderungen gemäss SIA-Norm 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» sind zu berücksichtigen.

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

Die Fassadengestaltung muss vogelverträglich gemäss den Vorgaben der Broschüre «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der schweizerischen Vogelwarte von 2012 erfolgen.

Art. 13 Energie

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 zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt ist. Mit Anschluss an die Fernwärme wird diese Forderung bereits erfüllt.

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



Priorität «Kommunale Energieplanung» Ausgabe 2012

Derzeit ist das Areal Schliiffi - Nord am Rande der Proiritätsgebiete P1 bzw P2.

Zudem ist in der Karte für das Areal eine Grundwassernutzung vermerkt.

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 Baubereiche 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.