Exemplar der Gemeinde

STADT USTER

uster
Wohnstadt am Wasser

30. JUNI 2022

REVISION PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "SCHLIIFFI - NORD", NIEDERUSTER

VORSCHRIFTEN

Grundeigentümer:

Schliiffi AG, Balthasar Trüb Weg 18, Uster
Parzelle Kat.-Nrn.: C2629 und C3073

C. Niederer
Uster, 22.02.2023

Zustimmung des Gemeinderates am:

Uster, 23. Jan. 2023

Im Namen des Gemeinderates:
Präsidentin / Präsident

GRB-Nr. .....
Parlamentssekretär

GEMEINDERAT USTER

Von der Baudirektion Kanton Zürich

genehmigt am: 23. Okt. 2023

Für die Baudirektion

BDV Nr. KS-0323/23

Projektverfasser:

Annette Gigon / Mike Guyer
Dipl. Architekten ETH/BSA/SIA AG
Badenerstrasse 156, 8004 Zürich

Niederer + Pozzi Umwelt AG
Burgerrietstrasse 13, 8730 Uznach

3-PLAN Haustechnik AG
Albert-Einstein-Strasse 15, 8404 Winterthur

BAKUS Bauphysik & Akustik GmbH
Grubenstrasse 12, 8045 Zürich

Topik Partner AG
Zeltweg 26, 8032 Zürich

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile

[1] Der Gestaltungsplanperimeter Schliiffi - Nord hat eine Gesamtfläche von 6'430 m^2: Kat.-Nr. C3073 mit 796 m^2 (ausserhalb Gestaltungsplan 1'405 m^2) und Kat.-Nr. C2629 mit 5'634 m^2. 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 dannzumaligen 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 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.

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 vorbehältlich (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 m^2.

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 Schutzumfang 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 Schutzumfang 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 m^2 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 m^2 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.

F. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

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.