



Referenz-Nr.: KS ARE 23-0323

Kontakt: Georg Müller, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 34, [www.zh.ch/are](http://www.zh.ch/are)

1/4

## Privater Gestaltungsplan «Schliiffi – Nord» – Genehmigung

Gemeinde **Uster**

Lage «Schliiffi-Areal», Kat.-Nr. C2629 und Teile von Kat.-Nr. C3073

- Massgebende  
Unterlagen
- Situationsplan Mst. 1:500 vom 30. Juni 2022
  - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 30. Juni 2022
  - Bericht nach Art. 47 RPV vom 30. Juni 2022
  - Bericht zu den Einwendungen vom 30. Juni 2022

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Mit dem rechtskräftigen Gestaltungsplan «Schliiffi – Nord», welcher am 28. Mai 1997 durch den Regierungsrat genehmigt wurde, konnte die planungsrechtliche Grundlage für die Weiterentwicklung des historischen Industrieareals in ein Mischgebiet mit Wohnen und Gewerbe geschaffen werden. Die vorhandenen Umnutzungsmöglichkeiten wurden mittlerweile ausgeschöpft. Mit der Revision des Gestaltungsplans sollen neue bauliche Entwicklungen auf dem Areal ermöglicht werden. Gleichzeitig soll der Ortseingang von Niederuster durch eine zentrumsbildende Bau- und Nutzweise gestärkt und der «Schliiffi Platz» ortsbaulich besser ablesbar werden.

Zustimmung Der Gemeinderat Uster stimmte mit Beschluss vom 23. Januar 2023 der Revision des privaten Gestaltungsplans «Schliiffi – Nord» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 10. März 2023 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 17. April 2023 beantragt die Stadt Uster die Genehmigung der Vorlage.

Mit Schreiben vom 13. April 2023 bestätigt die Stadt Uster, dass die Frist für das Referendum gegen den Gemeinderatsbeschluss unbenutzt abgelaufen ist.

Zusammen mit der vorliegenden Revision wird im Bereich des privaten Gestaltungsplans die kommunale Nutzungsplanung sowie die kommunale Richtplanung angepasst (separate Verfügungen). In Abstimmung mit der Nutzweise gemäss Gestaltungsplan wird der Bereich des «Schliiffi-Areals» zwischen Seestrassé und Aabach im Siedlungs- und Landschaftsplan neu als «Wohngebiet mit Gewerbeerleichterung» bezeichnet. Die Grundnutzung wird entsprechend von der Industriezone in Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung angepasst. Gleichzeitig mit der Genehmigung des Gestaltungsplans erfolgt die Festlegung des entsprechenden

Gewässerraums am Aabach durch das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft mit separater Verfügung vom 19. Juli 2023.

## Erwägungen

### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung  
der Vorlage

Kern der Gestaltungsplanrevision ist der Ersatz der eingeschossigen Halle im Süden des Areals durch drei Neubauten. In diesen Neubauten sind Wohnen, Gewerbe, Verkauf und Dienstleistungen zulässig. Der Baubereich 8 «Eingangsbau» wird nicht mehr benötigt. Das bestehende Gebäude war im rechtskräftigen Gestaltungsplan als «nicht zwingend zu erhalten» bezeichnet und ist bereits abgebrochen. In Abstimmung mit den Neubauten wird die Freiraumgestaltung neu geregelt. Der Gestaltungsplan ist mit dem Gewässerraum des Aabachs abgestimmt. Für den Ober- und Unterwasserkanal wurde auf eine Festlegung des Gewässerraums verzichtet. Der Gestaltungsplan wird mit neuen Vorschriften zu den Themen Ökologie und Energie ergänzt. Das Ensemble der Bestandsbauten ist im Inventar der überkommunalen Schutzobjekte verzeichnet und wird erhalten.

Wesentliche  
Festlegungen und  
Vorschriften

Im Gestaltungsplan werden neu die Baubereiche A, B und C im ehemaligen Geltungsbereich der «Halle eingeschossig (Gebäude Nr. 9)» festgelegt. Die Baubereiche für die Bestandsbauten 1 bis 7 bleiben erhalten, auf Baubereich 8 wird verzichtet. Während in den Baubereichen 4 und C ausschliesslich Wohnnutzungen zulässig sind, gilt gemäss Art. 5 Abs. 1 GPV für die übrigen Baubereiche ein minimaler Gewerbeanteil von 20% bzw. 100% im Baubereich 6 («Turbinenhaus»). In den neuen Baubereichen A und B sind vier und im Baubereich B zwei Vollgeschosse zulässig.

Gemäss Art. 7 GPV zum Denkmalschutz ist der Schutzzumfang der Bestandsbauten in einem separaten verwaltungsrechtlichen Vertrag geregelt. Art. 8 GPV sichert die Freiraumgestaltung, wobei mit dem «Schliiffplatz» ein öffentlicher Platz entsteht. Der Oberwasserkanal zum Kraftwerk wird als separater Freiraum ausgeschieden und in seiner Substanz geschützt. Zum Schutz der Fauna, insbesondere der Vögel, werden die Erstellung von Nistgelegenheiten und eine vogelverträgliche Fassadengestaltung vorgeschrieben. Ausserdem sind übermässige Lichtemissionen zu vermeiden und Flachdächer zu begründen (Art. 12 GPV). Gemäss Art. 13 GPV muss der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser vollständig aus erneuerbaren Energien gedeckt werden. Zudem ist das Areal bei Heizungsersatz prioritär an den Wärmeverbund anzuschliessen.

Ergebnis der  
Genehmigungsprü-  
fung

Den mit Vorprüfungen des Amtes für Raumentwicklung vom 7. Mai 2019 und 9. Juni 2020 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde weitestgehend entsprochen.

In der Vorprüfung wurde beantragt, dass in Art. 2 Abs. 1 GPV zu präzisieren sei, welche Gesetzesfassung des übergeordneten kantonalen Rechts bei den Begriffen und Messweisen zur Anwendung kommt. Diesem Antrag wurde nicht nachgekommen. Die Stadt Uster hat in

der geltenden Bau- und Zonenordnung die harmonisierten Begriffe und Messweisen gemäss IVHB noch nicht umgesetzt. Deshalb wird davon ausgegangen, dass die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in den jeweiligen geltenden Fassungen bis 28. Februar 2017 zur Anwendung kommen. Mit der vorliegenden Präzisierung wird Art. 2 Abs. 1 GPV als genehmigungsfähig eingestuft.

### C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Stadt sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

#### Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Schliiffi – Nord», welchem der Grosse Gemeinderat Uster mit Beschluss vom 23. Januar 2023 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Gestützt auf § 2 lit. c und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden die Gebühren wie folgt festgesetzt:

Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 343.00	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL, AL	Fr. 200.00	105 319 / 83100.41.122
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE, RP	Fr. 1'734.60	106 528 / 83100.40.100
<b>Total</b>	<b>Fr. 2'277.60</b>	

und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.

- III. Gegen Dispositiv I dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich

beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

IV. Die Stadt Uster wird eingeladen

- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zusammen mit den Teilrevisionen der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung zu veröffentlichen;
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung, der Festlegung des Gewässerraumes sowie den Teilrevisionen der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung aufzulegen;
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

V. Mitteilung an

- Stadt Uster (unter Beilage von drei Dossiers sowie drei Dossiers zur Festlegung des Gewässerraums entlang des Aabachs; inkl. AWEL-Verfügung vom 19. Juli 2023)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation)
- Schliiffi AG, Zentralstrasse 17, 8610 Uster (Rechnungsadressatin)

· VERSENDET AM 23. OKT. 2023

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:

