



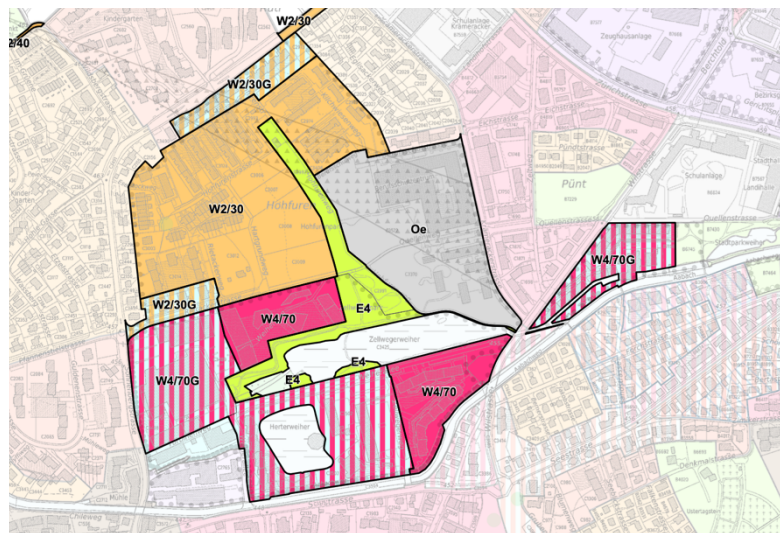
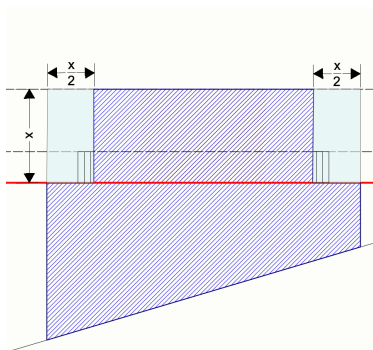
uster
Wohnstadt am Wasser

Stadt Uster
Kanton Zürich

Stadt Uster

TEILREVISION BAU- & ZONENORDNUNG UND ZONENPLAN

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 16. Juni 2025



PLANPARTNER
RAUMPLANUNG
STÄDTEBAU
ENTWICKLUNG

Impressum

Auftraggeberin:

Stadt Uster, Abteilung Bau, Stadtraum und Natur
Oberlandstrasse 82, 8610 Uster

Auftragnehmerin

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

- Stephan Schubert, Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt FH / BSLA
- Rolf Keller, Dipl. Ing. FH in Raumplanung
- Marco Lee, MSc Geographie Universität Zürich, GIS-Spezialist
- Jill Egermann, Auszubildende Zeichnerin EFZ Fachrichtung Raumplanung

Ablage Bilder

25804_05A_240000_BilderBericht

25804_05A_250000_BilderBericht

INHALT

1	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Inhalte der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung	5
1.3	Nachfolgende Gesamtrevision	6
2	Planungsgrundlagen	7
2.1	Übergeordnete Planungsgrundlagen	7
2.2	Kommunale Planungsgrundlagen	11
2.3	Weitere Planungsgrundlagen	14
3	Teilrevision Bau- und Zonenordnung	20
3.1	Allgemein	20
3.2	Massgebende Änderungen gemäss IVHB	20
3.3	Weitere Begriffsdefinitionen IVHB	24
3.4	Weitergehende Anpassungen BZO	27
4	Teilrevision Zonenplan	30
4.1	Gesamtzonenplan (VDNP)	32
4.2	Nicht zonierte Flächen ohne Gestaltungsplan	34
4.3	Nicht zonierte Flächen mit Gestaltungsplan	38
4.4	Gestaltungspläne mit unpassender Zonierung	57
4.5	Einzonung von Strassen mit Erschliessungsfunktion	78
4.6	Weitere Zonenplanänderungen	79
5	Mehrwertausgleich	83
6	Auswirkungen der Planung	85
6.1	Negative Vorwirkung der öffentlichen Auflage	85
6.2	Bevölkerungsentwicklung	85
6.3	Arbeitszonenbewirtschaftung	86
6.4	Weitere Auswirkungen der Planung	86

A	Anhang	87
A 1	Verzeichnis der Zonenplanänderungen	87
A 2	Stellungnahme Regionalplanung zu Arbeitszonenbewirtschaftung	88



1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Anlass Die Stadt Uster ist dabei, die Richt- und Nutzungsplanung gesamthaft zu überarbeiten (Projekt «Stadtraum Uster 2035»). Verschiedene Teilprojekte wurden bereits umgesetzt oder stehen in Erarbeitung. Dies gilt insbesondere für die neue kommunale Richtplanung, welche die strategische Grundlage für die Entwicklung der Stadt Uster darstellt.

Nebst den strategischen Themen gilt es auch, verschiedene formelle Anpassungen an der Bau- und Zonenordnung und am Zonenplan vorzunehmen. Die Stadt Uster beabsichtigt eine Umsetzung der strategischen und formellen Änderungen der Nutzungsplanung in mehreren Revisionspaketen. Mit der Aufteilung kann auch die Komplexität der Zusammenhänge verringert und die Kommunikation vereinfacht werden.

1.2 Inhalte der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung

Planungsinhalte In der vorliegenden Teilrevision werden insbesondere formelle Inhalte bearbeitet, welche die nachfolgende Gesamtrevision entlasten sollen:

- Formelle Einführung der Begriffe und Messweisen gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Redaktionelle Bereinigung von BZO-Bestimmungen aufgrund der Anwendungspraxis
- Zonierung nicht-zonierter Gebiete mit und ohne geltendem Gestaltungsplan
- Umzonung bei Gestaltungsplänen mit unpassender Grundnutzung
- Planungsrechtlicher Nachvollzug «Kulturlandinitiative für Nänikon – Landwirtschaft statt Betonklötze»
- Einzonung von Strassen und Wegen mit Erschliessungsfunktion am Siedlungsrand aufgrund kantonaler Planungspraxis
- Überprüfen Gestaltungsplanpflichten



- Überprüfung ÖREB-Daten bezüglich rechtsgültigen Nutzungsplänen und Darstellung eines aktualisierten Gesamtzonenplans gemäss der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)

Planungsablauf Der Planungsablauf für die Festsetzung dieser Teilrevision der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplans sieht die folgenden Schritte vor:

Was	Wann
Grundlagenerarbeitung	Juli bis Sept. 2024
Abklärungen Amt für Raumentwicklung	3. Oktober 2024
Bestimmen von Revisionsinhalt und Fragen	Bis Oktober 2024
Verabschiedung Stadtrat	Juli 2025
Kantonale Vorprüfung	Nachfolgend
Öffentliche Auflage (60 Tage)	Nachfolgend
Verabschiedung Stadtrat (Weisung)	Nachfolgend
Festsetzung Gemeinderat	Nachfolgend

Tab. 1 Planungsablauf

1.3 Nachfolgende Gesamtrevision

Inhalte nachfolgender Gesamtrevision In der nachfolgenden Gesamtrevision sollen die strategischen Absichten der Stadtentwicklung umgesetzt werden. Diese umfassen voraussichtlich folgende Themen:

- Umsetzung der strategischen Ziele gemäss neuer kommunaler Richtplanung in die Nutzungsplanung.
- Kernzonenpläne
- Weitere Ergänzungspläne
- Weilerzonen
- Anpassung Parkplatzverordnung
- etc.



2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Übergeordnete Planungsgrundlagen

2.1.1 Kantonales Raumordnungskonzept

Legende:



Abb. 1: Ausschnitt Handlungsräume gemäss Kantonales Raumordnungskonzept, Gemeindegebiet schwarz umrandet, Kantonaler Richtplan Zürich, Stand 1. März 2024

Das Gemeindegebiet von Uster ist gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (2024) insbesondere folgenden Handlungsräumen zugeteilt:

- Urbane Wohnlandschaft (Uster, Nänikon, Werikon, Winikon)
- Landschaft unter Druck (Wermatswil, Riedikon, Freudwil, Sulzbach)

Urbane Wohnlandschaft
(Uster, Nänikon, Werikon,
Winikon)

In Teilen des Zürcher Oberlandes sowie im direkten Umfeld von Gemeinden mit regionaler Zentrumsfunktion bestehen Raumstrukturen, die einen hohen Grad an Urbanität besitzen. Die Entwicklungsdynamik der hier lokalisierten Arbeitsplatzgebiete ist jedoch mit jener der Stadtlandschaften nicht vergleichbar, und die Zahl der wegpandelnden Beschäftigten überwiegt. Dies ist insbesondere auf die kurzen Reisezeiten in die Stadtlandschaften zurückzuführen. Diesem Umstand und den attraktiven Naherholungsgebieten in unmittelbarer Umgebung ist das in den 1990er-Jahren auch im nationalen Vergleich überdurchschnittliche Bevölkerungswachstum zuzuordnen. Inzwischen wurden auch die urbanen Wohnlandschaften vom demographischen Wandel erfasst, ihre Bevölkerung wird älter und internationaler.



Auch künftig soll hier die Entwicklung im Bereich Wohnen im Vordergrund stehen. Für die urbanen Wohnlandschaften ergibt sich damit insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- *Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln*
- *Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen*
- *Sozialräumliche Durchmischung fördern*
- *Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern*
- *Öffentliche Begegnungsräume schaffen*
- *Klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten*
- *Angebot im öffentlichen Verkehr zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens verdichten*
- *Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern*
- *Ausgewählte öffentliche Bauten und Anlagen zur Stärkung der Zentrumsgebiete von kantonaler und regionaler Bedeutung ansiedeln.*

*Landschaft unter Druck
(Wermatswil, Riedikon,
Freudwil, Sulzbach)*

Angrenzend an die dicht besiedelten Gebiete der Stadtlandschaft und der urbanen Wohnlandschaft hat sich der Druck auf die offene Landschaft in den letzten Jahren laufend erhöht. Im Übergangsbereich zwischen den städtisch und ländlich geprägten Gebieten werden verschiedene Ansprüche an die Landschaft gerichtet, die sich überlagern und oftmals in Konkurrenz zueinander stehen: Arbeits- und Lebensraum für die Landwirtschaft, Raum für Freizeit und Erholung oder Standort von Infrastrukturanlagen. Auch die Erstellung und Nutzung von Bauten ausserhalb der Bauzonen wird stark durch diese Einflüsse geprägt.

Der Wohnungsbau in diesen Gebieten hat eine ausserordentlich starke Entwicklung erlebt und die Bevölkerungszunahme lag deutlich über dem kantonalen Mittel. Als wesentliche Treiber haben sich dabei die immer kürzeren Reisezeiten in die städtischen Gebiete, die verfügbaren Bauzonenreserven sowie die moderaten Bodenpreise erwiesen. Der überwiegende Teil des Geschossflächenzuwachses entfiel auf bisher noch nicht überbaute Bauzonen insbesondere an den Siedlungsrändern und entlang der Verkehrsachsen.



Die Grenzen zwischen Siedlung und Landschaft werden dadurch unschärfer. Der Entwicklungsdruck im Bereich Wohnen hält an und es werden immer vielfältigere Ansprüche an die Landschaft gerichtet. Für die Landschaften unter Druck ergibt sich damit insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- *Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktivieren*
- *Bauzonenverbrauch verringern*
- *Attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten*
- *Zersiedlung eindämmen und Übergänge zur offenen Landschaft so gestalten, dass sich die Siedlungen gut in die Umgebung einfügen*
- *Landschaftliche Qualitäten erhalten und wiederherstellen*
- *Eingriffe in die Landschaft auf ihre Notwendigkeit prüfen sowie vermehrt koordinieren und planen*
- *Landwirtschaftliche Produktionsflächen sichern*
- *Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten¹*

¹ *Kursiv: Zitat kantonales Raumordnungskonzept gemäss kantonalem Richtplan dat. 11. März 2024*



2.1.2 Kantonaler und Regionaler Richtplan

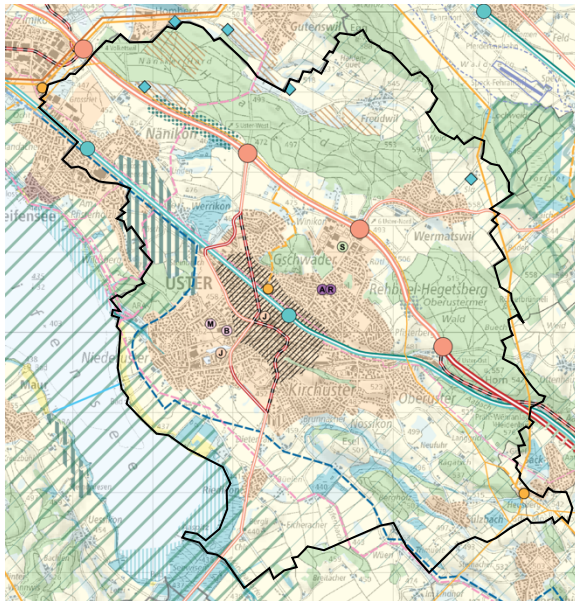


Abb. 2: Ausschnitt Kantonaler Richtplan vom 11. März 2024

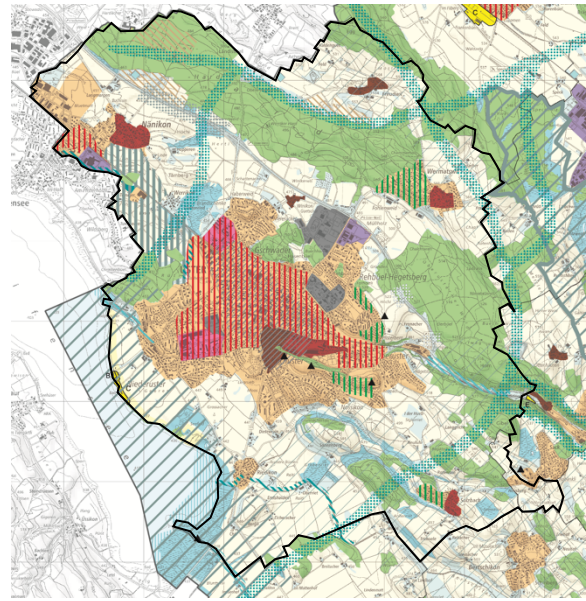


Abb. 3: Ausschnitt Regionaler Richtplan Oberland, Siedlung und Landschaft vom 29. Juni 2022

Die formellen Änderungen dieser Teilrevision der Nutzungsplanung stehen nicht in Zusammenhang mit den materiellen Anliegen der kantonalen oder regionalen Richtplanung resp. dem kantonalen Raumordnungskonzept.

Mit den Zonenplanänderungen sind keine strategischen Absichten verbunden, welche den übergeordneten Vorgaben widersprechen. Für die betroffenen Änderungen ausserhalb der Bauzone oder am Bauzonenrand wird die Abgrenzung des Siedlungsgebiets und dessen Anordnungsspielraum berücksichtigt.



2.2 Kommunale Planungsgrundlagen

Kommunaler Richtplan

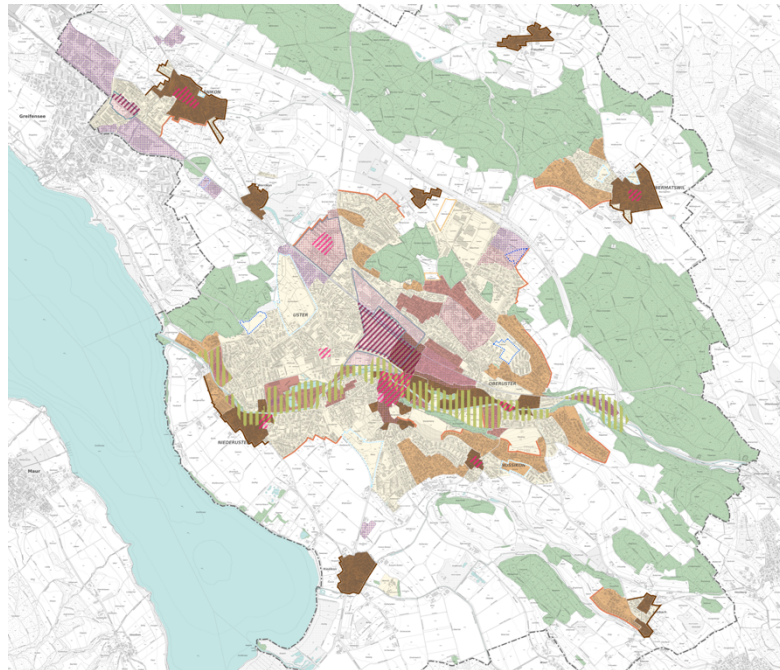


Abb. 4 Ausschnitt kommunaler Richtplan, Karte Siedlung vom 07.05.2024

In den letzten Jahren wurde die kommunale Richtplanung überarbeitet, die als Grundlage für eine kommende Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung, Zonenplan etc.) dient. Die neue kommunale Richtplanung umfasst folgende Themen:

- Siedlung
- Landschaft
- Öffentliche Bauten und Anlagen
- Mobilität

Die neue kommunale Richtplanung wurde zwischen dem 2. November 2022 und dem 3. Januar 2023 öffentlich aufgelegt. Am 7. Mai 2024 wurde die Planung vom Stadtrat an den Gemeinderat zur Festsetzung überwiesen.

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung stützt sich insbesondere hinsichtlich der Erholungszonen auf die revidierte kommunale Richtplanung. Die Genehmigung dieser Teilrevision setzt die Rechtskraft der neuen kommunalen Richtplanung voraus.



Bei den Zonenplanänderungen werden nicht zonierte Gebiete, die gemäss der neuen kommunalen Richtplanung als langfristige Reserven bezeichnet sind, der Reservezone zugewiesen.

Teilweise beschreibt die neue kommunale Richtplanung Ziele, die eine Anpassung der geltenden Gestaltungspläne erfordern würde (z. B. GP Müliholz 3, GP Loren). Diese Zusammenhänge werden bei den Zonenzuteilungen in dieser Teilrevision nicht berücksichtigt, da mit einer entsprechenden Neuzonierung ein Widerspruch zum geltenden Recht (GP) geschaffen würde.

Die Anpassungen an Gestaltungsplänen und der Grundzonierung, die auf die strategischen Ziele der neuen kommunalen Richtplanung abgestimmt sind, sind in eigenen nachfolgenden Verfahren vorzunehmen.

Zonenplan Der geltende Zonenplan der Stadt Uster wurde mit Genehmigungsdatum vom 6. Januar 1999 das letzte Mal gesamthaft revidiert. Die letzte Teilrevision wurde mit Datum vom 9. September 2024 genehmigt.

Der Zonenplan ist hinsichtlich unterschiedlicher Themen anzupassen:

- Nicht-zonierte Gebiete (mit und ohne Gestaltungsplan)
- Unpassende Grundzonierung bei bestehenden Gestaltungsplänen
- Gestaltungsplanpflichten
- Volksentscheid Grossriet
- Strassen und Wege mit Erschliessungsfunktion

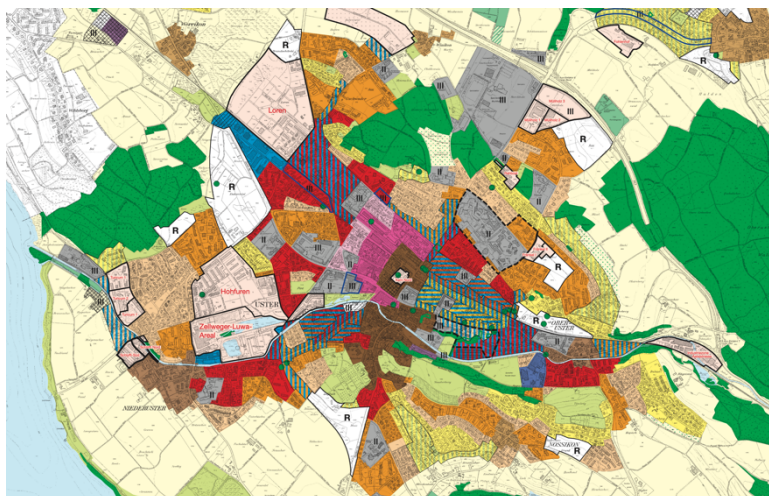


Abb. 5 Links: Ausschnitt Zonenplanänderung «Fohlenhof» gemäss Genehmigung vom 9. September 2024, Rechtskraft 27. März 2025
Rechts: Ausschnitt Zonenplan November 2008



Bau- und Zonenordnung (BZO) Die aktuelle Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Uster vom 1. April 1999 wurde letztmals 2024 überarbeitet (Erholungszone für Reitsport Fohlenhof, genehmigt am 9. September 2024, Rechtskraft 27. März 2025).

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision werden insbesondere die Inhalte gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt. Gemäss Auftrag des Kantons haben die Gemeinden zur Umsetzung der IVHB in der BZO bis zum 28. Februar 2025 Zeit. Gemäss der laufenden Justierung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) soll die Umsetzungsfrist einmalig um drei Jahre bis zum 29. Februar 2028 verlängert werden. Diese Verlängerung ist beim Kantonsrat noch hängig.

Des Weiteren sollen redaktionelle Änderungen vorgenommen und einzelne Vorschriften im Sinne der Anwendungspraxis geschärft werden.

Aufgrund der Zonenplanänderungen sind zudem weitere Erholungszone zu schaffen und in der BZO zu regeln.

Weitergehende Erläuterungen sind in Kapitel 3 enthalten.

Ergänzungspläne Die bestehenden Ergänzungspläne betreffend Kernzonen, Aussichtsschutz etc. sind von dieser Teilrevision nicht betroffen.



2.3 Weitere Planungsgrundlagen

2.3.1 Umwelt

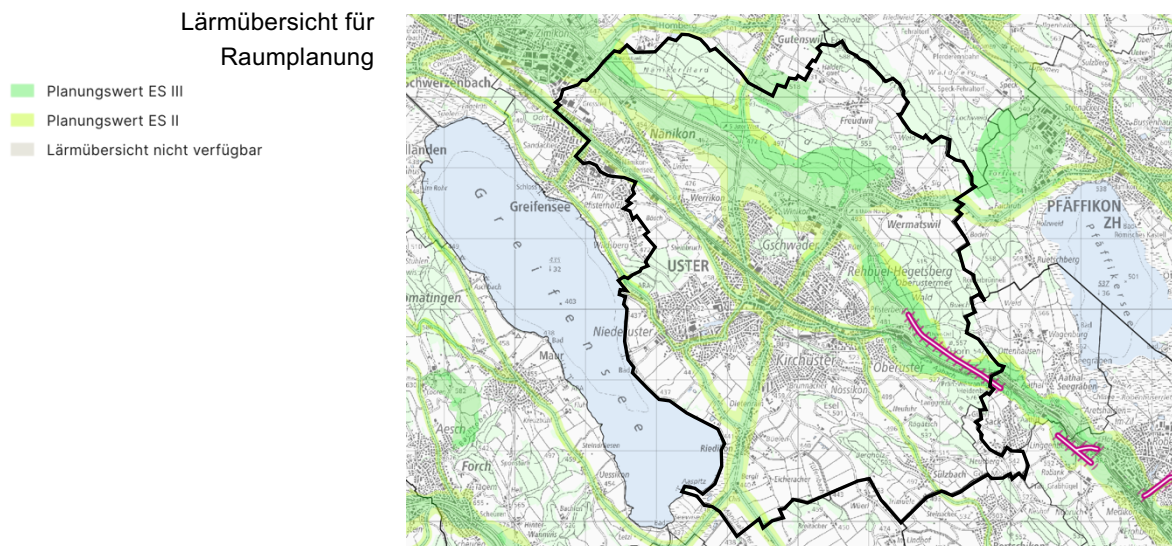


Abb. 6: Lärmübersicht für Raumplanung, www.maps.zh.ch, November 2024

Die vorgesehenen Änderungen der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplans führen nicht zu einem Widerspruch mit den Lärmbelastungen und sind mit den Vorgaben vereinbar.

Bei den vorgenommenen Zonenzuteilungen in Gestaltungsplan-gebieten wurden die Lärmempfindlichkeitsstufen der betroffenen Gestaltungspläne berücksichtigt. Spezifische Erläuterungen wurden bei den jeweiligen Umzonungen angebracht.

Bei übrigen Einzonungen von heute nicht zonierte Flächen (z. B. Strassen, ehemalige Waldflächen) wurde die Empfindlichkeitsstufe der angrenzenden Zone übernommen.

Die geltende Bau- und Zonenordnung macht in Art. 39 a BZO (Erholungszone für Pfadiheim) Aussagen zu Lärmschutzbestimmungen. Zumal es sich um eine bestehende, erschlossene und bebaute Bauzone handelt, gilt der Immissionsgrenzwert. Nach Rücksprache mit den zuständigen kantonalen Amtsstellen² kann die Bestimmung gelöscht werden (vgl. Kapitel 3.4).

² Gemäss Aktennotiz zum Gemeindegespräch vom 3. Oktober 2024 mit Amt für Raumentwicklung

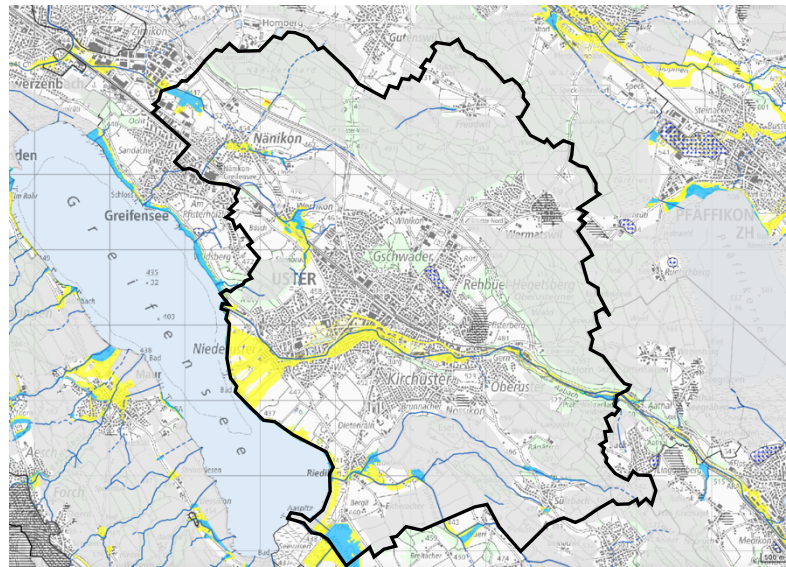


Abb. 7: Synoptische Gefahrenkarte, www.maps.zh.ch, November 2024

Mit der vorliegenden formellen Revision der Bau- und Zonenordnung wird kein zusätzliches Schadenpotenzial geschaffen. In diesem Sinne sind keine weiteren spezifischen Abklärungen oder Schutzmassnahmen erforderlich.

Störfall Die Störfallrisiken ausgehend von der Nationalstrasse, den Durchgangsstrassen und der Erdgasleitung gemäss dem Risikokataster sind bekannt. Mit der laufenden Revision der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplans werden keine Erhöhung des Schadenspotenzials geschaffen oder zusätzliche Personen gefährdet.

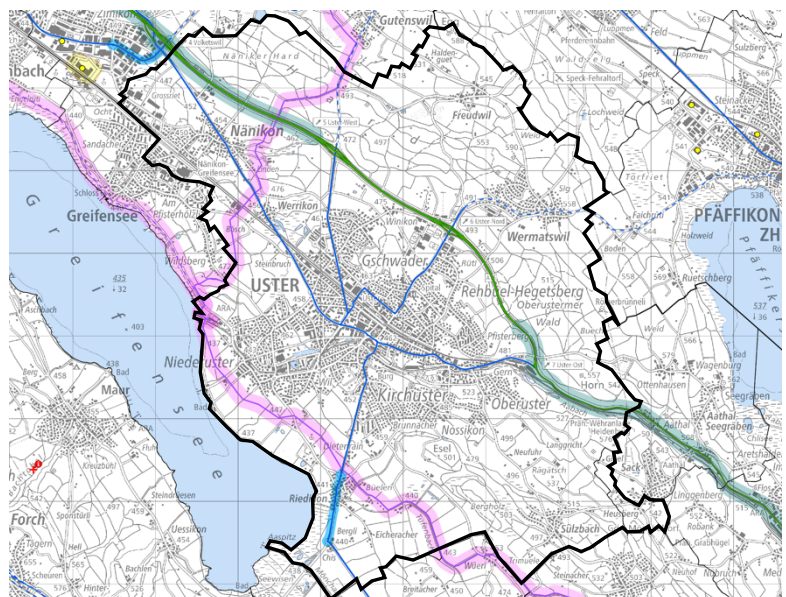
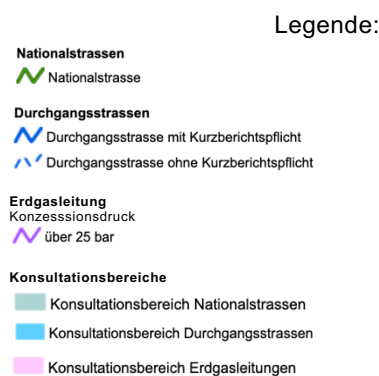


Abb. 8 Risikokataster (CRK), chemische und biologische Risiken, www.maps.zh.ch, November 2024



2.3.2 Inventar / Schutzobjekt

Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

In der Erarbeitung der Teilrevision wurde mit dem zuständigen kantonalen Amt für Raumentwicklung abgeklärt, inwiefern das ISOS bei der formellen Einführung der neuen Baubegriffe zu berücksichtigen ist.³ Das ISOS muss bei der Einführung der neuen Baubegriffe gemäss IVHB nicht behandelt werden. Die neuen Baubegriffe betreffen lediglich technische Anpassungen und führen zu keinen, respektive untergeordneten materiellen Veränderungen.



Abb. 9 Ausschnitt Plan Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS).

Eine materielle Veränderung liegt erst vor, wenn in der BZO substantielle Anpassungen vorgenommen werden, die das Erscheinungsbild oder die Struktur eines Gebäudes wesentlich verändern. Die IVHB lässt in gewissen Teilen durchaus mehr zu, z. B. in Attikageschossen. Die Vereinbarkeit mit dem ISOS/Ortsbild, wird wie bisher auf Stufe des Bauprojekts im Rahmen der Vorgaben des PBGs und der geltenden Bestimmungen der BZO objektbezogen beurteilt.

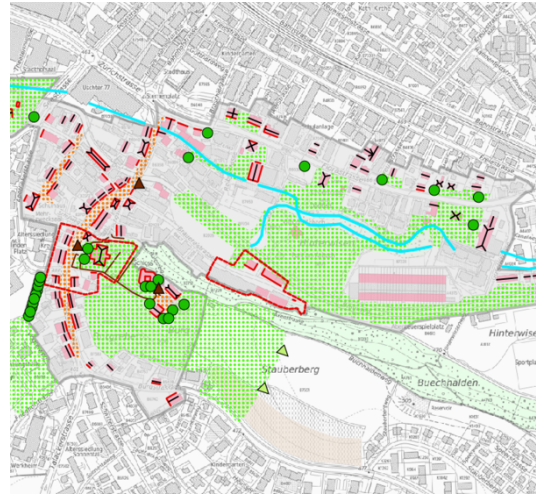
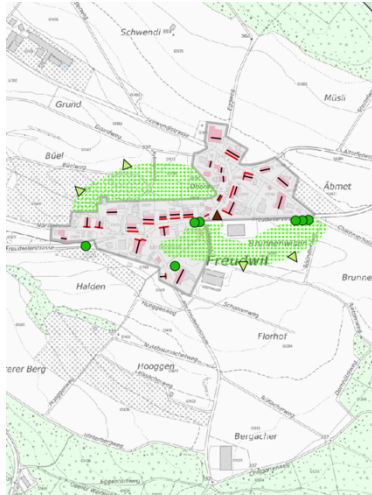
Betreffend die Einführung der neuen Regelung für Dachaufbauten gemäss § 292 neuPBG sind vertiefende Abklärungen hinsichtlich der Einordnung erforderlich, die erst mit der Gesamtrevision durchgeführt werden. Mit der aktuellen Revision der BZO bleiben die Möglichkeiten gemäss § 292 altPBG erhalten.

³ Gemäss Aktennotiz zum Gemeindegespräch vom 3. Oktober 2024 mit Amt für Raumentwicklung



Überkommunale Ortsbilder

In den Ortsteilen Freudwil, Winikon sowie im Zentrumsgebiet von Uster sind überkommunale Ortsbilder vorhanden.



Ausschnitte aus «Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung, www.maps.zh.ch, November 2024

Abb. 10 Links: Ortsteil Freudwil

Abb. 11 Mitte: Ortsteil Winikon

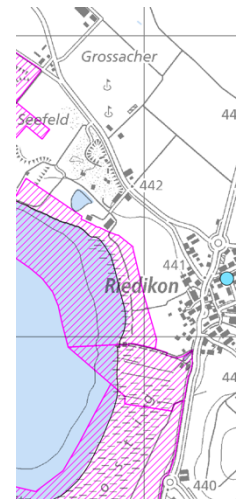
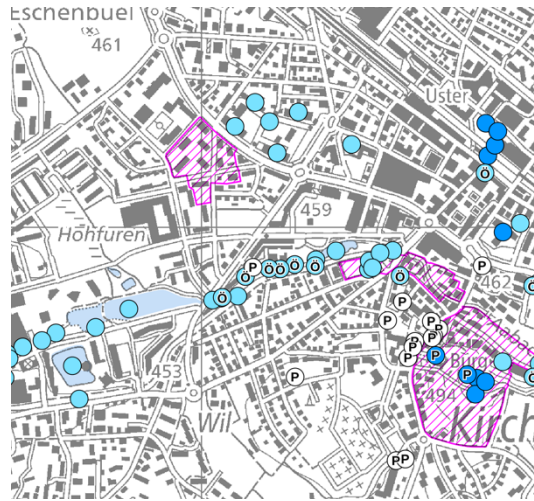
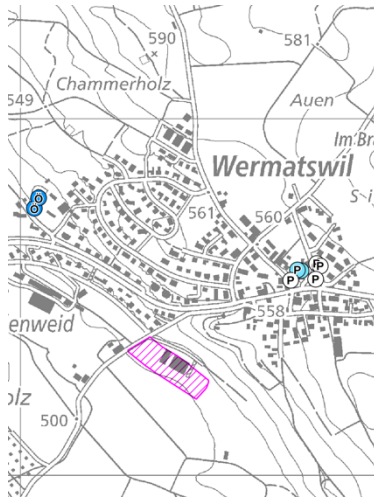
Abb. 12 Rechts: Ortsteil Uster

Die überkommunalen Ortsbilder werden mit der vorliegenden formellen Revision nicht beeinträchtigt.

Archäologische Zonen / Denkmalschutzobjekte von über- kommunaler Bedeutung

Auf dem Stadtgebiet von Uster sind verschiedene archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung eingetragen. Mit dieser Teilrevision der Nutzungsplanung werden keine relevanten Änderungen vorgenommen, welche diese Objekte direkt betreffen. Durch die Änderungen am Zonenplan werden keine Gebiete aus einer Ortsbildschutzzone entlassen, womit auch die Schutzanforderungen beibehalten werden.

Der Umgang mit den archäologischen Zonen und den Denkmalschutzobjekten von überkommunaler Bedeutung wird wie bisher gehandhabt. Die kommunalen Stellen sowie die kantonale Denkmalpflege und die Kantonsarchäologie werden in den massgebenden Fällen beigezogen.



Ausschnitte archäologische Zonen / Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung gemäss www.maps.zh.ch, November 2024

Abb. 13 Links: Ausschnitt Ortsteil Wermatswil

Abb. 14 Mitte: Ausschnitt Ortsteil Uster

Abb. 15 Rechts: Ausschnitt Ortsteil Riedikon / Seefeld

Übergeordneter Natur- und Landschaftsschutz

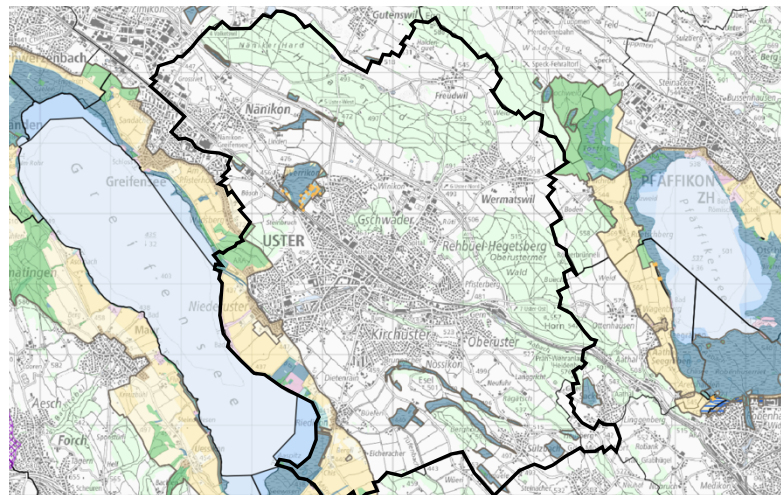


Abb. 16 Schutzanordnung Natur- und Landschaft, www.maps.zh.ch, Januar 2025

Auf dem Stadtgebiet von Uster gelten insbesondere folgende Schutzbestimmungen:

- Verordnung zum Schutz des Greifensees
- Verordnung über den Schutz von Natur- und Landschaftsschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in der Stadt Uster und einem Teilgebiet von Gossau (Werriker- und Glattenriet, Hoperenriet, Grabenriet, Hirzerenriet etc.)



Diese Schutzbestimmungen werden bei Umsetzung der Zonen-zuteilung berücksichtigt. Insbesondere sind folgende Ein- und Umzonierungen zu nennen:

- Die Flächen, die vom Gestaltungsplan Loren überlagert sind, werden der Freihaltezone zugeteilt (vgl. Kapitel 4.4.2).
- Die nichtzonierten Flächen im Gebiet Harnischbaum werden ebenfalls als Freihaltezone bestimmt (vgl. Kapitel 4.2.3)

Kommunale Schutzobjekte Der Umgang mit den kommunalen Schutzobjekten wird weiterhin im jeweiligen Baubewilligungsverfahren bestimmt. Bei kommunalen Denkmalschutzobjekten und in komm. Ortsbildschutzzonen wird die Stadtbildkommission zur Stellungnahme eingeladen.

Flughöhenbegrenzung

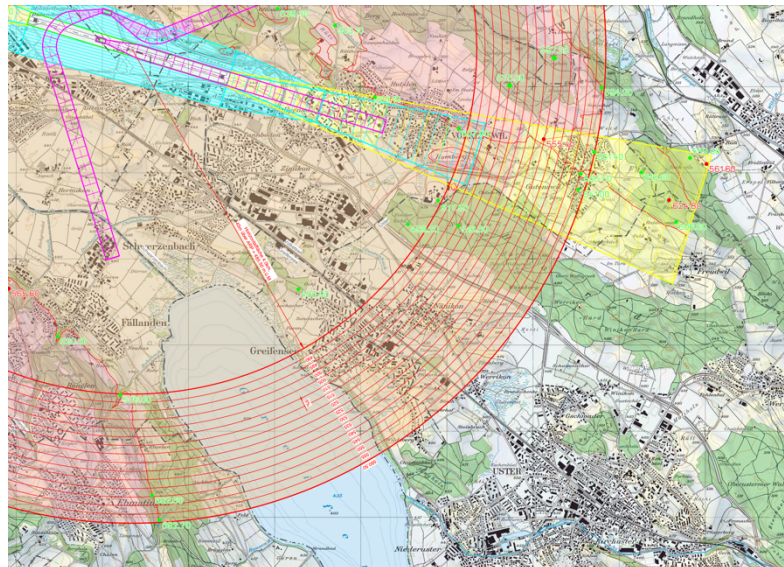


Abb. 17: Ausschnitt Plan der Hindernisfreihalteflächen (DUB), 22.12.2020

Der Plan mit den Hindernisfreihalteflächen stellt ausgehend vom mutmasslichen Flugbetrieb auf dem Flugplatz Dübendorf (Innovationspark) dar, wie hoch die maximalen Koten von Gebäuden zu liegen kommen dürfen. Die zulässigen Höhen der Regelbauweise der geltenden Bau- und Zonenordnung werden durch die Hindernisfreihalteflächen nicht eingeschränkt.



3 TEILREVISION BAU- UND ZONENORDNUNG

3.1 Allgemein

**Synoptische Darstellung
Kurzkommentare** Die Bau- und Zonenordnung wurde in synoptischer Darstellung bearbeitet. Dabei ist in der linken Spalte die Fassung der heutigen Bau- und Zonenordnung abgebildet. In der mittleren Spalte sind die Umsetzung der neuen Baubegriffe gemäss neuPBG und redaktionelle Änderungen (blau) umgesetzt. Weitergehende Änderungen sind grün gekennzeichnet. In der rechten Spalte sind Kurzkommentare zu den Änderungen enthalten.

Die Marginalien der BZO sind in der synoptischen Darstellung mit der Artikelnummerierung zusammengefasst.

Keine Änderung der Systematik Beim aktuellen Verfahrensschritt handelt es sich um eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung. Die Systematik der Artikel in der Bau- und Zonenordnung sowie auch die Nummerierung werden beibehalten.

**Redaktionelle Änderungen nach
Gemeindeversammlung** Der Stadtrat behält sich vor, nach dem Gemeinderatsbeschluss für die definitive Fassung der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplans redaktionelle Änderungen wie allfällige orthographische Korrekturen oder Anpassungen des Layouts vorzunehmen, sofern dies erforderlich ist.

3.2 Massgebende Änderungen gemäss IVHB

Für die Stadt Uster sind insbesondere folgende geänderten Baubegriffe von Bedeutung.

Gebäudehöhe /
Fassadenhöhe

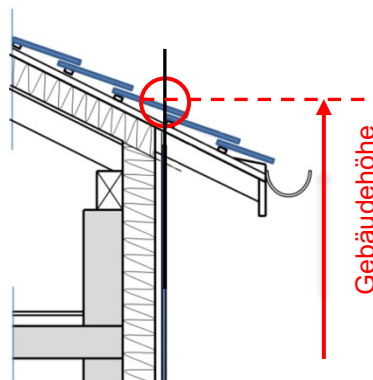


Abb. 18: Messweise Gebäudehöhe
gemäss altPBG

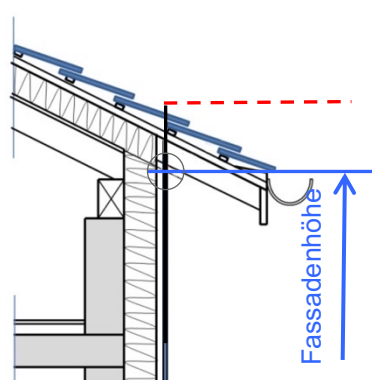


Abb. 19: Messweise Fassadenhöhe
gemäss neuPBG



Der Begriff „Gebäudehöhe“ wird durch den Begriff „Fassadenhöhe“ ersetzt. Zudem wird die Messweise leicht geändert. Bislang wurde die zulässige Gebäudehöhe gestützt auf § 279 altPBG und ausgehend von der zulässigen Geschossigkeit berechnet. Mit der Einführung der neuen Baubegriffe ist in der Bau- und Zonenordnung ein Mass für die jeweils geltende Fassadenhöhe zu nennen. Es werden gegenüber den bisherigen Massen keine Änderungen vorgenommen:

Zone		Fassadenhöhe
Kernzone, Kirchuster (nördlich Zürich-/Florastrasse)	K3/4	14.7 m
Kernzone, Kirchuster (nördlich Zürich-/Florastrasse)	K3/4	11.4 m
Kernzone, Ober- und Niederuster	K3	11.4 m
Dorfzone	D2	8.1 m
Landhauszone, 2-geschossig	L2/30	8.1 m
Wohnzone, 2-geschossig	W2/30	8.1 m
Wohnzone, 2-geschossig, mit Gewerbeerleichterung	W2/30G	8.1 m
Wohnzone, 2-geschossig	W2/40	8.1 m
Wohnzone, 2-geschossig, mit Gewerbeerleichterung	W2/40G	8.1 m
Wohnzone, 2-geschossig, mit Gewerbeerleichterung	W2/50G	8.1 m
Wohnzone, 3-geschossig	W3/50	11.4 m
Wohnzone, 3-geschossig, mit Gewerbeerleichterung	W3/50G	11.4 m
Wohnzone, 3-geschossig	W3/70	11.4 m
Wohnzone, 3-geschossig, mit Gewerbeerleichterung	W3/70G	11.4 m
Wohnzone, 4-geschossig	W4/70	14.7 m
Wohnzone, 4-geschossig, mit Gewerbeerleichterung	W4/70G	14.7 m
Zentrumszone, 3-geschossig	Z3	13.5 m
Zentrumszone, 5-geschossig	Z5	21.5 m
Gewerbezone, 2-geschossig	G2	7.0 m
Gewerbezone, 3-geschossig	G3	13.5 m
Industriezone, 4-geschossig	I4	17.5 m
Industriezone, 5-geschossig	I5	21.5 m
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	18.0 m
Erholungszone für Pfadiheim	E2	7.5 m



Damit der Begriff der Fassadenhöhe eindeutig von der giebelseitigen Fassadenhöhe unterschieden werden kann, wird eine Klammerbemerkung (generelles Mass / traufseitig gemessen) angebracht. Wo nur Schrägdächer zugelassen sind, wird nur die Ergänzung (traufseitig gemessen) angebracht.

Dachaufbauten

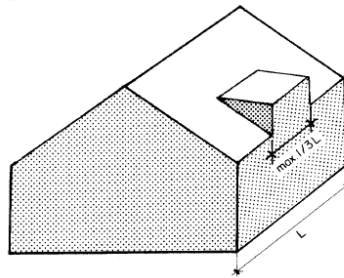


Abb. 20: schematische Darstellung Dachaufbauten gemäss altPBG (1/3 der Fassadenlänge)

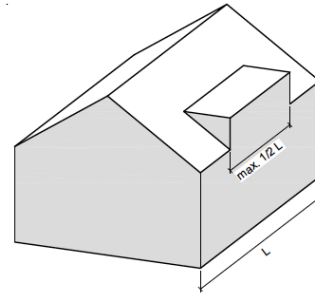


Abb. 21: schematische Darstellung Dachaufbauten gemäss neuPBG (1/2 der Fassadenlänge)

Gemäss altPBG dürfen Dachaufbauten, ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten, insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. Diese Regelung gilt heute in allen Zonen der Stadt Uster, mit Ausnahme der Dorfzone D2, in der aus Gründen des Ortsbildschutzes spezifische Masse festgelegt worden sind. Gemäss § 292 neuPBG dürfen Dachaufbauten bis zur Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge erstellt werden. Diese Änderung kann einen grossen Einfluss auf das ortsbauliche Gesamtbild und die architektonische Erscheinung von Bauten haben. Eine angemessene Umsetzung dieser neuen Bestimmung bedarf vertiefter Analysen der Situation, welche in dieser technischen Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) noch nicht durchgeführt werden und in Zusammenhang mit der strategischen Entwicklung der Stadt Uster stehen. Diese Überlegungen werden erst in der nachfolgenden Gesamtrevision angestellt. Bis dahin soll materiell weiterhin die bisherige Drittelsregelung gelten. Entsprechend wird diese heute geltende Bestimmung mittels eines zusätzlichen Artikels 44 in der BZO festgehalten, der von der «Planbeständigkeit» ausgenommen ist.



Gewachsener Boden / massgebendes Terrain	In verschiedenen Artikeln wird der Begriff «gewachsener Boden» genannt. Dieser wird aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe auf «massgebendes Terrain» angepasst. Unter «massgebendem Terrain» wird der ursprüngliche gewachsene Geländeverlauf verstanden. ⁴
Besondere Gebäude / Klein- und Anbauten	Gebäude, die nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, wurden gemäss altPBG als «besondere Gebäude» bezeichnet. Gemäss § 2 a neuABV (allgemeine Bauverordnung) wird der Begriff der «Klein- und Anbauten» eingeführt. Zudem gilt eine maximale Grundfläche von 50 m ² . Der Begriff gemäss altPBG wurde ersetzt.
Firsthöhe / Gesamthöhe / Giebelseitige Fassadenhöhe	Die BZO der Stadt Uster regelt keine spezifischen Firsthöhen. Dieser Begriff wird nur in Zusammenhang mit einer Gesamthöhe in der Erholungszone für Pfadiheim genannt. (Gebäude- und Firsthöhe). Der Begriff der Firsthöhe ist mit den neuen Baubegriffen nicht mehr vorgesehen. Der höchste Messpunkt an einem Gebäude wird neu mit dem Baubegriff der Gesamthöhe oder der giebelseitigen Fassadenhöhe bezeichnet. Es werden keine zusätzlichen Höhenmasse eingeführt. Entsprechend ist in der BZO diesbezüglich nur eine redaktionelle Anpassung vorzunehmen. Für die übrigen Zonen, in denen die BZO kein Mass vorgibt, wird die maximale Höhe bis zum First durch die stirnseitige Fassadenhöhe definiert. Diese wird in § 280 Abs. 1 und 2 neuPBG geregelt, wonach sich die Fassadenhöhe giebelseitig um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe erhöht, höchstens aber um 7 m. Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m.
Grünflächenziffer	Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur massgebenden Grundstücksfläche. Mit der Einführung der neuen Baubegriffe wird die Freiflächenziffer (§ 257 altPBG) aufgehoben und durch die Grünflächenziffer (§ 257 neuPBG) ersetzt. Die aktuelle Bau- und Zonenordnung der Stadt Uster bestimmt Freiflächenziffern nur für die Arbeitszonen (G2, G3, I4, I5) und die Erholungszone für Pfadiheim. Die Freiflächenziffer hat zum Ziel, nutzbare und unbebaute Freiflächen für die Erholung anzubieten. Dagegen soll mit der Grünflächenziffer eine Begrünung erreicht und damit auch die ökologische und mikroklimatische Qualität der Umgebungsflä-

⁴ Der Begriff des massgebenden Terrains wird allenfalls durch die laufende «Justierung» PBG neu definiert. Die entsprechende Gesetzesänderung ist jedoch noch pendent.



chen sowie die Aufenthaltsqualität gefördert werden. Im Generellen sind weniger Flächen an die Grünflächenziffer anrechenbar als an die Freiflächenziffer. Um im Sinne der angestrebten Ziele das geeignete Mass der Grünflächenziffern zu bestimmen, wurden in der Erarbeitung dieser Teilrevision arealspezifische Auswertungen des Bestandes durchgeführt. Demnach genügen begrünte Grundstückübergänge, bepflanzte Rabatten oder einzelne kleine Rasenflächen, damit eine Grünflächenziffer von 10% erreicht wird.

In der Erholungszone für Pfadiheim gilt heute eine Freiflächenziffer von 60 %. Heute sind versiegelte Plätze und Wege vorhanden, welche künftig nicht mehr an die Grünflächenziffer (GFZ) angerechnet werden dürfen. Aufgrund einer Auswertung des Bestandes wird durch die bewilligten Bauten und Anlagen eine GFZ von 40 % erreicht, was in der BZO festgeschrieben werden soll.

Zusammenfassend werden anstelle der heutigen Freiflächenziffer folgende Grünflächenziffern eingeführt:

Zone	FFZ	GFZ
Gewerbezone, 2-geschossig	20 %	20 %
Gewerbezone, 3-geschossig	10 %	10 %
Industriezone, 4-geschossig	10 %	10 %
Industriezone, 5-geschossig	10 %	10 %
Erholungszone für Pfadiheim	60%	40%

Einführung in Zonen ohne Freiflächenziffer Im Sinne des phasenweisen Vorgehens beschränkt sich die Einführung der Grünflächenziffer auf jene Zonen, für die heute Freiflächenziffern gelten.

Ausblick Im Sinne der vorgehend beschriebenen Ziele der Grünflächenziffer wird im Rahmen der nachfolgenden Gesamtrevision die Einführung auch in den Wohn- und Mischzonen etc. überprüft.

3.3 Weitere Begriffsdefinitionen IVHB

Im Zusammenhang mit der Einführung der neuen Baubegriffe resp. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) werden verschiedene weitere Änderungen zur Anwendung kommen. Diese Anpassungen können von der Gemeinde nicht geändert oder spezifisch angepasst werden.



Attikageschoss

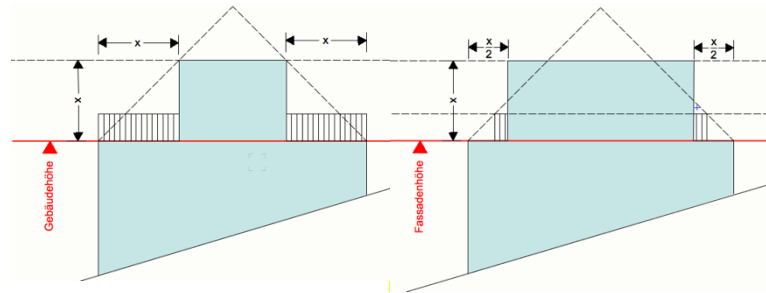


Abb. 22: Ausdehnung Attika gemäss altABV, Rückversatz Attika um ganze Höhe; Abbildung Planpartner AG

Abb. 23: Ausdehnung Attikageschoss gemäss neuPBG, Rückversatz Attika um halbe Höhe; Abbildung Planpartner AG

Mit der Einführung der neuen Baubegriffe muss das Attikageschoss nur noch um die halbe Höhe des Geschosses gegenüber der Fassade zurückversetzt werden (§ 275 neuPBG). Die Regelung gemäss vorgehender Gesetzgebung erforderte die Rückversetzung um die gesamte Höhe des Geschosses. Aufgrund dieser Regelung resultiert eine verbesserte Nutzbarkeit der Attikageschosse. Zugunsten von grösseren Terrassenflächen kann der Abstand der beiden Fassaden auch vergrössert werden.

Offene und transparente Brüstungen/Absturzsicherungen

Gemäss der neuen Messweise der Fassadenhöhe (alt Gebäuhöhe) § 278 Abs. 2 PBG sind bei Flachdächern neu auch offene (z. B. Staketengeländer) und transparente Absturzsicherungen (z. B. Milchglasfüllungen) an das Mass der Fassadenhöhe anzurechnen. Davon ausgenommen sind solche Absturzsicherungen, welche mindestens 1 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind.

Gemäss bisheriger Regelung mussten offene und transparente Absturzsicherungen nicht angerechnet werden. Als Folge dieser neuen Messweise müssten entsprechend gestaltete Gebäude rund 1 m tiefer angesetzt werden.

Um die bisherige Praxis mindestens teilweise weiterzuführen, wird die BZO der Stadt Uster entsprechend ergänzt. Für offene Absturzsicherungen (z. B. Staketengeländer) wird eine Sonderregelung eingeführt. Diese wird als Fussnote bei den jeweiligen Grundmassbestimmungen genannt.

Transparente Brüstungen (z. B. Milchglasfüllungen) können demgegenüber wie geschlossene Fassadenteile wirken und lassen die Gebäude höher erscheinen. Für die transparenten Bauteile wird der neuen Formulierung des kantonalen Gesetzes gefolgt und keine Sonderregelung eingeführt.



Anrechenbare Grundstücksfläche

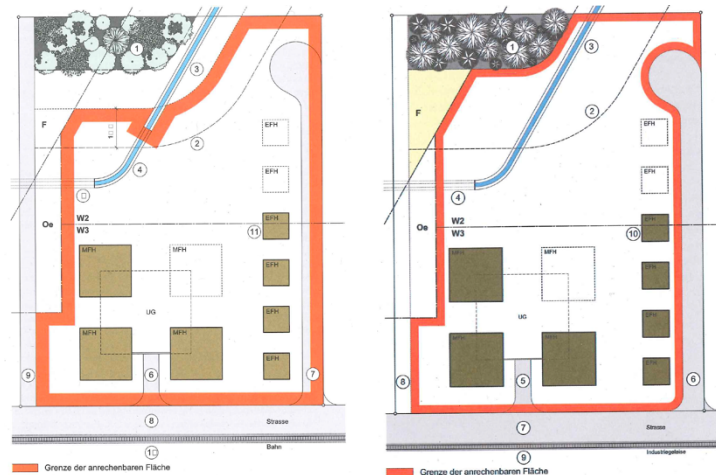


Abb. 24: massgebliche Grundfläche, Darstellung gemäss «Zürcher Planungs- und Baurecht» Fritzsche, Bösch, Wipf, Kunz, 2019

Abb. 25: anrechenbare Grundstücksfläche, Darstellung gemäss «Zürcher Planungs- und Baurecht» Fritzsche, Bösch, Wipf, Kunz, 2019

Mit der Einführung der neuen Baubegriffe wird das Ausgangsmass für die Nutzungsberechnung auf kantonaler Ebene angepasst. Die Flächen im Waldabstand und von Gewässern können neu für die Berechnung der Ausnützung einbezogen werden. Die Anlagen der Feinerschliessung dagegen nicht mehr. Die Änderung kommt erst mit massgeblichen Baugesuchen (z. B. Neu- oder Ergänzungsbauten) zur Anwendung. Bestehende Gebäude haben Bestandsgarantie.

Weitere Änderungen der
Baubegriffe

Des Weiteren werden verschiedene Begriffe auf kantonaler Ebene neu definiert. Auszugsweise sind nachfolgend einzelne dieser Begriffe aufgeführt.

altPBG/altABV	neuPBG/neuABV
Einzelne Gebäudevorsprünge, Drittel der Fassadenlänge (§ 260 altPBG)	Vorspringende Gebäudeteile, Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge (§ 6neuABV)
Kniestock max. 0.9 m resp. 1.3 m (§ 275 altPBG)	Kniestock max. 1.5 m (§ 275 neuPBG)
Wintergärten sind bis zu 10% der Summe der anrechenbaren Geschossflächen nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbar. (§ 10 lit. c altABV)	Wintergärten sind bis zu 20% der Summe der anrechenbaren Geschossflächen nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbar. (§ 10 lit. c neuABV)



3.4 Weitergehende Anpassungen BZO

Art. 11 BZO Dächer, Dachaufbauten und Dachdurchbrüche	In der Anwendungspraxis hat sich die geltende Formulierung betreffend die Dachform und Vordächer als sehr restriktiv erwiesen. Mit einer wortgetreuen Anwendung kann in einzelnen, spezifischen Fällen, im Sinne der ortsbaulichen und architektonischen Einordnung und Gestaltung, nicht das geeignetste Resultat erreicht werden. Die Bestimmung wird dahingehend ergänzt, dass die Baubehörde in begründeten Ausnahmefällen Abweichungen bewilligen kann.
Art. 11 BZO Dachflächenfenster Riedikon	Das Gebiet östlich der Riedikerstrasse liegt in einer Dorfzone D2. Der örtliche Charakter ist von mehreren Siedlungen der späten 1980er Jahre und der 1990er Jahre geprägt. In diesem architektonischen Kontext hat sich die Anwendung der geltenden Bestimmungen zu den Dachflächenfenstern in verschiedenen Beispielen als nicht adäquat erwiesen, weshalb dieses Gebiet von den spezifischen Bestimmungen ausgenommen werden soll. Die Beurteilung der Einordnung ins Ortsbild im Sinne von Art. 5 ff BZO und Art. 21 ff BZO wird jedoch weiterhin vorgenommen. Auch werden die Baugesuche wie bisher durch die Stadtbildkommission beurteilt.
Art. 39a BZO Planungswert	Gemäss Art. 39 a BZO gilt für die Erholungszone für Pfadiheim Folgendes: «Die Lärmbelastungen der Oberlandautobahn und der Schiessanlagen dürfen bei den lärmempfindlichen Räumen des Pfadiheimes die Planungswerte (PW) der Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) nicht überschreiten.» Das betroffene Gebiet ist eingezont, erschlossen und bebaut. Entsprechend ist der Immissionsgrenzwert einzuhalten. Der Artikel kann aufgrund dieser Ausgangslage gelöscht werden. Die Löschung des Artikels wurde vorgehend bei den zuständigen kantonalen Stellen abgeklärt. ⁵
Art. 39 BZO Erholungszonen	Mit der Revision des Zonenplans und der Bau- und Zonenordnung «Fohlenhof» wurde eine zusätzliche Erholungszone für Reitsport (E2) geschaffen. Da in der damaligen Revision keine weiteren Änderungen vorgenommen wurden, verblieb die Benennung der bestehenden Erholungszonen bei «Erholungszone für Familiengärten und Pfadiheim» (E). In der geltenden BZO werden für die Zonenzwecke Familiengärten und Pfadiheim jeweils unterschiedliche Bestimmungen festgehalten.

⁵ Aktennotiz zum Gemeindeggespräch vom 3. Oktober 2024



Aufgrund der heute nicht zonierten Flächen in den Gestaltungsplangebieten (Hohfuren, vgl. Kapitel 4.3.1; Kinderspielplatz Stapfer, vgl. Kapitel 4.3.9) und einer unpassenden Grundzonierung im Gestaltungsplan «Zellweger-Luwa-Areal» (vgl. Kapitel 4.4.5) werden zusätzliche Erholungszonen geschaffen:

- Erholungszone für Parkanlagen (E4)
- Erholungszone für Freizeitanlagen (E5),

In der BZO werden unter den neuen Artikeln 39c und 39d die baurechtlichen Bestimmungen für die beiden neuen Zonen formuliert.

In der Erholungszone für Parkanlagen sollen gestaltete Grünflächen Platz finden, die der Bevölkerung als Aufenthaltsort dienen. Es sind Bauten und Anlagen zulässig, die der Nutzung der Parkanlage dienen wie:

- Bauten und Anlagen, die der Gestaltung der Parkanlage dienen
- Kleinere Gebäude, die die Nutzung der Parkanlage unterstützen
- Gebäude für den Unterhalt / Bewirtschaftung
- Platzflächen
- u. Ä.

In der Erholungszone für Freizeitanlagen sollen Flächen angeordnet werden, die der allgemeinen Freizeitnutzung dienen. Es sind dementsprechende Bauten und Anlagen zulässig wie:

- Grillstelle
- Kinderspielplatz
- Kleinere Sportanlagen
- Kleinere Gebäude, die die Nutzung der Freizeitanlage unterstützen
- Gebäude für den Unterhalt / Bewirtschaftung
- u. Ä.

In beiden neuen Erholungszonen gelten die kantonalrechtlichen Mindestabstände.



Im Sinne einer Bereinigung der bestehenden Benennungen sollen zudem die bestehenden Erholungszonen unter eigenen Titeln geführt und im Zonenplan beschrieben werden:

- Erholungszone für Familiengärten (E1)
- Erholungszone für Pfadiheim (E2)
- Erholungszone für Reitsport (E3)

Im Änderungsplan ist die Neubenennung der bestehenden Erholungszonen nicht dargestellt.

Redaktionelle Änderungen Mit der vorliegenden Teilrevision wurden an der BZO auch redaktionelle Anpassungen vorgenommen, welche der klareren Definition im Sinne der Gesetzgebung und der besseren Lesbarkeit dienen. Die Änderungen sind in der synoptischen Fassung der BZO farblich dargestellt:

- Tabellarische Darstellung von Grundmassen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.
- Die Anrechenbarkeit der Dach- und Attikageschosse wird explizit geregelt.
- Der Begriff «Länge der Hauptfassade (längere Fassade)» ist nicht in der IVHB enthalten und wird entsprechend der Anwendungspraxis durch «Gebäudelänge» ersetzt.
- Der Begriff «Gebäudetiefe (ab Hauptfassade)» ist ebenfalls nicht in der IVHB enthalten und wird mit «Gebäudebreite» ersetzt.
- Aufnahme der Zonenbezeichnungen von Wohnzonen mit Gewerbeerleichterungen in der Grundmasstabelle.
In der Grundmasstabelle Art. 29 BZO und in der Listung der Zonen in Art. 1 BZO werden nur jene Zonen aufgeführt, die im Zonenplan verwendet werden.
- Einzelne Abkürzungen wie «gem.» (gemäss) oder «m. G.erl.» (mit Gewerbeerleichterung) wurden ausgeschrieben.
- Die Überschrift «II. Zentrumszone Z3 und Z5» wurde zu «II. Zentrumszonen» geändert.
- etc.



4 TEILREVISION ZONENPLAN

Ziel Die Teilrevision bewirkt eine planungsrechtliche Bereinigung des Zonenplans. Materielle Änderungen werden, nur wo notwendig, vorgenommen. Die nachfolgende Gesamtrevision wird damit entlastet.

Umfang Der Zonenplan wurde hinsichtlich folgender Themen teilrevidiert:

- Nicht zonierte Flächen ohne Gestaltungsplan (Ziffer 4.2)
- Nicht zonierte Flächen mit Gestaltungsplan (Ziffer 4.3)
- Gestaltungspläne mit unpassender Zonierung (Ziffer 4.4)
- Strassenflächen am Siedlungsrand (Ziffer 4.5)
- Gestaltungsplanpflichten
- Grossriet
- Überprüfung Gesamtzonenplan

Damit die Zonenplanänderungen im Kontext der geltenden Zonierungen dargestellt werden können, wurde der gesamte Zonenplan der Stadt Uster (genehmigt 1998 mit nachfolgenden Teilrevisionen) entsprechend der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) dargestellt. Die Umsetzung ist in Kapitel 4.1 beschrieben.

Darstellung der Änderungen Die Ein- und Umzonungen sind entsprechend der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) im Plan Teilrevision Nutzungsplanung, Zonenplan 1:5000 dargestellt. Die Änderungen sind darin mit einer blauen Bandierung bezeichnet.

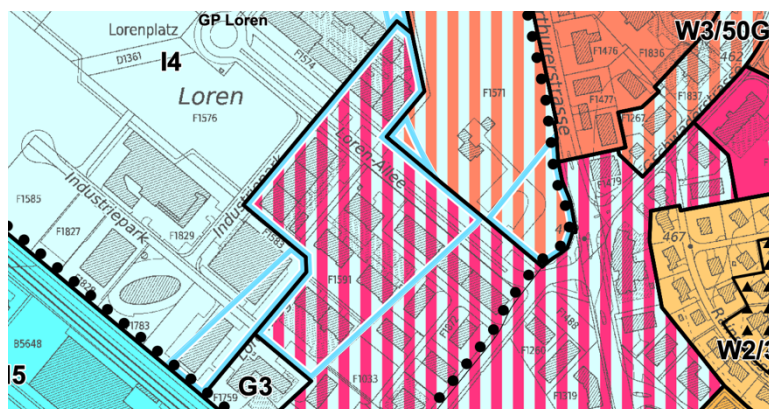


Abb. 26 Beispiel der Darstellung von Zonplanänderungen mit blauer Bandierung

Damit eine eindeutige Benennung der einzelnen Zonenplanänderungen möglich ist, wurden zudem alle Teilflächen in einem

Informationsplan dargestellt und mit einer Identifikationsnummer versehen. Die entsprechende Liste mit den einzelnen Änderungen ist im Anhang A1 enthalten.

Die erste Nummer beschreibt die Thematik:

- 1 = Nicht zonierte Flächen ohne Gestaltungsplan
- 2 = Nicht zonierte Flächen mit Gestaltungsplan
- 3 = Gestaltungsplan mit unpassender Zonierung
- 4 = Reservezone
- 5 = Strassenflächen am Siedlungsrand
- 6 = Diverse

Nach dem Punkt steht eine durchlaufend nummerierte Objekt-
nummer.

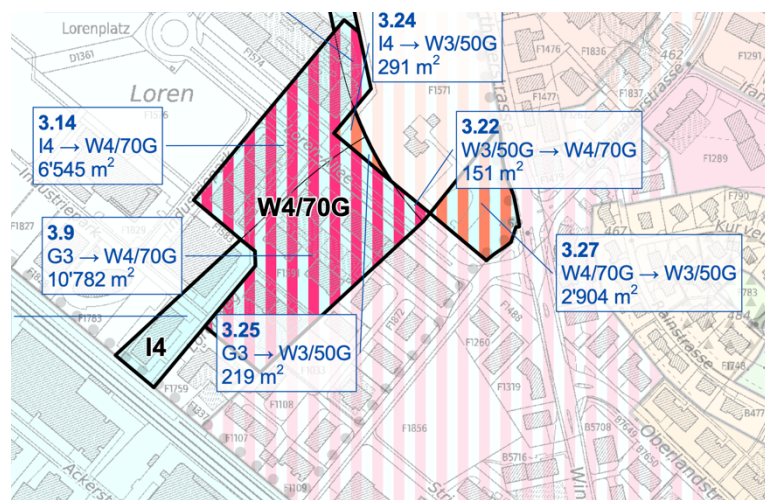


Abb. 27 Ausschnitt Informationsplan zu den Änderungen



4.1 Gesamtzonenplan (VDNP)

Zonenplan 1998

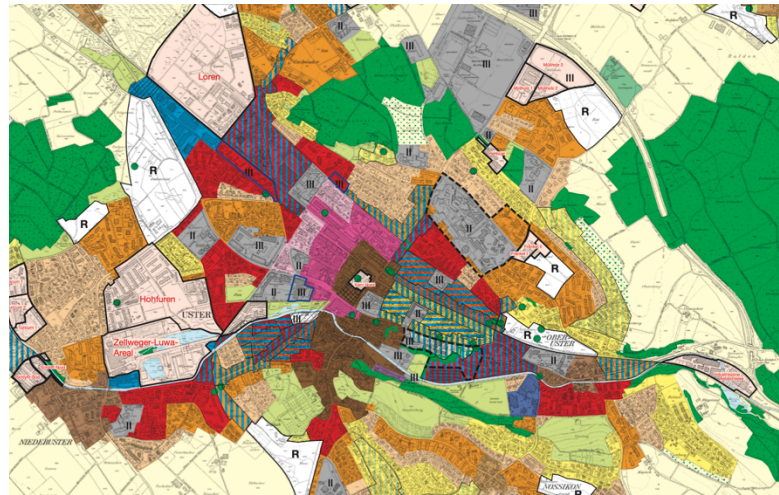


Abb. 28 Ausschnitt Zonenplan 1998, nachgeführt bis 2008

Die letzte Gesamtrevision des Zonenplans wurde 1998 genehmigt. Nachfolgend wurden verschiedene Teilrevisionen durchgeführt. Die jeweiligen Teilrevisionen und der Zonenplan von 1998 bilden die rechtsverbindlichen Datenstände des Zonenplans.

Teilrevision Hinterwisen

Im Zeitraum der Bearbeitung war die Zonenplanänderung «Hinterwisen» (genehmigt 26. März 2018) noch nicht rechtskräftig. In der Zonenplandarstellung wird sie dennoch als Ausgangszustand dargestellt, da von einer baldigen Rechtskraft ausgegangen wird.

Verordnung über die Darstellung
von Nutzungsplänen
(VDNP)

Mit Datum vom 1. August 2016 ist die Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) in Kraft getreten. Die Darstellungen und Bezeichnungen in bisherigen Teilrevisionen sowie im ursprünglichen Zonenplan (1998) weichen von dieser Darstellungsnorm ab. Die nun beabsichtigten Zonenplanänderungen müssen zwingend entsprechend der VDNP umgesetzt werden.



Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB)

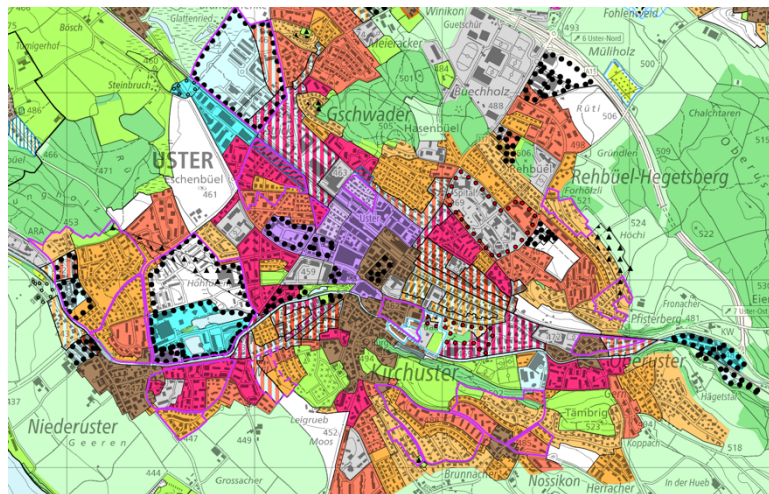


Abb. 29 Ausschnitt ÖREB, Februar 2025

Der Zonenplan mitsamt Teilrevisionen ist auch im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) dargestellt. Bei der Erarbeitung des Datenstandes, welcher auf www.maps.zh.ch einsehbar ist, wurden die rechtsgültigen Dokumente dahingehend interpretiert und dargestellt, dass sie der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) soweit möglich entsprechen. Die Daten im ÖREB sind jedoch nicht rechtsverbindlich.

Bei der Bearbeitung der ÖREB-Daten im Rahmen der laufenden Teilrevision wurden einzelne Abweichungen gegenüber den rechtsgültigen Dokumenten festgestellt, welche den aktuell angebotenen ÖREB-Datenstand nur schwer lesbar machen.

- Im ÖREB sind die Wohnzonen mit Gewerbeerleichterungen nicht gemäss der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung betitelt. Das G für Gewerbeerleichterung fehlt jeweils in der Beschriftung.
- Im rechtsgültigen Zonenplan sind die Gebiete, in denen unterschiedliche Anforderungen für das Beanspruchen eines Ausnützungsbonus gemäss Art. 33 lit. b 1. und 2. Satz BZO gelten, mit horizontalen und vertikalen Schraffuren dargestellt. Im ÖREB fehlt eine grafische Darstellung dieser Bestimmungen, was die Unterscheidung schwer erkennbar macht.
- Empfindlichkeitsstufen der Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind im ÖREB nicht grafisch dargestellt.
- Die Freihaltezonen «Binzacher», «Pösch», «Äbmet» sind als Landwirtschaftszonen anstelle kantonaler Freihaltezonen dargestellt.



Bei der Überprüfung wurden weitere geringfügige Abweichungen des ÖREB gegenüber der VDNP festgestellt.

Diese Bereinigungen wurden in den Gesamtzonenplan eingearbeitet.

Einzelne untergeordnete Änderungen wurden im laufenden Prozess bereits direkt durch die katasterbearbeitende Organisation (KBO) umgesetzt.

Gesamtzonenplan Mit den gewonnenen Erkenntnissen wurde ein bereinigter Gesamtzonenplan dargestellt. Bei den vorgenommenen Anpassungen handelt es sich nicht um materielle Änderungen. Die angepassten Darstellungen werden damit auch nicht als Festlegungsinhalte dargestellt.

Der bereinigte Datenstand wurde der KBO zur Verfügung gestellt. Dies mit dem Ziel, dass die Anpassungen in den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen einfließen.

4.2 Nicht zonierte Flächen ohne Gestaltungsplan

Allgemein Durch die Änderung der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie aufgrund der Festlegung der statischen Waldgrenzen gemäss der Verfügung ARE 23-0810 vom 16. Januar 2024 sind an verschiedenen Stellen auf dem Stadtgebiet nicht zonierte Flächen entstanden. Begründet sind diese Anpassungen weitestgehend aufgrund der Festlegung von Waldgrenzen oder Gewässern.

Die entstandenen nicht zonierten Flächen sind gestützt auf Dispositiv VII der vorgehend genannten Verfügung einer kommunalen Nutzungszone zuzuteilen.

Zudem wurde aufgrund der Erstellung eines neuen Radwegs entlang der Freudwilerstrasse die statische Waldgrenze angepasst, wodurch ebenfalls nicht zonierte Flächen entstanden sind.

Die neue Zonenzuteilung wird in Abstimmung mit den bestehenden, angrenzenden Nutzungszonen und gestützt auf die lokalen Gegebenheiten bestimmt.



4.2.1 Chäsberg / Gemeindegrenze zu Volketswil

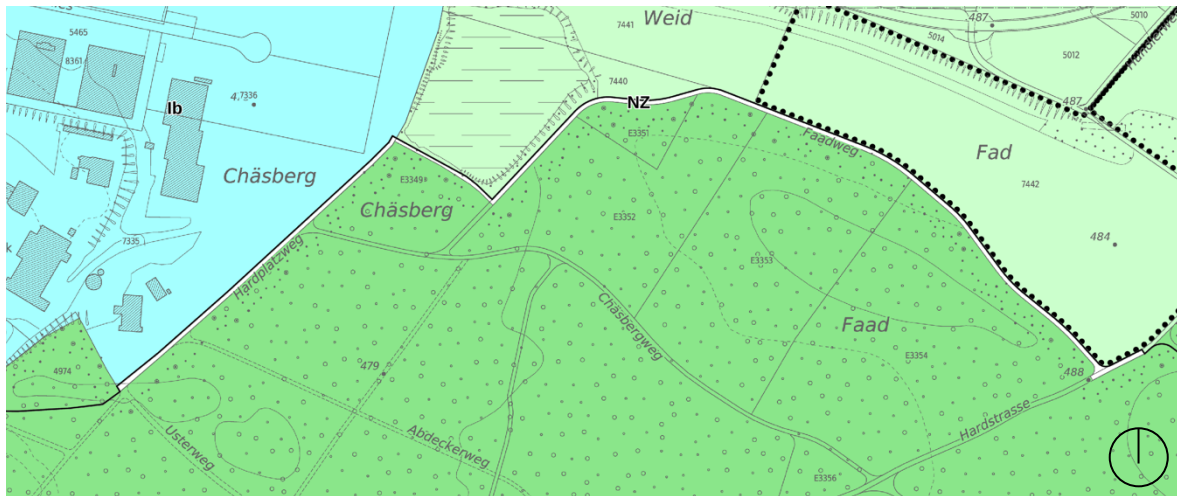


Abb. 30 Auszug ÖREB, www.maps.zh.ch, November 2024

Durch die Festlegung der statischen Waldgrenzen ist entlang der nördlichen Gemeindegrenze zu Volketswil eine nicht zonierte Fläche entstanden. Diese wird einer kommunalen Landwirtschaftszone zugeteilt. Aufgrund der Lage an der Gemeindegrenze wird von einer teilweisen Zuteilung zu einer Arbeitszone abgesehen.

4.2.2 Brauereistrasse

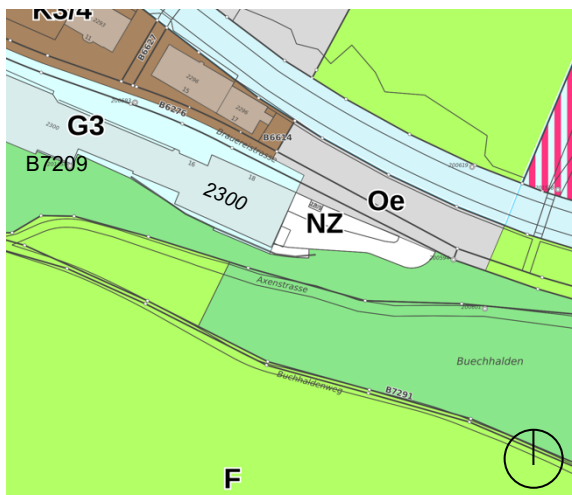
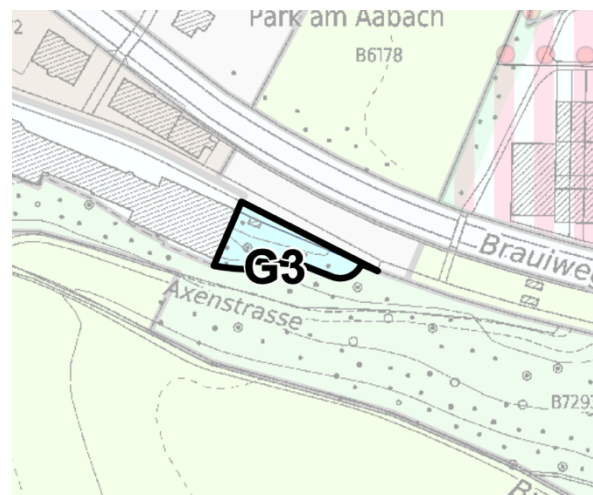


Abb. 31 Links: Auszug ÖREB, www.maps.zh.ch, November 2024

Abb. 32 Rechts: Teilrevision Zonenplan 2025



Aufgrund der Festlegung der statischen Waldgrenzen ist eine nicht zonierte Fläche entstanden. Diese wird als Anlieferungsrampe zum Gebäude Assek. Nr. 2300 genutzt, welches in der Gewerbezone, 3-geschossig G3 liegt. Die Teilfläche wird ebenfalls dieser Zone zugeteilt. Gleichzeitig wird die bestehende Zonenzuteilung auf dem Grundstück Kat. Nr. B7209 bereinigt und damit



die bestehenden 111 m², die in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegen, ebenfalls der G3 zugeteilt.

4.2.3 Harnischbaum

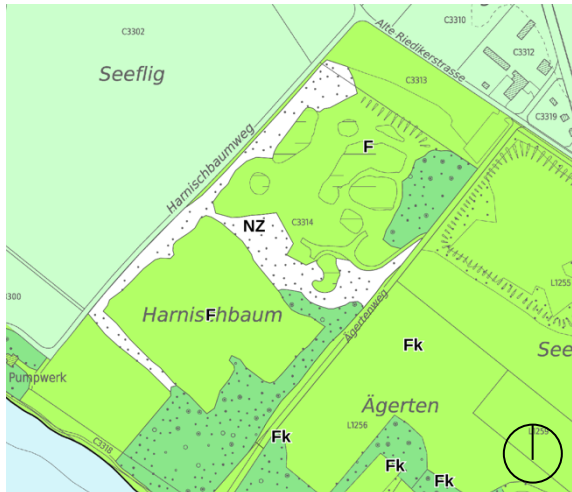


Abb. 33 Links: Auszug ÖREB, www.maps.zh.ch, November 2024

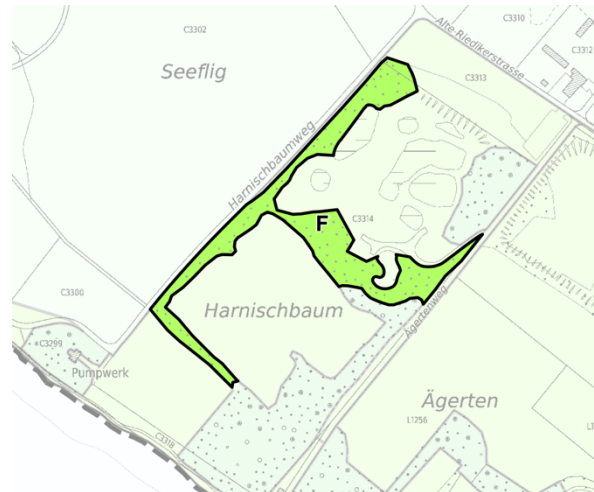


Abb. 34 Rechts: Teilrevision Zonenplan 2025

Aufgrund der Anpassung der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der Feststellung der statischen Waldgrenzen wurde die Waldfläche, im Sinne des Waldgesetzes, reduziert.

Da die im vorliegenden Gebiet entstandenen Flächen zwischen der neuen Waldgrenze und einer angrenzenden kommunalen Nutzungszone liegen und sich diese Flächen nicht als kantonale Landwirtschafts- oder Freihaltezone eignen (u.a. Grösse, Lage), wurde keine kantonale oder regionale Nutzungszone ausgeschieden. Die Stadt Uster wurde eingeladen zu prüfen, ob diese Flächen der angrenzenden kommunalen Nutzungszone zugeschlagen werden können. Die entstandene nicht zonierte Fläche wird entsprechend der angrenzenden Zone als kommunale Freihaltezone definiert.

4.2.4 Freudwilerstrasse

Entlang der Freudwilerstrasse wurde ein Radweg erstellt. Aufgrund dessen wurde die statische Waldgrenze angepasst und die aufgehobene Waldfläche wurde als nicht zonierte dargestellt. Mit der aktuellen Teilrevision des Zonenplans werden diese Flächen von gesamthaft ca. 3676 m² als «Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone» bezeichnet.



4.2.5 Nicht zonierte Flächen mit Gestaltungsplanpflicht und fehlendem Gestaltungsplan

Die nichtzonierten Flächen, für die Gestaltungsplanpflichten gelten, sind in Kapitel 4.6 beschrieben.

4.2.6 Klein- und Kleinstflächen

Nebst diesen vorgehend genannten grösseren Flächen wurden verschiedene weitere kleinere oder Kleinstflächen (max. 153 m²) einer Nutzungszone zugewiesen oder als überkommunaler Informationsinhalt dargestellt. Die jeweilige Zuteilung der einzelnen Flächen ist im Anhang A 1 tabellarisch aufgelistet und im Informationsplan zu den Zonenplanänderungen ersichtlich.

Diese umfassen gesamthaft folgende Flächen:

Zonenart / überkommunale Informationsinhalte	Anzahl Teilflächen	Total der Teilfläche
Neue Bauzonen	5	131 m ²
Neue Kommunale Landwirtschaftszonen	0	0 m ²
Neue Kommunale Freihalte- und Erholungszonen	10	307 m ²
Neue Reservezonen	1	153 m ²
Neues Bahnareal und Gewässer	4	129 m ²
Summe	20	720 m ²

Tab. 2 Übersicht Teilflächen



4.3 Nicht zonierte Flächen mit Gestaltungsplan

Ausgangslage In der Stadt Uster sind verschiedene Gebiete vorhanden, für die rechtskräftige Gestaltungspläne gelten, jedoch keine Grundzonierung vorhanden ist. Im Zonenplan liegen diese Gestaltungspläne in nicht zonierte Gebiet (NZ), was gemäss aktueller Gesetzgebung nicht mehr zulässig ist. Die entsprechenden Flächen sind einer Nutzungszone zuzuweisen. Davon sind folgende Gestaltungspläne betroffen:

- Öffentlicher Gestaltungsplan «Hohfuren»
- Privater Gestaltungsplan «Kies- und Betonwerk Riedikon»
- Privater Gestaltungsplan «Fränkel»
- Privater Gestaltungsplan «Fränkel II»
- Privater Gestaltungsplan «Müliholz»
- Öffentlicher Gestaltungsplan «Müliholz 2»
- Öffentlicher Gestaltungsplan «Müliholz 3»
- Öffentlicher Gestaltungsplan «Kinderspielplatz Stapfer»

Die Änderung der Grundzonierung führt, solange ein Gestaltungsplan gilt, zu keiner veränderten planungsrechtlichen Situation⁶. Es entstehen somit keine veränderten Nutzungsmöglichkeiten und es entsteht kein planerischer Mehrwert nach MAG.

Prinzip Grundzonierung Für die Grundzonierung werden Bauzonen eingesetzt, die gemäss der aktuellen Bau- und Zonenordnung möglich sind. Zudem wurden spezifische Erholungszonen geschaffen. Die Zonenzuteilung erfolgt nach folgenden Kriterien:

- Das Nutzungsmass der Grundzonierung soll unter jenem liegen, das der Gestaltungsplan erlaubt.
- Die Nutzweise soll dem Gestaltungsplan entsprechen. Insbesondere wird nach reinen Wohnnutzungen, Mischnutzungen (mit mässig störenden Betrieben) und reinen Arbeitsnutzungen unterschieden.
- Die Lärmempfindlichkeitsstufe soll dem Gestaltungsplan entsprechen. Teilgebiete von Gestaltungsplänen, die eine Mischnutzung mit mässig störendem Gewerbe (ES III) zulassen, aber keinen minimalen Gewerbeanteil vorschreiben, können einer Wohnzone mit Gewerbeerleichterung zugeteilt

⁶ Gemeindegespräch vom 3. Oktober 2024



werden. Die geltenden Bestimmungen der BZO Uster sehen keinen minimalen Gewerbeanteil vor.

- Die Abgrenzung der Zonenzuteilung erfolgt insbesondere aufgrund der Lage der Baubereiche, Grundstücksgrenzen und bestehenden Zonengrenzen. Die Zonenzuteilung soll jedoch nicht zu kleinräumigen «Briefmarkenzonen» führen.

Für die Bestimmung der Grundzonierung wurden die wichtigsten Grundmasse, die Lärmempfindlichkeitsstufe und die Nutzweisen der Gestaltungspläne mit den bestehenden Bauzonen verglichen. Da die Gestaltungspläne weitestgehend zwischen 1991 und 2024 genehmigt worden sind, werden die Grundmasse gemäss dem PBG gültig bis 2017 (ohne IVHB) verglichen.

Die einzelnen Grundmasse in den Gestaltungsplänen sind auf verschiedene Arten definiert und mussten annäherungsweise so umgerechnet werden, dass ein Vergleich mit den Bestimmungen der geltenden BZO möglich ist.

Weitergehende Erläuterungen zu den Zonierungen sind bei den jeweiligen Gestaltungsplänen beschrieben.



4.3.1 Öffentlicher Gestaltungsplan «Hohfuren»

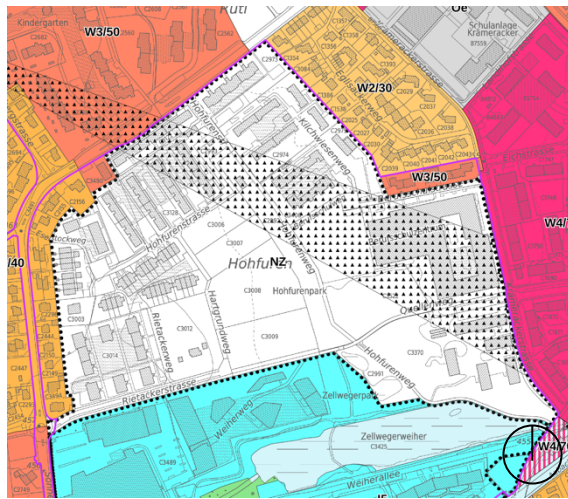


Abb. 35 Links: Auszug ÖREB, www.maps.zh.ch, November 2024

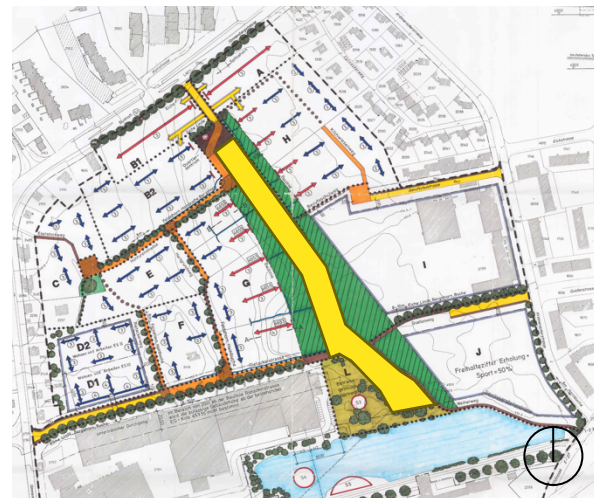


Abb. 36 Rechts: Übersicht GP «Hohfuren», 5. Februar 1997, RRB Nr. 238 / 1997

Grundmasse / Nutzweise GP	Sektoren B2 / C / E / F / G / H	Sektoren A / B1 / D1	Sektor D2
Ausnutzungsziffer ca. max.	0.36 bis 0.48	0.4 bis 0.62	0.5
Nutzweise Wohnanteil (%) max.	Wohnen und im ange- messenen Verhältnis dazu Arbeiten (nicht stö- rend), Wohnanteil unbe- schränkt	Wohnen und Arbeiten (mässig störend) Wohnanteil unbe- schränkt	Wohnen und Arbeiten (nicht störend) Wohnanteil unbe- schränkt
Gewerbeanteil (mässig störend)	0 %	Nicht beschränkt	0 %
Gebäudehöhe (m) max.	10.5 / 7.5	12.0 / 12.0 / 10.5 / 13.5	10.5
Vollgeschosse max.	2 / 3 / 4	3 / 4	3
Anrech. Dachgeschosse max.	1	1	1
Anrech. Untergeschosse max.	-	1	1
Empfindlichkeitsstufe	ES II	ES III	ES II
Grundzonierung alt	NZ	NZ	NZ
Grundzonierung neu	W2/30 (ES II)	W2/30G (ES III)	W2/30 (ES II)

Tab. 3 Grundmasse und Nutzweise Gestaltungsplan



- Sektor I Im Sektor I (ES II) gelten die Vorschriften der Zone OeB gemäss Bauordnung (Art. 6 GP). Der Sektor I wird der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt (ES II).
- Sektor J Im Sektor J (öffentliche Bauten und Anlagen) gelten die Vorschriften der Zone OeB gemäss der Bauordnung und die «Freihalteziffer Erholung und Sport = 50 %». Die «Freihalteziffer Erholung und Sport» ist das Verhältnis von den der Erholung und dem Sport dienenden, öffentlich zugänglichen Flächen zur Grundnutzung» (Art. 6 GP). Der Sektor J wird der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt (ES II).
- Sektor K Der Sektor K bildet einen wichtigen Freiraum im Gestaltungsplan (Hohfurenpark) und bindet die Wohnbereiche an den Zellwegerpark/Zellwegerweiher an. Im Sektor K (ökologische Ausgleichsfläche) sind gemäss Gestaltungsplan Hohfuren (1997) keine Gebäude zulässig.

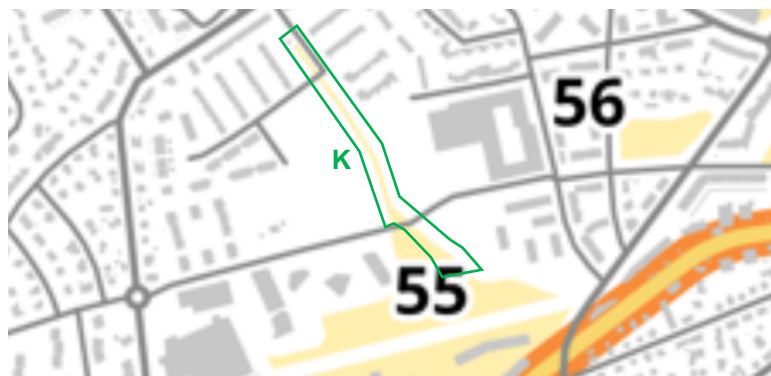


Abb. 37 Ausschnitt Plan gemäss Text zum kommunalen Richtplan Landschaft, Sektor K gemäss Gestaltungsplan ist grün umrandet

Dieser Freiraum ist im kommunalen Richtplan als linienförmiges Erholungsgebiet dargestellt, welches an das Erholungsgebiet Nr. 60 anschliesst. Dieses ist im neuen kommunalen Richtplan als «Besonderes Erholungsgebiet, Parkanlage» und mit den Zielen «Parklandschaft erhalten, weiterentwickeln» beschrieben.

Gestützt auf diese Vorgabe wird eine neue Erholungszone für «Parkanlagen» geschaffen und die erforderlichen Bestimmungen in der BZO festgehalten (vgl. Kapitel 3.4).



Sektoren L und M

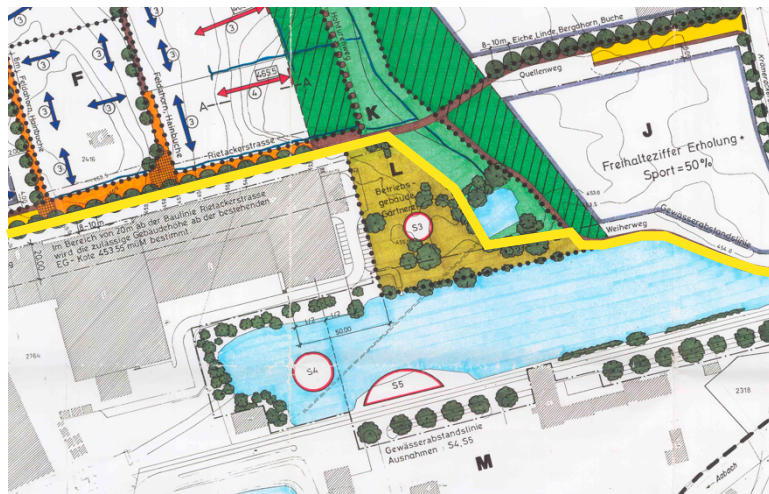


Abb. 38 Ausschnitt GP Hohfuren, 1997 mit Perimeter GP Zellweger-Luwa-Areal, 2008 (gelbe Linie)

Die Sektoren L und M sind auch vom neueren Gestaltungsplan «Zellweger-Luwa-Areal» (2008) erfasst. Mit der Zustimmung des Gemeinderats Uster zum neueren Gestaltungsplan wird die Rechtswirkung des Gestaltungsplans Hohfuren vom 11. März 1996 (GRB Nr. 108 vom 11. März 1996) für das überlagerte Gebiet aufgehoben. Die Zonenzuteilung der Sektoren L und M wird im Kapitel 4.4.5 beschrieben.

Zonenplanänderung

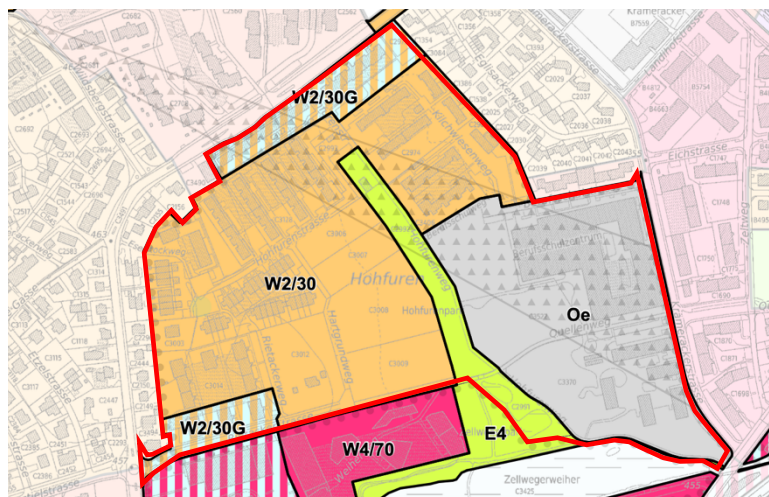


Abb. 39 Ausschnitt Änderungsplan, Geltungsbereich Gestaltungsplan (rot), Teilrevision 2025



4.3.2 Privater Gestaltungsplan «Kies- und Betonwerk Riedikon»

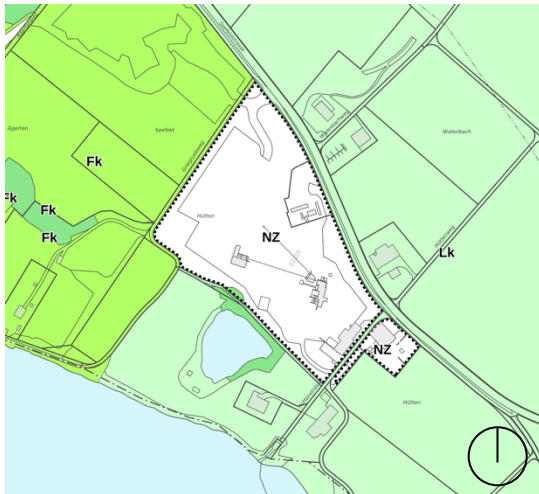


Abb. 40 Links: Auszug ÖREB, www.maps.zh.ch, November 2024

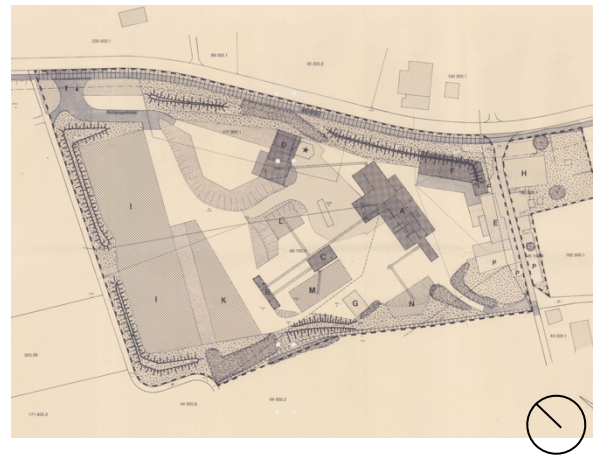


Abb. 41 Rechts: Übersicht GP «Kies- und Betonwerk Riedikon», 12. April 1995, RRB 1053 / 1995

Mit dem Gestaltungsplan wird der Bestand des seit Jahrzehnten bestehenden Betriebes gesichert und eine angemessene Erweiterung ermöglicht.

Der Geltungsbereich befindet sich ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan und innerhalb der Landschaftsschutzzonen III A und III B gemäss der Verordnung über den Schutz des Greifensees. Die genannten Landschaftsschutzzonen dienen der ungestörten Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Vielfalt des Gebiets. Die Zone III A soll von weiteren Bauten und Anlagen freigehalten werden.

Die Einführung einer dauerhaften Bauzone würde bei Aufhebung des Gestaltungsplans eine weitergehende Beanspruchung des Areals ermöglichen, was den geltenden Vorgaben widerspricht.

Der Geltungsbereich wird einer kommunalen Landwirtschaftszone zugeteilt.



Zonenplanänderung

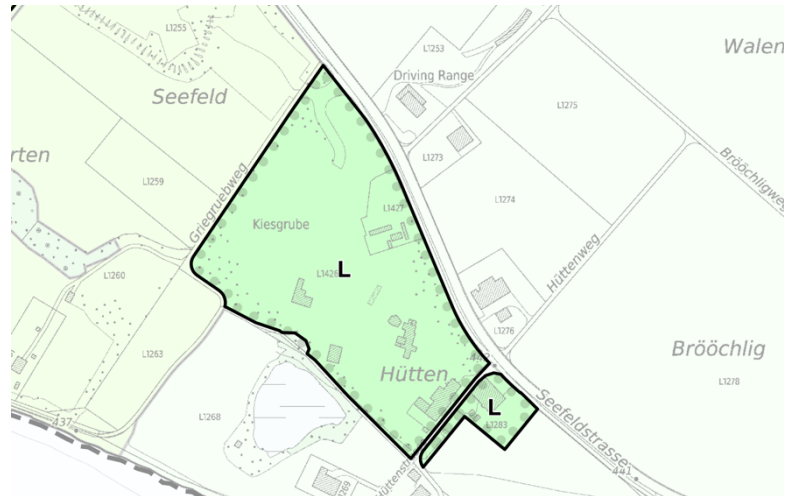
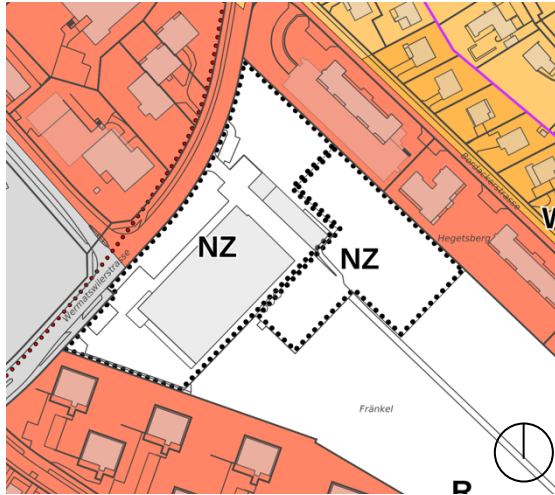
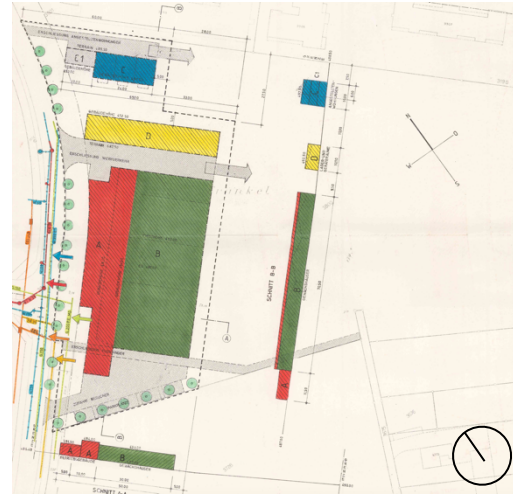


Abb. 42 Ausschnitt Änderungsplan, Teilrevision 2025



4.3.3 Privater Gestaltungsplan «Fränkel»

Abb. 43
Abb. 44Links: Auszug ÖREB, www.maps.zh.ch, November 2024
Rechts: Übersicht GP «Fränkel», 9. April 1997, RRB 773 / 1997

Grundmasse / Nutzweise GP	Gebäude A, B, D	Gebäude C1
Ausnutzungsziffer ca. max.	-	Bezüglich der zugewiesenen massgeblichen Grundfläche 50%
Baumassenziffer (BMZ) ca. max.	Bezüglich der zugewiesenen massgeblichen Grundfläche ca. 2.5 m ³ /m ²	-
Nutzweise Wohnanteil (%) max.	Arbeitsnutzung Gärtnerei (Verkauf?)	C: Angestelltenwohnungen, C1: Autounterstand Wohnanteil 100 %
Gewerbeanteil (mässig störend)	100 %	0 %
Gebäudehöhe (m) max.	Ausgehend von den Schnitten im Gestaltungsplan max. 7 m	Ausgehend von den Schnitten im Gestaltungsplan max. 9 m
Vollgeschosse max.	1 mit Galerie	3
Anrech. Dachgeschosse max.	-	-
Anrech. Untergeschosse max.	-	-
Empfindlichkeitsstufe	III	III
Grundzonierung alt	NZ	NZ
Grundzonierung neu	Siehe Zusammenfassung Kapitel 4.3.5	Siehe Zusammenfassung Kapitel 4.3.5

Tab. 4 Grundmasse und Nutzweise Gestaltungsplan



In den Gebäuden A, B, D sind ausschliesslich Arbeitsnutzungen zulässig. Entsprechend ist als Grundnutzung eine Gewerbezone, 2-geschossig G2 (ES III, BMZ 2.5) geeignet.

Die Gebäude C und C1 werden zu Wohnzwecken oder als Auto-unterstand genutzt. Gemäss Gestaltungsplan sind sie der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeteilt. Diese Nutzweise und die Lärmempfindlichkeitsstufe sind kompatibel mit den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterungen gemäss der aktuellen BZO der Stadt Uster. Daraus folgend ist für die Gebäude C und C1 eine Wohnzone, 2-geschossig mit Gewerbeerleichterung, W2/40G geeignet.

Die zulässige Wohnnutzung verteilt auf die Gesamtfläche des Geltungsbereichs ergibt einen Wohnanteil von weniger als 20 %, weshalb von einer Mischzone abgesehen wird.

Der Gestaltungsplan wurde später erweitert. Die Zonenzuteilung wird zusammenfassend in Kapitel 4.3.5 beschrieben.



4.3.4 Privater Gestaltungsplan «Fränkel II»

Mit dem Gestaltungsplan Fränkel II wird der rechtsgültige Gestaltungsplan Fränkel erweitert.

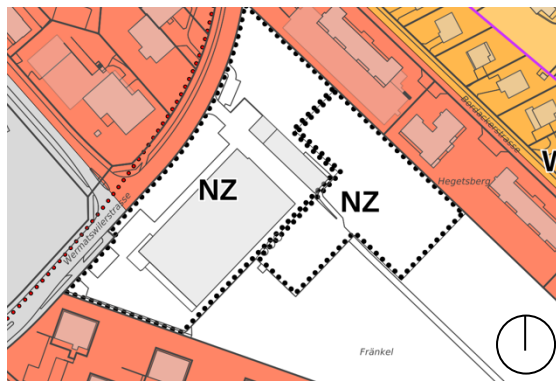


Abb. 45
Abb. 46



Links: Auszug ÖREB, www.maps.zh.ch, November 2024
Rechts: Übersicht GP «Fränkel II», 12. März 2004, BDV Nr. 236/ 2004

Grundmasse / Nutzweise GP	C3	E	F1 / F2 / T
Ausnutzungsziffer ca. max.	Bezüglich der zugewiesenen massgeblichen Grundfläche zusammen mit C1 ca. 75%	-	-
Baumassenziffer ca. max.	-	-	ca. 1.5; Zusammen mit Fränkel I ca. 2.3 (Gesamtperimeter ohne Wohnen)
Nutzweise Wohnanteil (%) max.	Angestelltenwohnungen (C1 und C3), Autounterstände (C2) Wohnanteil 100%	Kompostplatz mit Regenwasserbecken (0%)	Tunnelbauten (F1 / F2) Trafostation (T)
Gewerbeanteil (mässig störend)	0 %	100 %	100 %
Gebäudehöhe (m) max.	Ausgehend von den Schnitten im Gestaltungsplan max. ca. 9 m	Ausgehend von den Schnitten im Gestaltungsplan ca. 0.5 m	Ausgehend von den Schnitten im Gestaltungsplan max. ca. 3 m
Vollgeschosse max.	3	-	1
Anrech. Dachgeschosse max.	-	-	-
Anrech. Untergeschosse max.	-	-	-
Empfindlichkeitsstufe	ES III	ES III	ES III
Grundzonierung alt	NZ	NZ	NZ
Grundzonierung neu	Siehe Zusammenfassung Kapitel 4.3.5	Siehe Zusammenfassung Kapitel 4.3.5	Siehe Zusammenfassung Kapitel 4.3.5

Tab. 5 Grundmasse und Nutzweise Gestaltungsplan



4.3.5 Zusammenfassung GP Fränkel I und GP Fränkel II

Aufgrund der Grösse der Geltungsbereiche und der zusammenhängenden Nutzweise wird die Grundnutzung für die beiden Gestaltungspläne Fränkel I und Fränkel II zusammen beurteilt.

Grundmasse / Nutzweise GP	Gebäude A, B, D, F1/F2, E und T	Gebäude C1, C2, C3
Ausnutzungsziffer ca. max.	-	Bezüglich der zugewiesenen massgeblichen Grundfläche ca. 0.75
Baumassenziffer (BMZ) ca. max.	Bezüglich der zugewiesenen massgeblichen Grundfläche ca. 2.3 m ³ /m ²	-
Nutzweise Wohnanteil (%) max.	Arbeiten Wohnanteil 0%	Angestelltenwohnungen (C1 und C3), Autounterstände (C2), Wohnanteil 100 %
Gewerbeanteil (mässig störend)	100 %	0 %
Gebäudehöhe (m) max.	Ausgehend von den Schnitten im Gestaltungsplan max. 7 m resp. 3 m	Ausgehend von den Schnitten im Gestaltungsplan max. 9 m
Vollgeschosse max.	1 VG / Gebäude A und D mit Galerie	3
Anrech. Dachgeschosse max.	-	-
Anrech. Untergeschosse max.	-	-
Empfindlichkeitsstufe	ES III	ES III
Grundzonierung alt	NZ	NZ
Grundzonierung neu	G2 (BMZ 2.5, ES III)	W2/50G (ES III)

Tab. 6 Grundmasse und Nutzweise Gestaltungsplan

In den Gebäuden und Anlagen A, B, D, F1/F2, E und T sind ausschliesslich Arbeitsnutzungen zulässig. Damit wird den Gebäuden und Anlagen jene bestehende Gewerbezone zugewiesen, die die tiefsten Baumassenziffer aufweist (G2, ES III, BMZ 2.5).

Die Gebäude C1, C2 und C3 werden zu Wohnzwecken oder als Autounterstand genutzt. Gemäss Gestaltungsplan sind sie der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeteilt. Diese Nutzweise und die Lärmempfindlichkeitsstufe sind kompatibel mit den Wohnzonen



mit Gewerbeerleichterungen gemäss der aktuellen BZO der Stadt Uster. Daraus folgend wird den Gebäuden C1, C2 und C3 eine Wohnzone, 2-geschossig mit Gewerbeerleichterung, W2/50G zugeteilt.

Die zulässige Wohnnutzung, verteilt auf die Gesamtfläche der beiden Geltungsbereiche, ergibt einen Wohnanteil von ca. 18% (Vergleich der Baumassen), weshalb von einer Mischzone als Grundnutzung für das Gesamtgebiet abgesehen wird. Die gewerbliche Nutzung wird damit gesamthaft unterstützt.

Zonenplanänderung

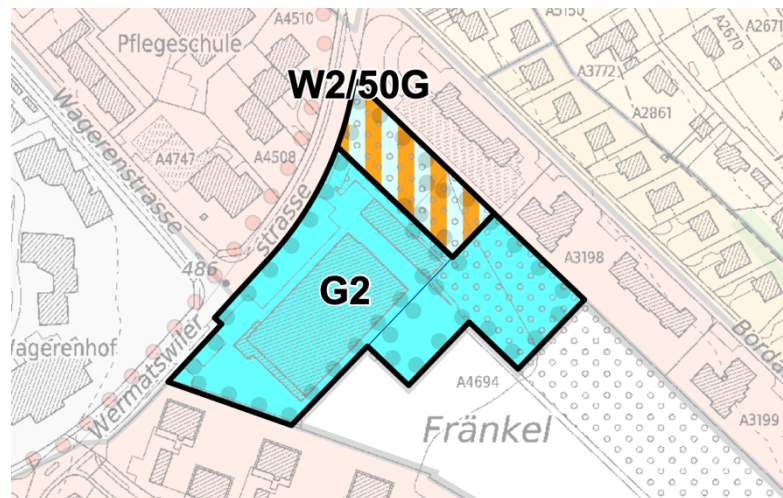


Abb. 47 Ausschnitt Änderungsplan, Teilrevision 2025



4.3.6 Privater Gestaltungsplan «Müliholz»

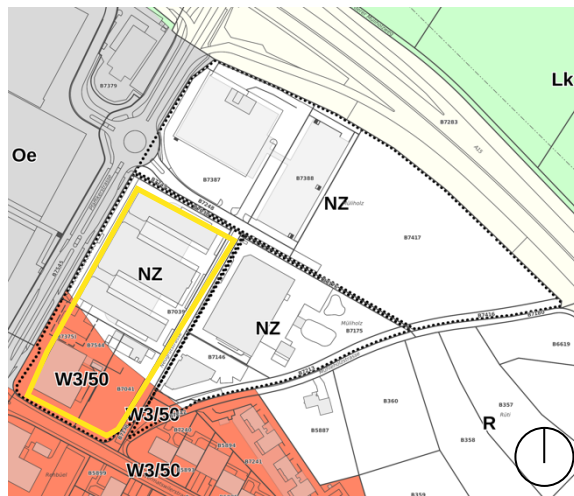


Abb. 48 Links: Auszug ÖREB, www.maps.zh.ch, November 2024

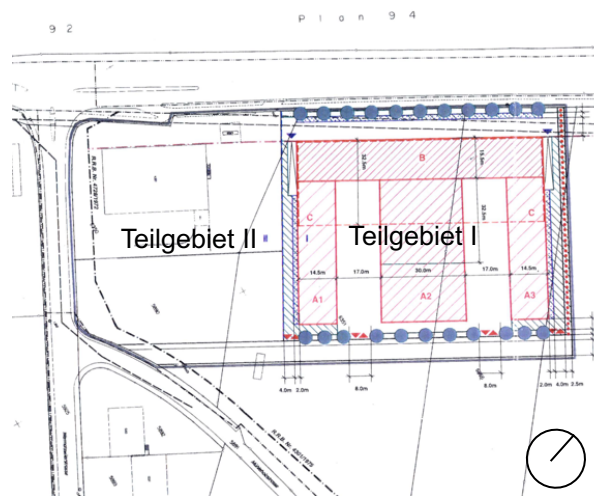


Abb. 49 Rechts: Übersicht GP «Müliholz», 9. Juli / 1997, RRB 1449 / 1997

Grundmasse / Nutzweise GP	Teilgebiet I (Baubereiche A1 / A2 / A3 / B, C)	Teilgebiet II
Ausnutzungsziffer ca. max.	1.2	0.70
Baumassenziffer max.	6	-
Nutzweise Wohnanteil (%) max.	Gewerbe und Wohnungen in den Obergeschossen sowie im Dachgeschoss des Baubereichs B Max. ca. 50 %	Wohnen und Arbeiten, Wohnanteil unbeschränkt.
Gewerbeanteil (mässig störend)	unbeschränkt	unbeschränkt
Gebäudehöhe (m) max.	7 m / 12.5 m	12.5 m (gegenüber W 4 reduziert 14.7 m)
Gesamthöhe (m) max.	8 m / 16 m	16 m (gegenüber W 4 reduziert 21.7 m)
Vollgeschosse max.	Frei (A1 / A2 / A3 / B)	4
Anrech. Dachgeschosse max.	Frei (A1 / A2 / A3 / B)	2
Anrech. Untergeschosse max.	Baubereich C	1
Empfindlichkeitsstufe	ES III	ES III
Grundzonierung alt	NZ	NZ
Grundzonierung neu	W3/50G (ES III)	W3/50G (ES III)

Tab. 7 Grundmasse und Nutzweise Gestaltungsplan



Das Teilgebiet I ist mit Ausnahme einer Teilfläche von 60 m², die in der W3/50 liegt, keiner Grundnutzung zugewiesen.

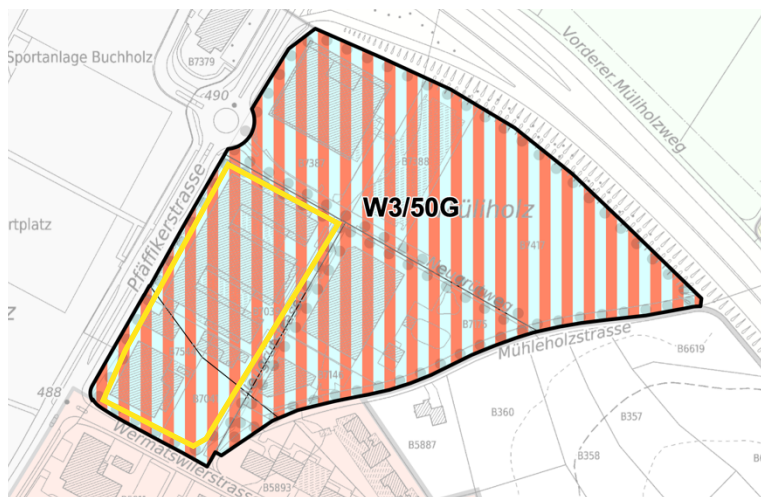
Ein Grossteil des Teilgebiets II liegt heute in der Wohnzone 3-geschossig W3/50, die keine Gewerbenutzung zulässt. Aufgrund der widersprechenden Nutzweise ist die Grundzonierung anzupassen.

Gemäss Art. 13 der Vorschriften zum Gestaltungsplan (GPV) gelten im Teilgebiet II des Gestaltungsplans die Bestimmungen für die Wohnzone W4/70G mit Gewerbeerleichterungen. In dieser Zone gilt eine maximale Gebäudehöhe von 14.7 m und eine «Gesamthöhe» von 21.7 m.

Der Gestaltungsplan macht in Art. 14 GPV für das Teilgebiet eine Sonderregelung und schreibt gegenüber der W4/70G reduzierte Höhen vor (max. Gebäudehöhe 12.5 m, max. Gesamthöhe 16 m).

Damit die zulässige Nutzweise dem Gestaltungsplan entspricht und der Gestaltungsplan grössere Höhen als die Grundnutzung zulässt, wird der gesamte Geltungsbereich der Wohnzone 3-geschossig mit Gewerbeerleichterung W3/50G zugeteilt. Dies gilt auch für die bestehende Zone unter dem Baubereich II, die dahingehend angepasst wird, dass auch mässig störende Arbeitsnutzungen zulässig sind (ES III).

Zonenplanänderung





4.3.7 Öffentlicher Gestaltungsplan «Müliholz 2»

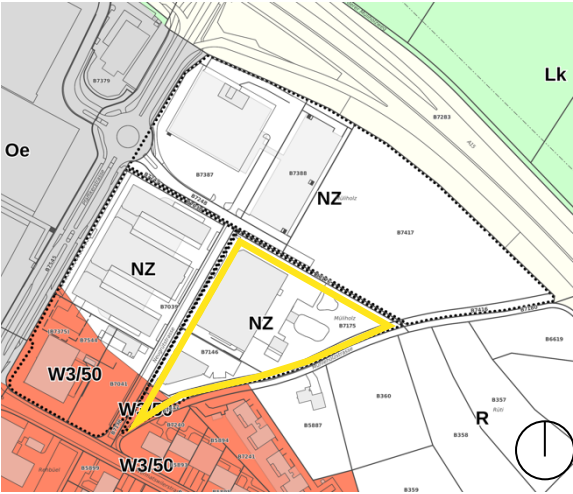


Abb. 51 Links: Auszug ÖREB, www.maps.zh.ch, November 2024

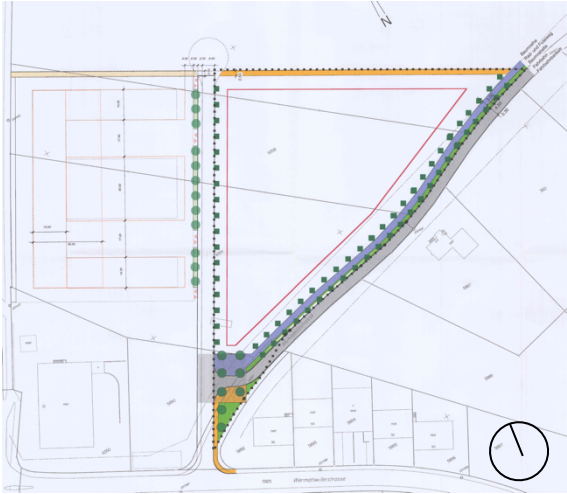


Abb. 52 Rechts: Übersicht GP «Müliholz 2», 26. April 2001 BDV Nr. 532 / 2001, BDV Nr. 532

Grundmasse / Nutzweise GP	Baubereich		
Überbauungsziffer max.	0.6		
Baumassenziffer max.	6		
Nutzweise Wohnanteil (%) max.	Wohnen und Arbeiten Maximal ein Geschoss pro Gebäude darf zu Wohnzwecken genutzt werden.		
Gewerbeanteil (mässig störend)	Unbegrenzt		
Gebäudehöhe (m) max.	12.5 m		
Gesamthöhe (m) max.	16 m		
Vollgeschosse max.	Nicht geregelt		
Anrech. Dachgeschosse max.	Nicht geregelt		
Anrech. Untergeschosse max.	-		
Empfindlichkeitsstufe	ES III		
Grundzonierung alt	NZ		
Grundzonierung neu	W3/50G (ES III)		

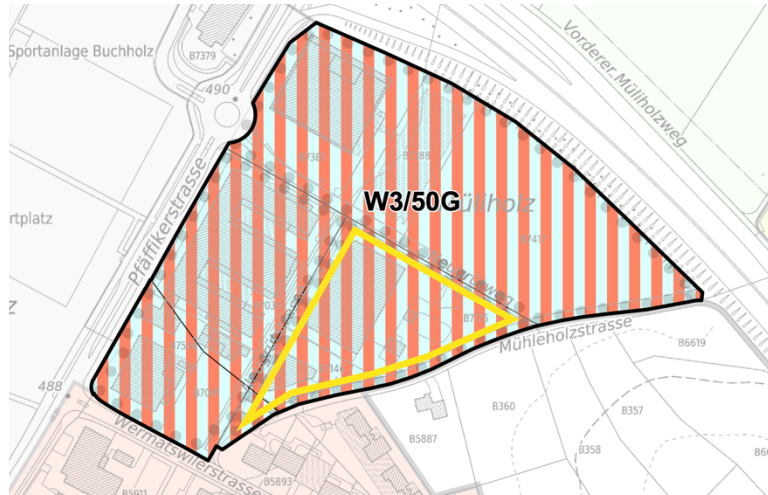
Tab. 8 Grundmasse und Nutzweise Gestaltungsplan

Der gesamte Geltungsbereich wird aufgrund der zulässigen Wohn- und Gewerbenutzung der W3/50G zugeteilt. Davon ist auch ein kleiner Teil des Geltungsbereichs betroffen, der heute der W3/50 zugeteilt ist und nicht mit Gebäuden bebaut ist.



Gemäss Gestaltungsplan sind auf Kat. Nr. B7213 eine Baumreihe und ein Fuss- und Radweg vorgesehen. Auch dieses Grundstück wird ebenfalls der Wohnzone, 3-geschossig mit Gewerbebeerbauung W3/50G zugeteilt.

Zonenplanänderung





4.3.8 Öffentlicher Gestaltungsplan «Müliholz 3»

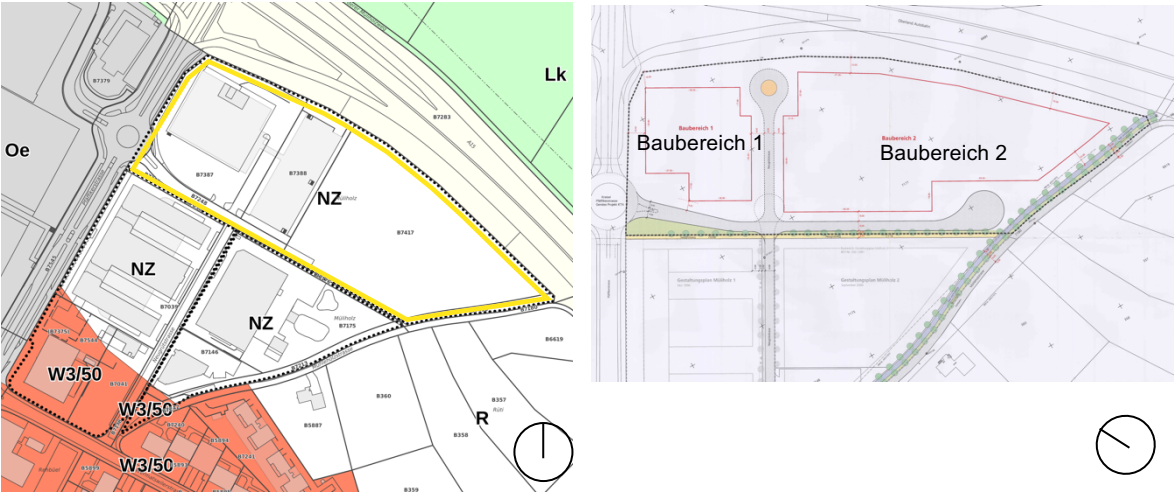


Abb. 54 Links: Auszug ÖREB, www.maps.zh.ch, November 2024
Abb. 55 Rechts: Übersicht GP «Müliholz 3», 5. Januar 2005, BDV Nr. 10 / 2005

Grundmasse / Nutzweise GP	Baubereich 1	Baubereich 2
Überbauungsziffer max.	0.6	0.6
Baumassenziffer max.	6	6
Nutzweise Wohnanteil (%) max.	Wohnen und Arbeiten Maximal ein Geschoss pro Gebäude darf zu Wohnzwecken genutzt werden.	Wohnen und Arbeiten Maximal ein Geschoss pro Gebäude darf zu Wohnzwecken genutzt werden.
Gewerbeanteil (mässig störend)	Unbegrenzt	Unbegrenzt
Gebäudehöhe (m) max.	12.5 m	12.5 m
Gesamthöhe (m) max.	16 m	16 m
Vollgeschosse max.	Nicht geregelt	Nicht geregelt
Anrech. Dachgeschosse max.	Nicht geregelt	Nicht geregelt
Anrech. Untergeschosse max.	1	1
Empfindlichkeitsstufe	ES III	ES III
Grundzonierung alt	NZ	NZ
Grundzonierung neu	W3/50G (ES III)	W3/50G (ES III)

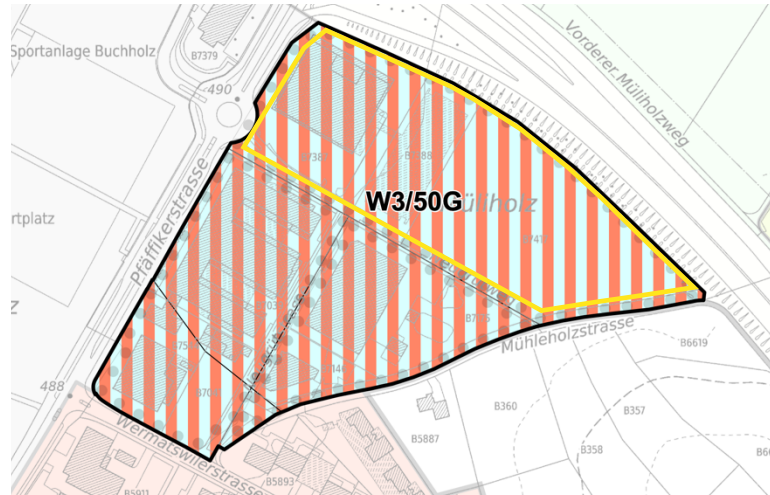
Tab. 9 Grundmasse und Nutzweise Gestaltungsplan

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans wird vollumfänglich der Wohnzone 3-geschossig, mit Gewerbebeerleichterung W3/50G zugeteilt.



Gemäss Gestaltungsplan sind auf Kat.-Nr. B7116 eine Baumreihe und ein Fuss- und Radweg vorgesehen. Auch dieses Grundstück wird der Wohnzone, 3-geschossig mit Gewerbebeileichterung W3/50G zugeteilt.

Zonenplanänderung





4.3.9 Öffentlicher Gestaltungsplan «Kinderspielplatz Stapfer»

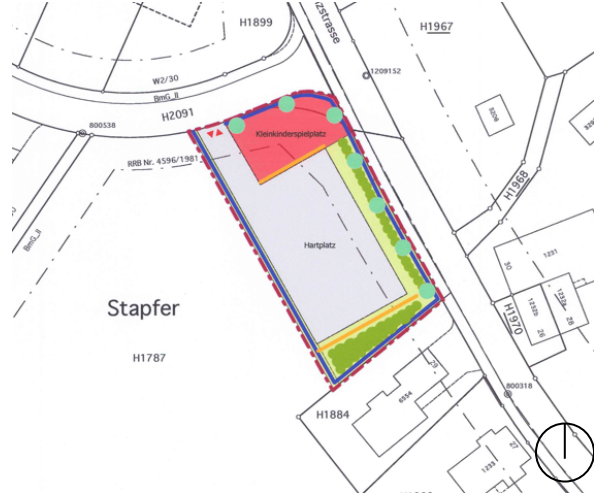
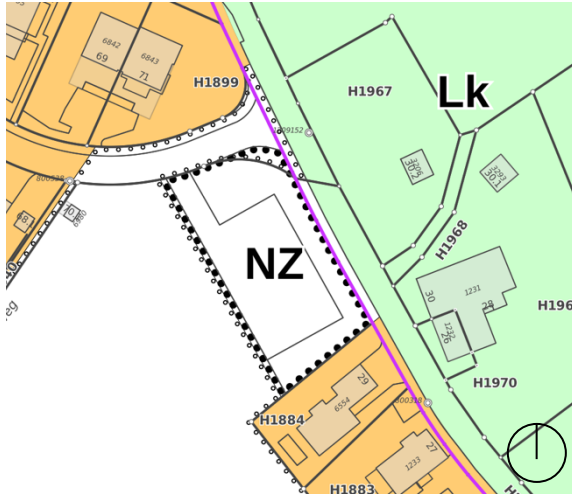


Abb. 57 Links: Auszug ÖREB, www.maps.zh.ch, November 2024

Abb. 58 Rechts: Übersicht GP «Kinderspielplatz Stapfer», 17. Dezember 2008, BDV Nr. 141 / 08

Entsprechend den Bestimmungen des Gestaltungsplans und der vorhandenen Nutzung als Sportplatz wird eine «Erholungszone für Freizeitanlagen» (E5) geschaffen. In der Bau- und Zonenordnung werden entsprechende neue Bestimmungen formuliert.

Zonenplanänderung

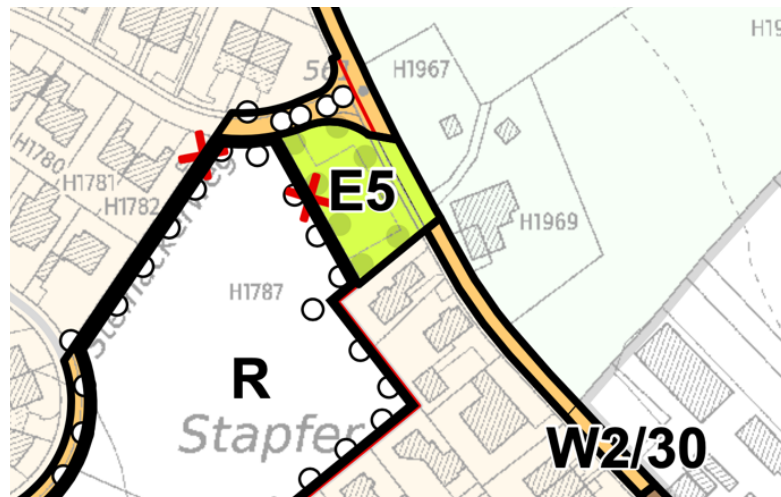


Abb. 59 Ausschnitt Änderungsplan, Teilrevision 2025



4.4 Gestaltungspläne mit unpassender Zonierung

4.4.1 Allgemein

Aufgabe Mit dieser Teilrevision des Zonenplans werden auch bestehende Grundzonierungen unter bestehenden Gestaltungsplänen überprüft. Gestaltungspläne dürfen keine Sinnentleerung der zugehörigen Grundnutzung bewirken. Dies betrifft im Zonenplan von Uster insbesondere die Zulässigkeit von Wohnnutzung in Arbeitszonen sowie gegenteilig, die Zulässigkeit von mässig oder stark störender Arbeitsnutzung in Wohnzonen.

Bei folgenden Gestaltungsplänen werden Anpassungen der Grundzonierung vorgenommen:

- Öffentlicher Gestaltungsplan Loren
- Privater Gestaltungsplan Turicum
- Privater Gestaltungsplan Turicum (Teilrevision)
- Privater Gestaltungsplan Zellweger-Luwa-Areal
- Privater Gestaltungsplan «Schlyffi-Süd»
- Privater Gestaltungsplan BUAG

Prinzip Grundzonierung Für die Grundzonierung werden Bauzonen eingesetzt, die gemäss der aktuellen Bau- und Zonenordnung möglich sind. Zudem wurde eine spezifische Erholungszone geschaffen. Die Grundzonierung wird nach folgenden Kriterien bestimmt:

- Das Nutzungsmass der Grundzonierung soll unter jenem liegen, das der Gestaltungsplan erlaubt.
- Sofern das Nutzungsmass der geltenden Zonierung höher liegt als es der Gestaltungsplan zulässt und die Nutzweisen übereinstimmen, wird die Zonierung belassen.
- Die Nutzweise soll dem Gestaltungsplan entsprechen. Insbesondere wird nach reinen Wohnnutzungen, Mischnutzungen (mit mässig störenden Betrieben) und reinen Arbeitsnutzungen unterschieden.
- Die Lärmempfindlichkeitsstufe soll dem Gestaltungsplan entsprechen. Teilgebiete von Gestaltungsplänen, die eine Mischnutzung mit mässig störendem Gewerbe (ES III) zulassen, aber keinen minimalen Gewerbeanteil vorschreiben, können einer Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung zugeteilt werden. Die geltenden Bestimmungen der BZO Uster sehen keinen minimalen Gewerbeanteil vor.



- Die einzige bestehende Bauzone der BZO Uster mit Empfindlichkeitsstufe IV ist die Industriezone I5. In dieser Zone gilt die höchste Baumassenziffer von $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Sofern mit Gestaltungsplänen in reinen Arbeitszonen die Empfindlichkeitsstufe von ES III auf ES IV angehoben wird, wird die Grundnutzung belassen.
- Die Abgrenzung der Zonenzuteilung erfolgt insbesondere aufgrund der Lage der Baubereiche, Grundstücksgrenzen und bestehenden Zonengrenzen. Die Zonenzuteilung soll jedoch nicht zu kleinräumigen «Briefmarkenzonen» führen.

Für die Bestimmung der Grundzonierung wurden die wichtigsten Grundmasse, die Lärmempfindlichkeitsstufe und die Nutzweisen der Gestaltungspläne mit den bestehenden Bauzonen verglichen. Da die Gestaltungspläne weitestgehend zwischen 1991 und 2024 genehmigt worden sind, werden die Grundmasse gemäss dem PBG gültig bis 2017 (ohne IVHB) verglichen.

Die einzelnen Grundmasse in den Gestaltungsplänen sind auf verschiedene Arten definiert und mussten annäherungsweise so umgerechnet werden, dass ein Vergleich mit den Bestimmungen der geltenden BZO möglich ist.

Weitergehende Erläuterungen zu den Zonierungen sind bei den jeweiligen Gestaltungsplänen beschrieben.



4.4.2 Öffentlicher Gestaltungsplan Loren

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans liegt aktuell in folgenden Zonen:

- Wohnzone 3-geschossig mit Gewerbeerleichterung W3/50G (ES III)
- Wohnzone 4-geschossig mit Gewerbeerleichterung W4/70G (ES III)
- Gewerbezone, 3-geschossig G3 (ES III)
- Industriezone I4 (ES III)

Die Grundzonierung muss insbesondere aufgrund der Zulässigkeit von Wohnnutzung oder der Funktion als Freiraum angepasst werden.

Der Gestaltungsplan wurde auf der Grundlage des Zonenplans (1986) erarbeitet. Damals galt dieselbe Zonenzuteilung wie heute.

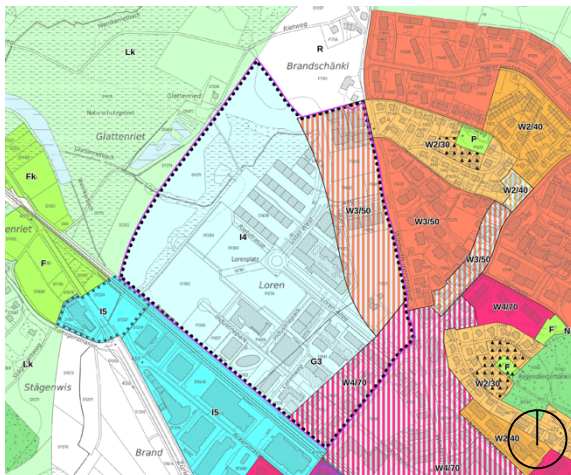


Abb. 60 Links: Auszug ÖREB, www.maps.zh.ch, November 2024

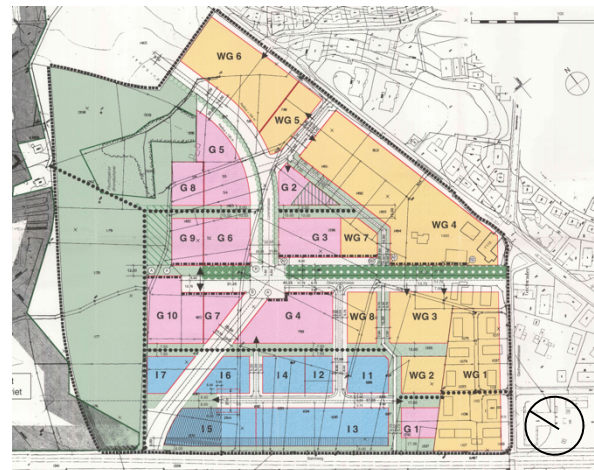


Abb. 61 Rechts: Übersicht GP Loren, 14. Juni 2000. BDV Nr. 708 / 2000



Grundmasse / Nutzweise GP	WG1, WG4, WG5, WG6	WG2, WG3	WG7, WG8
Baumassenziffer (BMZ)	3.5 (vergleichbar mit AZ ca. 70%)	4 (vergleichbar mit AZ ca. 90 %)	6 (vergleichbar mit AZ ca. 140 %)
Ausnützungsziffer (AZ)			
Nutzweise Wohnanteil (%) max.	Wohnnutzung und mässig störende Gewerbenutzung	Wohnnutzung und mässig störende Gewerbenutzung	Wohnnutzung und mässig störende Gewerbenutzung
Gewerbeanteil (mässig störend)	Nicht definiert	Nicht definiert	Nicht definiert
Gebäudehöhe (m) max.			
Vollgeschosse max.	4	4	5
Anrech. Dachgeschosse max. (aDG)	1 aDG, in WG6 ist kein aDG zugelassen	1	-
Anrech. Untergeschosse max.	1	1	1
Empfindlichkeitsstufe	ES III	ES III	ES III
Grundzonierung alt	Bereich Zone WG1: W4/70G WG4: W4/70G G3 I4 W3/50G WG5: W3/50G WG6: W3/50G	Bereich Zone WG2: G3 WG3: G3 W4/70G	Bereich Zone WG7: W3/50G I4 WG8: I4
Grundzonierung neu	WG1: W4/70G WG4: W4/70G W3/50G WG5: W3/50G WG6: W3/50G	WG2: W4/70G WG3: W4/70G	WG7: W4/70G WG8: W4/70G

Tab. 10 Grundmasse und Nutzweise Gestaltungsplan

Der Bereich WG1 sowie Teile von WG3 liegen heute in der Wohnzone, 4-geschossig, mit Gewerbeerleichterung. Die Zonenzuteilung wird so angepasst, dass die Baubereiche jeweils vollständig in der Zone W4/70G liegen.

Der Bereich WG2 liegt heute in der Gewerbezone, 3-geschossig G3. Aufgrund der zulässigen Wohnnutzung und der Nutzungsdichte wird er der Wohnzone, 4-geschossig mit Gewerbeerleichterung (W4/70G) zugeteilt.

Der Bereich WG4 liegt in vier verschiedenen Bauzonen. Der grösste Anteil liegt in der W3/50G. Der Bereich wird vollständig dieser Zone zugeteilt.

Die Bereiche WG5, WG6 und Teile von WG7 liegen heute in der Wohnzone, 3-geschossig, mit Gewerbeerleichterung W3/50G.



Die Zonenzuteilung wird so angepasst, dass die Baubereiche jeweils vollständig in einer Zone liegen, diese der Nutzweise gemäss Gestaltungsplan entspricht.

Der Bereich WG8 liegt heute in der Industriezone 4. Zumal gemäss Gestaltungsplan Wohnnutzungen zulässig sind, ist die Zonierung anzupassen. Der Bereich wird der dichtesten Wohnzone 4-geschossig mit Gewerbeerleichterung (W4/70G) zugeteilt.

Grundmasse / Nutzweise GP	G1	G2	G3 / G4
Baumassenziffer (BMZ) max.	4.5	5.5	7.5
Nutzweise Wohnanteil (%) max.	Mässig störende Gewerbebetriebe und standortgebundene Betriebsangehörige (§ 56 Abs. 4 PBG 0% Wohnanteil	Mässig störende Gewerbebetriebe und standortgebundene Betriebsangehörige (§ 56 Abs. 4 PBG 0% Wohnanteil	Mässig störende Gewerbebetriebe und standortgebundene Betriebsangehörige (§ 56 Abs. 4 PBG 0% Wohnanteil
Gewerbeanteil (mässig störend)	100 % zulässig	100 % zulässig	100 % zulässig
Gebäudehöhe (m) max.			
Vollgeschosse max.	4	5	5
Anrech. Dachgeschosse max.	1	-	-
Anrech. Untergeschosse max.	1	1	1
Empfindlichkeitsstufe	ES III	ES III	ES III
Grundzonierung alt	Bereich Zone G1: G3 (ES III)	Bereich Zone G2: W3/50G (ES III) I4 (ES III)	Bereich Zone G3: I4 (ES III) G4: I4 (ES III)
Grundzonierung neu	G1: G3 (BMZ 4, ES III)	G2: I4 (BMZ 6, ES III)	I4 (BMZ 6, ES III)

Tab. 11 Grundmasse und Nutzweise Gestaltungsplan

Der Bereich G1 verbleibt in der Gewerbezone, 3-geschossig.

In G2 ist gemäss dem Gestaltungsplan keine reguläre Wohnnutzung zulässig, weshalb dieser Bereich einer reinen Gewerbe- oder Industriezone (ES III) zuzuteilen ist.

Die Baumassenziffer in G2 beträgt 5.5. Gemäss der geltenden Grundzonierung ist in der Industriezone 4 eine höhere Baumassenziffer von 6.0 zulässig. Dies war bereits bei der Erstellung des Gestaltungsplans die Referenz für das Nutzungsmass. Ein ca. 10 m breiter Streifen dieses Bereichs G2 liegt heute zudem in der W3/50G. Aufgrund der zulässigen Nutzweise gemäss dem Gestaltungsplan wird der gesamte Bereich 2 der Industriezone I4



zugeteilt, resp. der bestehende Flächenanteil in dieser Zone belassen.

Die Bereiche G3 und G4 verbleiben in der Industriezone I4.

Grundmasse / Nutzweise GP	G5 / G6 / G7	G8 / G9 / G10
Baumassenziffer	4.5	3
Nutzweise Wohnanteil (%) max.	Mässig störende Gewerbebetriebe und standortgebundene Betriebsangehörige (§ 56 Abs. 4 PBG)	Mässig störende Gewerbebetriebe und standortgebundene Betriebsangehörige (§ 56 Abs. 4 PBG)
Gewerbeanteil (mässig störend)		
Gebäudehöhe (m) max.		
Vollgeschosse max.	3	3
Anrech. Dachgeschosse max.	1	1
Anrech. Untergeschosse max.	-	-
Empfindlichkeitsstufe	ES III	ES III
Grundzonierung alt:	Bereich Zone G5: W3/50G (ES III) I4 (ES III) G6: I4 (ES III) G7: I4 (ES III)	Bereich Zone G8: I4 (ES III) G9: I4 (ES III) G10: I4 (ES III)
Grundzonierung neu	G5: I4 (BMZ 6, ES III) G6: I4 (BMZ 6, ES III) G7: I4 (BMZ 6, ES III)	G8: I4 (BMZ 6, ES III) G9: I4 (BMZ 6, ES III) G10: I4 (BMZ 6, ES III)

Tab. 12 Grundmasse und Nutzweise Gestaltungsplan

In G5 ist gemäss dem Gestaltungsplan kein reguläres Wohnen zulässig. Der Baubereich wird vollständig der reinen Arbeitszone (Industriezone 4, ES III) zugeteilt.

Die übrigen Baubereiche G6 bis G10 verbleiben in der Industriezone I4.



Grundmasse	11 / 12 / 13	14 / 15 / 16	17
Baumassenziffer (BMZ) max.	7.5	6.0	3
Nutzweise Wohnanteil (%) max.	Industrie- und Gewerbe- bauten einschliesslich stark störende Betriebe und standortgebundene Betriebsangehörige (§ 56 Abs. 4 PBG)	Industrie- und Gewerbe- bauten einschliesslich stark störende Betriebe und standortgebundene Betriebsangehörige (§ 56 Abs. 4 PBG)	Industrie- und Gewerbe- bauten einschliesslich stark störende Betriebe und standortgebundene Betriebsangehörige (§ 56 Abs. 4 PBG)
Gewerbeanteil (mässig störend)			
Gebäudehöhe (m) max.	20 m	17 m	17 m
Vollgeschosse max.			
Anrech. Dachgeschosse max.			
Anrech. Untergeschosse max.	1	1	-
Empfindlichkeitsstufe	ES IV	ES IV	ES IV
Grundzonierung alt	Bereich Zone I1: G3 (ES III) I4 (ES III) I2: I4 (ES III) I3: G3 (ES III) I4 (ES III)	Bereich Zone I4: I4 (ES III) I5: I4 (ES III) I6: I4 (ES III)	Bereich Zone I7: I4 (ES III)
Grundzonierung neu	I1: I4 (BMZ 6, ES III) I2: I4 (BMZ 6, ES III) I3: I4 (BMZ 6, ES III)	I4: I4 (BMZ 6, ES III) I5: I4 (BMZ 6, ES III) I6: I4 (BMZ 6, ES III)	I7: I4 (BMZ 6, ES III)

Tab. 13 Grundmasse und Nutzweise Gestaltungsplan

In den Baubereichen I1 bis I7 sind gemäss Gestaltungsplan stark störende Nutzungen (ES IV) zulässig. Die einzige Bauzone, welche gemäss geltender Bau- und Zonenordnung diese stark störenden Nutzungen erlaubt, ist die Industriezone 5-geschossig (I5). In der Zone I5 gilt aber eine maximale Baumassenziffer von 8, was höher liegt als das gemäss Gestaltungsplan zulässige Maximum (7.5). Die Zonenzuteilung der Baubereiche I1 bis I7 in der Industriezone 4-geschossig (ES III) wird beibehalten.

Trotz der höheren Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Gestaltungsplan (ES IV) wird aufgrund der vorgeschriebenen Arbeitsnutzung in der Zone I4 keine Sinnentleerung der Grundnutzung erkannt. Grundordnung und Gestaltungsplan führen zu keinem Konflikt hinsichtlich des Zonenwecks (Arbeit) und bewirken keine Beeinträchtigung der Wohnqualität. Weder die Zone G3 noch die Zone I5 haben konkretere Bestimmungen hinsichtlich der ortsbaulichen Gestaltung.



Pufferzonen und Grünbereiche In den Freihalteflächen (Pufferzone und Grünkorridore) dürfen weder ober- noch unterirdische Bauten und auch keine Parkplätze erstellt werden (Art. 32 GPV).

Die Pufferzone dient dem Schutz des Naturschutzgebietes Glatten-/Werrikerriet und des Feuchtgebietes Brandschänki vor unerwünschten Einwirkungen. Sie bildet als extensiv bewirtschaftete Wiese einen Übergang zum Naturschutzgebiet (Art. 33 GPV).

Die Grünkorridore sind als begrünte und naturnah gestaltete Sickersmulden mit begleitenden Fusswegverbindungen auszubilden (Art. 34 GPV).

Die Pufferzonen und ein Teil des Grünkorridors liegen gemäss geltendem Zonenplan weitestgehend in der Industriezone I4. Diese Grundzonierung widerspricht dem Zweck (insbesondere Naturschutz) des Gestaltungsplans und der Schutzverordnung. Dementsprechend wird als Grundnutzung eine Freihaltezone eingeführt.

Im nordwestlichen Bereich sieht der Gestaltungsplan eine «Pufferzone: Fläche für intensive Erholungsnutzung» vor. Diese Nutzung und der dafür erstellte befestigte Platz sind in einer Freihaltezone nicht zulässig. Damit verbleibt dieser Bereich in der Industriezone I4.

Aufgrund der geringen Ausdehnungen einzelner Freiraum- oder Pflanzbereiche im Inneren des Areals, wie die Doppelallee Oberlandstrasse oder die Grünkorridore, werden diese Flächen nicht als Freihaltezonen ausgeschieden, sondern bleiben den angrenzenden Industriezonen, 4-geschossig (I4, ES III) zugeschlagen. Der Schutz wird über die Bestimmungen des Gestaltungsplans gewährleistet.

Zonenplanänderung

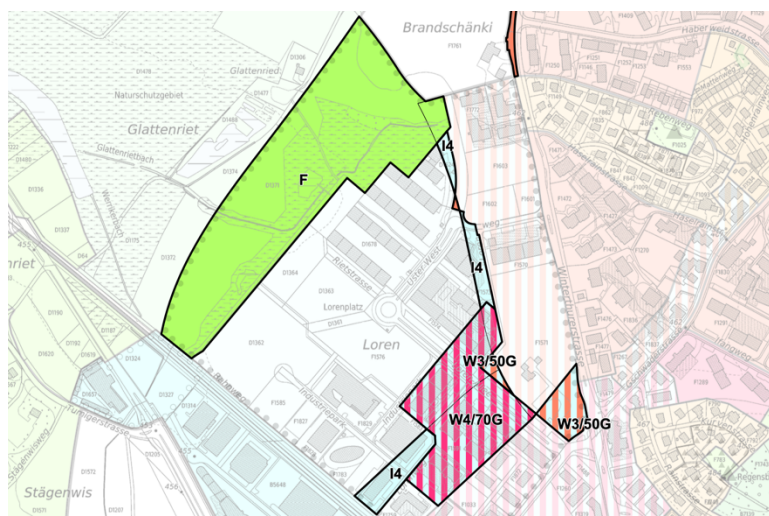


Abb. 62 Ausschnitt Änderungsplan, Teilrevision 2025



4.4.3 Privater Gestaltungsplan Turicum

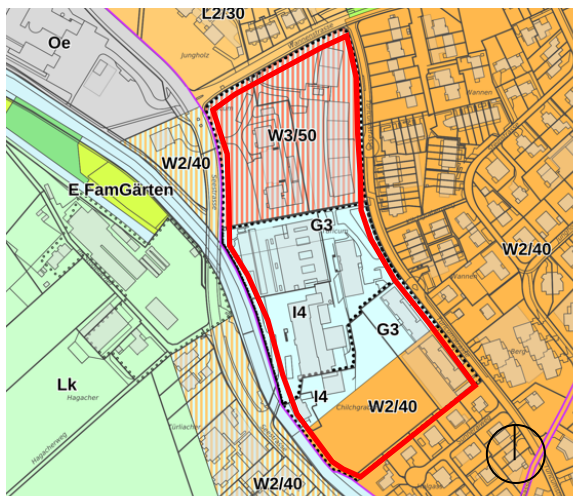


Abb. 63 Links: Auszug ÖREB, www.maps.zh.ch, November 2024

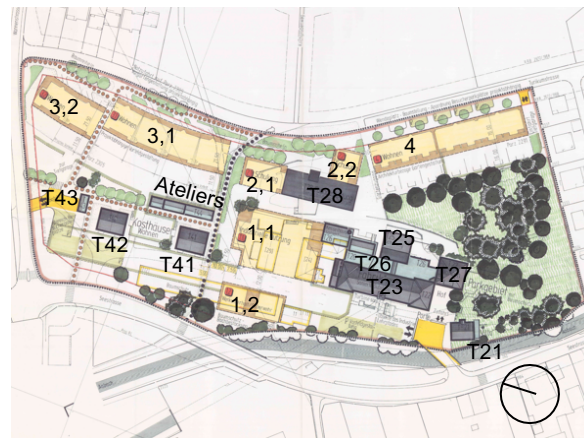


Abb. 64 Rechts: Ausschnitt GP Turicum, 3. März 1993, BDV 669 / 1993

Gestützt auf Art. 5 BZO wird die nach Bauordnung 1984 zulässige Ausnützung gesamthaft nicht überschritten. Die Verteilung der Ausnützung und der Bruttogeschossfläche ergibt sich aus dem Gestaltungsplan.

Grundmasse / Nutzweise GP	Baubereiche 1,1 und 1,2 / 2,1 / 2,2 / T23 / T25 / T26 / T28 (wurde revidiert)	Baubereiche T41 / T42 / T44 / 3,1 / 3,2	Baubereiche 4 / T21 / T27 Parkgebiet
Bruttogeschossfläche	Ca. 14'800 m ²	Ca. 8800 m ²	Ca. 5500 m ²
Ausnützungsziffer	1,1 und 1,2 / 2,1 / 2,2 / T23 / T25 / T26 / T28 Ca. 100% bezogen auf 14'400 m ² massgebliche Grundstücksfläche	55 % bezogen auf Zonenfläche (ca. 16000 m ²)	4: G3, W2/40 T21 / T27: I4 Parkgebiet: W2/40 71% bezogen auf zugeteilte Zonenfläche (ca. 7'700 m ²)
Nutzweise Wohnanteil (%) max.	1,1 Industrielle Nutzung 1,2 Pavillon Werkunterhalt oder Feuerwehr 2,1, 2,2, T28 0% Wohnanteil	Wohnen, Ateliers	Wohnen: Parkgebiet Wohnanteil 100%
Gewerbeanteil (mässig störend)	100 %	Ateliers 3%	0%
Gebäudehöhe (m) max.			
Vollgeschosse max.	1,1 und 1,2 / 2,1 / 2,2 / T23 / T25 / T26 / T28: 3 bis 5 VG	T41 / T42 / T44 / 3,1 / 3,2: 3 VG	4: 2 VG T21: 3 VG T27: 3 VG
Anrech. Dachgeschosse (aDG) max.	0 oder 1 aDG	1 aDG	1aDG



Anrech. Untergeschosse max.	1		1		-	
Empfindlichkeitsstufe	ES III		ES III		ES III	
Grundzonierung alt	Bereich	Zone	Bereich	Zone	Bereich	Zone
	1,1:	G3, I4	T41:	W3/50G	4:	G3, W2/40
	1,2:	G3, I4	T42:	W3/50G	T21:	I4
	2,1:	I4	T44:	W3/50G	T27:	I4
	2,2:	I4	3,1:	W3/50G	Park:	W2/40
	T23:	I4	3,2:	W3/50G		
	T25:	I4				
	T26:	I4				
	T28:	I4				
Grundzonierung neu	GP wurde 2004 teilrevidiert (siehe Kapitel 4.4.4)		Alle:	W3/50G (ES III)	4:	W2/40
					T21:	W2/40
					T27:	W2/40
					Park:	W2/40

Tab. 14 Grundmasse und Nutzweise Gestaltungsplan

Die Baubereiche T41 / T42 / T44 / 3,1 / 3,2 schreiben keinen Wohnanteil vor. Sie entsprechen damit der heutigen Grundzonierung der Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung der Stadt Uster und werden in der W3/50G (ES III) belassen.

Die Baubereiche 4 / T21 / T27 sehen einen Wohnanteil von 100% vor, womit sie den Vorgaben der Gewerbezone, 3-geschossig G3 und Industriezone, 4-geschossig widersprechen. Sie werden der Wohnzone, 2-geschossig W2/40 zugeteilt.

Der Parkbereich ist gemäss neuem kommunalen Richtplan nicht als Erholungsgebiet bezeichnet und wird entsprechend in der W2/40 belassen. Der Erhalt der Parkanlage ist durch die Gestaltungsplanvorschriften sichergestellt.

Zonenplanänderung

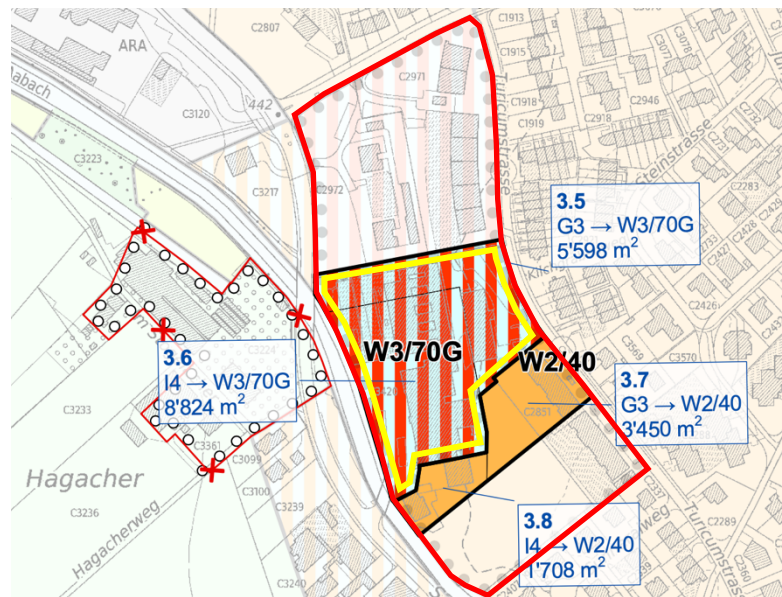


Abb. 65 Ausschnitt Änderungsplan, Teilrevision 2025
 Rot umrandet = Perimeter Gestaltungsplan Turicum 1993
 Gelb umrandet = Perimeter Teilrevision Gestaltungsplan
 Turicum 2004 (siehe Kapitel 4.4.4)



4.4.4 Privater Gestaltungsplan Turicum (Teilrevision)

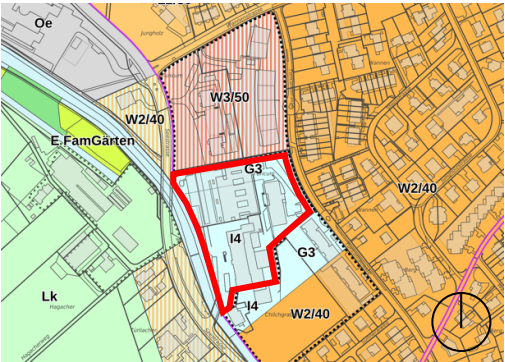
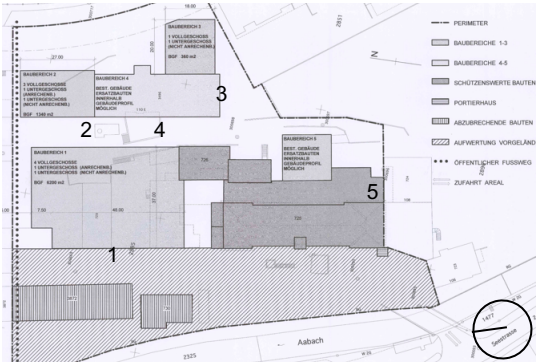


Abb. 66
Abb. 67



Links: Auszug ÖREB, www.maps.zh.ch, November 2024
Rechts: Ausschnitt Teilrevision, GP Turicum, 22. November 2004, BDV 1213 / 2004

Grundmasse / Nutzweise GP	Baubereiche 1 bis 3	Bestandesbauten (Baubereich 4 und schützenswerte Bau- ten) gemäss GP 93	Total
Bruttogeschossfläche (BGF) ca.	7900 m ²	8400 m ²	16'300 m ²
Ausnützungsziffer ca.			110%
Nutzweise Wohnanteil (%) max.	Wohnen und mässig störende Arbeitsnutzun- gen, kein minimaler Wohnanteil festgelegt Beträchtlicher Wohnan- teil vorhanden	Wohnen und mässig stö- rende Arbeitsnutzungen, kein minimaler Wohnan- teil festgelegt	
Gewerbeanteil (mässig störend)	Nicht beschränkt	Nicht beschränkt	
Gebäudehöhe (m) max.			
Vollgeschosse max.	1: 4 VG 2: 3 VG 3: 1 VG	3 bis 5 VG	
Anrech. Dachgeschosse (aDG) max.	1 aDG	0 oder 1 aDG	
Anrech. Untergeschosse max.	1	1	
Empfindlichkeitsstufe	ES III	ES III	
Grundzonierung alt			Bereich Zone 1: G3 2: I4 3: I4 4: I4 5: I4
Grundzonierung neu			Alle Bereiche W3/70G (ES III)

Tab. 15 Grundmasse und Nutzweise Gestaltungsplan

In den Baubereichen 1 bis 4 ist die Wohnnutzung erlaubt, was der heutigen Grundzonierung der Industriezone, 4-geschossig und der Gewerbezone, 3-geschossig widerspricht. Die Bereiche werden der Wohnzone, 3-geschossig W3/70G mit Gewerbebeerblichtung W3/70G (ES III) zugeteilt.

Zonenplanänderung

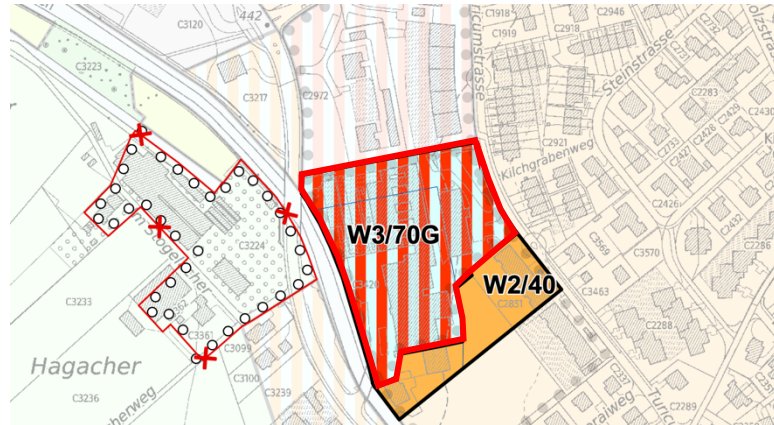


Abb. 68 Ausschnitt Änderungsplan, Teilrevision 2025



4.4.5 Privater Gestaltungsplan Zellweger-Luwa-Areal

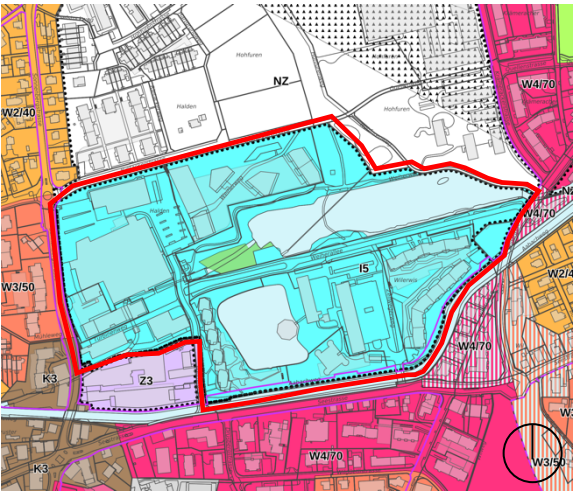


Abb. 69 Links: Auszug ÖREB, www.maps.zh.ch, November 2024
Abb. 70 Rechts: Ausschnitt GP Zellweger-Luwa-Areal, 26. Juni 2008, BDV 81/2008

Grundmasse / Nutzweise GP	Baubereich A	Baubereich B	Baubereich C
Bruttogeschossfläche (BGF) ca.	19'700 m ²	18'100 m ²	7'400 m ²
Ausnutzungsziffer ca.	Ca. 110 % bezüglich Grundstücksfläche ohne Gewässer	Ca. 160 % bezüglich Grundstücksfläche	Ca. 100 % bezüglich Grundstücksfläche ohne Gewässer
Nutzweise Wohnanteil (%) max.	Wohnen, Dienstleistung, mässig störende Gewerbe	Wohnen, Dienstleistung, nicht störende Gewerbe Wohnanteil min. 70%	Wohnen, Dienstleistung, mässig störende Gewerbe
Gewerbeanteil (mässig störend)			
Gebäudehöhe (m) max.		25 m	25 m
Gesamthöhe (Differenz zwischen blauen und roten Koten in Plänen)	24.8 m	13.7 bis 28.1 m	27.36 m
Vollgeschosse max.	Frei	Frei	Frei
Anrech. Dachgeschosse (aDG) max.	Frei	Frei	
Anrech. Untergeschosse max.	Frei	Frei	
Empfindlichkeitsstufe	ES III	ES II	ES III
Grundzonierung alt	I5 (ES IV)	I5 (ES IV)	I5 (ES IV)
Grundzonierung neu	W4/70G (ES III)	W4/70 (ES II)	W4/70G (ES III)

Tab. 16 Grundmasse und Nutzweise Gestaltungsplan



In den Baubereichen A, B, C, D sowie in Teilen von E sind Wohnnutzungen zulässig, was der Nutzweise gemäss der Grundzonierung I5 (ES IV) widerspricht. Diesen Baubereichen werden Zonen zugewiesen, die auf Wohnnutzungen und nicht störende oder mässig störende Arbeitsnutzungen abgestimmt sind. Aufgrund des hohen Nutzungsmasses werden jeweils die dichteste bestehende Wohnzone W4/70 (ES II) und Wohnzone mit Gewerbeermächtigung W4/70G (ES III) eingesetzt.

Der Anteil des Baubereichs E, in dem keine Wohnnutzung zulässig ist und die Empfindlichkeitsstufe ES IV gilt, verbleibt in der Industriezone I5 (ES IV).

Grundmasse / Nutzweise GP	Baubereich D	Baubereich E
Bruttogeschossfläche (BGF) ca.	15'700 m ²	45'000 m ²
Ausnützungsziffer ca.	Ca. 1.15 bezüglich Grundstück	Ca. 1.5 bezüglich Grundstück
Nutzweise Wohnanteil (%) max.	Wohnen, Dienstleistung, nicht störende Gewerbe Wohnanteil min. 70%	Wohnen, Dienstleistung, mässig störende Gewerbe Bereich mit Ausschluss Wohnnutzung, starkstörende Gewerbe (ES IV)
Gewerbeanteil (mässig störend)		
Gebäudehöhe (m) max.	Bis 25 m	Bis 25 m
Gesamthöhe		
Vollgeschosse max.	Frei	Frei
Anrech. Dachgeschosse (aDG) max.	Frei	Frei
Anrech. Untergeschosse max.	Frei	Frei
Empfindlichkeitsstufe	ES II	ES III und ES IV
Grundzonierung alt	I5 (ES IV)	I5 (ES IV)
Grundzonierung neu	W4/70 (ES II)	W4/70G (ES III) I5 (ES IV)

Tab. 17 Grundmasse und Nutzweise Gestaltungsplan

Freiräume I, II, III, IV

Die Freiräume I, II, III, IV liegen heute alle in einer Industriezone, 5-geschossig (I5, ES IV), was der zulässigen Nutzweise bezüglich dem Gestaltungsplan widerspricht. Gemäss Art. 15 GPV sind Freiräume möglichst naturnah zu gestalten. In den Freiräumen I, II, III und IV sind keine Gebäude- und Gebäudeteile zugelassen. Unterkellerungen in jedoch eingeschränktem Mass gestattet.



Der «Freiraum I» umgibt den Zellwegerweiher und ist als zusammenhängender Erholungsraum erlebbar und nutzbar. Der «Freiraum I» wird im Zonenplan als Erholungszone für «Parkanlagen» (E4) festgelegt. Die Bau- und Zonenordnung wird entsprechend ergänzt (vgl. Kapitel 3.4).

Die Freiräume II, III und IV sind an Rand- und Übergangsbereichen zum Weiher oder zu angrenzenden Baufeldern zu finden. Sie sind damit stärker fragmentiert als der Freiraum I und eignen sich nicht für das Übertragen in den Zonenplan. Die Freiräume II, III und IV werden den Zonen der anstossenden Baubereiche zugeteilt. Die angestrebte Sicherung der Qualitäten wird durch den bestehenden Gestaltungsplan gewährleistet.



Abb. 71 Links: Ausschnitt GP Zellweger-Luwa, 26. Juni 2008, BDV 81/2008

Abb. 72 Rechts: Ausschnitt Plan gemäss Text zum neuen kommunalen Richtplan Landschaft

Gemäss neuem kommunalem Richtplan liegen die Erholungsgebiete Nr. 54 und 55 innerhalb dieses Gestaltungsplans. Für diese Gebiete gilt gemäss neuer kommunaler Richtplanung insbesondere Folgendes:

- L3.54 Parkanlagen mit Wohnbauten und öffentlichem Aussenraum – erhalten
- L3.55 Besonderes Erholungsgebiet Parkanlage – erhalten, weiterentwickeln

«In der kommunalen Nutzungsplanung werden die Erholungsgebiete lokal differenziert und entsprechend ihrem Zweck der Erholungs- oder Freihaltezone zugewiesen. Bei exponierten oder landschaftssensiblen Lagen wird eine Gestaltungsplanpflicht geprüft. Die Freihaltung der Gebiete kann im Einzelfall auch mittels Schutzverordnung gewährleistet werden.»



In der Nutzungsplanung sind Vorschriften zu prüfen, die bei Arealentwicklungen Beiträge zur städtischen Freiraumversorgung definieren.»⁷

Zonenplanänderung

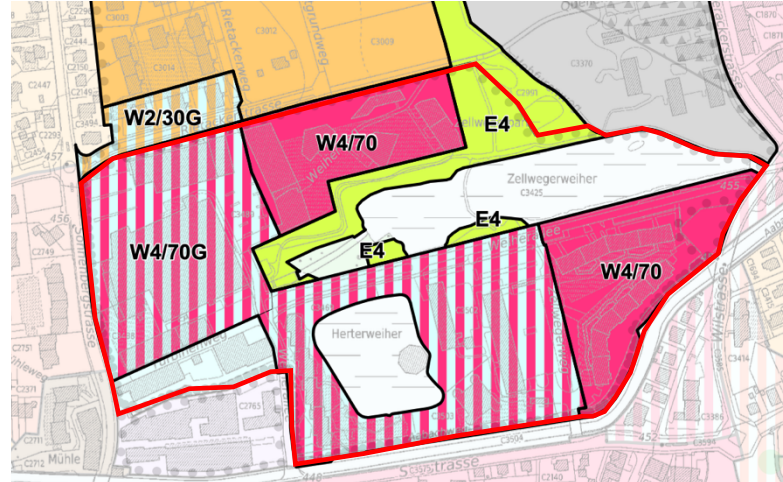


Abb. 73 Ausschnitt Änderungsplan, Geltungsbereich Gestaltungsplan (rot), Teilrevision 2025

⁷ *Kursiv:* Zitat aus kommunalem Richtplangentext Landschaft, 07.05.2025



4.4.6 Privater Gestaltungsplan «Schlyffi-Süd»

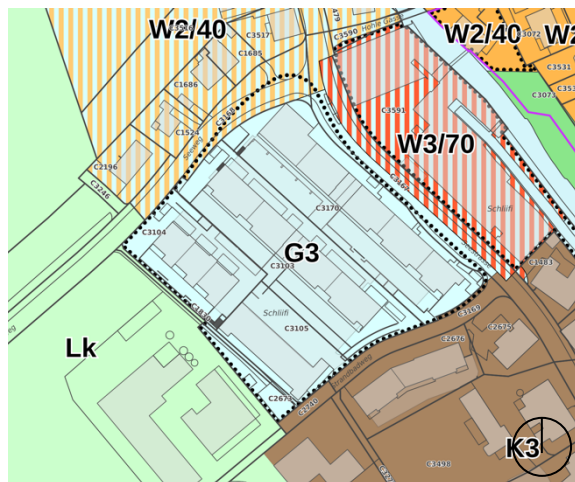


Abb. 74 Links: Auszug ÖREB, www.maps.zh.ch, November 2024
 Abb. 75 Rechts: Ausschnitt GP Schlyffi Süd, 2. Juli 1997, RRB 1392 / 1997

Grundmasse / Nutzweise GP	Neubaubereich I, II	Neubaubereich III Bereich mit Zentrumsfunktion	Fabrikgebäude
Anrechenbare Geschossfläche ca.	9'700 m ²	1'800 m ²	1'900 m ²
Ausnützungsziffer ca.	113 %	130 %	126 %
Baumassenziffer			5.4
Nutzweise Wohnanteil (%) max.	Wohnen und nichtstörende Betriebe	Wohnen und höchstens mässig störende Betriebe	höchstens mässig störende Betriebe
Gewerbeanteil (mässig störend)	0 %	Mindestens Erdgeschoss gewerblich genutzt (Zentrumsfunktion)	100 %
Gebäudehöhe (m) max.	12.0 m	12.0 m	12.0 m
Vollgeschosse max.			
Anrech. Dachgeschosse (aDG) max.			
Anrech. Untergeschosse max.	1	1	
Empfindlichkeitsstufe	ES II	ES III	ES III
Grundzonierung alt	G3 (ES III)	G3 (ES III)	G3 (ES III)
Grundzonierung neu	W3/70 (ES II)	W3/70G (ES III)	G3 (ES III)

Tab. 18 Grundmasse und Nutzweise Gestaltungsplan



Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist vollständig der Gewerbezone, 3-geschossig zugeteilt. Der Gestaltungsplan lässt in einem Grossteil der Baubereiche Wohnnutzungen zu, womit die Grundzonierung in den betroffenen Bereichen anzupassen ist.

Davon ausgehend, dass das Fabrikgebäude und das Erdgeschoss von Neubaubereich III für gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind, wird, über den gesamten Geltungsbereich betrachtet, ein Gewerbeanteil von 40 % erreicht. Auf die Festlegung einer Mischzone über das gesamte Gebiet wird verzichtet, weil sonst für die Baubereiche I und II, in denen nur Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe zulässig sind, eine unzulässige Empfindlichkeitsstufe (ES III) festgelegt würde.

Zonenplanänderung

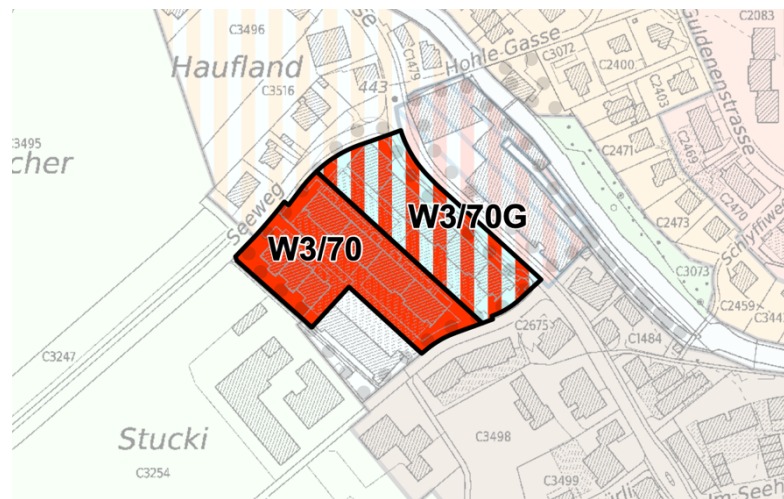


Abb. 76 Ausschnitt Änderungsplan, Teilrevision 2025



4.4.7 Privater Gestaltungsplan BUAG

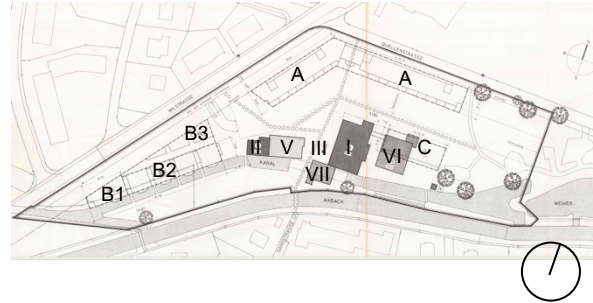
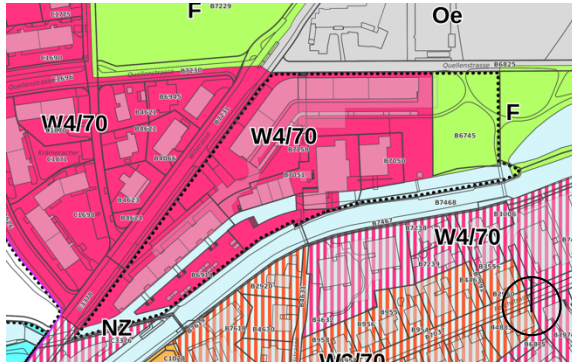


Abb. 77 Links: Auszug ÖREB, www.maps.zh.ch, November 2024

Abb. 78 Rechts: Ausschnitt 5. Juni 1991, RRB 1800 / 1991

Grundmasse / Nutzweise GP	Neubauten A1 und B1 bis B3	Zu erhaltende Bauten I, II, III, IV	Abbruch oder Erhalt Gebäude V, VI (C), VII
Bruttogeschossfläche ca.	10'500 m ²	-	Neubauten + 300 m ²
Ausnützungsziffer ca.	100%		
Baumassenziffer			
Nutzweise Wohnanteil (%) max.	Wohnen, mässig störende Betriebe, auch Schulen; Wohnanteil: A: max. 80 % BGF B1: max. 80 % BGF B2: max. 80 % BGF B3: nicht definiert	Massig störende Betriebe, auch Schulen	Massig störende Betriebe, auch Schulen
Gewerbeanteil (mässig störend)			
Gebäudehöhe (m) max.			
Vollgeschosse max.	A: 5 B1: 4 B2: 3 B3: 1	Nicht definiert	Nicht definiert
Anrech. Dachgeschosse (aDG) max.	A: 1 B1: - B2: 1 B3: -	-	-
Anrech. Untergeschosse max.	-	-	-
Empfindlichkeitsstufe	ES III	ES III	ES III
Grundzonierung alt	Alle Bereiche W4/70 (ES II)	Alle Bereiche W4/70 (ES II)	Alle Bereiche W4/70 (ES II)
Grundzonierung neu	W4/70G (ES III)	W4/70G (ES III)	W4/70G (ES III)

Tab. 19 Grundmasse und Nutzweise Gestaltungsplan



Reine Wohnnutzung ist in keinem Baubereich zugelassen. Ein minimaler Gewerbeanteil von 20 % ist gemäss Gestaltungsplan einzuhalten. Entsprechend wird die aktuelle Grundnutzung mit der Gewerbeerleichterung ergänzt und entsprechend dem Gestaltungsplan der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeteilt.

Zonenplanänderung

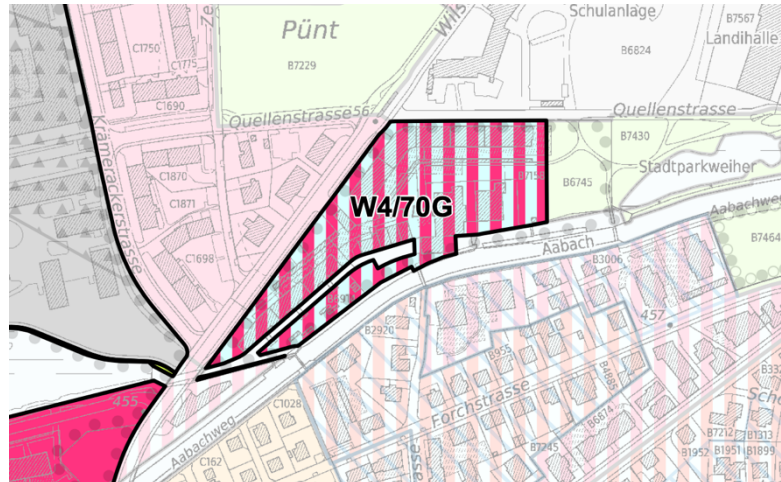


Abb. 79 Ausschnitt Änderungsplan, Teilrevision 2025

4.4.8 Hinweise zu weiteren Gestaltungsplänen

Die beiden Gestaltungspläne

- «Zeughausareal» Uster (2016) und
- Gerichtsplatzareal (2019)

beinhalten jeweils wichtige Freiräume, die auch in der neuen kommunalen Richtplanung als Freihalte- und/oder Erholungsraum ausgeschieden sind. Diese sind hinsichtlich ihrer Form zu kleinräumig oder zu wenig genau bestimmt, so dass sie in der vorliegenden Teilrevision keiner neuen Zone zugeteilt werden. Die entsprechenden Regelungen sind im Gestaltungsplan enthalten.

Die übrigen Gestaltungspläne wurden hinsichtlich der Vereinbarkeit mit der Grundzonierung ebenfalls überprüft. In dieser Teilrevision werden keine weiteren Anpassungen der Grundzonierung vorgenommen.



4.5 Einzonung von Strassen mit Erschliessungsfunktion

Mit der Revision des Zonenplans wurde auch überprüft, ob die Zufahrten zu den Grundstücken am Bauzonenrand über Strassenflächen erfolgen, die ebenfalls in Bauzonen liegen. Andernfalls wäre die rechtmässige Baureife nicht sichergestellt. In diesem Zusammenhang wurden diverse bestehende Strassenabschnitte, die heute nicht in einer Bauzone liegen, der angrenzenden Bauzone zugeteilt. Diese Einzonungen erfolgen im Sinne einer Bereinigung und zugunsten der Rechtssicherheit der betroffenen Liegenschaften. Es entsteht dadurch weder neues „Bauland“ noch eine Mehrnutzung.

Die Arrondierungen umfassen 49 Teilflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 4.32 ha Landwirtschafts-, Freihalte- oder Reservezonen, die als Strassenflächen eingezont werden. Es handelt sich dabei um Flächen, die bereits heute als Verkehrsfläche genutzt werden. Nachfolgend werden beispielhaft drei spezifische Situationen dargestellt.

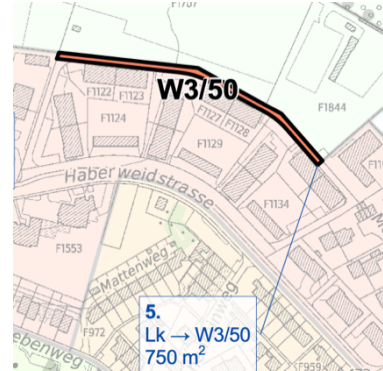
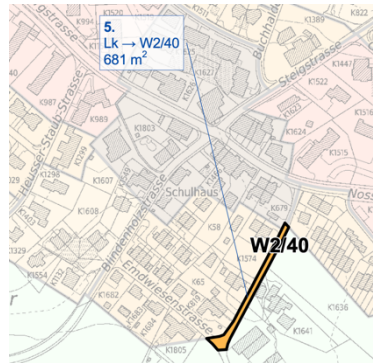
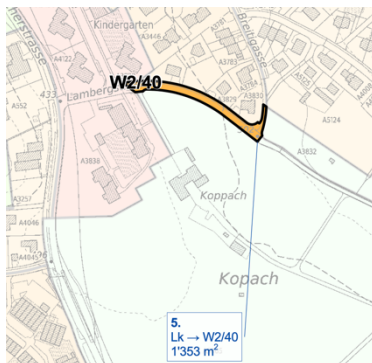


Abb. 80 Links: Lambergstrasse
Abb. 81 Mitte: Emdwiesenstrasse
Abb. 82 Rechts: Haberweidstrasse



4.6 Weitere Zonenplanänderungen

4.6.1 Gestaltungsplanpflichten

Im Rahmen der Teilrevision wurden die bestehenden Gestaltungsplanpflichten überprüft, für die bislang keine Gestaltungspläne aufgestellt wurden. Insbesondere wurde geprüft, ob sich die Gebiete ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan befinden. Gemäss den Abklärungen beim zuständigen Amt für Raumentwicklung (ARE)⁸ gilt Folgendes:

- „Gestaltungsplanpflichten in Gebieten ausserhalb des Siedlungsgebiets, insbesondere in der Landwirtschaftszone, sind nicht mehr gerechtfertigt, da die Nutzung dieser Gebiete auf die Vorgaben des Bundesrechts beschränkt ist. Der Bund hat klargestellt, dass die Nutzung in solchen Bereichen nur im Rahmen der bundesrechtlichen Vorgaben möglich ist.“
- „Für die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht muss gemäss heutiger Praxis ein wesentliches öffentliches Interesse nachgewiesen werden.“
- „Gestaltungsplanpflichten sind auf Bauzonen zu begrenzen.“

«Stogelacher/Hagacher»

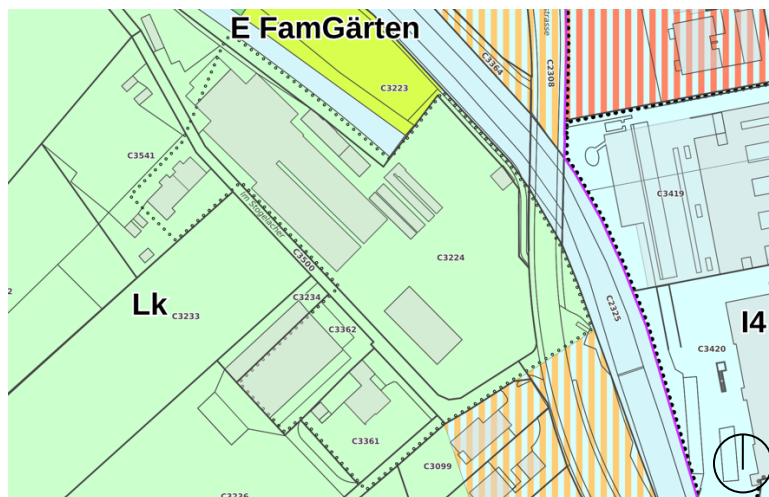


Abb. 83 Ausschnitt Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, www.maps.zh.ch, November 2024

Die bestehende Gestaltungsplanpflicht «Stogelacher/Hagacher» gilt für ein Gebiet ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan. Gemäss vorgehend genannten Abklärungen ist die Gestaltungsplanpflicht aufzuheben.

⁸ Auszug Abklärung bei Amt für Raumentwicklung» Oktober 2024

«Hirzeren» Die Gestaltungsplanpflicht im Gebiet «Hizeren» gilt für Grundstücke nördlich und südlich des Hirzerenacherwegs. Das südliche Gebiet liegt in der Landwirtschaftszone. Auf der Nordseite sind zwei bebaute Grundstücke der Gewerbezone zugeteilt. Das noch nicht bebaute Grundstück Kat. Nr. D1517 ist nicht zoniert (NZ). Ein Gestaltungsplan wurde nicht aufgestellt.

Gemäss neuem kommunalen Richtplan ist das nicht zonierte Grundstück als langfristige Reserve bezeichnet und wird entsprechend der Reservezone (keine Bauzone) zugeteilt.

Gemäss den vorgehend zitierten Abklärungen sind Gestaltungsplanpflichten ausserhalb des Baugebiets nicht mehr zulässig. Ebenso besteht für die Gestaltungsplanpflicht auf den bereits bebauten Grundstücken kein wesentliches öffentliches Interesse, welches die Gestaltungsplanpflicht rechtfertigt. Entsprechend wird die Gestaltungsplanpflicht aufgehoben.

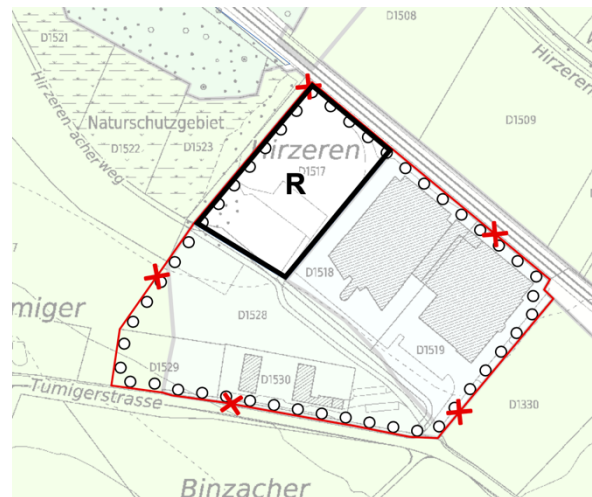
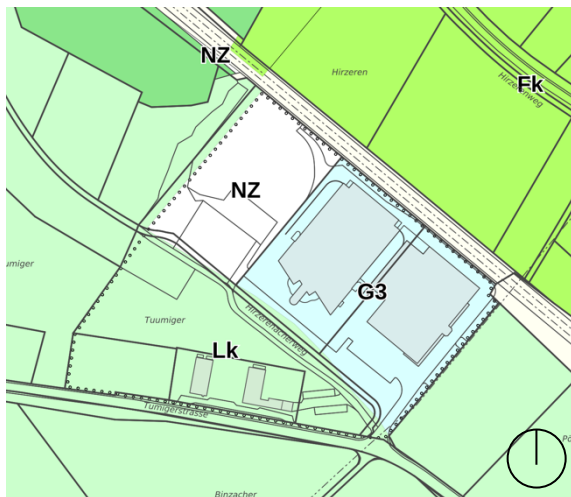


Abb. 84 Links: Auszug ÖREB, www.maps.zh.ch, November 2024

Abb. 85 Rechts: Teilrevision Zonenplan 2025

Stapfer Im Ortsteil Wermatswil besteht im Gebiet «Stapfer» eine Gestaltungsplanpflicht. Eine Grundnutzung ist nicht vorgegeben. In der neuen kommunalen Richtplanung werden die Grundstücke Kat. Nrn. H1787 und H1573 als «langfristige Reserve» bezeichnet. Entsprechend werden die Grundstücke der Reservezone zugeteilt.

Die Fläche des Spielfeldes (Teilfläche Kat. Nr. H1787), für die ein Gestaltungsplan gilt, wird als Erholungszone für Freizeitanlagen (E5) definiert (vgl. Kapitel 4.3.9).

Die Gestaltungsplanpflicht ausserhalb der Bauzone wird aufgrund der einleitenden Ausführungen aufgehoben.



Verkehrsflächen in den Randbereichen (Steinackerstrasse, Stapferstrasse und Wege) wurden den angrenzenden Zonen zugeteilt.

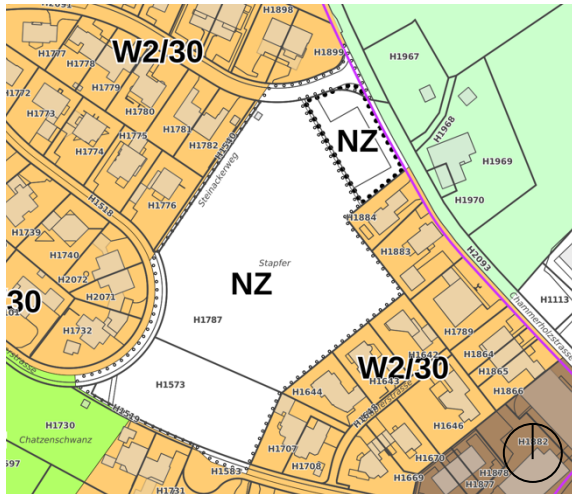


Abb. 86 Links: Auszug ÖREB, www.maps.zh.ch, November 2024

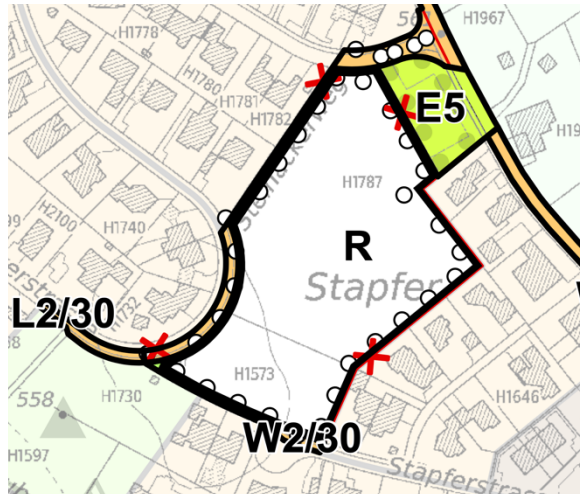


Abb. 87 Rechts: Teilrevision Zonenplan 2025

Weitere
Gestaltungsplanpflichten

Die weiteren bestehenden Gestaltungsplanpflichten bleiben erhalten und werden im Rahmen der nachfolgenden Gesamtrevision überprüft. In diesem nachfolgenden Schritt werden auch noch nicht deklarierte Ziele der jeweiligen GP-Pflicht in der BZO beschrieben.



4.6.2 Grossriet

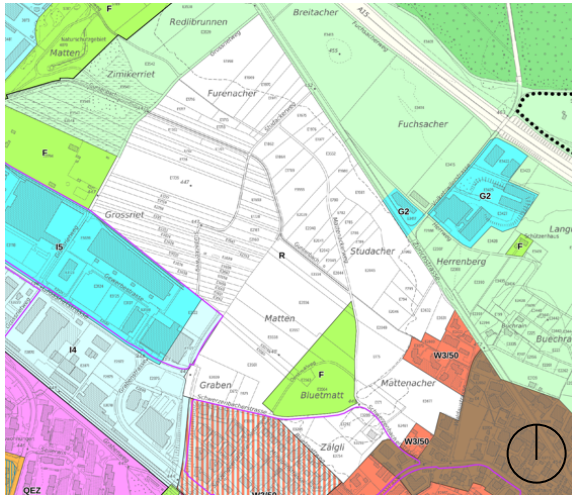


Abb. 88 Links: Auszug ÖREB, www.maps.zh.ch, November 2024

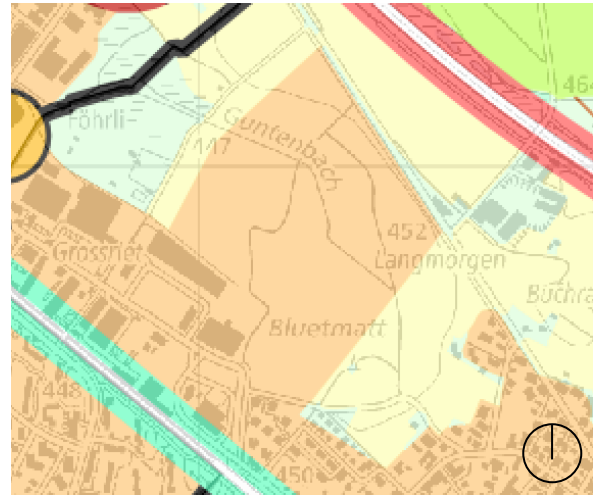


Abb. 89 Rechts: Ausschnitt kantonaler Richtplan

Aufgrund einer Volksinitiative (Abstimmung zur Volksinitiative "Kulturland-Initiative für Nänikon: Landwirtschaft statt Betonklötze!" vom 7. März 2021) wird das Gebiet «Grossriet», welches grösstenteils im Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan liegt, aus der Reservezone entlassen und der Landwirtschaftszone zugewiesen. Der Volksentscheid wird damit im Zonenplan nachvollzogen.

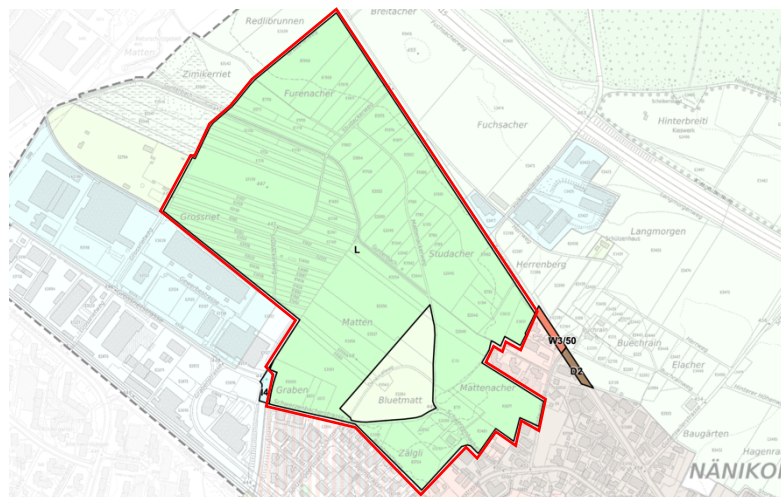


Abb. 90 Ausschnitt Änderungsplan

4.6.3 Schutzverordnung Denkmalplatz Zimiker

Die Schutzverordnung Denkmalplatz Zimiker beinhaltet bau-rechtlich relevante Bestimmungen und wird im Zonenplan als Informationsinhalt dargestellt.



5 MEHRWERTAUSGLEICH

Kommunaler Mehrwertausgleich	Die Berechnung des Mehrwertausgleichs stützt sich auf das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) und auf Art. 55 und 56 gemäss der Bau- und Zonenordnung der Stadt Uster. Durch die formelle Einführung der neuen Baubegriffe gemäss IVHB entsteht kein Mehrwert im Sinne des Mehrwertausgleichsgesetzes. Grundzonierungen, die hinsichtlich der Nutzweise nicht mit dem bestehenden Gestaltungsplan übereinstimmen, mussten bereinigt werden. Die Nutzungsmöglichkeiten sind nach wie vor durch die Gestaltungspläne bestimmt. Entsprechend führt die angepasste Grundnutzung nicht zu einem Mehrwertausgleich im Sinne des MAG. Aufhebungen von Gestaltungsplanpflichten bewirken keinen Mehrwertausgleich. Die Umzonung in eine höherwertige Bauzone erfordern, sofern die Bedingungen gemäss MAG / MAV und Art. 55 und 56 BZO erfüllt sind, einen kommunalen Mehrwertausgleich. Aufgrund der erfolgten kommunalen Mehrwertprognose entsteht durch die Teilrevision der Nutzungsplanung kein «kommunaler» Mehrwert. In dieser Prognose sind die Werte sämtlicher vom kommunalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung berücksichtigt.
Kantonaler Mehrwertausgleich	Zonenzuteilungen bei Gestaltungsplänen, die heute in nicht zoni- ertem Gebiet liegen, werden nicht als Einzonungen behandelt und bewirken keinen Mehrwertausgleich. Flächen, die bislang als Landwirtschafts-, Freihalte- oder Erho- lungszonen, Gewässer, Wald oder als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bezeichnet waren und mit dieser Zonenplanände- rung einer Bauzone zugeteilt werden, sind gemäss § 2 MAG mehrwertausgleichspflichtig. Die Beurteilung und Berechnung er- folgen durch die zuständige kantonale Stelle. Flächen, welche neu als Erschliessungsstrasse eingezont wer- den, sowie neue Landwirtschafts- oder Freihaltezonen bewirken in der Regel keinen Mehrwert im Sinne des Mehrwertausgleichs- gesetzes.



Aufgrund der erfolgten kantonalen Mehrwertprognose entsteht durch die Revision der Nutzungsplanung ein «kantonaler» Mehrwert von Franken 612'630. Diese Gesamt-Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch die Fälle berücksichtigt, die unter der Freigrenze von Franken 30'000.- liegen.



6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Negative Vorwirkung der öffentlichen Auflage

Generell Mit der öffentlichen Auflage der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung gilt die «negative» Vorwirkung. Damit kommen sowohl die heute rechtskräftigen Bestandteile der Nutzungsplanung (insb. BZO, Zonenplan) als auch die revidierten Fassungen zur Anwendung. Bis zur Rechtskraft der Änderungen sind die jeweils "strengeren" Bestimmungen einzuhalten.

Eine «positive» Vorwirkung kann nicht geltend gemacht werden. Eine aktuell noch nicht zulässige bauliche Massnahme kann nicht mit der Begründung bewilligt werden, dass das künftige Recht eine Bewilligung ermöglichen wird.

Neue Baubegriffe gemäss IVHB Sämtliche Änderungen im Zusammenhang mit der Anpassung der neuen Baubegriffe (IVHB) gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie der allgemeinen Bauverordnung (ABV) entfalten aufgrund der öffentlichen Auflage keine «negative Vorwirkung», da damit kein selbständiger Planungszweck verfolgt wird.

Bis zur Rechtskraft der BZO werden sämtliche Bauvorhaben gestützt auf die Baubegriffe und Messweisen des Planungs- und Baugesetzes sowie der zugehörigen Verordnungen in der Fassung bis 28.02.2017 beurteilt.

6.2 Bevölkerungsentwicklung

Anpassungen Bau- und Zonenordnung Mit der Einführung der neuen Baubegriffe sind keine strategischen, örtlichen Entwicklungsabsichten verbunden. Mit der vorgesehenen Teilrevision der Bau- und Zonenordnung werden ausschliesslich zusätzliche Kapazitäten geschaffen, die durch die Anwendung der neuen Baubegriffe (Dachaufbauten, Attikageschosse) entstehen. Es wird davon ausgegangen, dass diese Änderungen mittelfristig zu keiner merklichen Bevölkerungszunahme führen.

Auch die weiteren Änderungen an der Bau- und Zonenordnung haben ebenfalls keine merklichen Auswirkungen auf die Bevölkerungskapazität der Bauzonen.

Grundzonierung bei Gestaltungsplänen Die Herstellung oder Anpassung der Grundzonierung bei Gestaltungsplänen führen zu keinen verbesserten Nutzungsmöglichkeiten und bewirken in diesem Sinne keine Aufzonung. Es gelten nach wie vor die Regelungen der Gestaltungspläne.



Weitere Zonenplanänderungen Ebenso haben die weiteren Änderungen am Zonenplan keinen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung.

6.3 Arbeitszonenbewirtschaftung

Arbeitsplätze Die vorgenommenen Änderungen haben keine Auswirkung auf die Anzahl möglicher Arbeitsplätze. Die Regionalplanung wurde um ihre Stellungnahme zur Arbeitszonenbewirtschaftung angefragt. Die Stellungnahme mit Datum vom 5. Mai 2025 liegt vor und ist im Anhang A 2 enthalten.

6.4 Weitere Auswirkungen der Planung

Allgemein / Verfahren Mit der formellen Einführung der neuen Baubegriffe gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe wird abgestützt auf das übergeordnete Recht ein rechtlich-formell korrektes Planungsinstrument bereitgestellt. Ebenso wird der Zonenplan gemäss dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) verifiziert und den rechtsgültigen Plänen entsprechend bereinigt.

Nicht zonierte Flächen, für die Gestaltungspläne gelten, sind in der Statistik als unbebaut erfasst (z.B. GP Hohfuren). Aufgrund der Zonenzuweisungen, werden sich verschiedene statistische Werte merklich verändern (Überbauungsgrad, Nutzungsdichte, Geschossflächenreserven etc.). Dies ohne, dass eine tatsächliche Veränderung stattgefunden hat. Die statistische Vergleichbarkeit wird dadurch verbessert.

Die nachfolgende Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird durch diese vorgezogene Revision inhaltlich entlastet. Auf der erarbeiteten Grundlage können dann die massgeblichen Planungsabsichten, gestützt auf die neue kommunale Richtplanung, konkreter kommuniziert werden. Die Nachvollziehbarkeit allfälliger Mehrwertausgleichsberechnungen wird erhöht.

Siedlungsqualität Mit den vorgesehenen Regelungen betreffend die Dachaufbauten wird die bisherige Gestaltung in Ortsbildschutzzonen gestützt. Zudem wird die Grundlage geschaffen, dass in der nachfolgenden Gesamtrevision vertiefte Abklärungen zu weiteren, ortsspezifischen Regelungen betreffend die Dachaufbauten getroffen werden können und damit die Siedlungsqualität gestützt oder gestärkt wird.

Umweltaspekte Mit der Einführung der Grünflächenziffer in den Arbeitszonen und in der Erholungszone für Pfadiheim wird der Erhalt der mikroklimatischen Situation und der ökologischen Funktion der Freiflächen begünstigt.



A ANHANG

A 1 Verzeichnis der Zonenplanänderungen

Stadr Uster

Teilrevision Zonenplan

Anhang A1 - Verzeichnis der Zonenplanänderungen

Nicht zonierte Flächen ohne Gestaltungsplan

Thema Nr.	Objektnummer	Zone alt	Zone neu	Fläche m2	Bemerkungen
1	1	NZ	R	10853.6	Stapfer Wermattswil mit GP-Pflicht
1	2	NZ	R	6918.9	Hirzeren mit GP-Pflicht
1	3	NZ	F	3.9	Weg entlang Waldrand, Hasenbühl
1	4	NZ	F	15.3	Ifangweg
1	5	NZ	F	13.4	Hinterer Hasenbühlweg
1	6	NZ	F	5.8	Pfisterhölzli
1	7	NZ	F	153.6	Waldrand Neubühl
1	8	NZ	F	0.6	bei Aussichtspunkt Neubühl
1	9	NZ	F	148.4	Buchhalden Waldrand
1	10	NZ	F	60.3	Bei Schulanlage Weidli
1	11	NZ	L	3909.2	Gemeindegrenze Volketswil / Chäsberg
1	12	NZ	F	1.6	Bei Aussichtspunkt Neubühl
1	13	NZ	F	14.2	Gebäudegrundriss (geht ins Gewässer)
1	14	NZ	W3/50	0.6	Raufenbühlweg Nossikon
1	15	NZ	R	153.3	Bei Aussichtspunkt Neubühl
1	16	NZ	W2/30	125.5	Raufenbühlweg Nossikon
1	17	NZ	W3/50	3.4	Bei Brauerstrasse
1	18	NZ	K3/4	0.2	Bei Schloss
1	19	NZ	Gew.	0.6	Bei Eisenbahnbrücke Aathal
1	20	NZ	Bahn.	72.0	betrifft übergeordnete Inhalte
1	21	NZ	Bahn.	56.2	betrifft übergeordnete Inhalte
1	22	NZ	F	9415.7	Harnischbaum / Seefeld
1	23	NZ	G3	620.0	Brauerstrasse, im Waldbestand
1	24	NZ	E4	6.3	Zellwegerweiher
1	25	NZ	Oe	1.0	Bei Einlauf Zellwegerweiher
1	26	NZ	Bahn.	0.5	betrifft übergeordnete Inhalte
1	27	NZ	L2/30	397.2	Fussweg bei Stapfer Wermattswil
1	28	NZ	F	43.1	Fussweg bei Stapfer Wermattswil
1	29	NZ	L2/30	136.2	Strassenfläche Steinackerstrasse Wermattswil
1	30	NZ	Str.	1786.4	Radweg Freudwilerstrasse
1	31	NZ	Str.	554.3	Radweg Freudwilerstrasse
1	32	NZ	Str.	768.7	Radweg Freudwilerstrasse
1	33	NZ	Str.	566.7	Radweg Freudwilerstrasse

Nicht zonierte Flächen mit Gestaltungsplan

Thema Nr.	Objektnummer	Zone alt	Zone neu	Fläche m2	Bemerkungen
2	1	G3	W3/70	5577.9	GP Schlyfti Süd
2	2	NZ	W4/70G	38.7	GP BUAG, Böschung oder Mauer bei Zufluss Zellwegerweiher
2	3	NZ	L	2491.1	GP Kies- Betonwerk Riedikon
2	4	NZ	E5	1264.0	GP Stapfer
2	5	NZ	L	34284.0	GP Kies- Betonwerk Riedikon
2	6	NZ	W2/30	78933.4	GP Hohfuren
2	7	NZ	G2	3497.9	GP Fränkel
2	8	NZ	G2	7198.4	GP Fränkel II
2	9	NZ	W3/50G	11115.4	GP Müliholz
2	10	NZ	W3/50G	12142.0	GP Müliholz 2
2	11	NZ	W3/50G	29572.7	GP Müliholz 3
2	12	NZ	W2/50G	2193.0	GP Fränkel II
2	13	NZ	W2/30G	8804.0	GP Hohfuren
2	14	NZ	E4	9428.8	GP Hohfuren
2	15	NZ	W2/30G	5174.5	GP Hohfuren
2	16	NZ	Oe	47809.6	GP Hohfuren
2	17	G3	W3/70G	4794.9	GP Schlyfti Süd

GP mit unpassender Zonierung

Thema Nr.	Objektnummer	Zone alt	Zone neu	Fläche m2	Bemerkungen
3	1	W3/50	W3/50G	6371.6	GP Müliholz
3	2	I5	W4/70G	30015.3	GP Zellweger-Luwa_Areal
3	3	W4/70	W4/70G	13575.5	GP BUAG
3	4	W3/50	W3/50G	656.0	GP Müliholz 2
3	5	G3	W3/70G	5598.1	GP Turicum
3	6	I4	W3/70G	8823.7	GP Turicum
3	7	G3	W2/40	3450.0	GP Turicum
3	8	I4	W2/40	1708.2	GP Turicum
3	9	G3	W4/70G	10781.9	GP Loren
3	10	I5	E4	9716.8	GP Zellweger-Luwa_Areal
3	11	W3/50G	F	1210.0	GP Loren
3	12	I4	W3/50G	75.7	GP Loren
3	13	I4	F	45893.0	GP Loren
3	14	I4	W4/70G	6545.2	GP Loren
3	15	G3	I4	3169.7	GP Loren
3	16	W3/50G	I4	1678.4	GP Loren
3	17	W3/50G	I4	698.0	GP Loren
3	18	I5	E4	524.3	GP Zellweger-Luwa_Areal
3	19	I5	E4	778.8	GP Zellweger-Luwa_Areal
3	20	I5	W4/70G	24871.6	GP Zellweger-Luwa_Areal
3	21	I5	W4/70	16663.8	GP Zellweger-Luwa_Areal
3	22	W3/50G	W4/70G	150.6	GP Loren
3	23	W3/50G	W4/70G	853.5	GP Loren
3	24	I4	W3/50G	290.5	GP Loren
3	25	G3	W3/50G	218.9	GP Loren
3	26	I5	W4/70	13631.3	GP Zellweger-Luwa_Areal
3	27	W4/70G	W3/50G	2904.3	GP Loren

Reservezonen

Thema Nr.	Objektnummer	Zone alt	Zone neu	Fläche m2	Bemerkungen
4	1	R	L	282664.0	Grossriet
4	2	R	W3/50	486.3	Talweg

Strassenflächen am Siedlungsrand

Thema Nr.	Objektnummer	Zone alt	Zone neu	Fläche m2	Bemerkungen
5	1	NZ	L2/30	51.9	Hasenbühlstrasse
5	2	Lk	D2	795.7	Bühlenweg, Riedikon
5	3	R	W3/50	3479.8	Riedikerstrasse
5	4	R	W4/70	1093.1	Riedikerstrasse / Talackerstrasse
5	5	Lk	W3/50	129.2	Zelgstrasse
5	6	Lk	W2/40	643.1	Seefeldstrasse
5	7	Lk	K3	42.8	Alte Riedikerstrasse
5	8	F	W2/30	328.6	Tägerackerstr. / Aubrigweg
5	9	Lk	W2/40	680.9	Emdwiesenstrasse
5	10	R	W3/50	914.6	Nossikerstrasse
5	11	Lk	W2/40	569.4	Heusbergstrasse Sulzbach
5	12	Lk	W2/40	1352.6	Lambergstrasse
5	13	R	W2/30	210.1	Talweg
5	14	R	W2/30	838.0	Talweg
5	15	Lk	Oe	2781.8	Gschwaderstrasse, Buchholz
5	16	Lk	D2	366.9	Gschwaderstrasse, Winikon
5	17	Lk	D2	457.0	Gschwaderstrasse, Winikon
5	18	Lk	W2/40G	208.7	Gschwaderstrasse bei Schulhaus
5	19	Lk	W3/50	750.5	Haberweidstrasse
5	20	R	W3/50	913.7	Winterthurerstrasse
5	21	Lk	W2/40	2047.9	Zürcherstrasse
5	22	Fk	D2	145.1	Bei Kindergarten Nänikon
5	23	Lk	W3/50	1199.0	Zürcherstrasse
5	24	Lk	D2	1047.5	Zürcherstrasse
5	25	R	I4	1188.8	Greifenseestrasse, Grossrietstr.
5	26	F	W2/40	861.4	Wannenstrasse
5	27	R	W2/40	121.0	Wannenstrasse
5	28	R	W4/70	4923.4	Zürichstrasse / Sonnenbergstrasse
5	29	R	W2/30	1762.5	Sonnenbergstrasse
5	30	F	L2/30	164.7	Tödistrasse
5	31	Lw.k	W2/40	258.4	Hasenbühlstrasse
5	32	Lk	L2/30	2735.4	Fohlenweidstrasse, Wermattswil
5	33	R	L2/30	1126.0	Haldenstrasse, Wermattswil
5	34	Lk	L2/30	254.9	Waldgässli, Wermattswil
5	35	R	D2	978.9	Kleinjogg-Strasse, Wermattswil
5	36	Lk	D2	249.6	Fehraltorfstrasse, Wermattswil
5	37	Lk	L2/30	1013.6	Chammerholzstrasse, Wermattswil
5	38	Lk	W2/30	415.4	Chammerholzstrasse, Wermattswil
5	39	NZ	W2/30	537.2	Chammerholzstrasse, Wermattswil
5	40	Lk	E5	174.3	Chammerholzstrasse, Wermattswil
5	41	R	D2	591.4	Chammerholzstrasse, Wermattswil
5	42	R	W2/30	198.6	Chammerholzstrasse, Wermattswil
5	43	Lk	D2	442.0	Schwendistrasse, Freudwil
5	44	Lk	D2	388.2	Altorferweg, Freudwil
5	45	Lk	D2	2018.2	Schwendistrasse, Freudwil
5	46	Lk	D2	293.9	Nänikerstrasse, Freudwil
5	47	Lk	D2	180.7	Alte Freudwilerstrasse Freudwil
5	48	Lk	D2	1.4	Waldgässli, Wermattswil
5	49	Lk	W2/30	562.6	Chammerholzstrasse, Wermattswil

Diverse

Thema Nr.	Objektnummer	Zone alt	Zone neu	Fläche m2	Bemerkungen
6	1	Lk	Oe	153.7	unlogische Restfläche innerhalb Parzelle
6	2	Oe	G3	110.7	Angleichung an veränderte Situation
6	3	L2/30	D2	34.7	Angleichung Strassenzuweisung an veränderte Situation
6	4	F	L2/30	218.6	Steinackerstrasse, heute Freihaltezone Wermattswil



A 2 Stellungnahme Regionalplanung zu Arbeitszonenbewirtschaftung

Kurzstellungnahme Arbeitsplatzgebiete Uster

Anlass	Teilrevision Bau- und Zonenordnung Uster, Vernehmlassung
Rolle RZO	Regionale Anliegen, Arbeitszonenbewirtschaftung

Revisionsinhalte und regionaler Bezug

Die Stadt Uster beabsichtigt mit der vorliegenden Teilrevision Bau- und Zonenordnung die Begriffe und Messweisen IVHB gemäss kantonalem Rahmen umzusetzen. Ausserdem werden nicht zonierte Flächen verschiedenen Bauzonen zugeteilt.

Als Einzelmassnahme wird die Fläche des Grossriets, die Siedlungsgebiet nach kantonalen Richtplan ist, von der Reserve- in die kommunale Landwirtschaftszone umgezont.

Uster ist ein Regionalzentrum gemäss RegioROK, regionalem Raumordnungskonzept. Die Teilrevision berührt keine regionalen Anliegen. Das Gemeindeblatt Uster der Umsetzungshilfe regionaler Richtplan liegt diesem Schreiben zum Abgleich und als Grundlage weiterer Revisionen bei.

Umzonung Reservezonen

Es gibt auf Stadtgebiet Uster diverse Reservezonen, die grösstenteils innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan liegen. Entsprechend dieser Zuordnung im kantonalen Richtplan sind sie als potenzielle Flächen zur inneren Siedlungsentwicklung einzustufen. Es werden bis auf eine Ausnahme nur kleine Teilflächen umgezont, die angrenzende Bauzonen erschliessen.

Auszonung des Grossriet

Eine Ausnahme bei den Neuzuteilungen der Reservezonen ist das Gebiet Grossriet mit rund 2.8 ha, das gemäss kommunalem Volksentscheid auszuzonen ist. Dieses soll in der vorliegenden Teilrevision von der Reserve- in eine kommunale Landwirtschaftszone umgezont werden.

Aus regionaler Sicht wäre eine generelle Überprüfung der Reservezonen zu begrüssen. Die Einzelfallbehandlung nimmt diese Reservezone aus einer Gesamtbeurteilung nach einheitlichen Kriterien heraus. Auf Richtplanebene zeichnet sich mit einer zukünftigen Revision die Möglichkeit ab, Siedlungsgebiet abzutauschen. Für diesen allfälligen Abtausch wäre eine Situation ohne Präjudiz zu wünschen.

Arbeitszonenbewirtschaftung

Als Planungsregion prüft die RZO Nutzungsplanungsrevisionen hinsichtlich der Entwicklung der regionalen und überkommunalen Arbeitsplatzgebiete. Die vorliegende Teilrevision nimmt dazu keine Änderung vor.

Zürich, 5. Mai 2025

Mit freundlichen Grüssen
Regionalplanung Zürcher Oberland


Cordula Püstow
Stv. Regionalplanerin

Beilage:

- Gemeindeblatt Uster, Umsetzungshilfe regionaler Richtplan