



Sitzung vom 24. März 2026

---

## **BESCHLUSS NR. 130 / B1.01.30**

### **«Park am Aabach» Öffentlicher Gestaltungsplan Teilinkraftsetzung Teil Nord und weiteres Vorgehen**

#### **Ausgangslage**

Der Gemeinderat hat am 4. September 2017 die Änderungen Zonenplan «Gebiet Hinterwiesen», Änderungen Siedlungs- und Landschaftsplan und Verkehrsplan «Gebiet Hinterwiesen» und den öffentlichen Gestaltungsplan «Park am Aabach» festgesetzt sowie die damit verbundene Gewässerraumfestlegung beantragt. Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte die Änderungen des Zonenplans sowie des Siedlungs- und Landschaftsplans und Verkehrsplans «Gebiet Hinterwiesen» am 26. März 2018. Der öffentliche Gestaltungsplan «Park am Aabach» wurde am 10. Oktober 2018 unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt und der damit verbundene Gewässerraum am 28. September 2018 festgelegt.

Dagegen wurden Rechtsmittel eingereicht, welche vom Baurekursgericht und Verwaltungsgericht abgewiesen wurden. Ein Beschwerdeführer hat eine Beschwerde ans Bundesgericht erhoben, wobei er einzig noch Rügen betreffend den Gestaltungsplan und dort nur im Zusammenhang mit den Baubereichen A und B sowie die Erschliessung des südlichen Teils vorgebracht hat. Auf alle anderen Rügen und Themen, die bei den Vorinstanzen noch umstritten waren, ist das Bundesgericht nicht eingetreten. Im Umfang als das Bundesgericht auf Festlegungen im Gestaltungsplan nicht eingetreten ist, sind diese rechtskräftig geworden. Nicht rechtskräftig geworden sind gestützt auf das Urteil des Bundesgerichts vom 27. Juli 2023 die Baubereiche A und B auf der Parzelle B2925. In diesem Umfang hiess das Bundesgericht mit Urteil vom 27. Juli 2023 die Beschwerde gut. Im Übrigen wurde auf die Beschwerde nicht eingetreten. Der Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 3. Dezember 2020 wurde im Sinne der Erwägungen aufgehoben und die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich zurückgewiesen. Das Verwaltungsgericht hob mit Zwischenentscheid vom 11. Oktober 2023 die betroffenen Verfügungen und Entscheide im Sinne der Erwägungen auf und wies die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens an die Stadt Uster zurück. Das Verwaltungsgericht hielt konkret fest, dass die Sache im Rahmen des Streitgegenstands (d.h., soweit das Bundesgericht auf die Streitsache eingetreten ist und der Gestaltungsplan nicht rechtskräftig wurde) an die Stadt Uster zurückzuweisen ist. Der Entscheid wurde nicht weitergezogen, die Rechtskraftbescheinigung vom 17. Januar 2024 liegt vor.

Der Beschluss des Gemeinderats vom 4. September 2017 bzw. die Genehmigungen der Baudirektion in Bezug auf die Festsetzung der Richt- und Nutzungsplanung und des Gewässerraums sind folglich mittlerweile rechtskräftig; dasselbe gilt für den Gestaltungsplan, jedoch ohne die Baubereiche A und B.

Der Stadtrat hat am 6. Mai 2025 bereits die Richt- und Nutzungsplanung «Gebiet Hinterwiesen» auf den 22. Juni 2025 in Kraft gesetzt.

Bezüglich Gestaltungsplan und Gewässerraum wurden weitere Abklärungen getätigt, weshalb diese Verfahren damals nicht weiter behandelt wurden.



## Teilkraftsetzung des Gestaltungsplans

Gestützt auf Art. 24 der Gestaltungsplanbestimmungen wird der öffentliche Gestaltungsplan mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung. Eine Teilkraftsetzung in Bezug auf den öffentlichen Gestaltungsplan «Park am Aabach» ohne die Baubereiche A und B ist vorliegend möglich und entspricht auch der Praxis (nachfolgend Gestaltungsplan Teil Nord genannt). Die Teilkraftsetzung soll auf den 14. Mai 2026 erfolgen.

## Weiteres Vorgehen

Für den Teil Süd wird der Inhalt des Gestaltungsplans, namentlich die Baubereiche A und B, unter Berücksichtigung des Gutachtens ENHK und EKD überprüft.

## Der Stadtrat beschliesst:

1. Der vom Gemeinderat am 4. September 2017 (Antrag 55/2015) festgesetzte und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. 1728/17 vom 10. Oktober 2018 genehmigte Gestaltungsplan «Park am Aabach», ohne die Baubereiche A und B auf den Parzellen Kat.-Nrn. B2925 und B3929, gemäss beiliegendem Situationsplan vom 9. Februar 2026, wird auf den 14. Mai 2026 in Kraft gesetzt.
2. Die Abteilung Bau, Leistungsgruppe Stadtplanung, wird beauftragt, die Inkraftsetzung amtlich zu publizieren.
3. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
4. Mitteilung als Protokollauszug an
  - Eigentümerinnen der folgenden Parzellen:
    - WoBleS AG, Zentralstrasse 17a, 8610 Uster (Kat.-Nr. B7053)
    - Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, Wasserbau, Planung, Walcheplatz 2, 8090 Zürich (Kat.-Nrn. B1197 und B2602)
    - Mobimo AG, Seestrasse 59, 8700 Küsnacht ZH (Kat.-Nrn. B2925 und B3929)
    - Heusser-Staub-Stiftung für Uster, Liegenschaften, Freiestrasse 2, 8610 Uster (Kat.-Nr. B4706)
    - Stadt Uster, Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften (Eigentümerin Parzellen Kat.-Nrn. B6178, B6316, B6321, B6630, B6848 und B7054)
    - Stadt Uster, Abteilung Bau, GF Infrastrukturbau und Unterhalt (Kat.-Nrn. B6319, B6851 und B6862)
  - BIWAG AG, Brauereistrasse 16, 8610 Uster
  - Zürcher Heimatschutz ZVH, Sempacherstrasse 48, 8032 Zürich
  - Stadtpräsidentin, Barbara Thalmann
  - Abteilungsvorsteher Finanzen, Dr. Cla Famons
  - Abteilungsvorsteher Bau, Stefan Feldmann
  - Abteilungsvorsteherin Gesundheit, Karin Fehr
  - Stadtschreiber, Pascal Sidler
  - Abteilungsleiter Bau, Hans-Ueli Hohl
  - Abteilung Bau, GF Stadtraum und Natur
  - Abteilung Bau, LG Stadtplanung
  - Abteilungsleiter Finanzen, Patrick Wolfensberger



- Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften
- Abteilung Finanzen, LG Grundstückbewirtschaftung
- Abteilungsleiter Gesundheit, Hugo Bossi
- Abteilung Gesundheit, GF Sport

**Beilage**

1. Situationsplan Teilkraftsetzung GP Park am Aabach vom 24.03.2026

öffentlich