

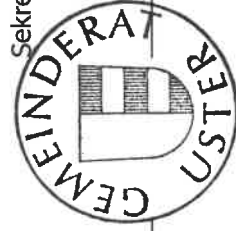
30. Juni 2022

REVISION PRIVATER GESTALTUNGSPLAN «SCHLIIFFI-NORD», NIEDERUSTER BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Beschluss des Gemeinderates Uster vom 23. Jan. 2023

Namens des Gemeinderates:
Präsidentin/Präsident:

Sekretärin/Sekretär:



Einleitung

Der Bericht zu den Einwendungen gemäss PBG § 7, Abs. 3, befasst sich mit den Einwendungen gegen die vom 8. Mai 2020 während 60 Tagen aufgelegte Revision des privaten Gestaltungsplanes «Schliffi-Nord», Niederuster.

Während der Auflagezeit konnte sich jedermann zum Gestaltungsplan (Situationsplan und Vorschriften) äussern und Einwendungen erheben.

Innert Frist gingen total 12 Begehren ein. 3 Begehren werden berücksichtigt, 6 Begehren werden teilweise berücksichtigt und 3 Begehren werden nicht berücksichtigt.

Bei den aufgeführten Begehren handelt es sich um eine Zusammenfassung. Die Originaleinwendungen stehen dem Gemeinderat im Rahmen der Aktenauf-
lage zur Verfügung.

Einwendung Nr.	Antrag	Antwort
1	<p>Die geplanten Gebäude A und B sollen nicht direkt am Trottoir zu liegen kommen. Die gesetzlichen Abstände zur Seestrasse müssen eingehalten werden oder die Gebäude sollen maximal auf der Linie des heutigen Bestandes zu liegen kommen. Der Streifen zwischen Trottoir und Gebäude soll begrünt werden.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Seestrasse ist bereits heute lärmetechnisch problematisch. Tagsüber werden die Toleranzwerte nicht eingehalten. Durch die Schaffung von 3-stöckigen Gebäuden direkt am Trottoir entsteht ein Kanal, in welchem der Schall hin- und her geschlagen wird. Auch passen die Gebäude mit flacher Front alles andere in das Dorfbild oder zu den bestehenden Gebäuden.</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p>Das städtebauliche Konzept wurde durch die Stadtbildkommission gewürdigt. Zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualitäten wurde im Gestaltungsplan eine Pflichtbaulinie im Baubereich A an der Trottoirkante der Seestrasse integriert.</p> <p>Der Abstand der Gebäude zur Strasse hat einen geringeren Einfluss als die verwendeten Materialien an der Fassade. Zudem ist in Bezug auf Strassenlärm eine Temporeduktion am effizientesten. Derzeit wird im Zusammenhang mit dem Strassenprojekt der Seestrasse Tempo 30 geprüft.</p> <p>Die Ausgestaltung der Fassadenstruktur ist Bestandteil der Projektierung</p>
2	<p>Anpassung der Zone zu W3/75 soll auf maximal W3/50 reduziert oder auf W2/40 eingeschränkt werden.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Seestrasse ist bereits heute einem massivem Durchgangssowie Ausflugsverkehr ausgesetzt. Mit der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wird zusätzlich Verkehr importiert. Die Wachstumsziele des STEK dürfen hier nicht als Vorwand für eine maximale Ausnutzung geltend gemacht werden.</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p>Im städtebaulichen Vertrag sind für die Baubereich A und B Nutzungseinschränkungen vorgesehen: Wohnanteil 0%, unter Vorbehalt, dass die erstellten Gewerbe- und Dienstleistungsflächen dem Bedarf entsprechen. Bei einem Leerstand von 24 Monaten innerhalb von 4 Jahren ist Umnutzung zu Wohnen (Anteil preisgünstiger Wohnraum in Baubereichen A und B: 100%) möglich.</p> <p>Der Gestaltungsplan ist ein langfristiges Planungsinstrument und bedarf deshalb einer gewissen Flexibilität.</p>

- | | |
|--|---|
| <p>3</p> <p>Die Gebäude müssen sich besser ins Dorfbild sowie dem Bestand des historisch erhaltenen Ensemble «Schliiff» einfügen. Es sollen ausschliesslich Gebäude mit Giebedächern (wie Bestand) und keine kubischen Objekte mit maximaler Ausnutzung erstellt werden.</p> <p>Begründung:</p> <p>Das Dorfbild in Niederuster soll erhalten bleiben. Bereits mit der Überbauung in der gegenüberliegenden Zone G3 wurde das Dorfbild massiv zum Negativen verändert.</p> | <p>Nicht berücksichtigen</p> <p>Die Gebäude 4 und 5 haben bereits innerhalb des Ensembles einen flachen Dachabschluss. Die architektonische Qualitäten des Projekts wurden durch die Stadtbildkommission gewürdigt.</p> |
| <p>4</p> <p>Die Hohle Gasse soll vom Verkehr befreit werden (Ausnahme Zufahrt zu Gebäude #4).</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Hohle Gasse wird oft von See-Besuchern zu Fuss sowie mit dem Velo genutzt. Zusätzliche motorisierte Fahrzeuge gefährden die Sicherheit.</p> | <p>Berücksichtigen</p> <p>Im Bereich Hohle Gasse ist die Velo Komfortroute geplant. Eine Erschliessung vom Gestaltungsplanperimeter ist im bezeichneten Bereich ab der Seestrasse markiert.</p> |

- 5
 Es sei auf die Zulassung von Wohnen und damit auf eine Änderung des Richtplans und des Zonenplans zu verzichten.
 Begründung:
 Uster kann seine Stärke als Wirtschaftsstandort nur dann ausspielen, wenn auch noch Arbeitsflächen angeboten werden. Die Diskussion um das Stadtentwicklungskonzept (STEK) hat gezeigt, dass dies ein über alle Parteigrenzen wichtiges Anliegen ist. Das Areal ist heute noch gewerblich genutzt. Mit der vorliegenden Planung werden diese Nutzungen verdrängt. Die Interpretation des STEK im Planungsbericht kann nicht gestützt werden. Die dort erklärte Absicht, auch gewerbliche Nutzungen zuzulassen verliert seine Glaubwürdigkeit nur schon mit dem Titel des Vorprojekts: «Wohnüberbauung Schliffi Nord».
 Sollten wider Erwarten gute Gründe auftauchen, von diesem Antrag teilweise abzuweichen, so müsste der Anteil des als preisgünstiger Wohnraum zu erstellenden Wohnraums nicht nur 1/3, sondern mindestens 3/4 betragen.
- 6
 Es sei jedenfalls ein durchgehender öffentlicher Zugang zum Aabach und zum Kanal (Wegrecht, Landabtretung an öffentliche Hand o. ä.) zu sichern.
 Begründung:
 «Erholungsachse Aabach ausbauen». Dies ist ein im STEK festgehaltenes Postulat. Dieses Anliegen muss umgesetzt werden, sonst erreichen wir die von allen gewünschte und allgemein gebotene hohe Qualität der Naherholungsräume und der innerstädtischen Freiräume nicht. Den Privaten vorbehaltenen Zugänglichkeiten sind auszuschliessen bzw. die entsprechenden Rechte für die Öffentlichkeit sind zu sichern.
- Teilweise berücksichtigen**
 Im städtebaulichen Vertrag sind für die Baubereich A und B Nutzungseinschränkungen vorgesehen: Wohnanteil 0%, unter Vorbehalt, dass die erstellten Gewerbe- und Dienstleistungsflächen dem Bedarf entsprechen. Bei einem Leerstand von 24 Monaten innerhalb von 4 Jahren ist Umnutzung zu Wohnen (Anteil preisgünstiger Wohnraum in Baubereichen A und B: 100%) möglich.
- Teilweise berücksichtigen**
 Die Zugangsrechte zum Kanal und Aabach sind im städtebaulichen Vertrag mit Dienstbarkeiten gesichert. Die ursprünglich angedachten Brücken über den Kanal sind Gestaltungsplan nicht mehr enthalten, da die erforderlichen Konzessionen nach Genehmigung des Gestaltungsplans optional erteilt werden.
 Die Wegführung vom Industriepfad auf der Landzunge wurde zu Gunsten von Flora, Fauna und Biodiversität zurückgestellt, da wenige Meter flussaufwärts bereits ein Weg am Erlebnisraum Aabach besteht.

7

Es sei der Zweck des «Schliffiplatzes» und die entsprechende Gestaltung grundsätzlich zu überarbeiten.

Begründung:

Die Bezeichnung «Schliffiplatz» und die entsprechende Umschreibung ist ein Widerspruch: «Er dient der Erschliessung der angrenzenden Gebäude und als deren Adresse». Auch aus den Vorprojektplänen ergibt sich, dass dies eine Verkehrsfläche mit ein paar wenigen Bäumen ist. Diese Gestaltung ist weder stadtklimaverträglich noch hat sie einen ökologischen Wert.

Tellweise berücksichtigen

Eine vertiefte Studie wurde mit dem Landschaftsarchitekt zur Sicherstellung der Aussenraumqualität erarbeitet (siehe Planungsbericht).

Für die Verkaufsflächen im Erdgeschoss sind zwingend Parkplätze im Freiraum I erforderlich. Eine Reduktion auf max. 8 PP wurde im Projekt berücksichtigt.

8

Es sei die Wärmeversorgung aus 100 Prozent erneuerbaren Energien zu decken.

Begründung:

Gemäss Vorschriften dürften selbst bei Neubauten bis zu 50 Prozent des Wärmebedarfs aus nicht erneuerbaren Energien stammen. Das ist viel zu hoch, liegt der Planungssperimeter im Eigentumsgebiet für Fernwärme. Der Wärmebedarf muss zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energien gedeckt werden können.

Berücksichtigen

100% erneuerbare Energie.

9

Es sei auf die Zulassung von Wohnen und damit auf eine Änderung des Richtplans und des Zonenplans zu verzichten.

Begründung:

Uster kann seine Stärke als Wirtschaftsstandort nur dann ausspielen, wenn auch noch Arbeitsflächen angeboten werden. Die Diskussion um das Stadtentwicklungskonzept (STEK) hat gezeigt, dass dies ein über alle Parteigrenzen wichtiges Anliegen ist. Das Areal ist heute noch gewerblich genutzt. Mit der vorliegenden Planung werden diese Nutzungen verdrängt. Die Interpretation des STEK's im Planungsbericht kann nicht gestützt werden. Die dort erklärte Absicht, auch gewerbliche Nutzungen zuzulassen, verliert seine Glaubwürdigkeit nur schon mit dem Titel des Vorprojekts: «Wohnüberbauung Schliffi Nord».

Sollten wider Erwarten gute Gründe auftauchen, von diesem Antrag teilweise abzuweichen, so müsste der Anteil des als preisgünstig zu erstellenden Wohnraums nicht nur 1/3, sondern mindestens 3/4 betragen.

Teilweise berücksichtigen

Im städtebaulichen Vertrag sind für die Baubereich A und B Nutzungseinschränkungen vorgesehen: Wohnanteil 0%, unter Vorbehalt, dass die erstellten Gewerbe- und Dienstleistungsflächen dem Bedarf entsprechen. Bei einem Leerstand von 24 Monaten innerhalb von 4 Jahren ist Umnutzung zu Wohnen (Anteil preisgünstiger Wohnraum in Baubereichen A und B: 100%) möglich.

10

Es sei jedenfalls ein durchgehender öffentlicher Zugang zum Aabach und zum Kanal (Wegrecht, Landabtretung an öffentliche Hand o. ä.) zu sichern.

Begründung:

«Erholungssachse Aabach ausbauen». Dies ist eine im STEK festgehaltene Forderung. Dieses Anliegen muss umgesetzt werden, sonst erreichen wir die von allen gewünschte hohe Qualität der Naherholungsräume und der innerstädtischen Freiräume nicht. Den Privaten vorbehaltene Zugänglichkeiten sind auszuschiessen bzw. die entsprechenden Rechte für die Öffentlichkeit sind zu sichern.

Teilweise berücksichtigen

Die Zugangsrechte zum Kanal und Aabach sind im städtebaulichen Vertrag mit Dienstbarkeiten gesichert. Die ursprünglich angedachten Brücken über den Kanal sind Gestaltungsplan nicht mehr enthalten, da die erforderlichen Konzessionen nach Genehmigung des Gestaltungsplans optional erteilt werden.

Die Wegführung vom Industriepfad auf der Landzunge wurde zu Gunsten von Flora, Fauna und Biodiversität zurückgestellt, da wenige Meter flussaufwärts bereits ein Weg am Erlebnisraum Aabach besteht.

11

Es sei der Zweck des «Schliffiplatzes» und die entsprechende Gestaltung grundsätzlich zu überarbeiten.

Begründung:

Die Bezeichnung «Schliffiplatz» und die entsprechende Umschreibung ist ein Widerspruch: «Er dient der Erschliessung der angrenzenden Gebäude und als deren Adresse». Auch aus den Vorprojektplänen ergibt sich, dass dies eine Verkehrsfläche mit ein paar wenigen Bäumen ist. Diese Gestaltung ist weder stadtklimaverträglich, noch hat sie einen ökologischen Wert.

Teilweise berücksichtigen

Eine vertiefte Studie wurde mit dem Landschaftsarchitekt zur Sicherstellung der Aussenraumqualität erarbeitet (siehe Planungsbericht).

Für die Verkaufsflächen im Erdgeschoss sind zwingend Parkplätze im Freiraum I erforderlich. Eine Reduktion auf max. 8 PP wurde im Projekt berücksichtigt.

12

Es sei die Wärmeversorgung aus 100 Prozent erneuerbaren Energien zu decken.

Begründung:

Gemäss Vorschriften dürften selbst bei Neubauten bis zu 50 Prozent des Wärmebedarfs aus nicht erneuerbaren Energien stammen. Das ist viel zu hoch, liegt der Planungssperimeter doch im Eignungsgebiet für Fernwärme. Der Wärmebedarf muss zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Berücksichtigen

100% erneuerbare Energie.

Stadtplanung



uster

Wohnstadt am Wasser

Stadtplanung Oberlandstrasse 82 Postfach 8610 Uster

Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich

Sina Germann Stadtplanung Oberlandstrasse 82 Postfach 8610 Uster
Telefon 044 944 71 95 Telefax 044 944 72 62 sina.germann@uster.ch

11. Mai 2023/SG

**Ergänzende Informationen zur öffentlichen Auflage der Revision privater
Gestaltungsplan «Schliiffi-Nord», Niederuster, samt Änderung Zonenplan sowie
Siedlungs- und Landschaftsplan im Gestaltungsplanperimeter, Festlegung
Gewässerraum im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplanverfahren**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die öffentliche Auflage der Revision privater Gestaltungsplan «Schliiffi-Nord», Niederuster, samt Änderung Zonenplan sowie Siedlungs- und Landschaftsplan im Gestaltungsplanperimeter, Festlegung Gewässerraum im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplanverfahren hat vom 8. Mai 2020 bis zum 7. Juli 2020 stattgefunden.

Innert Frist gingen total 12 Begehren ein. Die Einwendungen zu allen vier Verfahren wurden gemeinsam im Bericht zu den Einwendungen vom 30. Juni 2022 behandelt. Zur Festlegung des Gewässerraums wurden keine Einwendungen erhoben.

Freundliche Grüsse
Stadt Uster


Patrick Neuhaus
Stadtplaner


Sina Germann
Raumplanerin