



Referenz-Nr.: ARE 19-1014

Kontakt: Stefan Pfister, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 65, www.aren.zh.ch

1/5

Öffentlicher Gestaltungsplan «Untere Farb» – Genehmigung

Stadt **Uster**

Lage «Untere Farb», Seestrasse 4, Grundstück Kat.-Nrn. B7464, B5789 und B7465 sowie Grundstücksteile Kat.-Nrn. B7468 und B7466

- Massgebende
Unterlagen
- Situationsplan Mst. 1:500 zum öffentlichen Gestaltungsplan «Untere Farb» vom August 2015
 - Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan «Untere Farb» vom August 2015
 - Bericht nach Art. 47 RPV zum öffentlichen Gestaltungsplan «Untere Farb» vom September 2018
 - Bericht zu den Einwendungen zum öffentlichen Gestaltungsplan «Untere Farb» vom August 2015

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Das Planungsgebiet «Untere Farb» liegt im Zentrum von Uster zwischen dem Aabach und der Forch-/Seestrasse, südlich des Stadtparks. Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst städtische Liegenschaften sowie Teile der angrenzenden Gewässerparzelle welche sich im Eigentum des Kantons Zürich befinden. Die Gesamtfläche beträgt rund 5'430 m².

Im Rahmen einer Testplanung im Jahr 2011 über das Zentrum von Uster wurde das Gebiet «Untere Farb» miteinbezogen. Das Testplanungsverfahren diente unter anderem dazu die Frage zu beantworten, wie der Geltungsbereich des Gestaltungsplangebiets in Zukunft genutzt werden soll. 2013 ist eine Standortevaluation für ein neues Stadtarchiv erfolgt, wobei sich das kommunale Schutzobjekt «Untere Farb» als geeigneter Standort herausgestellt hat. Im März 2014 hat der Stadtrat Konzeptideen als Basis für die Umnutzung der «Unteren Farb» festgesetzt und auf dieser Grundlage den vorliegenden Gestaltungsplan ausgearbeitet.

Ziel des Gestaltungsplans ist die Erweiterung des Stadtparks südlich des Aabachs durch eine öffentlich zugängliche Umgebungsgestaltung, die Erneuerung der ehemaligen Blaufärberei sowie die Ermöglichung der Realisierung einer Gaststätte im Erdgeschoss und der Einbau eines Stadtarchivs.

Festsetzung Der Grosse Gemeinderat Uster setzte mit Beschluss vom 8. Februar 2016 den öffentlichen Gestaltungsplan «Untere Farb» fest. Gegen diesen Beschluss wurde das Volksreferendum ergriffen. An der Volksabstimmung vom 21. Mai 2017 sprachen sich 58.96 % der Stimmberechtigten für den Gestaltungsplan aus. Bereits vor der Volksabstimmung wurde beim Bezirksrat Uster Rekurs in Stimmrechtssachen erhoben. Im Rekurs wurde beantragt, es sei die Volksabstimmung vom 21. Mai 2017 betreffend den öffentlichen Gestaltungsplan «Untere Farb» zu sistieren und das Geschäft anschliessend erneut dem Volk zur Abstimmung vorzulegen. Mit Beschluss vom 5. April 2018 hiess der Bezirksrat den Rekurs gut und hob die Volksabstimmung vom 21. Mai 2017 auf.

Am 21. Januar 2019 wurde der öffentliche Gestaltungsplan «Untere Farb» vom Grossen Gemeinderat nochmals festgesetzt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 8. März 2019 keine Rechtsmittel eingelegt. An der Volksabstimmung vom 19. Mai 2019 sprachen sich 72.80 % der Stimmberechtigten für den Gestaltungsplan aus. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 28. Juni 2019 ebenfalls keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 3. Juli 2019 ersucht die Stadt Uster um Genehmigung der Vorlage.

Parallel zum öffentlichen Gestaltungsplan «Untere Farb» wurde eine Vorlage für die Teilrevision des Zonenplans und die Teilrevision des Siedlungs- und Landschaftsplans (kommunaler Gesamtplan) ausgearbeitet. Diese Vorlagen werden in separaten Verfügungen behandelt.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Das Planungsgebiet liegt in einem Zentrumsgebiet (Regionalzentrum) gemäss kantonalem Richtplan. Ziele sind die Weiterentwicklung als Wohnstadt wie auch die Aufwertung des öffentlichen Raums (Stadtpark). Der Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans befindet sich zudem im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung. Die ehemalige Blaufärberei «Untere Farb» ist als strukturbildendes Einzelobjekt mit prägender Firstrichtung und wichtigen Begrenzungslinien erfasst.

Gemäss regionalem Richtplan Oberland befindet sich das Gestaltungsplangebiet im Siedlungsgebiet, westlich des schutzwürdigen Ortsbilds. Zudem ist ein bestehender Fuss-/Wanderweg durch das Areal entlang des Aabachs eingetragen.

In der Bau- und Zonenordnung der Stadt Uster ist für das Planungsareal eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Zudem erfolgt parallel zum Gestaltungsplanverfahren in der Teilrevision des Siedlungs- und Landschaftsplans (kommunalen Gesamtplan) und der Teilrevision des Zonenplans eine Ausdehnung des schutzwürdigen Ortsbilds, abgestimmt

auf das kantonale Ortsbildinventar und die Entwicklungsabsichten des Gestaltungsplans «Untere Farb».

Mit der vorliegenden Planung wird der Gestaltungsplanpflicht Rechnung getragen. Mit den Nutzungsbestimmungen des Gestaltungsplans wird der öffentliche Raum gemäss den Zielsetzungen der kommunalen und überkommunalen Richtplanung sichergestellt sowie öffentliche Nutzungen in der ehemaligen Blaufärberei (Scheune) ermöglicht. Der Umgang mit der bestehenden Scheune im Gestaltungsplangebiet erfolgt im Sinne des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung.

Die Gestaltungsplanvorschriften zur Nutzung des Baubereichs sowie zur Nutzung der Freiräume stehen im Einklang mit den Absichten der übergeordneten Planungsinstrumente. Die Flächen für die öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen werden im Gestaltungsplan mittels Richtungspunkten gesichert und dadurch die öffentliche Zugänglichkeit des Areals gewährleistet.

Wesentliche Mit dem Gestaltungsplan werden im Wesentlichen folgende Aspekte geregelt:

Festlegungen und
Vorschriften

- Nutzungsart und Nutzungsanordnung des bestehenden kommunalen Schutzobjekts
- Differenzierung der Aussenraumgestaltung inklusive Vorgaben zur Bepflanzung
- Oberirdische Parkierung sowie die Sicherung des Fuss- und Radwegnetzes
- Schutzmassnahmen vor Hochwasser des Aabachs
- Ausgestaltung von Beleuchtungsanlagen zur Reduktion von Lichtemissionen

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 10. Juli 2015 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde weitgehend entsprochen. Die Verhältnismässigkeitsprüfung hat ergeben, dass die nicht oder nur teilweise berücksichtigten Punkte auch direkt im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren geregelt werden können. Diesbezüglich gilt es folgende Punkte zu berücksichtigen:

Hinweis zu
Art. 4. Abs. 1 GPV

Bis zur Festlegung des Gewässerraums gelten die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Im Baubewilligungsverfahren für allfällige Neu- und Umbauten (unter Vorbehalt von Art. 6 GPV) sind die gewässerschutzrechtlichen Übergangsbestimmungen (Uferstreifen) zu berücksichtigen. Für die Realisierung eines allfälligen Neubaus ist eine Ausnahmebewilligung notwendig. Dafür ist insbesondere das überwiegende öffentliche Interesse und die Standortgebundenheit nachzuweisen.

Hinweis zu
Art. 4 Abs. 2 GPV

Im Baubewilligungsverfahren ist zu beachten, dass ausserhalb des Gebäudemantels liegende Bauteile und Anlagen nur zulässig sind, sofern sie ausserhalb des Uferstreifens liegen.

Hinweise zu Hochwasserschutzmassnahmen Die genaue Gestaltung des Hochwasserschutz-Dammes ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen. Dieser hat eine Höhe von mind. 50 cm über Terrain aufzuweisen. Sämtliche Gebäudeöffnungen müssen bis zu einer Höhe von mind. 50 cm über Terrain permanent wasserdicht sein.

Hinweis zum Thema Grundwasser Im Planungsbericht nach Art. 47 RPV wird in Kapitel 4 auf Seite 12 das Thema Grundwasser abgehandelt. Diesbezüglich ist im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren zu beachten, dass das jeweils gültige AWEL-Merkblatt massgebend ist. Für das im Planungsbericht erwähnte AWEL-Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» gilt anstelle der Fassung vom Juni 2003 aktuell die Fassung vom Februar 2019.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Stadt Uster ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt Uster zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

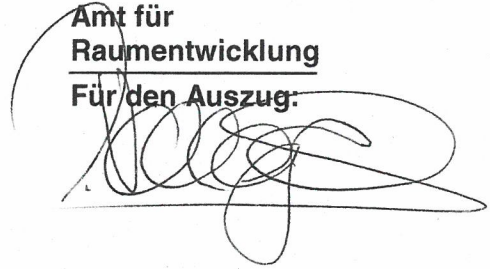
Die Baudirektion verfügt:

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan «Untere Farb», welcher der Grosse Gemeinderat Uster mit Beschluss vom 21. Januar 2019 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Uster wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- III. Mitteilung an
 - Stadt Uster (unter Beilage von vier Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)

- Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (unter Beilage von einem Dossier)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf, Katasterbearbeiterorganisation (KBO)

VERSENDET AM 27. JAN. 2020

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





August 2015

ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN «UNTERE FARB» SITUATIONSPLAN 1:500

Vom Gemeinderat festgesetzt am:

21. Januar 2019

Namens des Gemeinderates:
Präsidentin/Präsident:

Ursula Bäumli



Sekretärin/Sekretär:

Maria Kuff

Von der Baudirektion genehmigt am:

24. Jan. 2020

BDV Nr.:

1014/19

Für die Baudirektion:

[Signature]

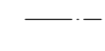



Projektverfasser:

Stadt Uster
Stadtraum und Natur
Oberlandstrasse 78
8610 Uster

Verbindliche Festlegungen:

-  Geltungsbereich (Art. 2)
-  Gebäudemantel (Art. 4)
-  Hochwasserschutzmassnahmen (Art. 4)
-  Freiraum (Art. 7)
-  Farbwiese (Art. 7)
-  Bäuerinnengarten (Art. 7)
-  Heckensaum (Art. 7)
-  Baum zu erhalten (Art. 8)
-  Zu- und Wegfahrt motorisierter Individualverkehr / Anlieferung (Art. 9)
-  Richtungspunkt Fussweg, öffentlich (Art. 10)
-  Richtungspunkt Fuss- und Radweg, öffentlich (Art. 10)
-  Parkierung (Art. 11)
-  Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 13)

Informative Angaben:

-  Baulinie
-  Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmung GschV
- Aabach** Gewässernamen
- 2.0** Gewässernummer
-  Gewässerausprägung: offen/eingedolt mit eigener Parzelle
-  Gewässerausprägung: offen/eingedolt ohne eigene Parzelle

August 2015

ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN «UNTERE FARB»
SITUATIONSPLAN 1 : 500

Vom Gemeinderat festgesetzt am:

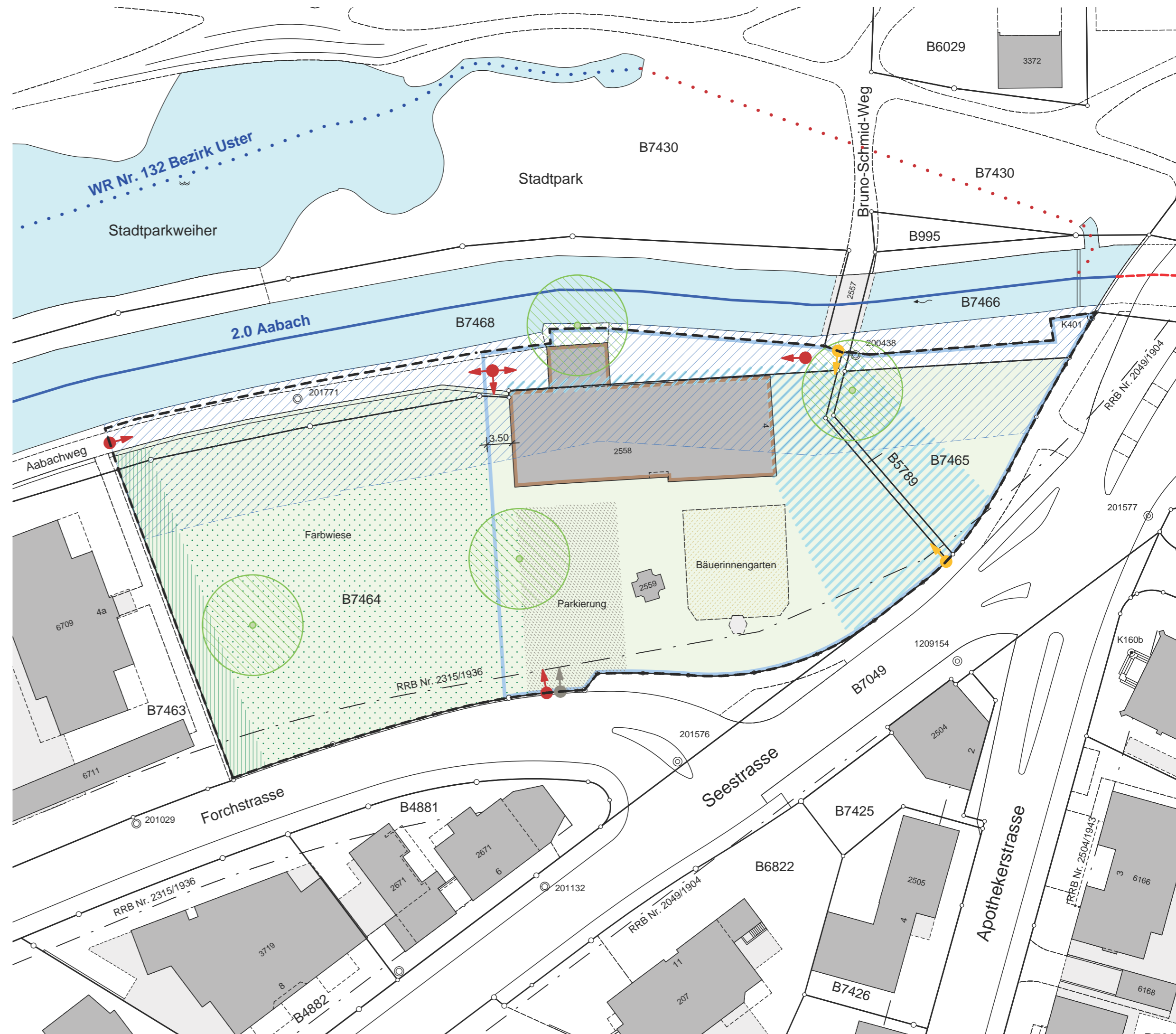
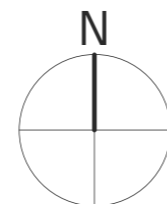
Namens des Gemeinderates:
Präsidentin/Präsident: Sekretärin/Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV Nr.:

Für die Baudirektion:

Projektverfasser:
Stadt Uster
Stadtraum und Natur
Oberlandstrasse 78
8610 Uster





August 2015

ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN «UNTERE FARB» VORSCHRIFTEN

Vom Gemeinderat festgesetzt am: 21. Januar 2019

Namens des Gemeinderates:
Präsidentin/Präsident:

Ursula Bäumli



Sekretärin/Sekretär:

Paul Hub

Von der Baudirektion genehmigt am: 24. Jan. 2020

BDV Nr.: 1914/19

Für die Baudirektion: [Signature]

Projektverfasser: Stadt Uster
Stadtraum und Natur
Oberlandstrasse 78
8610 Uster

Inhaltsverzeichnis

A. Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 1 Ziele und Zweck	3
Art. 2 Geltungsbereich und Bestandteile	3
Art. 3 Verhältnis zum übergeordneten Recht	3
B. Nutzung und Gestaltung	4
Art. 4 Baubereich	4
Art. 5 Nutzung und Nutzungsanordnung	4
Art. 6 Denkmalschutz	4
C. Freiräume	5
Art. 7 Freiraum	5
Art. 8 Bepflanzung	5
D. Erschliessung und Parkierung	6
Art. 9 Erschliessung	6
Art. 10 Fuss- und Radwegverbindungen	6
Art. 11 Parkierung	6
Art. 12 Fahrradabstellplätze	6
E. Umwelt	7
Art. 13 Lärmschutz	7
Art. 14 Lichtemissionen	7
F. Schlussbestimmungen	8
Art. 15 Inkrafttreten, Änderungen	8

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Ziele und Zweck

¹ Die «Untere Farb» ist ein kommunales Schutzobjekt. In der Scheune soll neu das Stadtarchiv sowie die Paul Kläui Bibliothek eingebaut werden. Der Wohnteil ist sachgerecht zu renovieren. Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Einbau des Stadtarchivs.

² Der Freiraum dient der Öffentlichkeit sowie den Nutzern der «Unteren Farb». Die im Situationsplan bezeichnete Farbwiese ist eine Erweiterung des bestehenden Stadtparks.

³ Die Ziele des Gestaltungsplans sind die Gewährleistung einer öffentlichen Nutzung bei gleichzeitigem Erhalt der denkmalpflegerisch wertvollen Bausubstanz sowie eine sorgfältige Umgebungsgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität für die Nutzer und die Öffentlichkeit.

Art. 2 Geltungsbereich und Bestandteile

¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes umfasst die Grundstücksflächen innerhalb des im Situationsplan dargestellten Perimeters.

² Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1 : 500.

Art. 3 Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit die nachfolgenden Bestimmungen nichts Abweichendes festlegen, gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes unter Einschluss der ausführenden kantonalen Erlasse.

² Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

B. Nutzung und Gestaltung

Art. 4 Baubereich

¹ Neu- und Umbauten sind innerhalb des bestehenden Gebäudemantels der Liegenschaft Assekuranznummer 2558 zulässig.

² Ausserhalb des Gebäudemantels sind folgende Bauteile und Anlagen zulässig:

- a. ebenerdige, ungedeckte Parkierungs- und Erschliessungsanlagen;
- b. technische Anlagen wie Beleuchtungsanlagen, Kamine, Abluftrohre;
- c. Anlagen zur Führung eines Aussenrestaurants;
- d. Kinderspielplätze und Kunstwerke;
- e. ungedeckte Veloabstellplätze;
- f. Kleinbauten wie Gartenhaus und Pavillon;
- g. Ufermauern.

³ Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Sie dürfen den historischen Wert des geschützten Ensembles nicht beeinträchtigen.

⁴ Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

Art. 5 Nutzung und Nutzungsanordnung

¹ Es sind Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.

² In der Scheune sind Nutzungen zulässig, welche der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, insbesondere der Archivnutzung samt den dazugehörigen Arbeitsräumen.

³ Im Erdgeschoss ist eine Gaststätte samt Aussensitzplätzen zulässig.

Art. 6 Denkmalschutz

¹ Der Schutzzumfang des Gebäudes «Untere Farb» mit der Assekuranznummer 2558 samt Umgebung richtet sich nach dem Stadtratsbeschluss Nr. 1013 vom 13. November 1984.

C. Freiräume

Art. 7 Freiraum

¹ Der Freiraum ist für sich und in seinem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in seinen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.

² Die Farbwiese ist als grosszügige Wiesenfläche mit Heckensaum und einzelnen Bäumen zu gestalten.

³ Der Bäuerinnengarten ist als Gartenanlage mit integrierten Aussensitzplätzen für die Gaststätte zu gestalten.

Art. 8 Bepflanzung

¹ Für die Bepflanzung sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

² Die im Plan bezeichneten Bäume sind soweit möglich zu erhalten. Müssen sie entfernt werden, beispielsweise aus Sicherheitsgründen, ist für angemessenen Ersatz zu sorgen.

D. Erschliessung und Parkierung

Art. 9 Erschliessung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr und die Anlieferung erfolgt an dem im Situationsplan bezeichneten Bereich.

Art. 10 Fuss- und Radwegverbindungen

¹ Durch das Areal sind ausgehend von den im Situationsplan dargestellten Richtungspunkten geeignete öffentliche Fusswegverbindungen bzw. Fuss- und Radwegverbindungen zu führen. Kombinierte Fuss- und Radwege müssen eine minimale Breite von 3,5 m aufweisen.

Art. 11 Parkierung

¹ Die Zahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach der kommunalen Parkplatzverordnung vom 1. August 1992 (Reduktionsgebiet A) bzw. der jeweils gültigen Fassung.

² Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind oberirdisch in dem im Situationsplan ersichtlichen Bereich anzuordnen.

Art. 12 Fahrradabstellplätze

¹ Die Zahl der Fahrradabstellplätze bemisst sich nach der kommunalen Parkplatzverordnung vom 1. August 1992 bzw. der jeweils gültigen Fassung.

E. Umwelt

Art. 13 Lärmschutz

¹ Das im Situationsplan bezeichnete Gebiet ist der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zugewiesen.

Art. 14 Lichtemissionen

¹ Himmelwärts gerichtete Beleuchtungsanlagen sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Beleuchtungen, welche der Sicherheit dienen oder im öffentlichen Interesse stehen. Sie haben im Sinne einer Vermeidung von Lichtemissionen grundsätzlich so rücksichtsvoll wie möglich zu erfolgen.

² Die Beleuchtung von Objekten ist bewilligungspflichtig.

F. Schlussbestimmungen

Art. 15 Inkrafttreten, Änderungen

¹ Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen kantonalen Genehmigung in Kraft.



September 2018

ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN «UNTERE FARB» PLANUNGSBERICHT NACH ART. 47 RPV



Inhaltsverzeichnis

A. Planungsgegenstand und Zielsetzung	4
B. Ausgangslage	5
1. Perimeter	5
2. Kantonaler und regionaler Richtplan	6
3. Ortsbildschutz	8
4. Kommunaler Richtplan	9
5. Zonenplan	10
C. Rahmenbedingungen	11
1. Hochwasserschutz Aabach	11
2. Wasserrechtliche Konzession und gewässerschutzrechtliche Bewilligung	11
3. Festlegung des Gewässerraumes	11
4. Grundwasser	12
5. Archäologische Zonen	12
6. Belastungen und Gefahren	12
D. Erläuterungen zu den Planungsinhalten	13
1. Konzeptidee	13
2. Studienauftrag	14
3. Bebauungs- und Nutzungskonzept	14
4. Freiraumkonzept	15
5. Erläuterung der Gestaltungsplanvorschriften	15
6. Auswirkungen	17
7. Anpassung Richt- und Nutzungsplanung	17
E. Interessensabwägung	18
F. Planungsablauf und Mitwirkung	19
G. Anhang	20

Projektverfasser:
Stadt Uster
Stadtraum und Natur
Oberlandstrasse 78
8610 Uster

A. Planungsgegenstand und Zielsetzung

Die «Untere Farb» liegt im Zentrum von Uster südlich des Stadtparkes. Die über 300-jährige Blaufärberei wurde Mitte des 19. Jahrhunderts in ein Bauernwohnhaus mit Ökonomieteil umgebaut. Die Liegenschaft ist ein wichtiger Bestandteil der Industrielandschaft entlang des Aabachs. Das Gebäude ist zusammen mit der gedeckten Holzbrücke im kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte enthalten und wurde 1984 vom Stadtrat als Zeuge eines vorindustriellen Gewerbebaus unter Schutz gestellt. 1987 konnte die Stadt die «Untere Farb» erwerben.

Im Jahr 2011 wurde eine Testplanung über das Zentrum von Uster durchgeführt. Auch die «Untere Farb» wurde damals in die Planung miteinbezogen. Klare Nutzungsvorstellungen bestanden damals noch nicht. Im Rahmen des Testplanungsverfahrens wurde die Frage wie die «Untere Farb» in Zukunft genutzt werden soll, wie folgt beantwortet: Die Substanz dieses Zeitzeugen ist sorgfältig und fachgerecht zu renovieren. Ergänzend soll eine extensive Nutzung gesucht werden, welche mit der Substanz kompatibel ist. Mut zur Leere und Sorgfalt bei der Wahl der Nutzung ist gefragt, da im Umfeld bereits sehr viel passiert.

Das Stadtarchiv Uster ist heute auf verschiedene Standorte verteilt. Die Platzreserven sind beschränkt und die Anforderungen an die Sicherheit und die Arbeitsplatzqualität genügen den gesetzlichen Vorschriften nicht. Um die vorhandenen Sicherheitsmängel zu beheben, den Platzbedarf für die nächsten 40 Jahre zu sichern und die Betriebsabläufe zu optimieren, hat die Stadt Uster im Jahr 2013 eine Standortevaluation für ein neues Archiv in Auftrag gegeben. Dabei wurde die «Untere Farb» als geeignetes Objekt evaluiert. Die zentrale Lage am Stadtpark, die Nähe zum Stadthaus, die Präsenz im öffentlichen Raum sowie die Vereinbarkeit der Nutzung mit dem Schutzobjekt waren gewichtige Argumente, welche für die «Untere Farb» sprechen.

Im März 2014 hat der Stadtrat Konzeptideen als Basis für die Umnutzung der «Unteren Farb» festgesetzt: Das Stadtarchiv soll in die Scheune der «Unteren Farb» eingebaut werden. Der Wohnteil ist sachgerecht zu renovieren, damit er künftig für öffentliche Nutzungen zur Verfügung gestellt werden kann. Ziel ist eine öffentliche Nutzung bei gleichzeitigem Erhalt der denkmalpflegerisch wertvollen Bausubstanz sowie eine sorgfältige Umgebungsgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität für die Nutzer und die Öffentlichkeit. Damit die Anlage durch die Bevölkerung genutzt werden kann, soll im Erdgeschoss des heutigen Wohnteils eine Schenke eingerichtet werden, welche im Sommer mit einem neu angelegten Aussensitzplatz aufgewertet wird. Dieser bietet eine willkommene saisonale Ergänzung zum bestehenden Stadtparkcafé.

Auch die Wiese zwischen Aabach und Forchstrasse soll – als flexibel nutzbare Parkanlage – den Stadtpark erweitern und der Bevölkerung zugänglich gemacht werden.

Mit der Verlegung des Stadtarchivs in die «Untere Farb» wurde eine Nutzung gefunden, die der Substanz dieses wichtigen kommunalen Schutzobjektes gerecht wird und zugleich die für Uster prägende Industrieachse entlang des Aabachs weiter aufwertet.

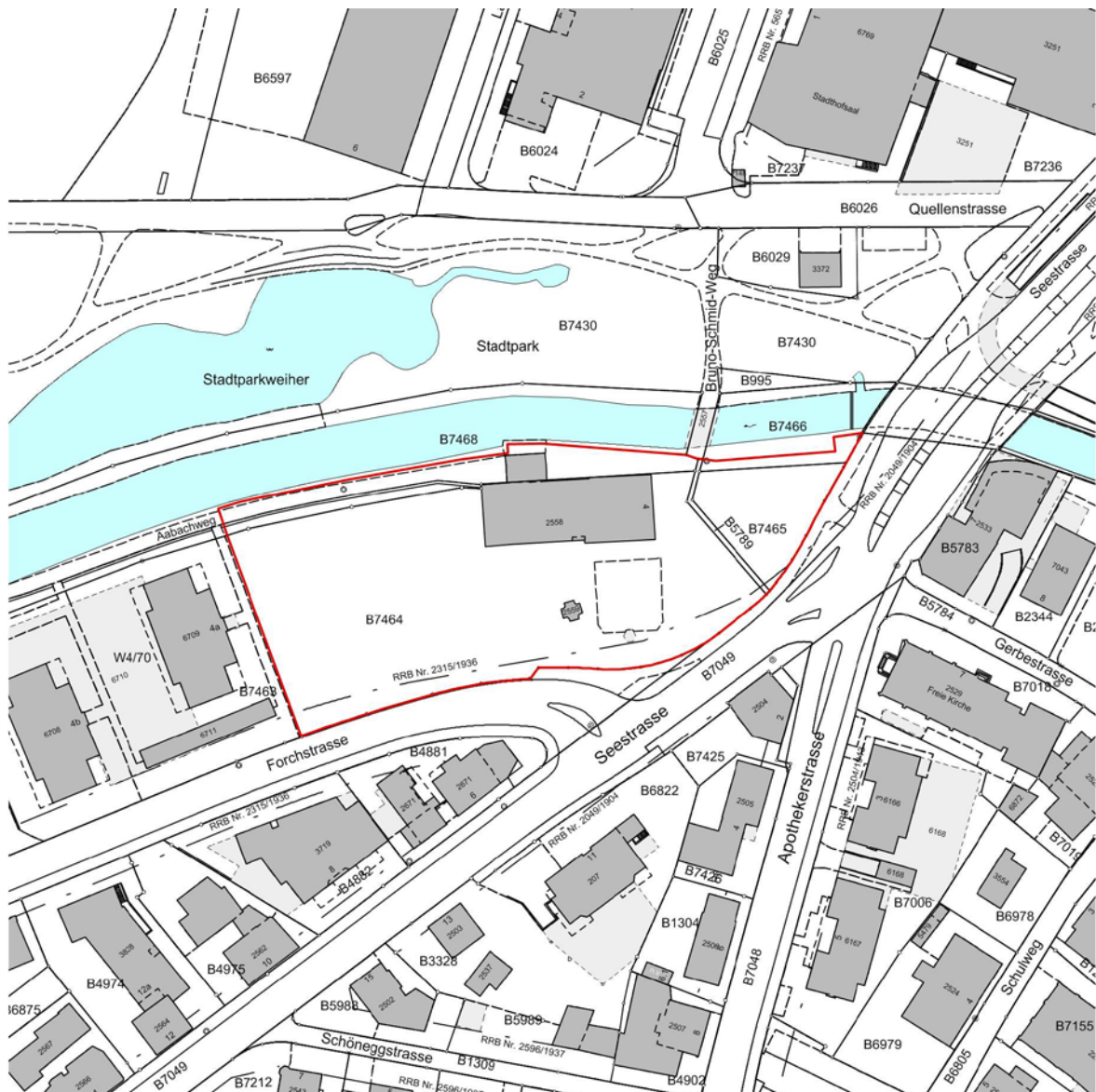
Für die Auswahl eines Planungsteams für die Umsetzung wurde im Herbst 2014 ein Studienauftrag auf Basis der Konzeptideen durchgeführt.

Die «Untere Farb» befindet sich in der Bauzone mit Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan setzt die planerischen Rahmenbedingungen für die Umnutzung. Das Resultat des Studienauftrages bildet die Basis für den vorliegenden Gestaltungsplan.

B. Ausgangslage

1. Perimeter

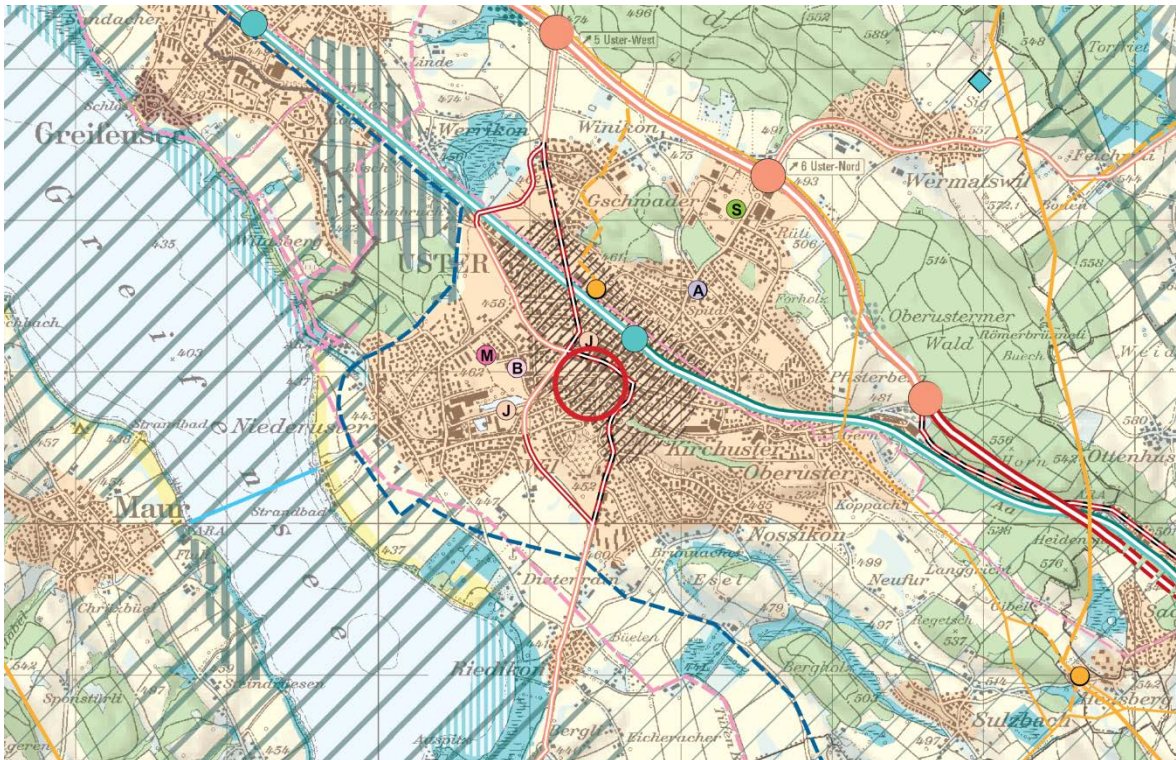
Das Planungsgebiet liegt im Zentrum von Uster, südlich des Stadtparks. Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die städtischen Liegenschaften Kat.-Nr. B7464, B5789 und B7465 sowie Teile der angrenzenden Aabachparzelle und ist rund 5430 m² gross. Das Planungsgebiet wird im Süden durch die Forchstrasse und im Osten durch die Seestrasse begrenzt. Im Westen grenzt die Wohnzone W4 mit Gewerbeberleicherung an das Planungsgebiet.



Situationsplan mit Gestaltungsplanperimeter, Mst. 1 : 1500

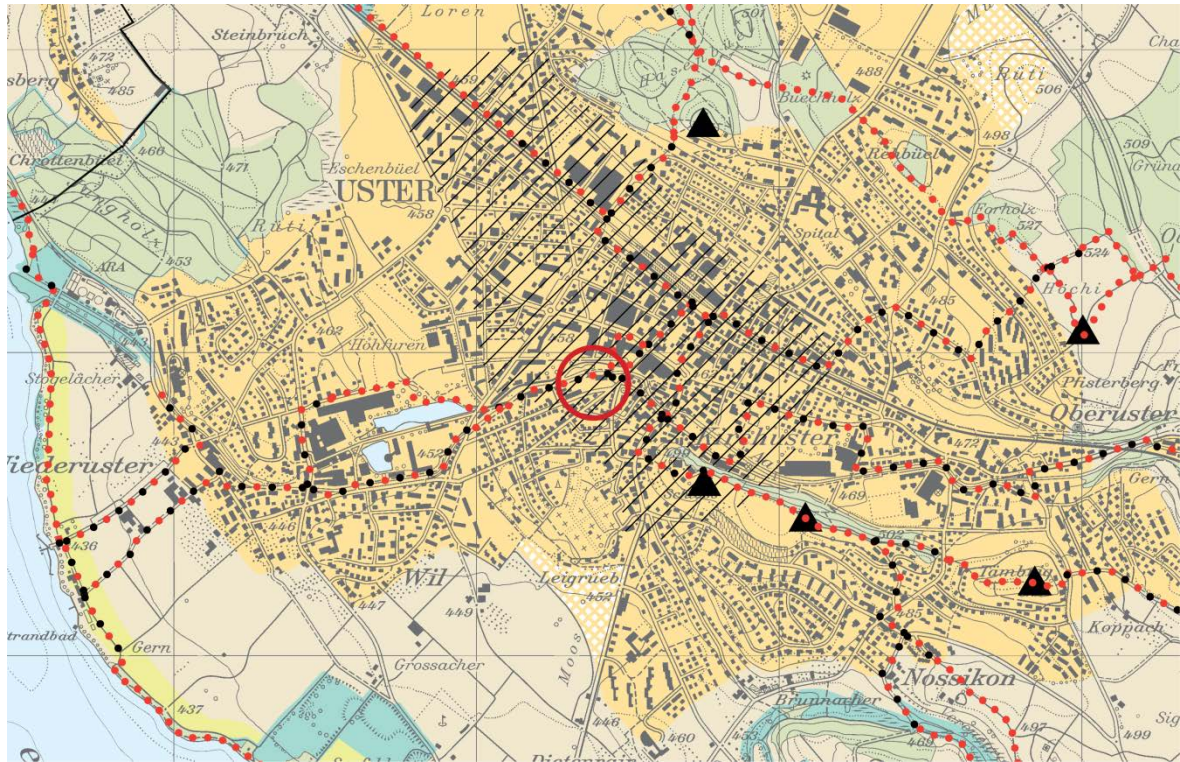
2. Kantonaler und regionaler Richtplan

Laut Richtplan des Kantons Zürich befindet sich die «Untere Farb» in einem Zentrumsgebiet von kantonaler Bedeutung. Ziel beim Stadtpark ist dabei die «Aufwertung des öffentlichen Raums (Stadtpark) sowie des Aabachs (Erholung, Ökologie, Hochwasserschutz)».



Kantonaler Richtplan, 24. März 2014, Mst. 1 : 50 000

Laut dem regionalen Richtplan führt dem Aabach entlang ein regionaler Fuss- und Wanderweg an der «Unteren Farb» vorbei. Diese Fuss- und Wanderwege bilden ein zusammenhängendes Netz, das der Naherholung und dem Wandern dient. Sie erschliessen Erholungs- und Wandergebiete von überörtlicher Bedeutung und verbinden diese insbesondere mit Haltestellen des öffentlichen Verkehrs.



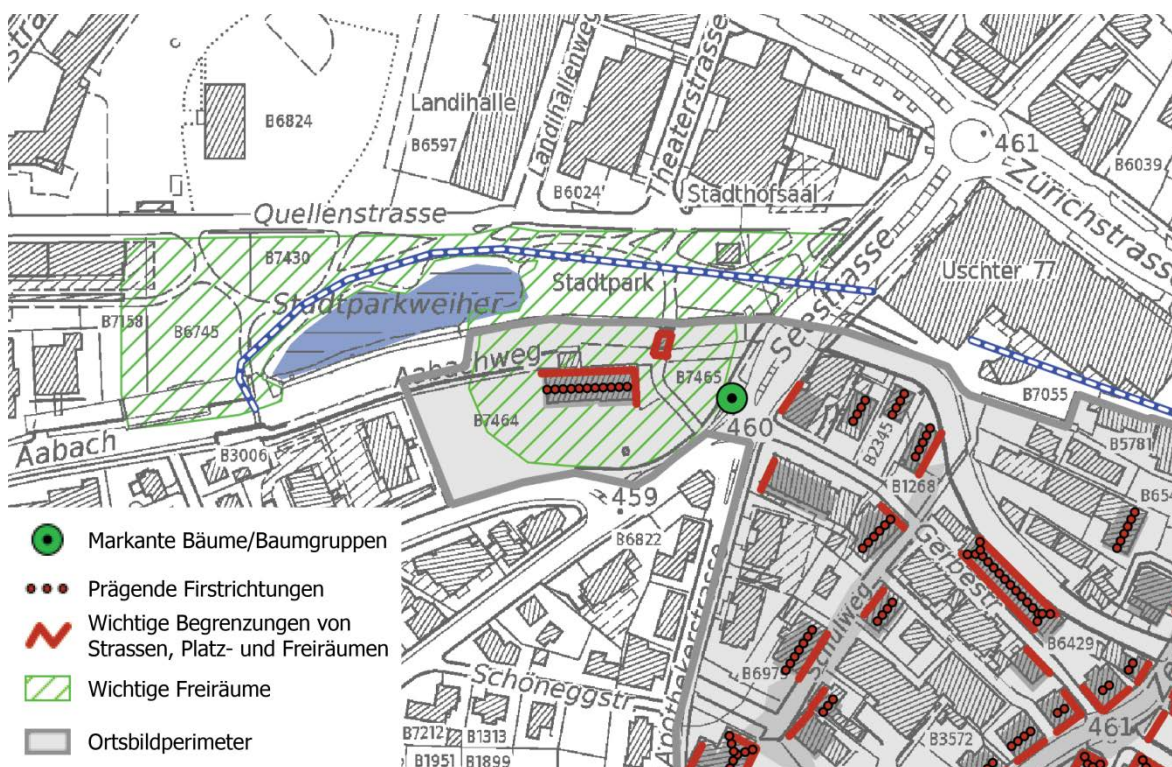
Regionaler Richtplan, Verkehr, Fuss- und Wanderwege, 1998, Mst. 1 : 25 000

3. Ortsbildschutz

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) bezeichnet für das Gestaltungsplangebiet die Umgebungszone VII mit Erhaltungsziel a. Der grosse Grünbereich am Aabach, bestehend aus Stadtpark und Schulareal, ist für die Lesbarkeit des Ortsbildes von grosser Bedeutung. Diese Freifläche gilt es zu erhalten.

Die Liegenschaft «Untere Farb» sowie die «Gedekte Holzbrücke» sind als Einzelobjekte mit dem Erhaltungsziel A im ISOS enthalten. Beide Bauten sowie deren Umgebung sollen integral erhalten bleiben.

Das Ortsbild «Kirchuster–Industrie Hinterwiesen–Insel» ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung als Ortsbild von regionaler Bedeutung eingetragen. Die «Untere Farb» sowie die «Gedekte Brücke» liegen in einem als wichtiger Freiraum bezeichneten Gebiet. Dieses ist von Hauptgebäuden sowie den Charakter des Freiraums störenden baulichen Massnahmen frei zu halten. Die Nord- und Ost-Fassade der «Unteren Farb» werden als wichtige Begrenzung des Freiraumes definiert.



Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung, 20. Januar 2006, Mst. 1 : 3000

Die «Untere Farb» ist zusammen mit der gedekten Holzbrücke im kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte enthalten und wurde 1984 vom Stadtrat als Zeuge eines vor-industriellen Gewerbebaus unter Schutz gestellt.

Der Aabach sowie die im oben stehenden Plan als «Markanter Baum» bezeichnete Sommerlinde an der Seestrasse sind im kommunalen Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte als Inventarobjekte eingetragen.

4. Kommunalen Richtplan

Der kommunale Siedlungs- und Landschaftsplan weist das Gestaltungsplangebiet als besonderes Erholungsgebiet «Parkanlage» aus. Die Kanallandschaft entlang dem Aabach wurde im kommunalen Plan als schützenswertes Kulturobjekt bezeichnet.

Eine kommunale Radroute vom Zentrum zum See sowie der Rollstuhlwanderweg «Industrielehrpfad» werden über den Bruno-Schmid-Weg geführt.



Kommunaler Gesamtplan, Siedlungs- und Landschaftsplan, 7. April 1984, Mst. 1 : 10 000

5. Zonenplan

Gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Uster befinden sich die Parzellen Kat.-Nr. B7464, B5789 und B7465 in der Bauzone mit Gestaltungsplanpflicht. Es ist ein öffentlicher Gestaltungsplan gefordert. Dabei gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.



Zonenplan, Stand: November 2008, Mst. 1 : 5000

C. Rahmenbedingungen

1. Hochwasserschutz Aabach

Die Gefahrenkarte der Stadt Uster zeigt, dass im Gebiet «Untere Farb» eine geringe Gefährdung durch Hochwasser gegeben ist. Die Gefahrenkarte wurde zuletzt Ende 2011 revidiert. Dabei wurde das Ausbauprojekt zwischen Seestrasse und BUAG-Wehr in der Betrachtung berücksichtigt.

Mit der Umsetzung des Hochwasserschutzprojekts «Aabach Stadtpark» im Jahr 2010 konnte der Hochwasserschutz zwischen der Brücke Seestrasse und dem Wehr BUAG sichergestellt werden. Oberhalb der Brücke Seestrasse sind nach wie vor Schutzdefizite vorhanden. Die notwendigen Hochwasserschutzprojekte oberhalb der Brücke Seestrasse sind in Planung.

Im Überlastfall kann Wasser über die Gerbestrasse der Seestrasse und Forchstrasse zufließen. Um dies zu verhindern, ist ein Schutzriegel zwischen der Ausfahrt Gerbestrasse und dem Gebäude «Untere Farb» einzurichten. Das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) des Kantons Zürich hat die nötigen Massnahmen definiert (vgl. auch Anhang):

- Wasserdichter Verschluss sämtlicher Öffnungen der Nord- und Ostfassade der «Unteren Farb» bis auf eine Höhe von 50 cm. Dies kann z. B. mittels wasserdichter Türen und Fenster erfolgen. In jedem Fall müssen diese Massnahmen permanent, d. h. fix installiert sein. Temporäre Massnahmen wie z. B. Sandsäcke oder Stellelemente sind nicht möglich.
- Dammkörper zwischen der südöstlichen Ecke der «Unteren Farb» und der Forchstrasse mit einer Höhe von ca. 50 cm. Damit wird Wasser, welches über die Seestrasse geführt wird, wieder in den Aabach zurückgeleitet.
- Um zu verhindern, dass Wasser von der Gerbestrasse über die See- und Forchstrasse weiterfliessen kann, ist ein temporärer Riegel aus Beaver-Schläuchen, welche diagonal über die Seestrasse verlegt werden und an den oben erwähnten Damm anschliessen, nötig. Dieses System ist in weniger als einer Stunde installiert.

Die Umsetzung der Hochwasserschutzmassnahmen erfolgt im Rahmen des Umgebungsprojekts. Die Hochwasserschutzmassnahmen für den Überlastfall sind sorgfältig auf die Umgebungsgestaltung abzustimmen.

2. Wasserrechtliche Konzession und gewässerschutzrechtliche Bewilligung

Im Zusammenhang mit dem Projekt «Hochwasserschutz am Aabach Uster» wurde das Gewässergrundstück durch den Kanton Zürich vergrössert, wodurch sich ein Teil des Gebäudes (Assekuranznummer 2558) auf dem neuen Gewässergrundstück Kat.-Nr. B7468 befindet. Die wasserrechtliche Konzession und die gewässerschutzrechtliche Bewilligung für den Fortbestand des Gebäudeteils auf der Aabachparzelle wurden am 14. Juli 2011 durch das AWEL erteilt. Die Konzession ist unbefristet.

3. Festlegung des Gewässerraumes

Das revidierte Gewässerschutzgesetz vom 1. Januar 2011 verpflichtet die Kantone, den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer auszuscheiden. Der Bundesrat hat auf Verordnungsstufe (Gewässerschutzverordnung GSchV) die neuen gesetzlichen Bestimmungen konkretisiert und auf den 1. Juni 2011 in Kraft gesetzt. Gemäss dieser Verordnung sind die Kantone verpflichtet, bis spätestens 31. Dezember 2018 den Gewässerraum auszuscheiden. Der Gewässerraum für den Aabach ist noch nicht festgelegt. Das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) ist auf den separaten Antrag zur Gewässerraumfestlegung nicht eingetreten. Bis zur Festlegung des Gewässerraumes nach Art. 41a GSchV kommt eine Übergangsbestimmung zur Anwendung. Danach ist nach Massgabe der vorhandenen Gerinnesohlenbreite für den Aabach beidseitig ein Uferstreifen von 16.5 resp. 17 m

Breite von Bauten und Anlagen freizuhalten. Der Uferstreifen ist im Situationsplan ersichtlich. Für die bauliche Nutzung und Gestaltung der Uferstreifen ist Art. 41 c Abs. 1 und 2 GSchV massgebend.

Im Uferstreifen dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden (Art. 41 c Abs.1 Satz 1 GSchV). Gemäss § 15 g der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) dürfen rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, die im Gewässerraum liegen, nach § 357 PBG geändert werden. Durch die geplanten Umbauten und Nutzungsänderungen wird der Uferstreifen des Aabachs nicht zusätzlich beansprucht und somit werden die Funktionen des Gewässers nicht beeinträchtigt.

4. Grundwasser

Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich im westlichen Randgebiet des Aathalgrundwasserstroms und im Gewässerschutzbereich A_u.

Der Gewässerschutzbereich A_u bezeichnet die nutzbaren unterirdischen Gewässer und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich liegt der Grundwasserspiegel im Gestaltungsplangebiet relativ terrainnahe.

Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist im Gewässerschutzbereich A_u gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BW) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern wird auf das AWEL-Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz-zonen» vom Juni 2003 verwiesen.

5. Archäologische Zonen

Das Gestaltungsplangebiet liegt in der archäologischen Zone (Zonen-Nr. 30.0). Bodeneingriffe und Terrainveränderungen sind vorgängig mit der Kantonsarchäologie abzusprechen.

6. Belastungen und Gefahren

Der Gestaltungsplanperimeter liegt im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen, genauer in der Zone «Altbaugebiete». Anwendung bei Bodenverschiebungen findet das kommunale Bodenverschiebungsverfahren.

Bodenverschiebungen (d. h. das Abführen von Bodenmaterial aus dem Bauareal) im Rahmen eines bewilligungspflichtigen Bauvorhabens innerhalb des Prüfperimeters benötigen eine kommunale Bewilligung, wenn mehr als 50 m³ Bodenmaterial aus dem Bauareal verschoben werden.

Auf dem Perimeter des Gestaltungsplanes sind gemäss dem Kataster der belasteten Standorte keine Vorbelastungen zu erwarten.

D. Erläuterungen zu den Planungsinhalten

1. Konzeptidee

Mit Beschluss Nr. 94 vom 18. März 2014 hat der Stadtrat Konzeptideen als Basis für den Studienauftrag und den Gestaltungsplan festgesetzt. Der heutige Wohnteil soll zu Büroräumlichkeiten, Leseräumen und Besprechungszimmern umfunktioniert werden. Der Archivbereich ist als Low-Tec-Gebäude im Scheunenteil zu planen. Darunter wird ein klimastabiles System, vergleichbar mit einem Humidor, verstanden.

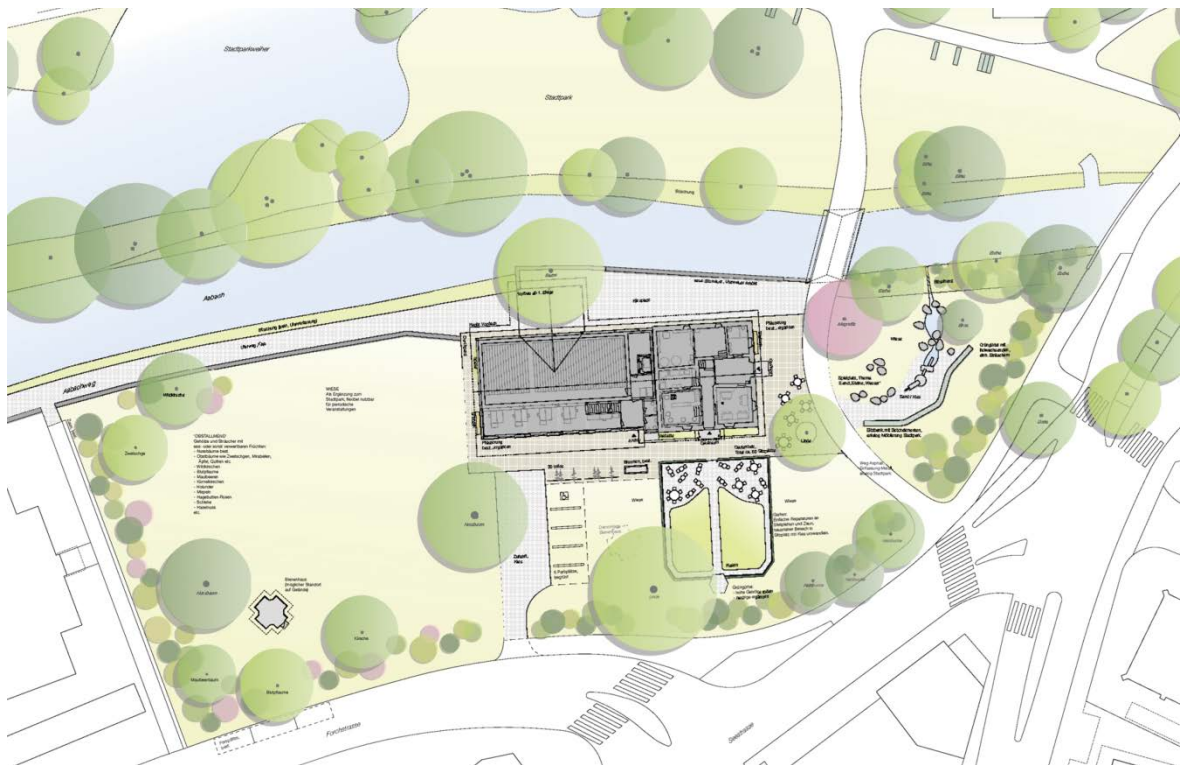
Damit die Anlage auch durch eine breite Öffentlichkeit genutzt werden kann, besteht die Idee, im Erdgeschoss des heutigen Wohnteils eine Schenke einzurichten, welche im Sommer mit einem neu angelegten Aussensitzplatz aufgewertet wird. Die westliche Wiese zwischen Aabach und Forchstrasse soll – als Ergänzung zum Stadtpark – als flexibel nutzbare Parkanlage gestaltet werden. Sie dient als Erweiterung des Stadtparkes für periodische Veranstaltungen (Theater, Spielmobil, Uster Kreativ, usw.).



Konzeptidee, 18. März 2014

2. Studienauftrag

Für die Umsetzung der Konzeptideen wurde im Herbst 2014 ein Studienauftrag durchgeführt. Das Siegerprojekt des Teams horisberger wagen architekten gmbh, Zürich / stehenberger architektur gmbh, Zürich / Sabine Kaufmann, Landschaftsarchitektin FH BSLA, Uster, besticht durch den geschickten Umgang mit der geschützten Bausubstanz und durch den architektonischen Ausdruck, der die Archivnutzung nach aussen trägt. Das Siegerprojekt bildet die Basis für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans und wird nach der Genehmigung des Gestaltungsplanes realisiert. Das Siegerprojekt ist für die weitere Planung wegleitend.



Situationsplan Siegerprojekt, Dezember 2014, Mst. 1 : 1000

3. Bebauungs- und Nutzungskonzept

Der Projektvorschlag des Studienauftrags verfolgt eine konsequente Trennung von Haupthaus und Scheune. Die Archivnutzung mit den dazugehörigen Arbeits- und Nebenräumen samt Lesesaal wird im Scheunenteil untergebracht. Im Haupthaus schlagen die Projektverfasser vermiet- und bewirtbare Räume für kleinere Anlässe wie Jubiläen, Kurse, Seminare oder Retraiten als Ergänzung zur vorgegebenen Gastronomienutzung vor. Zudem spielt das Projekt einen grossen Raum unter dem Scheunendach frei, der für Ausstellungen, Anlässe oder Erweiterungen des Archivs zur Verfügung steht.

Basierend auf einer sorgfältigen Analyse der bestehenden Tragstruktur des Ökonomieteils wird der Dachstuhl mit wenigen Eingriffen so angepasst, dass nach dem Haus-im-Haus-Prinzip ein massiver Baukörper mit den Archivräumen zwischen den Stützen eingeschoben werden kann. Die Fassadenschalung der Scheune wird ersetzt und, wo es die neue Nutzung verlangt, mit Fenstern durchsetzt. Dadurch wird unter Wahrung der Hierarchie von Wohnhaus zu Scheune die neue Nutzung gezeigt.

Im Wohnhaus wird mit minimalsten Eingriffen die Restaurationsnutzung in den bestehenden Räumen organisiert. Dabei sind die beiden Gasträume zum Bauerngarten hin orientiert, in welchem die Mehrheit der Gartensitzplätze vorgesehen ist.

Die Raumorganisation ist durch den Erhalt der bestehenden Tragstruktur geprägt, was zur Folge hat, dass die Arbeitsbereiche in einer schmalen Schicht zwischen Archiv und Südfassade angeordnet sind. Leseraum und Sitzungszimmer befinden sich auf der anderen Seite des Archivs unter dem Quergiebel.

4. Freiraumkonzept

Das Aussenraumkonzept schafft sorgfältig durchdachte und mit der Architektur gut korrespondierende Teilräume. Der Entwurf erhält den visuellen Bezug zum Stadtpark, schafft jedoch eigenständige, nutzungsgerechte Flächen. Die Wirkung der offenen Wiese wird durch ihre transparente Fassung aus niedrigen Blütensträuchern gestärkt. Es entsteht eine durchlässige Abgrenzung zur Siedlung. Dem seiner ursprünglichen Funktion beraubten Bauerngarten gibt die vorgesehene Bistro-Nutzung einen stimmigen neuen Inhalt. Der Spielplatz ist zwischen der Seestrasse und dem Bruno-Schmid-Weg vorgesehen. Bestehende Wegverbindungen werden erhalten und rund um das Gebäude verbessert. Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt wie bisher über die Forchstrasse.

5. Erläuterung der Gestaltungsplanvorschriften

Die wichtigsten Festlegungen in den Gestaltungsplan-Vorschriften werden wie folgt erläutert:

Ziele und Zweck (Art. 1)

Der Gestaltungsplan bezweckt die Umnutzung der «Unteren Farb» und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Einbau des Stadtarchivs in die Scheune der «Unteren Farb». Der Wohnteil soll sachgerecht renoviert werden, damit er künftig für öffentliche Nutzungen zur Verfügung gestellt werden kann. Damit die Anlage durch die Bevölkerung genutzt werden kann, soll im Erdgeschoss des heutigen Wohnteils eine Schenke eingerichtet werden, welche im Sommer mit einem neu angelegten Aussensitzplatz aufgewertet wird. Dieser bietet eine willkommene saisonale Ergänzung zum bestehenden Stadtparkcafé. Auch die Wiese zwischen Aabach und Forchstrasse soll – als flexibel nutzbare Parkanlage – den Stadtpark erweitern und der Bevölkerung zugänglich gemacht werden.

Ziel ist eine öffentliche Nutzung bei gleichzeitigem Erhalt der denkmalpflegerisch wertvollen Bausubstanz sowie eine sorgfältige Umgebungsgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität für die Nutzer und die Öffentlichkeit.

Baubereich (Art. 4)

Neu- und Umbauten sind innerhalb des bestehenden Gebäudemantels der Liegenschaft Assekuranznummer 2558 zulässig.

Angesichts der grossen städtebaulichen und denkmalpflegerischen Bedeutung der «Unteren Farb» wird von Bauten, Anlagen und der Umgebung eine gute gestalterische Gesamtwirkung verlangt.

Nutzung und Nutzungsanordnung (Art. 5)

Es wird eine öffentliche Nutzung angestrebt. Nebst Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen ist im Erdgeschoss auch eine Gaststätte zulässig. Das Erdgeschoss soll zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums Uster beitragen.

Denkmalschutz (Art. 6)

Der Schutzzumfang des Gebäudes «Untere Farb» mit der Assekuranznummer 2558 samt Umgebung richtet sich nach dem Stadtratsbeschluss Nr. 1013 vom 13. November 1984 (vgl. auch Anhang).

Freiraum (Art. 7)

Die Farbwiese soll künftig mit variablen Nutzungen bespielt werden können. Eine Wildhecke mit mehrheitlich einheimischen Sträuchern bildet den räumlichen Abschluss zur westlich angrenzenden Wohnsiedlung und stärkt die Wirkung der offenen Wiese. Das Areal soll von aussen einseh- und erlebbar bleiben.

Der Bäuerinnengarten ist ein wichtiger Bestandteil des Ensembles der «Unteren Farb» und soll in seiner Dimension erhalten bleiben und zum Beispiel als Gartencafé neu genutzt werden.

Bepflanzung (Art. 8)

Die im Situationsplan bezeichneten Bäume sind für die Charakteristik des Ensembles von Bedeutung, nach Möglichkeit sollen sie erhalten bleiben. Bei Ersatzpflanzungen ist der Standort zu überprüfen.

Erschliessung und Parkierung (Art. 9–12)

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Fusswegdistanz zum Bahnhof Uster. Zudem befindet sich die Bushaltestelle «Stadtpark» der Ortsbuslinie 813 in unmittelbarer Nähe der «Unteren Farb».

Das Gestaltungsplangebiet wird bereits heute durch einige Fuss- und Radwege erschlossen. Diese sollen beibehalten und erweitert werden. Vor allem die Zugänglichkeit zur «Unteren Farb» soll verbessert werden. Dies geschieht mit der Schaffung einer neuen Fusswegverbindung entlang der Westfassade. Somit wird die «Untere Farb» sowie die Farbwiese besser an den Aabachweg angebunden.

Die Wegverbindungen dienen einerseits der Erschliessung der einzelnen Teilräume, andererseits haben sie einen vernetzenden Charakter über den Gestaltungsplanperimeter hinaus. Die Anschlusspunkte sind im Situationsplan definiert.

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ab der Forchstrasse. Die Parkierung soll oberirdisch erstellt werden und kommt vor dem Scheunenteil der «Unteren Farb» zu liegen. Die Zahl der Abstellplätze bestimmt sich nach der kommunalen Parkplatzverordnung. Gemäss Parkplatzverordnung würde das Gebiet nicht zum Zentrum (Reduktionsgebiet A) gehören. Mit der neuen Nutzung stellt es aber klar eine Erweiterung des Zentrums dar. Deshalb werden für die Bestimmung des Parkplatzbedarfs die Faktoren des Reduktionsgebiets A festgelegt, die eine tiefere Parkplatzzahl ermöglichen. Die reduzierten Bedarfsziele des Normbedarfs können innerhalb der zulässigen Mindest- und Höchstwerte für jede Nutzung sowie für die Bedarfskategorien einzeln bestimmt werden.

Um das geschützte Ensemble in seiner Wirkung nicht zu schmälern und die Umgebung möglichst wenig zu beeinträchtigen, soll die Parkplatzanzahl auf ein Minimum beschränkt werden. Die Abstellplätze sind oberirdisch anzuordnen. Eine Überdeckung derselben ist nicht erlaubt. Eine Reduktion der Parkplatzzahl auf ein Minimum ist auch deshalb sinnvoll, weil die Archivnutzung eine nicht publikumsorientierte Dienstleistungsnutzung darstellt. Für die geplante Gastronomienutzung wird sich die Nachfrage primär auf warme und sonnige Tage beschränken. Hierfür stehen im Zentrum genügend öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

Die Anzahl der geplanten Fahrradabstellplätze richtet sich nach der kommunalen Parkplatzverordnung. Eine Überdeckung der im Freien angeordneten Abstellplätze ist nicht erlaubt.

Lärmschutz (Art. 13)

Die Empfindlichkeitsstufe gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung stimmt mit der gemäss Grundordnung geltenden Festlegung überein.

6. Auswirkungen

Mit der Verlegung des Stadtarchivs in die Liegenschaft «Untere Farb» wurde eine Nutzung gefunden, die der Substanz dieses wichtigen kommunalen Schutzobjektes gerecht wird und zugleich die für Uster prägende Industrieachse entlang des Aabachs weiter aufwertet.

Dem östlichen Teil des Gestaltungsplangebiets wird die Ortsbildschutzzone «Kernzone, Kirchcluster» als Grundzone zugewiesen. Die Farbwiese wird der Freihaltezone zugeteilt. Zusammen mit dem öffentlichen Gestaltungsplan «Untere Farb» schafft dies die rechtliche Grundlage für die Umnutzung der Scheune zum Stadtarchiv. Mit der Freihaltezone erfährt der Stadtpark eine sinnvolle räumliche Vergrösserung und durch die neue öffentliche Nutzung des Gebäudes die Umgebung der «Unteren Farb» eine wertvolle Aufwertung.

Die Archivnutzung ist nicht publikumsorientiert, führt jedoch zu einer angemessenen Belebung des Areals. Der durch die vorgesehenen bzw. zulässigen Nutzungen erzeugte Verkehr ist ortsverträglich.

7. Anpassung Richt- und Nutzungsplanung

Der Gestaltungsplan erfordert Anpassungen der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung. Diese erfolgen im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens. Im kommunalen Richtplan bedeutet dies eine Ausdehnung des schutzwürdigen Ortsbildes. Im Zonenplan wird das Gebiet folgerichtig der Ortsbildschutzzone Kernzone, Kirchcluster und die westlich liegende Farbwiese der Freihaltezone zugewiesen.

E. Interessensabwägung

Gemäss Art. 47 RPV ist der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten, wie mit dem Gestaltungsplan, den übergeordneten Planungsfestlegungen sowie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts Rechnung getragen wird.

Der vorliegende Gestaltungsplan ist das Resultat einer sorgfältigen Interessenabwägung zwischen privaten und öffentlichen Interessen. Den überregionalen Planungen wird entsprochen. Den Zielvorgaben des ISOS wird Rechnung getragen und das geschützte Ensemble durch den Gestaltungsplan von baulicher Entwicklung frei gehalten. Der Perimeter wird für die Öffentlichkeit nutzbar gemacht und dient der Belebung des Zentrums von Uster.

F. Planungsablauf und Mitwirkung

Mit Beschluss Nr. 94 vom 18. März 2014 setzte der Stadtrat Konzeptideen als Basis für den Studienauftrag sowie den Gestaltungsplan fest. Das Resultat des Studienauftrages wurde am 24. März 2015 der Öffentlichkeit präsentiert.

In der Folge beauftragte der Stadtrat Uster mit Beschluss Nr. 82 vom 10. März 2015 das Geschäftsfeld Stadtraum und Natur mit der Ausarbeitung des Gestaltungsplanes für das Gebiet «Untere Farb».

Der Gestaltungsplanentwurf «Untere Farb» lag ab Freitag, 15. Mai 2015 während 60 Tagen öffentlich auf. Gleichzeitig erfolgen die die stadtinterne Vernehmlassung, die Anhörung der RZO und die kantonale Vorprüfung zum Gestaltungsplanentwurf. Basierend auf den Rückmeldungen aus diesen parallelen Verfahren erfolgt eine Überarbeitung des Gestaltungsplans.

Die im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens eingegangenen Einwendungen werden im separaten Bericht zu den Einwendungen behandelt.

G. Anhang



Nr. 1013 - Heimatschutz- und Denkmalpflege / Bl.4.2
Kirchuster, Seestr. 4, "Untere Farb", Assek.-
Nr. 2558, Grundstücke Kat.Nrn. B 5790 und B 947
Definitive Unterschutzstellung

A) Sachverhalt

Mit Schreiben vom 1. Dezember 1983 ersuchte Rechtsanwalt Dr.iur. A. Strebelt, Zürich, im Auftrag von Frau Hedwig Ida Schmid-Berchtold und Frau Elsa Ida Bühler, Gesamteigentümerinnen infolge Erbgemeinschaft der Grundstücke Kat.Nrn. B 5790 sowie B 947 um Abklärung der Schutzwürdigkeit des Wohnhauses Seestr. 4 (Assek.-Nr. 2558) sowie der Brücke (Assek.Nr. 2557) gemäss PBG § 213.

Festzustellen bleibt, dass das Wohnhaus Assek.Nr. 2558 sowie die schutzwürdige Umgebung im einstweiligen Inventar Uster unter der Nummer E 6 figuriert sowie das gedeckte Holzbrücklein über den Aabach, Assek.Nr. 2557, ein Schutzobjekt von kantonaler Bedeutung ist (X/1).

Die Frist bis zur Festsetzung einer allfällig definitiven Unterschutzstellung läuft anfangs Dezember 1984 ab.

Auf Gesuch der Stadt Uster erstellte die Denkmalpflege-Kommission des Kantons Zürich ein Gutachten Nr. 1/84 betreffend der Schutzwürdigkeit der Liegenschaft Seestr. 4. Die KDK hat in verdankenswerter Weise ihr Fachgutachten am 28. Mai 1984 dem Stadtrat Uster abgeliefert.

Im Gutachten der KDK wird klar festgestellt, dass die Liegenschaft Seestr. 4 ein bedeutendes Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung und von hohem Stellenwert als Glied der Industrieachse vom Pfäffiker- zum Greifensee darstellt. Grosse städtebauliche Bedeutung kommt dem Gebäude der "Unteren Farb" auch im grossräumigen Kontext zu: Es wirkt optisch als Bindeglied zwischen Stadtpark, Brücke, Kirche und Burg. Dank der "Unteren Farb" werden diese Einzelelemente als weit gespanntes Ensemble verstanden.

Durch dieses Gutachten der KDK war nun wohl die generelle Schutzwürdigkeit des Areals erwiesen, hingegen waren zuwenig konkrete Hinweise über den Umfang und den Stellenwert der einzelnen Gebäudeteile oder Anlagen ersichtlich.

13. November 1984

Aus diesem Grund hat die kommunale Heimatschutz- und Denkmalpflegekommission (HDK) Herrn Dr. H.P. Bärtschi, Büro ARIAS, 8604 Winterthur, beauftragt, im Sinne einer Verfeinerung und Konkretisierung des kantonalen Gutachtens allfällige Schutzmassnahmen zu erläutern.

Aufgrund dieses Gutachtens ist es der HDK nun möglich, dem Stadtrat die konkreten Schutzmassnahmen zu beantragen.

B) Beschreibung des Schutzobjektes

Lage:

Die Untere Farb liegt am westlichen Rande des historischen Ortskerns von Uster, gegenüber des Stadtparkes. Sie bildet einen frühen Ausgangspunkt und einen wesentlichen Bestandteil der Industrieachse am Aabach: Als Manufakturbau aus dem 18. Jahrhundert ist hier eine Vorstufe des Fabrikbaus erhalten: "Die Industrieachse (gehört) aus geschichtlichen, industriegeschichtlichen und industriearchäologischen Gründen zu den wichtigsten Industrielandschaften der Schweiz" (KDK-Gutachten 18-83). Das Haus "Untere Farb", Assek.Nr. 2558, ist sowohl als Einzelobjekt wie als Bindeglied im grossräumigen Zusammenhang zwischen Stadtpark und Burg ein Schutzobjekt, zu welchem auch das nähere Umfeld (Holzbrücke, Obstgarten, Gemüsegarten und Gartenpavillon) zu rechnen ist.

Geschichte:

Mit der im Zürcher Oberland aufkommenden Heimindustrie entstanden auch die ersten Manufakturen im Bereich der Textilveredelung im 16. und 17. Jahrhundert. Die Untere Farb Uster geht womöglich ins 16. Jahrhundert, sicher aber ins 17. Jahrhundert und gehört damit zu den ältesten im Kanton Zürich erhaltenen Färbereimanufakturen. 1672 wird Felix Schättig als Fabrikant mit 2 Farbkesseln erwähnt. Dass es sich um einen frühen Färbereibau handelt, zeigt die Bauart, die noch nicht turmartig (wie die ebenfalls noch bestehende "Obere Farb Uster", Objekt E2) ist: Die Tücher wurden im 17. Jahrhundert zum Trocknen auf die Wiese ausgelegt und noch nicht vor die Fassade gehängt. Um 1850 scheint der Komplex in die heutige Form eines Wohnhauses umgebaut worden zu sein, denn bis 1850 sind in den Lagerbüchern noch Farbkessel und Mange erwähnt, das Haus

13. November 1984

selbst wurde mit "Blaufarb" bezeichnet. Seit über 130 Jahren ist das Haus im Besitz der Nachfahren von Heinrich Berchtold geblieben. Dabei hat es v.a. Veränderungen im Oekonomieteil (1884, 1895/96, 1916) und im Innern erfahren: Treppenhausgestalt, Täferung der Zimmer und der auf einem Portikus ruhende Balkon an der Südfassade stammen aus der Zeit nach 1916.

Baubeschrieb:

Der T-förmige, langgezogene Fachwerkbau weist im Unterschied zu den gewöhnlichen Oekonomiebauten des 17. Jahrhunderts 3 Vollgeschosse auf. Die asymmetrische Fenstergestaltung des Wohnteils geht deutlich auf diese Zeit zurück. Das sorgfältig symmetrisch gestaltete Giebfeld mit den Zwillings-Stichbogenfenstern und den verzierten Pfettenenden dürfte neueren Datums sein, ebenso das Hauptportal.

Der Oekonomieteil weist gegen den Stadtpark eine Verlängerung der Dachflächen mit tiefergelegendem First und einem Querbau auf. Dieser ist auf Stützen als Durchfahrt gestaltet. Die ganzen Dachflächen sind geschlossen, die Wände des Oekonomieteils verbrettert.

Umgebung:

Gegen Norden der Aabach, der Weg entlang des Aabachs und die gedeckte Holzbrücke, gegen Osten das Wiesland mit Obstbäumen, gegen Süden Hausgärten und hübsches Gartenhaus mit Kreuzgiebel und Holzzierarbeiten an Traufe und Giebeluntersicht.

C) Erwägungen

Planungsrechtliche Festlegungen:

Im Rahmen der kommunalen Richtplanung der Stadt Uster wurde das Areal Kat.Nr. B 5790 sowie B 947 im Siedlungs- und Landschaftsplan dem besonderen Erholungsgebiet "B" (Festplatz, Rastplatz, Parkanlage und dergleichen) zugeordnet. Zudem ist im dazugehörigen Bericht erwähnt, dass die Erweiterung des Stadtparkes durch die Untere Farb allenfalls mit Hilfe eines Gestaltungsplanes realisiert werden soll (Bericht Seite 35).

13. November 1984

Der neue Zonenplan, der vom Parlament am 4. Juni 1984 verabschiedet wurde, sieht auf dem Areal eine Reservezone vor. Aus dem Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat (Weisung Nr. 108 vom 22. November 1983, Seite 34) geht hervor, dass es sich um eine Reservezone aus Baugebiet handelt. Diese Reservezone dient nicht der Bauzonenredimensionierung. Sie ist deshalb erlassen worden, weil die Ueberbauung der unüberbauten Grundstückteile mit einem Gestaltungsplan geregelt werden soll, der aber noch aussteht und erst ausgearbeitet sowie festgesetzt werden kann, wenn die konkreten Bauabsichten der Eigentümerschaft bekannt sind. Eine angepasste Neuüberbauung ist vor allem westlich des Oekonomieteils möglich.

Die über den Aabach führende Brücke ist im kantonalen Inventar unter der Nummer X/1 aufgeführt. In der Vorlage zum Regionalen Gesamtplan führt ein regionaler Fuss- und Wanderweg über diese Brücke.

Der Zustand der Brücke ist derzeit sehr schlecht, und es besteht Einsturzgefahr. Eine Sanierung ist unerlässlich. Die Bau- und die kantonale Denkmalpflege sind hierüber mit Schreiben vom 14. September 1983 und 16. Januar 1984 ins Bild gesetzt worden.

Bezüglich der Brücke über den Aabach hat der Stadtrat Uster am 14. September 1983 der Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich beantragt, die Unterschutzstellung vorzunehmen und die notwendigen Sanierungsmassnahmen zu veranlassen.

Die Heimatschutz- und Denkmalpflegekommission empfiehlt dem Stadtrat die Unterschutzstellung der Gebäulichkeiten Assek.Nr. 2558 sowie des Gartenhauses.

Den Eigentümerinnen werden für die Aussenfassadenrenovation Beiträge der Stadt Uster für die Mehrkosten aus Gründen der Denkmalpflege in Aussicht gestellt. Es wird ihnen empfohlen, Veränderungen nur in Zusammenarbeit mit der Abteilung Hochbau sowie der örtlichen Heimatschutz- und Denkmalpflegekommission vorzunehmen.

Der Stadtrat

b e s c h l i e s s t :

13. November 1984

1. Die Gebäulichkeiten "Untere Farb", Assek.Nr. 2558, auf Kat.-Nr. B 5790, im Eigentum von Frau Hedwig Ida Schmid-Berchtold, Seeblickstrasse 4 in 8038 Zürich und von Frau Elsa Ida Bühler-Berchtold, Seestrasse 4 in 8610 Uster, sowie das Gartenhaus werden unter Schutz gestellt.
 - a) Die Gebäude Assek.Nr. 2558 und das Gartenhaus dürfen nicht abgebrochen werden.
 - b) Bei einer Fassadenreovation des Wohnhauses Assek.Nr. 2558 ist darauf zu achten, ob unter dem Verputz ein Sichertriegelwerk vorhanden ist; wenn ja, ist dieses fachgerecht zu restaurieren. Die Fenstereinteilung und der Haupteingang sind unverändert beizubehalten, ebenso alle Details wie verzierte Pfettenenden, Gewände, Läden, Sprossen im Wohnteil. Die geschlossene Dachfläche im Wohnteil und im Oekonomieenteil gegen den Stadtpark ist beizubehalten. Ein Ausbau im Oekonomieenteil ist unter diesen Voraussetzungen möglich. Die Volumen von Oekonomieenteil und Querbau mit Durchfahrt sind zu erhalten. Das 1850 - ca. 1920 entstandene Interieur kann unter Wahrung der Substanz sorgfältig erneuert werden.
 - c) Jegliche Veränderungen, Restaurierungen, Renovationen und Unterhaltsarbeiten bedürfen der Bewilligung des Stadtrates.
 - d) Es wird festgestellt, dass die Gebäulichkeiten und ihr geschütztes Inventar zur Zeit keiner Unterhaltsarbeiten bedürfen.
 - e) Es wird festgestellt, dass die Grundstücke Kat.Nrn. B 5790 und B 947 gemäss neuem Zonenplan vom 4. Juni 1984 mit der Zielsetzung der Reservezone zugeteilt worden sind, ihre Ueberbaubarkeit durch einen noch festzusetzenden Gestaltungsplan zu ordnen. Zusätzliche Anordnungen für den Umgebungsschutz sind nicht nötig.
2. Die Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich wird eingeladen, die Brücke Assek.Nr. 2557 unter Schutz zu stellen sowie die notwendigen Sanierungsmassnahmen zu veranlassen.
3. Die obigen Schutzmassnahmen werden im Grundbuch angemerkt.
4. An die Mehrkosten allfälliger Aussenrenovationsarbeiten werden auf entsprechendes Gesuch hin Beiträge der Stadt Uster in Aussicht gestellt.

13. November 1984

5. Gegen diesen Beschluss kann innert 20 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, bei der Baurekurskommission III des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift ist dreifach einzureichen und muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

Einem allfälligen Rekurs wird die aufschiebende Wirkung entzogen.

6. Mitteilung an:

- a) Grundeigentümerinnen Frau Hedwig Ida Schmid-Berchtold, Seeblickstrasse 4, 8038 Zürich und Frau Elsa Ida Bühler-Berchtold, Seestrasse 4, 8610 Uster, vertreten durch Dr.iur. Wolfgang Strebel, Zollikerstrasse 128, 8008 Zürich, eingeschrieben, dreifach
- b) Grundbuchamt Uster, Zürichstrasse 1, 8610 Uster
- c) Denkmalpflege-Kommission des Kantons Zürich, 8090 Zürich
- d) Heimatschutz- und Denkmalpflegekommission der Stadt Uster
- e) Stadtpräsident Walter Flach
- f) Abteilungsvorsteher Planung/Hochbau/Vermessung, Max Kolb
- g) Abteilung Planung
- h) Abteilung Tiefbau, Kanzlei
- i) Abteilung Hochbau, im Doppel
- k) Kantonale Baudirektion, 8090 Zürich



Für richtigen Auszug
STADTKANZLEI USTER

Der Stadtschreiber:

Versandt am:

20. Nov. 1984



August 2015

ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN «UNTERE FARB» BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Beschluss des Gemeinderates Uster vom 21. Januar 2019

Namens des Gemeinderates:
Präsidentin/Präsident:

Sekretärin/Sekretär:

Ulrich Bärtschi



Samuel Kuff

Einleitung

Der Bericht zu den Einwendungen gemäss PBG § 7, Abs. 3, befasst sich mit den Einwendungen gegen den vom 15. Mai 2015 während 60 Tagen aufgelegten öffentlichen Gestaltungsplan «Untere Farb», Uster.

Während der Auflagezeit konnte sich jedermann

- zum Gestaltungsplan (Situationsplan und Vorschriften),
- zur Änderung des Zonenplans sowie
- zur Änderung des Siedlungs- und Landschaftsplanes

äussern und Einwendungen erheben.

Innert Frist gingen total 24 Begehren ein. 5 Begehren werden berücksichtigt, 3 Begehren werden teilweise berücksichtigt und 16 Begehren werden nicht berücksichtigt.

Bei den aufgeführten Begehren handelt es sich um Zusammenfassungen. Die Einwendungen liegen dem Bericht bei.

Nr.	Begehrensteller	Begehren	Beschluss
1	<p>Ernst Ott Liliane Aeberhard Urs Aeberhard Ruth Ebinger Daniel Lang Rita Lang Eveline Menzi Hugo Menzi Renata Schmid Magdalena Schmid Walter Schmid Forchstrasse 4a 8610 Uster</p> <p>Markus Birringer Phuntsok Gangshontsang Sonam Gangshontsang Ursula Kunnert Dieter Zürcher Maria Zürcher Forchstrasse 4b 8610 Uster</p> <p>alle vertreten durch RA lic. iur. Robert Hadorn Schanzeneggstrasse 1 Postfach 8027 Zürich</p>	<p>Im Zonenplan sei für das vorgesehene Gestaltungsplangebiet «Untere Farb» die Pflicht zur Festsetzung eines Gestaltungsplanes aufzuheben und es sei auf die Festsetzung des Öffentlichen Gestaltungsplanes «Untere Farb», Uster, zu verzichten;</p> <p>Begründung:</p> <p>Wird das Schutzobjekt «Untere Farb» samt engstem Umfeld wie vorgesehen der Kernzone und die Farbwiese der Freihaltezone zugewiesen, ist die Pflicht zur Festsetzung eines Gestaltungsplanes und der vorgesehene Gestaltungsplan überflüssig. Die Gestaltungsplanpflicht machte nur Sinn für den Fall, dass das gesamte Gebiet einer Bauzone hätte zugewiesen werden sollen.</p> <p>Für das Schutzobjekt gelten die Bestimmungen der Unterschutzstellung. Im Übrigen genügen die allgemeinen Kernzonenbestimmungen. Für den der Freihaltezone zugewiesenen Bereich genügen die Bestimmungen für Bauten und Anlagen in der Freihaltezone. Der Gestaltungsplan dient daher im Wesentlichen lediglich dazu, die Farbwiese irgendwelchen Event-Nutzungen zuzuführen, wodurch sie entgegen der Zuweisung zur Freihaltezone dennoch Bauzonennutzungen dienen würde. Die Durchführung von Kulturanlässen, insbesondere auch von Konzerten etc., gilt als gewerbliche Dienstleistungsnutzung und steht daher mit dem eigentlichen Zonenzweck in einem unlösbaren Widerspruch.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p> <p>Besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, kann mit der Zonenzuweisung festgelegt werden, dass für bestimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan aufgestellt werden muss.</p> <p>Die Gestaltungsplanpflicht wurde in dem vom Gemeinderat am 9. März 1998 festgesetzten Zonenplan festgelegt.</p> <p>Zusammen mit dem Gestaltungsplan ist die Reservezone einer auf den öffentlichen Gestaltungsplan abgestimmten Nutzungszone zuzuweisen.</p>

Nr.	Begehrensteller	Begehren	Beschluss
2		<p>Im Zonenplan sei der der Freihaltezone zuzuteilende Bereich des Areals «Untere Farb» der Empfindlichkeitsstufe II und der der Kernzone zuzuteilende Bereich der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zuzuweisen;</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Farbwiese ist sodann, wie es der Zuweisung zur Freihaltezone und dem tatsächlichen heutigen Zustand entspricht, der Lärmempfindlichkeitsstufe II zuzuweisen.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p> <p>Die Lärmempfindlichkeitsstufen sind in der Bau- und Zonenordnung der Stadt Uster geregelt. Für die Freihaltezone ist keine Empfindlichkeitsstufe festgelegt.</p>
		<p>Eventualiter seien die Bestimmungen zum Öffentlichen Gestaltungsplan (GPB) wie folgt abzuändern:</p>	
3		<p>Es sei Art. 1 Abs. 2 Satz 2 GPB ersatzlos zu streichen;</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Farbwiese kann den Stadtpark nicht entlasten. Eine periodische Nutzung als Event-Ort widerspricht dem Zonenzweck und insbesondere der ruhigen Wohnlage.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p> <p>Die Umgebung der «Unteren Farb» soll wie der Stadtpark von einer breiten Öffentlichkeit genutzt werden können. Die vorgesehene Nutzung entspricht der Festlegung im kommunalen Richtplan, welcher für das Planungsgebiet das besondere Erholungsgebiet B (Festplatz, Rastplatz, Parkanlage und dergleichen) bezeichnet.</p>

Nr.	Begehrensteller	Begehren	Beschluss
4		<p>Es sei Art. 3 Abs. 3 GPB ersatzlos zu streichen;</p> <p>Begründung:</p> <p>Art. 3 Abs. 3 GPB ist ersatzlos zu streichen. Für die Änderung eines Gestaltungsplanes im Baubewilligungsverfahren fehlt jede gesetzliche Grundlage.</p>	berücksichtigen
5		<p>Art. 4 Abs. 2 GPB Ingress sei folgendermassen zu ergänzen:</p> <p>Ausserhalb des Gebäudemantels (jedoch nicht in der Farbwiese und dem Heckensaum entlang der Grenze zur Nachbarparzelle Kat.-Nr. 87463) sind folgende Bauteile und Anlagen zulässig:</p> <p>Begründung:</p> <p>Art 4. Abs. 2 GPB Ingress ist so zu ergänzen, dass die nachfolgend aufgeführten Bauten und Anlagen zwar ausserhalb des Gebäudemantels, jedoch nicht in der Farbwiese und dem Heckensaum entlang der Grenze zur Nachbarparzelle Kat.-Nr. B7463 zulässig sind. Für die Bewerbung der Farbwiese sind solche Bauten und Anlagen schlicht unnötig.</p>	nicht berücksichtigen Die Parkierung und Erschliessung für den motorisierten Verkehr ist auf die bezeichnete Fläche beschränkt. Kleinbauten, Veloabstellplätze, Kunstwerke und Kinderspielplätze sind in der Farbwiese möglich.
6		<p>Art. 4 Abs. 2 lit. c und Art. 5 Abs. 3 GPB seien ersatzlos zu streichen:</p> <p>Begründung:</p> <p>Ein Aussenrestaurant unterliegt den gleichen, wenn nicht noch höheren Einschränkungen als Veranstaltungs-Events. Art. 4 Abs. 2 lit. c und Art. 5 Abs. 3 GPB sind daher ersatzlos zu streichen.</p>	nicht berücksichtigen Es ist die erklärte Absicht, im Erdgeschoss des heutigen Wohnteils eine Schenke einzurichten, welche im Sommer mit einem neu angelegten Aussensitzplatz aufgewertet wird. Dieser bietet eine willkommene saisonale Ergänzung zum bestehenden Stadtparkcafé.

Nr.	Begehrensteller	Begehren	Beschluss
7		<p>Art. 5 Abs. 1 GPB sei folgendermassen zu ergänzen:</p> <p>Im Gebäudemantel der Liegenschaft Assekuranznummer 2558 sind Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen zulässig; ausserhalb des Gebäudemantels (jedoch nicht in der Farbwiese und dem Heckensaum entlang der Grenze zur Nachbarparzelle Kat.-Nr. 87463) sind nur Bauteile und Anlagen zulässig, die für die Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzung unabdingbar sind und nicht im Gebäudemantel untergebracht werden können (dies gilt auch für die Nutzungen der Scheune gemäss nachstehend Abs. 2);</p> <p>Begründung:</p> <p>Art. 5 Abs. 1 GPB ist so zu ergänzen, dass ausserhalb des Gebäudemantels, jedoch in keinem Fall in der Farbwiese und dem Heckensaum entlang der Grenze, nur Bauteile und Anlagen zulässig sind, die für die Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen unabdingbar sind und nicht im Gebäudemantel untergebracht werden können.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p> <p>In Art. 5 wird die Nutzung und Nutzungsanordnung geregelt. Die zulässigen Bauten und Anlagen werden in Art. 4 geregelt.</p>
8		<p>Art. 7 Abs. 1 GPB sei folgendermassen festzusetzen:</p> <p>Die Umgebung (gemäss Situationsplan) ist für sich und ...;</p> <p>Begründung:</p> <p>In Art. 7 Abs. 1 GPB ist auf den Situationsplan Bezug zu nehmen. Baubereich und Freiraum gemäss den Art. 4 und 7 GPB werden ohnehin schon nicht abgegrenzt.</p> <p>Darum ist mit dem Bezug auf den Situationsplan und mit den anderen Anträgen grössere Klarheit zu schaffen.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Nr.	Begehrensteller	Begehren	Beschluss
9		Art. 7 Abs. 3 GPB sei folgendermassen festzusetzen: Der Bäuerinnengarten ist als Gartenanlage zu gestalten; Begründung: Art. 7 Abs. 3 GPB ist umzuformulieren, da ein Aussenrestaurant entfällt.	nicht berücksichtigen Es ist die erklärte Absicht, im Erdgeschoss des heutigen Wohnteils eine Schenke einzurichten, welche im Sommer mit einem neu angelegten Aussensitzplatz aufgewertet wird. Dieser bietet eine willkommene saisonale Ergänzung zum bestehenden Stadtparkcafé.
10		Art. 10 GPB sei folgendermassen zu ergänzen: Durch das Areal (jedoch nicht in der Farbwiese und dem Heckensaum entlang der Grenze zur Nachbarparzelle Kat.-Nr. B74632) sind ausgehende von den im Situationsplan dargestellten Richtungspunkten geeignete öffentliche Fusswegverbindungen bzw. Fuss- und Radwegverbindungen zu führen Begründung: In der Freihaltezone sind keine Fusswegverbindungen bzw. Fuss- und Radwegverbindungen zu führen.	nicht berücksichtigen Mit der Schaffung einer neuen Fusswegverbindung entlang der Westfassade wird die Zugänglichkeit der «Unteren Farb» verbessert und die «Untere Farb» besser an den Aabachweg angebunden.
11		Art. 13 GPB sei folgendermassen festzusetzen: Der der Freihaltezone zuzuweisende Bereich ist der Empfindlichkeitsstufe II und der der Kernzone zugewiesene Bereich ist der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zugewiesen. Begründung: Auf eine lärmässige Aufzoning der Farbwiese für lärmige Kultur-Events ist zu verzichten.	teilweise berücksichtigen Dem östlichen Arealteil wird die Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Dem westlichen Arealteil wird keine Empfindlichkeitsstufe zugewiesen. Die Empfindlichkeitsstufen stimmen mit der gemäss Grundordnung geltenden Festlegung überein.

Nr.	Begehrensteller	Begehren	Beschluss
12		Art. 14 Abs. 1 GPB sei mit einem Satz 4 folgendermassen zu ergänzen: Im Übrigen gilt Art. 5 Abs. 1, insbesondere Halbsatz 2, GPB. Begründung: In Art. 14 Abs. 1 GPB ist mit einem Satz 4 auf Art. 5 Abs. 1, insbesondere Halbsatz 2, GPB hinzuweisen.	nicht berücksichtigen In Art. 5 wird die Nutzung und Nutzungsanordnung geregelt. Die zulässigen Bauten und Anlagen werden in Art. 4 geregelt.
13	Gesellschaft für Natur- und Vogelschutz Uster GNVU Falmenstrasse 25 8610 Uster	Auf einen Gestaltungsplan für die «Untere Farb» sei zu verzichten. Begründung: vgl. Nr. 14	nicht berücksichtigen Besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, kann mit der Zonenzuweisung festgelegt werden, dass für bestimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan aufgestellt werden muss. Die Gestaltungsplanpflicht wurde in dem vom Gemeinderat am 9. März 1998 festgesetzten Zonenplan festgelegt. Zusammen mit dem Gestaltungsplan ist die Reservezone einer auf den öffentlichen Gestaltungsplan abgestimmten Nutzungszone zuzuweisen.

Nr.	Begehrensteller	Begehren	Beschluss
14		<p>Anstelle des Gestaltungsplanes sei die «Untere Farb» (Grundstücke Kat.-Nrn. 87464 und 7465) der Freihaltezone zuzuteilen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Mit der Zuteilung der beiden städtischen Grundstücke Kat.-Nr. B7464 und B7465 ist eine flexiblere Lösung möglich als mit einem starren Gestaltungsplan, wie im vorliegenden Entwurf aufgelegt. Gemäss Art. 61, Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) können als Freihaltezonen Flächen ausgeschrieben werden, die für die Erholung der Bevölkerung nötig sind. Absatz 2 formuliert weiter: «Der Freihaltezone können ferner Flächen zugewiesen werden, die ein Natur- und Heimatschutzobjekt bewahren oder der Trennung und Gliederung der Bauzonen dienen».</p>	<p>nicht berücksichtigen</p> <p>Besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, kann mit der Zonenzuweisung festgelegt werden, dass für bestimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan aufgestellt werden muss.</p> <p>Die Gestaltungsplanpflicht wurde in dem vom Gemeinderat am 9. März 1998 festgesetzten Zonenplan festgelegt.</p> <p>Zusammen mit dem Gestaltungsplan ist die Reservezone einer auf den öffentlichen Gestaltungsplan abgestimmten Nutzungszone zuzuweisen.</p>
15		<p>In der «Unteren Farb» sei ein Naturschutz-Zentrum einzurichten (als Ergänzung und in Zusammenarbeit mit der Silberweide).</p> <p>Begründung:</p> <p>Der GNVU-Vorstand verfolgt die Idee eines Naturschutzzentrums in Uster als Ergänzung zur «Silberweide» der Greifensee-Stiftung nach wie vor. Mit dem Vorschlag eines Naturschutzzentrums in der «Unteren Farb» kann auch einem anderen Bedürfnis der Bevölkerung entsprochen werden: Mitten im hektischen Stadtalltag kann neben dem turbulenten Stadtpark eine Oase der Ruhe geschaffen werden.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p> <p>Der heutige Wohnteil soll sachgerecht renoviert werden, damit er künftig für öffentliche Nutzungen zur Verfügung steht.</p>

Nr.	Begehrensteller	Begehren	Beschluss
16		<p>Die freie Wiesenfläche westlich des Gebäudes «Untere Farb» sei als Naturwiese zu gestalten, unter Schutz zu stellen und es sei ein Pflegeplan festzusetzen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Dem GNVU-Vorstand ist es ein sehr wichtiges Anliegen, dass die Gestaltung der Umgebung der Unteren Farb, insbesondere der Wiese zwischen der Unteren Farb und den Wohnhäusern Forchstrasse 4 naturnah erfolgt. Der Vorstand unterstützt die Bestrebungen des Stadtrates nicht, auch diese Wiese der Bevölkerung zugänglich zu machen. Wir schlagen deshalb vor, die Wiese zwischen der «Unteren Farb» und den neuen Wohnböcken an der Forchstrasse explizit als Ausgleichsfläche zu bezeichnen und entsprechende Schutzbestimmungen zu erlassen, wonach die Wiese naturnah zu gestalten und auf der grossen Fläche wieder hochstämmige Bäume angepflanzt.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p> <p>Das Gebiet soll der Bevölkerung von Uster als intensives Naherholungsgebiet dienen. Bei einer Verdichtung nach innen gilt es, auch die entsprechenden Freiräume zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Die heutige, sehr erfreuliche Belebung des Stadtparks zeigt, dass ein grosses Bedürfnis nach Grünflächen im Siedlungsraum besteht. In diesem innerstädtischen Bereich ist die Erholungsnutzung für die Bevölkerung gegenüber den berechtigten Anliegen des Naturschutzes höher zu gewichten.</p>
17		<p>Die übrige Umgebung der «Unteren Farb» sei generell naturnah zu gestalten und zu pflegen.</p> <p>Begründung: vgl. Nr. 16</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p> <p>Eine generelle naturnahe Gestaltung der gesamten Umgebung ist mit der vorgesehenen Nutzung nicht vereinbar.</p>

Nr.	Begehrensteller	Begehren	Beschluss
		Weitere Begründungen:	
		Der Vorschlag des Stadtrates, in der denkmalgeschützten «Unteren Farb» das Stadtarchiv zu platzieren, ist ungeeignet. Einerseits passen die nötigen Einbauten nicht zum über 200-jährigen Haus und zudem ist das Stadtarchiv keine publikumsintensive Institution. Mit dem Umbau der heutigen Wohnung in Lese- und Büroräume verlöre das ehemalige Färber- resp. Bauernhaus sein Leben. Es würde zu einer toten Institution.	Die Archivnutzung ist nicht publikumsorientiert, führt jedoch zu einer angemessenen Belebung des Areals.
		Der vorgesehene «Biergarten» ist nicht erwünscht. Das bestehende, gut frequentierte, vom Werkheim Uster geführten «Stadtparkcafe» bei der Landihalle genügt vollauf.	Durch die Zweitnutzung in Form einer Schenke mit Aussensitzplatz wird das Gebiet zusätzlich belebt und kann von der gesamten Ustermer Bevölkerung genutzt werden.
		Die Absicht der Stadt Uster, den heutigen Wohnteil in Büro- und Lesesäle umzubauen ist wenig durchdacht. Es stiege die Gefahr, dass nach dem Stadtpark auch die Untere Farb zum Abfallkübel von Uster würde. Mit der Belassung des Wohnteils als solcher ist gewährleistet, dass die Bewohner für Ruhe und Ordnung sorgen.	Der Stadtpark, inkl. Umgebung der unteren Farb, wird bereits heute täglich gereinigt. Nur der eingezäunte Garten wird von den Wohnungsmietern unterhalten.

Nr.	Begehrensteller	Begehren	Beschluss
		<p>Die Bestrebungen der Stadt Uster, das Stadtarchiv zusammenzufassen und in einem Gebäude zu zentralisieren wird auch von der GNVU unterstützt. Allerdings existieren dafür geeignetere Liegenschaften als die «Untere Farb». In der «Unteren Farb» müsste der gesamte Scheunenteil voll mit Regalen geklaftert werden. Der Charakter des ursprünglichen, denkmalgeschützten Bauernhauses würde zweckentfremdet und die speziellen Strukturen zerstört.</p>	<p>In der im Jahr 2013 durchgeführten Standortevaluation für ein neues Archiv wurde die ehemalige Blaufärberei «Untere Farb» als geeignetes Objekt evaluiert.</p> <p>Mit der Verlegung des Stadtarchivs in die «Untere Farb» wurde eine Nutzung gefunden, die der Substanz dieses wichtigen kommunalen Schutzobjektes gerecht wird und zugleich die für Uster prägende Industrieachse entlang des Aabachs weiter aufwertet.</p>

Nr.	Begehrensteller	Begehren	Beschluss
18	Ursula Räuftlin Hohenrainweg 10 8610 Uster	<p>Mit dem Gestaltungsplane Untere Farb soll eine öffentliche Nutzung dieses historischen Gebäudes sichergestellt werden. Artikel 1, Absatz 1 ist wie folgt in einer allgemeinen Formulierung zu halten: «Die «Untere Farb» ist ein kommunales Schutzobjekt. Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die öffentliche Nutzung der unteren Farb. Dazu ist der Wohnteil sachgerecht zu renovieren. In der Scheune soll eine Nutzung angestrebt werden, die nur marginale Eingriffe in die äussere Gebäudehülle nötig macht.»</p> <p>Begründung:</p> <p>Dass die untere Farb als Entlastung des Stadtparkes für periodische Veranstaltungen dienen soll, ist auf Grund des hohen Nutzungsdruckes im Stadtpark, begrüssenswert. Hingegen finde ich die Nutzung dieses attraktiven Standortes an zentralster Lage in Uster als Archivraum nicht geeignet. Einerseits ist das Besucheraufkommen im Archiv zu wenig gross, um diese Lage zu rechtfertigen. Andererseits liegt doch das Areal im Hinweisbereich der Gefahrenkartierung Hochwasser.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p> <p>In der im Jahr 2013 durchgeführten Standortevaluation für ein neues Archiv wurde die ehemalige Blaufärberei «Untere Farb» als geeignetes Objekt evaluiert.</p> <p>Mit der Verlegung des Stadtarchivs in die «Untere Farb» wurde eine Nutzung gefunden, die der Substanz dieses wichtigen kommunalen Schutzobjektes gerecht wird und zugleich die für Uster prägende Industrieachse entlang des Aabachs weiter aufwertet.</p> <p>Dem Hochwasserschutz wird Rechnung getragen.</p>

Nr.	Begehrensteller	Begehren	Beschluss
19		<p>Entsprechend dem Artikel 1, in dem auf die Erwähnung des Archivs verzichtet werden soll, ist auch der Artikel 5, Absatz 2 anzupassen: «In der Scheune sind Nutzungen zulässig, welche der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen.» Auf den Nebensatz ist zu verzichten.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die kostbaren Akten eines Stadtarchivs sind durch die Hochwassergefahr zu sehr gefährdet. Stattdessen ist für die untere Farb eine andere geeignete öffentliche Nutzung zu suchen.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p> <p>In der im Jahr 2013 durchgeführten Standortevaluation für ein neues Archiv wurde die ehemalige Blaufärberei «Untere Farb» als geeignetes Objekt evaluiert.</p> <p>Mit der Verlegung des Stadtarchivs in die «Untere Farb» wurde eine Nutzung gefunden, die der Substanz dieses wichtigen kommunalen Schutzobjektes gerecht wird und zugleich die für Uster prägende Industrieachse entlang des Aabachs weiter aufwertet.</p> <p>Dem Hochwasserschutz wird Rechnung getragen.</p>
20		<p>Im Artikel 8 Bepflanzung soll explizit eine naturnahe standortgerechte Bepflanzung gefordert werden:</p> <p>«Die im Plan bezeichneten Bäume sind soweit möglich zu erhalten. Müssen sie entfernt werden, beispielsweise aus Sicherheitsgründen, ist für angemessenen Ersatz zu sorgen. Für Bäume und Sträucher sind standortgerechte Arten zu verwenden.»</p> <p>Begründung:</p> <p>Seit Jahren verhält sich die Stadt Uster vorbildlich indem zahlreiche öffentliche Grünflächen gezielt naturnah gestaltet und unterhalten werden. Dies soll ganz klar auch auf dem Areal der unteren Farb so weitergeführt werden, weshalb der Artikel 8 Bepflanzung konkretisiert werden soll.</p>	berücksichtigen

Nr.	Begehrensteller	Begehren	Beschluss
21		<p>In den Artikeln 11 Parkierung und 12 Zweiradabstellplätze ist der Bezug auf die jeweils gültige Parkplatzverordnung der Stadt Uster zu machen. Massgebend für die Beurteilung des Baugesuchs ist die dazumal gültige Parkplatzverordnung, nicht eine u.U. bereits veraltete Verordnung.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die aktuelle Parkplatzverordnung, auf die die Artikel 11 und 12 Bezug nehmen ist veraltet. Die Revision dieser Verordnung ist als geplante Massnahme bereits im Energiestadt-Re-Audit im Jahr 2012 erwähnt worden. Die Revision dürfte deshalb unmittelbar bevorstehen. Die Bezugnahme auf eine datierte Parkplatzverordnung scheint mir deshalb nicht sinnvoll. Stattdessen muss sich der Gestaltungsplan auf die jeweils gültige Parkplatzverordnung beziehen.</p>	berücksichtigen

Nr.	Begehrensteller	Begehren	Beschluss
22	Gabriel Sidler Forchstrasse 4a 8610 Uster	<p>Grundsätzlich begrüsse ich die geplante neue Nutzung der Liegenschaft Untere Farb als Stadtarchiv und Schenke sowie der angrenzenden Wiese als Erweiterung zum Stadtpark. Diese Liegenschaft im Zentrum von Uster liegt heute weitgehend brach. Durch die geplante neue Nutzung kann sie zu einem attraktiven Treffpunkt für die Bewohner von Uster werden und das ganze Quartier aufwerten.</p> <p>Der Gestaltungsplan sieht die Wiese westlich der Unteren Farb als Ergänzung zum Stadtpark vor und sie soll für periodische Veranstaltungen genutzt werden. Bezüglich Art der Nutzung der Wiese ist der Gestaltungsplan vage und lässt viel Interpretationsspielraum zu. Ich bin besorgt, dass Nutzungen vorgesehen sind oder ermöglicht werden, die sich mit der Lage der Wiese angrenzend an ein Wohnquartier nicht vereinbaren lassen.</p> <p>Die grosse Unsicherheit was uns hier an der Forchstrasse in Zukunft erwartet, weckt Befürchtungen.</p> <p>Die geplante Nutzung der Wiese westlich der Liegenschaft Untere Farb ist zu präzisieren. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wiese unmittelbar an ein Wohnquartier angrenzt und in der näheren Umgebung nur eine sehr kleine Anzahl freie Parkplätze verfügbar sind. Insbesondere ist festzuhalten, dass sehr laute Veranstaltungen und Veranstaltungen die bis spät in die Nacht dauern mit der Lage angrenzend an ein Wohnquartier nicht vereinbar sind.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p> <p>Die Farbwiese ist eine Erweiterung des bestehenden Stadtparks. Die Umgebung der «Unteren Farb» soll wie der Stadtpark von einer breiten Öffentlichkeit genutzt werden können. Die vorgesehene Nutzung entspricht der Festlegung im kommunalen Richtplan, welcher für das Planungsgebiet das besondere Erholungsgebiet B (Festplatz, Rastplatz, Parkanlage und dergleichen) bezeichnet.</p> <p>Mit der IG Stadtpark besteht bereits ein Netzwerk bestehend aus freiwilligen Mitgliedern der Nutzer- und Anspruchsgruppen des Stadtparks und mandatierten Mitgliedern der Stadtverwaltung.</p> <p>Ziel der IG Stadtpark ist die friedliche Nutzung des Stadtparks miteinander und nebeneinander ohne Ausschluss von bestimmten Gruppen. Durch den regelmässigen Austausch innerhalb der IG werden auftretende Probleme im Stadtpark frühzeitig und koordiniert gelöst.</p> <p>Veranstaltungen werden analog der Praxis im Stadtpark unter Berücksichtigung der Anliegen aller Beteiligten bewilligt.</p>

Nr.	Begehrensteller	Begehren	Beschluss
23		Um das Verständnis aller Betroffenen (Anwohner, Nutzer, Stadt, etc.) zu fördern, schlage ich vor, dass eine Richtlinie für die Nutzung des erweiterten Stadtparks geschaffen wird. Diese gibt Rahmenbedingen vor wie Art der Veranstaltungen, Häufigkeit, Verkehrsregelung, etc. Anwohner sollen in die Ausarbeitung dieser Richtlinie einbezogen werden.	<p>nicht berücksichtigen</p> <p>Die Farbwiese ist eine Erweiterung des bestehenden Stadtparks. Die Umgebung der «Unteren Farb» soll wie der Stadtpark von einer breiten Öffentlichkeit genutzt werden können. Die vorgesehene Nutzung entspricht der Festlegung im kommunalen Richtplan, welcher für das Planungsgebiet das besondere Erholungsgebiet B (Festplatz, Rastplatz, Parkanlage und dergleichen) bezeichnet.</p> <p>Mit der IG Stadtpark besteht bereits ein Netzwerk bestehend aus freiwilligen Mitgliedern der Nutzer- und Anspruchsgruppen des Stadtparks und mandatierten Mitgliedern der Stadtverwaltung.</p> <p>Ziel der IG Stadtpark ist die friedliche Nutzung des Stadtparks miteinander und nebeneinander ohne Ausschluss von bestimmten Gruppen. Durch den regelmässigen Austausch innerhalb der IG werden auftretende Probleme im Stadtpark frühzeitig und koordiniert gelöst.</p> <p>Veranstaltungen werden analog der Praxis im Stadtpark unter Berücksichtigung der Anliegen aller Beteiligten bewilligt.</p>

Nr.	Begehrensteller	Begehren	Beschluss
24		<p>Weiterhin schlage ich vor, ein Forum zu schaffen, das allen Vertreter von Interessen am erweiterten Stadtpark den regelmässigen Austausch ermöglicht. Möglicherweise kann diese Funktion der bereits bestehende IG Stadtpark übertragen werden. Es geht dabei keinesfalls darum, dass die Anwohner die Nutzung des Stadtparks diktieren. Jedoch kann der Einbezug der Anwohner und die verbesserte Kommunikation das Verständnis nur fördern.</p>	<p>berücksichtigen</p> <p>Die Farbwiese ist eine Erweiterung des bestehenden Stadtparks. Die Umgebung der «Unteren Farb» soll wie der Stadtpark von einer breiten Öffentlichkeit genutzt werden können. Die vorgesehene Nutzung entspricht der Festlegung im kommunalen Richtplan, welcher für das Planungsgebiet das besondere Erholungsgebiet B (Festplatz, Rastplatz, Parkanlage und dergleichen) bezeichnet.</p> <p>Mit der IG Stadtpark besteht bereits ein Netzwerk bestehend aus freiwilligen Mitgliedern der Nutzer- und Anspruchsgruppen des Stadtparks und mandatierten Mitgliedern der Stadtverwaltung.</p> <p>Ziel der IG Stadtpark ist die friedliche Nutzung des Stadtparks miteinander und nebeneinander ohne Ausschluss von bestimmten Gruppen. Durch den regelmässigen Austausch innerhalb der IG werden auftretende Probleme im Stadtpark frühzeitig und koordiniert gelöst.</p> <p>Veranstaltungen werden analog der Praxis im Stadtpark unter Berücksichtigung der Anliegen aller Beteiligten bewilligt.</p>



Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 03.04.2020

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000592

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Stadt Uster - Bau, Oberlandstrasse 78, 8610 Uster

Öffentlicher Gestaltungsplan «Untere Farb», Uster, Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung im Gestaltungsplangebiet, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8610 Uster

Der öffentliche Gestaltungsplan «Untere Farb», Uster, wurde vom Grossen Gemeinderat mit Beschluss vom 21. Januar 2019 festgesetzt und von der Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, mit Verfügung Nr. 1014/19 vom 24. Januar 2020 genehmigt.

Die Teilrevision der kommunalen Richtplanung wurde vom Grossen Gemeinderat mit Beschluss vom 21. Januar 2019 festgesetzt und von der Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, mit Verfügung Nr. 1431/19 vom 24. Januar 2020 genehmigt.

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung wurde vom Grossen Gemeinderat mit Beschluss vom 21. Januar 2019 festgesetzt und von der Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, mit Verfügung Nr. 1432/19 vom 24. Januar 2020 genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 17. März 2020 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden.

Der öffentliche Gestaltungsplan «Untere Farb», Uster, sowie die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung im Gestaltungsplangebiet treten am Tag dieser öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Rechtliche Hinweise:

Kontaktstelle:

Stadt Uster
Stadtraum und Natur
Oberlandstrasse 78
8610 Uster