



VERFÜGUNG

vom 14. Februar 2014

Uster. Privater Gestaltungsplan "Kern Uster, Teil Süd"

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Uster hat am 21. Januar 2013 dem privaten Gestaltungsplan «Kern Uster, Teil Süd» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrats Uster vom 8. März 2013 und des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 10. April 2013 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 16. April 2013 ersucht die Stadt Uster um Genehmigung der Vorlage.

Das Areal Kern Süd liegt im Zentrum der Stadt Uster südlich des Bahnhofs. Als Kern Uster wird das Geviert zwischen Post-, Bank-, Bahnhof und Zürichstrasse bezeichnet. Über den bereits realisierten nördlichen Teil besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan. Gemäss Zonenplan der Stadt Uster liegt der Projektperimeter Kern Süd in der Kernzone mit Gestaltungsplanpflicht (Lärmempfindlichkeitsstufe III). Vom Perimeter erfasst wird ein Gebiet von rund 5'300 m².

Die Gestaltungsplanpflicht wurde durch den Gemeinderat Uster zusammen mit der Festsetzung des nördlich liegenden Gestaltungsplans vorgeschrieben und mit Art. 14a der Bauordnung konkretisiert. Danach ist für das Gebiet «Kern Uster Süd» ein Gestaltungsplan aufzustellen. Mit dem Gestaltungsplan soll eine differenzierte bauliche Verdichtung ermöglicht werden, die sich am architektonischen Konzept des Gestaltungsplans «Kern Uster Nord» orientiert und die darin festgelegten städtebaulichen Strukturen weiterentwickelt.

Unter Einbezug der Stadt Uster wurde für das Gebiet ein Studienauftragswettbewerb „Neuüberbauung des Kern Süd“ durchgeführt. Basierend auf dem Siegerprojekt wurde im Anschluss ein Vorprojekt ausgearbeitet, welches Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan bildet.

In Übereinstimmung mit den geltenden richtplanerischen Bestimmungen und städtischen Zielsetzungen wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen, um eine städtebaulich wertvolle und überzeugende Gesamtüberbauung mit attraktiven Freiräumen zu realisieren. Gleichzeitig gewährt der Gestaltungsplan den nötigen Spielraum für die weitere Planung und Projektierung. Der Kern Süd soll eine differenzierte bauliche Verdichtung aufweisen, die sich am städtebaulichen Konzept des Kerns Nord orientiert und dieses weiterentwickelt. Es wird eine Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität angestrebt.

Die Erfüllung der Anforderungen des Lärmschutzes stellt in diesem Gebiet eine grosse Herausforderung dar. Aufgrund mehrerer Besprechungen wurde ein Lärmgutachten (datiert vom 9. Dezember 2013) nachgereicht, welches darlegt, mit welchen Massnahmen im Bauprojekt diese Anforderungen zu erfüllen sind. Die im Kapitel 7 des Lärmgutachtens "Strassenverkehr + Parkierung" vom 9. Dezember 2013 aufgeführten Massnahmen sind daher für das Bewilligungsverfahren verbindlich. Mit dem Bauprojekt ist ein Lärmgutachten zuhanden der Fachstelle Lärmschutz einzureichen, welches die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gegenüber dem Strassenlärm und die Einhaltung der Planungswerte gegenüber dem Parkierungslärm und der Anlieferung nachweist.

Die Akten, bestehend aus dem Plan Mst. 1:500 vom 16. Juli 2013, den Bestimmungen datiert am 16. Juli 2013 und dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV mit dem Bericht zu den Einwendungen vom 7. Juli 2013, sind vollständig.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

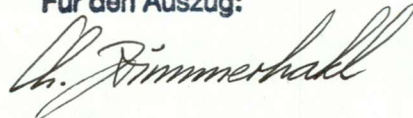
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan "Kern Uster, Teil Süd", dem der Gemeinderat Uster am 21. Januar 2013 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 832.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.

- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Stadt Uster wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat Uster (unter Beilage von fünf Dossiers), an das Bau-
rekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei
Dossiers), an die Stadtverwaltung Uster, Abteilung Bau, Vermessung, Oberland-
strasse 78, 8610 Uster (Nachführungsstelle), sowie an die Buchhofer Barbe AG,
Förrlibuckstrasse 66, 8005 Zürich (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 14. Februar 2014
130686/EIE/STM

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





Festlegungen

- - - Perimeter Gestaltungsplan (Art. 3 Abs. 1)
- ▲ ▼ Hauptzu- und -wegfahrt (Art. 8 Abs. 1)
- ▲ ▼ Nebenanlieferung (Art. 8 Abs. 2)
- I - V Baubereiche (Art. 9 Abs. 1)
- - - Baubegrenzungslinie für oberirdische Gebäude (Art. 9 Abs. 1)
- Pflichtbaulinie (Art. 9 Abs. 3)
- Anordnungslinie Höhenversatz (Art. 11 Abs. 3)
- ⁸ Koordinaten-Punktnummer

Informationen

- Bestehende Bauten
- Geplante Bauten
- ▼ ▲ Zu-/ Wegfahrt unterirdische Einstellhalle (mögliche Lage)
- Baum bestehend
- Baum neu
- - - Baubegrenzungslinie für oberirdische Gebäude im Kern Nord

Koordinatenverzeichnis Baubereiche

Pkt. Nr.	X-Koordinate	Y-Koordinate
1	5782388	696629.361
2	5782352	696641.723
3	5782353	696626.266
4	5782354	696615.188
5	5782355	696602.821
6	5782356	696613.902
7	5782357	696640.483
8	5782358	696659.395
9	5782359	696645.235
10	5782360	696626.323
11	5782361	696672.693
12	5782362	696687.124
13	6580165	696666.293
14	6580166	696653.543
15	6580167	696639.112
16	6582363	696651.863
17	6582364	696622.956
18	5782365	696641.868
19	6580168	696631.002
20	5782366	696612.090
21	5782367	696599.697
22	5782368	696615.862
23	5782369	696609.327
24	5782370	696606.844
25	5782371	696589.832
26	5782372	696589.309

Grundeigentümer/innen

Uster, den 16. Juli 2012

Axa Leben AG

Siska Heuberger Holding AG

Hotz Fleisch Wurst Traiteur

Chuan Li Liegenschaften AG

Zustimmung des Gemeinderats am:

Uster, den 21.1.2013

GRB-Nr.

Namens des Gemeinderates Der/die PräsidentIn:

Der/die Parlaments-SekretärIn:

Von der Baudirektion genehmigt am: 14. Feb. 2014

BDV-Nr. 17/14

Für die Baudirektion:

27.06.2012

Buchhofer AG Zürich
ARGE BE Zürich AG & ZSB Architekten SIA AG Zürich

Privater Gestaltungsplan Kern Uster, Teil Süd

Stadt Uster

Vorschriften zum Gestaltungsplan

Grundeigentümer/innen

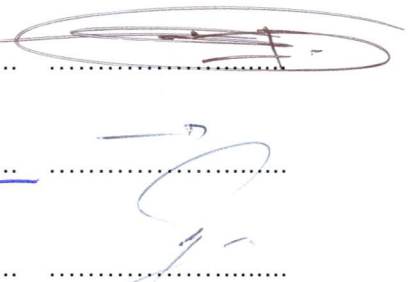
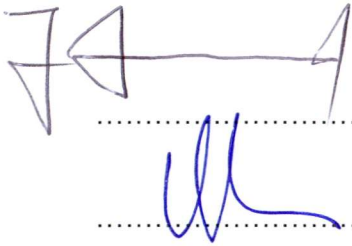
Uster, den 16. Juli 2012

Axa Leben AG

Siska Heuberger
Holding AG

Hotz Fleisch Wurst
Traiteur

Chuan Li Liegen-
schaften AG



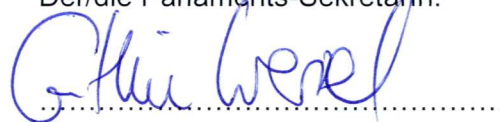
Zustimmung des Gemeinderats am:

Uster, den 21.1.2013

GRB-Nr.

Namens des Gemeinderates
Der/die PräsidentIn:

Der/die Parlaments-SekretärIn:



Von der Baudirektion
genehmigt am: 14. Feb. 2014

BDV-Nr. 17/14

Für die Baudirektion:



Die Stadt Uster stimmt i.S.v. § 83 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 dem Privaten Gestaltungsplan «Kern Uster, Teil Süd», welcher mit den folgenden Vorschriften erlassen wird, zu:

Art. 1
Zweck

Zweck des Gestaltungsplans ist

- die Verwirklichung des vom Gemeinderat verabschiedeten städtebaulichen Konzepts Kern Uster vom 9. Februar 2000;
- die Erstellung einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität, die insbesondere durch die sorgfältige Gestaltung und Nutzung der Erdgeschoss-Ebene zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums von Uster beiträgt;
- die Realisierung des prämierten Wettbewerbs-Projekts.

Art. 2
Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan (Situationsplan im Massstab 1:500) zusammen.

Art. 3
Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan gilt für das im Situationsplan bezeichnete Gebiet «Kern Uster, Teil Süd» zwischen Poststrasse, Gestaltungsplanperimeter «Kern Uster, Teil Nord», Hinterer Bahnhofstrasse und Zürichstrasse.

Art. 4
Vorgehendes und ergänzendes Recht

Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleiben vorbehalten.

- (1) Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, so gelten die dannzumaligen Vorschriften der allgemeinen Bau- und Zonenordnung.
- (2) Die Wirkung der Baulinien im Gestaltungsplangebiet im Sinne von PBG § 279 ist während der Geltung dieses Gestaltungsplans ausser Kraft gesetzt.

Art. 5
Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung und den Freiräumen im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von §71 PBG erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Art. 6
Freiraum

- (1) Der Aussenraum zwischen den Bauten ist für den Langsamverkehr öffentlich zugänglich und ohne bauliche Abgrenzungen zu gestalten.
- (2) Private Nutzungen für Verkaufsstände, Gartenrestaurants usw. sind zulässig, soweit dies mit der Funktion des angrenzenden öffentlichen Raumes und den gestalterischen Anforderungen an diesen vereinbar ist.

Art. 7
Parkierung

- (1) Die Anzahl der Abstellplätze bemisst sich nach der Parkplatzverordnung der Stadt Uster.
- (2) Es sind maximal 150 Abstellplätze für Personenwagen zulässig.
- (3) Abstellplätze für Personenwagen, welche nicht für Kunden bestimmt sind, sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen.
- (4) Maximal 10 Abstellplätze für Personenwagen, welche für Kunden bestimmt sind, können oberirdisch angeordnet werden.
- (5) An geeigneten Lagen sind genügend Abstellmöglichkeiten für Zweiräder herzurichten.

Art. 8
Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr

- (1) Die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters für den motorisierten Individualverkehr, insbesondere zur Unterniveaugarage und zu den oberirdischen Kundenparkplätzen, erfolgt ab der Zürichstrasse.
- (2) Zu- und Wegfahrten für Anlieferungen und Notzufahrten etc. sind auch von bzw. zur Poststrasse (zeitlich beschränkt und nur für Baufelder I und V) sowie von bzw. zur Hinteren Bahnhofstrasse zulässig.
- (3) Entlang der Hinteren Bahnhofstrasse dürfen Stellplätze für den Güterumschlag angeordnet werden.
- (4) Die Unterniveaugarage ist so zu erstellen, dass sie mit der bestehenden Anlage des Kerns Nord zusammengeschlossen wird. Das Verfahren richtet sich nach § 222 ff. PBG.

Art. 9
Baubereiche

- (1) Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der durch die Baubegrenzungslinien umschriebenen Baubereiche ohne Rücksicht auf die allgemeinen Abstands- und Höhenbestimmungen anzuordnen.
- (2) Im Baubereich II beträgt die maximal zulässige Gebäudebreite 18 m (Ausdehnung in Richtung Nordost / Südwest; gemäss Pfeil im Situationsplan).
- (3) Im Baubereich III sind die Gebäude entlang der Zürichstrasse auf die im Plan enthaltene Pflichtbaulinie zu stellen.
- (4) Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG, Garagenausgänge, Bauten zur Aussenraumgestaltung und dergleichen sind unter Wahrung der kantonalrechtlichen Abstände auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.
- (5) Gebäude und Gebäudeteile ohne anrechenbare Ausnützung sind zudem ausserhalb der Baubegrenzungslinien zulässig, sofern sie vollständig unter dem gestalteten Terrain liegen.
- (6) Die Freilegung von grösstenteils in das Terrain hineinragenden Geschossen ist nicht gestattet. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Ein- und Ausfahrten für Garagen sowie Lichtschächte für das Gebäude im Baubereich III.

Art. 10
Bauweise

- (1) Innerhalb der Baubereiche gilt geschlossene Bauweise und keine Beschränkung der Gebäudelänge. Der Grenzbau ist ohne nachbarliche Zustimmung gestattet.
- (2) In den Erdgeschossen beträgt die Bruttogeschosshöhe mindestens 4 m.

Art. 11
Höhenmasse,
Geschosse

- (1) Es sind folgende Gebäude- und Gesamthöhen ab gewachsenem Terrain zulässig:

Baubereich	Gebäudehöhe	Gesamthöhe
Baubereich I		
- nördlicher Teil	21.0 m	22.5 m
- südlicher Teil	18.0 m	19.5 m
Baubereich II	38.5 m	42.0 m
Baubereich III		
- nördlicher Teil	18.0 m	20.0 m
- südlicher Teil	24.0 m	26.5 m
Baubereich IV	19.0 m	20.5 m
Baubereich V	17.5 m	18.0 m

- (2) Im Baubereich II ist nur ein Hochhaus zulässig (unter Vorbehalt der Hochhausgenehmigung im Sinne von § 282 ff. PBG).
- (3) In den Baubereichen I und III kann die Abgrenzung zwischen dem nördlichen und südlichen Teil je innerhalb des im Plan angegebenen Bereichs (Anordnungslinie +/- 1.5 m) verschoben werden. Zwischen dem nördlichen und südlichen Teil ist ein Höhenversatz von mind. 2.5 m (Baubereich I) bzw. 5 m (Baubereich III) vorzusehen.
- (4) Es ist folgende Anzahl Vollgeschosse und anrechenbare Untergeschosse zulässig:

Baubereich	Vollgeschosse	Untergeschosse
Baubereich I		
- nördlicher Teil	6	1
- südlicher Teil	5	1
Baubereich II	12	1
Baubereich III		
- nördlicher Teil	5	2
- südlicher Teil	7	2
Baubereich IV	5	1
Baubereich V	5	1

- (5) Auf den Dachflächen sind innerhalb der Gesamthöhe gebäudetechnische Geräte ohne oder mit Einhausung (Technikgeschoss) zulässig, die auf allen Seiten unter einem Winkel von maximal 45° zurückgesetzt sind. Weitere Dachaufbauten sind – unter Vorbehalt von Art. 12 Abs. 2 – nicht zulässig.

Art. 12
Dachgestaltung

- (1) Es sind nur Flachdächer mit einer Neigung von max. 5° zulässig.
- (2) Oberhalb der Dachflächen sind – über Art. 11 Abs. 5 hinausgehend – technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie, Absturzsicherungen, Oberlichter und Liftüberfahrten und dergleichen zulässig.

Art. 13
Nutzweise

- (1) Nebst Wohnungen sind mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe aller Art sowie Verkauf und Gastronomie zulässig.
- (2) In den Erdgeschossen dürfen keine Wohnungen erstellt werden. Mit den Nutzungen der Erdgeschosse wird eine Attraktivitätssteigerung des Zentrums Uster angestrebt.

Art. 14
Energie

Beheizte Gebäude haben den Minergie-Standard zu erfüllen.

Art. 15
Ökologie

Flachdächer sind, soweit sie nicht begehbar sind, zur Gewinnung von erneuerbarer Energie zu nutzen und / oder zu begrünen, wenn das zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar ist. Ausgenommen sind Flachdächer von technisch bedingten Aufbauten.

Art. 16
Empfindlichkeitsstufe

Das ganze Planungsgebiet ist der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zugewiesen.

Art. 17
Inkrafttreten

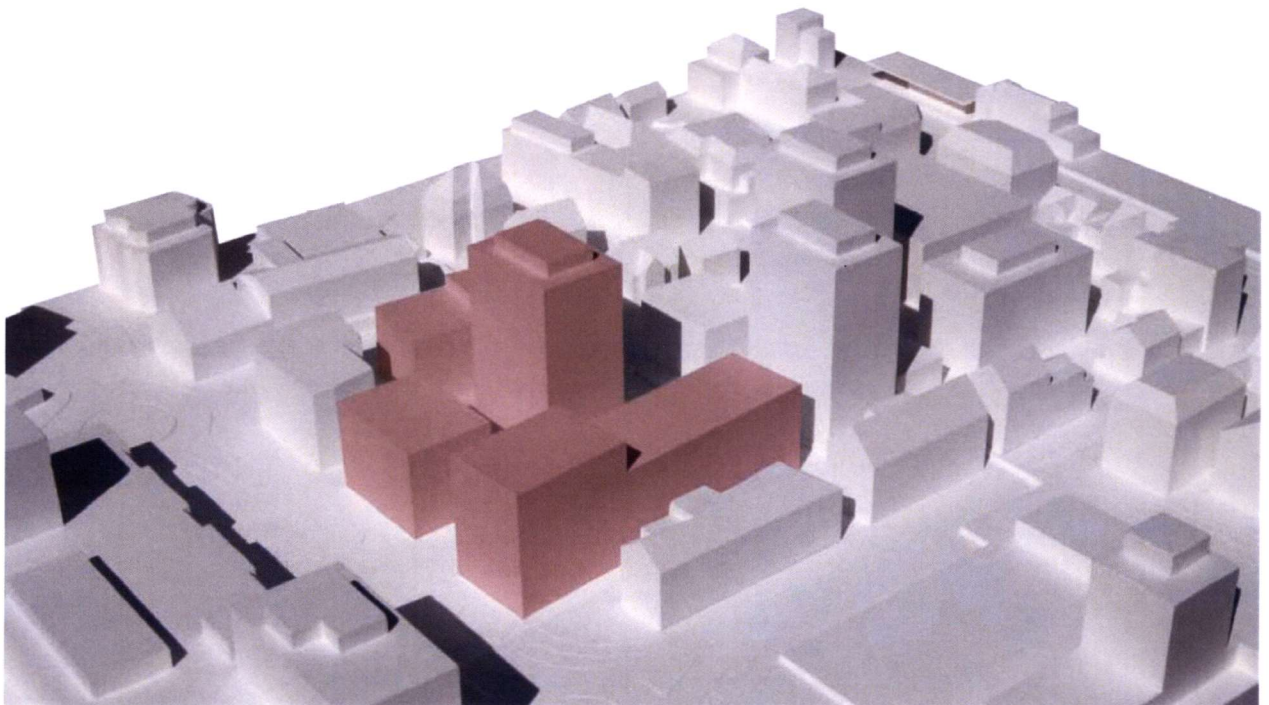
Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Grundeigentümergeinschaft Kern Süd

Privater Gestaltungsplan Kern Uster, Teil Süd

Planungsbericht gemäss RPV Art. 47
mit Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Stand: Genehmigungsverfahren



Auftrags-Nr.: 3795BB100.80
Datum: 05.07.2012
Referenz: AUH//MAF

Impressum

Bearbeitung	Hannah Aue, Delia Landtwing, Felix Manz
Zitiervorschlag	Planungsbericht Kern Uster, Teil Süd
Version	2.1
Datum	05.07.2012
Dateiname	3795_Planungsbericht_Kern-Süd_2012-07-05.doc
Pfad	3795.80\6_Bearbeitung\Planungsbericht\3795_Planungsbericht_Kern-Süd_2012-07-05.Doc

Versionenübersicht

Version	Datum	Kommentar/Mutation	Status
1.0	11.11.2011	Zuhanden interne Vernehmlassung	Entwurf
1.1	17.11.2011	Zuhanden Mitwirkungsverfahren, Ämtervernehmlassung und Vorprüfung	Bericht
1.1.1	17.11.2011	Aktualisierung Anhangverzeichnis und Integration Anhang 12	Bericht
2.0	29.06.2012	Überarbeitung nach Mitwirkung, Vorprüfung und Ämtervernehmlassung zuhanden interne Vernehmlassung	Entwurf
2.1	05.07.2012	Zuhanden Genehmigungsverfahren	Bericht

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Dieser Bericht	1
1.2	Projektstand	1
1.3	Verfahren	1
2	Ausgangslage	2
2.1	Anlass und Zielsetzung	2
2.2	Standort	2
2.3	Rahmenbedingungen	4
3	Der Gestaltungsplan	6
3.1	Grundlegendes	6
3.2	Inhalt und Struktur	6
3.3	Zielsetzung	6
4	Planung Kern Süd, Uster	7
4.1	Städtebau	7
4.2	Freiraum	9
4.3	Realisierung, Inbetriebnahme	9
4.4	Erschliessung	9
4.5	Verkehrsbetrachtungen	11
4.6	Umwelt	12
5	Wichtigste Festlegungen in den Gestaltungsplan-Vorschriften	16
6	Übereinstimmungen mit den übergeordneten Planungsfestlegungen	18
7	Mitwirkung, Vorprüfung, Ämtervernehmlassung	19
7.1	Gestaltungsplan	19
7.2	Nicht berücksichtigte Einwendungen	19
8	Schlussfolgerungen	21

Anhangsverzeichnis

Anhang 1	Literatur- und Quellenverzeichnis	23
Anhang 2	Abkürzungen	24
Anhang 3	Projektbeteiligte (Stufe Vorprojekt und Gestaltungsplan)	25
Anhang 4	Plan zu den Gestaltungsplanvorschriften	26
Anhang 5	Bebauungsstruktur im Quartier	27
Anhang 6	Freiraumkonzept	28
Anhang 7	Parkplatzberechnung	29
Anhang 8	Projektinduzierter Verkehr	30
Anhang 9	Gesamte und projektinduzierte Verkehrsmengen auf dem umliegenden Strassennetz (inkl. Verteilung induzierter Verkehr)	31
Anhang 10	Projektinduzierte Lärmimmissionen auf dem umliegenden Strassennetz	32
Anhang 11	Gesamte Lärmimmissionen auf dem umliegenden Strassennetz	33
Anhang 12	Prinzip-Nachweis 2h-Schatten	34
Anhang 13	Höhenversatz Baubereiche I und III (schematische Skizzen)	35
Anhang 14	Gebäudeschnitt mit Dachaufbau im Baubereich III, südlicher Teil (schematische Skizze)	36
Anhang 15	Lärmbelastungen im Gestaltungsplanperimeter (Auszug Bauphysikkonzept)	37

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2-1	Räumliche Lage Kern Uster (Quelle: bingmaps 2011; Perimeter rot umrandet)	2
Abbildung 2-2	Kern Süd: Auszug aus Katasterplan mit heutiger Landverteilung (Quelle: Keller Partner AG [11])	3
Abbildung 2-3	Heutige Situation im Kern Uster mit Kennzeichnung Bestand Kern Süd (Quelle: Google Maps)	4
Abbildung 2-4	Auszug aus Zonenplan Stadt Uster (Kern Süd rot umkreist)	5
Abbildung 4-1	Konzept Kern Süd gemäss Vorprojekt (Quelle: Baumschlager Eberle Zürich / ZSB Architekten)	8

Tabellenverzeichnis

Tabelle 4-1	Geplante Gebäude Kern Süd Uster	8
Tabelle 4-2	Nachweisbarer Parkplatzbedarf gemäss PPV (Nutzungen Vorprojekt / Bestand)	10

1 Einleitung

1.1 Dieser Bericht

Rechtsgrundlage	Gestaltungspläne sind ein Instrument der Nutzungsplanung. Gemäss Art. 47 der Verordnung über die Raumplanung des Bundes vom 28. Juni 2000 (RPV [6]) hat die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht über die Planung zu erstatten. Es ist aufzuführen, wie der Gestaltungsplan die raumplanerischen Ziele und Grundsätze, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigt sowie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts (insbesondere Umweltschutzgesetzgebung) Rechnung trägt.
Gestaltungsplan	Der Gestaltungsplan [3] setzt sich aus den Vorschriften und dem Plan zusammen.
Planungsbericht	Die Vorschriften werden im vorliegenden Planungsbericht unter Kapitel 3 erläutert. Weiter beschreibt der Planungsbericht das Vorhaben und dessen Übereinstimmung mit den übergeordneten Planfestlegungen.

1.2 Projektstand

Studienauftrag	Im Jahr 2010 wurde unter Einbezug der Stadt Uster ein Studienauftrag für die Neuüberbauung des Kern Süd durchgeführt, der von der Architektengemeinschaft ZSB Architekten / Baumschlager Eberle Zürich mit dem Projekt „Shift“ gewonnen wurde.
Vorprojekt	Basierend auf dem Projekt „Shift“ wurde im Anschluss durch die Architektengemeinschaft ein Vorprojekt ausgearbeitet. Im Juli 2011 wurde das Vorprojekt abgeschlossen und dokumentiert [2].
Gestaltungsplan	Gestützt auf das Vorprojekt und im Dialog mit der Stadt Uster wurde ein Entwurf des Gestaltungsplans erarbeitet. Dieser war Gegenstand der Ämtervernehmlassung, kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Mitwirkung (November 2011 bis Februar 2012). Basierend auf den Rückmeldungen aus diesen parallelen Verfahren erfolgte eine Überarbeitung des Gestaltungsplans und dieses Berichts.
Projektbeteiligte	Die Projektbeteiligten auf Stufe Vorprojekt und Gestaltungsplan können dem Anhang 3 entnommen werden.

1.3 Verfahren

Prüfung Gestaltungsplan	Der vorliegende überarbeitete Gestaltungsplan ist Gegenstand des Genehmigungsverfahrens.
Weitere Schritte	Der Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung vom Stadt- und Gemeinderat Uster und der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion.

2 Ausgangslage

2.1 Anlass und Zielsetzung

Vorhaben Die Grundeigentümergeinschaft Kern Süd, bestehend aus den Parteien Hotz Fleisch Wurst Traiteur, AXA Leben AG, Siska Heuberger Holding AG, beabsichtigt, den Kern Süd neu zu überbauen und zu verdichten. Der heutige Bestand der Grundeigentümergeinschaft wird zu diesem Zwecke rückgebaut. Mit dem Neubauprojekt wird vorderrangig Wohnraum geschaffen (rund 110 Wohnungen), welcher durch ein gemischtes Dienstleistungsangebot in den Erdgeschossen ergänzt werden soll. Für die etablierte Metzgerei Hotz werden neue Betriebs- und Verkaufsräume erstellt. Die Liegenschaft der Partei Chuan Li an der Poststrasse 13 – welche zum Kern Süd zu zählen ist – wird in den Gestaltungsplan miteinbezogen.

Zielsetzung Übergeordnete städtische Zielsetzung ist ein urbanes, belebtes und verkehrsberuhigtes Zentrum. Mit dem Vorhaben wird eine städtebauliche Aufwertung des Zentrumsgebiets angestrebt. Durch einen Mix von öffentlichen und privaten Nutzungen und für den Langsamverkehr durchlässigen Freiräumen soll ein lebendiger und attraktiver Kern Uster entstehen, der zur angestrebten Zentrumsentwicklung von Uster beiträgt.

2.2 Standort

Räumliche Lage Das Areal Kern Süd liegt im Zentrum der Stadt Uster südlich des Bahnhofs. Als Kern Uster wird das Geviert zwischen Post-, Bank-, Bahnhof- und Zürichstrasse bezeichnet (siehe Abbildung 2-1). Über den bereits realisierten nördlichen Teil besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan. Gegenstand dieses Berichts ist der Gestaltungsplan für den südlichen Teil (siehe Abbildung 2-1 und GP-Plan im Anhang 4).

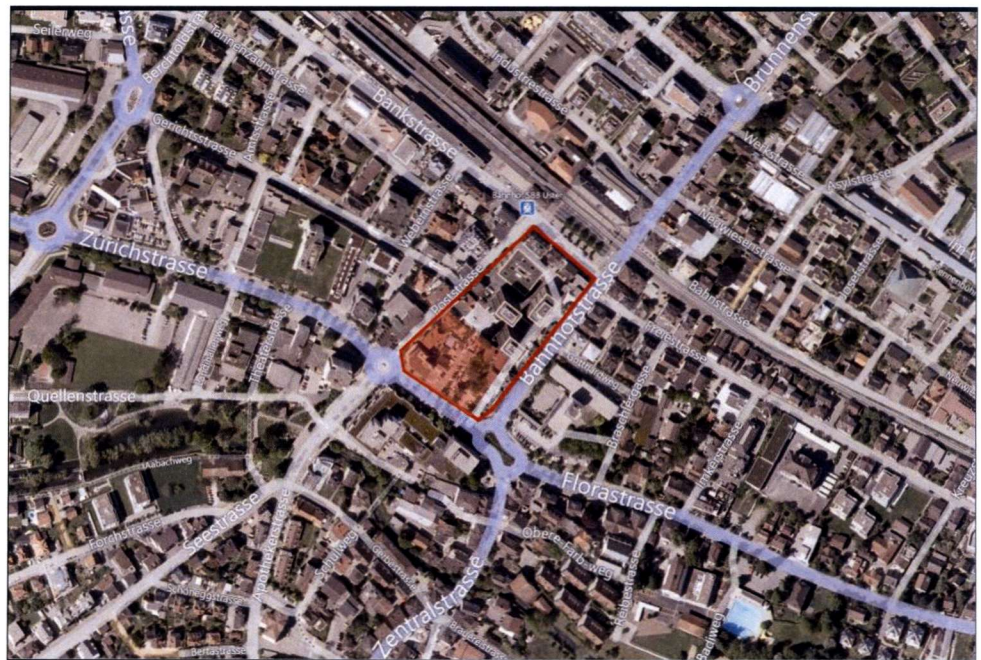


Abbildung 2-1 Räumliche Lage Kern Uster (Quelle: bingmaps 2011; Perimeter rot umrandet)

Parzellierung

Die Abbildung 2-2 gibt eine Übersicht über die betroffenen Grundstücke mit der heutigen Landverteilung im Kern Süd.

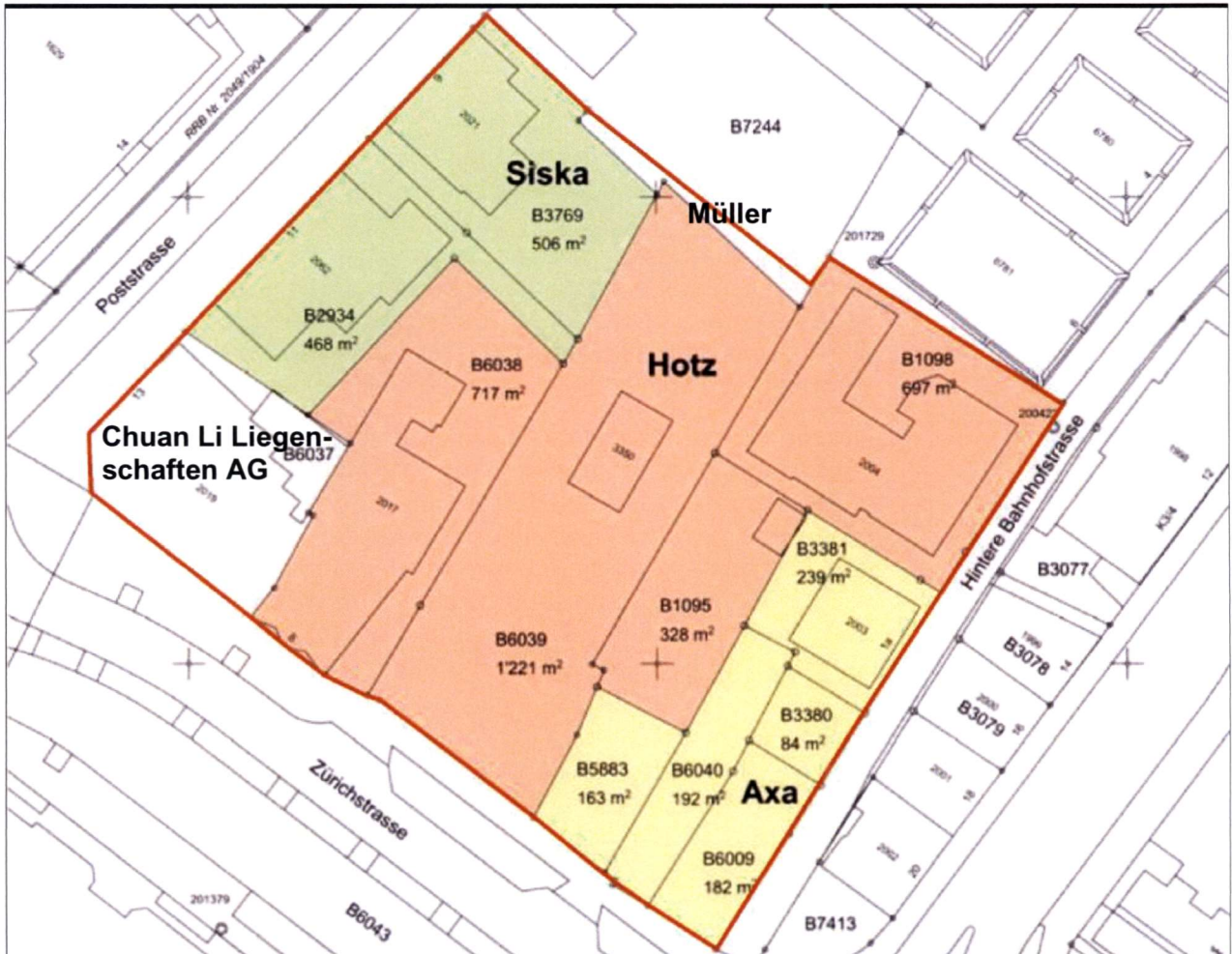


Abbildung 2-2 Kern Süd: Auszug aus Katasterplan mit heutiger Landverteilung (Quelle: Keller Partner AG [11])

Die Parteien Hotz, Siska Heuberger und Axa bilden die Grundeigentümergeinschaft Kern Süd und damit die Initiatoren des vorliegenden Gestaltungsplans. Die Grundeigentümerin Chuan Li Liegenschaften AG trägt den Gestaltungsplan mit. Das Grundstück der Familie Müller liegt grösstenteils im Kern Nord und ist dort vom Gestaltungsplan Kern Nord erfasst. Damit zwischen den Gestaltungsplänen Kern Nord und Kern Süd keine planerische Lücke entsteht, soll die Restfläche der Familie Müller ausserhalb des Kern Nord vom Gestaltungsplan Kern Süd erfasst werden.

Heutige Nutzung

Das Areal Kern Süd dient heute bei einer verhältnismässig geringen Ausnützung dem Wohnen sowie der Büronutzung (vgl. Abbildung 2-3, Nr. 1 und 3), dem Metzgereibetrieb Hotz (vgl. Abbildung 2-3, Nr. 2) und einem Autohandel (vgl. Abbildung 2-3, Nr. 4). Im Erdgeschoss der Eckliegenschaft (vgl. Abbildung 2-3, Nr. 3) wird das Restaurant Suan Long Uster Ly betrieben. Die gegenwärtig grossen Freiflächen auf dem Areal werden primär für Parkierungszwecke und als Abstellfläche für Fahrzeuge aus dem Autohandel genutzt. Daneben treten vereinzelt Grünflächen / Baumbestände auf.



Abbildung 2-3 Heutige Situation im Kern Uster mit Kennzeichnung Bestand Kern Süd (Quelle: Google Maps)

Erschliessung

Der Kern Süd wird via Zürichstrasse (Verkaufslokal Metzgerei Hotz Nr. 2a, Autohandel Nr. 4) und Hintere Bahnhofstrasse (insbesondere Produktion Hotz, Gebäude Nr. 2b) sowie Poststrasse (Gebäude Nr. 1 und 3) erschlossen und weist ca. 45 Parkplätze auf, welche teils an Externe vermietet werden.

Abstellplätze Autohandel

Zudem werden auf dem Areal bis zu ca. 20 Fahrzeuge aus dem Autohandel (Nr. 4) abgestellt.

2.3 Rahmenbedingungen

Bau- und Zonenordnung (BZO)

Gemäss Zonenplan der Stadt Uster [15] liegt der Projektperimeter Kern Süd in der Kernzone mit Gestaltungsplanpflicht (Lärmempfindlichkeitsstufe III). Die Gestaltungsplanpflicht wurde durch den Gemeinderat Uster zusammen mit der Festsetzung des nördlich liegenden Gestaltungsplans vorgeschrieben und mit Art. 14a der Bauordnung [14] konkretisiert:

„Für das Gebiet «Kern Uster Süd» ist ein Gestaltungsplan aufzustellen. Mit dem Gestaltungsplan soll eine differenzierte bauliche Verdichtung ermöglicht werden, die sich am architektonischen Konzept des Gestaltungsplans «Kern Uster Nord» orientiert und die darin festgelegten städtebaulichen Strukturen weiterentwickelt. Bis zum Inkrafttreten des Gestaltungsplans können bestehende Gebäude umgebaut oder erweitert werden, sofern der Gestaltungsplan nicht negativ beeinflusst wird.“

Von den Bestimmungen bezüglich Grundmasse und Wohnflächenanteil der rechtskräftigen Kernzone K3/4 (dazu siehe Bau- und Zonenordnung [14]) kann damit abgewichen werden.

Parkplatzverordnung

Die Anzahl Abstellplätze bemisst sich nach der Parkplatzverordnung der Stadt Uster [13].

Dienstbarkeiten

Es bestehen einige Dienstbarkeiten für Werkleitungen und interne Abstandsregelungen, die im Rahmen der weiteren Planung zu bereinigen sein werden, aber mit dem beabsichtigten Gestaltungsplan problemlos vereinbar sind.



Abbildung 2-4 Auszug aus Zonenplan Stadt Uster (Kern Süd rot umkreist)

Baulinien

Entlang der Poststrasse verlaufen Verkehrsbaulinien (RRB Nr. 2049/1904). Diese werden durch den Gestaltungsplan hinsichtlich ihrer Wirkung als Baubegrenzungslinie respektiert. Allfällige Verkehrsbaulinien längs der Zürichstrasse sollen laut Auskunft des Amtes für Verkehr im Rahmen der Überarbeitung von Verkehrsbaulinien an Staatsstrassen demnächst ersatzlos aufgehoben werden.

Städtebauliches Konzept
Kern Uster

Im städtebaulichen Konzept Kern Uster der Stadt Uster sind übergeordnete Zielsetzungen für die Neuüberbauung (im Zusammenhang mit dem bereits realisierten Kern Nord) beschrieben [8]. An dieser Stelle zu nennende Grundsätze für die Planung sind die differenzierte bauliche Verdichtung, der öffentliche Charakter des Aussenraums und die Durchlässigkeit des Kern Uster sowie die Erschliessung durch eine Tiefgarage mit der Hauptzufahrt an der Zürichstrasse.

Hintere Bahnhofstrasse

Die Hintere Bahnhofstrasse ist heute noch ein Flurweg nach Landwirtschaftsgesetz. Wie bei allen Flurwegen im Siedlungsgebiet beabsichtigt die Stadt Uster, den Flurwegstatus aufzuheben. Da kein inhaltlicher oder formeller Bezug zum Gestaltungsplan besteht, erfolgt das entsprechende Verfahren separat zum Gestaltungsplanverfahren.

3 Der Gestaltungsplan

3.1 Grundlegendes

Privater Gestaltungsplan

Nach §83 PBG [10] können in einem Gestaltungsplan, der sich auf ein bestimmtes umgrenztes Gebiet bezieht, Zahl, Lage und Abmessungen sowie die Nutzungsweise der Bauten bindend festgelegt werden. Ein Gestaltungsplan kann von einer privaten Grundeigentümerschaft erstellt werden.

Gestaltungsplan in Kompetenz Gemeinderat

Für den Erlass eines privaten Gestaltungsplans ist gemäss §86 PBG grundsätzlich die Zustimmung desjenigen Organs notwendig, das nach der jeweiligen Gemeindeordnung für die Beschlussfassung über die Bau- und Zonenordnung zuständig ist. Im vorliegenden Fall ist dies der Gemeinderat der Stadt Uster, wobei die Möglichkeit eines Referendums besteht.

3.2 Inhalt und Struktur

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500 zusammen. Die Gestaltungsplan-Vorschriften enthalten folgende Festlegungen:

- Zweck (Art. 1)
- Bestandteile (Art. 2)
- Geltungsbereich (Art. 3)
- Vorgehendes und ergänzendes Recht (Art. 4)
- Gestaltung (Art. 5)
- Freiraum (Art. 6)
- Parkierung (Art. 7)
- Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (Art. 8)
- Baubereiche (Art. 9)
- Bauweise (Art. 10)
- Höhenmasse, Geschosse (Art. 11)
- Dachgestaltung (Art. 12)
- Nutzweise (Art. 13)
- Energie (Art. 14)
- Ökologische Massnahmen (Art. 15)
- Lärm-Empfindlichkeitsstufe (Art. 16)
- Inkrafttreten (Art. 17)

3.3 Zielsetzung

Ziel Gestaltungsplan

In Übereinstimmung mit den geltenden richtplanerischen Bestimmungen und städtischen Zielsetzungen [8] soll mit dem vorliegenden Gestaltungsplan eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um eine städtebaulich wertvolle und überzeugende Gesamtüberbauung mit attraktiven Freiräumen zu realisieren. Gleichzeitig gewährt der Gestaltungsplan den nötigen Spielraum für die weitere Planung und Projektierung.

4 Planung Kern Süd, Uster

4.1 Städtebau

4.1.1 Leitgedanke

Der Kern Süd soll eine differenzierte bauliche Verdichtung aufweisen, die sich am städtebaulichen Konzept des Kern Nord orientiert und dieses weiterentwickelt. Es wird eine Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität angestrebt.

4.1.2 Städtebauliche Setzung

Hochhaus	Um das städtebauliche Konzept vom Kern Nord weiterzuführen, wird ein drittes Hochhaus – rechtwinklig zu den zwei bestehenden Hochhäusern im Kern Nord – zentral im Kern Süd positioniert. Durch gleiche Aussenmasse und Proportionen, werden die zwei bestehenden Hochhäuser zu einer prominenten Dreiersilhouette ergänzt (vgl. Plan Bebauungsstruktur im Anhang 5).
Längs- und Punktvolumen	Das Hochhaus im Kern Süd wird von zwei Längsriegeln und einem punktuellen Volumen umrahmt (siehe Abbildung 4-1).
Freiräume	Die Längsriegel zeichnen die ausgeknickten Strassenführungen der Poststrasse wie auch der Hinteren Bahnhofstrasse nach, so dass im Innern des Gevierts konisch zulaufende Aussenräume zwischen den einzelnen Volumen entstehen. Diese Zwischenräume führen zu einer platzartigen Freifläche im Herzen des Kern Uster, wo nun eine neue Mitte als verbindendes Element zwischen dem Kern Süd und Kern Nord entsteht (siehe Anhang 5).
Höhenabstufungen	Durch die Einzelelemente kann innerhalb der Riegel mit verschiedenen Höhenabstufungen Bezug zur baulichen Umgebung geschaffen werden. So vermittelt gegenüber der Hinteren Bahnhofstrasse ein 5-geschossiger Riegel zur kleinteiligen Wohnhausbebauung, während der vordere Teil gegen die Zürichstrasse hin in einem 7-geschossigen Gebäude kulminiert. Analog bezieht sich die Abtreppung des Längsriegels entlang der Poststrasse auf sein Gegenüber und schiebt das Schwergewicht mit 6 Geschossen Richtung Bahnhof. Das schachbrettartige „Shiften“ von hohen und niedrigen Volumen wird vom Kern Nord auf den Kern Süd übertragen und unterstreicht das patchworkartige Nebeneinander von unterschiedlichen Volumina, wodurch sich Uster auszeichnet.
	<h4>4.1.3 Landabtausch und Parzellierung</h4>
Landabtausch	Mit dem geplanten Vorhaben wird ein Landabtausch zwischen den Grundeigentümern Ernst Hotz (Fleisch Wurst Traiteur), AXA Leben AG, Siska Heuberger Holding AG und eine Neu-Parzellierung erforderlich.
Eigentumsverhältnisse	Der Abbildung 4-1 kann die mögliche Landaufteilung, inkl. geplanter Neubauten gemäss Vorprojekt [2], entnommen werden.

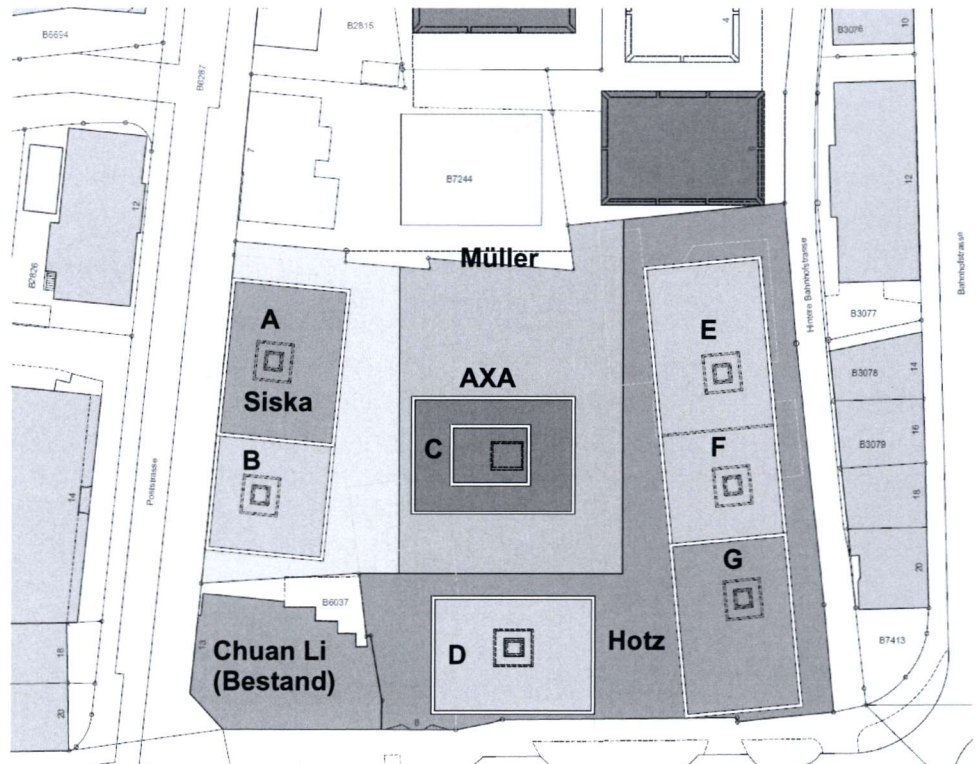


Abbildung 4-1 Konzept Kern Süd gemäss Vorprojekt (Quelle: Baumschlagler Eberle Zürich / ZSB Architekten)

4.1.4 Geplante Bauten (inkl. vorgesehener Nutzungen)

Tabelle 4-1 gibt eine Übersicht über die geplanten Gebäude, inkl. Anzahl Stockwerke (OG) und vorgesehener Nutzungen:

Bezeichnung gem. Abbildung 2-4	Anzahl OG	Vorgesehene Nutzungen
A	5	EG: Gewerbe / Gastronomie OG: Wohnen
B	4	
C	11	
D	4	
E, F	4	EG: Metzgerei Hotz OG: Wohnen
G	6	

Tabelle 4-1 Geplante Gebäude Kern Süd Uster

Untergeschosse

Die Überbauung wird mit 2 bis 3 Untergeschossen unterkellert, welche primär der Parkierung dienen.

4.1.5 Bestehende Bauten

Mit Ausnahme der Eckliegenschaft an der Poststrasse 13 (Grundeigentümerin Chuan Li Liegenschaften AG, siehe Abbildung 4-1) werden die bestehenden Bauten allesamt rückgebaut.

4.2 Freiraum

Öffentliche Nutzung	<p>Der Kern Uster bietet günstige Voraussetzungen für eine zukünftige Flanier- und Begegnungszone (siehe auch Bericht Wirtschaftsforum [16]). Die Freiräume, insbesondere der grössere Platz in der Mitte (vgl. Abbildung 4-1), sollen öffentlich genutzt werden können, etwa für die Anknüpfung an städtische Anlässe (z.B. Uster-Märt, Weihnachtsmarkt etc.).</p> <p>Die Durchgänge und Innenflächen werden behindertengerecht gestaltet.</p>
Unterkellerung, Versiegelung	<p>Es ist davon auszugehen, dass das Areal fast vollständig unterkellert und versiegelt wird.</p>
Freiraumkonzept	<p>Für den Aussenraum wurde ein Freiraumkonzept durch Müller Illien Landschaftsarchitekten [2] angedacht. Dieses basiert auf einem urbanen Ansatz und weist als Hauptmerkmal einen hart durchgehenden Bodenbelag auf (vgl. Anhang 6). In einer 2. Ebene wird eine überspannte Beleuchtung (Platzierung noch offen) vorgesehen. Als mögliche Setzungen sind beispielsweise eine Baumgruppe, ein Kinderspielplatz sowie ein Wasserbecken angedacht. Der Aussenraum der Metzgerei Hotz soll als eigenständiger Bereich ausgestaltet werden (für öffentliche Nutzung, Take Away etc.).</p>
Veloabstellplätze	<p>Für Kunden und Besucher werden oberirdische, ungedeckte Veloabstellplätze vorgesehen. Die Veloabstellplätze für Mieter (Bewohner / Beschäftigte) werden unterirdisch in der Tiefgarage angeordnet.</p>

4.3 Realisierung, Inbetriebnahme

Ob die einzelnen Neubauten etappiert oder zeitgleich realisiert werden, ist derzeit noch offen. Zur Bauphase können daher noch keine Aussagen gemacht werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die gesamte Überbauung bis ca. 2016 erstellt wird. Um die Unsicherheiten und allfällige Verzögerungen aufzufangen, wird für die nachfolgenden Verkehrs- und Umweltbetrachtungen der zu betrachtende Betriebszustand auf das Jahr 2020 definiert.

4.4 Erschliessung

4.4.1 Langsamverkehr

Das Areal wird gut durchlässig gestaltet und ist für den Langsamverkehr von der Zürichstrasse, Hinteren Bahnhofstrasse und Poststrasse sowie vom Kern Nord her erschlossen (vgl. Freiraumkonzept im Anhang 6).

4.4.2 Motorisierter Individualverkehr

Erschliessung	<p>Die Zu- und Wegfahrt des motorisierten Individualverkehrs erfolgt ausschliesslich via Zürichstrasse.</p>
Kundenparkplätze	<p>Für Kunden werden maximal 10 oberirdische Parkplätze geplant.</p>
Tiefgarage	<p>Die übrigen Parkplätze für Kunden und Besuchende sowie alle Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte werden in der unterirdischen Parkieranlage verortet. Das Vorprojekt sieht vor, die Zu- und Wegfahrten der</p>

Tiefgarage über eine offene Zufahrt zur Zürichstrasse zu führen. Die Rampe zur Tiefgarage ist im mittleren Hochhaus integriert und liegt um 90° gedreht zur Zu- und Wegfahrt.

Verbindung mit Kern Nord Im 1. UG ist eine Verbindung zum Kern Nord geplant, über die der Besucher- und Kundenverkehr des Kern Nord geführt wird, wie es im städtebaulichen Konzept Kern Uster und im Gestaltungsplan Kern Uster, Teil Nord vorgesehen ist. Ob die Tiefgarage mit 2 oder 3 UG erstellt werden soll, wird derzeit noch geprüft.

PP-Bedarf gem. PPV Die Anzahl Parkplätze bemisst sich nach der Parkplatzverordnung der Stadt Uster (PPV) [13]. Die folgende Tabelle zeigt den Spielraum der Anzahl Parkplätze gemäss PPV auf.

Parkplatztyp	Anzahl (Minimum-Maximum)
Bewohner/Beschäftigte	80 – 160
Besucher/Kunden	26 – 69
Total	106 – 229

Tabelle 4-2 Nachweisbarer Parkplatzbedarf gemäss PPV (Nutzungen Vorprojekt / Bestand)

Die Parkplatzberechnung bezieht sich auf den Gestaltungsplanperimeter inklusive bestehender Liegenschaft an der Poststrasse 13 (Bestand Chuan Li Liegenschaften AG).

Es ist allerdings zu beachten, dass die zukünftigen Nutzungen bzw. Nutzflächen noch nicht im Detail bekannt sind. Die genaue Anzahl zulässige bzw. notwendige Parkplätze kann sich deshalb noch ändern. Für diese Abschätzung wurde von kundenintensiven Dienstleistungen und drei Restaurantbetrieben ausgegangen. Die detaillierte Parkplatzberechnung kann dem Anhang 7 entnommen werden.

PP-Beschränkung Im Sinne der vorsorglichen Emissionsbegrenzung gem. Art. 7 Lärmschutzverordnung (vgl. Kapitel 4.6.2), wird das Maximum an zulässigen Abstellplätze für Personenwagen im Gestaltungsplan auf 150 beschränkt (vgl. Art. 7 Gestaltungsplanvorschriften).

Veloabstellplätze Hinsichtlich der Veloabstellplätze ergibt sich ein Mindestbedarf von 207 Abstellplätzen (vgl. Anhang 7).

Anlieferung Die Anlieferung erfolgt primär über die Haupterschliessung an der Zürichstrasse. Daneben sind Lieferfahrten von / zur Hinteren Bahnhofstrasse (insbesondere für den Metzgereibetrieb Hotz) und von / zur Poststrasse (insbesondere für Restaurant Suan Long Ly und anderes Gewerbe) erforderlich (siehe GP-Plan im Anhang 4).

4.4.3 Öffentlicher Verkehr

Dank seiner Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Uster ist die optimale Anbindung an das S-Bahn-Netz des Kantons Zürich sowie ans regionale und lokale Busnetz sichergestellt.

4.5 Verkehrsbetrachtungen

4.5.1 Induziertes Fahrtenaufkommen

Um Aussagen zu den Lärmauswirkungen machen zu können, wurde das projektinduzierte Fahrtenaufkommen für den Ist-Zustand und für den Betriebszustand nach Realisierung der Neuüberbauung abgeschätzt. Die Resultate und Herleitung sind dem Anhang 8 zu entnehmen.

Ist-Zustand Im Ist-Zustand beläuft sich das totale Fahrtenaufkommen auf ca. 170 PW-Fahrten / Tag und ca. 25 Lieferfahrten / Tag.

Die Erhebung der Anlieferungsvorgänge wurde während einer Woche von der Metzgerei Hotz im Jahr 2012 durchgeführt.

Betriebszustand Die Berechnungen im Anhang 8 zeigen, dass künftig etwa mit 400-500 projektinduzierten PW-Fahrten / Tag zu rechnen ist. Die Lieferfahrten / Tag bleiben voraussichtlich in ihrer Grössenordnung bestehen.

Kern Nord Es ist vorgesehen den Besucher- und Kundenverkehr vom Kern Nord über die Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage Kern Süd zu führen (siehe Kap. 4.4.2). Der Kundenverkehr vom Kern Nord beläuft sich gemäss der Auswertung des Kontrollsystems gegenwärtig auf ca. 100 PW-Fahrten pro Tag. Diese Fahrten sind jedoch ohnehin vorhanden und die Routenwahl ändert sich durch die andere Lage der Ein-/Ausfahrt und eine allfällige Verkehrsberuhigung von Bank- und Poststrasse nicht. Sie werden deshalb nicht zum induzierten Fahrtenaufkommen des Kern Süd hinzugezählt.

4.5.2 Umliegendes Strassennetz

Hintergrundbelastungen Mit der geplanten neuen Strasse Uster West sind keine relevanten Änderungen der Verkehrszahlen für die Strassen im Umfeld von Kern Süd zu erwarten (Änderungen < 5%). Es wird davon ausgegangen, dass die Hintergrundbelastung (siehe Anhang 9) auf den betroffenen Streckenabschnitten (vgl. Abbildung im Anhang 9) im Betriebszustand, nach Realisierung der Überbauung, weitgehend konstant bleibt.

Verkehrsumlegung Die Umlegung des induzierten Verkehrs auf das umliegende Strassennetz ist im Anhang 9 dargestellt.

Die Quell-/Zielbeziehungen des motorisierten Verkehrs vom Kern Süd wurden mit Hilfe des Gesamtverkehrsmodells des Kantons Zürich grob abgeschätzt. Die Umlegung auf das Lokalnnetz erfolgte anhand von Erfahrungswerten und Reisezeitabschätzungen. Dabei musste auf zwei Besonderheiten Rücksicht genommen werden:

- Von der Zürichstrasse kann nicht links in die Zufahrt abgebogen werden. Und von der Ausfahrt des Kern Süd kann nicht links in die Zürichstrasse eingebogen werden. Dennoch können alle Beziehungen wahrgenommen werden, indem über die beiden unmittelbar benachbarten Kreisel gewendet wird. Allerdings führt dies zu einer grundsätzlichen Doppelbelastung dieses Abschnittes der Zürichstrasse. Nur in ca. 20% der Fahrten ergibt sich keine Doppelbelastung.

- Um auf die A53 Richtung Norden zu gelangen, besteht die Möglichkeit die Autobahnauffahrt Uster West oder Uster Nord zu benutzen. Beide Wege weisen dieselbe Reisezeit auf. Der Verkehr wurde deshalb zu gleichen Teilen auf die beiden Routen umgelegt.

Mehrbelastung Die Mehrbelastung durch den projektinduzierten Verkehr auf dem umliegenden Strassennetz ist gering. Auf keinem Abschnitt ist mit einer Zunahme von mehr als 1% zu rechnen (vgl. Tabelle im Anhang 9). Am meisten Mehrverkehr (ca. + 210 Fahrten/Tag) ist auf der Zürichstrasse zu erwarten, da dieser Abschnitt grösstenteils doppelt belastet wird.

4.6 Umwelt

4.6.1 Energie

Minergie Beheizte Gebäude müssen den Minergie-Standard erfüllen.

Wärmeerzeugung Im Vorprojekt ist als Energiequelle ein Erdsonden-Feld mit dezentraler Wärmeerzeugung mittels Wärmepumpen vorgesehen, das optional mit einer Solaranlage kombiniert werden kann. In späteren Projektierungsschritten erfolgt eine Überprüfung des Wärmeerzeugungskonzepts anhand des Energieplans Uster, welcher sich derzeit in Überarbeitung befindet.

Energieverbrauch Bezüglich des Strom- und Wärmebedarfs können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine verlässlichen Aussagen gemacht werden. Angesichts der vorgesehenen Nutzungen werden die gesetzlichen Vorgaben problemlos einzuhalten sein.

4.6.2 Lärm

Projektinduzierter Strassenverkehrslärm Der projektinduzierte Strassenverkehrslärm auf dem umliegenden Strassennetz wurde untersucht (siehe Anhang 10). Die massgeblichen Planungswerte können mit dem Projekt im Betriebszustand (nach Realisierung der Überbauung) deutlich eingehalten werden (siehe Anhang 10).

Gesamter Strassenverkehrslärm Wie im Anhang 11 dokumentiert, werden die für den Gesamtverkehr massgeblichen Immissionsgrenzwerte (IGW) im Ist-Zustand aufgrund der hohen Verkehrsbelastungen auf dem umliegenden Strassennetz bereits überschritten. Eine Ausnahme stellt die Apothekerstrasse dar, wo der IGW noch eingehalten werden kann. Aus dem projektinduzierten Verkehr des Kern Süd resultieren im Betriebszustand 2020 keine wahrnehmbaren Lärmzunahmen (max. +0.1 dB). Mit einer neuen IGW-Überschreitungen auf der Apothekerstrasse in Folge des Projekts ist nicht zu rechnen.

Lärm im Gestaltungsplanperimeter Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) bzw. Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärm-schutzverordnung.

Lärmuntersuchung Durch Kopitsis Bauphysik AG wurden die Strassenlärmbelastungen an den Fassaden der geplanten Baukörper und die Lärmbelastungen aufgrund der Anlieferungen und der Tiefgaragenzufahrt untersucht [12].

Aus den Untersuchungen geht hervor, dass aufgrund der Strassenlärmsituation an den Fassaden zur Zürichstrasse IGW-Überschreitungen am Tag und in der Nacht zu erwarten sind. Die lärmempfindlichen Räume

werden daher so organisiert, dass diese seitlich oder seitlich über Loggien gelüftet werden können.

Aufgrund der Tiefgaragenzufahrt, der oberirdischen Abstellplätze sowie der Anlieferung des Gebäudes E werden die Gebäude C-G (vgl. Abbildung 4-1) mit Lärm belastet. Die Planungswerte der ES III (Tag: 60 dB; Nacht: 50 dB) können jedoch eingehalten werden. Ab 1. OG werden die Planungswerte deutlich unterschritten. Die detaillierte Belastungssituation kann dem Anhang 15 entnommen werden.

Vorsorgeprinzip

Die Beschränkung der Parkplatzzahl auf max. 150 PP im Sinne des Vorsorgeprinzips gem. Art. 11 Umweltschutzgesetz (USG) und Art. 7 Lärmschutzverordnung (LSV) garantiert die Einhaltung der Planungswerte.

4.6.3 Luft

Projektinduzierte Schadstoff-Emissionen Verkehr

Aufgrund des deutlich zunehmenden projektinduzierten Verkehrsaufkommens (+ ca. 263 Fahrten/Tag, vgl. Anhang 9) einerseits und der teils generell rückläufigen Schadstoffemissionen im Strassenverkehr durch Verbesserungen in der Fahrzeugtechnik andererseits ist, je nach Schadstoff, von leichten bis deutlichen Zunahmen der projektinduzierten Emissionen aus dem Strassenverkehr zu rechnen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der hohen verkehrlichen Belastungen auf dem umliegenden Strassennetz, in den Emissionen aus dem gesamten Strassenverkehr keine nennenswerten Zunahmen resultieren.

Projektinduzierte Schadstoff-Emissionen Verkehr

Angaben zu den Luftschadstoff-Emissionen aus dem Energieverbrauch der Gebäude können zum gegenwärtigen Planungszeitpunkt noch nicht gemacht werden. Diese Emissionen sind bei Bedarf in späteren Verfahrensschritten zu ermitteln.

4.6.4 Boden, Altlasten

Boden Definition

Als Boden gilt ausschliesslich die oberste unversiegelte Erdschicht, die den Pflanzen als Wurzelraum und Nährsubstrat dient. Bei natürlich gewachsenen Böden entspricht dies dem Ober- und Unterboden, das heisst der obersten durchschnittlich 100 cm mächtigen Erdschicht.

Boden Bestand

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans hat es einige kleinere Bodenflächen (Gehölzstandorte, unversiegelte Fläche an Hinterer Bahnhofstrasse). Im vorliegenden Fall handelt es sich vermutlich um anthropogen beeinflusste Böden und aufgebrauchten Bodenaushub.

Prüfperimeter für Bodenverschiebung

Gemäss kantonalem Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (www.gis.zh.ch) sind im gesamten Projektperimeter Belastungen aufgrund der langjährigen Areal-Nutzung und der Nähe zu den Hauptverkehrsachsen Zürichstrasse und Bahnhofstrasse zu erwarten.

Bodenverschiebung

Sofern mehr als 50 m³ Boden abgeführt werden muss, ist ein Meldeblatt zuhanden der Gemeinde mit der Menge des abzuführenden Bodenmaterials, dem Ausmass der Belastung sowie dem Vorhandensein einer Abnahmegarantie für belastetes Bodenmaterial abzugeben. Das Merkblatt der Fachstelle Bodenschutz "Bodenverschiebungen bei Bauvorhaben" [7] ist zu beachten.

Versiegelung	Es ist davon auszugehen, dass die unversiegelten Flächen im Zuge der Neuüberbauung vollständig versiegelt werden.
Altlasten	Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans befinden sich keine belasteten Standorte. Der Eintrag im kantonalen Altlastenverdachtsflächen-Kataster (www.gis.zh.ch) an der Zürichstrasse 8 (belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen) betrifft ausschliesslich die Strassenparzelle.
	4.6.5 Grundwasser, Entwässerung
Grundwasservorkommen	Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans befindet sich nach kantonomer Grundwasserkarte (www.gis.zh.ch) in der Randzone des Grundwassergebiets von Uster.
Erkenntnisse aus Kern Nord	Gemäss vorliegenden Sondierbefunden aus dem Kern Nord [9] wird diese Einstufung bestätigt, d.h. das Projektareal liegt ausserhalb der aktiven Grundwasserströmung, in einem Gebiet mit nur sehr geringmächtigen und geringdurchlässigem oberflächennahem Grundwasserleiter (mittlerer Grundwasserstand ca. 1.5 m unter Terrain). Ein nennenswerter Grundwasserdurchfluss ist im Kern Uster nicht zu erwarten (kein nutzbares Grundwasservorkommen). Die grundwasserführenden Aabachschotter sind nicht vorhanden. Die örtliche Grundwasserströmung ist nahezu in Ost-West-Richtung anzunehmen.
Untersuchung Kern Süd	Die lokalen geologisch-hydrogeologischen Bedingungen im Kern Süd wurden im Januar 2012 durch Andres Geotechnik AG untersucht [1]. Demnach weist der lokale Untergrund verschiedene Grundwasserstockwerke mit teilweise gespannten Spiegeln auf. Grundbruchphänomene sind infolge artesisch gespannter Grundwasserspiegel ab rund 4-5 m unter Terrain zu erwarten. Der maximale Grundwasserstand dürfte bis an die Terrainoberfläche reichen; diese Kote (variabel) ist daher als Bemessungswasserstand zu definieren. Die Möglichkeit punktueller Meteorwasserversickerungen ist aufgrund der sehr schlechten Durchlässigkeit des Untergrunds nicht gegeben.
Gewässerschutz	Der Kern Uster wird dem Gewässerschutzbereich A _U zugeordnet. Aufgrund der geschilderten Grundwasserverhältnisse ergeben sich aus Sicht des quantitativen Grundwasserschutzes jedoch keine Einschränkungen in den Einbautiefen. Hinsichtlich des qualitativen Grundwasserschutzes sind die vom AWEL gestellten Auflagen einzuhalten und die entsprechenden Nachweise zu erbringen (z.B. Umströmungsnachweis).
Entwässerung	Die Dachflächen sollen, mit Ausnahme des Hochhauses, als Retention genutzt und begrünt werden (extensiver Dachaufbau). Das Platzwasser wird der Kanalisation zugeführt. Ein Entwässerungskonzept wird im Rahmen der weiteren Projektierungsschritte erarbeitet.
	4.6.6 Flora & Fauna
Bestand	Im Kern Süd sind einige unterschiedlich grosse Grün- bzw. Gehölzstandorte (u. a. mit Linde, Birke, Ahorn) anzutreffen. Schützenswerte Pflanzen oder Tiere kommen nicht vor (keine Inventareinträge).
Eingriff	Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Neuüberbauung alle Gehölze entfernt werden müssen.

Ökologischer Ausgleich Im Rahmen des Freiraumkonzepts (vgl. Kapitel 4.2 Freiraum) ist eine Baumgruppe vorgesehen. Die Dachflächen sollen mit der Zielsetzung, eine möglichst standortgerechte und vielseitige Flora und Fauna anzusiedeln, begrünt werden (ausgenommen ist das Hochhaus wegen Technikaufbauten).

4.6.7 Störfallvorsorge

Ausgangslage Der Projektperimeter liegt im Konsultationsbereich (Abstandsbereich von 100 m) von zwei störfallrelevanten Durchgangsstrassen. Im Südwesten verläuft die Zürichstrasse mit einem DTV von ca. 20'000 und im Südosten die Bahnhofstrasse mit einem DTV von ca. 16'000 (Stand 2011).

Betriebszustand Gefährliche Stoffe gemäss Störfallverordnung (StFV) [5] werden innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans nicht gelagert. Die massgeblichen Mengenschwellen gemäss StFV [5] werden auch künftig eingehalten. In der Umgebung befinden sich keine Betriebe, welche die Mengenschwellen überschreiten.

Beurteilung Störfallpotential Aufgrund der eher geringen Verkehrsdichte der Strassen, der kleinen Geschwindigkeiten und des geringen Schwerverkehrsanteils wird das Störfallpotential (Chemierisiko) als gering und unkritisch eingeschätzt. Es werden keine expliziten Massnahmen verlangt. Schutzmassnahmen entsprechend der Planungshilfe „Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge“ [4] wurden in der bisherigen Planung noch nicht vorgesehen und bleiben dem Bauherrn freigestellt.

4.6.8 Abfälle

Abfallarten Die Betriebsabfälle der Metzgerei Hotz und allfälligen Gastronomiebetrieben werden teilweise auf gesondertem Weg zu entsorgen sein. Im Übrigen wird es sich um normale Haushalt- und Betriebsabfälle handeln, die im Rahmen des bestehenden städtischen Entsorgungskonzeptes entsorgt werden können.

4.6.9 Gesamtbeurteilung

Die Beurteilung umweltrechtlicher Aspekte des Gestaltungsplans ergibt, dass bezüglich denjenigen Umweltbereichen, die bereits auf Stufe Gestaltungsplan abschliessend beurteilt werden können, die Umweltschutzgesetzgebung in allen Belangen eingehalten wird.

Aspekte, die erst auf Stufe Bauprojekt beurteilt werden können, werden in der weiteren Planung berücksichtigt und sollten gemäss heutigem Erkenntnisstand ebenfalls zu keinen unlösbaren Konflikten mit der Umweltschutzgesetzgebung führen.

5 Wichtigste Festlegungen in den Gestaltungsplan-Vorschriften

Die wichtigsten Festlegungen in den Gestaltungsplan-Vorschriften sind wie folgt zu erläutern:

- Geltungsbereich (Art. 3) Der vorliegende Gestaltungsplan betrifft die Parzellen Kat.-Nrn. B1095, B1098, B2934, B3380, B3381, B3769, B5883, B6009, B6037, B6038, B6039 und B6040. Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans mit inbegriffen ist auch der schmale Landspickel, welcher auf Parzelle Kat.-Nr. B7244 liegt (vgl. Gestaltungsplan im Anhang 4). Dieser Landspickel wird nicht vom Gestaltungsplan Kern Uster, Teil Nord erfasst und würde bei Nicht-Einschluss in den Gestaltungsplan Kern Uster, Teil Süd in der Grundordnung verbleiben. Vom Gestaltungsplan erfasst wird damit ein Gebiet von total rund 5'300 m².
- Vorgehendes und ergänzendes Recht (Art. 4) In Absatz 3 werden die Baulinien auf ihre Wirkung als Baubegrenzungslinie limitiert.
- Gestaltung (Art. 5) Angesichts der grossen städtebaulichen Bedeutung wird von Bauten, Anlagen und Umschwung eine besonders gute gestalterische Gesamtwirkung im Sinne von §71 PBG verlangt.
- Freiraum (Art. 6) Um das Ziel einer Attraktivitätssteigerung zu erreichen, ist der Aussenraum durchlässig zu gestalten und sind belebende Aussennutzungen wie Verkaufsstände und Gartenrestaurants erwünscht.
- Parkierung (Art. 7) Die Anzahl der Abstellplätze für Personenwagen bestimmt sich nach der städtischen Parkplatzverordnung.
Es sind jedoch insgesamt maximal 150 Abstellplätze zulässig.
Nicht für Kunden bestimmte Parkplätze sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Die Anzahl oberirdischer Kunden-Parkplätze ist auf maximal 10 beschränkt.
- Erschliessung MIV (Art. 8) Vgl. auch Kapitel 4.4.2.
Absatz 2 beschränkt die Anlieferung ab Poststrasse auf die direkt anstossenden Liegenschaften. Hierfür kann die Stadt Uster auch zeitliche Limiten festlegen, wie dies in anderen Städten wie Zürich, Winterthur oder Bern in Fussgänger-Zonen Praxis ist (z.B. nur vormittags).
Absatz 4 setzt eine Bestimmung aus dem städtebaulichen Konzept Kern Uster und dem Gestaltungsplan Kern Nord um. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, dass die motorisierten Besucher und Kunden des Kerns Nord direkt von und zur Zürichstrasse gelangen können.
- Baubereiche (Art. 9) Im Absatz 2 wird festgehalten, dass aufgrund der städtebaulichen Disposition für das Hochhaus (Baubereich II) ein gewisser Anordnungsspielraum besteht; hingegen soll die Grundfläche des Hochhauses in Anlehnung an die Proportion der beiden Hochhäuser Kern Nord enger festgelegt werden. Die maximale Gebäudebreite beträgt 18 m (siehe Planteil Gestaltungsplan im Anhang 4).
Absatz 3 verlangt aus städtebaulichen Gründen, dass das Gebäude in Baubereich III direkt an der Zürichstrasse präsent ist.

	<p>Mit Absatz 6 wird verunmöglicht, ein Untergeschoss als zusätzliches Vollgeschoss zu nutzen.</p>
Bauweise (Art. 10)	<p>In Absatz 2 wird zwecks Gewerbeförderung und durchgängiger Gestaltung eine minimale Geschosshöhe für das Erdgeschoss verlangt.</p>
Höhenmasse, Geschosse (Art. 11)	<p>Mit den Absätzen 1, 3 und 4 wird die städtebauliche Figur des Projektvorschlages, dessen Silhouette seinerzeit auch das Beurteilungsgremium des Studienauftrages überzeugt hat, festgeschrieben, ohne den für die weitere Projektierung nötigen Spielraum aufzugeben.</p> <p>Absatz 2 ermöglicht die Realisierung eines Hochhauses und damit die Vervollständigung des Hochhaus-Ensembles Kern Uster gemäss städtebaulichem Konzept. Gemäss Gesetz darf die Nachbarschaft durch Hochhäuser nicht wesentlich beeinträchtigt werden, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden. Aus dem Schattendiagramm des 2h-Schattens (vgl. Anhang 12) geht hervor, dass kein unzulässiger Schattenwurf auf benachbarte Wohnzonen fällt. Der 2h-Schatten des Hochhauses ist kleiner als der 2h-Schatten einer bewilligungsfähigen Überbauung gemäss Grundordnung. Der eigentliche 2h-Schatten-Nachweis wird im Baubewilligungsverfahren zu führen sein. Dannzumal ist auch die genaue Lage des Hochhauses innerhalb des Baubereichs II genau definiert.</p> <p>Der Spielraum zwischen Gebäudehöhe und Gesamthöhe gemäss Abs. 1 ermöglicht die Installation von punktuellen Dachaufbauten für Haustechnik. Damit diese nicht einsehbar sind, müssen sie Abs. 5 entsprechend unter einem Winkel von 45° zurückversetzt werden. Eine beispielhafte Veranschaulichung für den südlichen Teil des Baubereichs III kann dem Anhang 14 entnommen werden.</p> <p>Der städtebaulich begründete Höhenversatz innerhalb der Baubereiche I und III wird im Absatz 3 geregelt. Im Anhang 13 sind die Gebäudeversätze veranschaulicht.</p>
Dachgestaltung (Art. 12)	<p>Es sind nur Flachdächer zulässig.</p>
Nutzweise (Art. 13)	<p>Absatz 2 verbietet Wohnungen im Erdgeschoss und verlangt stattdessen Nutzungen, die zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums Uster beitragen.</p>
Energie (Art. 14)	<p>Der Minergie-Standard wird vorgeschrieben.</p>
Ökologische Massnahmen (Art. 15)	<p>Im Sinne des ökologischen Ausgleichs sind die Dachflächen zu begrünen oder für die Gewinnung von erneuerbaren Energien zu nutzen.</p>
Empfindlichkeitsstufe (Art. 16)	<p>Die Empfindlichkeitsstufe gemäss Eidgenössischer Lärmschutzverordnung stimmt mit der gemäss Grundordnung geltenden Festlegung überein.</p>

6 Übereinstimmungen mit den übergeordneten Planungs- festlegungen

Übereinstimmung mit über-
geordneten Festlegungen

Mit dem Gestaltungsplan wird den Festlegungen in den kantonalen und regionalen Richtplänen und der Bau- und Zonenordnung der Stadt Uster entsprochen und die geforderte Gestaltungsplanpflicht erfüllt (vgl. Kapitel 2.3).

Insbesondere ergänzt der vorliegende Gestaltungsplan Kern Uster, Teil Süd den unmittelbar benachbarten Gestaltungsplan Kern Uster, Teil Nord und ermöglicht damit die vollständige Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes Kern Uster.

7 Mitwirkung, Vorprüfung, Ämtervernehmlassung

Von November 2011 bis Februar 2012 wurde das Mitwirkungsverfahren durchgeführt. In dieser Zeit lagen Gestaltungsplan und Erläuterungsbericht im Entwurf öffentlich auf und es konnten dazu Einwendungen gemacht werden. Gleichzeitig wurden die Dokumente von der kantonalen und städtischen Verwaltung geprüft. Zudem wurde die Nachbarschaft im Januar 2012 zu einem Informationsabend eingeladen.

Gestützt auf die so zusammengekommenen Erkenntnisse wurden Gestaltungsplan und Planungsbericht auf den vorliegenden Stand gebracht und werden nun dem Stadtrat zuhanden des Gemeinderates zur politischen Genehmigung unterbreitet.

7.1 Gestaltungsplan

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurden am Gestaltungsplan folgende nennenswerten Änderungen vorgenommen:

- | | |
|----------------|--|
| Art. 5 | Die Anforderung hinsichtlich gestalterischer Gesamtwirkung wurde von „gut“ auf „besonders gut“ angehoben. |
| Art. 7 Abs. 1 | Die Anzahl zulässiger Parkplätze wurde auf maximal 150 beschränkt. |
| Art. 7 Abs. 3 | Die Anzahl zulässiger oberirdischer Parkplätze wurde auf maximal 10 und deren Nutzung auf Kunden beschränkt. |
| Art. 9 Abs. 6 | Abgrabungen sind eingeschränkt. |
| Art. 11 Abs. 1 | Aufgrund der erfolgten Geländeaufnahmen wurden die Gebäudehöhen und Gesamthöhen leicht angepasst. |
| Art. 11 Abs. 4 | Die Anzahl zulässiger Untergeschosse wurde definiert. |
| Art. 14 | Für Neubauten wird der Minergie-Standard vorgeschrieben. |
| Art. 15 | Die Flachdächer sind zu begrünen und/oder für die Gewinnung von erneuerbarer Energie zu nutzen. |

7.2 Nicht berücksichtigte Einwendungen

Die folgenden Einwendungen verbleiben ganz oder mehrheitlich unberücksichtigt:

- | | |
|--------|--|
| Art. 4 | Es wurde beantragt, dass die versiegelte Fläche maximal 60% des Aussenraums einnehmen dürfe.
Dieser Forderung kann nicht entsprochen werden. Sie steht im klaren Widerspruch zur von der Stadt geforderten urbanen Gestaltung. |
| Art. 7 | Es wurde beantragt, dass die heutige Rampe ab Poststrasse zur bestehenden Unterniveaugarage im Kern Nord zu schliessen sei.
Diese Forderung kann nur teilweise berücksichtigt werden. Gemäss Gestaltungsplan Kern Nord dürfen ab Erstellung des Kern Süd jedoch nur noch Dauermieter via Poststrasse zur Unterniveaugarage im Kern Nord zu- und wegfahren. Die Besucher und Kunden des Kern Nord werden künftig ab Zürichstrasse durch die neue Unterniveaugarage Kern Süd in die bestehende Unterniveaugarage Kern Nord zu- und wegfahren. |

- Art. 7 Es wurde beantragt, dass die Zufahrt zur neuen Unterniveaugarage möglichst nahe zur Zürichstrasse festzulegen sei.
Dieser Forderung kann nicht entsprochen werden. Das vorgesehene Erschliessungskonzept ist Teil der komplexen städtebaulichen Lösung, wie sie im Studienauftrag entwickelt und vom Beurteilungsgremium gesamthaft als beste Lösung für die vielfältigen privaten und öffentlichen Anforderungen gewürdigt worden ist. Eine Veränderung einzelner Elemente stellt das ganze städtebauliche Konzept in Frage und ist daher nicht möglich.
- Art. 11 Es wurde beantragt, im Baubereich III die Gesamthöhe auf 15.5 m und die Anzahl Vollgeschosse auf 4 zu beschränken.
Dieser Forderung kann nicht entsprochen werden. Gemäss dem für die Stadt und die Grundeigentümer verbindlichen städtebaulichen Konzept wird für den Kern Süd eine Fortsetzung des dichten und urbanen städtebaulichen Ansatzes des Kern Nord verlangt.
- Art. 12 Es wurde beantragt, die Dächer mit 15° gegen Süd-Osten zu neigen und für die Erzeugung von Solarenergie zu nutzen.
Diese Forderung kann nur teilweise berücksichtigt werden. Gemäss für die Stadt und die Grundeigentümer verbindlichem städtebaulichem Konzept, wird für den Kern Süd eine Fortsetzung des städtebaulichen Ansatzes des Kern Nord verlangt. Dieser schreibt Flachdächer vor. Die Nutzung von Solarenergie ist dennoch möglich.
- Art. 13 Für die Baufelder I, IV und V sei eine öffentlich zugängliche Erdgeschossnutzung vorzuschreiben.
Dieser Forderung kann nicht entsprochen werden. Die Grundeigentümer beabsichtigen die Erdgeschosse für Verkauf und Gastronomie zu nutzen. Falls sich keine entsprechenden Mieter finden lassen, ist es jedoch, auch aus dem Aspekt der Aussenraumnutzung, vorteilhafter, wenn diese Flächen nicht leer stehen sondern für Dienstleistungen genutzt werden.

8 Schlussfolgerungen

Raumplanung	<p>Die Beiträge des Gestaltungsplans Kern Uster, Teil Süd zu den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten Raumplanung des Bundes, des Kantons Zürich und der Stadt Uster liegen vorab und grundsätzlich darin, dass der Gestaltungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung von Bauland schafft bzw. verbessert.</p> <p>Schliesslich vermittelt der Gestaltungsplan hinsichtlich Qualität des Stadtbildes sowie Attraktivitätssteigerung des Zentrums von Uster Impulse in Übereinstimmung mit den raumplanerischen Absichten von Bund, Kanton und Stadt.</p>
Verkehr	<p>Der durch die vorgesehenen bzw. zulässigen Nutzungen erzeugte Verkehr ist ortskonform. Durch die unterirdische Anbindung der bestehenden Kunden- und Besucher-Parkplätze im Kern Nord wird die Möglichkeit zur verkehrlichen Entlastung von Post- und Bankstrasse geschaffen.</p>
Umwelt	<p>Die Beurteilung umweltrechtlicher Aspekte des Gestaltungsplans ergibt, dass bezüglich denjenigen Umweltbereichen, die bereits auf Stufe Gestaltungsplan abschliessend beurteilt werden können, die Umweltschutzgesetzgebung in allen Belangen eingehalten wird.</p> <p>Aspekte, die erst auf Stufe Bauprojekt beurteilt werden können, werden in der weiteren Planung berücksichtigt und sollten gemäss heutigem Kenntnisstand ebenfalls zu keinen unlösbaren Konflikten mit der Umweltschutzgesetzgebung führen.</p>

Anhang

Anhang 1 Literatur- und Quellenverzeichnis

- [1] Andres Geotechnik AG, 2012: Aktennotiz: geologisch-hydrogeologische Bedingungen. St. Gallen, 07. Februar 2012
- [2] Architektengemeinschaft Kern Süd Uster, ZSB Architekten AG / Baumschlager Eberle Zürich AG, Zürich 2011: Vorprojekt Uster Kern Süd. Zürich, 20. Juli 2011
- [3] Buchhofer AG, 2012: Privater Gestaltungsplan Kern Uster, Teil Süd. Zürich, 27. Juni 2012
- [4] Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), 2008: Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge entlang risikorelevanter Bahnanlagen. Bern
- [5] EDI, 1991: Verordnung vom 27. Februar 1991 über den Schutz von Störfällen (Störfallverordnung, StfV). Stand am 1. Juli 2008. SR 814.012
- [6] EDI, 2000: Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV). SR 700.1. Stand: 1. September 2009
- [7] FaBo, 2004: Bodenverschiebungen bei Bauvorhaben. Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich, Amt für Landschaft und Natur, Fachstelle Bodenschutz. Zürich.
- [8] Fickert & Knapkiewicz Architekten, 2000: Städtebauliches Konzept Kern Uster. Geviert Bahnhofstrasse, Zürichstrasse, Poststrasse, Bankstrasse. Zürich, 9. Februar 2000
- [9] Geologisches Büro Dr. Lorenz Wyssling AG, 2001: Überbauung Kern Uster Nord, 8010 Uster / ZH. Hydrogeologische Beurteilung. Pfaffhausen, 13. März 2001
- [10] Kanton Zürich, 1975: Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz) vom 7. September 1975. LS 700.1
- [11] Keller Partner Bauberater AG, 2010: Programm Studienauftrag Kern Süd, Uster. Uster, 23 Februar 2010
- [12] Kopitsis Bauphysik AG, 2011: Überbauung Kern Süd Uster. Bauphysikkonzept. Wohlen, 19. Juli 2011; revidiert am 19. Juni 2012
- [13] Stadt Uster, 1992: Parkplatzverordnung (Verordnung über die Parkplatzabstellplätze) vom 1. August 1992
- [14] Stadt Uster, 1999: Bau- und Zonenordnung vom 1. April 1999. 5. Auflage, Dezember 2005
- [15] Stadt Uster, 2008: Zonenplan. 1:10'000. 6. Auflage. November 2008
- [16] Verein Wirtschaftsforum Uster, 2012: Ein attraktives Zentrum für Uster. Das Wirtschaftsforum Uster blickt in die Zukunft.

Anhang 2 Abkürzungen

AWEL	Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft
BZO	Bau- und Zonenordnung [14]
dB	Dezibel
DTV	Durchschnittlicher täglicher Verkehr
IGW	Immissionsgrenzwerte
LfZ	Lieferfahrzeug
LSV	Lärmschutzverordnung
LW	Lastwagen
MIV	Motorisierter Individualverkehr
PBG	Planungs- und Baugesetz [10]
PP	Parkplatz
PPV	Parkplatzverordnung [13]
PW	Personenwagen
RPV	Raumplanungsverordnung [6]
StFV	Störfallverordnung [5]
USG	Umweltschutzgesetz

Anhang 3 Projektbeteiligte (Stufe Vorprojekt und Gestaltungsplan)

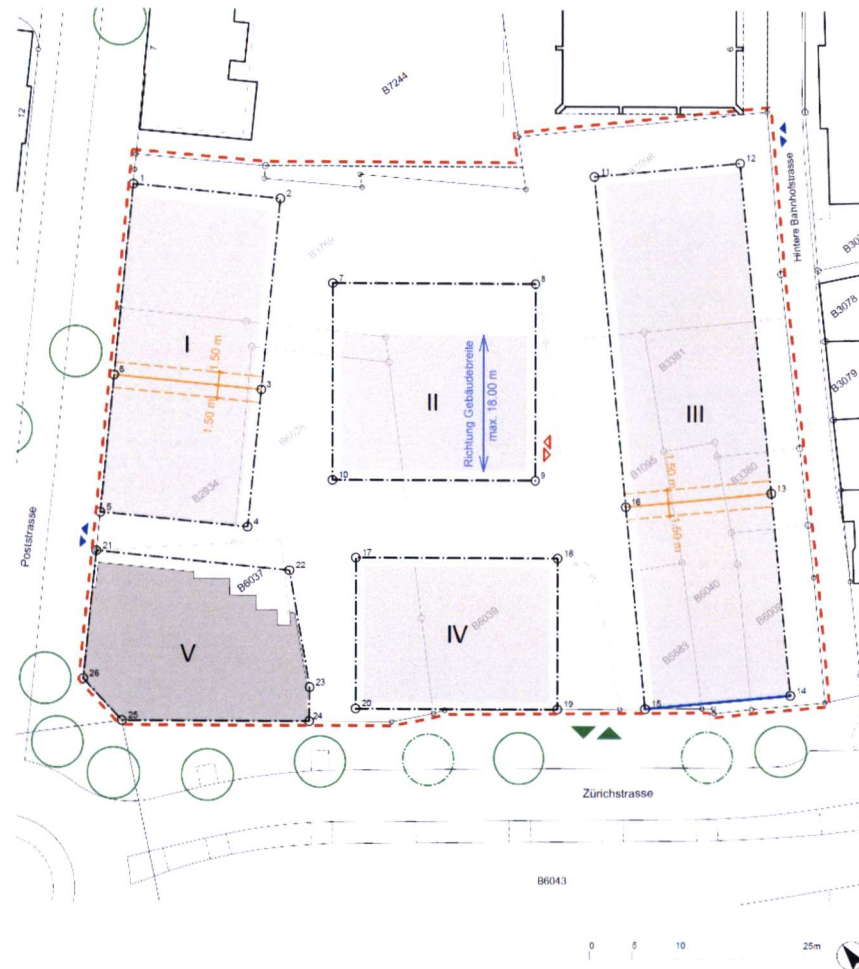
Grundeigentümer	Hotz Fleisch Wurst Traiteur (Ernst Hotz), beraten durch Reinhard Giger (Immostrat GmbH) AXA Leben AG (Jürg Burkhard, Charles Illi) Siska Heuberger Holding AG (Heinrich Schifferle, Pablo Caravatti) Chuan Li Liegenschaften AG (Ly Leap Roth), beraten durch Werner Reichle (Reichle Architekten AG)
Projekt-Office	Buchhofer AG (Felix Manz, Hannah Aue)
Vorprojekt	ARGE Kern Süd Uster: ZSB Architekten SIA AG (Martina Zurmühle, René Bigler) und BE Zürich AG (Stephan Marending)
Gestaltungsplan (inkl. Planungsbericht)	Buchhofer AG (Felix Manz, Hannah Aue, Delia Landtwing) Sigrist Wipfli Meisser Rechtsanwälte (Jürg Sigrist)
Baustatik	dsp Ingenieure & Planer AG (Bruno Patt)
Bauphysik	Kopitsis Bauphysik AG (Harald Rogg)
Geotechnik, Baugrund	Andres Geotechnik AG (Lorenz Davatz)
Elektroplanung	Thomas Lüem Partner AG (Thomas Lüem)
Haustechnik	Kalt+Halbeisen Ingenieurbüro AG (Peter Flükiger)
Landschaftsarchitektur	Müller Illien Landschaftsarchitekten (Rita Illien)
Brandschutz	Gruner AG Ingenieure und Planer (Ralf Schnetgöke)
Verkehr	Buchhofer AG (Matthias Schauwecker)
Stadtplanung Uster	Stadt Uster, Abteilungsvorsteher Bau (Stadtrat Thomas Kübler) Stadt Uster, Stadtplaner, Abteilung Bau (Walter Ullmann)
Dienstbarkeiten	Stadt Uster, Notariat, Grundbuch- und Konkursamt (Lilli Müntener)
Verkehrsbaulinien	Kanton Zürich, Amt für Verkehr, Baupolizei (Philip Boller)

Anhang 4 Plan zu den Gestaltungsplanvorschriften

Privater Gestaltungsplan Kern Uster, Teil Süd

Stadt Uster

Situation 1 : 500



Festlegungen

- - - Perimeter Gestaltungsplan (Art. 3 Abs. 1)
- ▲ Hauptzu- und -wegfahrt (Art. 8 Abs. 1)
- ▲ Nebenlieferung (Art. 8 Abs. 2)
- I - V Baubereiche (Art. 9 Abs. 1)
- - - Baubegrenzungslinie für oberirdische Gebäude (Art. 9 Abs. 1)
- Pflichtbaulinie (Art. 9 Abs. 3)
- Anordnungslinie Höhenversatz (Art. 11 Abs. 3)
- ⁸ Koordinaten-Punktnummer

Informationen

- Bestehende Bauten
- Geplante Bauten
- ▲ Zu-/ Wegfahrt unterirdische Einstellhalle (mögliche Lage)
- Baum bestehend
- Baum neu
- - - Baubegrenzungslinie für oberirdische Gebäude im Kern Nord

Koordinatenverzeichnis Baubereiche

Pkt. Nr.	X-Koordinate	Y-Koordinate
1	696629.361	245066.885
2	696641.723	245055.147
3	696626.266	245038.859
4	696615.188	245026.678
5	696602.821	245038.934
6	696613.902	245050.604
7	696640.483	245043.678
8	696659.396	245028.802
9	696645.235	245010.678
10	696626.323	245025.454
11	696672.693	245034.393
12	696687.124	245025.199
13	6580165	244992.501
14	6580166	244972.487
15	6580167	244981.681
16	696651.863	245001.694
17	696622.956	245016.597
18	696641.868	245001.821
19	696631.002	244987.913
20	696612.090	245002.689
21	696599.697	245036.652
22	696615.862	245020.213
23	696609.327	245008.005
24	696606.844	245004.899
25	696589.832	245018.206
26	696589.309	245024.776

Grundeigentümerinnen Uster, den

Axa Leben AG

Siska Heuberger Holding AG

Hotz Fleisch Wurst Traiteur

Chuan Li Liegenschaften AG

Zustimmung des Gemeinderats am: Uster, den

GRB-Nr.

Namens des Gemeinderates Der/die Präsidentin:

Der/die Parlaments-Sekretärin:

Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV-Nr.

Für die Baudirektion:

27.06.2012

Buchhofer AG Zürich
 ARGE BE Zürich AG & ZSB Architekten SIA AG Zürich

Anhang 5 Bebauungsstruktur im Quartier



Anhang 6 Freiraumkonzept



Anhang 7 Parkplatzberechnung

PPV Uster
Verordnung über Parkplatzabstellplätze
Stadt Uster
01.08.1992

Gestaltungsplan Kern Süd
Planstand:
Abgabe Vorprojekt 31.05.2011
Ergänzungen "abstrakt" 07.07.2011
Grundrisse Restaurant "Suan Long" Poststr. 13 13.09.2002

Gesamtes Areal Gestaltungsplan Kern Süd							
	Wohnen	Dienstl. publ.int.	Dienstl. nicht	Gewerbe	Rest.	Verkauf	Total
Grundlagen: Nutzungen*							
Bruttogeschossfläche [m2]		590	530	600		147	
alternativ: Sitzplätze/Zimmer					273		
alternativ: Arbeitsplätze							
Anzahl Wohnungen ≤ 3 Zimmer	30						
Anzahl Wohnungen = 3.5 Zimmer	71						
Anzahl Wohnungen ≥ 4 Zimmer	11						
Anzahl Wohnungen [Wohneinheiten]	112						
Art. 3 Normbedarf							
A) Bewohner / Beschäftigte	[Wohnung]				[Sitzplatz]		
[Bezugsgrösse/PP]	0.5-1.0	80	80	80	20	80	
Normbedarf	123.0	7.4	6.6	7.5	13.7	1.8	
B) Besucher / Kunden	[Wohnung]				[Sitzplatz]		
[Bezugsgrösse/PP]	4	100	300	300	6	60	
Normbedarf	28.0	5.9	1.8	2.0	45.5	2.5	
Art. 4 Reduzierte Bedarfswerte							
Reduktionsgebiet A							
A) Bewohner / Beschäftigte							
	50%	50%	50%	50%	50%	50%	
Reduzierter Bedarf, Minimum	61.5	3.7	3.3	3.7	6.8	0.9	80.0
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Reduzierter Bedarf, Maximum	123.0	7.4	6.6	7.5	13.7	1.8	160.0
B) Besucher / Kunden							
	30%	30%	30%	30%	30%	30%	
Reduzierter Bedarf, Minimum	8.4	1.8	0.5	0.6	13.7	0.7	25.7
	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
Reduzierter Bedarf, Maximum	22.4	4.7	1.4	1.6	36.4	2.0	68.5
C) Total							
Tot PP red. Bedarf minimal	69.9	5.5	3.8	4.3	20.5	1.7	105.7
Tot PP red. Bedarf maximal	145.4	12.1	8.0	9.1	50.1	3.8	228.5
Art. 17 Abstellplätze für Fahrräder							
	[Wohnung]	[PP Normb.]	[PP Normb.]			[PP Normb.]	
[Bezugsgrösse/PP]	0.5-1.0	2	2	-	-	2	
Mindestanforderung	194.0	6.6	4.2	0.0	0.0	2.1	207.0

Anhang 8 Projektinduzierter Verkehr

SVP (spezifisches Verkehrspotential) gemäss Grundlagen Stadt Zürich
Leitfaden Fahrtenmodell - eine Planungshilfe
Stadt Zürich - Tiefbauamt, Mobilität + Planung / Umwelt- und Gesundheitsschutz
01.01.2007

Gestaltungsplan Kern Süd

Planstand:

Abgabe Vorprojekt 31.05.2011

Ergänzungen "abstrakt" 07.07.2011

Grundrisse Restaurant "Suan Long" Poststr. 13 13.09.2002

Erhebung PP-Bestand Ist-Zustand November 2011

Erhebung Fahrten Kern Nord (Auswertung des Kontrollsystems) Juli 2011

	Gesamtes Areal Kern Süd				
	SVP	Parkplätze		Fahrten pro Tag	
		Maximum gem. GP	gem. Vor- projekt*	Maximal gem. GP	gem. Vor- projekt
PW-Fahrten Kern Süd (nach Realisierung)					
Bewohner / Beschäftigte					
Wohnen - Bewohner	2.5	98	86	245	215
Verkauf - Beschäftigte	2.5	1	1	3	2
Dienstleistungen - Beschäftigte	2.5	8	7	20	18
Restaurant - Beschäftigte	2.5	8	7	20	18
Fabrikation - Beschäftigte	2.5	5	4	13	10
Besucher / Kunden					
Wohnen - Besucher	2.5	8	8	20	20
Verkauf - Kunden	12.0	2	2	24	24
Dienstleistungen (kundenintensiv) - Kunden	8.0	2	2	16	16
Dienstleistungen (normal) - Kunden	8.0	0	0	0	0
Restaurant - Kunden	8.0	16	14	128	112
Fabrikation - Kunden	2.5	2	1	5	2
Summe Parkplatzspezifischer Verkehr		150	132	493	436

*Genauere Aufteilung steht noch nicht fest, maximal wären 150 PP zulässig

Zusätzliche PW-Fahrten Kern Nord (bei Realisierung Durchfahrt)		
Kunden	59	100*

*Gemäss Auswertung des Kontrollsystems

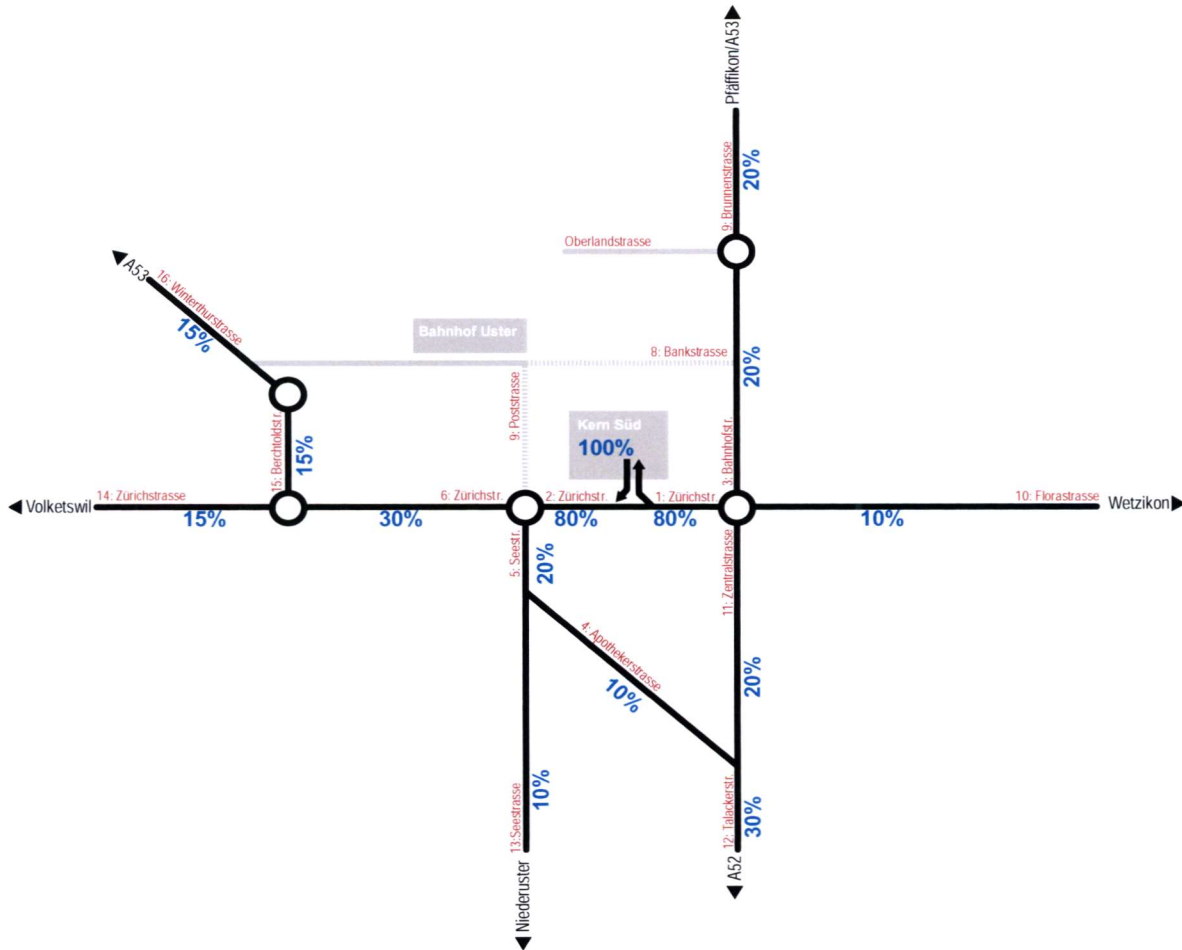
	Anlieferungen	DTV
LW/LfZ-Fahrten Kern Süd (Ist-Zustand / In Zukunft gleichbleibend)		
Anlieferung (LfZ <3.5t)	154 / Woche*	22
Anlieferung (LW >3.5 t)	24 / Woche*	3
Summe Anlieferung		25

*Gemäss Erhebung Hotz 2012

	Gesamtes Areal Kern Süd		
	SVP	Parkplätze	Fahrten pro Tag
PW-Fahrten (Ist-Zustand)			
Bewohner / Beschäftigte			
Wohnen - Bewohner	2.5	30	75
Restaurant - Beschäftigte	2.5	1	2.5
Dienstleistungen - Beschäftigte	2.5	3	7.5
Kunden	8.0	11	88
Summe Parkplatzspezifischer Verkehr		45	173

Anhang 9 Gesamte und projektinduzierte Verkehrsmengen auf dem umliegenden Strassennetz (inkl. Verteilung induzierter Verkehr)

Verteilung des projektinduzierten Verkehrs auf das umliegende Strassennetz



Projektinduzierte Verkehrsmengen und Gesamtverkehrsmengen

Strassenabschnitt	Umlegung	Ist-Zustand 2011			Betriebszustand 2020 (gemäss Vorprojekt)						
		Gesamt	Induziert		Gesamt	Induziert	Zunahme				
Nr.	Bezeichnung	[%]	[Fz/24h]	[PW/24h]*	[LW/24h]	[Fz/24h]	[PW/24h]**	[LW/24h]	[PW/24h]	[LW/24h]	[%]
	Gesamt	100%		195	3		458	3	263	0	
1	Zürichstr.	80%	20'336	156	2	20'546	366	2	210	0	1%
2	Zürichstr.	80%	20'336	156	2	20'546	366	2	210	0	1%
3	Bahnhofstr.	20%	16'080	39	1	16'133	92	1	53	0	0%
4	Apothekerstr.	10%	3'376	20	0	3'402	46	0	26	0	1%
5	Seestr.	20%	7'933	39	1	7'986	92	1	53	0	1%
6	Zürichstr.	30%	14'176	59	1	14'255	137	1	79	0	1%
7	Brunnenstr.	20%	13'976	39	1	14'029	92	1	53	0	0%
8	Bankstr.	0%									
9	Poststr.	0%									
Verkehrsberuhigung											
10	Florastr.	10%	10'624	20	0	10'650	46	0	26	0	0%
11	Zentralstr.	20%	13'168	39	1	13'221	92	1	53	0	0%
12	Talackerstr.	30%	14'472	59	1	14'551	137	1	79	0	1%
13	Seestr.	10%	3'904	20	0	3'930	46	0	26	0	1%
14	Zürichstr.	15%	6'576	29	0	6'615	69	0	39	0	1%
15	Berchtoldstr.	15%	13'200	29	0	13'239	69	0	39	0	0%
16	Winterthurstr.	15%	7'536	29	0	7'575	69	0	39	0	1%

* = 173 PW-Fahrten + 22 Lieferfahrten (< 3.5 t)

** = 436 PW-Fahrten + 22 Lieferfahrten (< 3.5 t)

Anhang 10 Projektinduzierte Lärmimmissionen auf dem umliegenden Strassen-netz

Lärmemissionen des projektinduzierten Verkehrs

Strassenabschnitt							Betriebszustand 2020					
Nr.	Bezeichnung	Geschwindigkeit		Belagskorr.		Steigung	Tag			Nacht		
		Tag	Nacht	Tag	Nacht		i	Nt	Nt2	Lre,t	Nn	Nn2
		[km/h]	[km/h]	[dB]	[dB]	[%]	[Fz/h]	[%]	[dB]	[Fz/h]	[%]	[dB]
1	Zürichstr.	47	50	1.0	1.0	0.7	21.2	0.6%	55.2	3.7	1.6%	48.6
2	Zürichstr.	47	50	1.0	1.0	0.7	21.2	0.6%	55.2	3.7	1.6%	48.6
3	Bahnhofstr.	40	41	1.0	1.0	1.2	5.3	0.6%	48.4	0.9	1.6%	41.5
4	Apothekerstr.	50	50	1.0	1.0	1	2.6	0.6%	46.6	0.5	1.6%	39.5
5	Seestr.	47	50	1.0	1.0	1	5.3	0.6%	49.2	0.9	1.6%	42.6
6	Zürichstr.	47	50	1.0	1.0	0.9	7.9	0.6%	51.0	1.4	1.6%	44.3
7	Brunnenstr.	40	41	1.0	1.0	1.2	5.3	0.6%	48.4	0.9	1.6%	41.5
8	Bankstr.	30	30	1.0	1.0	0.5	Zentrumsberuhigung					
9	Poststr.	30	30	1.0	1.0	1						
10	Florastr.	47	50	1.0	1.0	1.1	2.6	0.6%	46.2	0.5	1.6%	39.5
11	Zentralstr.	46	48	1.0	1.0	0.4	5.3	0.6%	49.1	0.9	1.6%	42.3
12	Talackerstr.	46	48	1.0	1.0	2.3	7.9	0.6%	50.8	1.4	1.6%	44.1
13	Seestr.	50	50	1.0	1.0	1	2.6	0.6%	46.6	0.5	1.6%	39.5
14	Zürichstr.	59	63	1.0	1.5	0	4.0	0.6%	49.5	0.7	1.6%	43.5
15	Berchtoldstr.	44	45	1.0	1.0	0.3	4.0	0.6%	47.6	0.7	1.6%	40.7
16	Winterthurstr.	44	45	1.0	1.0	0.3	4.0	0.6%	47.6	0.7	1.6%	40.7

Lärmimmissionen des projektinduzierten Verkehrs

Strassenabschnitt									Betriebszustand 2020						
Nr.	Bezeichnung	Abstand	Aspekt-winkel	Abstands-dämpfung	Reflex-ionen	Nutzung	ES	Planungswert (PW)		Emissionen Lr,e		Immissionen Lr,i		Überschreitung / Differenz Planungswert (PW)	
								Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
								[dB]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]
1	Zürichstr.	10	180	10.0	1.0	Wohnen	III	60	50	55.2	48.6	46.2	39.6	-13.8	-10.4
2	Zürichstr.	10	180	10.0	1.0	Wohnen	III	60	50	55.2	48.6	46.2	39.6	-13.8	-10.4
3	Bahnhofstr.	7	180	8.5	1.0	Wohnen	III	60	50	48.4	41.5	40.9	34.1	-19.1	-15.9
4	Apothekerstr.	7	180	8.5	1.0	Wohnen	III	60	50	46.6	39.5	39.1	32.1	-20.9	-17.9
5	Seestr.	7	180	8.5	1.0	Wohnen	II	55	45	49.2	42.6	41.7	35.1	-13.3	-9.9
6	Zürichstr.	12	180	10.8	1.0	Wohnen	III	60	50	51.0	44.3	41.2	34.5	-18.8	-15.5
7	Brunnenstr.	7	180	8.5	1.0	Wohnen	III	60	50	48.4	41.5	40.9	34.1	-19.1	-15.9
8	Bankstr.	0	180	0.0	1.0	Wohnen	III	60	50	Zentrumsberuhigung					
9	Poststr.	0	180	0.0	1.0	Wohnen	III	60	50						
10	Florastr.	7	180	8.5	1.0	Wohnen	III	60	50	46.2	39.5	38.7	32.1	-21.3	-17.9
11	Zentralstr.	7	180	8.5	1.0	Wohnen	III	60	50	49.1	42.3	41.6	34.9	-18.4	-15.1
12	Talackerstr.	7	180	8.5	1.0	Wohnen	III	60	50	50.8	44.1	43.4	36.6	-16.6	-13.4
13	Seestr.	7	180	8.5	1.0	Wohnen	II	55	45	46.6	39.5	39.1	32.1	-15.9	-12.9
14	Zürichstr.	10	180	10.0	1.0	Wohnen	II	55	45	49.5	43.5	40.5	34.5	-14.5	-10.5
15	Berchtoldstr.	10	180	10.0	1.0	Wohnen	II	55	45	47.6	40.7	38.6	31.7	-16.4	-13.3
16	Winterthurstr.	7	180	8.5	1.0	Wohnen	II	55	45	47.6	40.7	40.1	33.3	-14.9	-11.7

Anhang 11 Gesamte Lärmimmissionen auf dem umliegenden Strassennetz

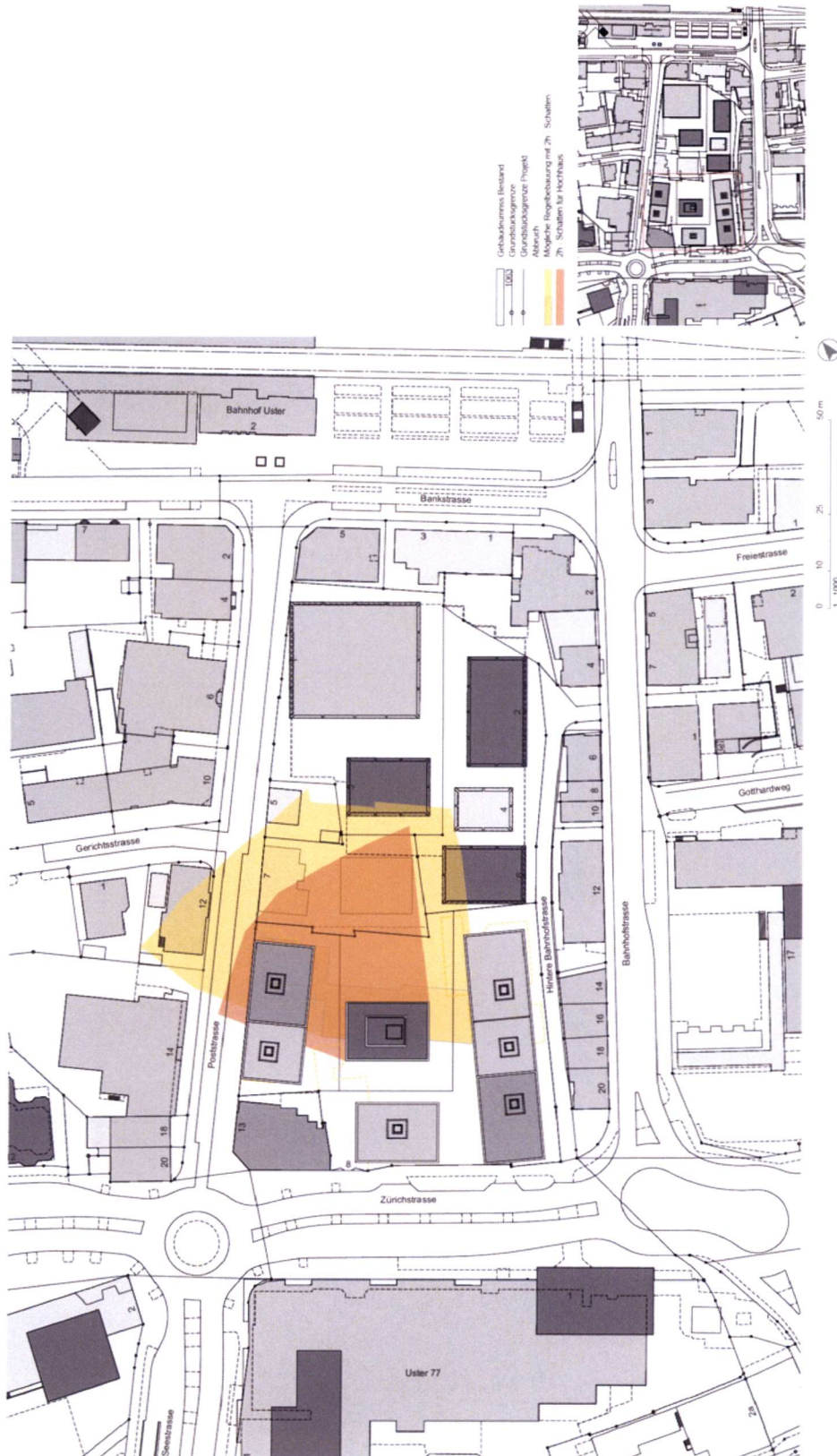
Nr.	Bezeichnung	Geschwindigkeit				Belagskorr.		Steigung	Ist-Zustand 2011 (=Referenzzustand 2020)						Betriebszustand 2020						Lärmzunahme	
		Tag		Nacht		Tag	Nacht		Tag			Nacht			Tag		Nacht		Lre.t	Lre.n		
		[km/h]	[km/h]	[dB]	[dB]	Nt	Nn		Nn2	Nt	Nt	Nt	Nt	Nn	Nn2	Nn	Nn2	Nn			Nn2	[dB]
1	Zürichstr.	47	50	1	1	0.7	1149	2.8%	78.6	244	1.0%	71.4	1161	2.8%	78.7	246	1.0%	71.5	0.0	0.0		
2	Zürichstr.	47	50	1	1	0.7	1149	2.8%	78.6	244	1.0%	71.4	1161	2.8%	78.7	246	1.0%	71.5	0.0	0.0		
3	Bahnhofstr.	40	41	1	1	1.2	924	2.9%	77.0	162	1.0%	68.6	927	2.9%	77.0	163	1.0%	68.6	0.0	0.0		
4	Apothekerstr.	50	50	1	1	1	192	4.0%	71.7	38	2.0%	59.6	194	4.0%	71.7	38	2.0%	59.7	0.0	0.1		
5	Seestr.	47	50	1	1	1	451	4.0%	75.1	89	2.0%	67.0	454	4.0%	75.1	90	2.0%	67.1	0.0	0.1		
6	Zürichstr.	47	50	1	1	0.9	801	6.1%	78.3	170	1.0%	69.9	806	6.1%	78.3	171	1.0%	69.9	0.0	0.0		
7	Brunnenstr.	40	41	1	1	1.2	803	5.9%	77.6	141	3.0%	69.0	806	5.9%	77.6	142	3.1%	69.0	0.0	0.1		
8	Bankstr.	30	30	1	1	0.5																
9	Poststr.	30	30	1	1	1																
10	Florast.	47	50	1	1	1.1	609	4.8%	76.7	110	2.0%	68.5	611	4.8%	76.7	110	2.0%	68.5	0.0	0.0		
11	Zentralstr.	46	48	1	1	0.4	760	5.3%	77.7	126	2.0%	68.8	763	5.3%	77.7	127	2.0%	68.8	0.0	0.0		
12	Talackerstr.	46	48	1	1	2.3	835	4.8%	77.9	139	2.0%	69.2	840	4.8%	77.9	140	2.0%	69.3	0.0	0.0		
13	Seestr.	50	50	1	1	1	222	4.0%	72.3	44	2.0%	60.9	224	4.0%	72.3	44	2.0%	61.0	0.0	0.1		
14	Zürichstr.	59	63	1	1	1.5	382	5.0%	76.1	58	2.0%	65.4	384	5.0%	76.1	58	2.0%	65.5	0.0	0.1		
15	Bercholdstr.	44	45	1	1	0.3	760	5.3%	77.5	130	2.0%	68.6	762	5.3%	77.5	130	2.0%	68.6	0.0	0.0		
16	Winterthurstr.	44	45	1	1	0.3	431	7.8%	75.8	80	3.0%	66.0	433	7.8%	75.8	80	3.1%	66.0	0.0	0.1		

Zentrumsberuhigung

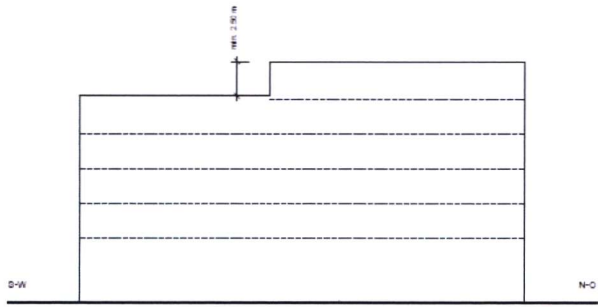
Nr.	Bezeichnung	Abstand	Aspektwinkel	Dämpfung	Abstands-dämpfung	Reflexionen	Nutzung	ES	Ist-Zustand 2011 (= Referenzzustand 2020)						Betriebszustand 2020														
									Immissionsgrenzwert (IGW)			Emissionen Lr,e			Immissionen Lr,i			Überschreitung IGW			Emissionen Lr,e			Immissionen Lr,i			Überschreitung IGW		
									Tag	Nacht	ES	Tag	Nacht	ES	Tag	Nacht	ES	Tag	Nacht	ES	Tag	Nacht	ES	Tag	Nacht	ES	Tag	Nacht	ES
1	Zürichstr.	10	180	0.0	10.0	1.0	Wohnen	III	65	55		78.6	71.4		69.6	62.4		4.6	7.4		78.7	71.5		62.5	4.7	7.5			
2	Zürichstr.	10	180	0.0	10.0	1.0	Wohnen	III	65	55		78.6	71.4		69.6	62.4		4.6	7.4		78.7	71.5		62.5	4.7	7.5			
3	Bahnhofstr.	7	180	0.0	8.5	1.0	Wohnen	III	65	55		77.0	68.6		69.5	61.1		4.5	6.1		77.0	68.6		61.2	4.6	6.2			
4	Apothekerstr.	7	180	0.0	8.5	1.0	Wohnen	III	65	55		71.7	59.6		64.2	52.2		-0.8	-2.8		71.7	59.7		64.3	-0.7	-2.7			
5	Seestr.	7	180	0.0	8.5	1.0	Wohnen	III	60	50		75.1	67.0		67.6	59.6		7.6	9.6		75.1	67.1		67.6	7.6	9.6			
6	Zürichstr.	12	180	0.0	10.8	1.0	Wohnen	III	65	55		78.3	69.9		68.5	60.1		3.5	5.1		78.3	69.9		68.5	3.5	5.1			
7	Brunnenstr.	7	180	0.0	8.5	1.0	Wohnen	III	65	55		77.6	69.0		70.1	61.5		6.5	8.5		77.6	69.0		70.1	61.6	6.6			
8	Bankstr.	0	180	0.0	0.0	1.0	Wohnen	III	65	55																			
9	Poststr.	0	180	0.0	0.0	1.0	Wohnen	III	65	55																			
10	Florast.	7	180	0.0	8.5	1.0	Wohnen	III	65	55		76.7	68.5		69.2	61.0		4.2	6.0		76.7	68.5		69.2	4.2	6.0			
11	Zentralstr.	7	180	0.0	8.5	1.0	Wohnen	III	65	55		77.7	68.8		70.3	61.4		5.3	6.4		77.7	68.8		70.3	5.3	6.4			
12	Talackerstr.	7	180	0.0	8.5	1.0	Wohnen	III	65	55		77.9	69.2		70.5	61.8		5.5	6.8		77.9	69.3		70.5	5.5	6.8			
13	Seestr.	7	180	0.0	8.5	1.0	Wohnen	III	60	50		72.3	60.9		64.9	53.5		4.9	5.9		72.3	61.0		64.9	4.9	5.9			
14	Zürichstr.	10	180	0.0	10.0	1.0	Wohnen	III	60	50		76.1	65.4		67.1	56.4		7.1	8.4		76.1	65.5		67.1	7.1	8.5			
15	Bercholdstr.	10	180	0.0	10.0	1.0	Wohnen	III	60	50		77.5	68.6		68.5	59.6		8.5	9.6		77.5	68.6		68.5	8.5	9.6			
16	Winterthurstr.	7	180	0.0	8.5	1.0	Wohnen	III	60	50		75.8	66.0		68.4	58.5		8.4	9.5		75.8	66.0		68.4	8.4	9.5			

Zentrumsberuhigung

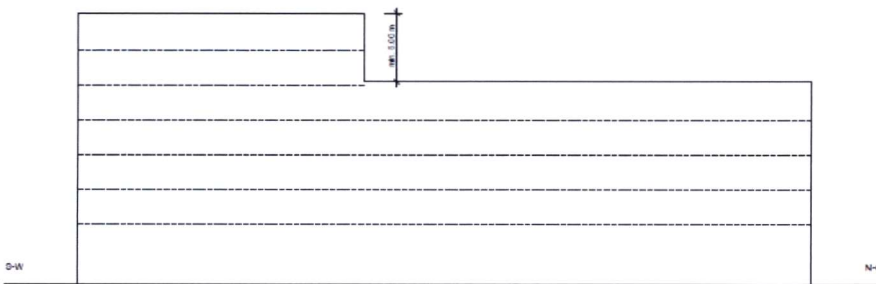
Anhang 12 Prinzip-Nachweis 2h-Schatten



Anhang 13 Höhenversatz Baubereiche I und III (schematische Skizzen)

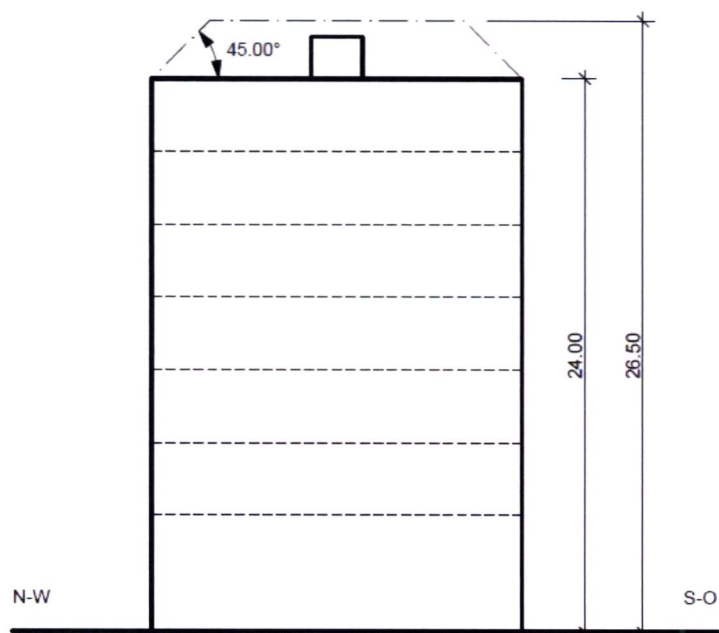


Gebäude in Baubereich I



Gebäude in Baubereich III

Anhang 14 Gebäudeschnitt mit Dachaufbau im Baubereich III, südlicher Teil (schematische Skizze)



Baubereich III, südlicher Teil

Anhang 15 Lärmbelastungen im Gestaltungsplanperimeter (Auszug Bauphysikkonzept)

BAUPHYSIKKONZEPT

Überbauung „Kern Süd“ Uster

12

19.06.12 Ro

6 INNEN- UND AUSSENLÄRM

6.1 AUSSENLÄRM, MINDESTANFORDERUNGEN NACH SIA 181

Für die Aussenlärmbeurteilung des geplanten Projektes sind mehrere Situationen zu beachten:

- Strassenlärmbelastung aufgrund der Zürichstrasse
- Industrie- und Gewerbelärm: Anlieferung und Tiefgarazenzufahrt

6.1.1 Strassenlärm (Stand Juli 2011)

Aufgrund der Strassenlärmsituation sind an den Fassaden zur Zürichstrasse IGW-Überschreitungen am Tag und in der Nacht zu erwarten (+1 dB am Tag; +4 dB in der Nacht).

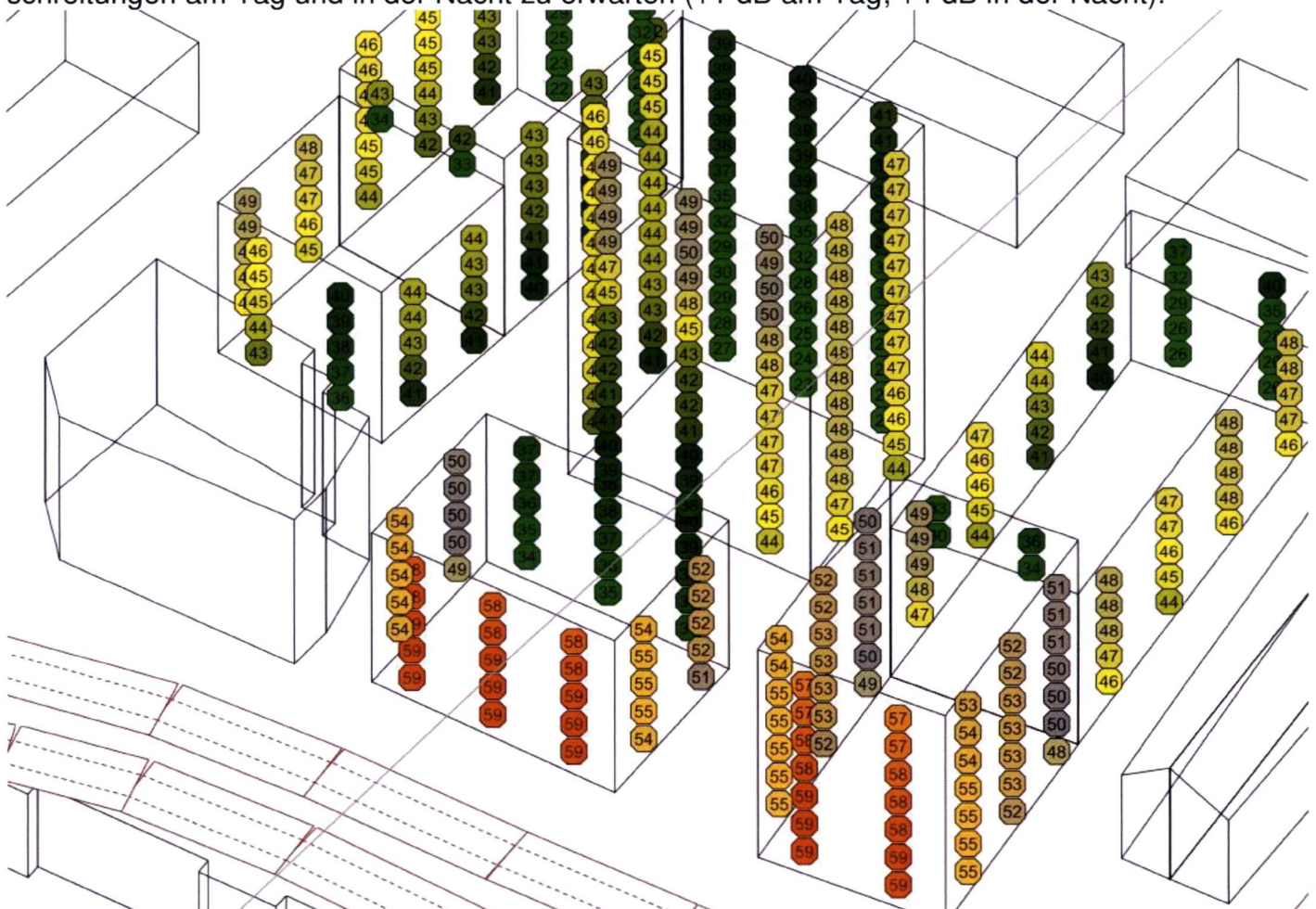


Abbildung 2: Strassenlärmsituation in der Nacht

Aufgrund der Überschreitungen wurden die lärmempfindlichen Räume so organisiert, dass diese seitlich oder seitlich über Loggien gelüftet werden können.

BAUPHYSIKKONZEPT

Überbauung „Kern Süd“ Uster

13

19.06.12 Ro

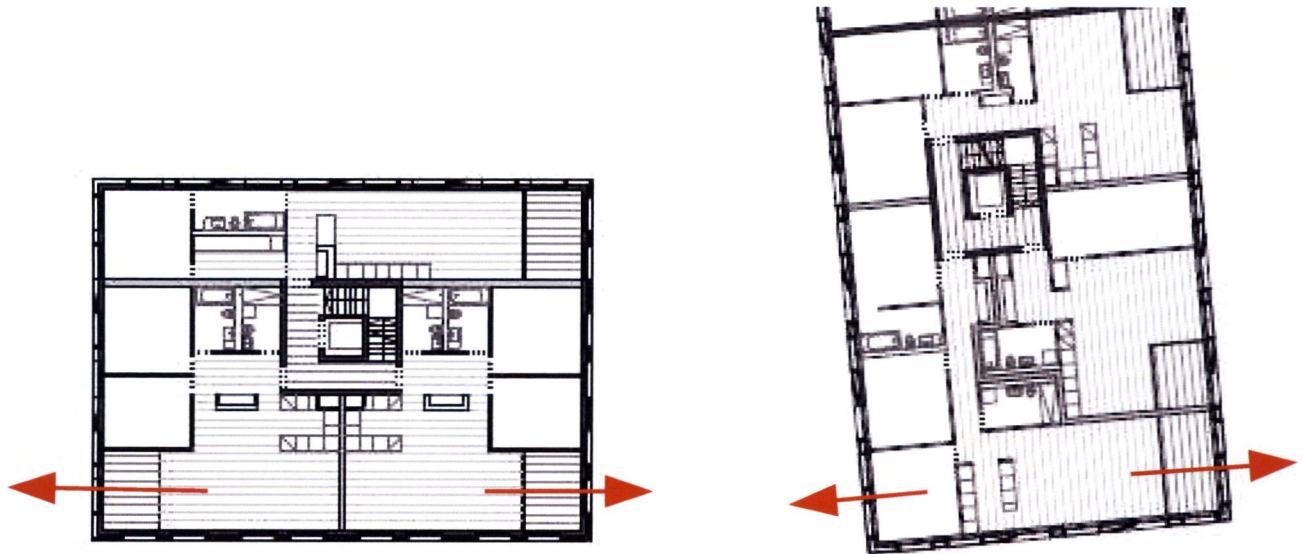


Abbildung 3: Lüftungsfenster Strassenlärm

6.1.2 Industrie- und Gewerbelärm: Tiefgaragenzufahrt und Anlieferung Gebäude E

Aufgrund der Tiefgaragenzufahrt sowie der Anlieferung des Gebäudes E werden die Gebäude C-G mit Lärm belastet.

Der Berechnung liegen folgende Randbedingungen zugrunde:

- Tiefgaragenzufahrt an der Südostfassade des Gebäudes C, gegenüber der Gebäude E – G.
- Tiefgarage „Kern Süd“ mit 336 Fahrten pro Tag +100 Fahrten pro Tag vom „Kern Nord“, 75% von 7:00 – 19:00 Uhr, 25% von 19:00 – 7:00 Uhr.
- Oberirdische Stellplätze zwischen den Gebäuden C und D mit 100 Fahrten am Tag, ausschliesslich von 7:00 – 19:00 Uhr.
- Anlieferung Haus E (Erhebungen der Fa. Hotz):
 - LKW >3.5 t mit 20 Fahrten pro Woche von 7:00 – 19:00 Uhr; 4 Fahrten pro Woche von 19:00 – 7:00 Uhr.
 - LKW ≤3.5 t mit 127 Fahrten pro Woche von 7:00 – 19:00 Uhr; 27 Fahrten pro Woche von 19:00 – 7:00 Uhr.
- Geschwindigkeit für alle Fahrzeuge 10 km/h

BAUPHYSIKKONZEPT

Überbauung „Kern Süd“ Uster

14

19.06.12 Ro



Abbildung 4: Zufahrtssituation der Tiefgarage und der Anlieferung

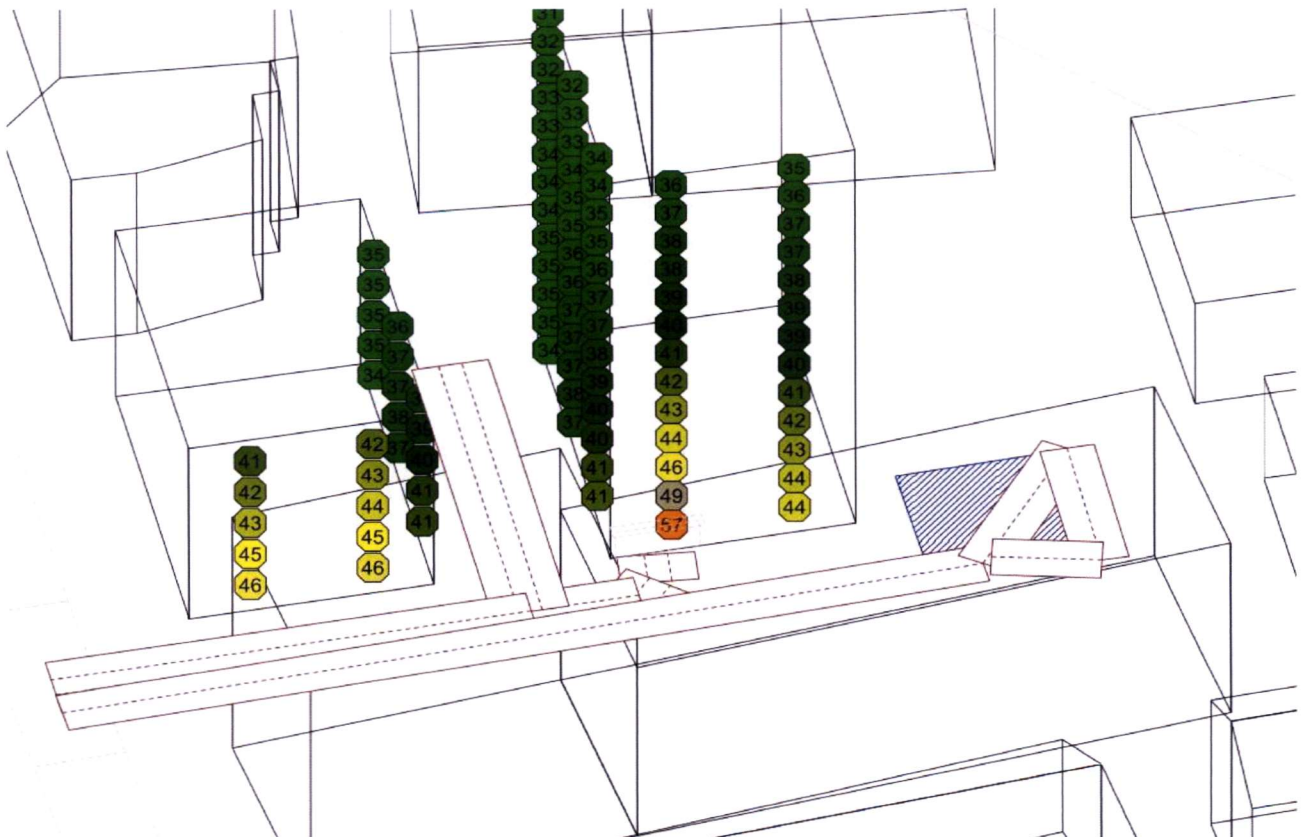


Abbildung 5: Immissionspegel in der Nacht aufgrund des Gewerbelärms an den Gebäuden C und D

BAUPHYSIKKONZEPT

Überbauung „Kern Süd“ Uster

15

19.06.12 Ro

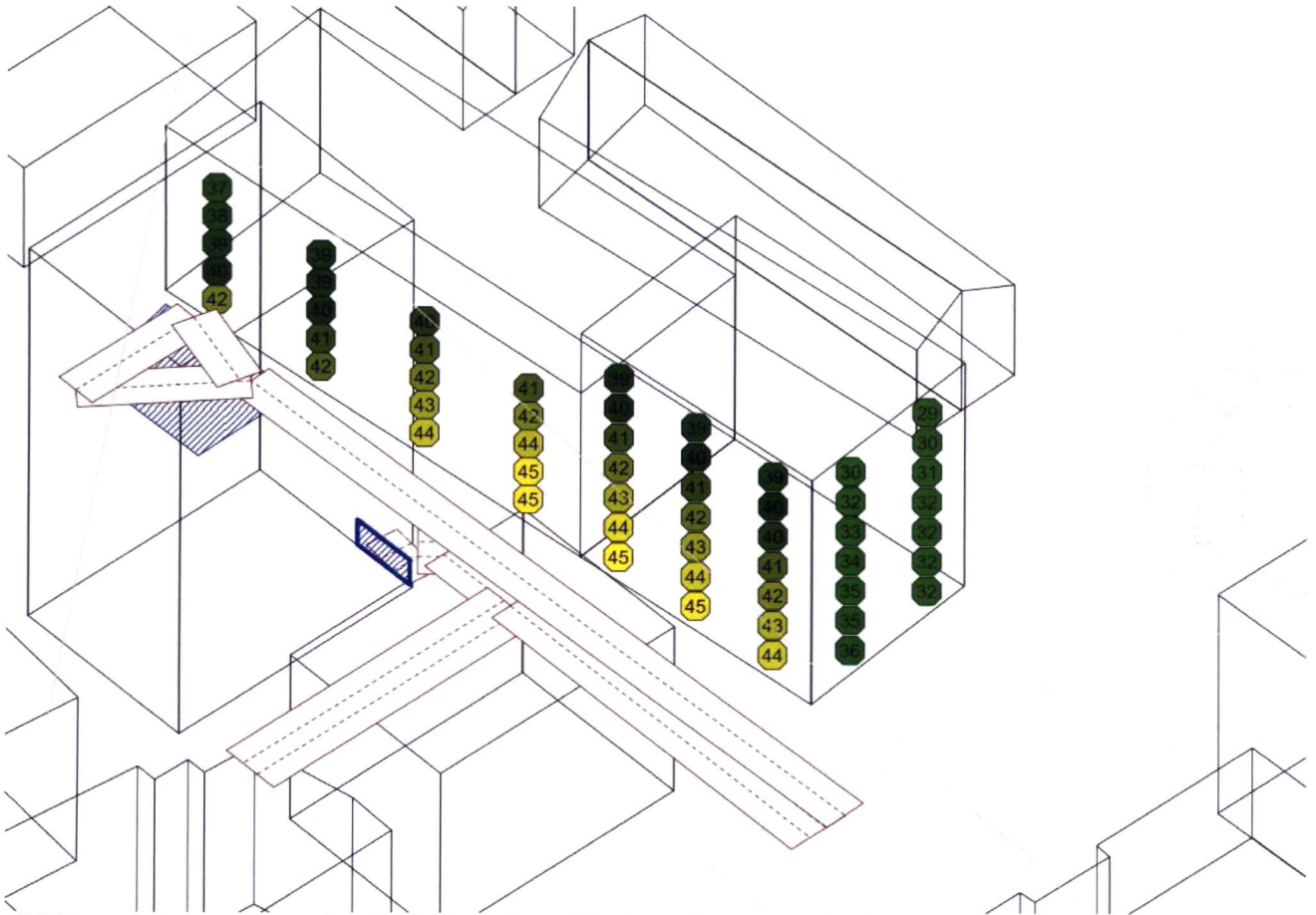


Abbildung 6: Immissionspegel in der Nacht aufgrund des Gewerbelärms an den Gebäuden E-G

Fazit:

An allen Gebäuden können die Planungswerte der ES III (Tag: 60 dB(A); Nacht: 50 dB(A)) eingehalten werden.

Es wurden ausschliesslich die Lärmsituationen in der Nacht aufgezeigt. Dies begründet sich aus dem um 10 dB niedriger liegenden Grenzwert und den grösseren Korrekturwerten in der Nacht. Daher stellt die Nacht den kritischen Fall dar und ist somit massgebend.

6.1.3 Standardschallpegeldifferenzen D_e

Aus der Aussenlärmsituation ergeben sich folgende Anforderungen an die Fassaden der einzelnen Gebäude:

Fassade	D_e [dB]
Südwestfassaden Häuser D & G	37
Südost- und Nordwestfassaden Häuser D & G	30
Alle anderen Fassaden	27