



VERFÜGUNG

vom 20. Dezember 2013

**Uster. Privater Gestaltungsplan «Lenzlinger-Areal», Niederuster
Anpassung Siedlungs- und Landschaftsplan sowie Zonenplan**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Uster hat am 15. April 2013 den privaten Gestaltungsplan «Lenzlinger-Areal» festgesetzt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrats Uster vom 31. Mai 2013 und des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 2. Juli 2013 keine Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 4. Juli 2013 ersucht die Stadt Uster um Genehmigung der Vorlage.

Das in Niederuster gelegene Lenzlinger-Areal umfasst eine Fläche von knapp 10'000 m². Das Areal ist vollständig mit industriellen und gewerblichen Bauten überbaut worden. Gemäss der Bau- und Zonenordnung der Stadt Uster vom 1. April 1999 befindet sich das Areal in der Industriezone I5. Da das Gebiet gemäss Siedlungs- und Landschaftsplan der Stadt Uster in einem Industriegebiet und gemäss Zonenplan in der Industriezone liegt, sind diese Plangrundlagen mit gleichem Beschluss des Gemeinderates Uster vom 15. April 2013 dahingehend angepasst worden, dass anstelle von Industriegebiet neu Zentrumsgebiet und anstelle der Industriezone neu Zentrumszone Z3 gilt.

Generell hat sich der Standort Niederuster in den letzten 10 Jahren zu einem Quartier mit gemischten Nutzungen weiter entwickelt. Die reinen industriellen und die gewerblichen Nutzungen wurden in Randgebiete ausgelagert. Der Gestaltungsplan ermöglicht daher, das Gebiet mittel- und langfristig zu einem qualitativ hochwertigen Areal mit Mischnutzungen am Aabach zu transformieren.

Wie in der Vorprüfung beantragt, wurden der Freiraum 1 als „vorläufiger Gewässerraum“ bezeichnet und die Nutzung und Gestaltung dieses Bereichs in Art. 13 der Vorschriften definiert. Damit wird der Raumbedarf des Aabachs ausreichend gesichert.

Die Bezeichnung des vorläufigen Gewässerraums mit dem Gestaltungsplan kann aus rechtlichen Gründen die Übergangsbestimmung der revidierten Gewässerschutzverordnung (GSchV) nicht aufheben. Bis zur definitiven Festlegung des Gewässerraums nach Art. 41a GSchV gilt daher die Übergangsbestimmung der GSchV formell weiterhin.

Gemäss Art. 41c Abs. 1 Satz 2 kann die Behörde jedoch in dicht überbauten Gebieten für zonenkonforme Bauten und Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Voraussetzung für die Annahme, dass ein dicht überbautes Gebiet vorliegt, sind Hinweise auf eine höhere bauliche Dichte im Richtplan und im Zonenplan sowie konkrete Entwicklungsabsichten der Gemeinde. Neben der bestehenden ist auch die gewünschte Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen.

Mit der Anpassung des kommunalen Siedlungsplans sowie des kommunalen Zonenplans wurde das Gestaltungsplangebiet neu dem Zentrumsgebiet zugeteilt respektive in die Zentrumszone Z3 umgezont. Wie bereits im Vorprüfungsbericht aufgeführt, wird dem Erholungszweck und einer guten städtebaulichen Gestaltung eine grössere Gewichtung gegeben als der Sicherung des Gewässerraums gemäss Art. 41a Abs. 2 GSchV, was zudem im Leitbild des GWBP Aabach Uster (2010) ebenfalls so festgehalten wurde. Aufgrund dieser Voraussetzungen kann das Gestaltungsplangebiet als dicht überbaut angesehen werden.

Zusammenfassend ergibt sich, dass das Baufeld im Sinne einer Ausnahme nach Art. 41c Abs. 1 Satz 2 GSchV bewilligt werden kann. Die Fuss- und Unterhaltswegverbindung darf als standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlage im Uferstreifen erstellt werden.

Solange der Gewässerraum nicht formell festgelegt ist, gelten die Vorschriften über die Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums (Art. 41c GSchV) weiterhin auf einer Uferbreite gemäss den Übergangsbestimmungen. Davon ausgenommen ist nur das Baufeld. Für sämtliche baulichen Veränderungen im Uferstreifen sind rechtzeitig die erforderlichen Bewilligungen oder Ausnahmebewilligungen einzuholen.

Die Akten, bestehend aus dem Plan Mst. 1:500, den Bestimmungen, dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV sowie dem Bericht zu den Einwendungen, sind vollständig.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan «Lenzlinger-Areal», dem der Gemeinderat Uster am 15. April 2013 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Änderungen des Siedlungs- und Landschaftsplans und des Zonenplans, die der Gemeinderat Uster am 15. April 2013 festgesetzt hat, werden genehmigt.
- III. Für das nach der Übergangsbestimmung der Gewässerschutzverordnung im Uferstreifen des Aabachs gelegene Baufeld wird im Sinne von Art. 41c Abs. 1 Satz 2 GSchV eine Ausnahme gewährt.
- IV. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv VII auferlegt und beträgt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 456.00	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr. 384.00	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL/LH	Fr. 128.00	105 322 / 83100.41.142
Staatsgebühr AWEL/AL	Fr. 128.00	105 319 / 83100.41.122
<hr/>		
Total	Fr. 1'096.00	
- V. Gegen Dispositiv IV 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.
- VI. Die Stadt Uster wird eingeladen, Dispositiv I und II gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.

- VII. Mitteilung an den Stadtrat Uster (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier), an das Baurekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Stadtverwaltung Uster, Abteilung Bau, Vermessung, Oberlandstrasse 78, 8610 Uster (Nachführungsstelle), sowie an die Lenzlinger Söhne AG, Annette Lenzlinger, Geschäftsbereich Niederuster, Grossrietstrasse 7, 8606 Nänikon (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 20. Dezember 2013
131182/EIE/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

Ch. Zimmerhald

STADT USTER



10. November 2012

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

"LENZLINGER-AREAL", NIEDERUSTER

VORSCHRIFTEN ZUM GESTALTUNGSPLAN

Grundeigentümerin:

Uster, 22.6.12 / 28.6.12

Lenzlinger Söhne AG, Nänikon/Uster
Parzelle Kat.-Nr.: C2765

Für die Grundeigentümerin

[Handwritten signature]

Zustimmung des Gemeinderates am:

Uster, 15. April 2013

GRB-Nr.

Im Namen des Gemeinderates:
Die Präsidentin / Der Präsident

Die Parlamentssekretärin / Der Parla-
mentssekretär

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Von der Baudirektion
genehmigt am: 20. Dez. 2013

BDV Nr. 159/13

Für die Baudirektion

[Handwritten signature]

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Geltungsbereich, Bestandteil und Zweck

¹ Für das Lenzlinger-Areal (Grundstück Kat.-Nr.: C2765) mit einer Gesamtfläche von 9'259 m² wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 f. PBG festgesetzt.

² Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500 vom 10. November 2012.

³ Der Gestaltungsplan schafft die Grundlage für eine bauliche Entwicklung des Areals im Hinblick auf eine gemischte Nutzung bei gleichzeitiger städtebaulicher Eingliederung in die Entwicklung an das direkt angrenzende Zellweger-Areal. Er trägt den Interessen der Grundeigentümerschaft an einer flexiblen Weiterentwicklung des Areals Rechnung und gewährleistet eine hohe Qualität in städtebaulicher und freiraumplanerischer Hinsicht.

Art. 2 Geltendes Recht

¹ Soweit die nachfolgenden Bestimmungen nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG) unter Einschluss der ausführenden Erlasse.

² Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

B. BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 3 Baufeld/Mantellinien

¹ Das Baufeld mit den dazugehörigen Mantellinien und Höhenkoten bezeichnet den maximalen Bereich in dem Bauten und Anlagen zulässig sind. Hochhäuser sind nicht zulässig.

² Es dürfen keinerlei Gebäudeteile die Mantellinien über dem gestalteten Terrain (horizontal oder vertikal) überschreiten. Davon ausgenommen sind die folgenden Bauten, Bauteile und Anlagen, soweit sie innerhalb des Gestaltungsplangebietes erstellt werden und weder Baulinien im Sinne von § 96 Abs. 2 lit. b PBG noch Gewässerabstandslinien gemäss § 67 PBG verletzen:

- a. technische Anlagen wie Beleuchtungsanlagen, Kamine, Abluftrohre, gebäude-technische Geräte, Liftaufbauten, Sende- und Empfangsanlagen, Oblichter, Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie und dergleichen;
- b. unterirdische Bauten und Bauteile wie Tiefgaragen und Kelleranlagen zu Hauptgebäuden (inkl. Technikräume);
- c. ebenerdige Erschliessungen und Parkieranlagen;
- d. Besondere Gebäude von untergeordneter Bedeutung wie Fahrradunterstände, Ver- und Entsorgungsbauten und dergleichen;
- e. Kinderspielplätze und Kunstwerke.

³ Bauten unter dem gestalteten Terrain für Tiefgaragen und Kelleranlagen (inkl. Technikräume) sind im Baufeld zugelassen. Im Grünraum Kanal gelten die Beschränkungen gemäss Art. 12 hienach.

Art. 4 Nutzweise

¹ Im Baufeld sind Wohnen, Dienstleistungsnutzungen und mässig störendes Gewerbe zugelassen.

² Ladengeschäfte sind nur mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 1'500 m² zulässig.

³ Als Erschliessungsvoraussetzung für Neubauten ist die Tankstelle an der Sonnenbergstrasse ersatzlos aufzuheben.

Art. 5 Ausnützung

¹ Die maximale anrechenbare Geschossfläche (Vollgeschosse einschliesslich Dach- und Untergeschosse) beträgt unter Einschluss der anrechenbaren Geschossfläche der bestehenden Gebäude 10'700 m².

² Zur anrechenbaren Geschossfläche zählen sämtliche dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

³ Reduits und Lagerflächen über dem gestalteten Terrain zählen zur anrechenbaren Geschossfläche.

Art. 6 Geschosszahl

¹ Die Zahl der anrechenbaren Geschosse ist im Rahmen des PBG frei.

² Es darf maximal ein Untergeschoss mit einer Höhe von maximal 3.0 m ab Oberkante des heutigen Terrains erstellt werden.

Art. 7 Abstände

Es darf ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen auf die Mantellinien gebaut werden.

Art. 8 Terrainveränderungen

Im Gestaltungsplangebiet sind angemessene Abgrabungen und Aufschüttungen unter Vorgabe einer gut abgestimmten Einpassung der Neubauten (inkl. Tiefgaragen und deren Einfahrten) und für die Erschliessungen (Strassen und Wege) erlaubt. Zudem sind Abgrabungen und Aufschüttungen entlang des Aabachs zwecks Hochwassersicherung erlaubt.

Art. 9 Hochwasserschutz

Solange der Aabach unterhalb der Weiherallee-Brücke nicht hochwassersicher ausgebaut ist, müssen innerhalb dem im zugehörigen Plan speziell bezeichneten Bereich Hochwasserschutz HS sämtliche Öffnungen (Türen, Fenster, Lichtschächte, Tiefgarageneinfahrten etc.) über der Kote von 448.5 m. ü. M. liegen.

Art. 10 Gestaltung, Wettbewerbspflicht

¹ Bauten, Anlagen und Umgebung sowie Terrainveränderungen 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. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

² Für Neubauten ist ein Wettbewerb in Anlehnung nach SIA unter Einbezug der Stadt Uster durchzuführen.

Art. 11 Vorläufiger Gewässerraum

¹ Der vorläufige Gewässerraum ist möglichst naturnah zu gestalten. Es sind keine Bauten und Anlagen zugelassen.

² Bei der Gestaltung des vorläufigen Gewässerraumes ist auf die Interessen des Kantons Zürich hinsichtlich der späteren Erstellung eines Fuss- und Unterhaltsweges längs des Aabaches, der ökologischen Vernetzung sowie bezüglich Hochwasserschutzmassnahmen Rücksicht zu nehmen.

³ Hinsichtlich der späteren Erstellung eines Fuss- und Unterhaltsweges längs des Aabaches durch den Kanton Zürich im vorläufigen Gewässerraum ist in der im zugehörigen Plan bezeichneten Fläche FW eine geeignete öffentliche Fuss- und Unterhaltswegverbindungen zu führen. Dort ist ein tragfähiger und befestigter Streifen mit einer Breite von 3.5 m einzubringen. Dieser Streifen kann auch teilweise begrünt werden.

Art. 12 Grünraum Kanal

¹ Der Grünraum Kanal ist im städtebaulichen Gesamtkontext - unter Berücksichtigung der nachbarlichen, historischen Kanal- und Industriebauten mit den dazugehörigen Neuentwicklungen - zu gestalten.

² Der Grünraum Kanal ist mit mindestens 5 standortgerechten Bäumen zu bepflanzen. Mindestens 30 Prozent der Fläche Grünraum Kanal darf nicht versiegelt werden.

³ Bauten unter dem gestalteten Terrain für Tiefgaragen und Kelleranlagen (inkl. Technikräume und dergleichen) dürfen maximal 70 Prozent der Fläche Grünraum Kanal belegen.

⁴ Im Grünraum Kanal dürfen keine Erschliessungsbauwerke, oberirdische Parkierungsanlagen, besondere Gebäude, Einfriedungen und Sichtschutzanlagen erstellt werden. Ausgenommen davon sind aus Gründen der Absturzsicherheit nötige Zäune entlang des offenen Kanals.

⁵ Änderungen und Ausweitungen der offenen Kanalfläche in den Grünraum Kanal hinein sind zulässig.

⁶ Bei der Realisierung des Grünraum Kanal ist eine öffentlich zugängliche Fusswegverbindung zwischen der Weiherallee und der Sonnenbergstrasse zu Lasten der Grundeigentümerschaft zu erstellen.

Art. 13 Puffergebiet

¹ Das Puffergebiet ist im städtebaulichen Gesamtkontext - unter Berücksichtigung der nachbarlichen Neuentwicklungen - zu gestalten.

² Im Puffergebiet sind keine oberirdischen Gebäude und keine Einfriedungen und Sichtschutzanlagen zulässig. Bauten unter dem gestalteten Terrain für Tiefgaragen und Kelleranlagen (inkl. Technikräume) sind angemessen zu überdecken.

³ Im Puffergebiet zulässig sind die erforderlichen, ebenerdigen Erschliessungsanlagen für die Neubauten, Parkieranlagen sowie die Anbringung eines Fussgängerschutzes entlang der Weiherallee.

⁴ Als Erschliessungsvoraussetzung für Neubauten ist entlang der Weiherallee auf Kat.-Nr.: C2765 ein mindestens 2.5 Meter breiter Fussgängerschutz zu Lasten der Grundeigentümerschaft zu erstellen.

C. VERKEHRSERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 14 Erschliessung

¹ Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt an den im zugehörigen Plan bezeichneten Bereichen ab der Sonnenbergstrasse und der Weiherallee.

² Die Anlieferung von Ladengeschäften muss über die Sonnenbergstrasse erfolgen.

Art. 15 Autoabstellplätze

¹ Die Zahl der Abstellplätze bestimmt sich nach der Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen der Baudirektion vom Kanton Zürich vom Oktober 1997 (für die Bestimmung des massgeblichen Bedarfs gelten Gemeindetyp 2 (Güteklasse ÖV-Erschliessung: C)).

² Das Maximum von 170 Abstellplätzen darf unter Miteinberechnung der bestehenden Abstellplätze zu keiner Zeit überschritten werden.

³ Die Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind unterirdisch oder in zusammengefassten Parkieranlagen anzuordnen. Für Besucher und Kunden dürfen insgesamt höchstens 15 oberirdische Abstellplätze erstellt werden. Eine Überdeckung derselben ist nicht gestattet.

Art. 16 Zweiradabstellplätze

Hinsichtlich der Erstellung von Abstellplätzen für Fahrräder und Kinderwagen gilt die Parkplatzverordnung der Stadt Uster vom 1. August 1992.

D. LÄRMSCHUTZ, ÖKOLOGIE UND ENERGIE

Art. 17 Empfindlichkeitsstufe/Lärmschutz

¹ Dem Gestaltungsplangebiet wird die Empfindlichkeitsstufe III gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 mit den seitherigen Änderungen zugeordnet.

² Innerhalb den zwei im zugehörigen Plan speziell bezeichneten Bereichen Lärmschutzmassnahmen L sind bei Wohnnutzungen die zur Lüftung eines lärmempfindlichen Raumes notwendigen Fenster nur zulässig, wenn sie durch bauliche und/oder gestalterische Massnahmen von den Lärmemissionen der See- sowie der Sonnenbergstrasse so weit abgeschirmt werden, dass die Grenzwerte von 60 dB(A) Tag und 50 dB(A) Nacht eingehalten sind.

Art. 18 Dachbegrünung

Flachdächer von Neubauten mit einer Fläche von mehr als 50 m² sind, soweit sie nicht begehbar ausgestaltet werden oder für die Nutzung von Sonnenenergie dienen, extensiv zu begrünen.

Art. 19 Energie

¹ Für Neubauten darf der Heizwärmebedarf die um 10 % reduzierten Werte gemäss den jeweils gültigen Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht überschreiten.

² Die Abwärme der ARA Uster ist für die Deckung des Heizwärme- und Warmwasserbedarfs zu nutzen, oder es ist nachzuweisen, dass höchstens 60% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt wird.

³ Alternativ sind Neubauten nach Minergie-Standard zu erstellen. Die vorgängigen Anforderungen sind damit erfüllt.

Art. 20 Nistgelegenheiten für Vögel

Bei den Neubauten ist abzuklären, ob sich die Gebäude für eine Einrichtung von Nistgelegenheiten für gebäudebewohnende Vogelarten eignen.

E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 21 Etappierung

Die etappierte Ausführung der Bauten innerhalb des Baufelds sowie der zugehörigen Erschliessung ist zulässig, wobei jede Etappe in sich im ortsbaulichen und erschliessungstechnischen Kontext eine städtebaulich gute Lösung ergeben muss.

Art. 22 Inkrafttreten

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

Stadt Uster



Privater Gestaltungsplan

"LENZLINGER-AREAL", NIEDERUSTER

Mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

Planungsbericht und Leitbild

Bericht gemäss § 47 RPV

Grundeigentümer:

Lenzlinger Söhne AG, Nänikon/Uster

Parzelle Kat.-Nr.: C2765

10. November 2012

INHALTSVERZEICHNIS

A	Einleitung	
	Bedeutung Planungsbericht	3
	Bedeutung Leitbild	3
	Verfahren zum Erlass des Gestaltungsplanes	3 - 4
	Beteiligte	4
B	Ausgangslage	
	Aktuelle Situation	5 - 6
	Zielsetzung und Herangehensweise	6 - 8
C	Leitbild	
	Bebauungs- und Freiraumkonzept	9 - 12
D	Erläuterung Gestaltungsplan	
	Allgemeine Erläuterungen	13 - 16
	Gewässerraum Aabach	16 - 17
	Erschliessung und Parkierung	17 -18
E	Anhänge	
	Technischer Bericht Verkehrserschliessung	Anhang 1
	Strassenlärmbeurteilung	Anhang 2

A. Einleitung

Bedeutung Planungsbericht

Der Planungsbericht (Erläuterungsbericht) gemäss Art. 47 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 28. Juni 2000 wird im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens zu Händen der Genehmigungsbehörden erstellt. Der Planungsbericht gibt Auskunft darüber, wie die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und der kantonale und regionale Richtplan berücksichtigt werden und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

Der Planungsbericht richtet sich an die kantonale Genehmigungsbehörde und an die für die Prüfung zuständigen Stellen der kantonalen Verwaltung. Daneben soll der Planungsbericht auch der Stadt Uster als Entscheidungsgrundlage dienen.

Der vorliegende Planungsbericht gibt ergänzende Hinweise zu den verbindlichen rechtlichen Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan "Lenzlinger-Areal", Niederuster. Er beschreibt die Entstehung, die Ziele und die Festlegungen des Gestaltungsplans und soll zum besseren Verständnis und zum Nachvollziehen der getroffenen Entscheidungen dienen. Er informiert sowohl die Bevölkerung in verständlicher Weise über die Planungsvorlage als auch die Genehmigungsbehörde über Inhalt, Ziel und Zweckmässigkeit der Planungsvorlage (Art. 47 RPV).

Bedeutung Leitbild

Um einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zusammenhang entwickeln zu können, war das Erstellen eines Leitbildes (Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept) erforderlich, welches die städtebauliche und freiraumplanerische Grundlage für den vorliegenden privaten Gestaltungsplan bildet. Das Leitbild soll den Beteiligten (Eigentümer, Behörden, Planer etc.) zur konzeptionellen Beurteilung von zukünftigen Planungen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters dienen.

Verfahren zum Erlass des Gestaltungsplans

Die Vorprüfungen des privaten Gestaltungsplanes durch die Baudirektion des Kantons Zürich sowie die städtische Ämtervernehmlassung ist erfolgt; die Anträge und Empfehlungen wurden im Rahmen einer Überarbeitung im privaten Gestaltungsplan übernommen.

Die öffentliche Auflage während 60 Tagen ist erfolgt. Es wurden insgesamt 16 Begehren gestellt, davon wurden drei Begehren im Rahmen einer Überarbeitung im privaten Gestaltungsplan berücksichtigt, sechs Begehren wurden teilweise berücksichtigt und sieben Begehren wurden nicht berücksichtigt (siehe auch Bericht zu den Einwendungen vom 10. November 2012).

Im Anschluss wird nun der private Gestaltungsplan dem Stadtrat der Stadt Uster zur Weisung an den Gemeinderat unterbreitet. Anschliessend bedarf es der Zustimmung durch den Gemeinderat der Stadt Uster zur Festsetzung des privaten Gestaltungsplanes. Nach Erledigung allfälliger Einsprachen wird der private Gestaltungsplan zur Genehmigung an die Baudirektion weitergeleitet. Mit der öffentlichen Bekanntgabe der Genehmigung durch die Baudirektion wird der private Gestaltungsplan in Kraft gesetzt.

Voraussetzung für den privaten Gestaltungsplan ist die Anpassung des kommunalen Siedlungsplanes von 1984 sowie des kommunalen Zonenplans von 1998 im Bereich des Gestaltungsplangebietes, welche neu zum Zentrumsgebiet (Siedlungsplan), respektive zur Zentrumszone Z3 (Zonenplan) umbenannt werden. Die Umsetzung dieser Richtplan-, respektive Zonenplanänderung erfolgt im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens durch die Stadt Uster per Gemeinderatsbeschluss.

Beteiligte Projekt

- Grundeigentümerin: Lenzlinger Söhne AG, Nänikon/Uster; Dr. Annette Lenzlinger Vandebroek
- Städtebau: EM2N Architekten AG, Zürich und Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten, Zürich; Daniel Niggli, Mathias Müller, Fabian Hörmann, Lukas Schweingruber
- Projektentwicklung und Gestaltungsplan: Odinga und Hagen AG, Uster; Oliver Hagen
- Verkehrsplanung: IBV Hüsler AG, Zürich; Daniel Stäubli, Luca Urbani
- Strassenlärmbeurteilung: Sieber Cassina + Partner AG, Zürich; Patrick Plüss
- Vermessung: Stadt Uster Vermessung, Uster; Peter Oberholzer
- Juristische Beratung: Dr. Felix Huber Rechtsanwälte, Zürich; Dr. Felix Huber

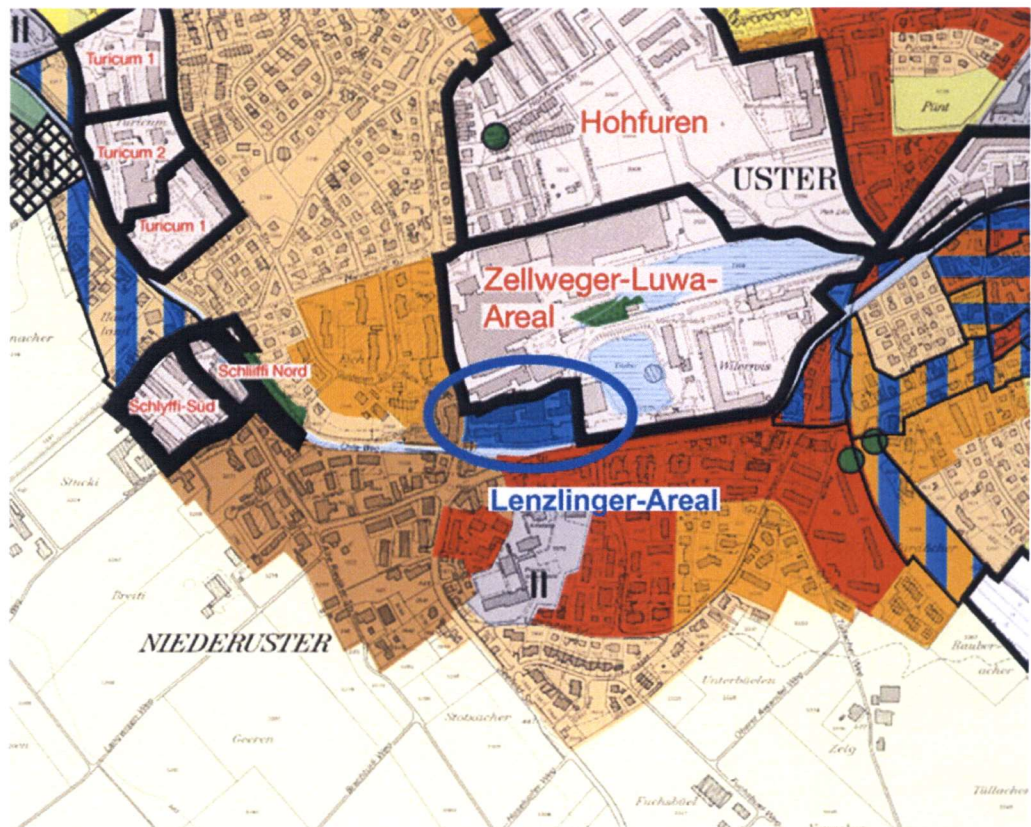
Beteiligte Behörden

- Stadtplanung: Stadt Uster Stadtraum und Natur, Uster; Walter Ulmann
- Gewässerraum Aabach: AWEL Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, Abteilung Wasserbau, Sektion Bau, Zürich; Pascal Sieber
- Lärmschutz: Baudirektion Kanton Zürich Tiefbauamt, Fachstelle Lärmschutz, Zürich; Silvio Grauwiler, Thomas Gastberger

B. Ausgangslage

Aktuelle Situation

Das in Niederuster gelegene Lenzlinger-Areal umfasst eine Fläche von rund 9'259 m² Land. Sämtliche gegenwärtig bestehenden Bauten und Anlagen auf dem Lenzlinger-Areal sind nach den jeweiligen Nutzungsbedürfnissen der industriellen und gewerblichen Doppelbodenproduktion der Firma Lenzlinger Söhne AG realisiert worden. Aktuell befindet sich das Lenzlinger-Areal entsprechend gemäss der Bau- und Zonenordnung der Stadt Uster vom 1. April 1999 in der Industriezone I5. Für diese Arbeitsplatzzone gelten folgende Grundmasse: Baumassenziffer max. 8, Freiflächenziffer min. 10%, Anzahl Vollgeschosse max. 5, Anzahl Dachgeschosse: max. 2 und Anzahl Untergeschosse: max. 1 (insgesamt entspricht dies max. acht nutzbaren Geschossen). Die Industriezone I5 ist der Lärmempfindlichkeitsstufe IV zugewiesen (stark störende Gewerbe sind zugelassen).



Grafik 1; Ausschnitt Niederuster im Zonenplan der Stadt Uster (Stand November 2008) mit Lenzlinger-Areal (Arbeitsplatzzone; Industriezone I5) und Zellweger-Areal (rechtsgültiger privater Gestaltungsplan mit Mischnutzungen)

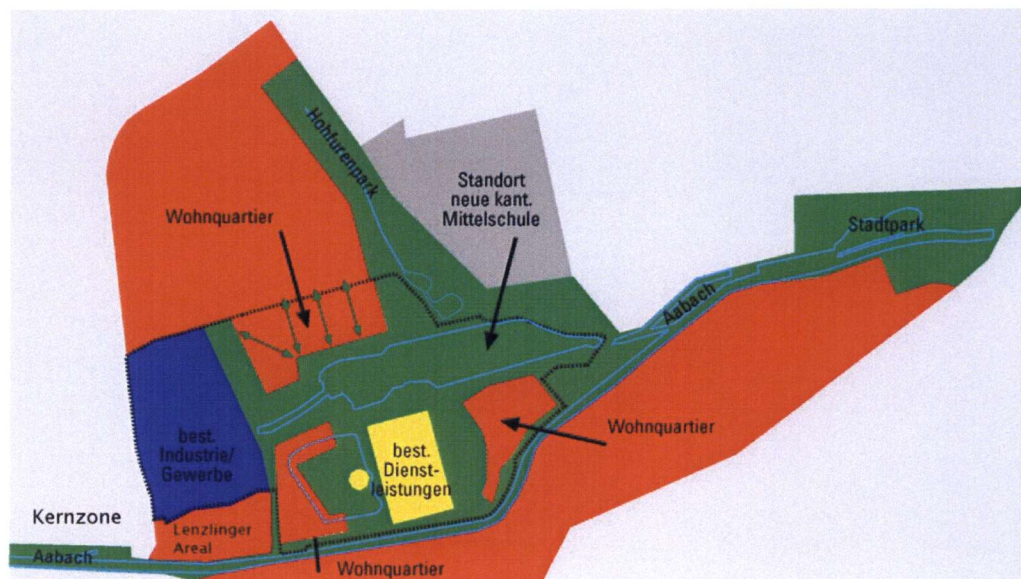
Für das benachbarte Zellweger-Areal besteht seit 2008 ein rechtskräftiger privater Gestaltungsplan¹, welcher die planungs- und baurechtliche Grundlage für eine Umnutzung des ehemaligen Industrieareals zu einem lebendigen Wohn- und

¹ Für das Zellweger-Areal ist der private Gestaltungsplan mit Umweltverträglichkeitsprüfung "Zellweger-Luwa-Areal", Uster seit dem 26. Juni 2008 in Rechtskraft (Genehmigung Baudirektion des Kantons Zürich; BDV Nr.: 81/08).

Arbeitsquartier mit Mischnutzungen bildet. Aktuell entstehen im benachbarten Zellweger-Areal verdichtete Gebäudevolumen mit hochwertigen neuen Wohnnutzungen. Das Lenzlinger-Areal befindet sich noch als letztes Areal in Niederuster in der reinen Industriezone. Generell hat sich der Standort Niederuster in den letzten 10 Jahren zu einem Quartier mit gemischten Nutzungen weiter entwickelt. Die reinen industriellen und die gewerblichen Nutzungen wurden in Randgebiete ausgelagert. Durch diese Veränderung der Nutzungen wird auch der Standort der Firma Lenzlinger Söhne AG für die Doppelbodenproduktion mittel- und langfristig auf dem Lenzlinger-Areal in Frage gestellt. Verstärkt wird diese Situation noch dadurch, dass auf dem Lenzlinger-Areal bereits heute praktisch kein Potenzial für allfällige Produktionserweiterungen mehr besteht.

Zielsetzung und Herangehensweise

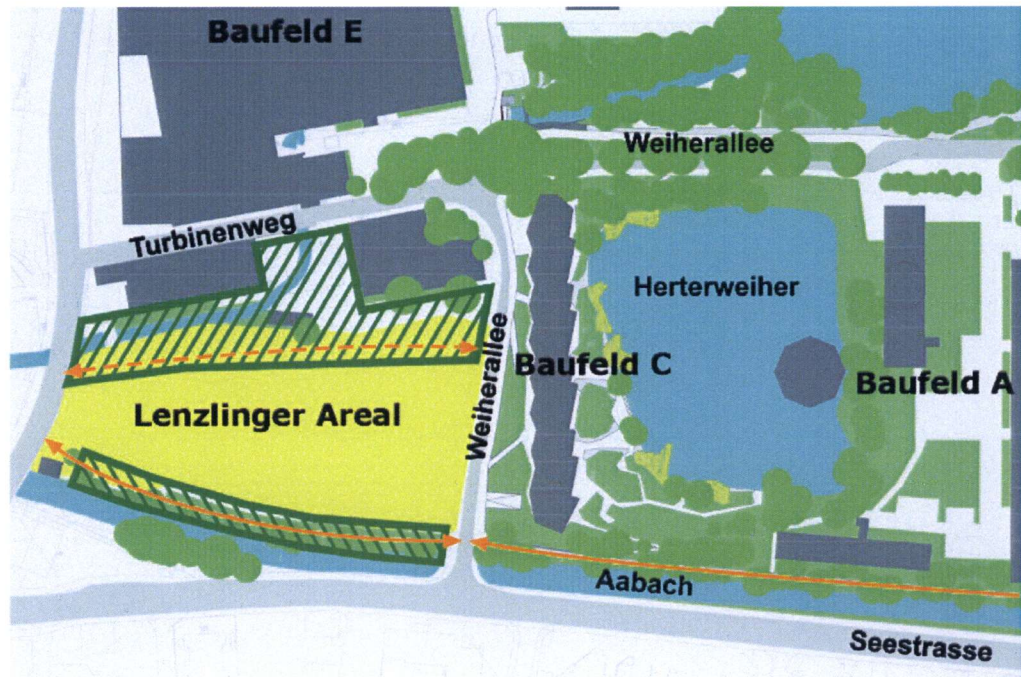
Das Lenzlinger-Areal soll entsprechend dieser Situation mittel- und langfristig zu einem qualitativ hochwertigen Areal mit Mischnutzungen am Aabach transformiert werden. Der vorliegende private Gestaltungsplan bildet dazu die notwendige planungs- und baurechtliche Grundlage.



Grafik 2; Neuentwicklung Lenzlinger-Areal mit dem Schwerpunkt Wohnen am Aabach unter Einbezug der laufenden Transformationen im Zellweger-Areal

Die städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten des benachbarten Zellweger-Areals sollen dabei im vorliegenden privaten Gestaltungsplan für das Lenzlinger-Areal übernommen, respektive weiterentwickelt werden. Dazu hat das gleiche Team wie im Zellweger-Areal das Leitbild mit dem Bebauungs- und Freiraumkonzept und den privaten Gestaltungsplan für das Lenzlinger-Areal

ausgearbeitet. Durch die städtebauliche und freiraumplanerische Zusammenführung dieser beiden Areale, welche in ihrer historischen Entwicklung eng miteinander verknüpft sind, entsteht bezüglich der Bauvolumen und der Freiräume ein städtebaulich erwünschtes Gesamterscheinungsbild.



- | | |
|--|--|
| Freiräume: | Vernetzungen: |
|  Vorläufiger Gewässerraum |  Fuss- und Unterhaltsweg Aabach (neu) |
|  Grünraum Kanal |  Öffentliche Fusswegverbindung (neu) |

Grafik 3; Neue Freiräume mit neuen, öffentlichen Wegverbindungen auf dem Lenzlinger-Areal unter Einbezug der laufenden Transformationen im Zellweger-Areal

Aufgrund des mittel- und langfristigen Entwicklungshorizontes für das Lenzlinger-Areal wurden in einem ersten Schritt von EM2N Architekten AG, Zürich drei unterschiedliche Bebauungs- und Nutzungsvarianten entwickelt. In einem zweiten Schritt wurden dann die wichtigsten gestalterischen Grundsätze festgelegt, welche für alle drei Bebauungsvarianten gelten. Gleichzeitig wurde von Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten, Zürich das Freiraumkonzept entwickelt, welches ebenfalls für alle drei Varianten gilt. Als Bebauungskonzept wurde dann eine von diesen drei Varianten ausgewählt. Das Freiraumkonzept umfasst im Besonderen einen grosszügigen, neuen Freiraum rund um den historischen Wasserkanal zum nördlich angrenzenden Zellweger-Areal hin. Damit wird das Lenzlinger-Areal optimal in das bestehende Freiraumkonzept des Zellweger-Areals eingebunden. Ebenfalls umfasst das Freiraumkonzept eine Aufwertung der bestehenden Situation am Aabach, dabei

wird die aktuelle Planung des Kantons Zürich für den künftigen Ausbau des Aabaches bestmöglich mitberücksichtigt².

Basierend auf dem Bebauungs- und Freiraumkonzept von EM2N Architekten AG, Zürich und von Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten, Zürich ist der vorliegende private Gestaltungsplan umgesetzt worden.

² Im Auftrag der Baudirektion des Kantons Zürich wurde zwischen Mai 2006 und Februar 2007 von der ARGE Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten, Zürich/Staubli, Kurath & Partner AG Wasserbau, Zürich für den Aabach ein Vorprojekt zwecks Hochwasserschutzmassnahmen ausgearbeitet (Abschnitt Wehr Zellweger bis Wehr SMM). Der Bearbeitungsperimeter erfasste nebst dem Aabach selbst die angrenzenden Uferbereiche.

C. Leitbild

Text: EM2N Architekten AG, Zürich

Bebauungs- und Freiraumkonzept

Im Gesamtkontext von Uster liest sich das Lenzlinger-Areal morphologisch als Teil des benachbarten Zellweger-Areals mit seiner grossmasstäblichen Bebauungs- und Grünraumstruktur. Mit der Transformation des Lenzlinger-Areals besteht nun die Chance, die beiden Areale zusammen zu entwickeln und so diesem Stadtteil Usters das letzte "Puzzle" hinzuzufügen. Durch eine gemeinsame Lesung der beiden Areale entsteht Qualität in mehrerer Hinsicht: Die Aabachzone und die übergeordneten Grünraumverbindungen werden gestärkt: das Lenzlinger-Areal profitiert von der hohen städtebaulichen Qualität des Zellweger-Areals; durch die aufeinander abgestimmte Planung der beiden Areale entsteht ein neuer, grösserer städtebaulicher Zusammenhang, der die beiden Areale noch stärker positioniert.

Um die Chancen einer gemeinsamen städtebaulichen Entwicklung bestmöglich zu nutzen, gibt es zwei grundlegende Entscheidungen: Erstens orientiert sich die neue Bebauung des Lenzlinger-Areals am grossen baulichen Massstab sowohl des heutigen Bestandes als auch der Entwicklung auf dem Zellweger-Areal. Die neue Bebauung findet dadurch gemeinsam mit dem Zellweger-Areal zu einem grösseren Zusammenhang. Zweitens wird die Freiraum- und Vernetzungsfigur des Zellweger-Areals mit einem weiteren "Finger" des Lenzlinger-Areals erweitert. So wird das Lenzlinger-Areal in das übergeordnete Freiraumkonzept eingebunden und die Aabachzone aufgewertet.

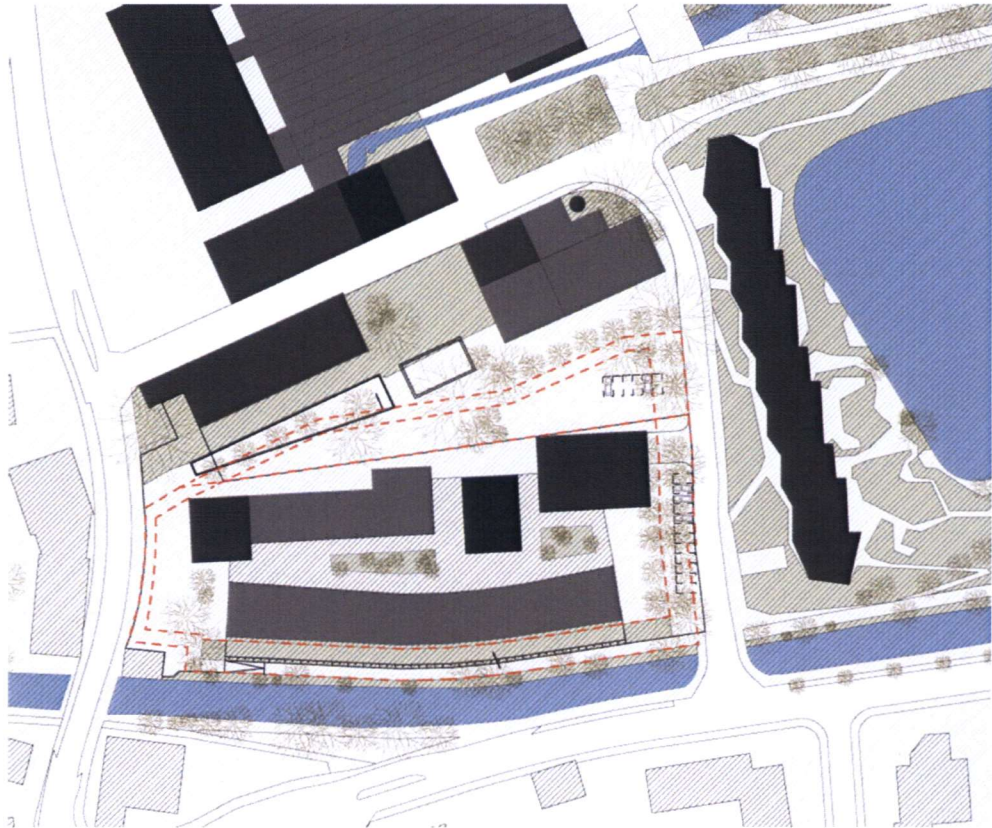
Das Freiraumkonzept im nördlichen Bereich - direkt angrenzend an das Zellweger-Areal - besteht aus zwei Bausteinen und kann so mit und ohne Einbezug des Zellweger-Areals realisiert werden. Baustein 1 befindet sich auf dem Lenzlinger-Areal und umfasst den vom bestehenden Wasserkanal geprägten, durchgrünten Aussenraum sowie diverse Freiflächen rund um die möglichen Neubauten als neues Wohn- und Arbeitsumfeld. Baustein 2 umfasst den Teilbereich auf dem Zellweger-Areal selbst und dient der Aufwertung des Übergangsbereichs zwischen den Arealen. Hier soll der bestehende Wasserkanal atmosphärisch aktiviert werden. Ein niedriges, durch den Kanal gespiesenes Wasserbecken, eine Freitreppe zur Niveauüberwindung und eine Chaussierung rund um die bestehenden, industriellen Gebäude des Zellweger-Areals werben diesen Bereich deutlich auf. Im südlichen Bereich sieht das Freiraumkonzept - im Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau des Aabaches durch den Kanton Zürich sowie mit der Neuentwicklung des Lenzlinger-Areals - eine Aufwertung des Gewässerraumes vor. Entlang des Gewässerraumes soll unter anderem ein neuer, öffentlicher Fuss- und Unterhaltsweg entstehen. Im östlichen Bereich sieht das Freiraumkonzept - entlang der Weiherallee - ebenfalls eine deutliche Aufwertung des heutigen Strassenraumes vor. Das freiraumplanerische Konzept für

den östlich gelegenen Strassenraum ist auf das aktuelle, direkt benachbarte Bauvorhaben im Zellweger-Areal von Morger + Dettli Architekten AG, Basel abgestimmt.

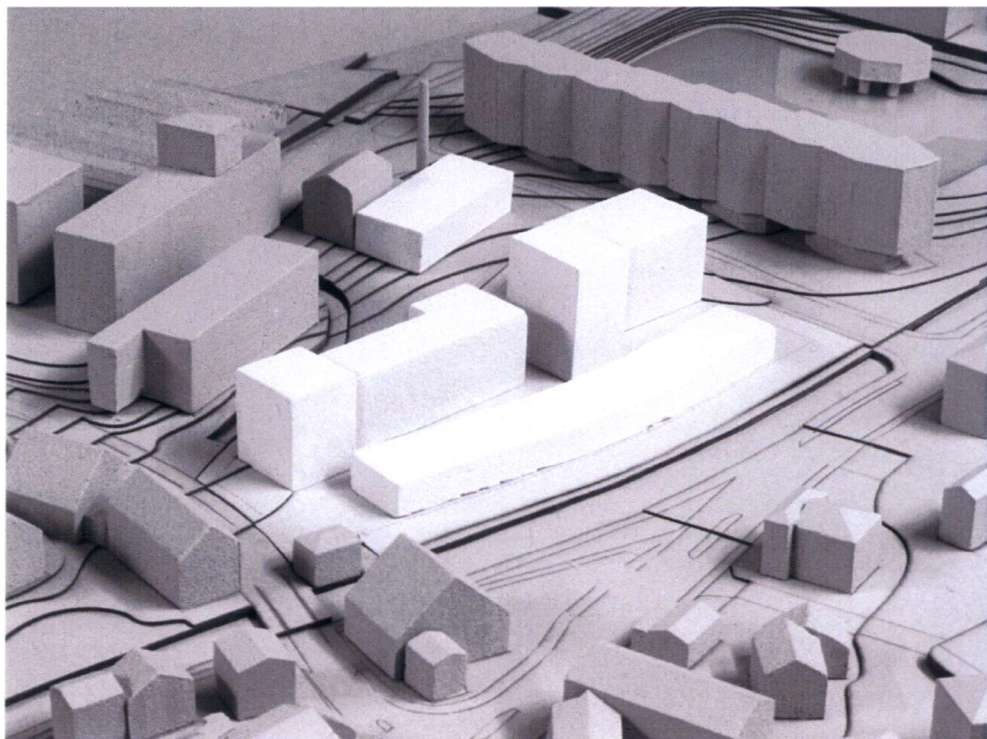
Das neue Bebauungskonzept wird aus der industriellen Vergangenheit des Lenzlinger-Areals abgeleitet. Die Grundstruktur und das Bebauungsmuster des über Jahrzehnte gewachsenen Areals werden übernommen und neu interpretiert. Vier neue Einzelvolumen formen eine fein ausdifferenzierte Komposition typologisch unterschiedlich ausgebildeter, neuer Wohn- und Bürohäuser (flach, hoch, tief). Dazwischen entsteht ein gassenartiger, sich zum Zentrum hin aufweitender, neuer Siedlungsinnenraum mit Verknüpfungen in den nördlich liegenden Freiraum. Als introvertierter „Raum der Bewohner und Beschäftigten“ bildet er einen wichtigen Kommunikationsraum mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die ausgewogene Höhenstaffelung und Volumetrie der neuen Baukörper untereinander und ihre Proportionen, welche die Grundeigenschaften von hoch, flach und tief unterstreichen, knüpfen an die Urtypen des industriellen Bestandes an. Zweigeschossige neue Reihenhäuser als individuelle und dennoch verdichtete Wohntypologie liegen parallel am Aabach. Ihre leicht gebogene Form folgt dem Bachlauf. Zwei neue Punkthäuser unterschiedlicher Schlankheit bilden am östlichen Strassenraum bei der Weiherallee eine platzartige Entreesituation in das Lenzlinger-Areal. Im Erdgeschoss wären eventuell gemeinschaftliche Nutzungen oder Verkaufsnutzungen denkbar. Das knochenförmige Gebäude im Nordwesten kann bedarfsweise teilweise Verkaufsnutzungen an der Sonnenbergstrasse aufnehmen und markiert mit seinem kopfartigen Abschluss den westlichen Arealeingang.

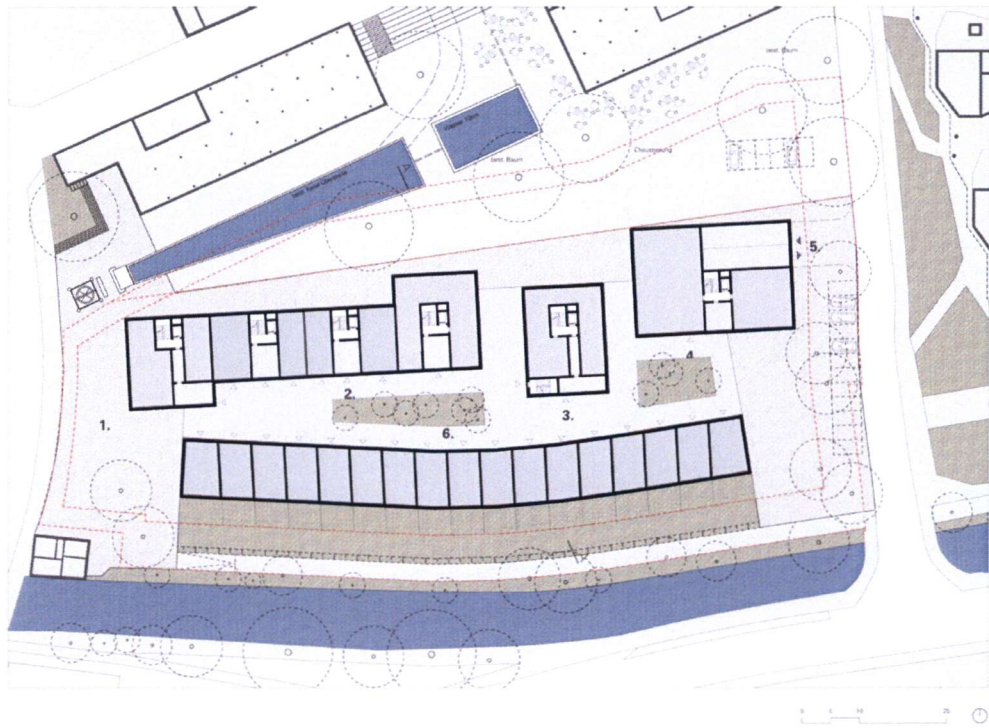
Am östlichen Strassenraum bei der Weiherallee liegen die Besucherparkplätze. Aufgrund des siedlungsinternen, halbprivaten Aussenraums kann der nördliche Freiraum öffentlich genutzt werden. Er wird so Teil, der das Zellweger-Areal neu durchziehenden parkartigen Vernetzungsfigur. Das Untergeschoss nimmt die neue Tiefgarage auf; die Erschliessung kann über die Sonnenbergstrasse und/oder über die Weiherallee erfolgen.



Grafik 4; Plan Städtebau/Freiraumfigur



Grafik 5; Modellaufnahme



Grafik 6; Plan Erdgeschoss/Aussenraum

D Erläuterung Gestaltungsplan

Allgemeine Erläuterungen

Allgemein

Mit dem privaten Gestaltungsplan "Lenzlinger-Areal", Niederuster werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die bauliche Neuentwicklung des Lenzlinger-Areals geschaffen. Der private Gestaltungsplan schafft die Grundlage für eine mittel- und langfristige bauliche Entwicklung des Areals im Hinblick auf eine gemischte Nutzung bei gleichzeitiger städtebaulicher Eingliederung in die Entwicklung an das direkt angrenzende Zellweger-Areal. Er trägt den Interessen der Grundeigentümerin an einer flexiblen Weiterentwicklung des Areals Rechnung und gewährleistet eine hohe Qualität in städtebaulicher und freiraumplanerischer Hinsicht. Der private Gestaltungsplan regelt das Mass der Bebauung und enthält eine umfassende planungsrechtliche Ordnung der baulichen Möglichkeiten.

Nutzungen

Anstelle der bisherigen reinen Industrienutzungen (Industriezone I5) sind im Gestaltungsplanperimeter neu Mischnutzungen (mit Wohnungen) vorgesehen. Es sind Wohnen, Dienstleistungsnutzungen und mässig störendes Gewerbe möglich, Ladengeschäfte sind nur mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 1'500 m² zulässig. Die bereits bestehende Tankstelle an der Sonnenbergstrasse muss als Erschliessungsvoraussetzung für Neubauten ersatzlos aufgehoben werden.

Die Anwendung von § 357 PBG ist unabhängig vom privaten Gestaltungsplan gegeben. Dies bedeutet, dass bestehende Bauten und Anlagen den Vorschriften im privaten Gestaltungsplan widersprechen dürfen. Diese bestehenden Bauten und Anlagen mit Industrienutzungen dürfen auch mit den bisherigen Nutzungen umgebaut und erweitert werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Für neue oder weiter gehende Abweichungen von Vorschriften bleiben die erforderlichen Ausnahmegewilligungen vorbehalten.

Ausnützung

Das einbezogene Gebiet im Gestaltungsplanperimeter umfasst insgesamt 9'259 m² Land. Entsprechend könnte auf dem Lenzlinger-Areal - bei einer gemäss Bau- und Zonenordnung aktuell maximal zugelassenen Baumassenziffer von 8 - eine Baumasse von insgesamt maximal 74'072 m³ errichtet werden (maximale Ausnützung gemäss aktuell gültigem Recht). Das Bebauungskonzept von EM2N Architekten AG verfügt über eine Ausnützung von 10'700 m² anrechenbarer Geschossfläche. Der vorliegende private Gestaltungsplan erlaubt entsprechend eine maximale Ausnützung von 10'700 m² anrechenbarer Geschossfläche (Vollgeschosse einschliesslich Dach- und Untergeschosse sowie unter Einschluss der anrechenbaren Geschossfläche der bestehenden Gebäude). Bei einer durchschnittlichen Geschosshöhe von rund 3.0

Meter entspricht die maximal zulässige Ausnützung von 10'700 m² anrechenbarer Geschossfläche einer maximalen Baumasse von ca. 32'100 m³. Die entsprechende Baumassenziffer betrüge im privaten Gestaltungsplan für das Lenzlinger-Areal entsprechend rund 3.45. Gegenüber der heute zugelassenen Baumassenziffer von 8 entspricht dies einer Reduktion von etwas mehr als der Hälfte der Ausnützung.

Mantellinien

Die Überbaumöglichkeiten innerhalb des Baufeldes werden durch die Mantellinien bestimmt, innerhalb welcher die Neubauten (Gebäude und Gebäudeteile) erstellt werden können. Die Höhenbeschränkung innerhalb der Mantellinien wird durch die zugehörige maximale Höhenkote bestimmt. Die Gewässerbaulinien entlang des Aabachs (DV Nr.: 333/1997) und die Strassenabstandslinie entlang der Sonnenbergstrasse (RRB Nr.: 549/1946) werden im privaten Gestaltungsplan von keinen Mantellinien durchstossen.

Abstände/nachbarschaftliche Vereinbarung

Es darf ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen auf die Mantellinien gebaut werden. Mit der Grundeigentümerin der Parzelle Kat.-Nr.: C3435 besteht eine nachbarschaftliche Vereinbarung, welche einerseits das Näherbaurecht innerhalb der Mantellinie und andererseits die Zusammenarbeit des gemeinsamen Freiraumes regelt.

Qualitätssicherung

Zwecks Qualitätssicherung sind künftige Bauten, Anlagen und Umgebung sowie Terrainveränderungen 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. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Zudem besteht für Neubauten eine Wettbewerbspflicht in Anlehnung nach SIA unter Einbezug der Stadt Uster.

Etappierbarkeit

Die etappierte Ausführung der Neubauten innerhalb des Baufelds sowie der zugehörigen Erschliessung ist zulässig, wobei jede Etappe in sich im ortsbaulichen Kontext eine städtebaulich und erschliessungstechnisch gute Lösung ergeben muss.

Freiräume

Im Gestaltungsplanperimeter sind zwei Freiräume (Vorläufiger Gewässerraum sowie Grünraum Kanal) und ein Puffergebiet ausgeschieden. Die Bestimmungen zu diesen Freiräumen und zu dem Puffergebiet im privaten Gestaltungsplan sichern einerseits die angestrebten Freiraumqualitäten für das Lenzlinger-Areal und andererseits sorgen diese auch für eine optimale städtebauliche Einbindung in das benachbarte Zellweger-Areal sowie an den Aabach.

Terrainveränderungen

Im gesamten Gestaltungsplangebiet sind angemessene Abgrabungen und Aufschüttungen unter Vorgabe einer gut abgestimmten Einpassung der Neubauten (inkl. Tiefgaragen und deren Einfahrten) und für die Erschliessungen (Strassen und Wege) erlaubt. Zudem sind Abgrabungen und Aufschüttungen entlang des Aabachs zwecks Hochwassersicherung erlaubt.

Empfindlichkeitsstufe/Lärmschutz

Die Feinerschliessung für das Lenzlinger-Areal ist bereits vorhanden, es sind neu Mischnutzungen mit Wohnungen auf dem Areal vorgesehen. Gemäss schweizerischer Lärmschutzverordnung LSV müssen deshalb grundsätzlich die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III von 65 dB(A) Tag und von 55 dB(A) Nacht eingehalten werden, welche für Neubauten mit neuen Nutzungen auf dem Gestaltungsplangebiet gelten. Bei reinen Wohnnutzungen müssen üblicherweise die Immissionsgrenzwerte von 60 dB(A) Tag und von 50 dB(A) Nacht eingehalten werden.

Im Gestaltungsplanperimeter können innerhalb der Mantellinien in zwei Bereichen diese Grenzwerte für reine Wohnnutzungen nicht und nur partiell eingehalten werden. Innerhalb den zwei im zugehörigen Plan speziell bezeichneten Bereichen Lärmschutzmassnahmen L sind bei Wohnnutzungen die zur Lüftung eines lärmempfindlichen Raumes notwendigen Fenster nur zulässig, wenn sie durch bauliche und/oder gestalterische Massnahmen von den Lärmemissionen der See- sowie der Sonnenbergstrasse so weit abgeschirmt werden, dass die Grenzwerte von 60 dB(A) Tag und 50 dB(A) Nacht eingehalten sind. Dabei sind gestalterische Massnahmen wie Loggias gegenüber einem Abrücken von der Lärmquelle Strasse zu bevorzugen. Dabei gilt es jedoch zu beachten, dass Loggien und Balkone mit schalldichten Brüstungen und schallabsorbierenden Untersichten ausgestattet sein müssen und erst ab dem 4. Stockwerk die erforderliche lärmreduzierende Wirkung erreichen. In den unteren Stockwerken ist auf die Anordnung von Lüftungsfenstern lärmempfindlicher Wohnräume auf der Mantellinie zu verzichten, oder aber sie werden durch einen Lärmriegel (Gebäude oder Lärmschutzwand/-wall) entsprechend vor den Lärmemissionen der Sonnenbergstrasse geschützt.

Die Tiefgaragenzufahrten sowie allfällige Anlieferungen von Ladengeschäften haben gegenüber allen lärmempfindlichen Wohnräumen auf dem Areal den Planungswert der ES II einzuhalten. Wegen dem Verzicht auf eine Tankstelle wird nach Rücksprache mit der Fachstelle Lärmschutz, Zürich (Thomas Gastberger) ein diesbezügliches Lärmgutachten für nicht notwendig erachtet.

Ökologie und Energie

Der vorläufige Gewässerraum am Aabach ist möglichst naturnah zu gestalten. Flachdächer von Neubauten mit einer Fläche von mehr als 50 m² sind, soweit sie

nicht begehbar ausgestaltet werden oder für die Nutzung von Sonnenenergie dienen, extensiv zu begrünen. Bei den Neubauten ist zudem abzuklären, ob sich die Gebäude für eine Einrichtung von Nistgelegenheiten für gebäudebewohnende Vogelarten eignen.

Für Neubauten darf der Heizwärmebedarf die um 10 % reduzierten Werte gemäss den jeweils gültigen Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht überschreiten. Die Abwärme der ARA Uster ist für die Deckung des Heizwärme- und Warmwasserbedarfs zu nutzen, oder es ist nachzuweisen, dass höchstens 60% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt wird. Alternativ sind Neubauten nach Minergie-Standard zu erstellen, die vorgängigen Anforderungen sind damit erfüllt.

Rechtskraft

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

Gewässerraum Aabach

Damit der Kanton Zürich das beabsichtigte Wasserbauprojekt am Aabach als Eigentümer und Bauherr nach den massgebenden kantonalen Vorschriften realisieren kann, sichert der private Gestaltungsplan mit einem Uferstreifen von 10.5 Meter - in Abstimmung mit dem AWEL - den dazu notwendigen Gewässerraum. Entlang des Aabaches ist daher mit dem vorläufigen Gewässerraum ein bis zur existierenden Gewässerabstandslinie und darüber hinaus genügend breiter Gewässerraum gesichert, welcher von Bauten und Anlagen frei zu halten ist. Bezüglich der Gewässerschutzverordnung GSchG vom 1. Juli 2011 gilt Artikel 41a, Abs. 4, welcher besagt, dass die Breite des Gewässerraums in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden kann, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist. Gemäss der aktuellen Gefahrenkarte ist der Hochwasserschutz in diesem Teilbereich des Aabachs nachgewiesen. Der im heutigen Zustand des Aabaches fehlende Hochwasserschutz unterhalb der Weiheralleebrücke (im 100-jährlichen Ereignisfall kann Wasser über die Brücke Weiheralle fließen und damit die südöstliche Ecke des Gestaltungsplanperimeters überschwemmen) ist im privaten Gestaltungsplan mit einer entsprechenden Bestimmung geregelt. Innerhalb des betroffenen Bereiches müssen sämtliche Öffnungen von Neubauten (Türen, Fenster, Lichtschächte, Tiefgarageneinfahrten etc.) über der Kote von 448.5 Meter über Meer liegen.

Die Lenzlinger Söhne AG erklärt sich hiermit bereit, dass das für die Realisierung des Vorprojektes Aabach durch den Kanton Zürich benötigte Land im Bereich des vorläufigen Gewässerraum gemäss Plan zum Gestaltungsplan zu Ansätzen wie diese in der Landwirtschaftszone gelten, dem Kanton Zürich abzutreten. Die Landabtretungen an den Kanton Zürich erfolgen schrittweise und jeweils erst beim

Abbruch der entsprechenden bestehenden Bauten und Anlagen der Lenzlinger Söhne AG im Bereich des vorläufigen Gewässerraum infolge Neubauten gemäss privatem Gestaltungsplan.

Hinsichtlich der späteren Erstellung eines Fuss- und Unterhaltsweges längs des Aabaches durch den Kanton Zürich im vorläufigen Gewässerraum ist in der im Gestaltungsplan bezeichneten Fläche FW geeignete öffentliche Fuss- und Unterhaltswegverbindungen zu führen. Dort ist ein tragfähiger und befestigter Streifen mit einer Breite von 3.5 m einzubringen. Dieser Streifen kann auch teilweise begrünt werden.

Erschliessung und Parkierung

Erschliessung

Die zukünftige Erschliessung des Lenzlinger-Areals erfolgt für den motorisierten Individualverkehr wie bereits heute über die Sonnenbergstrasse sowie über die Weiherallee. Im privaten Gestaltungsplan sind die möglichen Bereiche für die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes dargestellt. Innerhalb dieser Bereiche kann die Erschliessung für Neubauten frei gewählt werden, wobei die Erschliessung von beiden Strassen oder auch nur von einer Strasse aus erfolgen kann. Einzig eine allfällige neue Anlieferung von Ladengeschäften muss gemäss privatem Gestaltungsplan zwingend über die Sonnenbergstrasse erschlossen werden. Die Knotenleistungsfähigkeiten für die Neubauten im Lenzlinger-Areal wurden entsprechend mit sämtlichen neuen Nutzungen (Verkauf, Büro und Wohnen) unabhängig voneinander geprüft (gesamte neue maximale Belastung in den Morgen- und Abendspitzenstunden nur auf jeweils einen Knoten), der Verkehrszustand ist jeweils als sehr gut zu bezeichnen.

Das Lenzlinger-Areal ist auch gut an die bestehenden Fuss- und Radwegverbindungen entlang der angrenzenden Strassen und Wege angeschlossen. Zwecks Verbesserung der Situation für Fussgänger an der Weiherallee regelt der private Gestaltungsplan - als Erschliessungsvoraussetzung für Neubauten - die Realisierung eines mindestens 2.5 Meter breiten neuen Fussgängerschutzes (auf dem Lenzlinger-Areal gelegen) zu Lasten der Grundeigentümerin. Ebenfalls regelt der private Gestaltungsplan eine geeignete öffentlich zugängliche Fusswegverbindung zwischen der Weiherallee und der Sonnenbergstrasse zu Lasten der Grundeigentümerin innerhalb des Grünraum Kanal und er schafft andererseits die raumplanerische Voraussetzung für die Erstellung eines neuen Fuss- und Unterhaltsweges durch den Kanton Zürich am Aabach.

Ebenfalls gut erreichbar ist das Lenzlinger-Areal mit dem öffentlichen Verkehr, insgesamt befinden sich 2 Bushaltestellen in den angrenzenden Strassen: an der Seestrasse die Haltestelle Post Niederuster und an der Sonnenbergstrasse die Haltestelle Pfannenstielstrasse. Es fahren insgesamt 2 Buslinien vom resp. zum

Bahnhof Uster. Mit 8 Zügen pro Stunde sind die S-Bahn-Verbindungen nach Zürich schnell und komfortabel: Die Reisezeit mit der S5 beträgt lediglich 10-11 Minuten nach Zürich Stadelhofen resp. 14-15 Minuten nach Zürich HB.

Parkierung

Die Zahl der Abstellplätze bestimmt sich gemäss privatem Gestaltungsplan nach der Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen der Baudirektion vom Kanton Zürich vom Oktober 1997 (für die Bestimmung des massgeblichen Bedarfs gelten Gemeindetyp 2 (Güteklasse ÖV-Erschliessung: C)). Insgesamt dürfen gemäss privatem Gestaltungsplan - unter Miteinberechnung von bereits bestehenden Abstellplätzen - maximal 170 Abstellplätze für Neubauten auf dem Lenzlinger-Areal realisiert werden.

Gemäss privatem Gestaltungsplan sind die Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte von Neubauten unterirdisch oder in zusammengefassten Parkieranlagen anzuordnen. Für Besucher und Kunden dürfen für die Neubauten insgesamt höchstens 15 neue oberirdische und ungedeckte Abstellplätze erstellt werden.

Gemäss privatem Gestaltungsplan gilt für Fahrräder der Artikel 17 der Parkplatzverordnung der Stadt Uster vom 1. August 1992. Für Wohnungen sind die Fahrräder gedeckt, in der Nähe des Hauseinganges anzubringen und für Dienstleistungen und Verkaufsgeschäfte sind die Fahrräder an geeigneter Lage, mindestens teilweise überdeckt anzubringen.

E Anhänge

Technischer Bericht Verkehrserschliessung (Anhang 1)

Strassenlärmbeurteilung (Anhang 2)

LENZLINGER SÖHNE AG

USTER LENZLINGER AREAL

VERKEHRSERSCHLIESSUNG

TECHNISCHER BERICHT

IBV Working Group:

Willi Hüsler

Luca Urbani

Daniel Stäubli

Philippe Jordi

Zürich, 26. November 2012

PN: 110076_bericht_knotenkap_121126.doc

IBV HÜSLER AG

Ingenieurbüro für Verkehrsplanung
Olgastrasse 4, CH-8001 Zürich
Tel. +41 (0)44 252 13 23 Fax +41 (0)44 252 13 20
ibv@ibv-zuerich.ch www.ibv-zuerich.ch

ZAHL DER ABSTELLPLÄTZE

Gemäss dem Gestaltungsplan für das Gebiet wird mit folgenden Parkplatzzahlen gerechnet:

Das Gebiet befindet sich gemäss der „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“ der Baudirektion des Kantons Zürich in der Güteklasse C. Die Güteklasse C (Gemeindetyp 2) erlaubt eine Reduktion der Parkplätze gegenüber dem Normalbedarf.

Nutzung	Min. Bewohner/Beschäftigte	Max. Bewohner/Beschäftigte	Min. Besucher/Kunden	Max. Besucher/Kunden
Verkauf	45%	65%	50%	80%
Büro	45%	65%	50%	80%
Wohnen	70%	100%	50%	80%

VARIANTE MIX

Die Berechnung (aufgrund von möglicher Mischnutzung von 1'500m² Verkaufsflächen, 1'500m² Büroflächen sowie 7'700m² Wohnflächen, Total 10'700m²) ergab folgende maximale Anzahl Abstellplätze (Höchstwert gemäss Gestaltungsplanvorschriften 170):

Nutzung	Parkplätze für Bewohner / Beschäftigte	Parkplätze für Besucher / Kunden	Parkplätze Total
Verkauf	6.5	40.0	46.5
Büro	12.2	4.0	16.2
Wohnen	96.3	7.7	104.0
Gesamt	115.0	51.7	167

Diese Zahlen der Abstellplätze bilden die Grundlage für die folgenden Berechnungen der erzeugten Verkehrsmengen.

VARIANTE 100% WOHNUNG

Die Berechnung (aufgrund von 10'700m² Wohnflächen) ergab folgende maximale Anzahl Abstellplätze (Höchstwert gemäss Gestaltungsplanvorschriften 170):

Nutzung	Parkplätze für Bewohner / Beschäftigte	Parkplätze für Besucher / Kunden	Parkplätze Total
Verkauf	0	0	0
Büro	0	0	0
Wohnen	133.8	10.7	144.5
Gesamt	133.8	10.7	145

VERKEHRSMENGEN UND VERKEHRSDISTRIBUTION

Die Berechnung für die Abendspitzen- und Morgenspitzenstunde beinhaltet die Fahrtenproduktion der Personenwagenabstellplätze. Die Fahrtenproduktion pro Abstellplatz ist mit Erfahrungswerten gemäss untenstehender Tabellen berechnet worden:

VARIANTE MIX

	Parkplätze	% Ein ASP*	% Aus ASP*	Fahrten Ein ASP	Fahrten Aus ASP
Wohnen (Bewohner)	96	60%	7%	58	7
Wohnen (Besucher)	8	30%	30%	3	3
Büro (Beschäftigte)	12	5%	60%	1	8
Büro (Besucher)	4	0%	40%	0	2
Verkauf (Beschäftigte)	7	0%	0%	0	0
Verkauf (Kunden)	40	150%	150%	60	60
Gesamt				122	80

VARIANTE 100% WOHNEN

	Parkplätze	% Ein ASP*	% Aus ASP*	Fahrten Ein ASP	Fahrten Aus ASP
Wohnen (Bewohner)	134	60%	7%	80	9
Wohnen (Besucher)	11	30%	30%	3	3
Büro (Beschäftigte)	0	5%	60%	0	0
Büro (Besucher)	0	0%	40%	0	0
Verkauf (Beschäftigte)	0	0%	0%	0	0
Verkauf (Kunden)	0	150%	150%	0	0
Gesamt				83	12

Pro Abstellplatz erzeugte Fahrten in den Spitzenstunden (* Anteil der Abstellplätze, welche Fahrten während der Abendspitze generieren).

KNOTENLEISTUNGSFÄHIGKEIT

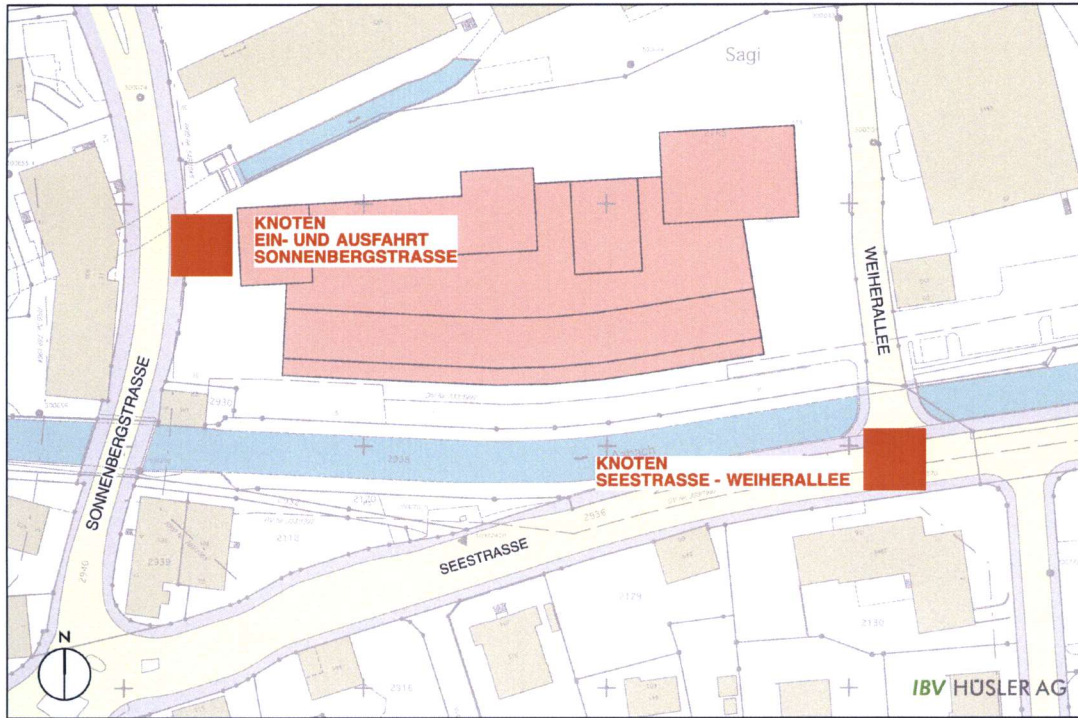
Die Anschlussknoten „Ein- und Ausfahrt Sonnenbergstrasse“ und „Seestrasse – Weiherallee“ sind auf ihre Leistungsfähigkeit in den Abendspitzenstunden (ASP) für die Variante „Mix“ überprüft worden.

Die heutige Grundbelastung der beiden Strassen wurde aus dem Verkehrsteil des Umweltverträglichkeitsberichts zum Zellweger-Luwa-Areal (2007) übernommen und mit dem kantonalen Verkehrsmodell 2011 aktualisiert. Die Zahlen basieren auf dem kantonalen Verkehrsmodell, einer Stichprobenzählung vom 16.3. 2006 und einer von IBV durchgeführten Verkehrsumlegung.

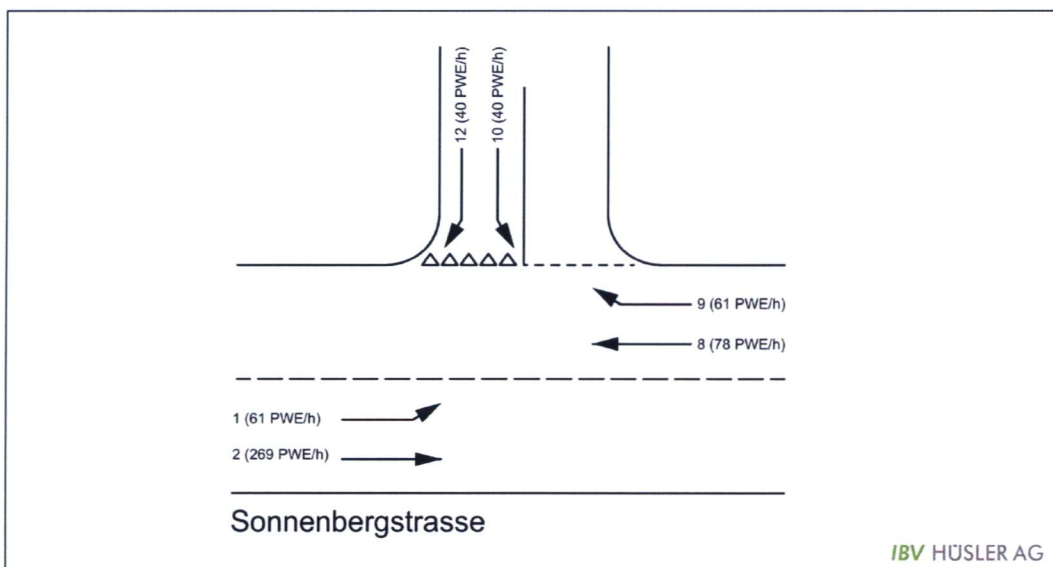
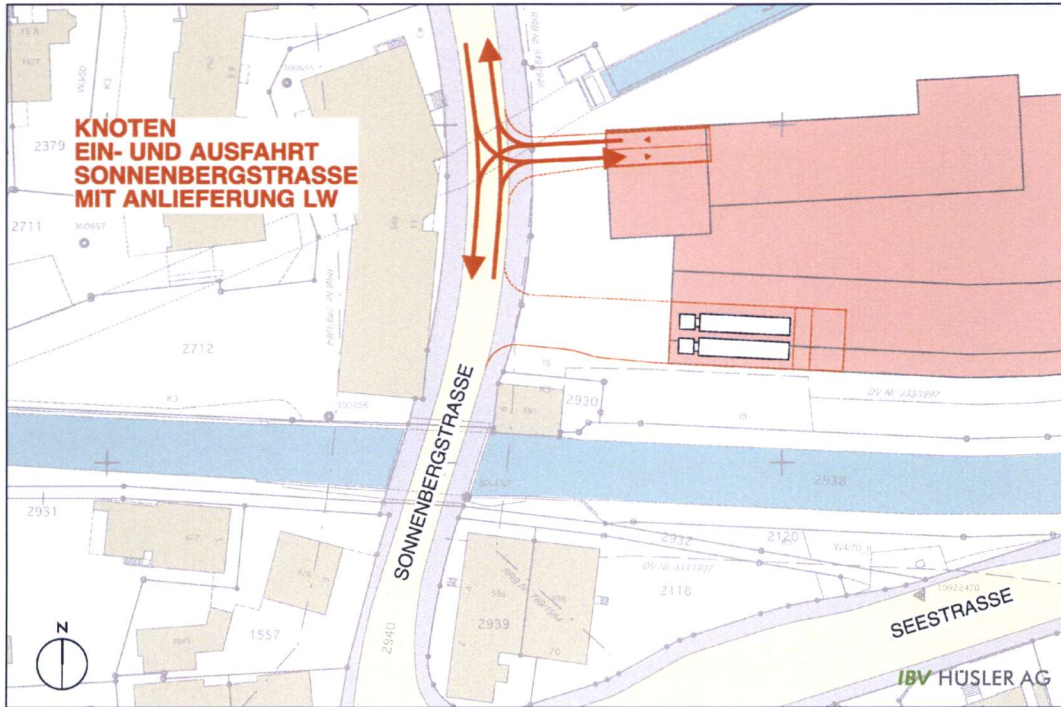
Die Knoten wurden unabhängig voneinander geprüft. Beim Knoten „Ein- und Ausfahrt Sonnenbergstrasse“ wurden sämtliche Nutzungen (Verkauf, Büro, Wohnen) zu 100% (gesamte Belastung nur auf einem Knoten) einbezogen.

Beim Knoten „Seestr. – Weiherallee“ wurde die Verkehrserzeugung des Zellweger-Luwa-Areals mitberücksichtigt (ASP 110 Wegfahrten, 133 Zufahrten). Die Nutzungen Verkauf, Büro und Wohnen beim Knoten „Seestr. – Weiherallee“ wurden zu 100% (gesamte Belastung nur auf einem Knoten) einbezogen.

In Wirklichkeit werden nie beide Knoten gleichzeitig mit dieser Verkehrsmenge (100%) belastet werden.



KNOTEN „EIN- UND AUSFAHRT SONNENBERGSTRASSE“



Knotenbelastungen (Knoten „Ein- Ausfahrt Sonnenbergstrasse“)

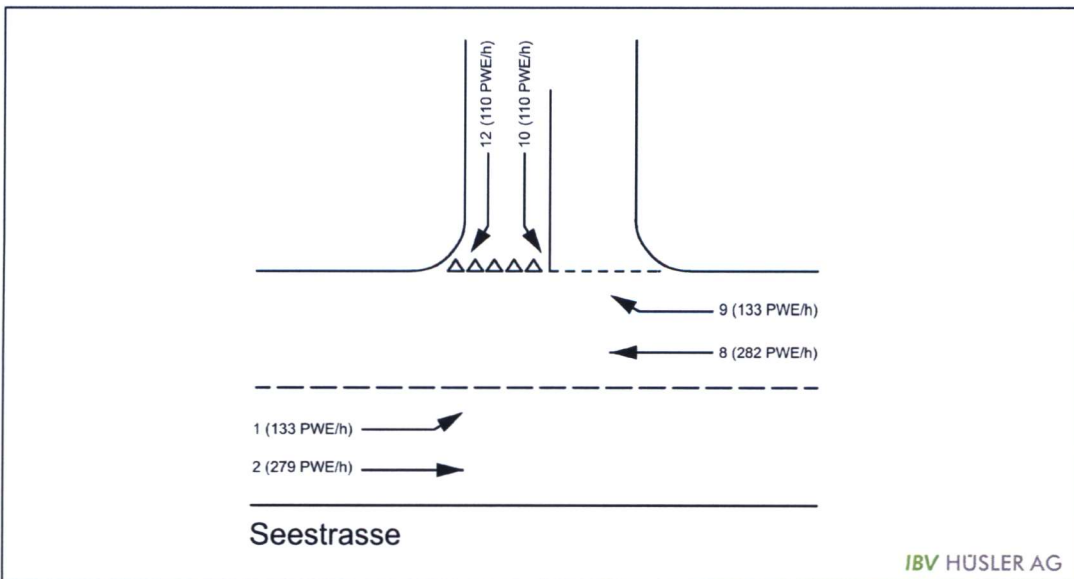
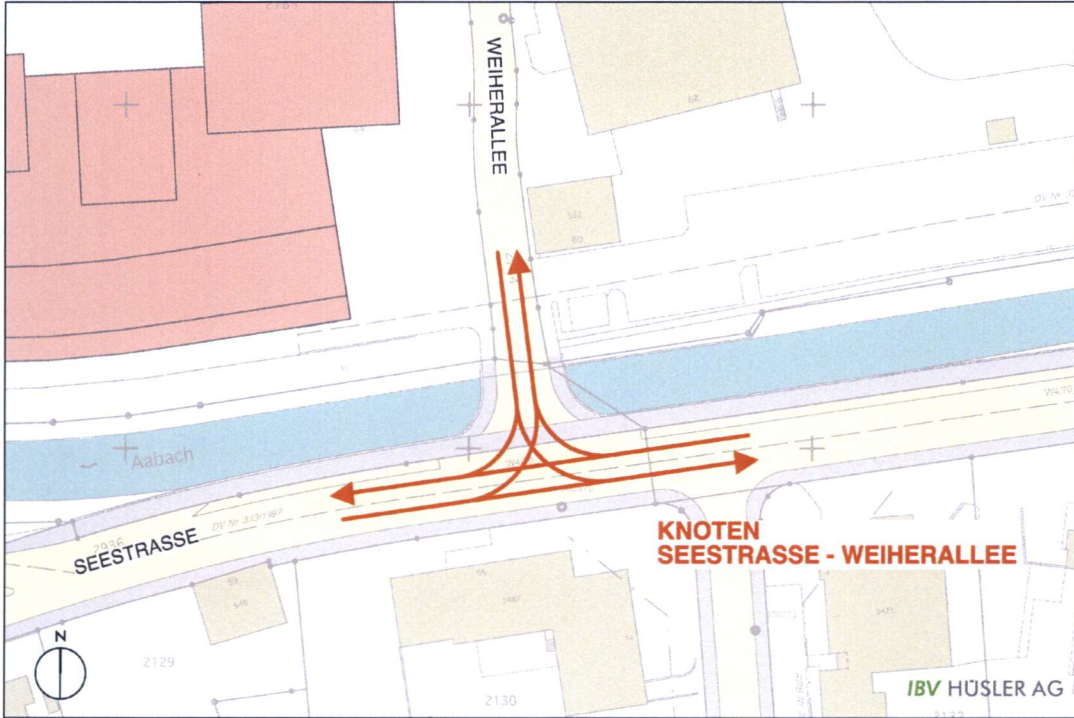
Manöver	Strom	Belastung (PWE/h)	Massgebender Hauptstrom q_{pi}	Grundleistungsfähigkeit G_i (PWE/h)	Belastungsreserve R (PWE/h)	Mittlere Wartezeit s	Qualitätsstufe
Linksabbieger von der Hauptstrasse	1	61	139	1300	1239	<10	A
Geradeaus auf der Hauptstrasse	2	269	0	-			
Geradeaus auf der Hauptstrasse	8	78	0	-			
Rechtsabbiegen von der Hauptstrasse	9	61	0	-			
Linkseinbiegen aus der Nebenstrasse	10	40	439	576	512	<10	A
Rechtseinbiegen aus der Nebenstrasse	12	40	109	1091	1051	<10	A

Knotenkapazität (Knoten „Ein- Ausfahrt Sonnenbergstrasse“ Variante Mix)

Die Knotenleistungsfähigkeit der Sonnenbergstrasse ist in der Abendspitzenstunde mit dem zusätzlichen projektinduzierten Verkehr gewährleistet. Die mittleren Wartezeiten sind an allen Knotenzufahrten unter 10 Sekunden. Der Verkehrszustand kann als „sehr gut“ eingestuft werden.

Die Variante „100% Wohnen“ erzeugt deutlich weniger Verkehr als die Variante „Mix“. Die separate Prüfung der Leistungsfähigkeit ist deshalb nicht erforderlich.

KNOTEN „SEESTRASSE – WEIHERALLEE“



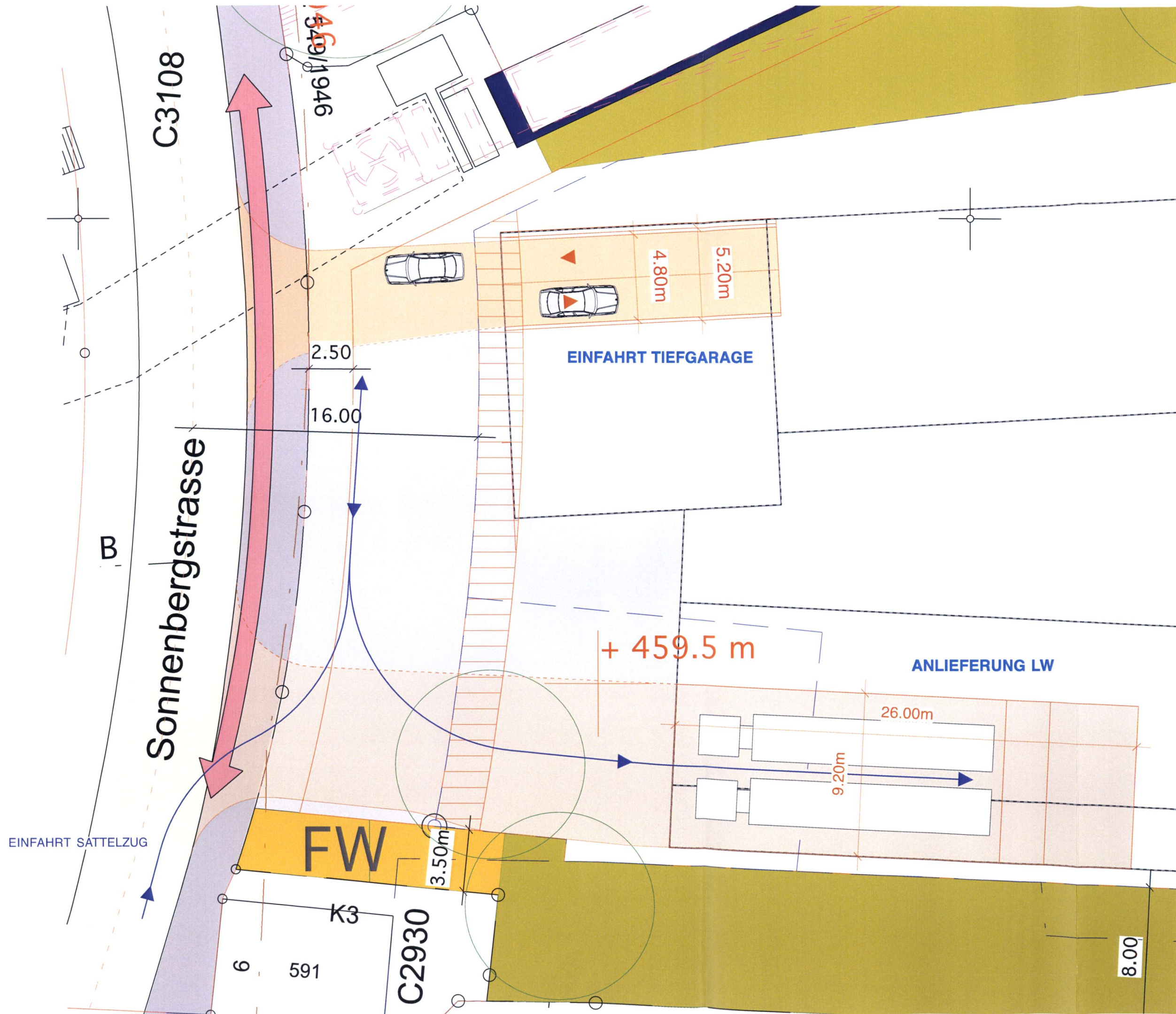
Knotenbelastungen (Knoten „Seestrasse – Weiherallee“)

Manöver	Strom	Belastung (PWE/h)	Massgebender Hauptstrom q_{pi}	Grundleistungsfähigkeit G_i (PWE/h)	Belastungsreserve R (PWE/h)	Mittlere Wartezeit s	Qualitätsstufe
Linksabbieger von der Hauptstrasse	1	133	415	944	811	<10	A
Geradeaus auf der Hauptstrasse	2	279	0	-			
Geradeaus auf der Hauptstrasse	8	282	0	-			
Rechtsabbiegen von der Hauptstrasse	9	133	0	-			
Linkseinbiegen aus der Nebenstrasse	10	110	761	393	233	10-15	B
Rechtseinbiegen aus der Nebenstrasse	12	110	349	810	700	<10	A

Knotenkapazität (Knoten „Seestrasse – Weiherallee“)

Die Überprüfung der Knotenleistungsfähigkeit mit dem zusätzlichen projektinduzierten Verkehr zeigt, dass praktisch alle Verkehrsströme weiterhin die Qualitätsstufe A erreichen. Der Einbiegestrom aus der Weiherallee auf die Seestrasse erreicht die Qualitätsstufe B. Die mittleren Wartezeiten an der Kreuzung bzw. Einmündung sind überall unter 15 Sekunden, weshalb der Verkehrszustand auch als „sehr gut“ eingestuft werden kann.

Die Variante „100% Wohnen“ erzeugt deutlich weniger Verkehr als die Variante „Mix“. Die separate Prüfung der Leistungsfähigkeit ist deshalb nicht erforderlich.



PROJEKT
USTER
 PE LENZLINGER AREAL

TITEL
ERSCHLISSUNG AREAL
SONNENBERGSTRASSE

IBV HÜSLER AG
 Ingenieurbüro für Verkehrsplanung
 Olgastrasse 4, CH-8001 Zürich
 Tel. +41 (0)44 252 13 23 Fax +41 (0)44 252 13 20
 ibv@ibv-zuerich.ch www.ibv-zuerich.ch

MASSTAB 1:200	AUTOR LUDST	GEZEICHNET DST
PROJEKT NR. 110076	DATEINAME 110076_erschliessung_sonnenbergstr.vwx	
DATUM 16.11.12	REV DATUM	

Lenzlinger Areal - Niederuster
Strassenlärmbeurteilung



Aktennotiz zu den durchgeführten Berechnungen

1. Ausgangslage

Für das Lenzlinger Areal, Uster, wird ein privater Gestaltungsplan erstellt. Im Gestaltungsplan und den zugehörigen Vorschriften sind die Vorgaben für das zukünftige Bauwerk in Bezug auf die Lärmschutzgesetzgebung festgehalten. Das vorliegende Dokument dokumentiert die technischen Grundlagen (Lärberechnungen) dazu.

2. Ziel / Problemstellung

Das Areal Lenzlinger ist zur Mischnutzung vorgesehen, die Feinerschliessung ist bereits vorhanden. Gemäss schweizerischer Lärmschutzverordnung LSV müssen deshalb grundsätzlich die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III eingehalten werden.

Gemäss Abklärungen bei der kantonalen Fachstelle Lärmschutz (FALS) wurde die Einhaltung folgender Grenzwerte vereinbart:

- Immissionsgrenzwerte Mischnutzung: 65 / 55 dB(A) (Tag/Nacht)
- Immissionsgrenzwerte für Räume, die ausschliesslich zur Wohnnutzung vorgesehen sind: 60 / 50 dB(A) (Tag/Nacht)

In der folgenden Abbildung aus Anhang 3 (Strassenlärm) der LSV sind die Immissionsgrenzwerte gemäss LSV ersichtlich:

Bern

Olten

Wollerau

2 Belastungsgrenzwerte

Empfindlichkeitsstufe (Art. 43)	Planungswert		Immissions- grenzwert		Alarmwert	
	Lr in dB(A)		Lr in dB(A)		Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

Tabelle 1: Belastungsgrenzwerte LSV Anhang 3 (Strassenlärm); massgebende Belastungsgrenzwerte für das Lenzlinger – Areal: Wohnnutzung → IGW ES II (rot umrandet), Mischnutzung → IGW ES III (blau umrandet)

Die im Folgenden dargestellten Berechnungen zeigen die Belastungssituation im vorgesehenen Baufeld des Lenzlinger Areals entlang der „Mantellinie für Neubauten“ auf (möglicher Baubereich für oberirdische Bauten) und definieren die Bereiche, in denen besondere Massnahmen notwendig sind, um die oben dargestellten Lärmschutzvorschriften zu erfüllen.



3. Durchgeführte Berechnungen

Die Lärmberechnungen wurden mit der Software CadnaA, Version 4.2.140 durchgeführt. In der folgenden Tabelle 2 sind die verwendeten Berechnungsparameter des Modells dokumentiert.



Tabelle 2: Berechnungsparameter

Parameter	Einstellung	Bemerkungen
Geländemodell	Im Arealbereich detailliert (Höhenpunkte nach aktuellen Projektplänen) Umgebung 5 m Höhenkurven aus Übersichtsplänen digitalisiert.	
Emissionswert Sonnenbergstrasse	Lr,e (tags) = 75.2 dB(A) Lr,e(nachts) = 66.3 dB(A)	Angaben gemäss Gemeinde Uster. Umfahrung Uster-West berücksichtigt. (Massgebender Wert für Immissionspegel: Nacht)
Emissionswert Seestrasse	Lr,e (tags) = 75.3 dB(A) Lr,e(nachts) = 60.6 dB(A)	Angaben gemäss Gemeinde Uster. Umfahrung Uster-West berücksichtigt. (Massgebender Wert für Immissionspegel: Tag)
Reflexionen	Reflexionen 1. Ordnung an Häusern auf gegenüberliegender Strassenseite berücksichtigt (1. Bautiefe). Absorptionsgrad: 0.37 (entspricht Einstellung „gegliederte Hausfassade“ in CadnaA)	Erfolgt an Stelle des Mehrfachreflexionszuschlags bei der Strassenemission.
Hindernisse	keine Hindernisse berücksichtigt	Betrachtung auf der sicheren Seite. Fällt jedoch kaum ins Gewicht, da ohnehin keine wirkungsvollen Hindernisse vorhanden sind.
Berechnungskonfiguration	„Streng nach STL-86 / RLS-90“	Standardeinstellung für Strassenlärm in der Schweiz.

Parameter	Einstellung	Bemerkungen
Strasse		
Immissionspegel	Hausbeurteilung nach CadnaA. Anzeige des Stockwerks mit jeweils maximalem Immissionspegel.	Hausfassaden entsprechen der „Mantellinie für Neubauten“ im Baufeld gemäss Gestaltungsplan („Mantelliniengebäude“).



In der folgenden Abbildung 1 ist zur Veranschaulichung des Modells eine 3D-Ansicht mit dem „Mantelliniengebäude“ sowie der für die Reflexionen berücksichtigten Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Strassen dargestellt.



Abbildung 1: 3D-Ansicht des „Mantelliniengebäudes“ sowie der betrachteten Bebauung entlang der Sonnenberg- und Seestrasse (berücksichtigte Reflexionen 1. Bautiefe)

4. Resultate

4.1. Immissionspegel auf der Mantellinie

Die Resultate der Berechnung sind in den folgenden beiden Abbildungen (Perioden Tag/Nacht) dargestellt. Die Darstellung zeigt die berechneten Immissionspegel in dB(A) auf der Fassade eines (fiktiven) Gebäudes, welches im Modell entlang der „Mantellinie Neubauten“ gemäss Gestaltungsplan eingegeben wurde (im Folgenden „Mantelliniengebäude“, vgl. auch Abbildung 1 weiter oben). Dargestellt wird jeweils jenes Stockwerk

mit dem maximalen Immissionspegel (maximaler vertikaler Immissionspegel auf der Mantellinie).

Die Farbgebung bezieht sich auf die Empfindlichkeitsstufe ES II (Wohnnutzungen). Gelb bedeutet, dass die Immissionsgrenzwerte für die ES II überschritten sind.

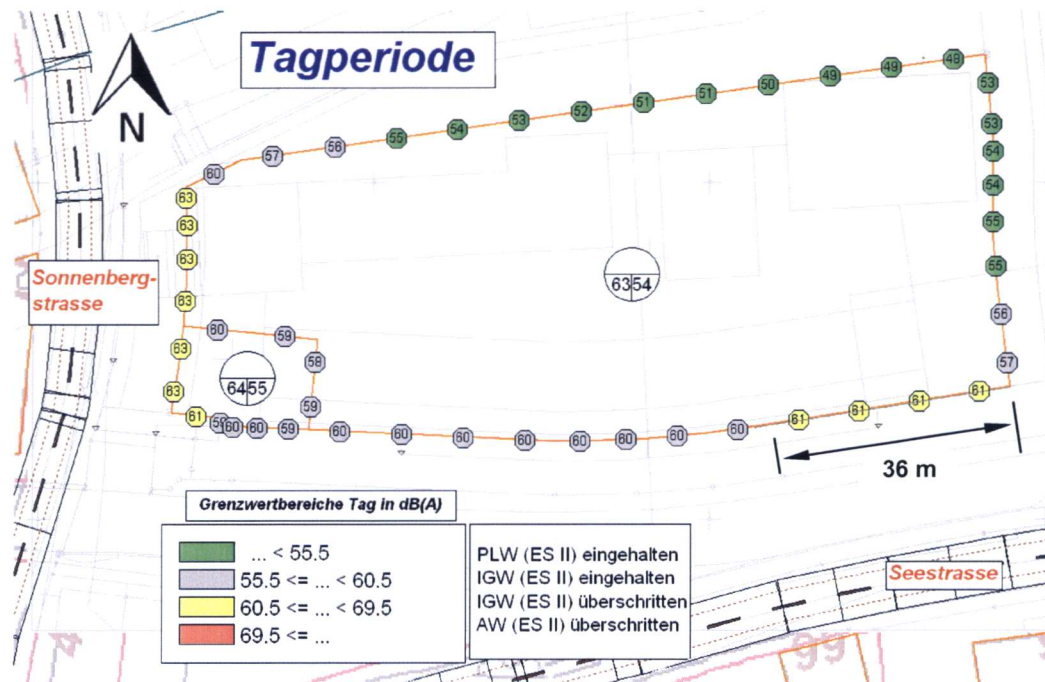


Abbildung 2: Resultate Hausbeurteilung Tagperiode in dB(A)

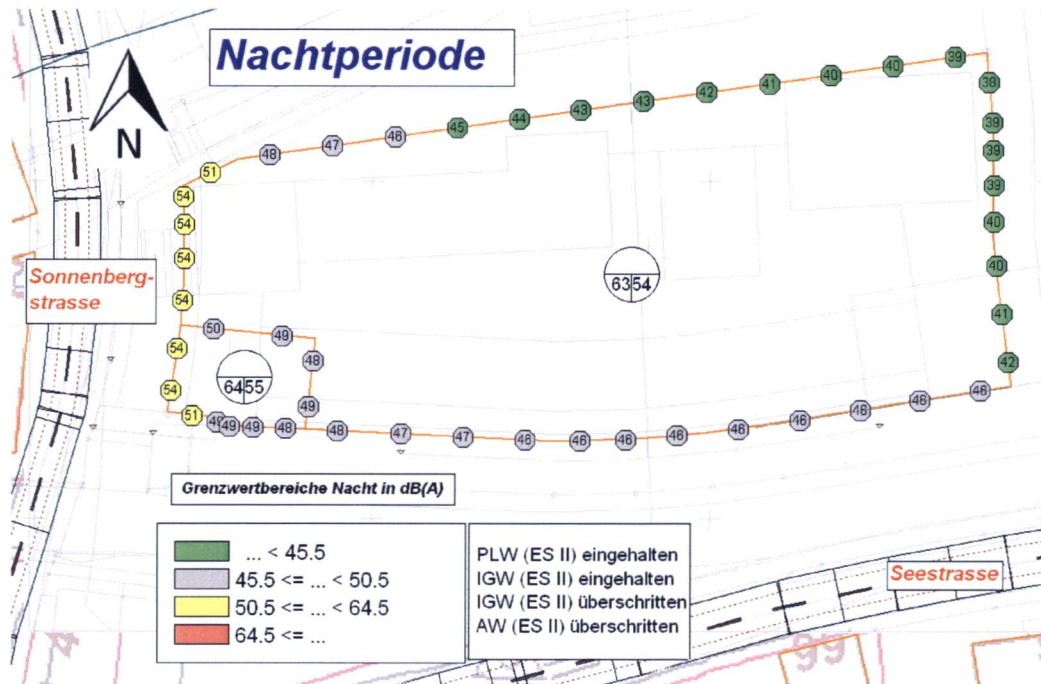


Abbildung 3: Resultate Hausbeurteilung Nachtperiode in dB(A)

Die Immissionsgrenzwerte für die *Mischnutzung* [ES III: 65 dB(A) Tag / 55 dB(A)Nacht] können an allen Fassaden eingehalten werden. Für die Räume, welche der Mischnutzung zugeordnet werden können, sind somit keine besonderen Massnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte notwendig.

Die Immissionsgrenzwerte für die *Wohnnutzung* [ES II: 60 dB(A) Tag / 50 dB(A)Nacht] sind entlang der Sonnenbergstrasse auf der gesamten Westfassade sowie entlang der Seestrasse auf einer Länge von 36 m überschritten (hier nur tagsüber, vgl. Abbildung 2). Für Räume, die zur Wohnnutzung vorgesehen sind, muss deshalb entlang dieser Fassadenabschnitte ein Bereich definiert werden, bei dem Massnahmen zur Einhaltung der Belastungsgrenzwerte notwendig sind (Bereich Lärmschutzmassnahmen „L“ gemäss Gestaltungsplan).

4.2. Bereich „L“ für Wohnnutzung entlang der Sonnenbergstrasse

Um den Bereich L entlang der Sonnenbergstrasse festzulegen, wurde das Mantelliniengebäude in Schritten von 1.0 m so weit nach Osten verschoben, bis die IGW der ES II an der Westfassade eingehalten werden können. In der folgenden Abbildung 4 ist das Resultat dargestellt.

Betrachtet wird nur die Nachtperiode, da diese entlang der Sonnenbergstrasse massgebend ist (vgl. Tabelle 2).

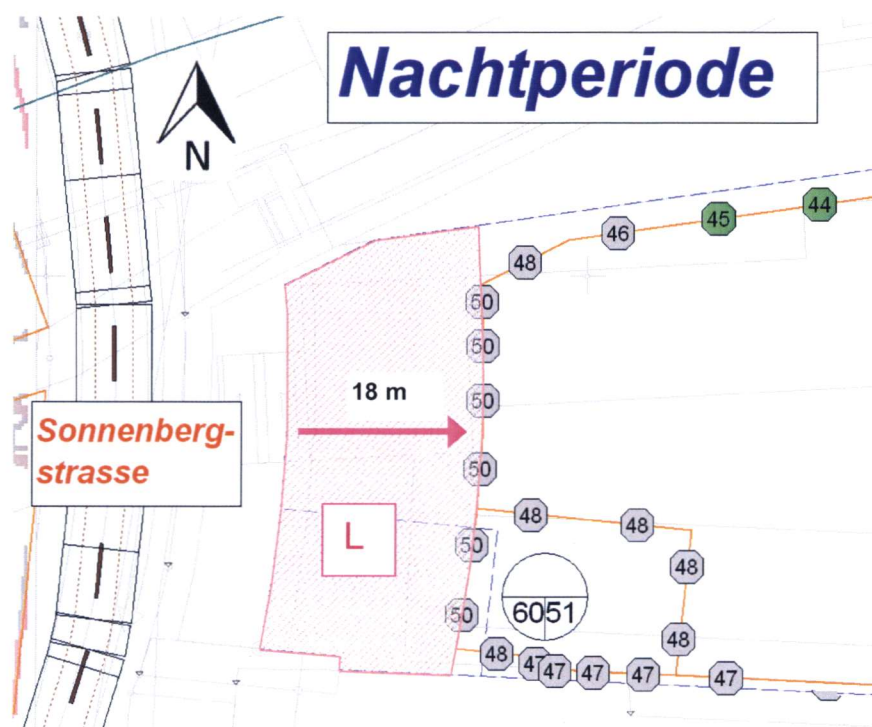


Abbildung 4: Verschiebung Westfassade bis zur Einhaltung der IGW ES II

Der notwendige Versatz zur Einhaltung der IGW der ES II an der Westfassade (Bereich „L“) beträgt 18 m in östlicher Richtung.

4.3. Bereich „L“ für Wohnnutzung entlang der Seestrasse

Analog zu Sonnenbergstrasse wurde für die Seestrasse das Mantelliniengebäude in Schritten von 1.0 m so weit nach Norden verschoben, bis die IGW der ES II an der Südfassade eingehalten werden können. In der folgenden Abbildung 5 ist das Resultat dargestellt.

Betrachtet wird hier nur die Tagperiode, welche entlang der Seestrasse die massgebende Periode darstellt (vgl. Tabelle 2).

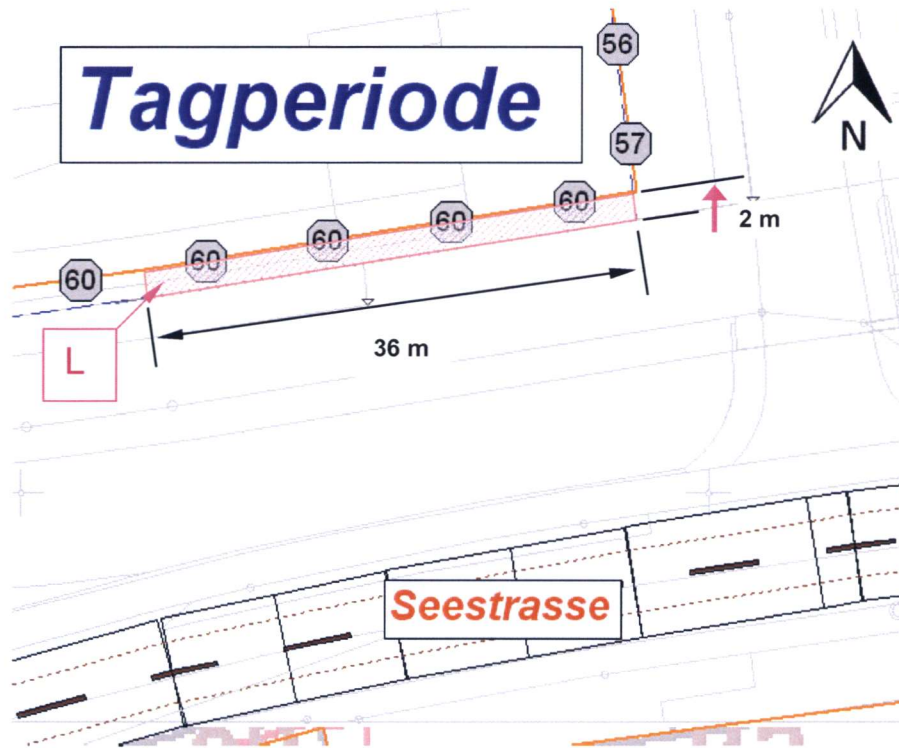


Abbildung 5: Verschiebung Südfassade bis zur Einhaltung der IGW ES II

Der notwendige Versatz zur Einhaltung der IGW der ES II an der Südfassade (Bereich „L“) beträgt 2 m in nördlicher Richtung (auf einer Länge von 36 m ab der Südost-Ecke).

Zürich, 22.12.2011

Für die Aktennotiz, P. Plüss

P. Plüss