

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 5. Juni 1991

1800. Privater Gestaltungsplan BUAG, Uster

Die Stadt Uster besitzt eine mit RRB Nr. 350/1986 genehmigte Nutzungsplanung.

Für das Gebiet der Baumwollspinnerei Uster AG (BUAG) ist durch die Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Diesem hat der Gemeinderat der Stadt Uster am 7. Januar 1991 zugestimmt; gegen diesen Beschluss wurde das Referendum nicht ergriffen. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 26. März 1991 ist gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel eingelegt worden. Der Stadtrat Uster ersucht mit Schreiben vom 8. April 1991 um Genehmigung der Vorlage.

Gegen die Festsetzung der Nutzungsplanung Uster vom 4. Juni 1984 erhob die Baumwollspinnerei Uster AG für die sie betreffenden Bereiche Rekurs. Um die komplexen planerischen und rechtlichen Probleme zu bereinigen, erarbeitete die Stadt Uster zusammen mit der BUAG einen privaten Gestaltungsplan, der sowohl den öffentlichen Interessen (Freihaltung und Denkmalschutz) als auch den privaten Interessen an der baulichen Nutzung des fraglichen Areals gerecht wird.

Der Genehmigung steht nichts entgegen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der private Gestaltungsplan BUAG, dem der Gemeinderat der Stadt Uster am 7. Januar 1991 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Stadtrat Uster, 8610 Uster (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer, unter Beilage der mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplare des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 5. Juni 1991

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

i. V.

Hirschi

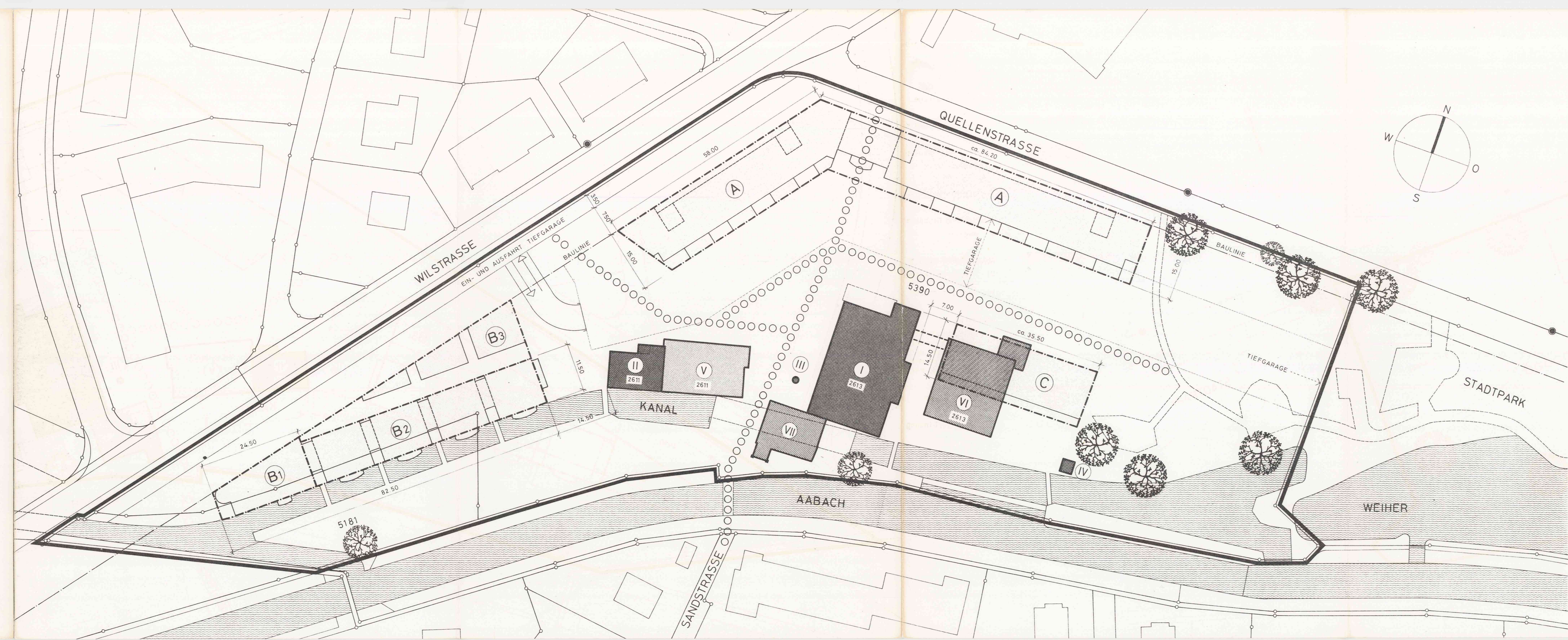
Privater Gestaltungsplan
BUAG

Areal Baumwollspinnerei Uster AG
Trümpler+Söhne AG, 8610 Uster

Mit öffentlich rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Situationsplan 1:500
(Gestaltungsplan)

Die Grundeigentümerin:
Baumwollspinnerei Uster AG
Uster
[Signature]
Vom Gemeinderat Uster genehmigt am: - 7. Jan. 1991
Namens des Gemeinderates
Der Präsident: *[Signature]* Der Sekretär: *[Signature]*
Vom Regierungsrat genehmigt:
Vom Regierungsrat am 5. Juni 1991
mit Beschluss Nr. 1200 genehmigt
Der Staatschreiber: *[Signature]*



- Grenze des Geltungsbereiches
- Mantellinien
- Bereich Tiefgarage
- Aabach, Weiher und Kanal
- Zu erhaltende Bauten:
 - I Fabrik
 - II Kosthaus
 - III Hochkamin
 - IV Staubturm
- Abbruch und Neubau mit gleichem Volumen
- Abbruch oder Erhalt
- VI Fabrik-Nebengebäude und Verbindungsgang
- VII Turbinengebäude
- Neubauten
 - A Wohngebäude mit 5 Vollgeschossen + 1 Dachgeschoss
 - B1 Wohngebäude mit 4 Vollgeschossen
 - B2 Wohngebäude mit 3 Vollgeschossen + 1 Dachgeschoss
 - B3 Nebenbauten mit 1 Geschoss
 - C Wohngebäude mit 3 Vollgeschossen
- Bestehende Bäume
- Fussgängerverbindung



Stadt
Uster

Verordnung
über die
Gestaltung

Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan BUAG

Mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Baumwollspinnerei Uster AG
Uster

Die Grundeigentümerin :

Zustimmung durch Gemeinderat am 7. Januar 1991 mit Beschluss Nr. 35

Namens des Gemeinderates

Der Präsident :

Der Sekretär :

5. Juni 1991

Vom Regierungsrat am mit Beschluss Nr. 1200 genehmigt.

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :



VORSCHRIFTEN ZUM PRIVATEN GESTALTUNGSPLAN BUAG

Art. 1**Geltungsbereich****Bestandteile des Gestaltungsplanes**

- 1 Der Gestaltungsplan für das Areal der Baumwollspinnerei Uster AG ist ein privater Gestaltungsplan im Sinne der §§ 85 f des Planungs- und Baugesetzes (PGB).
- 2 Er setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1 : 500.
- 3 Der zugehörige Plan ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich und für die Grundzüge der kubischen Gestaltung.

Art. 2**Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung**

- 1 Die allgemeine Bau- und Zonenordnung gilt im Plangebiet nicht, solange der Gestaltungsplan in Kraft ist.
- 2 Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gilt im Plangebiet die im Zeitpunkt der Aufhebung gültige Bau- und Zonenordnung.

Art. 3**Bestandteile der Überbauung**

Die Überbauung des Plangebietes besteht aus

- a) Bauten, die erhalten werden müssen:

Fabrik	I	hinsichtlich Gebäudehülle, Dachstock sowie Fassade und Fenster- teilung;
--------	---	---

Kosthaus	II	in seiner äusseren Erscheinung als fabrikzugehöriges Kosthaus;
Hochkamin	III	vollumfänglich;
Staubturm	IV	vollumfänglich;

b) Bauten, deren Erhaltung zulässig ist:

Turbinengebäude;

Fabriknebengebäude VI mit Verbindung zur Fabrik (anstelle von Gebäude C);

c) Baute, die als Ersatzbaute mit ähnlichem Volumen rekonstruiert werden muss:

Magazin V;

d) Neubauten:

Gebäude A;

Gebäude B 1 - B 3;

Gebäude C (anstelle von Fabriknebengebäuden VI);

e) unterirdischen Gebäudeteilen;

f) Bauten der Umgebungsgestaltung.

Art. 4 **Gebäudemantel**

- 1 Der Gebäudemantel ergibt sich aus der Mantelgrundfläche und den zugehörigen Maximalgebäudehöhen.
- 2 Unter Vorbehalt von Abs. 3 darf kein Gebäudeteil über den Gebäudemantel hinausragen.
- 3 Ueber den Gebäudemantel hinausragen dürfen Lift- und Treppenhausvorbauten sowie die nach Planungs- und Baugesetz (PBG) zulässigen Dachkonstruktionen (§ 281), Dachaufbauten (§ 292), Gebäudevorsprünge (§ 260 Abs. 3) und abstandsfreien Gebäude oder Gebäudeteile (§ 269).
- 4 Untergeordnete Nebenbauten wie Garagenausgänge, Fussgängerbrücken, Bauten zur Gartengestaltung und dergleichen, sind auch ausserhalb der Mantellinien zulässig.

Art. 5 **Ausnützung**

- 1 Die anrechenbare Bruttogeschossfläche für die Neubauten A und B1 - B3 darf höchstens 10'500 m² betragen.
- 2 Wird anstelle des Fabriknebengebäudes VI der Neubau C errichtet, erhöht sich die für Neubauten zulässige Bruttogeschossfläche auf 11'800 m².

Art. 6 **Nutzweise**

- 1 80% der Bruttogeschossfläche der Neubauten A, B1, B2 und C dienen Wohnzwecken; im übrigen sind in allen Bauten mässig störende Betriebe, namentlich auch Schulen, gestattet.
- 2 Nutzungsumlagerungen sind zwischen den mit dem Wohnanteil belasteten Gebäuden gestattet; die Messweise erfolgt nach den Bestimmungen der Allgemeinen Bauverordnung.
- 3 Die Nutzung der Freifläche östlich der erlaubten Gebäude A und C ist in den Stadtpark zu integrieren.

Art. 7
Geschosse

Die höchstzulässige Vollgeschossezahl beträgt beim

Gebäude A	5
Gebäude B1	4
Gebäude B2	3
Gebäude B3	1
Gebäude C	3

Überdies sind gestattet beim

Gebäude A	1 Dachgeschoss
Gebäude B2	1 Dachgeschoss

Untergeschosse sind nur erlaubt, sofern sie keine Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume enthalten.

Art. 8
Gestaltung

- 1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind gut zu gestalten, letzterer in gärtnerischem Sinne, soweit er gemäss Plan nicht als Verkehrs- oder Gebäudegrundfläche dient.
- 2 Die Freifläche östlich der erlaubten Gebäude A und C ist gestalterisch in den Stadtpark zu integrieren.
- 3 Der bestehende bzw. seinerzeitige Gewerbekanal ist als fliessendes Gewässer auszubilden und zu erhalten.

Art. 9
Parkierung

Es sind höchstens 10 oberirdische Parkplätze für Besucher und Güterumschlag gestattet. Die übrigen Parkplätze, deren Zahl nach der Bau- und Zonenordnung zu bestimmen ist, sind in der gemeinschaftlich erschlossenen unterirdischen Sammelgarage herzurichten.

Art. 10
Erschliessung

- 1 Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt von der Wilstrasse.
- 2 Als öffentliche Fussgängerverbindungen sind gemäss Plan vorgesehen:
 - a) die Quellenstrasse, die auch als Notzufahrt verwendet werden darf;
 - b) die Fussgängerverbindung vom Stadtpark bis zur Wilstrasse;
 - c) die Fussgängerverbindung von der Quellenstrasse über das Zentrum der Überbauung zur Sandstrasse mit Überquerung des Aabaches.

Art. 11
Lärmschutz

Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutz-Verordnung zugeteilt.

Art. 12
Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach seiner Genehmigung durch den Regierungsrat und deren Publikation im Amtsblatt in Kraft.

Art. 13
Änderungen zufolge Rekurs- oder Genehmigungsverfahren

Der Stadtrat ist ermächtigt, untergeordneten Änderungen des Gestaltungsplanes in eigener Zuständigkeit zuzustimmen, sofern sie sich als Folge von Rekursen oder von Nebenbestimmungen zur regierungsrätlichen Genehmigung als notwendig erweisen.