

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 3. März 1993

669. Privater Gestaltungsplan Turicum, Uster

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

Für das Gebiet des Fabrikareals Turicum mit seiner Umgebung ist durch die Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Diesem hat der Gemeinderat der Stadt Uster am 28. September 1992 zugestimmt; gegen diesen Beschluss wurde das Referendum nicht ergriffen. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 5. Januar 1993 ist gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel eingelegt worden. Der Stadtrat Uster ersucht mit Schreiben vom 25. Januar 1993 um Genehmigung der Vorlage.

Im den Zonen W2, WG3, G3 und J4 zugeteilten Areal Turicum befinden sich mehrere schützenswerte Gebäude sowie ein erhaltenswertes Parkareal. Daneben steht auch ein grosser unüberbauter Bereich einer Neuüberbauung zur Verfügung.

Um diese komplexen planerischen und rechtlichen Probleme zu bereinigen, erarbeitete die Stadt Uster zusammen mit der Zellweger AG 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 Turicum, dem der Gemeinderat der Stadt Uster am 28. September 1992 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

Zürich, den 3. März 1993

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Roggwiller



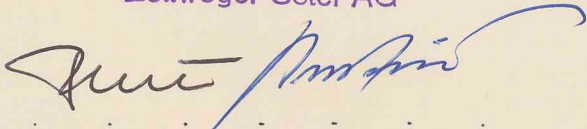
Privater Gestaltungsplan TURICUM, Niederuster

Mit öffentlich rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Situationsplan 1.-ter Teil

M. 1 : 500

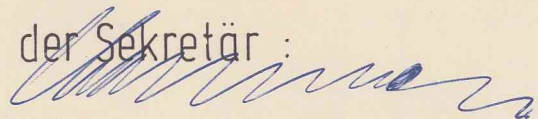
Zellweger Uster AG

Die Grundeigentümerin : 

Zustimmung durch den Gemeinderat am 28. Sept. 1992
mit Beschluss Nr. 119.
Namens des Gemeinderates

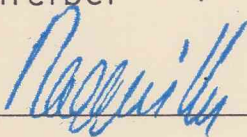
der Präsident :

der Sekretär :



Vom Regierungsrat am **3. März 1993** mit Beschluss
Nr. **669** genehmigt

Vor dem Regierungsrat
der Staatschreiber :



Zellweger Uster AG, Anlagen- u. Layoutplanung
als Auftraggeber

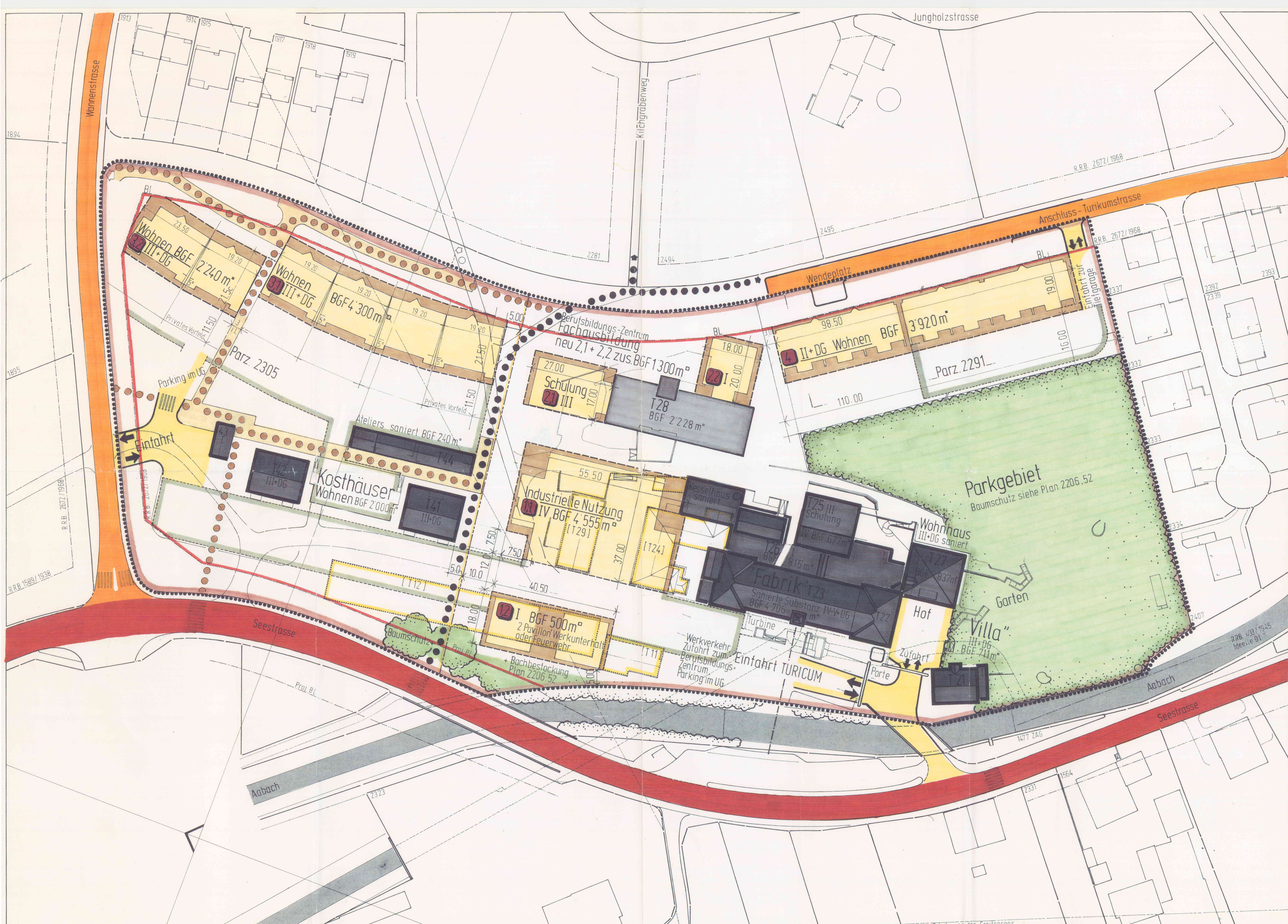
Architekt :

D:	Rev. Nov. 1991
Z:	RM
F:	105 x 60
M:	1 : 500
AN:	2206
PN:	2206, 51

Burckhardt Partner



Burckhardt + Partner AG
Architekten Generalplaner
Neumarkt 28
CH 8025 Zürich
Tel 01 262 36 46



USTER TURICUM

Uster, den
 Die Grundeigentümerin
 Für die Behörde

Zellweger Uster AG
Zellweger

Inhalt Gestaltungsplan 1.ter Teil

- Begrenzung Gestaltungsplangebiet (Perimeter)
- Baulinie (BL)
- Abstandslinie des öffentlichen Weges von den Kosthäusern (Zonengrenze W3/G3)
- Baugebiet: Abmessungen Neubaubereich
- Baugebiet Nr.: 1-4
Stockwerksangabe, BGF oberirdische Nutzfläche
- Altbauansanierung: T21, T22, T23, T25, T26, T27
Kosthäuser bereits saniert: T41, T42, T44
- Abzubrechende Gebäude (T29, T24, T11, T12)
- Hauptverkehr (Strasse 1. Klasse: Seestrasse = Str. Nr. 6)
- Quartierstrasse (Strasse 3. Klasse)
- Arealerschliessung
Parkplätze Mieter u. Mitarbeiter im Untergeschoss
- Öffentlicher Fussweg
- Privater Fussweg
- Befahrbarer Fussweg
- Schützenswerte
Parkanlage, Uferbestockung Aabach
- Bereich unterirdischer Einstellhalle(n) [Nachtrag]

Rev. RM Nov. 1991
 Rev. RM 12. Nov. '90
 Rev. RM 30. Jan. '90
 Rev. RM 30. Nov. 88

Zellweger-Uster-AG Anlagen- u. Layoutplanung
GESTALTUNGSPLAN 1-ter Teil
 Planungsgebiet "TURICUM": Baubereiche,
 Nutzweise, öffentliche Erschliessung

D: NOV. 1988
 Z: RM
 F: 105/60
 M: 1:500
 AN: 2206
 PN: 2206 * 51

Burckhardt Partner

Burckhardt + Partner AG
 Architekten Generalplaner
 Neumarkt 28
 CH 8002 Zürich
 Tel 01 69 36 46



Privater Gestaltungsplan TURICUM, Niederuster

Mit öffentlich rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Situationsplan 2.-ter Teil

M. 1 : 500

Zellweger Uster AG

Die Grundeigentümerin :

Zustimmung durch den Gemeinderat am 28 Sept. 1992
mit Beschluss Nr.119
Namens des Gemeinderates
der Präsident :

der Sekretär :

Vom Regierungsrat am 3. März 1993 mit Beschluss
Nr. : 669 genehmigt

Vor dem Regierungsrat
der Staatsschreiber :

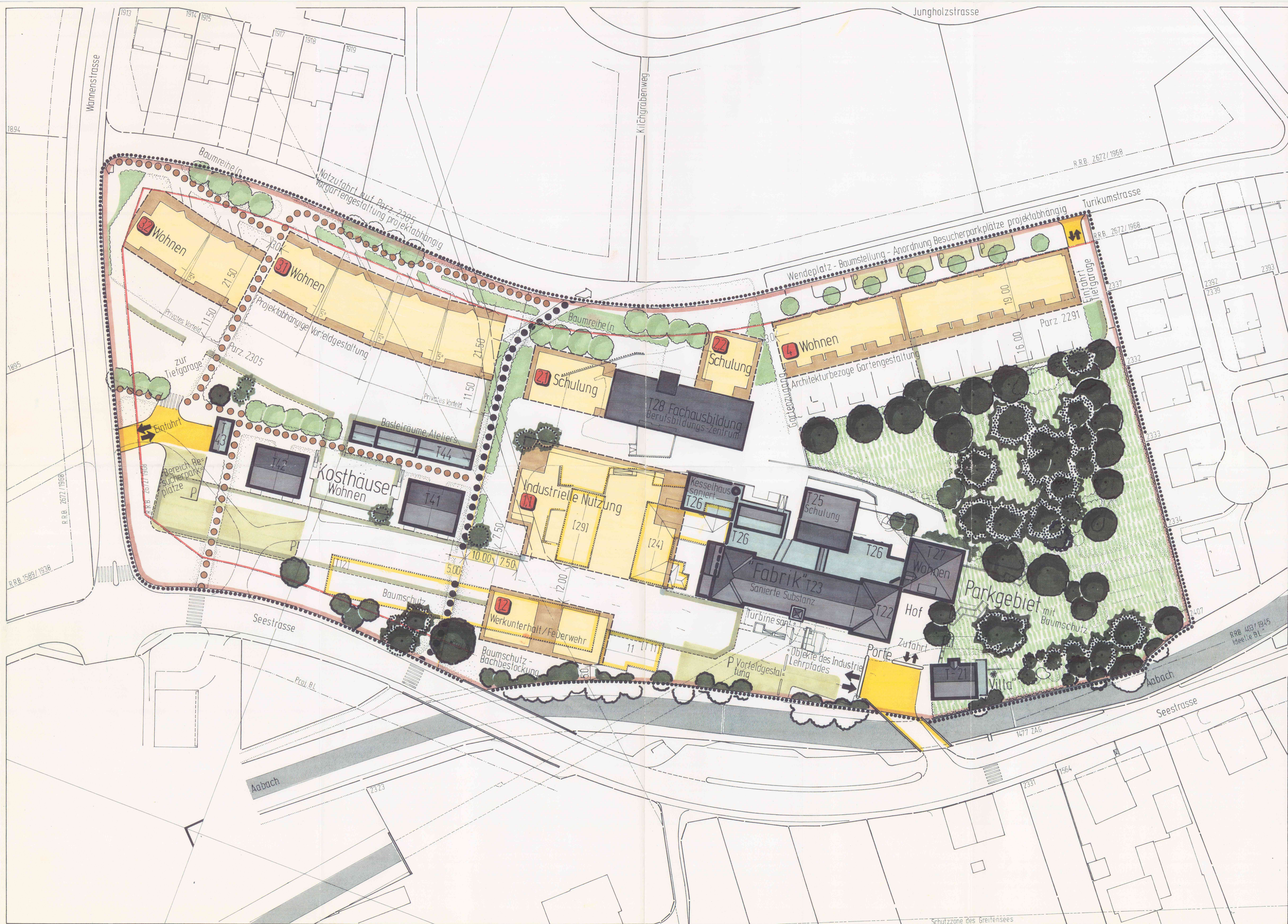


Zellweger Uster AG, Anlagen- u. Layoutplanung,
als Auftraggeber

Architekt :

D:	Rev. Nov. 1991
Z:	RM
F:	105 x 60
M:	1 : 500
AN:	2206
PN:	2206, 52





USTER TURICUM

Uster, den
 Die Grundeigentümerin
 Für die Behörde

Zellweger Uster AG
[Signature]

Inhalt Gestaltungsplan 2.ter Teil

- Gestaltungsplangebiet (Planungsgebiet)
- Baulinie
- Wegbegrenzung - Abstand von den Kosthäusern
- Baugebiet (Neubaubereich)
- Baugeietsnummer Nutzweise
- Altbausanierung : T = Gebde Nr ZAG
Zu Schützende Bauten : T21, T22, T23, T26, T27.
- Abzubrechende Gebäude : T11, T12, T24, T29
- Integral zu erhaltendes Parkgebiet
- Schützenswerter Laubbaum
- Schützenswerter Nadelbaum
- Charakteristischer Laubbaum
- Charakteristischer Nadelbaum
- Neupflanzungen Bäume und -Strauchkulissen
- Öffentlicher Fussweg (Verbindung 'Sennenberg'-Seestrasse)
- Privater Fussweg Notzufahrten (Taxi, Feuerwehr)
- Arealzufahrt zur Einfahrt Tiefgarage
- Bereich Besucherparkplätze
- Bereich unterirdischer Einstellhalle(n) [Nachtrag]

Rev. Nov. '91
 Rev. Nov. '90

Zellweger-Uster-AG Anlagen- u. Layoutplanung
GESTALTUNGSPLAN 2.ter Teil
 Planungsgebiet "TURICUM" : Umgebungsplan-
 Umgebungsplanung

D: Jan. 1990
 Z: RM
 F: 105 / 60
 M: 1 : 500
 AN: 2206
 PN: 2206, 52

Burchhardt Partner

Burchhardt + Partner AG
 Architekten Generalplaner
 Neumarkt 28
 CH 8005 Zürich
 Tel 01 69 36 46



Stadt
Uster

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan TURICUM, Niederuster

Mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Die Grundeigentümerin : Zellweger Uster AG

Zustimmung durch Gemeinderat am 28. Sept. 1992 mit Beschluss Nr. 119

Namens des Gemeinderates

Der Präsident :

Der Sekretär :

Vom Regierungsrat am 3. März 1993 mit Beschluss Nr. 669 genehmigt.

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :



Vorschriften zum Privaten Gestaltungsplan "Turicum"

Art. 1

Zielsetzung

- 1 Der Private Gestaltungsplan "Turicum" bezweckt:
 - Die Freihaltung der im kommunalen Siedlungsplan als Umgebungsschutzgebiet bezeichneten Parkanlage süd-östlich der Fabrikanlage Turicum.
 - Die kubische Erhaltung der Gebäude Villa (Assek.-Nr. 723), Wohnhaus (Assek.-Nr. 724), Fabrikhauptgebäude Turicum (Assek.-Nr. 725), Kesselhaus (Assek.-Nr. 726) sowie der beiden Arbeiterwohnhäuser samt Holzschopf und Waschhaus.
 - Die Schaffung von qualifiziertem Wohnraum im östlichen Grundstücksbereich.
 - Die angemessene Erweiterung der bestehenden Fabrikanlage für eine industrielle Nutzung.

Art. 2

Geltungsbereich

Bestandteile des Gestaltungsplanes

- 1 Der Gestaltungsplan "Turicum" ist ein privater Gestaltungsplan im Sinne der §§ 85 f des Planungs- und Baugesetzes (PBG).
- 2 Der Gestaltungsplan gilt für die im Gestaltungsplan, Mst. 1:500, datiert vom November 1991, bezeichneten Grundstücke Kat.-Nrn. 2305 und 2291.
- 3 Der Gestaltungsplan besteht aus den Plänen:
 - Gestaltungsplan, Erster Teil, Plan Nr. 2206.51, datiert vom November 1991, Mst. 1:500
 - Gestaltungsplan, Zweiter Teil, Plan Nr. 2206.52, datiert vom November 1991, Mst. 1:500
 - Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan "Turicum"

Art. 3

Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

- 1 Inhaltlich gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Uster für die entsprechenden Zonen, soweit sie nicht durch den vorliegenden Gestaltungsplan verschärft oder ersetzt werden.

Art. 4

Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude

- 1 Die Baubereiche 1 - 4 zeigen auf, wo die zulässige oberirdische Baumasse auf den Baugrundstücken verwirklicht werden darf.
- 2 Für die Baubereiche sind die maximalen Horizontalmasse für Hauptgebäude sowie deren zulässige Geschosszahl und Bruttogeschossfläche im Plan festgelegt.
- 3 Im Baubereich 1.1 darf das Gebäude auf der Westseite (Hauptfassade) den Mantel der heute bestehenden Fabrik Assek.-Nr. 725 nicht überschreiten. Auf der Ostseite beträgt die Gebäudehöhe 16 m.
- 4 Unter Vorbehalt von Abs. 5 darf kein Gebäudeteil über den Gebäudemantel hinausragen.
- 5 Über den Gebäudemantel hinausragen dürfen Lift- und Treppenhausvorbauten sowie die nach PBG zulässigen Dachkonstruktionen (§ 281), Dachaufbauten (§ 292), Gebäudevorsprünge (§ 260 Abs. 3) und abstandsfreien Gebäude oder Gebäudeteile (§ 269).
- 6 Untergeordnete Nebenbauten wie Garagenausgänge, Bauten zur Gartengestaltung und dergleichen sind auch ausserhalb der Mantellinie zulässig.

Art. 5

Ausnützung

Die nach Bauordnung 1984 zulässige Ausnützung wird gesamt- haft nicht überschritten. Die Verteilung der Ausnützung und der Bruttogeschossflächen ergibt sich aus dem Gestaltungsplan.

Art. 6

Nutzweise

- 1 Massgebend ist die im Plan eingetragene Nutzweise.

Art. 7

Bautenschutz

- 1 Die ins Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte und der archäologischen Denkmäler von regionaler und kantonaler Bedeutung aufgenommenen Gebäude sind im Sinne von § 203 PBG zu erhalten. Dies betrifft die Gebäude Assek.-Nrn. 723, 724, 725, 726. Der definitive Umfang allfälliger Schutzmassnahmen ergibt sich aus der definitiven und rechtskräftigen Schutzverfügung der zuständigen kantonalen oder kommunalen Instanzen.

Art. 8
Umgebung

- 1 Die im Umgebungsplan bezeichneten schützenswerten Bäume und Grünkulissen sind zu erhalten. Bei Abgängen sind sie zu ersetzen.
- 2 Die übrigen Bäume bleiben ebenfalls bestehen bzw. werden durch Neupflanzungen ersetzt, soweit sie mit der unterirdischen Erschliessung bzw. mit den Hochbauten kollidieren sollten.
- 3 Das im Plan eingezeichnete Parkgebiet wird integral gewährleistet.
- 4 Es sind möglichst einheimische, der übrigen Umgebung angepasste Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Art. 9
Erschliessung

- 1 Ein- und Ausfahrten ins öffentliche Strassennetz erfolgen an den im Plan festgelegten Stellen.
- 2 Die Fusswegverbindung Wannan-/Seestrasse gemäss Umgebungsplan ist gemäss Vereinbarung vom 27. Februar 1992 zu erstellen.

Art. 10
Parkierung

- 1 Die gesetzlich vorgeschriebenen Autoabstellplätze sind unterirdisch anzulegen.
- 2 Die Besucherparkplätze dürfen auch oberirdisch angelegt werden.

Art. 11
Lärmschutz

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

Art. 12
Inkraftsetzung

Der Private Gestaltungsplan "Turicum" tritt am Tage nach der Publikation der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.