

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 2. Juli 1997

1392. Privater Gestaltungsplan Schlyffi-Süd, Uster

Für die in der Gewerbezone (G3) gelegenen Grundstücke Kat.-Nr. C 1897 und C 2673 in Niederuster ist ein privater Gestaltungsplan ausgearbeitet worden. Der Gemeinderat der Stadt Uster stimmte diesem am 10. März 1997 zu. Gegen diesen Beschluss ist kein Rechtsmittel eingelegt worden. Die Stadt Uster ersucht mit Schreiben vom 6. Mai 1997 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemässe, mit Wohnen und Arbeiten durchmischte Neuüberbauung des Gewerbeareals unter Einbezug des bestehenden Fabrikgebäudes am südlichen Grundstücksrand geschaffen werden. Gleichzeitig soll die Einmündung des Seeweges in die Seestrasse aus Gründen der Verkehrssicherheit verlegt werden.

Der Gestaltungsplan ermöglicht eine im Rahmen dieser Zielsetzung angemessene Entwicklung. Die Bau- und Nutzungsvorschriften sind entsprechend zielgerichtet festgelegt. Da das Areal nach der kantonalen Greifensee-Schutzverordnung vom 3. März 1994 innerhalb der Siedlungsrandzone (Zone VII) liegt, sind alle Baugesuche von der örtlichen Baubehörde der Baudirektion gemäss § 18 der Bauverfahrensverordnung (BVV) zu melden. Eine Bewilligung wird unter allfälligen Bedingungen genehmigt, wenn sich die Bauten und Anlagen gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Dies gilt insbesondere für die architektonische Gestaltung des Baubereiches I im Übergangsbereich zur offenen Landschaft.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der vom Gemeinderat der Stadt Uster am 10. März 1997 beschlossene private Gestaltungsplan Schlyffi-Süd, Niederuster, wird genehmigt.

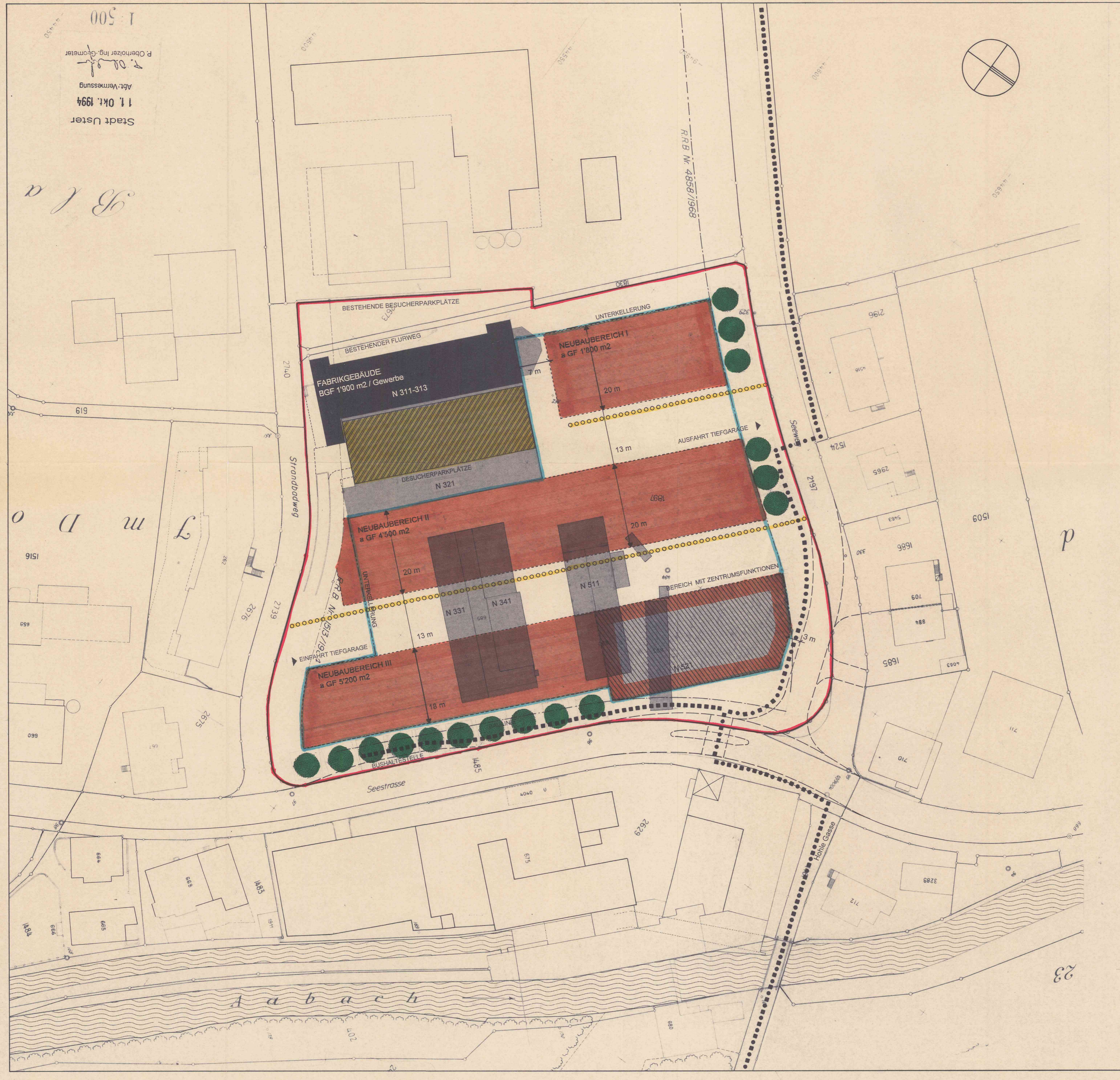
II. Dispositiv Ziffer I dieses Beschlusses ist gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzumachen.

III. Mitteilung an den Stadtrat Uster, 8610 Uster (unter Beilage von zwei mit Genehmigungsvermerk versehenen Sätzen der Vorlage), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi



SITUATIONSPLAN 1:500
(Gestaltungsplan)

Die Grundeigentümerin: Zellweger Luwa AG

3.9.96 *Zellweger Luwa AG*

Vom Gemeinderat Uster genehmigt am: 10.3.97

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

[Signature]

Der Sekretär:

[Signature]

Vom Regierungsrat genehmigt am:

[Signature]

Vom Regierungsrat am **2. Juli 1997**
mit Beschluss Nr. 1392 genehmigt



Der Staatschreiber:

Exemplar des Amtes für Raumplanung

LEGENDE

- GRENZE GESTALTUNGSPLANGEBIET
- BAULINIEN
- BESTEHENDE GEBÄUDE
- ABZUBRECHENDE GEBÄUDE
- NEUBAUBEREICHE
- ABMESSUNGEN NEUBAUBEREICHE
- ANRECHENBARE GESCHOSSFLÄCHE, M2
- UNTERKELLERUNG
- BEREICH MIT ZENTRUMSFUNKTIONEN
- NEUE STRASSENFÜHRUNG
- BEREICH BESUCHER-PARKPLÄTZE
- ERSCHLIESSUNG TIEFGARAGE
- NOTZUFahrTEN
- VELOVERBINDUNG
- FUSSGÄNGERVERBINDUNG
- MÖGLICHE HOCHBEPFLANZUNG

ZELLWEGER LUWA AG, Wilstrasse 11, 8610 Uster

14962	PRIVATER GESTALTUNGSPLAN SCHLYFFI - AREAL		
Auftrags-Nr.	Masstab: 1:500	Datum: 22.08.1996	Format: 52 / 72
			Gezeichnet: ws

SUTER SUTER Suter + Suter Planer AG
Binzmühlestrasse 14
CH-8050 Zürich

Telefon 01 - 305 8111
Telefax 01 - 305 8112



Stadt
Uster

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan "Schlyffi-Süd", Niederuster

Mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Die Grundeigentümerin : Zellweger Luwa AG

3. 9. 96

Zustimmung durch Gemeinderat am 10. 3. 97 mit Beschluss Nr. 167

Namens des Gemeinderates

Der Präsident :

Der Sekretär :

Vom Regierungsrat am 2. Juli 1997

mit Beschluss Nr. 1392 genehmigt.

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :



I. Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Schlyffi-Süd, Niederuster»

Die Gemeinde Uster erlässt, gestützt auf § 85 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), den privaten Gestaltungsplan «Schlyffi-Süd», Niederuster mit den folgenden Vorschriften:

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck

- 1 Der private Gestaltungsplan «Schlyffi-Süd», Niederuster, bezweckt eine Nutzungsdurchmischung. Unter dem Motto «Wohnen und Arbeiten in Niederuster» soll Wohnraum mit hoher Qualität, die kubische Erhaltung des Fabrikgebäudes am südlichen Rand des Grundstückes sowie dessen angemessene Anpassung an eine gewerbliche Nutzung ermöglicht werden.

Art. 2

Geltungsbereich/Bestandteile

- 1 Der Gestaltungsplan gilt für die im Plan, Mst. 1:500, dat. vom 22.8.1996 bezeichneten Grundstücke Kat. Nrn. C 1897 und C 2673.
- 2 Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den Gestaltungsplanvorschriften und dem zugehörigen Plan im Mst. 1:500.

Art. 3

Übergeordnetes Recht

- 1 Der Gestaltungsplan liegt nach der kantonalen Verordnung zum Schutze des Greifensees vom 3. März 1994 innerhalb der Siedlungsrandzone (Zone VII). Dies hat zur Folge, dass alle Baugesuche innerhalb diesem Areal der Baudirektion gemäss § 18 Bauverfahrensverordnung (BVV) zu melden sind.
- 2 Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt im Gestaltungsplangebiet die Bau- und Zonenordnung der Stadt Uster.
- 3 Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gilt im Gestaltungsplangebiet die zu diesem Zeitpunkt gültige Bau- und Zonenordnung.

B. Vorschriften

Art. 4

Einteilung in Bereiche

- 1 Das Gestaltungsplangebiet ist in folgende Baubereiche eingeteilt:
 - Neubaubereiche I, II und III
 - Fabrikgebäude

*Art. 5**Lage und äussere Abmessungen der Gebäude*

- 1 Die Neubaubereiche I bis III legen die Zonen fest, innerhalb welchen oberirdisch gebaut werden darf.
Die Neubaubereiche I bis III, inklusive deren Zwischenzonen, legen gesamthaft die Zone fest, innerhalb welcher unterirdisch gebaut werden darf. Die Untergeschosszahl ist auf 1 Untergeschoss beschränkt.
- 2 Das im Plan schwarz gekennzeichnete Fabrikgebäude (Gebäudeteile N311-N313) bleibt in seiner kubischen Erscheinung erhalten. Ein Umbau hat die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus zu übernehmen.
- 3 Die im Plan grau gekennzeichneten Gebäude N331, N341, N511 und N521 sowie der Anbau auf der NW-Seite des Fabrikgebäudes sind abzubauen, bevor im Neubaubereich II resp. III gebaut wird. Der im Plan grau gekennzeichnete Gebäudebereich N321 (oberirdisch) muss vor dem Baubeginn des Baubereiches II abgebrochen werden.
- 4 Die Neubaubereiche werden mit Mantellinien definiert. Diese geben die äusserst mögliche Aussenkante der zu erstellenden Fassade und Dachhaut an. Zwischen der Mantellinie und der Baulinie, RRB Nr. 1589/1938, dürfen keine Gebäudeteile errichtet werden.
- 5 Über die Mantellinie hinausragen dürfen technisch bedingte Gebäudeteile sowie abstands-freie Gebäude oder Gebäudeteile gemäss § 269 PBG.
- 6 Untergeordnete Nebenbauten wie Garagenausgänge, Bauten zur Gartengestaltung und dergleichen sind auch ausserhalb der Mantellinien zulässig.
- 7 Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt bei allen Neubauten 12.00 m, die höchstzulässige Firsthöhe beträgt bei allen Neubauten 16.00 m.
- 8 Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

*Art. 6**Ausnützung*

- 1 Die zur Ausnützung anrechenbaren Geschossflächen dürfen höchstens betragen:

Neubaubereich III:	5'200 m ²
Neubaubereich II:	4'500 m ²
Neubaubereich I:	1'800 m ²
Fabrikgebäude:	1'900 m ²
- 2 Für die Berechnung der Ausnützungsziffer gelten das Planungs- und Baugesetz und die Allgemeine Bauverordnung in der vor 1. Februar 1992 in Kraft stehenden Fassung. Die Aussenwandquerschnitte werden nicht eingerechnet.

*Art. 7**Nutzungsweise*

- 1 In den Neubaubereichen I und II sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.
- 2 Im Neubaubereich III (inkl. Bereich mit Zentrumsfunktion) sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
- 3 Im bestehenden Fabrikgebäude (N311 - 313) sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
- 4 In allen Bereichen sind Dienstleistungen zulässig. Im Bereich mit Zentrumsfunktion ist das Erdgeschoss ausschliesslich dieser Nutzung vorbehalten.

*Art. 8**Gestaltung*

- 1 Bauten, Anlagen und Umgebungsgestaltung haben sich gut in das Ortsbild- und Landschaftsbild einzufügen.
- 2 An der Ecke Seestrasse / Seeweg ist die Ecksituation im Neubaubereich III architektonisch hervorzuheben, insbesondere muss dem Turmbau der gegenüberliegenden SMM-Fabrik besondere Beachtung geschenkt werden.
- 3 Mit der Pflanzung von mindestens neun Bäumen entlang der Seestrasse und sechs Bäumen entlang des Seeweges wird Ersatz für den Nussbaum geschaffen.
Bei der Umgebungsgestaltung sind möglichst standortgerechte, der übrigen Umgebung angepasste Bäume und Sträucher zu pflanzen.
- 4 Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungskonzept einzureichen. Dieses enthält mindestens Aussagen über folgende Punkte:
 - Art der Bepflanzungen und übrige Aussenraumgestaltung
 - Anlagen für Abfallentsorgung
 - Lage einer Kompostieranlage (ev. auch ausserhalb Perimeter)

C. Erschliessung, Parkierung, Lärmschutz*Art. 9**Erschliessung*

- 1 Die öffentliche Fuss- und Velowegverbindung Seeweg / Hohle Gasse wird gemäss Empfehlung des kantonalen Tiefbauamtes und der Stadt Uster vom Dezember 1994 gestaltet. Dabei wird die Einmündung des Seeweges in die Seestrasse in südöstlicher Richtung verlegt und die Seestrasse auf Höhe des SMM-Turmes verbreitert und mit einer Fussgängerinsel versehen.
- 2 Die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt über den Strandbadweg zwischen den Baubereichen II und III, die Ausfahrt aus der Tiefgarage erfolgt zwischen den Baubereichen I und II und führt über den Seeweg ins öffentliche Strassennetz.
- 3 Oberirdische Zufahrten ins Planungsgebiet sind nur für Zubringer, Besucherparkplätze und bei Notfällen (Rettungsdienste) gestattet.

*Art. 10**Parkierung*

- 1 Es ist nur ein unterirdisches Parkgeschoss zulässig. Ansonsten gilt die Parkplatz-Verordnung der Stadt Uster.
- 2 Die bestehenden Abstellplätze südwestlich des Fabrikgebäudes bleiben erhalten. Oberirdische Abstellplätze sind nordöstlich des bestehenden Fabrikgebäudes (anstelle des abzubrechenden Hallenanbaus N321) vorgesehen.
- 3 An geeigneten Stellen sind pro Wohnung mindestens zwei Abstellplätze für Zweiräder zu schaffen.

*Art. 11**Lärmschutz*

- 1 Den Neubaubereichen I und II wird die Empfindlichkeitsstufe II (ES II) gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet. Im Neubaubereich III und im Bereich des bestehenden Fabrikgebäudes (N311-313) gilt die ES III.
- 2 Für neue Wohnnutzung ist vom Planungswert (PW), für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vom Immissionsgrenzwert (IGW) gemäss Lärmschutzverordnung auszugehen.
- 3 Die Wohnnutzung ist gegenüber der Lärmbelastung der Seestrasse zu schützen. Für die zur Lüftung notwendigen Fenster lärmempfindlicher Wohnräume (nachfolgend Lüftungsfenster genannt) gilt:
 - Im Neubaubereich III dürfen auf der Nordost- und der Südostfassade nur Lüftungsfenster angeordnet werden, wenn die Sichtverbindung zur Lärmquelle vollständig unterbrochen ist. Auf der Nordostfassade muss zudem eine Hinderniswirkung von mindestens 8 dB erreicht werden.
 - Wird der Neubaubereich II nicht durch den Neubaubereich III abgeschirmt (Teilausbau), so dürfen auf der Nordostfassade nur Lüftungsfenster angeordnet werden, wenn die Sichtverbindung zur Lärmquelle vollständig unterbrochen ist.
- 4 Die lärmabschirmenden Massnahmen dürfen nicht durch Reflexionen beeinträchtigt werden.
- 5 Die Baubewilligungsbehörde kann anderen Lösungen zustimmen, sofern die Planungswerte eingehalten werden.

*Art. 12**Ver- und Entsorgung*

- 1 Die Groberschliessung mit Wasser ist vorhanden, die Feinerschliessung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und im Einvernehmen mit den Städtischen Werken Uster ausgearbeitet.
- 2 Das Kanalisationsnetz im Bereich des Gestaltungsplangebietes ist ausgebaut. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens müssen die Anschlusskoten festgelegt werden. Das Meteorwasser ist nach Möglichkeit durch geeignete Massnahmen versickern zu lassen (Trennsystem). Das Platzwasser muss gemäss Eintrag im GEP in die Kanalisation eingeführt werden (Mischsystem).
- 3 Der Energieträger für die Überbauung ist noch nicht festgelegt. Die Groberschliessungen mit Gas und Elektrizität sind vorhanden. Eine Abwärmenutzung ab der ARA Niederuster wird spätestens im Baubewilligungsverfahren geprüft.
- 4 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und vor Baubeginn muss die Frage der Altlasten abschliessend beantwortet sein.

D. Schlussbestimmungen*Art. 13**Inkrafttreten*

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.