



## **VERFÜGUNG**

**vom 21. April 1999**

### **Uster. Privater Gestaltungsplan Rehbüel**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 7. Juli 1997 stimmte der Gemeinderat Uster dem privaten Gestaltungsplan Rehbüel zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrates Uster vom 5. August 1997 kein Rechtsmittel eingelegt. Der gegen den Gemeindebeschluss bei der Baurekurskommission III erhobene Rekurs wurde mit Entscheid BRKE Nr. 0010/0011/1999 vom 3. Februar 1999 abgewiesen. Aufgrund der dagegen erhobenen Beschwerde an das Verwaltungsgericht (VB.99.00074) verfügte dieses am 15. März 1999, dass der Genehmigungsentscheid vorgängig zu treffen sei (§ 329 Abs. 4 PBG).

Mit dem Gestaltungsplan soll für das in der Wohnzone W2 gelegene Gebiet eine optimale Nutzung des Grundstückes für attraktives, zentrumsnahes Wohnen ermöglicht werden. Ziel ist die integrale Erhaltung der im kommunalen Inventar der schützenswerten Objekte aufgenommenen Villa Rehbüel samt Gartenhaus und wesentliche Umgebungsbereiche.

Das Konzept in Form von zwei Baubereichen, das zwei die Geometrie der ehemaligen Parkanlage folgende, flache Baukörper erlaubt, wird den städtebaulichen und denkmalpflegerischen Forderungen in hohem Masse gerecht. Die Bau- und Nutzungsvorschriften sind entsprechend zielgerichtet festgelegt und ermöglichen eine in Abweichung der heute geltenden Grundordnung angemessene Entwicklung. Die bestehende Waldabstandslinie Henkerhölzli (RRB Nr. 350/1986) und die Baulinie Balthasar-Trüb-Weg (RRB Nr. 619/1994) werden mit dem Erlass des Gestaltungsplans für dessen Geltungsdauer neu festgelegt bzw. aufgehoben. Dies liegt im Interesse des Denkmalschutzobjektes und einer zeitgemässen architektonischen Lösung.

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

Angesichts des hängigen Rechtsmittelverfahrens kann der Gestaltungsplan derzeit nicht in Kraft gesetzt werden. Das Verwaltungsgericht wird eingeladen, der Baudirektion seinen Entscheid mitzuteilen, damit je nach Ausgang des Gerichtsverfahrens für die Publikation und die Zustellung des Genehmigungsentscheides und der zugehörigen Akten gesorgt werden kann.

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Rehbüel, dem der Gemeinderat Uster am 7. Juli 1997 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Mitteilung an das Verwaltungsgericht.

Zürich, den 21. April 1999  
982034/Oca/Zwe

**ARV Amt für**  
**Raumordnung und Vermessung**  
Für den Auszug:





## **VERFÜGUNG**

**vom 15. Februar 2000**

### **Uster. Privater Gestaltungsplan Rehbüel**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 7. Juli 1997 stimmte der Gemeinderat der Stadt Uster dem privaten Gestaltungsplan Rehbüel zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrates Uster vom 5. August 1997 kein Rechtsmittel eingelegt. Der gegen den Gemeindebeschluss bei der Baurekurskommission III erhobene Rekurs wurde mit Entscheid BRKE Nr. 0010/0011/1999 vom 3. Februar 1999 abgewiesen. Aufgrund der dagegen erhobenen Beschwerde an das Verwaltungsgericht (VB.99.00074) veranlasste das Verwaltungsgericht die Baudirektion, den Genehmigungsentscheid vorgängig zu treffen (§ 329 Abs. 4 PBG). Mit BDV Nr. 458/1999 genehmigte die Baudirektion den privaten Gestaltungsplan Rehbüel. Infolge Rückzug der Beschwerde wurde das Verfahren durch das Verwaltungsgericht mit Verfügung vom 5. Juli 1999 als erledigt abgeschlossen. Der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung steht somit nichts entgegen.

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Es wird festgestellt, dass der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung des privaten Gestaltungsplans Rehbüel gemäss Beschluss des Gemeinderates der Stadt Uster vom 7. Juli 1997 nichts mehr entgegensteht.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Erbengemeinschaft Balthasar Trüb, Pfäffikerstr. 14, 8610 Uster)

Staatsgebühr Fr. 648.00

Ausfertigungsgebühr Fr. 40.00

---

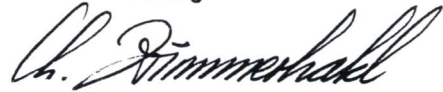
Total Fr. 688.00

(Konto 8300.43100000  
Auftrag 83120.40.030)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Der Stadtrat Uster wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I der BDV Nr. 458/1999 gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat Uster (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage je eines Dossiers) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 15. Februar 2000  
991541/Oca/Zwe

**ARV Amt für**  
**Raumordnung und Vermessung**  
Für den Auszug:



**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „REHBÜEL“**

Erbengemeinschaft Balthasar Trüb, Pfäffikerstrasse 14, 8610 Uster

Plan 1:500

Mit Zustimmung der Grundeigentümer vom

Werner Trüb

Silvio M. Trüb

Mario Trüb

*Werner Trüb*  
*Silvio Trüb*  
*Mario Trüb*

Vom Gemeinderat Uster festgesetzt am

*7. Juli 1997*

der Präsident:

*M. H. H. H.*

der Ratssekretär:

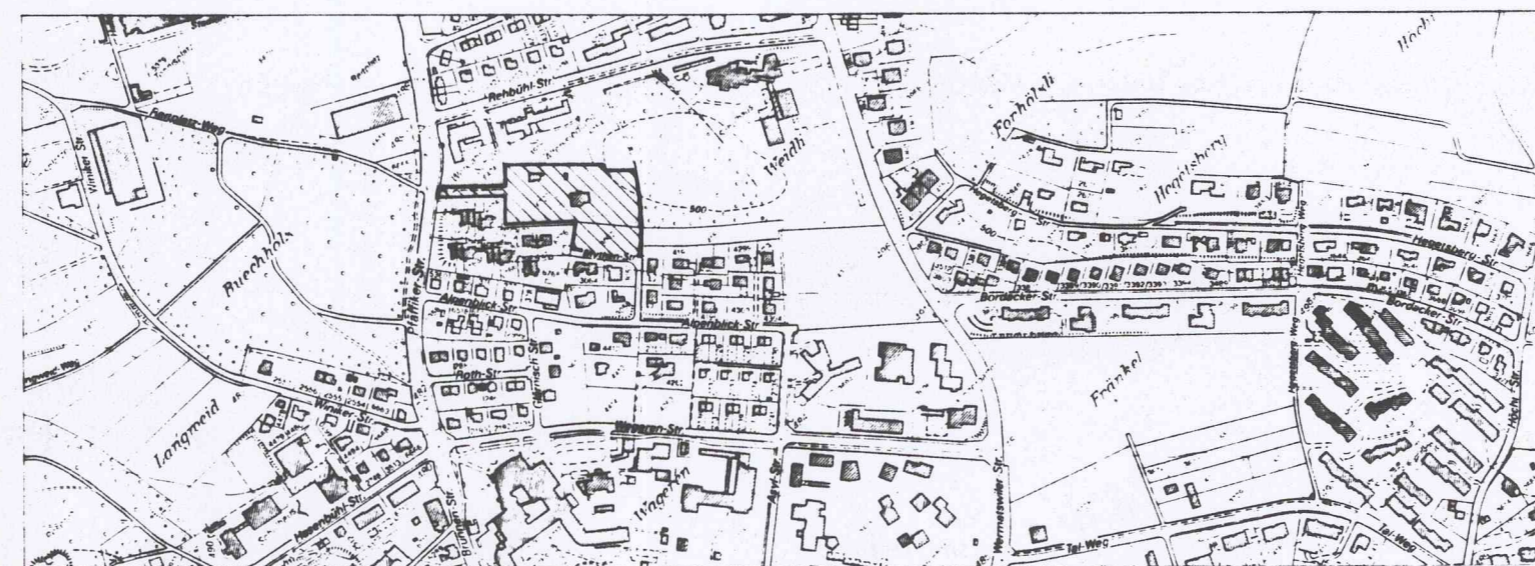
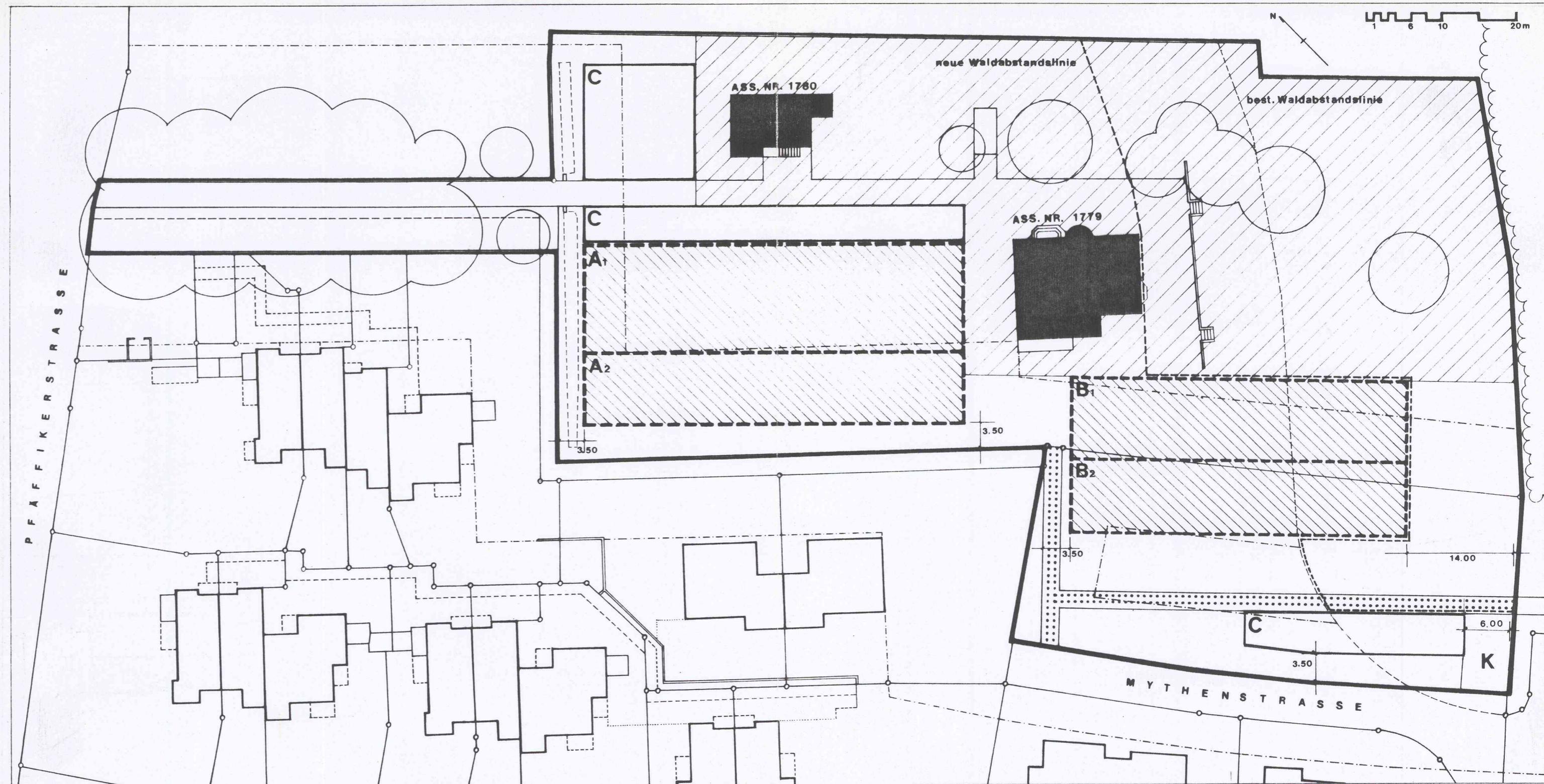
*B. B.*

Von der Baudirektion  
genehmigt am 15. Feb. 2000

BDV Nr. *119100* genehmigt

Für die Baudirektion

*Ch. Zimmermann*



**Legende**

- Grenze Geltungsbereich
- Bestehende Waldabstandslinie
- Neue Waldabstandslinie
- Parkgebiet
- Zu erhaltende Bauten: 1 Villa, 2 Gartenhaus
- Gebäudemantellinie
- Baubereich A/B : A1/B1 Wohngebäude 2G, A2/B2 Wohngebäude 1G
- Baubereich C : Autoabstellplätze
- Balthasar-Trüb-Weg : öff. Fussgängerverbindung
- K : Kehrplatz : Kerichtabfuhr



## Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan "Rehbüel"

Mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

---

Die Grundeigentümerin :

*Wenker Trüb*  
*Silvio Trüb*  
*Mario Trüb*

Zustimmung durch Gemeinderat am 7.7.97 mit Beschluss Nr. 186

Namens des Gemeinderates

Der Präsident :

*Maurice Krenn*

Der Sekretär :

*Bohmann*

Von der Baudirektion  
genehmigt am 15. Feb. 2000

BDV Nr. 119100

Für die Baudirektion

*Ch. Zimmerhake*

## Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Rehbüel»

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

### A. Allgemeine Bestimmungen

#### Art. 1

##### Zweck

- 1 Der private Gestaltungsplan «Rehbüel» bezweckt die integrale Erhaltung der Villa Rehbüel, Kat. Nr. B 6727, Ass. Nr. 2779, samt Gartenhaus, Ass. Nr. 1780, sowie die wesentlichen Umgebungsbereiche.
- 2 Weiter ermöglicht er eine optimale Nutzung des Grundstückes Kat. Nr. A 3026 für attraktives, zentrumsnahes Wohnen und fügt die Gesamtanlage zu einem neuen Ganzen zusammen.
- 3 Zugunsten der Öffentlichkeit wird die noch fehlende Fusswegverbindung ausgeschieden.

#### Art. 2

##### Geltungsbereich/Bestandteile

- 1 Der Gestaltungsplan gilt für das im Plan bezeichnete Gebiet.
- 2 Er setzt sich zusammen aus dem Plan Mst. 1:500 sowie den nachstehenden Vorschriften.

#### Art. 3

##### Übergeordnetes Recht

- 1 Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt im Gestaltungsplangebiet die Bau- und Zonenordnung der Stadt Uster.
- 2 Die mit Regierungsratsbeschluss Nr. 619 am 2. März 1994 genehmigten Baulinien sowie die mit Regierungsratsbeschluss Nr. 350 im Jahre 1986 genehmigte Waldabstandslinie werden in Teilbereichen dem Gestaltungsplan angepasst.
- 3 Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gilt im Gestaltungsplangebiet die zu diesem Zeitpunkt gültige Bau- und Zonenordnung sowie die in Abs. 2 aufgeführten Bau- und Waldabstandslinien.

#### Art. 4

##### Grenzänderungen/Servitute

- 1 Bestehende bzw. neu zu begründende Servitute sowie Grenzberichtigungen sind vor Baubeginn im Grundbuch zu bereinigen. Vorbehalten bleiben Dienstbarkeiten, die zweckmässigerweise erst nach Baubeginn errichtet werden (z.B. Begründung von Stockwerkeigentum).
- 2 Eine allfällige Parzellierung der Grundstücke richtet sich nach den Vorschriften von § 228 PBG.
- 3 Die Unterschutzstellung der Villa Rehbüel samt Gartenhaus wird grundbuchlich gesichert.

## B. Gebäude

### Art. 5

#### Unterschutzstellung

- 1 Die bestehende Erscheinung der Villa Rehbüel, Ass. Nr. 1779, bleibt integral erhalten. Dies gilt insbesondere für die Gebäudehülle, die Dachgestaltung, den Dachstuhl, die Fassaden sowie die Fenstereinteilungen.
- 2 Die Struktur des bestehenden Gartenhauses, Ass. Nr. 1780, bleibt erhalten.

### Art. 6

#### Baubereiche

- 1 Innerhalb der im Plan mit Gebäudemantellinien begrenzten Baubereiche A1, A2, B1, B2 dürfen ober- und unterirdische Bauten erstellt werden.
- 2 Innerhalb der mit Gebäudemantellinien bezeichneten Baubereiche C sind eingeschossige besondere Gebäude zugelassen.
- 3 Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260, Abs. 3, und § 269 PBG über die Gebäudemantellinie hinaus sind nicht gestattet.

### Art. 7

#### Nutzweise

- 1 In den Baubereichen A1, A2, B1 und B2 sind Wohnungen zulässig.
- 2 Im Baubereich C sind gedeckte Auto- und Zweiradabstellplätze zulässig.
- 3 In der Villa Rehbüel (einschliesslich Dachgeschoss) sowie im Gartenhaus (einschliesslich Erdgeschoss) sind Wohnungen und nicht störende Betriebe möglich.

### Art. 8

#### Ausnützung

- 1 Die anrechenbare Geschossfläche beträgt im Baubereich A1 und A2 insgesamt 1'220 m<sup>2</sup>.
- 2 Die anrechenbare Geschossfläche beträgt im Baubereich B1 und B2 insgesamt 910 m<sup>2</sup>.
- 3 Bei den ausgeschiedenen Baubereichen C darf die Hälfte der Fläche mit besonderen Gebäuden belegt werden.

### Art. 9

#### Grundmasse

- 1 Es gelten folgende Bestimmungen:

Baubereiche	*Grösste Höhe
A1	499.90 m ü.M.
A2	497.10 m ü.M.
B1	498.80 m ü.M.
B2	496.10 m ü.M.
C	3.00 m ab gewachsenem Terrain

#### \*Gebäudemantellinie

- 2 Die grösste Höhe darf nur von Kaminen, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleineren technischen Aufbauten überragt werden.

## *Art. 10*

### *Gestaltung*

Bauten, Anlagen und Umgebung sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass sie sich in die bestehende Villenanlage samt Waschhaus und Park sehr gut einordnen.

## **C. Umgebung / Parkgebiet**

### *Art. 11*

- 1 Das im Gestaltungsplan eingezeichnete Parkgebiet wird integral erhalten. Aufwertungsmassnahmen sind möglich. Die Pflege gewährleistet der/die Grundeigentümer/in. Pflanzenabgänge sind sinnvoll zu ersetzen.
- 2 Die bestehende Nussbaumallee bleibt erhalten. Einzelne Abgänge von Nussbäumen sind durch die Grundeigentümer/in zu ersetzen.
- 3 Für die restliche Umgebungsgestaltung gilt, dass möglichst standortgerechte, der übrigen Umgebung angepasste Bäume und Sträucher gepflanzt werden müssen.
- 4 Es wird eine extensive Dachbegrünung angestrebt.

## **D. Verkehr / Lärmschutz**

### *Art. 12*

#### *Erschliessung*

- 1 Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt für den Baubereich (A1, A2) über den Zufahrtsweg und für den Baubereich (B1, B2) über die Mythenstrasse.

### *Art. 13*

#### *Öffentlicher Fussweg*

- 1 Zugunsten der Öffentlichkeit wird die im Plan eingezeichnete Verlängerung des Balthasar-Trüb-Weges gesichert.

### *Art. 14*

#### *Parkierung*

- 1 Die erforderliche Anzahl Parkplätze richtet sich nach den Bestimmungen der Parkplatzverordnung der Stadt Uster.

### *Art. 15*

#### *Empfindlichkeitsstufe (ES)*

Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung zugeteilt.

## **E. Schlussbestimmungen**

### *Art. 16*

#### *Inkrafttreten*

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Bericht zu den

Einwendungen

zum

privaten Gestaltungsplan «Rehbüel»

KENNTNISNAHME DURCH DEN GEMEINDERAT DER STADT USTER

vom 7. Juli 1997

Die Präsidentin:



Die Sekretärin:



## Einleitung

Der Bericht zu den Einwendungen gemäss § 7 Abs. 3 PBG befasst sich mit den Einwendungen gegen den vom 7. Februar 1997 während 60 Tagen öffentlich aufgelegten privaten Gestaltungsplan «Rehbüel».

Während dieser Auflagezeit gingen verschiedene Einwendungen ein. Da es sich um einen privaten Gestaltungsplan handelt, wurden die Einwendungen der Gesuchstellerin zur Stellungnahme unterbreitet. Sie stehen nun zur Einsichtnahme offen.

Einwendungen	Begehren/Begründungen	Stellungnahme
<p><b>Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen</b>  <b>Anwohner und Anwohnerinnen</b>  <b>der Mythenstrasse, 8610 Uster:</b></p> <p>Susanne Möser  Michael Möser  Bernadette Pfister-Hilpert  Markus Pfister  Jolanda Frehner  Hans Ulrich Frehner  Doris Wolfensberger-Trachsel  Heinz Wolfensberger  Lydia Tjon-A-Meeuw-Blumenthal  Louis Tjon-A-Meeuw  Berta Gräff-Ryffel  Felix Gräff</p>	<p><b><u>Begehren:</u></b></p> <p>1. Der Minimalabstand von 6 m von der Mythenstrasse ist einzuhalten. Gemäss § 265 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber privaten Strassen (ohne Baulinien) einzuhalten. Für das im Plan mit „C“ bezeichnete Gebäude (gedeckte Auto- und Zweiradabstellplätze) ist der Abstand nicht eingehalten.</p> <p>2. Die bestehende Waldabstandslinie von 30 m ist einzuhalten.</p> <p>3. Der Balthasar-Trüb-Weg soll nicht verlegt werden.</p>	<p>Im Rahmen von Gestaltungsplänen darf gemäss § 83 Abs. 1 PBG von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.</p> <p>Bei der Mythenstrasse handelt es sich um einen Zufahrtsweg, welcher weniger als 10 Wohnheiten erschliesst. Nach § 265 PBG und den regierungsrätlichen Zugangsnormalien beträgt der Strassenabstand nur 3,5 m und wird eingehalten.  <u>Nicht berücksichtigen.</u></p> <p>Im Rahmen des Gestaltungsplanes erfolgt bei der heute bestehenden Waldabstandslinie ein sog. Flächenausgleich.  Es ist richtig, dass der Waldabstand auf Teilen des südöstlichen Bereiches in Absprache mit den den Forstorganen und dem Amt für Raumplanung auf 14 m reduziert wird. Demgegenüber erfolgte im Bereich der Villa eine Ausdehnung der Waldabstandslinie bis auf ca. 48 m.  <u>Teilweise berücksichtigt.</u></p> <p>Der Balthasar-Trüb-Weg wird nicht verlegt. Hingegen wird im Rahmen des Gestaltungsplanes eine sinnvolle Fortsetzung dieses regionalen Fussweges rechtlich gesichert und baulich realisiert.  <u>Nicht eintreten.</u></p>

Einwendungen	Begehren/Begründungen	Stellungnahme
<p><b>Fortsetzung:</b> <b>Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen sowie Anwohner und Anwohnerinnen der Mythenstrasse</b></p>	<p>4. Die vorgeschlagenen Autoabstellplätze sind abzulehnen. Der Standort in der Kurve ist ungünstig, es fehlt eine Wendemöglichkeit auf dem Baugrundstück.</p> <p>5. Die vorgesehenen Flachdächer sind abzulehnen. Solche sind in der Wohnzone W2 gemäss Art. 30 der Bauordnung der Stadt Uster (BO) nicht zulässig. Zudem werden bei den Baukörpern „B1“ und „B2“ die gemäss Art. 28 BO zulässige Gebäudelänge (30 m) überschritten. Im weiteren werden die vorgeschriebenen Mehrlängenzuschläge gemäss Art. 28 in Verbindung mit Art. 41 BO gegenüber dem verlegten Balthasar-Trüb-Weg, den Gebäuden „A2“ und „A2“ und der Villa Trüb nicht eingehalten.</p> <p>6. Der Baubereich, der von der Mythenstrasse her erschlossen wird, darf nicht vergrössert werden. Aufgrund der Fläche des Grundstückes Kat. Nr. A 3062 (= 1'728 m<sup>2</sup>) der Erben Trüb, welches an die Mythenstrasse grenzt und zu 2/5 Miteigentum an dieser beteiligt ist, dürfte auf Kat. Nr. A 3062 aufgrund von Art. 28 BO lediglich eine anrechenbare Bruttogeschossfläche von 518,4 m<sup>2</sup> geschaffen und über die Mythenstrasse erschlossen werden.</p> <p>Vorgesehen ist aber nun eine anrechenbare Bruttogeschossfläche von 910 m<sup>2</sup>, also 175 % der ursprünglichen Fläche.</p>	<p>Der Baubereich für die Autoabstellplätze wird nach Nordwesten verschoben. Dadurch wird es möglich, in der südöstlichen Grundstückshälfte auf dem Gestaltungsplangebiet neu einen Kehrplatz auszuscheiden.</p> <p><u>Teilweise berücksichtigt.</u></p> <p>Die rechtskräftige Bauordnung 1995 sieht kein Flachdachverbot vor. Im Rahmen des Gestaltungsplanes kann von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Zuständig für die Zustimmung zu dieser Entscheidung ist der Gemeinderat Uster, welcher auch über die heutige rechtskräftige Bau- und Zonenordnung entschieden hat.</p> <p><u>Nicht berücksichtigen.</u></p> <p>Es liegt im Entscheidungsbereich des Gemeinderates, verschiedene Nutzungsdichten im eingezonten Gebiet festzulegen. Dabei sei erwähnt, dass die Gesamtnutzung über das Gestaltungsplangebiet nicht verändert wird. Die Nutzungsumlagerung zugunsten Kat. Nr. A 3062 ist aus Gründen des Natur- und Heimatschutzes gerechtfertigt.</p> <p><u>Nicht berücksichtigen.</u></p>

Einwendungen	Begehren/Begründungen	Stellungnahme
<p><b>Fortsetzung:</b>  <b>Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen sowie Anwohner und Anwohnerinnen der Mythenstrasse</b></p>	<p>7. Die Formulierung in Art. 10 „Bauten... sind so zu gestalten, dass sie sich in die bestehende Villenanlage ... sehr gut einordnen.“, ist mit klaren Kriterien zu erweitern.</p> <p>8. Die in Art. 11 erlaubten Aufwertungsmassnahmen sind zu umschreiben.</p> <p><b><u>Begründungen:</u></b></p> <p>A) Der Volkswille (Abstimmung vom 1.4.1990) wird missachtet, es ging seinerzeit insbesondere um die Freihalteidee.</p> <p>B) Die vorgesehene Verlegung des Balthasar-Trüb-Weges ist willkürlich. Er verkommt so zu einem Fussweg mitten durch eine verdichtete Überbauung. Der Blick von und zur Villa wird stark eingeschränkt.</p> <p>C) Mit der vorgesehenen Überbauung wird die Villa nicht geschützt, sondern verschandelt.</p>	<p>Mit der Formulierung „...sehr gut einordnen“ werden gemäss gängiger Rechtspraxis höchste ästhetische Anforderungen an das Bauvorhaben gestellt. Im übrigen enthält der Gestaltungsplan weitere Einordnungsgebote (vgl. Art. 5, 6 und 11)</p> <p><u>Nicht berücksichtigen.</u></p> <p>Aufwertungsmassnahmen im Sinne von Art. 11 Abs. 1 sind Massnahmen, welche die integrale Erhaltung des Parkgebietes unterstützen, resp. noch verbessern. Eine detaillierte Umschreibung drängt sich nicht auf.</p> <p><u>Nicht berücksichtigen.</u></p> <p>Der Volkswille wird nicht missachtet. Insbesondere gegenüber der Mythenstrasse wird der Grüngürtel um ca. 10 m verbreitert und somit grosszügiger.</p> <p>Eine Verlegung des Balthasar-Trüb-Weges ist nicht vorgesehen. Dank dem Gestaltungsplan wird eine sinnvolle neue Linienführung gesichert und in einen städtebaulichen Zusammenhang gebracht.</p> <p>Gemäss der Begutachtung durch die Stadtbildkommission und durch das Amt für Raumplanung ermöglicht der Gestaltungsplan sowohl eine städtebaulich als auch architek-</p>

Einwendungen	Begehren/Begründungen	Stellungnahme
<p><b>Fortsetzung: Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen sowie Anwohner und Anwohnerinnen der Mythenstrasse</b></p>	<p>D) Das Prinzip der Gleichbehandlung wird missachtet. Alle anderen Grundeigentümer, auch die der Überbauung Marti (Siedlung Rehbüel), mussten die bestehenden Vorschriften einhalten.</p> <p>E) Die bestehenden Vorschriften würden im Normalfall an der Mythenstrasse zu einer Überbauung für 1 oder 2 Wohneinheiten führen. Der vorgesehene Gestaltungsplan sieht 7 Wohneinheiten vor. Die Wohnqualität der Mythenstrasse wird massiv verschlechtert.</p> <p>F) Die Zufahrt des Kehrrechtswagens ist nicht gelöst.</p> <p>G) Es widerspricht jeglicher Raumplanung, mitten in der Wohnzone 2 im empfindlichen Gebiet eine derart verdichtete Überbauung zuzulassen.</p> <p>H) Der Gestaltungsplan ist z.T. unklar und gibt einen willkürlichen Ermessensspielraum, der zu langem Streit führen kann. Art. 10: Eine verdichtete Flachdachüberbauung wird sich kaum sehr gut einordnen lassen. Art. 11.1: Ist ein Kiosk eine Aufwertungsmassnahme?</p>	<p>tonisch zeitgemässe Lösung. Die Forderung nach einer optimalen Nutzung des Grundstückes und der integralen Erhaltung der Villa Rehbüel mit Parkanlage wird in hohem Masse gerecht.</p> <p>Auch für die Überbauung „Marti“ wurde nach umfangreichen Verhandlungen ein Überbauungskonzept entworfen. In diesem Zusammenhang wurde der heute bestehende Fussweg ausgeschieden. Grundlage dazu bildete ein vorgängiger Landabtausch mit dem heutigen Gestaltungsplanperimeter.</p> <p>Nach heutiger rechtskräftiger Ordnung könnte nördlich der Mythenstrasse ein 21 bis 31 Meter langes Gebäude erstellt werden. Dadurch könnten 4 bis 5 Reihenhäuser realisiert werden. Durch die Verbreiterung des Grünstreifens entlang der Mythenstrasse um ca. 10 Meter wird die Wohn- und Siedlungsqualität verbessert.</p> <p>In Absprache mit der Firma Ryffel wird im südöstlichen Teil ein entsprechender Kehrplatz ausgeschieden.</p> <p>Es ist richtig, dass mit dem vorliegenden Konzept eine gezielte Verdichtung zum Schutze des Gesamtensembles erfolgt. Die Gesamtausnutzung über den Gestaltungsplanperimeter wird jedoch nicht erhöht.</p> <p>Dank der vorgesehenen verdichteten Flachdachüberbauung wird der angestrebte Schutz des Ensembles und die vorskizzierte Freihalteidee erst realisierbar. Ein Kiosk im Parkgebiet würde den Vorschriften des Gestaltungsplanes widersprechen.</p>

Einwendungen	Begehren/Begründungen	Stellungnahme
<p><b>Fortsetzung: Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen sowie Anwohner und Anwohnerinnen der Mythenstrasse</b></p>	<p>I) Die unter II vorgestellten vier Szenarien sind einseitig umschrieben. So wird z.B. Szenario b) verworfen, da das Schutzziel nicht erreicht werden kann (zerstört, beeinträchtigt, konkurrenziert). Bei Szenario d) heisst es hingegen „hohe räumliche Qualität“.</p>	<p>Es liegt in der Natur der Sache, dass Szenarien je nach Betrachtungsweise verschieden gewertet werden. Der vorliegende Antrag basiert auf Überlegungen aus der Sicht der Öffentlichkeit. Dass private Anstösser der Problematik eine andere Gewichtung beimessen, ist nachvollziehbar.</p>

Einwendungen	Begehren/Begründungen	Stellungnahme
<p><b>Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen sowie Anwohner und Anwohnerinnen der EFH-Überbauung Pfäffikerstrasse 2 - 12</b></p> <p>Karin Auer  Alfred Auer  Doris Widmer-Baumann  Arthur Baumann  Trudi Kaufmann  Heinz Waser  Ruth Jud  Markus Jud  Elenora Schnell  Richard Schnell  Jacqueline Enz  Ernst Enz  Monika Streiff  Tobias Streiff  Kathrin Schiegg  Markus Schiegg  Manuela Hopf  Gunnar Hopf  Marlyse Baumann  Beat Baumann  Brigitte Flessati  Walter Flessati  Ursula Passen  Karl Passen  Susi Zeugin  Peter Zeugin  Elsa Menzi  Hans Menzi</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 2/3 der geplanten Gebäude befinden sich in der heutigen Freihaltezone, welche durch die Abstimmung vom 1.4.1990 festgesetzt wurde. Bedingt durch die mit Regierungsratsbeschluss vom 2.3.1994 genehmigten Baulinien ergibt sich ein Grenzabstand Balthasar-Trüb-Weg zu möglichen Bauvorhaben von 10 bis 15 m. Bei der Erstellung unserer Überbauung mussten diese Grenzabstände eingehalten werden, obwohl dies mit negativen Auswirkungen verbunden war. Der in dem Gestaltungsplan vorgesehene Grenzabstand wurde entgegen aller Vorschriften auf <u>3,50 m</u> reduziert! Das Prinzip der Gleichberechtigung wird dadurch krass missachtet.</li> <li>2. Sämtliche erstellten und zur Zeit im Bau befindlichen Bauvorhaben mussten die mit Regierungsratsbeschluss aus dem Jahre 1986 festgelegte Waldabstandsgrenze einhalten. Der Gestaltungsplan nimmt auf dies keine Rücksicht, sondern sieht bei dem geplanten Gebäude B eine Waldabstandsgrenze von <u>14 m</u>, anstatt den vorgeschriebenen 30 m vor.</li> <li>3. Die Linienführung des Balthasar-Trüb-Weges, welche ebenfalls Bestandteil der Volksabstimmung vom 1.4.1990 war, wird durch den Gestaltungsplan missachtet.</li> </ol>	<p>Eine Freihaltezone ist in diesem Gebiet nicht ausgeschieden. Hingegen liegen rechtskräftige Baulinien für den Balthasar-Trüb-Weg vor, welche durch den Gestaltungsplan abgeändert werden. Die erwähnten Grenzabstände von 3.50 m entsprechen den kantonalen Mindestanforderungen. Ein Blick auf den kommunalen Siedlungs- und Landschaftsplan, in welchem die Freihalteidee mit dem allgemeinen Erholungsgebiet vorskizziert ist, zeigt klar und deutlich auf, dass diese Richtplanidee bei der Verwirklichung auf der Stufe Nutzungsplanung sehr zu Gunsten der heute bestehenden Überbauung Pfäffikerstrasse 2-12 ausgelegt wurde.  <u>Nicht berücksichtigen.</u></p> <p>Es ist richtig, dass im südöstlichen Teil die Waldabstandslinie in Absprache mit den Forstorganen und dem Amt für Raumplanung auf 14 m reduziert wird. Dafür wird im nordöstlichen Teil diese Waldabstandslinie bis zur heute bestehenden Villa im Sinne eines Flächenaustausches auf ca. 48 m erweitert.  <u>Teilweise berücksichtigt.</u></p> <p>An der Volksabstimmung vom 1.4.1990 wurde einer Baulinienvorlage zugestimmt. Über die genaue Linienführung des Balthasar-Trüb-Weges wurde nicht entschieden. Die Verkehrsbaulinie dient der Landsicherung. Im Rahmen des Gestaltungsplanes ist es nun möglich, den vorgesehenen Fussweg rechtlich zu sichern und zu realisieren.  <u>Nicht eintreten.</u></p>

Einwendungen	Begehren/Begründungen	Stellungnahme
<p><b>Fortsetzung: Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen sowie Anwohner und Anwohnerinnen der EFH-Überbauung Pfäffiker- strasse 2 - 12</b></p>	<p><b><u>Einwendungen gegen das Bauprojekt:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ob die geplante Einfahrt Pfäffikerstrasse in die bestehende Nussbaumallee durch den Kanton bewilligt wird, ist fraglich. Eine gemeinsame Einfahrt in dem Bereich Allee wurde bei der Erstellung unserer Überbauung durch den Grundeigentümer „Trüb“ abgelehnt.</li><li>• Ein Unfallrisiko entsteht mit der Einmündung des öffentlichen Weges in die Zufahrtsstrasse der Neuüberbauung, da die vorgesehene Ausfahrt der Neuüberbauung durch das geplante Gebäude A verdeckt wird.</li><li>• Für die geplanten 15 EFH sind keine Garagen geplant, ebenfalls fehlen die notwendigen Nebenräume für Velos, Mofas etc. Bei dem geplanten Gebäude B sind 7 Parkplätze vorgesehen, so dass bei dem Gebäude A inkl. Anteil Villa mit 20 bis 25 Parkplätzen gerechnet werden muss. Dies dürfte vor der geschützten Villa zu einem Parkplatz führen, der einem Parkplatz eines kleinen Einkauf-Centers gleichkommt. Diese Parkplatzfläche steht in Widerspruch zu dem Schutzobjekt.</li></ul>	<p>Was die Einfahrt in die Pfäffikerstrasse betrifft, so muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine sinnvolle gemeinsame Lösung gefunden werden. Die Gesuchstellerin des Gestaltungsplanes ist in Absprache mit den betroffenen Nachbarn an einer sinnvollen einvernehmlichen Lösung sehr interessiert.</p> <p>Das Unfallrisiko bei der Einmündung des öffentlichen Weges in die Zufahrtsstrasse ist der Gesuchstellerin bewusst. Es gilt, im Rahmen der Realisierung des Gestaltungsplanes mit geeigneten, evtl. baulichen Massnahmen eine geeignete und vertretbare Lösung zu finden.</p> <p>Im nordwestlichen Baubereich C ist genügend Platz für Auto- und Veloabstellplätze vorgesehen, welche gedeckt werden können. Die genaue Anzahl richtet sich nach den Bestimmungen der heute rechtskräftigen Parkplatzverordnung der Stadt Uster und muss im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden. Der Baubereich C im Gebiet Mythenstrasse wird entsprechend den gestellten Anforderungen erweitert, d.h. der Gestaltungsplan wird in diesem Bereich abgeändert.</p>

Einwendungen	Begehren/Begründungen	Stellungnahme
<p><b>Fortsetzung:</b>  <b>Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen sowie Anwohner und Anwohnerinnen der EFH-Überbauung Pfäffikerstrasse 2 - 12</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die geplante, verdichtete Überbauung mit Flachdächern widerspricht der Raumplanung „Wohnzone2 in empfindlichen Gebiet“ massiv.</li>   <li>• Die geplanten EFH weisen keinerlei Freiräume (z.B. Spielmöglichkeit für Kinder) auf.</li> </ul> <p>z.B.</p> <p>Gebäude A: Nordseite = Parkplatz vor Haustüre</p> <p style="padding-left: 100px;">Südseite = 3.50 bis zum öffentlichen Weg</p> <p style="padding-left: 100px;">West-Ostseite = angebaut oder Grenze</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mit der vorgesehenen Überbauung wird das gesamte Quartier abgewertet und der Schutz der Villa muss zu diesem Preis in Frage gestellt werden.</li> </ul>	<p>Die vorgelegte verdichtete Flachdachüberbauung ist das Resultat der Anforderungen an eine Überbauung unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Interessen des Natur- und Heimatschutzes und steht nicht in Widerspruch zur Zone W2e.</p> <p>Der Gestaltungsplan weist Freiräume für Spielmöglichkeiten der Kinder auf. Sie werden im Rahmen des Bauwilligungsverfahrens ausgewiesen und örtlich präzisiert.</p> <p>Nach einhelliger Meinung der Fachleute weist das vorliegende Projekt eine äusserst hohe architektonische und städtebauliche Qualität auf. Es stellt ein modernes Beispiel für schonenden Umgang mit historischer Bausubstanz dar, welches bei sorgfältiger Umsetzung städtebauliche Bedeutung erlangen wird.</p>