

VERFÜGUNG

vom 14. November 2000

Uster. Privater Gestaltungsplan Kern Uster Nord

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 13. März 2000 stimmte der Gemeinderat Uster dem privaten Gestaltungsplan Kern Uster Nord zu. An der Gemeindeabstimmung vom 21. Mai 2000 wurde die Vorlage gutgeheissen. Gegen diesen Beschluss erhob der Zürcher Heimatschutz Rekurs bei der Baurekurskommissionen III des Kantons Zürich. Mit Schreiben vom 27. September 2000 zog der Zürcher Heimatschutz nach einem klärenden Gespräch mit der Stadt Uster und der Projektierungsgesellschaft Kern Uster den Rekurs zurück. Die Stadt Uster ersucht mit Schreiben vom 3. Oktober 2000 um Genehmigung der Vorlage.

Der private Gestaltungsplan Kern Uster Nord ist das Ergebnis eines kooperativen Stadtentwicklungsprozesses für das aus Kern Nord und Kern Süd bestehende Geviert Zürich-, Bahnhof-, Bank- und Poststrasse. Auf der Grundlage eines städtebaulichen Leitbildes und des daraus hervorgegangenen Wettbewerbprojektes wurde für den Kern Nord der vorliegende private Gestaltungsplan erarbeitet. Mit dem Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des städtebaulich und architektonisch überzeugenden Überbauungsprojektes geschaffen. Der in unmittelbarem Zusammenhang stehende Kern Süd soll in einem separaten Verfahren einer Bauzone mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen werden.

Mit diesem Planungsinstrument werden die übergeordneten Interessen an der umwelt- und zeitgerechten Entwicklung der Zentrumsgebiete von kantonaler Bedeutung sichergestellt. Zudem wird dem regionalen Anliegen, die Zentrumsfunktion im Kerngebiet von Uster durch entsprechende Zonen auf kommunaler Ebene zu fördern, zielgerichtet Rechnung getragen. Die rechtlichen Voraussetzungen für die Aufhebung der im Jahre 1990 festgesetzten und genehmigten Kernzone sind somit gegeben.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

I. Der private Gestaltungsplan Kern Uster Nord, dem der Gemeinderat Uster am 13. März 2000 zugestimmt hat und mit Gemeindeabstimmung vom 21. Mai 2000 gutgeheissen wurde, wird genehmigt.

II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Stadt Uster, Postfach, 8610 Uster)

Staatsgebühr Fr. 1'296.00

Ausfertigungsgebühr Fr. 48.00

Total Fr. 1'344.00

(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.

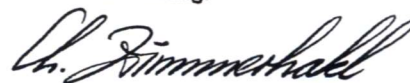
IV. Die Stadt Uster wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

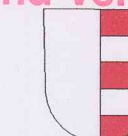
V. Mitteilung an den Stadtrat Uster (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 14. November 2000
001855/Oca/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





KERN USTER NORD

Geviert Bahnhofstrasse, Zürichstrasse, Poststrasse, Bankstrasse
 Teil Nord

SITUATIONSPLAN 1:500

Vom Gemeinderat zugestimmt am:

13. März 2000

Im Namen des Gemeinderates:
 Der Präsident:

[Signature]



Die Parlamentssekretärin:

[Signature]

Von der Baudirektion genehmigt am:

14. Nov. 2000

BDV Nr.

1425/00

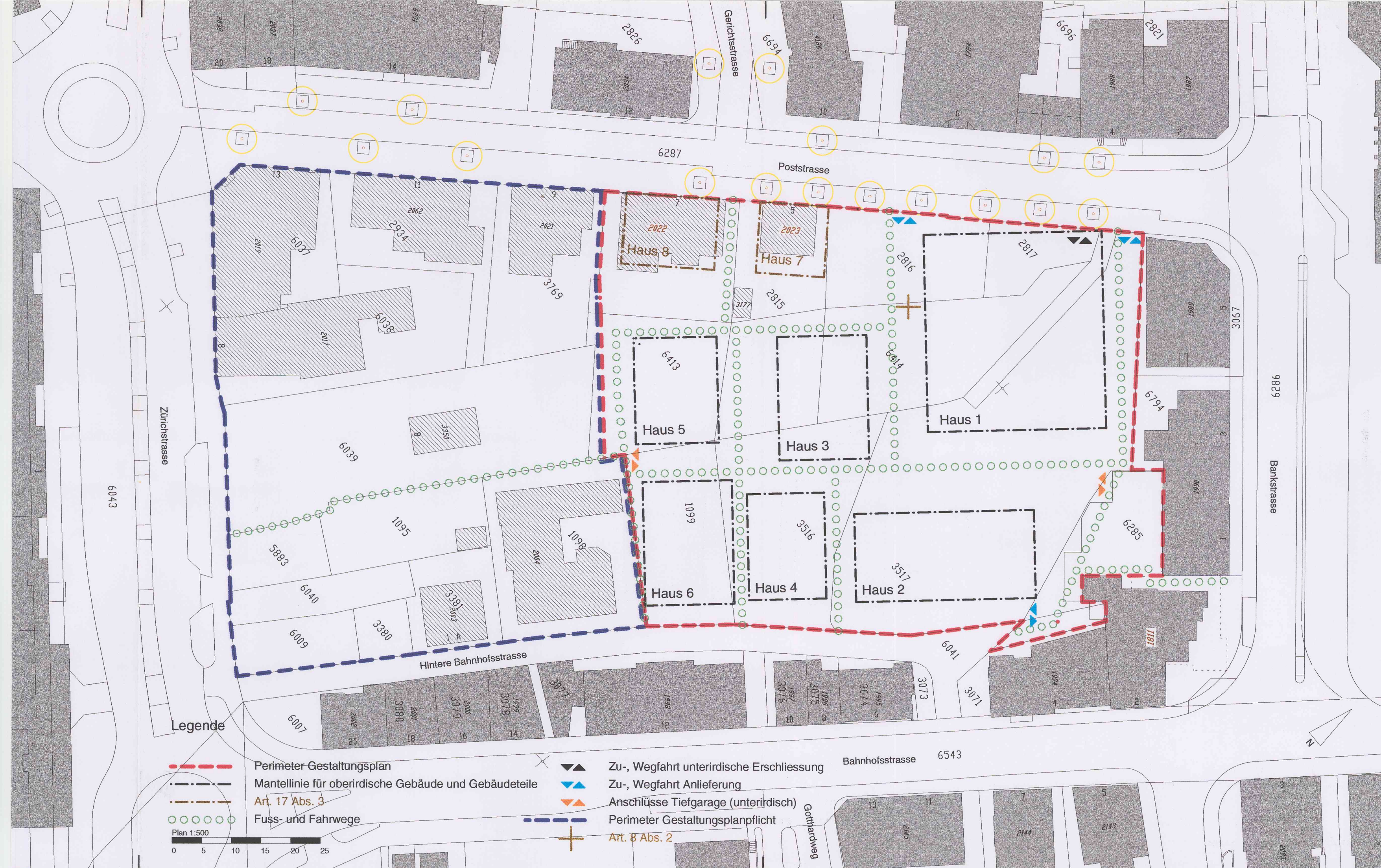
Für die Baudirektion:

[Signature]

Fickert & Knapkiewicz Architekten ETH SIA BSA

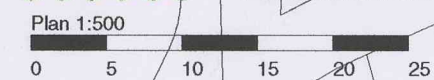
Brauerstrasse 60 8004 Zürich
 Telefon 01/240 05 45 Telefax 01/240 05 47 e-mail axka@access.ch

Datum 9.2.2000
 Format 30 x 67 cm
 Gez. mg



Legende

- - - - - Perimeter-Gestaltungsplan
- Mantellinie für oberirdische Gebäude und Gebäudeteile
- Art. 17 Abs. 3
- ○ ○ ○ ○ Fuss- und Fahrwege
- ▲ ▼ Zu-, Wegfahrt unterirdische Erschliessung
- ▲ ▼ Zu-, Wegfahrt Anlieferung
- ▲ ▼ Anschlüsse Tiefgarage (unterirdisch)
- Perimeter Gestaltungsplanpflicht
- + Art. 8 Abs. 2





KANTON ZÜRICH
STADT USTER
Planung

Amt für Raumordnung und Vermessung

Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Kern Uster, Teil Nord»

Vom Gemeinderat zugestimmt am:

13. März 2000

Namens des Gemeinderates,

Der Präsident:



Die Parlamentssekretärin:

Von der Baudirektion

genehmigt am: 14. Nov. 2000

BDV-Nr. 1425100

Für die Baudirektion

Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Kern Uster, Teil Nord

Die Gemeinde Uster erlässt, gestützt auf §§ 85 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) den Privaten Gestaltungsplan Kern Uster, Teil Nord, mit den folgenden Vorschriften:

Art. 1 Zweck

Zweck des Gestaltungsplanes ist

- die Verwirklichung des vom Gemeinderat verabschiedeten Leitbildes zur städtebaulichen Entwicklung im Kern Uster;
- die Realisierung des prämierten Projektes «Le chat»;
- die Erstellung einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität.

Art. 2 Inhalt

Der Inhalt des Gestaltungsplanes beschränkt sich auf die Anordnungen, welche zum Erreichen der angestrebten Ziele erforderlich sind (§ 83 Abs. 4 PBG).

Art. 3 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan gilt für das im Situationsplan 1:500 bezeichnete Gebiet «Kern Uster Nord».

Art. 4 Bestandteile

Bestandteile des Gestaltungsplanes sind die nachstehenden Bauvorschriften und der Situationsplan 1:500.

Art. 5 Weitere Grundlagen

1. Das Wettbewerbsmodell 1:500 sowie das städtebauliche Konzept (mit Bericht) über das gesamte Geviert Bahnhof-/Zürich-/Post-/Bankstrasse bilden Grundlagen, welche die Gestaltungsidee verdeutlichen.
2. Das städtebauliche Konzept (mit Bericht) zeigt die gewünschten Strukturmerkmale. Es dient den Behörden als Koordinations- und Informationsinstrument.

Art. 6 Ergänzendes Recht

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die folgenden Bestimmungen:

- das Planungs- und Baugesetz (PBG) und seine kantonalen Ausführungsvorschriften;
 - die allgemeinen, nicht zonenspezifischen Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Uster;
 - die Parkplatzverordnung (PPV) der Stadt Uster;
- in jeweils geltender Fassung.

Art. 7 Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung und den Freiräumen im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Art. 8 Aussenraum

1. Der Aussenraum zwischen den Bauten ist öffentlich begehbar und ohne bauliche Abgrenzungen zu gestalten. Davon abweichend sind mit Bewilligung der Stadt Uster, Abteilung Hochbau temporäre private Nutzungen für Verkaufsstände, Gartenrestaurants usw. zulässig, soweit dies mit der Funktion des angrenzenden öffentlichen Raumes und den gestalterischen Anforderungen an diesen vereinbar ist.
2. Für den im Zonenplan besonders bezeichneten Baum ist innerhalb des Gestaltungsplangebietes eine angemessene Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Art. 9 Parkierung

1. Sämtliche Parkplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch anzulegen. Für betriebsnotwendige Fahrzeuge können im Rahmen des baurechtlichen Bewilligungsverfahrens Ausnahmen gewährt werden. Öffentliche Interessen, insbesondere der Aussenraumgestaltung, dürfen dadurch nicht verletzt werden.
2. Für die Erschliessung der Unterniveaugarage sind die Angaben gemäss Situationsplan verbindlich.
3. Die Erschliessung ab Poststrasse gilt nur bis zu jenem Zeitpunkt, da im Rahmen der Überbauung des Areals Kern Süd eine direkte Erschliessung ab Zürichstrasse erstellt und in Betrieb genommen wird. Dannzumal ist die Zu- und Wegfahrt via Poststrasse für den unmittelbaren Gebrauch durch Dauermieter zu reservieren. Der Stadt Uster, Abteilung Hochbau ist rechtzeitig ein entsprechendes Bewirtschaftungskonzept vorzulegen und genehmigen zu lassen. Weitergehende Ausnahmen bedürfen der Bewilligung des Stadtrates.
4. Die Unterniveaugarage ist so zu erstellen, dass sie mit der auf dem Areal von Assek.-Nr. 1811 bestehenden Anlage zusammengeschlossen werden kann. Die entsprechenden baulichen Vorkehren bzw. Anpassungen sind vorzunehmen. Die erforderlichen Durchfahrtsrechte sind einzuräumen. Das Verfahren richtet sich nach § 222 ff. PBG.

Art. 10 Anlieferung

Die Anlieferung hat ausschliesslich über die im Situationsplan dargestellten Zu- und Wegfahrten zu erfolgen.

Art. 11 Fuss- und Fahrwege

Die im Situationsplan bezeichneten Fuss- und Fahrwege haben eine Mindestbreite von 3,50 m aufzuweisen. Sie sind jederzeit öffentlich zugänglich zu halten. Die erforderlichen rechtlichen Sicherungen werden im Rahmen des baurechtlichen Bewilligungsverfahrens festgelegt.

Art. 12 Baubereiche

1. Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der durch Mantellinien umschriebenen Baubereiche anzuordnen. Vorbehältlich von Art. 14 gelten keine Abstandsvorschriften.
2. Untergeordnete Nebenbauten wie gedeckte Veloabstellplätze, Garagenausgänge, Bauten zur Aussenraumgestaltung und dergleichen sind unter Wahrung der kantonalrechtlichen Abstände auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sie sind soweit als möglich zusammenzufassen.
3. Weitergehende und andersartige Überschreitungen der Baubereiche sind unter Wahrung der minimalen Gebäudeabstände zulässig, wenn sie geringfügig sind und dadurch wesentlich verbesserte städtebauliche Qualitäten geschaffen werden.

Art. 13 Bauweise

Innerhalb der Baubereiche gilt geschlossene Bauweise und keine Beschränkung der Gebäudelänge. Der Grenzbau ist ohne nachbarliche Zustimmung gestattet.

Art. 14 Gebäudeabstände

1. Die Häuser 1-8 haben die folgenden Mindestgebäudeabstände einzuhalten:
 - Zwischen Haus 1 und Haus 2 14.00 m
 - Zwischen Haus 1 und Haus 3 12.00 m
 - Zwischen Haus 2 und Haus 3 11.00 m
 - Zwischen Haus 2 und Haus 4 07.00 m
 - Zwischen Haus 3 und Haus 4 08.00 m
 - Zwischen Haus 3 und Haus 5 11.00 m
 - Zwischen Haus 3 und Haus 6 10.50 m
 - Zwischen Haus 4 und Haus 6 07.00 m
 - Zwischen Haus 5 und Haus 6 08.00 m
 - Zwischen Haus 7 und Haus 8 07.00 m

2. Sofern keine wohnhygienischen oder feuerpolizeilichen Gründe entgegenstehen, kann der Abstand zwischen den Häusern 4 und 6 auf 4.50 m reduziert werden.

Art. 15 Gebäude und Firsthöhe

1. Die Gebäude- und Firsthöhen betragen:

Haus	Gebäudehöhe	Firsthöhe
Haus 1:	14.50 m	15.50 m
Haus 2:	20.50 m	21.50 m
Haus 3:	37.00 m	38.00 m
Haus 4:	11.50 m	12.50 m
Haus 5:	11.50 m	12.50 m
Haus 6:	37.00 m	38.00 m
Haus 7:	14.50 m	15.50 m
Haus 8:	14.50 m	15.50 m

2. Diese Höhen dürfen nicht überschritten werden. Geringfügige Unterschreitungen sind zulässig.

Art. 16 Nutzweise

1. Ein angemessener Anteil der Gesamtnutzfläche ist für Wohnungen auszuscheiden. Daneben sind Läden, Gaststätten sowie mässig störende Nutzungen für Arbeitszwecke (inkl. Dienstleistungen) zulässig.
2. In den Erdgeschossen dürfen keine Wohnungen erstellt werden.

Art. 17 Besondere Vorschriften für einzelne Häuser

1. Die Häuser 3 und 6 müssen unter sich die selben Aussenmasse und die selben wesentlichen Merkmale der Fassadengestaltung aufweisen.
2. Beim Haus 1 ist für das Erdgeschoss eine Mindestgeschosshöhe (lichte Höhe) von 5,20 m einzuhalten. Einzelne Bereiche mit Zwischengeschossen sind zulässig. Durch geeignete Massnahmen ist eine möglichst grosse Durchlässigkeit im EG zu gewährleisten.
3. Die besonders bezeichneten Gebäude Assek.-Nrn. 2022 und 2023 können umgebaut, angemessen erweitert und anderen Nutzungen zugeführt oder nach Massgabe der Gestaltungsplanvorschriften durch Neubauten ersetzt werden. Der Abbruch ist bewilligungspflichtig. Er ist zulässig, wenn die Erstellung des Neubaus gesichert ist.

Art. 18 Lärmschutz

Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung zugeteilt.

Art. 19 Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach seiner Genehmigung durch die Baudirektion bzw. den Regierungsrat und deren Publikation im «Amtsblatt des Kantons Zürich» in Kraft.