



Referenz-Nr.: ARE 16-0792

Kontakt: Thomas Eiermann, Fachverantwortl. Ortsbild und Städtebau, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 41, www.are.zh.ch

Teilrevisionen Zonenplan sowie Siedlungs- und Landschaftsplan – Genehmigung

Stadt **Uster**

Lage Bereich privater Gestaltungsplan «Am Stadtpark»

- Massgebende - Siedlungs- und Landschaftsplan (Fassung Mai 2015)
Unterlagen - Änderung Zonenplan 1:5000 (Fassung Mai 2015)
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV (Fassung Mai 2015)

Sachverhalt

Zustimmung
und Festsetzung Der Gemeinderat Uster stimmte mit Beschluss vom 2. November 2015 dem privaten Gestaltungsplan «Am Stadtpark» zu. Gleichzeitig setzte er die Anpassung des Siedlungs- und Landschaftsplans 1984 sowie die Änderung des Zonenplans fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 21. Dezember 2015 keine Rechtsmittel eingelegt und kein Referendum ergriffen. Mit Schreiben vom 14. Januar 2016 ersucht die Stadt Uster um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung
der Planung Im Hinblick auf die Entwicklung des Zeughausareals Uster hat der Stadtrat Uster im Frühjahr 2011 einen kooperativen Stadtentwicklungsprozess für das Zentrum von Uster durchgeführt. Neben dem Zeughausareal wurden auch die Areale «Gerichtspratz», «Poststrasse Süd» und «Am Stadtpark», zu welchem die Parzellen Kat.-Nrn. B6024 und B5768 zu zählen sind, in die Überlegungen einbezogen.

Der Gestaltungsplanperimeter liegt südlich der Zürichstrasse in ca. 300 m Distanz zum Bahnhof Uster. Im Osten schliesst der Perimeter an den Stadthof, im Westen an die Landihalle und im Süden an den Stadtpark an.

An dieser gut erschlossenen, zentralen Lage soll ein Gebäudekomplex mit einem Sockelbau und zwei Hochhäusern entstehen. Das Erdgeschoss soll eine der Öffentlichkeit dienende Nutzung beinhalten, Wohnen ist ausgeschlossen. Entlang der Zürichstrasse und entlang des Parks reiht sich das Gebäude in die Staffelung der Baukörper ein. Die so definierten Querräume stärken visuell und funktional die Quervernetzung von Zentrum und Stadtpark. Dadurch leistet das Projekt einen Beitrag zur Festigung, Konzentration und Lebendigkeit des Zentrums.

Gemäss Zonenplan der Stadt Uster liegt der Gestaltungsplanperimeter «Am Stadtpark» in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe III) sowie in der Zentrumszone (Z5). Der Gestaltungsplanperimeter weist die Lärmempfindlichkeitsstufe III auf. Das Grund-



stück Kat.-Nr. B6024 wurde aufgrund der ursprünglichen Nutzung durch die Swisscom (Technikzentrale) der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe III) zugewiesen. Wegen der vorgesehenen Umnutzung des Grundstücks (insbesondere für Wohnzwecke) muss dieses nun parallel zum Gestaltungsplanverfahren der Lage entsprechend in die Zentrumszone (Z5) umgezont werden. Die notwendigen Anpassungen des Zonenplans sowie des Siedlungs- und Landschaftsplans erfolgen in derselben Vorlage und geben zu keinen Bemerkungen Anlass.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Zweck des Gestaltungsplans «Am Stadtpark» ist die Erstellung einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität, die den übergeordneten städtischen Entwicklungsabsichten entspricht. Damit der Gestaltungsplan umgesetzt werden kann, ist eine Anpassung der Richt- und Nutzungsplanung notwendig. Mit der Planung werden unter anderem folgende Ziele verfolgt:

- die Ausdehnung des Stadtparks durch die Konzentration des Bauvolumens an der Zürichstrasse;
- ein Beitrag zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums Uster, insbesondere durch die sorgfältige Gestaltung und publikumsorientierte Nutzung der Erdgeschoss-Ebene und der anliegenden Aussenräume in Übereinstimmung mit dem Masterplan «Areale am Stadtpark»;
- die Sicherung des öffentlichen Interesses am Weiterbestand und Ausbau der Telekommunikationszentrale im Gestaltungsplanperimeter;
- die Realisierung des Richtprojekts.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 22. September 2014 gestellten Anträgen wurde für die Bestandteile der Richt- und Nutzungsplanung vollumfänglich entsprochen. Weitere Hinweise sind der gesonderten Verfügung zum privaten Gestaltungsplan «Am Stadtpark» zu entnehmen.

Bauliniensuspendierung Die Baulinie RRB Nr. 5657/1974 wird für die Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

Die Baulinie RRB Nr. 1592/1937 wird im Geltungsbereich der Zürichstrasse in ihrer Höhenentwicklung für die Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.



Die Baudirektion verfügt:

- I. Der Änderung des Zonenplans, welche der Gemeinderat Uster mit Beschluss vom 2. November 2015 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Anpassung des Siedlungs- und Landschaftsplans, welche der Gemeinderat Uster mit Beschluss vom 2. November 2015 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- III. Die Stadt Uster wird eingeladen
 - Dispositiv I und II sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung gegen Dispositiv I zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- IV. Mitteilung an
 - Stadt Uster (unter Beilage von vier Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Stadtverwaltung Uster, Abt. Bau, Vermessung, Oberlandstrasse 78 8610 Uster (Nachführungsstelle)
 - Moser Bau Immobilien AG, Gotthardstrasse 28, 6300 Zug (Rechnungsadressatin)

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:



Zonenplan

Mst. 1:5'000

Areal Am Stadtpark
Änderung

Vom Gemeinderat festgesetzt am **2.11.2015**

Namens des Gemeinderates
Präsidentin/Präsident Sekretärin/Sekretär:

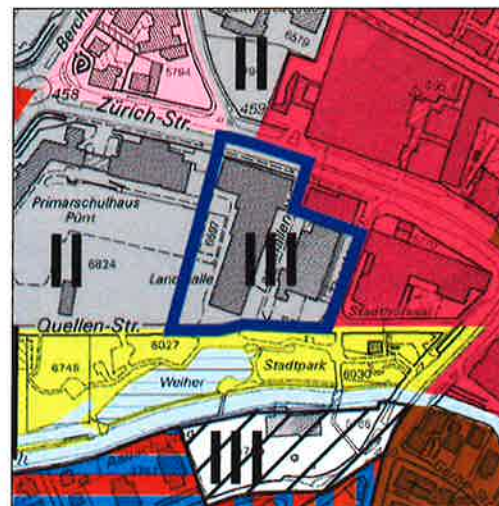
Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom

Für die Baudirektion:

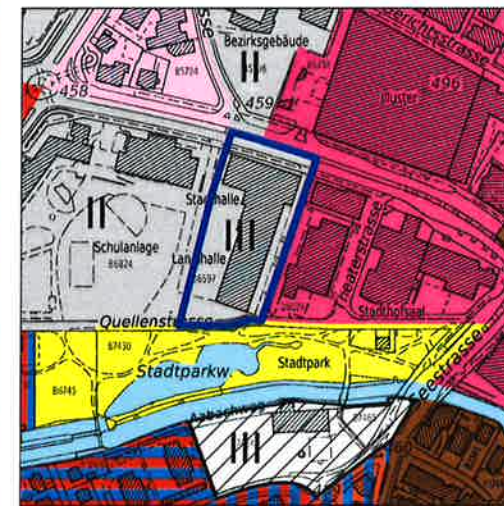
Stadt Uster
Stadtraum und Natur
Oberlandstrasse 78
8610 Uster

Plangrösse: A4

Datum: Mai 2015








Alt



Neu

Legende

	Z5 Zentrumszone, 5-geschossig	III
	Z3 Zentrumszone, 3-geschossig	III
	Oe Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen	II / III
	F Freihaltezone	
	Differenzierte Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe	

Lärmempfindlichkeitsstufe



uster
Wohnstadt am Wasser

Fassung Mai 2015

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "AM STADTPARK"
PLANUNGSBERICHT NACH ART. 47 RPV

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Rechtsgrundlage und massgebliche Dokumente	4
1.2	Verfahren	4
1.3	Projektbeteiligte	4
2	Planungsgegenstand und Zielsetzung	5
2.1	Anlass und Zielsetzung	5
2.2	Planungsgegenstand	5
3	Ausgangslage	6
3.1	Testplanungsverfahren	6
3.2	Perimeter	7
3.3	Planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen	9
4	Erläuterungen zu den Planungsinhalten	12
4.1	Städtebau	12
4.2	Freiraum	15
4.3	Verkehr	17
4.4	Umwelt	22
5	Erläuterung der Gestaltungsplanvorschriften	28
6	Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungsfestlegungen	29
7	Schlussfolgerungen	29

Impressum

Verfasser	Buchhofer AG, Beratende Ingenieure, Förrlibuckstrasse 66, 8005 Zürich
Fachbeitrag Städtebau	EM2N Architekten
Fachbeitrag Verkehr	stadt raum verkehr
Fachbeitrag Freiraum	Studio Vulkan
Fachbeitrag Lärmschutz	Sieber Cassina + Partner AG
Fassung / Stand	Mai 2015, zuhanden Genehmigungsverfahren
Dateiname	3913_Planungsbericht_GP_Am Stadtpark_Uster_20150420

Verzeichnis der Anhänge

Anhang 1	Strassenräume
Anhang 2	Einmündung Landihallenweg
Anhang 3	Kreisel
Anhang 4	Parkplatzberechnung
Anhang 5	Verkehrserzeugung
Anhang 6	Verkehrstechnik
Anhang 7	Pläne Freiraumkonzept
Anhang 8	Lärmgutachten
Anhang 9	Geotechnischer Bericht
Anhang 10	Aktennotiz zur Besprechung mit dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL)
Anhang 11	Auszug Natur- und Landschaftsschutzinventar der Stadt Uster
Anhang 12	Analyse Gefahrenpotential Hochwasser (Schnitte 1:250)

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 3-1	Interventionsgebiete Zentrumsentwicklung Uster.....	6
Abbildung 3-2	Räumliche Lage Gestaltungsplanperimeter (Quelle: Google Earth).....	8
Abbildung 3-3	Gestaltungsplanperimeter (Quelle: WebGis Uster: http://gis.uster.ch/).....	8
Abbildung 3-4	Auszug Zonenplan (Quelle: WebGis Uster: http://gis.uster.ch/).....	10
Abbildung 4-1	Gebäudevolumen (Modellfoto).....	12
Abbildung 4-2	Zweistundenschatten (Quelle: Studie EM2N).....	13
Abbildung 4-3	Schemaschnitt Nutzungskonzept.....	14
Abbildung 4-4	Freiraumkonzept (Situationsplan).....	16
Abbildung 4-5	Erschliessung Fussgängerverkehr.....	18
Abbildung 4-6	Erschliessung Veloverkehr.....	18
Abbildung 4-7	Erschliessung motorisierter Individualverkehr.....	19
Abbildung 4-8	Zufahrt Anlieferung.....	20
Abbildung 4-9	Verteilung Zufahrten zum Projektperimeter.....	22
Abbildung 4-10	Verteilung Wegfahrten vom Projektperimeter.....	22
Abbildung 4-11	Auszug Naturgefahrenkartierung (http://maps.zh.ch/).....	25

1 Einleitung

1.1 Rechtsgrundlage und massgebliche Dokumente

Gestaltungspläne sind ein Instrument der Nutzungsplanung. Gemäss Art. 47 der Verordnung über die Raumplanung des Bundes vom 28. Juni 2000 (RPV¹) hat die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht über die Planung zu erstatten. Es ist aufzuführen, wie der Gestaltungsplan die raumplanerischen Ziele und Grundsätze, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigt sowie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts (insbesondere Umweltschutzgesetzgebung) Rechnung trägt.

Gestützt auf die Studie der EM2N Architekten und im Dialog mit der Stadt Uster wurde der vorliegende Gestaltungsplan erarbeitet. Dieser setzt sich aus den Vorschriften und dem Plan zusammen.

Die Vorschriften werden im vorliegenden Planungsbericht unter Kapitel 5 erläutert. Weiter beschreibt der Planungsbericht das Vorhaben und dessen Übereinstimmung mit den übergeordneten Planfestlegungen.

Ergänzend zum Gestaltungsplan wurde der Masterplan "Areale Am Stadtpark" ausgearbeitet, der das Projekt mit den übergeordneten städtischen Entwicklungsabsichten in einen Kontext stellt.

1.2 Verfahren

1.2.1 Privater Gestaltungsplan

Im Zeitraum April bis September 2014 wurden das öffentliche Mitwirkungsverfahren, die städtische Ämtervernehmlassung und die kantonale Vorprüfung zum Gestaltungsplan-Entwurf "Am Stadtpark" durchgeführt. Basierend auf den Rückmeldungen aus diesen parallelen Verfahren erfolgte eine Überarbeitung des Gestaltungsplans, des vorliegenden Berichts und des Masterplans "Areale Am Stadtpark".

Die im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens eingegangenen Einwendungen werden in dem separaten Bericht zu den Einwendungen behandelt.

Der vorliegende überarbeitete Gestaltungsplan ist Gegenstand des Genehmigungsverfahrens.

Der Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung von Stadt- und Gemeinderat Uster und der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion.

1.2.2 Umzonungsverfahren

Parallel zum Gestaltungsplanverfahren erfolgt das Umzonungsverfahren des Grundstücks Kat.-Nr. B6024 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe III) in die Zentrumszone (Z5) (vgl. Kapitel 3.3.3 Umzonung). Dieses Grundstück bildet einen Bestandteil des Gestaltungsplanperimeters.

1.3 Projektbeteiligte

Die Überbauung "Am Stadtpark" wird durch die Moser Bau Immobilien AG, Zug realisiert. Als Bauherrenvertretung tritt die SwissLegal AG, Zürich (Ernst Inderbitzin und Svenja Becker) auf.

Das für den Gestaltungsplan massgebliche Richtprojekt wurde durch die EM2N Architekten (Fabian Hörmann und Konrad Scheffer) in Zusammenarbeit mit Fachspezialisten aus den Bereichen Landschaftsarchitektur (Studio Vulkan, Lukas Schweingruber und Dominik Bueckers), Verkehr (stadt raum verkehr, Markus Birchler und Stefan Graf), Lärmschutz (Sieber Cassina + Partner AG, Barbara Gerber) und Geotechnik (Schläpfer & Partner AG, Hansjörg Schläpfer) in Form einer Studie erstellt. Die Anforderungen und Belange der Swisscom bezüglich des Weiterbestands und der Umstrukturierung der bereits bestehenden Technikzentrale sind in das Projekt eingeflossen.

¹ EDI, 2000: Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV). SR 700.1. Stand: 1. September 2009

Aufbauend auf dem Richtprojekt wird durch die Buchhofer AG (Felix Manz und Hannah Aue) der Private Gestaltungsplan (inkl. vorliegendem Planungsbericht) erarbeitet.

Das Projekt und der Gestaltungsplan werden in Rücksprache und Zusammenarbeit mit der Stadtplanung Uster (Thomas Kübler, Walter Ulmann und Sonja Gäumann) entwickelt.

2 Planungsgegenstand und Zielsetzung

2.1 Anlass und Zielsetzung

Die Moser Bau Immobilien AG, Zug beabsichtigt ihre zwei Grundstücke Kat.-Nr. B6024 (GVZ Nr. 3410) und B5768 (GVZ Nr. 2706) in Uster neu zu überbauen und im Sinne der Zentrumsverdichtung einer hohen Ausnützung zuzuführen. Durch die Konzentration des Bauvolumens an der Zürichstrasse soll die grösstenteils versiegelte Fläche zugunsten des Stadtparks verkleinert werden. Dies entspricht der städtischen Zielsetzung, eine Aufwertung des öffentlichen Raums durch die Vergrösserung des Stadtparks an dessen östlicher Engstelle herbeizuführen.

Darüber hinaus soll mit einer sorgfältigen Ausgestaltung der Erdgeschossenebene und der anschliessenden Aussenräume zu einer Attraktivitätssteigerung und Belebung des Zentrumsgebiets Uster beigetragen werden. Kleinteilig kommerzielle Nutzungen, wie etwa ein Park-Café sind Bestandteil der Projektidee.

Der Weiterbestand der bestehenden Swisscom-Technikzentrale im Untergeschoss wird im Rahmen des Projekts gesichert. Für die Technikzentrale sind gewisse Umstrukturierungsmassnahmen geplant (vgl. Kapitel 4.1 Städtebau).

2.2 Planungsgegenstand

Gemäss Richtprojekt der EM2N Architekten ist ein Gebäudekomplex, bestehend aus einem Sockelbau mit zwei Türmen, welcher rund 70 Wohnungen und rund 2'000 m² Verkaufs- und Gewerbefläche bereitstellt, geplant. Die Überbauung tritt anstelle des heutigen Swisscom-Gebäudes an der Quellenstrasse 2 / 4 und des Wohn- und Geschäftshaus an der Zürichstrasse 9.

3 Ausgangslage

3.1 Testplanungsverfahren

Als Bestandteil des sogenannten 5-Phasen-Plans im Hinblick auf die Entwicklung des Zeughausareals Uster (siehe Abbildung 3-1) hat der Stadtrat im Frühjahr 2011 einen kooperativen Stadtentwicklungsprozess für das Zentrum von Uster durchgeführt. Zwei Architektenteams (EM2N / Spühler Architekten) erarbeiteten Vorschläge zur Entwicklung des Zentrums, wobei neben dem Zeughaus auch die Areale "Gerichtspratz", "Poststrasse Süd" und "Am Stadtpark", zu welchem die Parzellen Kat.-Nr. B6024 und B5768 der Moser Bau Immobilien AG zu zählen sind, in die Überlegungen einbezogen wurden. Vertreter aus Politik, Kultur, Wirtschaft, Städtebau und Verwaltung begleiteten die Arbeit und nahmen im Rahmen von Workshops und Stadtentwicklungsgespräch dazu Stellung.

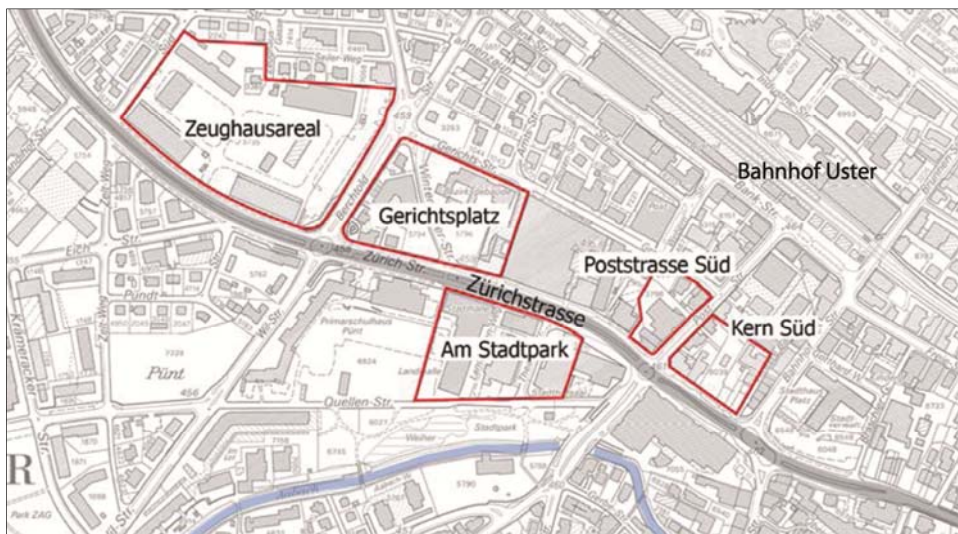


Abbildung 3-1 Interventionsgebiete Zentrumsentwicklung Uster
(Quelle: Newsletter Zentrumsentwicklung 1, 21. März 2013)

Die Themenschwerpunkte der Zentrumsplanung sehen im Bereich Zeughausareal Kultur und Wohnen, im Bereich Bezirksgericht / Bahnhof Service und Handel, im Bereich Stadthaus Verwaltung und Regierung sowie im Bereich Stadtpark Bildung und Wohnen vor.

Die Zürichstrasse soll langfristig einer verkehrlichen, stadträumlichen und programmatischen Aufwertung zugeführt werden. Sie prägt als wichtige Ankunftsachse das zukünftige Gesicht Usters als Adresse entscheidend mit.

Im Zuge der Innenentwicklung und einer damit einhergehenden Verdichtung spielen Anzahl, Lage und Qualität der Freiräume im Stadtkörper eine wichtige Rolle. Die Gestaltung der angrenzenden Strassenräume im Sinne einer flexiblen urbanen Nutzbarkeit sowie die Vergrößerung des Stadtparks mit anliegenden ihn bereichernden Nutzungen wie beispielsweise Gastronomie sind ein wertvoller Beitrag zur Weiterentwicklung der städtischen Qualitäten Usters.

Der mit der (industrie-)Geschichte Usters untrennbar verknüpfte Aabach erfährt seit einigen Jahren durch umfangreiche Aufwertungsmassnahmen eine neue Renaissance. Seine Bedeutung als grünes verbindendes Rückgrat des Stadtkörpers wird durch die vorgesehene Aufweitung des Stadtparks an zentraler Lage gestärkt.

Die wichtigsten Eckpunkte der übergeordneten koordinierten Strategie zur Zentrumsentwicklung können wie folgt festgehalten werden:

- Uster wird Teil der "Glatttalstadt".
- Uster hat die historische Chance, dank bewusster Planung seine Identität zu stärken und das Zentrum in einem grösseren Massstab neu zu positionieren.

- Ein klares Bekenntnis zum angestrebten Nutzungspotenzial im Zentrum soll Klarheit und Zuverlässigkeit schaffen für Gewerbe, Kultur, Investoren und Öffentlichkeit. Für die einzelnen Areale soll mit Gestaltungsplänen die gewünschte Nutzung und die städtebauliche Dichte ermöglicht werden.
- Die neu zu entwickelnden Areale werden über die Zürichstrasse erschlossen (mit Option Glattalbahn), während die Gerichtsstrasse zur Hauptfläniermeile wird.
- Das Zeughausareal ist der ideale Standort für das angestrebte Kultur- und Tagungszentrum, welches den Stadthofsaal ablösen soll. Anstelle des Stadthofsaales soll eine kleinteilige, kommerzielle Nutzung im Erdgeschoss und eine gemischte Nutzung mit Dienstleistungen und Wohnen in den Obergeschossen angestrebt werden.

Der Bericht zur Testplanung wurde im November 2011 veröffentlicht². Darauf basierend beantragte der Stadtrat beim Gemeinderat Uster, das neue Kultur- und Tagungszentrum auf dem Zeughausareal zu realisieren und dafür einen Studienauftrag zu initiieren. Als weiterer Schritt wurde der Private Gestaltungsplan "Zeughausareal", Uster ausgearbeitet (Stand: Genehmigungsverfahren). Für die Areale Gerichtsplatz, Am Stadtpark und Poststrasse Süd sollen mit den privaten Grundeigentümern separate Gestaltungspläne ausgearbeitet werden.

Derzeit bestehen noch keine konkreten Absichten der Stadt Uster die Entwicklung ihrer Grundstücke Kat.-Nr. B6579 und Kat.-Nr. B7237 auf dem Areal "Am Stadtpark" (östlich und westlich der Grundstücke der Moser Bau Immobilien AG, Zug) basierend auf der Testplanung (2011) weiter voranzutreiben. Der vorliegende Gestaltungsplan bezieht sich ausschliesslich auf die Grundstücke der Moser Bau Immobilien AG.

3.2 Perimeter

3.2.1 Räumliche Lage

Der Gestaltungsplanperimeter liegt südlich der Zürichstrasse in ca. 300 m Distanz zum Bahnhof Uster (vgl. Abbildung 3-1). Im Osten schliesst der Stadthof, im Westen die Landihalle und im Süden der Stadtpark an (vgl. Abbildung 3-2 und Abbildung 3-3).

3.2.2 Parzellierung und Eigentumsverhältnisse

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Grundstücke Kat.-Nr. B6024 (GVZ Nr. 3410) und B5768 (GVZ Nr. 2706), welche sich im Besitz der Moser Bau Immobilien AG, Zug befinden sowie die Theaterstrasse (Grundstück Kat.-Nr. B6025) östlich und den Landihallenweg westlich.

² Stadt Uster, 2011: Testplanung Zentrum Uster. Synthese, Verfahren, Resultate. Uster, Oktober 2011

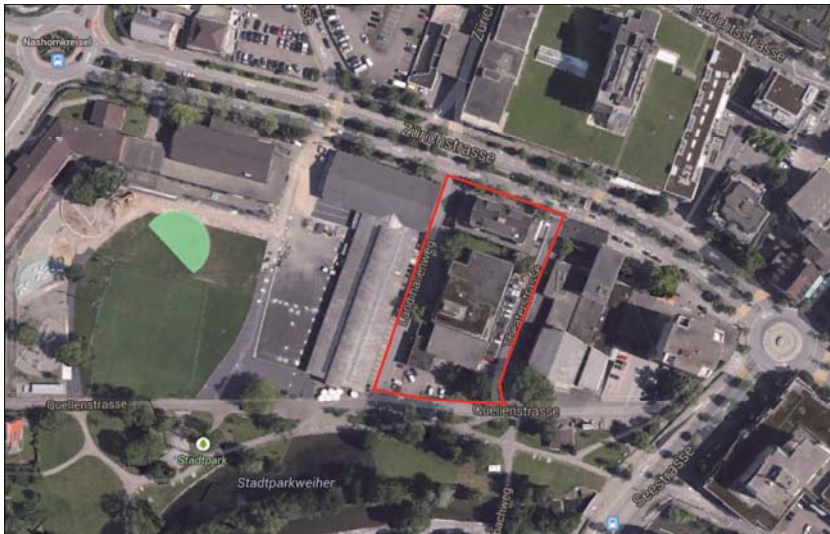


Abbildung 3-2 Räumliche Lage Gestaltungsplanperimeter
(Quelle: Google Earth)



Abbildung 3-3 Gestaltungsplanperimeter
(Quelle: WebGis Uster: <http://gis.uster.ch/>)

3.2.3 Heutige Nutzung

Die Liegenschaften an der Quellenstrasse 2 / 4 (Grundstück Kat.-Nr. B6024) sowie Zürichstrasse 9 (Grundstück Kat.-Nr. B5768) werden durch verschiedene kleinere Dienstleistungsunternehmen (Arztpraxis, Verkauf etc.) und für Wohnzwecke genutzt. An der Quellenstrasse 2 / 4 befindet sich im Erd- und Untergeschoss die Swisscom-Technikzentrale.

3.2.4 Erschliessung

3.2.4.1 Öffentlicher Verkehr

Das Areal ist klar auf den Bahnhof Uster ausgerichtet, welcher nur ca. 300 m entfernt liegt. Die nahe gelegenen Bushaltestellen Poststrasse und Stadtpark sind von untergeordneter Bedeutung, da sie nur von einer Ortsbuslinie bedient werden.

3.2.4.2 Langsamverkehr

Der Zugang vom Bahnhof erfolgt über die Poststrasse oder via Webernstrasse durch die Illuster-Passage. Das Areal liegt an wichtigen Achsen des Fuss- und Veloverkehrs: Die Quellenstrasse ist eine attraktive Verbindung des Zentrums mit dem Greifensee und mit Niederuster. Die Bedeutung der Zürichstrasse ist heute in diesem Abschnitt eher gering, wird sich aber durch die weitere Zentrumsentwicklung stark erhöhen. Die Theaterstrasse dient als wichtiger Zugang vom Zentrum in den Stadtpark aber auch von Süden zum Einkaufszentrum Illuster. An der Theaterstrasse befinden sich einige öffentliche Velo- und Mofaabstellplätze.

3.2.4.3 Motorisierter Individualverkehr

Das Areal liegt an der Zürichstrasse, über welche ein Grossteil des Zentrums erschlossen wird. Die Zufahrt erfolgt mehrheitlich vom Autobahnanschluss Uster-West über die Winterthurerstrasse. Auf dem Areal befinden sich ca. 40 oberirdische private Parkplätze. Entlang des Landihallenwegs und der Theaterstrasse sind öffentliche Parkplätze vorhanden. Der Abschnitt der Quellenstrasse zwischen diesen zwei Strassen wird für die Erschliessung der Parkplätze mitgenutzt. Die Erschliessung von Parkplätzen weiter östlich an der Quellenstrasse erfolgt ebenfalls über den Landihallenweg und die Theaterstrasse.

3.3 Planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Richtplan Kanton Zürich

Gemäss Kantonaalem Richtplan³ befindet sich der Projektperimeter im Siedlungs- und Zentrumsgebiet Uster. Für das Regionalzentrum werden folgende Zielsetzungen definiert:

- Weiterentwicklung als Wohnstadt und als Versorgungs-, Kultur- und Bildungszentrum mit guter Erreichbarkeit
- Aufwertung des öffentlichen Raums (Stadtpark) sowie des Aabachs (Erholung, Ökologie, Hochwasserschutz)

Als Teil der Strategie einer Siedlungsentwicklung nach innen werden mit der Bezeichnung von Zentrumsgebieten Optionen für die langfristige Entwicklung innerhalb bereits weitgehend überbauter Gebiete offen gehalten. Bei Planungen in den Zentrumsgebieten sind folgende Grundsätze wegleitend:

- Dichte Siedlungsteile mit hoher Siedlungsqualität sollen erhalten bleiben bzw. neu geschaffen werden. Zu diesem Zweck sind in der Regel Mischnutzungen anzustreben.
- Die baulichen Dichten sind, angepasst an die örtlichen Gegebenheiten, für Zentrumsgebiete deutlich über den in § 49a PBG⁴ vorgesehenen Ausnützungen festzulegen. Mit Nutzungs- und Dichtevorgaben in den regionalen Richtplänen sind die Zentrumsgebiete, auch im Hinblick auf die Freiraumgestaltung, bedarfsgerecht zu strukturieren.
- Der Wirtschaft sind optimale Standorte zur Verfügung zu stellen, insbesondere solche mit hoher Erschliessungsqualität durch den öffentlichen und – je nach Nutzungsart – auch individuellen Verkehr. Die bereits vorhandenen infrastrukturellen Vorleistungen der öffentlichen Hand sind auszuschöpfen.
- Für bestehende Fachmarkt- und Einkaufszentren sowie für das publikumsorientierte Gewerbe ist die Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individualverkehr sicherzustellen.
- Die Zentrumsgebiete sollen einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung des kantonalen Modalsplit-Ziels leisten. Die Erschliessung der Zentrumsgebiete ist daher auf einen überdurchschnittlich hohen Anteil des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs auszurichten.

³Kantonaaler Richtplan, Gesamtkarte (Blatt Süd), Mst. 1:50'000 und Text, Stand: 24.03.2014

⁴Kantonaales Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975. SR. 700.1

- Die Verkehrs- und die übrige Infrastruktur ist so zu planen und zu projektieren, dass eine zweckmässige Etappierung der Entwicklung der einzelnen Gebiete ermöglicht wird.
- Zur Förderung energiesparender Raumstrukturen, zur Steigerung der Energieeffizienz und mit Blick auf den vermehrten Einsatz erneuerbarer Energien sind entsprechende Energiekonzepte zu erarbeiten.
- Als Entwicklungsimpulse oder zur funktionalen Optimierung sind öffentliche Einrichtungen zielgerichtet auszubauen bzw. anzusiedeln.
- Die Umsetzung von massgeblichen Vorhaben in Zentrumsgebieten geschieht unter Einbezug der Öffentlichkeit und privater Akteure wie Infrastrukturträger, Grundeigentümer- und Investorenschaft insbesondere im Rahmen kooperativer Planungsverfahren. Im Bereich von Gemeinde- oder Regionsgrenzen sind die Entwicklungskonzepte grenzüberschreitend zu erarbeiten.

Im kantonalen Richtplan wird die an das Planungsgebiet angrenzende Zürichstrasse als Hauptverkehrsstrasse definiert.

3.3.2 Bau- und Zonenordnung Stadt Uster

Gemäss Zonenplan der Stadt Uster⁵ liegt der Gestaltungsplanperimeter "Am Stadtpark" in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe III) sowie in der Zentrumszone (Z5) (vgl. Abbildung 3-4, rot umrandet). Der Gestaltungsplanperimeter weist die Lärmempfindlichkeitsstufe III auf.

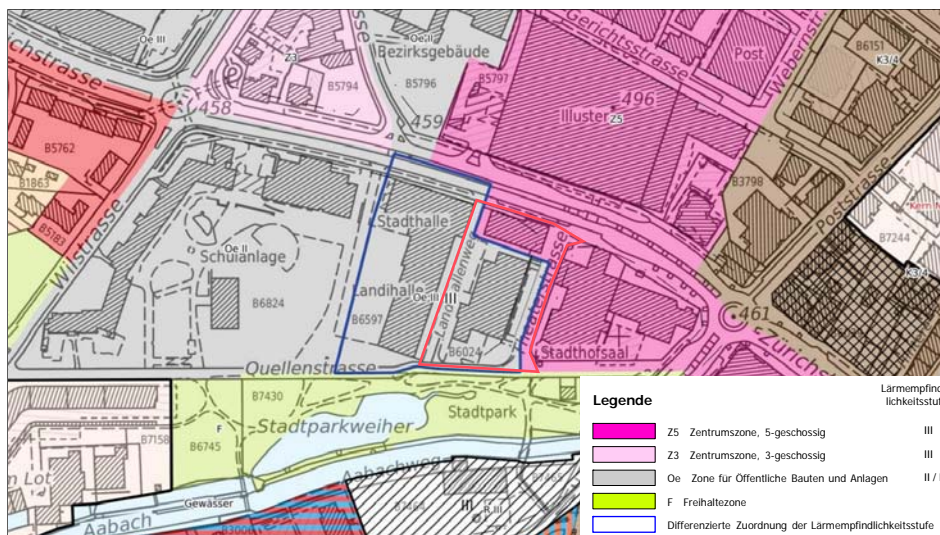


Abbildung 3-4 Auszug Zonenplan (Quelle: WebGis Uster: <http://gis.uster.ch/>)

3.3.3 Umzoning (Anpassung Zonenplan / Siedlungs- und Landschaftsplan)

Das Grundstück Kat.-Nr. B6024 (vgl. Abbildung 3-3) wurde aufgrund der ursprünglichen Nutzung durch die Swisscom (Technikzentrale) der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe III) zugewiesen (vgl. Abbildung 3-4). Wegen der vorgesehenen Umnutzung des Grundstücks (insbesondere für Wohnzwecke) wird dieses parallel zum Gestaltungsplanverfahren der Lage entsprechend in die Zentrumszone (Z5⁶) umgezont. Der revidierte Zonenplan sowie der revidierte Siedlungs- und Landschaftsplan können der Beilage entnommen werden.

⁵ Stadt Uster, 2008: Zonenplan. 1:10'000. 6. Auflage. November 2008

⁶ In der Zentrumszone beträgt der Wohnflächenanteil mindestens 20 %.

3.3.5 Ortsbild- und Denkmalschutz

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst keine Denkmalschutzobjekte. Mit dem Stadtratsbeschluss Nr. 20 / B1.04.30 vom 21. Januar 2014 wurde das Geschäfts- und Wohnhaus an der Zürichstrasse 9 (Assek.-Nr. 2706, Kat.-Nr. B5768) aus dem kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten entlassen. Es wurden keine Rekurse gegen diesen Entscheid eingelegt.

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS⁷) in der Umgebungszone VIII mit dem Erhaltungsziel b. Das Erhaltungsziel b bezweckt den Erhalt der ursprünglichen Struktur mit den regionaltypischen Merkmalen. In dem vorhandenen von Bauten und Strassenräumen aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts geprägten Umfeld (insbesondere grosse Einkaufszentren, Dienstleistungs- und Gewerbebauten, grosszügiger Strassenraum Zürichstrasse) passt sich der geplante Neubau in Massstab und stadträumlicher Wirkung gut ein. Der Neubau stärkt einerseits die räumliche Klärung und Fassung der umliegenden Aussenräume und stärkt andererseits mit seinem Verkehrskonzept (Reduktion motorisierter Individualverkehr, Einführung Begegnungszone) die Beziehung des Langsamverkehrs zwischen seiner Umgebungszone und der benachbarten Umgebungszone VII. Diese umfasst das Schulareal und den Stadtpark. Der Stadtpark erfährt mit dem Projekt eine sinnvolle räumliche Vergrösserung und durch die in der Neubebauung angedachte programmatische Nutzung (Gastronomie) eine wertvolle Aufwertung.

3.3.6 Baulinien

Innerhalb des Projektperimeters verlaufen zwei Verkehrsbaulinien (siehe Gestaltungsplan):

- die kantonale Verkehrsbaulinie gemäss RRB Nr. 1592/1937 entlang der Zürichstrasse, welche in ihrer Höhenwirkung im Sinne von PBG § 279 während der Gültigkeit des Gestaltungsplans ausser Kraft gesetzt wird (vgl. Art. 3 Abs. 5 Gestaltungsplanvorschriften) und
- die kommunale Verkehrsbaulinie gemäss RRB Nr. 5657 5/1974 entlang der Theaterstrasse, die während der Gültigkeit des Gestaltungsplans suspendiert wird (vgl. Art. 3 Abs. 4 Gestaltungsplanvorschriften).

3.3.7 Umweltrechtliche Rahmenbedingungen

Dazu siehe Kapitel 4.5 Umwelt.

⁷ Stand am 1. August 2014

4 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

4.1 Städtebau

4.1.1 Leitgedanke

Dem Bekenntnis zur Innenentwicklung der Stadt Uster liefert das vorliegende Vorhaben einen wichtigen Baustein. In gut erschlossener zentraler Lage wird ein Gebäudekomplex entstehen, der morphologisch und programmatisch zur Festigung, Konzentration und Lebendigkeit des Zentrums beiträgt.

4.1.2 Vertiefungsstudie

Das Ergebnis der Testplanung (vgl. Kapitel 3.1 Testplanungsverfahren) diene als Zielsetzung für die Vertiefungsstudie, jedoch unter Hinzunahme der erschwerenden Bedingung, dass die Swisscom-Hauptzentrale am Standort erhalten bleibt. Die Bedürfnisse der Swisscom zur langfristigen Standortsicherung und somit Versorgungssicherheit wurden abgeholt und in der Planung berücksichtigt.

In Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft und Spezialisten wurde ein strukturelles, räumlich und architektonisches Konzept entwickelt, welches eine der Öffentlichkeit dienliche Nutzung im Erdgeschoss und eine flexible Nutzung in den Obergeschossen mit Fokus auf Wohnungen an einem attraktiven und zentralen Standort vorsieht.

4.1.3 Bebauungskonzept

Im Sinne der Zentrumsentwicklung Usters stärkt die präzise Setzung des Gebäudes die Grenze des Zentrums und so die stadträumliche Lesung des Stadtzentrums. Entlang der Zürichstrasse und entlang des Parks reiht sich das Gebäude in die Staffelung der Baukörper ein. Die so definierten Querräume stärken visuell und funktional die Quervernetzung von Zentrum und Stadtpark (vgl. Abbildung 4-1).

Ein flacher Gebäudeteil (Sockel) und zwei unterschiedlich hohe Gebäudeteile (Hochhaus Süd & Nord) gliedern den Körper und führen zu einem ausbalancierten skulpturalen Ausdruck.

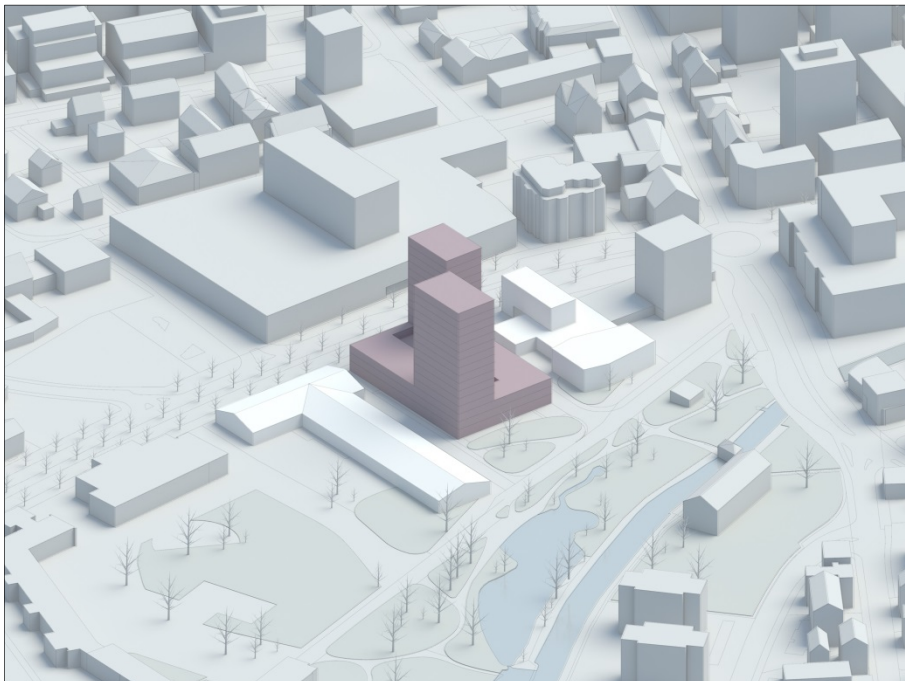


Abbildung 4-1 Gebäudevolumen (Modellfoto)

Die beiden Hochpunkte des Gebäudes lesen sich in die Logik der Zentrumsentwicklung ein. Sie spannen das in der Zentrumsplanung neu weiter gefasste Zentrum Usters auf. Ihre Höhenstaffelung antwortet auf die räumliche Aufweitung des Stadtparks an dieser Stelle und dynamisiert so den Stadtraum. Die Höhendifferenz beider Hochpunkte fördert den skulpturalen Charakter des Körpers, sucht explizit die Differenz und erzeugt eine räumliche Spannung.

4.1.3.1 Zweistundenschatten

Die von den bewilligenden Behörden geforderten Vorgaben bezüglich des Zweistundenschattens durch Hochhäuser werden eingehalten. Durch das Hochhaus Nord (Zürichstrasse) ist eine geringfügige Verschattung des gegenüberliegenden Gebäudekomplexes Illuster im Erdgeschoss (keine Wohnnutzung) zu erwarten. Weitere Verschattungseffekte treten nicht auf (siehe Abbildung 4-2).

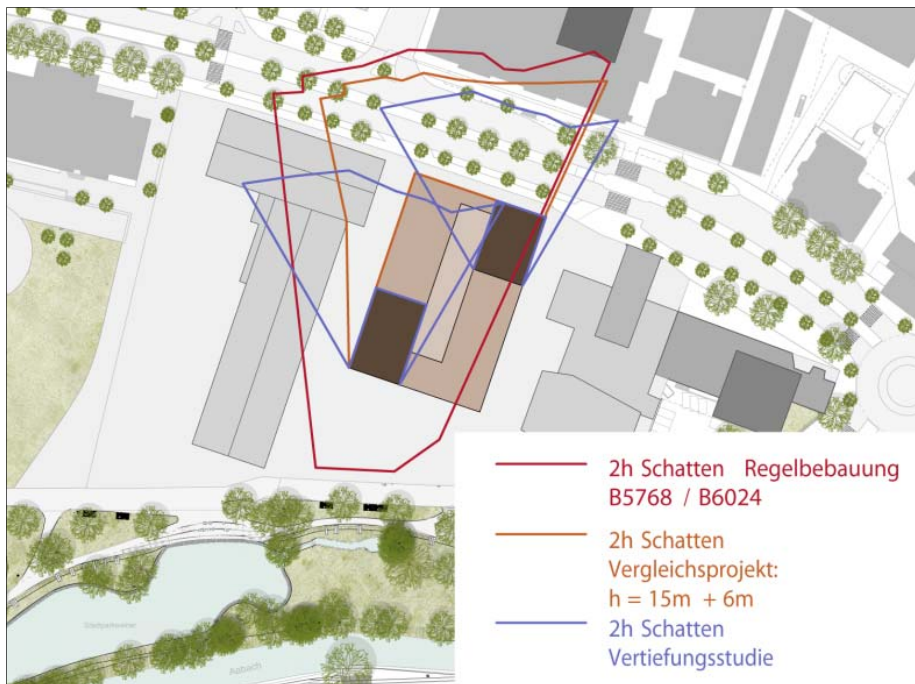


Abbildung 4-2 Zweistundenschatten (Quelle: Studie EM2N)

4.1.3.2 Adresse

Die öffentliche Erdgeschossnutzung führt zu einem mit dem Stadtraum in den Dialog tretenden Gebäude. Ladengeschäfte an der Zürichstrasse lassen die auch öffentlichkeitswirksame Nutzung des Gebäudes erkennen. Die Eingänge zu den Wohntürmen liegen in den beiden Querstrassen Landihallenweg und Theaterstrasse. Zum Stadtpark hin eröffnet sich die Möglichkeit einer attraktiven Adresse für gastronomische Nutzung.

4.1.4 Nutzungskonzept

4.1.4.1 Zielsetzung

Die öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss (Retail, Gastronomie etc.) strahlen in die umliegenden Strassen- und Parkräume aus, tragen zur Weiterentwicklung der Zürichstrasse als Teil des Zentrums bei und erhöhen so die urbanen Qualitäten des Ortes. Die in den oberen Geschossen vorgesehene Wohnnutzung sorgt für attraktiven zentral gelegenen Wohnraum und unterstützt das Bestreben der Stadt Uster nach innerer Verdichtung und Konzentration der Siedlungsfläche.

4.1.4.2 Verteilung Nutzungen

Aufgrund der zentralen Lage am Stadtpark eignet sich die Neuüberbauung sowohl für Wohn- wie auch Gewerbenutzung. In den Obergeschossen wird schwerpunktmässig Wohnen vorgesehen. Die

öffentliche Nutzung im Erdgeschoss stellt das Minimum an gewerblicher Nutzung dar. Ein Mindestanteil an Gewerbe und Wohnen wird nicht vorgeschrieben.

Im Untergeschoss befindet sich wie anhin jedoch ausgebaut hauptsächlich die Swisscom-Zentrale. Im Neubauteil des Untergeschosses liegen zudem bis zu zwei Parkinggeschosse sowie weitere Keller- und Nebenräume.

Im Erdgeschoss können flexibel einteilbare Verkaufsgeschäfte, Dienstleistungs- oder Handwerksbetriebe (bspw. Modeboutiquen, Reisebüro, Coiffeur, Bäcker etc.) und Gastronomie mit jeweils rückwärtigen zentral erschlossenen Lagerbereichen eingeplant werden.

Das erste Obergeschoss beherbergt öffentliche und teilweise für Bewohner reservierte Parkplätze. Durch die Lage der bestehenden Swisscom-Räumlichkeiten im Untergeschoss ist eine den Bedarf deckende Parkieranlage dort nicht möglich.

Gemäss aktueller Projektstudie sollen im zweiten Obergeschoss durch einen begrünten kollektiven Innenhof und private Patios verschiedene Wohnungen erschlossen werden. In den beiden hohen Türmen befinden sich pro Geschoss zwei bis drei Geschosswohnungen verschiedener Grössen und Zuschnitts.

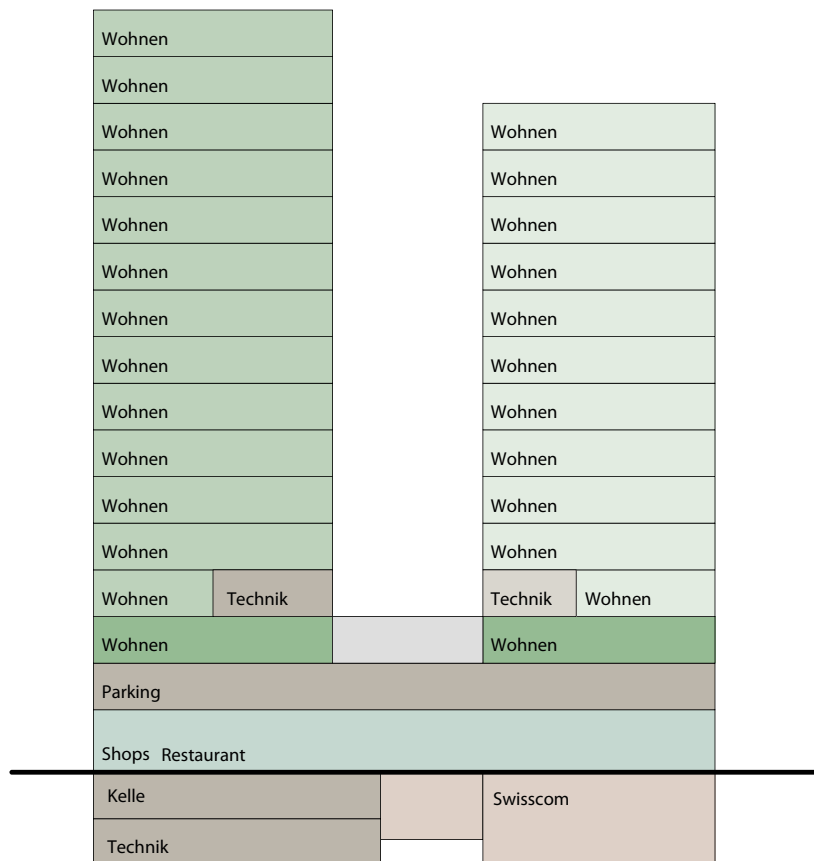


Abbildung 4-3 Schemaschnitt Nutzungskonzept

4.1.6 Ausnützung

Als einvernehmliche Ausgangslage für die Projektentwicklung galt die Umsetzung der baurechtlich möglichen anrechenbaren Geschossfläche.

Die Parzelle B5768 (Zürichstrasse) befindet sich gemäss Zonenplan in der Zentrumszone Z5 mit einer Ausnützungsziffer $AZ=1.5$. Auf der Grundstücksfläche $GSF=900\text{ m}^2$ könnten entsprechend $1'350\text{ m}^2$ anrechenbare Geschossfläche (aGF) realisiert werden.

Die Parzelle B6024 (Quellenstrasse) befindet sich gemäss Zonenplan in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe III). Eine Ausnützungsziffer existiert nicht. Über die maximale Geschosszahl von fünf Vollgeschossen sowie zwei unter 45° zurückspringenden Dachgeschossen und die einzuhaltenden Grenz- und Strassenabstände ergibt sich eine maximal realisierbare anrechenbare Geschossfläche von $12'300\text{ m}^2$.

Auf den Parzellen B5768 und B6024 könnten nach gültigem Baurecht entsprechend $13'650\text{ m}^2$ anrechenbare Geschossfläche erstellt werden.

Je nach Nutzungsszenario für die Obergeschosse werden zwischen $10'000\text{ m}^2$ und $13'600\text{ m}^2$ anrechenbare Geschossfläche erreicht.

Im Art. 6 der Gestaltungsplanvorschriften wird die anrechenbare Geschossfläche dementsprechend auf $13'500\text{ m}^2$ beschränkt.

4.2 Freiraum

4.2.1 Lage im Stadtgefüge

Das Grundstück spannt sich zwischen der Zürich- und Quellenstrasse auf. Durch die Neugestaltung des Stadtparkes, der die Quellenstrasse als Parkpromenade definiert, orientiert sich das Grundstück zu zwei attraktiven Adressen.

Zur Zürichstrasse erhält das Bauvorhaben eine urbane Stadtadresse, die im Zuge der Entwicklung von Zeughaus- und Gerichtsplatz-Areal noch an Bedeutung gewinnen wird.

Auf der anderen Seite wird der Stadtpark als einer der beliebtesten Freiräume der Stadt Uster zur grünen Adresse mit einem hohen Öffentlichkeitspotential. Dies ganz im Gegensatz zum bestehenden Bau, der dem Stadtpark seine Rückseite zeigt.

4.2.2 Freiraumgestaltung

Die Freiraumgestaltung ist dieser städtebaulichen Grundhaltung verpflichtet und unterstützt diese mit klaren und einfach lesbaren Aussenräumen.

Der Freiraum zur Zürichstrasse versteht sich als Teil des baumbestandenen Strassenraumes. Dementsprechend werden die Hartbeläge (unter Berücksichtigung der Entwässerung) weitgehend nahtlos bis an die Fassade gezogen, so dass der Neubau auch den Strassenraum beleben kann. Je nach zukünftiger Nutzung sind individuelle Möblierungen denkbar, jedoch ohne durchgehend räumliche Trennwirkung.

Auf der gegenüberliegenden Seite eröffnet die Konzentration des Bauvolumens an der Zürichstrasse die Möglichkeit, den Stadtpark nördlich der Quellenstrasse zu vergrössern. Im Sinne einer einheitlichen Gestaltung werden die bestehenden Parkthemen der sanften Wegführung mit eingeschlossenen baumbestandenen Rasenflächen auf dem Grundstück weitergeführt (siehe Abbildung 4-4). Keinesfalls soll der Eindruck einer separaten Grünfläche nur für dieses Projekt entstehen. Zum Gebäude hin lassen die Raseninseln Platz für eine gastronomische Nutzung, die den Park weiter beleben kann.

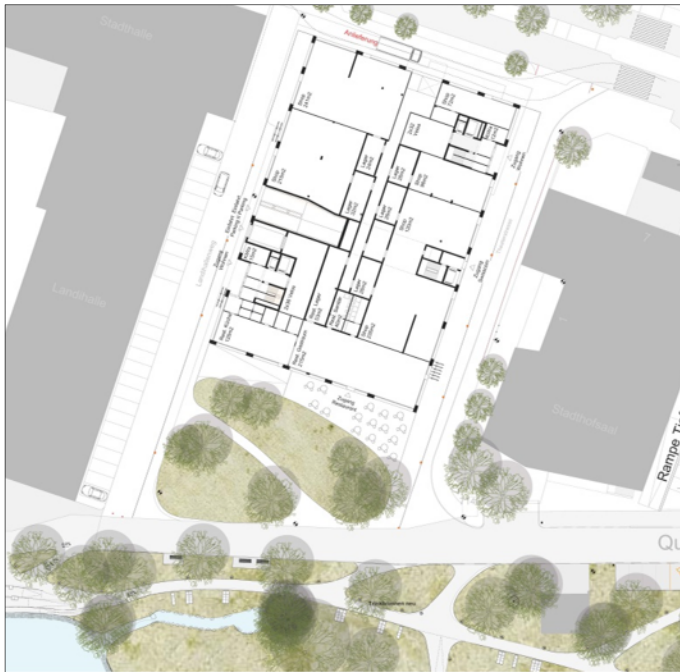


Abbildung 4-4 Freiraumkonzept (Situationsplan)

In der Lesung der zwei unterschiedlichen Köpfe der Umgebungsgestaltung verstehen sich die seitlichen Querachsen als multifunktionale Spangen.

Zusammenfassend ist zu betonen, dass das Freiraumkonzept primär Stadträume definiert und nicht eine spezielle Umgebungsgestaltung für ein Gebäude formuliert.

Für die Flachdächer wird, soweit sie nicht begehbar sind oder zur Gewinnung von erneuerbarer Energie genutzt werden, eine extensive Begrünung vorgesehen (siehe Plan Freiraumkonzept Situation Dachaufsicht im Anhang 7). Ausgenommen sind Flachdächer von technisch bedingten Aufbauten (vgl. Art. 14 Gestaltungsplanvorschriften).

Mit dem angrenzenden Stadtpark stehen für die künftigen Bewohner der Neuüberbauung in unmittelbarer Nähe Ruhe- und Spielflächen (Spielplatz Stadtpark und Untere Farb) bereit. Sollte sich dennoch der Bedarf nach einer arealinternen Spielplatzfläche ergeben, wäre diese innerhalb der auf dem Sockelgeschoss verfügbaren Fläche bereitzustellen (vgl. Art. 9 Abs. 4 Gestaltungsplanvorschriften).

4.4 Verkehr

4.4.1 Erschliessungskonzept

4.4.1.1 Langsamverkehr

Am neuen Gebäude sind allseitig Publikumsnutzungen mit Zugängen vorgesehen (vgl. Abbildung 4-5). Entsprechend sollen die Bedingungen für den Fussverkehr verbessert werden.

An der Zürichstrasse wird das Gebäude weiter von der Strasse zurückversetzt. Dadurch entsteht ein breiterer Gehbereich. Der Landihallenweg und die Theaterstrasse werden als Begegnungszone mit einheitlichem Belag gestaltet (siehe Strassenräume im Anhang 1.1). Auf beiden Strassen gilt der Grundsatz der Gleichstellung von Fahrzeugen und Fussgängern. Bereits heute werden diese Strassenräume mehrheitlich in diesem Sinne benutzt (jedoch ohne entsprechende Signalisation; Einrichtung der Signalisation unabhängig vom vorliegenden Gestaltungsplan ist beabsichtigt). Auf eine klare Trennung der Verkehrsteilnehmer wird verzichtet, was zur besseren gegenseitigen Rücksichtnahme auf dem engen Raum führt. Die Umgestaltung bringt eine erhebliche Verbesserung der Zugänglichkeit des neuen Gebäudes für Fussgänger. Ausserdem wird die Verbindung zwischen Zürichstrasse und Stadtpark gestärkt.

Sehbehinderte werden in beiden Strassen über eine taktil erfassbare Rinne geführt. In der Theaterstrasse liegt die Rinne mittig im Strassenraum. Damit ergibt sich keine spezifische Aufteilung in Gehbereich (Trottoir) und Fahrbahn. Es wird nur sehr wenig und langfristig gar keinen motorisierten Verkehr auf dieser Strasse geben (siehe Kapitel 4.3.1.2). Der Landihallenweg wird stärker durch den motorisierten Verkehr beansprucht. Deshalb liegt die Rinne dort näher am neuen Gebäude. Dies gibt dem Fahrverkehr eine stärkere Orientierung, insbesondere im Ein-/ Ausfahrtsbereich von/zur Zürichstrasse. Dem Fussverkehr wird somit eher mehr Platz zugewiesen als in anderen geprüften Varianten. Trotzdem soll im Sinne einer Begegnungszone keine absolute Trennung, wie bei einem Trottoir, die Raumnutzung vorgeben.

Die Gestaltung berücksichtigt, dass die Strassen nicht noch einmal umgestaltet werden müssen, wenn auf den angrenzenden Arealen neue Bauten entstehen (siehe Schnitte im Anhang 1.2). In der Theaterstrasse bleibt die Rinne bei einem Ersatz des angrenzenden Gebäudes ungefähr in der Mitte des verbreiterten Strassenraumes und führt auch dann nicht zu einer Zonierung der Fläche. Im Landihallenweg kann bei einer Verbreiterung des Strassenraumes dem Fahrverkehr durch punktuelle Ausstattungselemente zusätzliche Orientierung gegeben werden.

Die Zufahrt per Velo kann von der Quellenstrasse und der Zürichstrasse sowohl über die Theaterstrasse als auch über den Landihallenweg erfolgen (vgl. Abbildung 4-6). Bei der Einmündung der Theaterstrasse in die Zürichstrasse ist das Linksein- und Linksabbiegen per Velo über einen kurzen Unterbruch des begrüntem Mittelstreifens möglich. Bei der Einmündung des Landihallenwegs kann diese Möglichkeit auch geschaffen werden. Die Mittelstreifenüberfahrt kann so ausgestaltet werden, dass sie in Ausnahmefällen, z.B. bei Grossveranstaltungen, auch vom MIV benutzt werden kann.

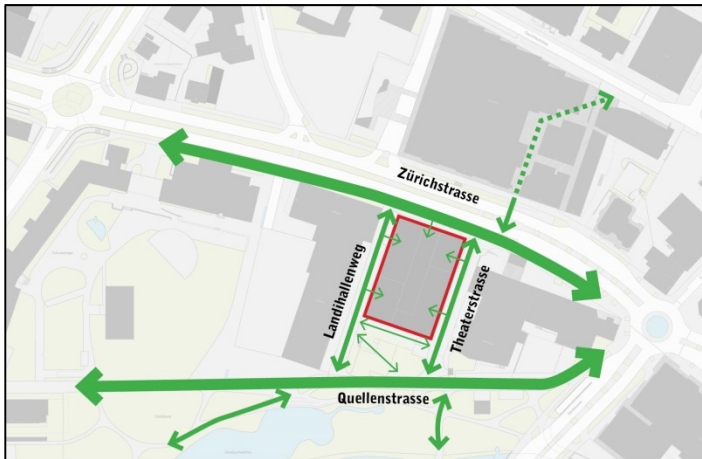


Abbildung 4-5 Erschliessung Fussgängerkehr

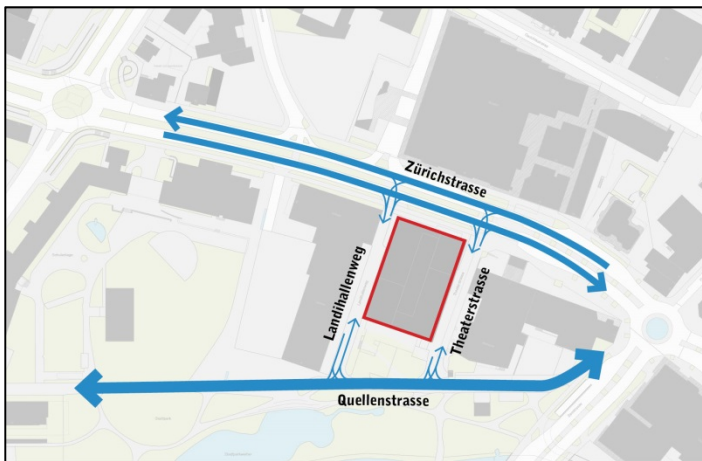


Abbildung 4-6 Erschliessung Veloverkehr

4.4.1.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Zufahrt zur neuen Parkierungsanlage erfolgt ausschliesslich über den Landihallenweg (vgl. Abbildung 4-7). Die Einmündung in die Zürichstrasse wird so umgebaut, dass das Rechtsein- und Rechtsausbiegen ermöglicht wird und der Landihallenweg somit im Gegenverkehr betrieben werden kann (siehe Einmündung Landihallenweg im Anhang 2). Mit Signalisation und Gestaltung einer Begegnungszone können die erforderlichen Sichtweiten bei den Parkinausfahrten gewährleistet werden (siehe Anhang 1.6).

Die bestehenden öffentlichen Parkplätze entlang der Landihalle bleiben vorerst bestehen und werden nur noch über den Landihallenweg erschlossen (vgl. Kapitel 3.2.4.3 Ausgangslage Erschliessung). Bei einem Neubau anstelle der Landihalle und einer neuen Parkierungsanlage ändert sich die Erschliessung nicht. Am Ende des Landihallenwegs wird eine Wendemöglichkeit geschaffen und die Durchfahrt zwischen Landihallenweg und Theaterstrasse für den motorisierten Individualverkehr (MIV) unterbunden. Damit wird der Stadtpark in diesem Bereich, wo er vergrössert wird, gleichzeitig auch autofrei.

Die Parkplätze an der Theaterstrasse werden aufgehoben. Somit dient die Theaterstrasse ausschliesslich der Zufahrt zu den Parkplätzen an der Quellenstrasse hinter dem Stadthof. Unabhängig vom vorliegenden Gestaltungsplan ist die Stadt Uster bestrebt, diese Parkplätze über die Seestrasse zu erschliessen. Damit würde die Theaterstrasse weitgehend autofrei werden (zeitlich beschränkte Anlieferungen für den Stadthof sollen weiterhin möglich sein).

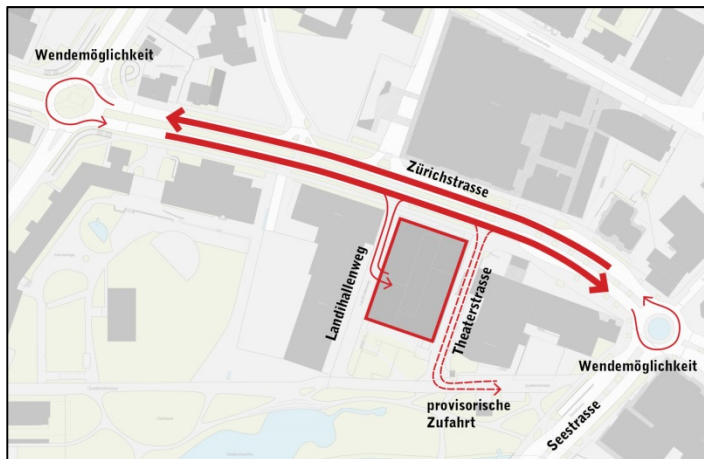


Abbildung 4-7 Erschliessung motorisierter Individualverkehr

Derzeit wird diskutiert, ob zu einem späteren Zeitpunkt ein Kreisell an der Einmündung der Zufahrt zum Parkhaus Illuster erstellt werden soll (unabhängig vom vorliegenden Gestaltungsplan). Es besteht die Absicht, die Einmündung Landihallenweg als untergeordnete Strasse über eine Trottoirüberfahrt daran anzuschliessen (siehe Kreisell im Anhang 3.1 und Sichtweiten im Anhang 3.2). Aufgrund des vorhandenen Platzes und dem Versatz zwischen Landihallenweg und Erschliessung Illuster ist ein vollständiger Anschluss nicht möglich. Das direkte Rechtseinbiegen in die Zürichstrasse würde für Lastwagen verboten werden. Alle übrigen Beziehungen sind normal möglich, wie die Schleppkurven im Anhang 3.3 - 3.6 zeigen. Für das Areal "Am Stadtpark" würde sich dadurch die Erschliessung verbessern, da keine Umwegfahrten über die nächsten Kreisell mehr nötig wären und diese nicht zusätzlich belastet würden.

4.4.1.3 Anlieferung

Die Anlieferung bzw. der Güterumschlag erfolgt von der Vorzone an der Zürichstrasse oder vom Landihallenweg aus (vgl. Abbildung 4-8).

Die Zufahrt zum Standort auf der Vorzone kann nur über die Einmündung Landihallenweg (siehe auch Anhang 2) und die Wegfahrt über die Einmündung Theaterstrasse erfolgen. Es entsteht also keine zusätzliche Einmündung in die Zürichstrasse für die Anlieferung. Für eine Anlieferung am Landihallenweg ist ein Wendepplatz südlich des Gebäudes vorgesehen. Mit Signalisation und Gestaltung einer Begegnungszone können die erforderlichen Sichtweiten bei den Anlieferungsstandorten gewährleistet werden (siehe Anhang 1.3 und Anhang 1.5).

Aufgrund der Platzverhältnisse und der Erschliessungs- und Parkierungssituation werden nur kleinere Geschäfte mit wenig Anlieferverkehr erwartet. Eventuelle Konflikte mit Fussgängern werden beim Standort auf der Seite Zürichstrasse als geringer eingeschätzt als bei einem Standort am Landihallenweg. Der Gehbereich an der Zürichstrasse wird mit dem Gestaltungsplan auf der privaten und mit einem neuen Kreisell zusätzlich auf der öffentlichen Seite vergrössert. Auch im Anlieferungsfall bleibt jederzeit genügend Platz für den Fussverkehr. Mit der Anlieferung an der Zürichstrasse sind keine Rückwärtsmanöver erforderlich. Dies ist einerseits komfortabler für die Anlieferung und andererseits entstehen weniger Konflikte mit Fussgängern oder anderen Verkehrsteilnehmern. Der Landihallenweg wird durch die bestehende, öffentliche Senkrechtparkierung auf Seite Landihalle, die Zufahrten zur Parkierung gemäss Gestaltungsplan und die Langsamverkehrsverbindung zum Stadtpark stark genutzt. Eine Anlieferung in diesem Bereich kann vermehrt zu Konflikten führen, zumindest solange die öffentliche Senkrechtparkierung bestehen bleibt. Bei einem späteren Neubau anstelle der Landihalle soll die Parkierung zugunsten eines breiten Gehbereiches aufgehoben werden. Damit wird die Situation grosszügiger und ein Güterumschlag unproblematisch. Die Theaterstrasse soll längerfristig ganz autofrei werden. Deshalb ist dort ein regelmässiger Güterumschlag (mit Wendemanöver) nicht erwünscht.

Der nördliche Standort für die Anlieferung liegt im heutigen Bauliniengebiet der Zürichstrasse und wird deshalb mit einem Beseitigungsrevers versehen.⁸ Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die betroffene Fläche in absehbarer Zeit nicht für die Strasse beansprucht wird. Die bestehende Strasse ist so grosszügig dimensioniert, dass z.B. in beide Richtungen eine Busspur eingerichtet werden könnte, ohne die Fahrbahn verbreitern zu müssen. Mit einem neuen Kreisell bei der Erschliessung Illuster würde die Achse der Zürichstrasse entlang des Gestaltungsplangebietes wahrscheinlich nach Norden verschoben (Ausrichtung auf die mögliche Kreisellage). Dadurch würde der Platz zwischen Fahrbahn und Gebäude zusätzlich vergrössert. Falls der Platz trotzdem für die Strasse beansprucht wird, ist eine Verschiebung der Anlieferung an den Landihallenweg gewährleistet.

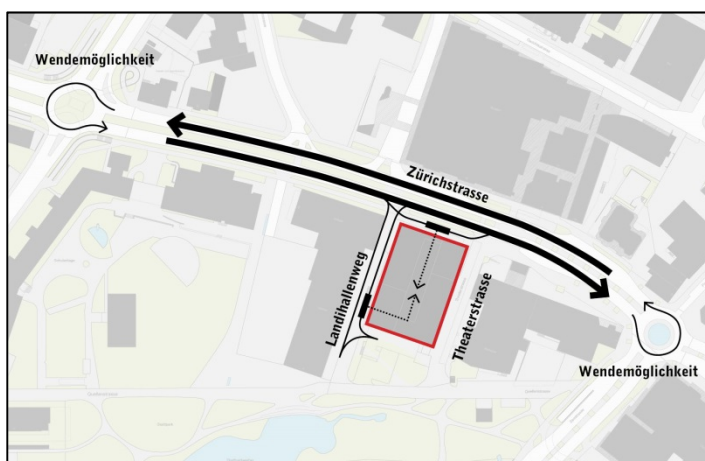


Abbildung 4-8 Zufahrt Anlieferung

4.4.2 Parkierungskonzept

4.4.2.1 Abstellplatz für Personenwagen

Mit den Flächen und Nutzungen aus dem Richtprojekt sind gemäss der Parkplatzverordnung Uster⁹ minimal 57 und maximal 155 Parkplätze zulässig (siehe Parkplatzberechnung im Anhang 4). Legt man der Parkplatzberechnung die maximale Nutzfläche (13'500 m²) gemäss Art. 6 Gestaltungsplanvorschriften zugrunde, wären theoretisch 83-225 Parkplätze vorzusehen (siehe Parkplatzberechnung im Anhang 4).

Im Gestaltungsplan wird diese Spannweite auf 80 - 110 Parkplätze beschränkt. Eingeschlossen sind 13 öffentliche Parkplätze, welche als Ersatz für die an der Theaterstrasse aufgehobenen öffentlichen Parkplätze dienen.

Im derzeitigen Richtprojekt sind insgesamt 108 Parkplätze vorgesehen. Je 21 Bewohnerparkplätze liegen im 1. und 2. Untergeschoss und werden über einen Autolift erschlossen. Die übrigen 66 Parkplätze im ersten Obergeschoss werden über eine zweispurige Rampe erreicht.

4.4.2.2 Zweiradabstellplätze

Für die Berechnung der Anzahl Veloabstellplätze ist die aktuelle gültige Parkplatzverordnung Uster massgeblich.

Mit den Flächen und Nutzungen aus dem Richtprojekt ergeben sich gemäss der Parkplatzverordnung Uster 147 Abstellplätze für Fahrräder (siehe Parkplatzberechnung im Anhang 4). Gemäss dem kantonalen Merkblatt zur Veloparkierung¹⁰ wären ca. 300 Abstellplätze erwünscht. Im Gestaltungs-

⁸ Die heutige kantonale Verkehrsbaulinie RRB Nr. 1592/1937 entlang der Zürichstrasse soll innerhalb der Zentrumszone aufgehoben werden. In Zentrumszonen ist beabsichtigt keine Baulinien festzusetzen und somit gelten die Zentrumszonenbestimmungen bzw. der private Gestaltungsplan "Am Stadtpark" (Abstand min. 3.5 m). Bei fehlender Baulinie werden durch das Amt für Verkehr keine sichernden Nebenbestimmungen (Beseitigungsrevers) auferlegt.

⁹ Stadt Uster, 1992: Parkplatzverordnung (Verordnung über die Parkplatzabstellplätze) vom 1. August 1992

¹⁰ Kanton Zürich, Koordinationsstelle Veloverkehr, Oktober 2012: Veloparkierung für Wohnbauten. Merkblatt Version 1.0

plan wird eine Mindestanzahl von 190 Abstellplätzen vorgeschrieben. In dieser Anzahl sind ausreichend Abstellplätze für Spezialvelos und Anhänger enthalten (vgl. Art. 13 Abs. 1 Gestaltungsplan-Vorschriften).

Gemäss Richtprojekt ist bei den beiden Erschliessungskernen für das Wohnen je ein Veloraum im Erdgeschoss mit insgesamt 140 Abstellplätzen vorgesehen (inklusive 20% Spezialvelos gemäss kantonalem Merkblatt). Im Aussenraum entlang der Fassade werden 40 Abstellplätze für Kunden, Angestellte und für Bewohner als Kurzzeitabstellplätze erstellt. Davon wird ca. die Hälfte überdacht. Raum für weitere zehn Abstellplätze wird im Nahbereich von Wohnungseingängen ausgeschieden. Insgesamt können somit 190 Velos abgestellt werden.

4.4.3 Projektinduzierter Verkehr

Im Gestaltungsplan ist ein Parkplatzmaximum von 110 Abstellplätzen festgelegt. Für die Abschätzung der Verkehrserzeugung wird von dieser Zahl und einer Verteilung der Parkplätze gemäss dem Richtprojekt ausgegangen. Die Abschätzung ergibt gut 500 Fahrten pro Tag (Summe der Zu- und Wegfahrten). In der Abendspitzenstunde werden ca. 90 Fahrten erwartet (siehe Verkehrserzeugung im Anhang 5). Die Verteilung des projektinduzierten Verkehrs ist in der Abbildung 4-9 (Zufahrten) und der Abbildung 4-10 (Wegfahrten) dargestellt.

Durch den Neubau werden nebst den 13 öffentlichen Parkplätzen ca. 40 oberirdische private Parkplätze aufgehoben. Damit fallen die bestehenden ca. 240 Fahrten pro Tag bzw. 40 Fahrten in der Abendspitzenstunde weg.

4.4.4 Betrachtungen umliegendes Strassennetz

In der Abendspitzenstunde werden ca. 30 zusätzliche Zufahrten und 20 zusätzliche Wegfahrten erwartet. Dies entspricht einer Verkehrszunahme auf der Zürichstrasse von 3-5%. Beurteilt wird die Verkehrsqualität der beiden angrenzenden Kreisel (siehe Verkehrstechnik im Anhang 6). Für beide liegen Zählwerte vor. Die Zählung am Knoten Zürichstrasse/Berchtoldstrasse/Wilstrasse (Nashornkreisel) wurde durch das Ingenieur- und Planungsbüro Bühlmann am 3.8.2010 und jene am Knoten Zürichstrasse/Seestrasse (Brunnenkreisel) durch das Büro stadtraumverkehr am 14.2.2013 durchgeführt. Die Aufteilung des Mehrverkehrs in die verschiedenen Richtungen erfolgt hier als Annahme proportional zu den bestehenden Querschnittsbelastungen an den Knoten.

Am Brunnenkreisel wird mit der gezählten Belastung von 2013 die Verkehrsqualitätsstufe B (nur in geringem Mass behindert) erreicht. Mit der oben hergeleiteten Mehrbelastung erhöhen sich die Wartezeiten nur sehr geringfügig und die Verkehrsqualitätsstufe bleibt gleich.

Am Nashornkreisel wird mit der gezählten Belastung von 2010 nur knapp die Verkehrsqualitätsstufe D (alle Motorfahrzeuge müssen Behinderungen hinnehmen) erreicht. Bereits geringfügige Mehrbelastungen, wie jene des Areals am Stadtpark, führen in der Abendspitzenstunde zur Stufe E (ständige Behinderung mit zeitweiliger Überlastung). Mit dem Bau des Kreisels bei der Einmündung des Landihallenwegs (vgl. Kapitel 3.1.2 Erschliessung MIV) fallen die U-Turns am Nashornkreisel weg. Diese werden hauptsächlich durch den Verkehr des Parkhauses Illuster generiert. Ohne die U-Turns verbessert sich die Verkehrsqualität am Nashornkreisel erheblich.

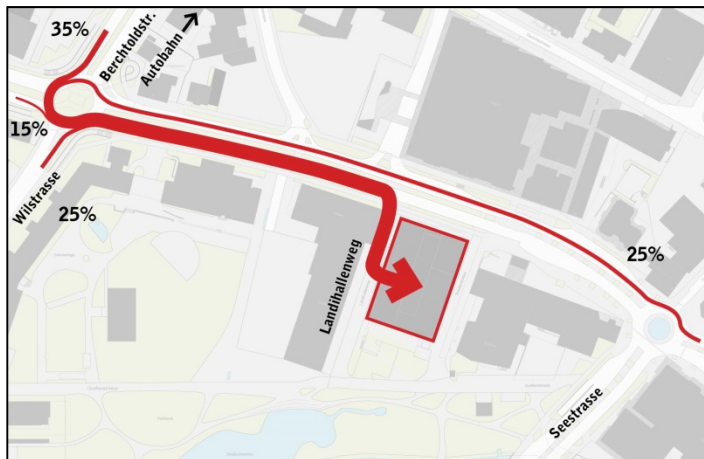


Abbildung 4-9 Verteilung Zufahrten zum Projektperimeter

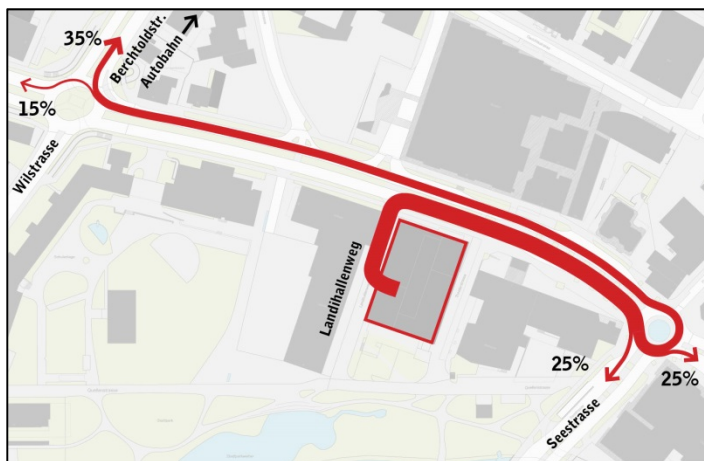


Abbildung 4-10 Verteilung Wegfahrten vom Projektperimeter

4.5 Umwelt

4.5.1 Energie

Gemäss kommunalem Energieplan Uster¹¹ befindet sich der Gestaltungsplanperimeter im Prioritätsgebiet P6 "Zeughaus – Kern Süd", in dem eine Verbundlösung mit Abwärme vorgesehen ist. Das Konzept "Nahwärmeverbund Uster Zentrum" sieht eine energetische Vernetzung der unterschiedlichen (Entwicklungs-)Areale im Zentrum von Uster vor. Ziel ist es, die bereits heute vor Ort vorhandene Wärme effizient und umfassend zu nutzen. Abwärme, beispielsweise aus Kühlprozessen, soll möglichst auch arealübergreifend genutzt werden. Falls dies zeitnah nicht möglich ist, ist eine Speicherung im Erdreich vorgesehen. Angedacht ist ein sogenanntes Anergienetz, mit dem Wärme auf tiefem Temperaturniveau im Verbund verteilt werden kann. Zur Erzeugung von Warmwasser und Heizwärme sind dezentrale Wärmepumpen vorgesehen. Die Machbarkeit bzw. Wirtschaftlichkeit des Nahwärmeverbunds wird derzeit noch im Auftrag der Energie Uster AG untersucht.

Ein konkretes Energiekonzept für die Neuüberbauung "Am Stadtpark" soll auf Stufe Bauprojekt ausgearbeitet werden. Dafür wurden folgende Rahmenbedingungen definiert:

Der Gebäudekomplex soll die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gestaltungsplans gültigen Energiewerte von Minergie-Bauten einhalten (vgl. Art. 15 Abs. 1 Gestaltungsplan-Vorschriften).

¹¹ Stand am 03.10.2012, revidiert am 23.04.2013

Der Energiebedarf für Heizwärme und Warmwasser muss zusätzlich zu mindestens 30% mit erneuerbaren Energien gedeckt werden, sofern diese zum Zeitpunkt der Baubewilligung durch Dritte zu Marktpreisen bereitgestellt werden können (vgl. Art. 15 Abs. 2 Gestaltungsplan-Vorschriften). Dieser Anforderung soll idealerweise mit einem Anschluss an den geplanten lokalen Nahwärmeverbund entsprochen werden. Aufgrund der technischen Gegebenheiten ist eine Selbstversorgung nicht möglich.

4.5.2 Lärmschutz

Der Strassenlärm sowie der durch die neue Parkierungsanlage erzeugte Lärm wurden untersucht (dazu siehe Lärmgutachten Anhang 8).

Die massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) für den Strassenlärm werden entlang der zur Zürichstrasse exponierten Fassaden erwartungsgemäss überschritten. Eine Realisierung der geplanten Wohnnutzungen ab dem zweiten Obergeschoss ist trotzdem möglich, da die lärmempfindlichen Räume an den Seitenfassaden gelüftet werden können. Dort werden die IGW bei der zum Zeitpunkt der Baubewilligung als realistisch angenommenen Verkehrsentwicklung eingehalten. Auch bei einer höheren Verkehrsentwicklung ist die Realisierung der Wohnnutzungen noch möglich. Dabei müssen zur Einhaltung der Lärmvorgaben allenfalls bauliche Massnahmen wie Loggien oder Komfortlüftungen vorgesehen werden. Die definitive Festlegung allfälliger Massnahmen erfolgt erst im Baubewilligungsverfahren.

Eine Wohnnutzung im ersten Obergeschoss ist aufgrund der Belastungen an den Seitenfassaden nur in der hinteren Gebäudehälfte (Seite Quellenstrasse) möglich. In Rücksprache mit der Fachstelle Lärmschutz wurde festgelegt, dass im ersten Obergeschoss Wohnungen aus Lärmschutzgründen nur im südlichen Drittel des Baubereichs erstellt werden dürfen (vgl. Art. 16 Abs. 2 Gestaltungsplan-Vorschriften).

Bei dem durch die Parkierungsanlage erzeugten Lärm handelt es sich um Verkehrslärm durch die Zufahrt und durch die Einfahrt in die Garage (Portaleffekt). Die erforderlichen Planungswerte können an allen untersuchten Empfangspunkten eingehalten werden. Voraussetzung dazu ist die Ausgestaltung des Eingangsportals der Parkierungsanlage mit einer schallabsorbierenden Verkleidung. Diese Massnahme muss für Parkierungen mit über 40 Parkplätzen gemäss den Vorgaben des Kantons Zürich aber ohnehin vorgesehen werden.

4.5.3 Natur- und Landschaftsschutz

Der Gestaltungsplanperimeter weist keine Natur- oder Landschaftsschutzobjekte von kantonaler und nationaler Bedeutung auf.

Im kommunalen Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte ist eine Stieleiche (Objekt-Nr. 696) aufgrund ihrer Grösse und Nähe zum Stadtpark innerhalb des Gestaltungsplanperimeters verzeichnet (siehe Auszug Natur- und Landschaftsschutzinventar der Stadt Uster im Anhang 11). Die markante Stieleiche wird durch das Vorhaben nicht tangiert werden.

Das Vorhaben kann aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes als umweltverträglich beurteilt werden.

4.5.4 Boden und Altlasten

Als Boden gilt ausschliesslich die oberste unversiegelte Erdschicht, die den Pflanzen als Wurzelraum und Nährsubstrat dient. Bei natürlich gewachsenen Böden entspricht dies dem Ober- und Unterboden, das heisst der obersten durchschnittlich 100 cm mächtigen Erdschicht.

Im weitgehend versiegelten Geltungsbereich des Gestaltungsplans hat es einige kleinere Bodenflächen (Gehölzstandorte / Abstandsgrün). Im vorliegenden Fall handelt es sich vermutlich um anthropogen beeinflusste Böden und aufgebrachten Bodenaushub.

Gemäss kantonalem Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (www.gis.zh.ch) sind in der Nähe zur Zürichstrasse (Verkehrsträger) und zum Landihallenweg (Altbaugelände) Bodenbelastungen zu erwarten.

Sofern mehr als 50 m³ Boden abgeführt werden muss, ist ein Meldeblatt zuhanden der Gemeinde mit der Menge des abzuführenden Bodenmaterials, dem Ausmass der Belastung sowie dem Vorhandensein einer Abnahmegarantie für belastetes Bodenmaterial abzugeben. Das Merkblatt der Fachstelle Bodenschutz "Bodenverschiebungen bei Bauvorhaben"¹² ist zu beachten.

Gemäss Kataster der belasteten Standorte (www.gis.zh.ch) muss mit keinen Belastungen des Untergrunds gerechnet werden.

4.5.5 Grundwasser und Entwässerung

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans befindet sich nach kantonaler Grundwasserkarte (www.gis.zh.ch) in der Randzone des Grundwassergebiets von Uster. Gemäss geotechnischem Bericht der Schläpfer & Partner AG (siehe Anhang 9) handelt es sich um ein Grundwassergebiet von geringer Mächtigkeit (sandreicher, mässig durchlässiger Baugrund ohne Kiesanteil). Die aktuellen Untersuchungen der Schläpfer & Partner AG deuten darauf hin, dass das Bauvorhaben den Grundwasserträger nur entlang der Zürichstrasse tangiert: Ein nördlicher Streifen entlang der Zürichstrasse weist keine Moräne, sondern direkt Seeablagerungen auf. Der gemessene Grundwasserspiegel lag dort bei ca. -3.00 m unterhalb Geländeoberkante und sank innert einer Woche um 2.0 m. Zwischen dem südlichen und nördlichen Grundwasserstrom besteht kein Zusammenhang. Der Grundwasserstrom zieht von Ost nach West.

Das Areal "Am Stadtpark" wird dem Gewässerschutzbereich Au zugeordnet, in welchem in der Regel ein Untergeschoss zulässig ist. Im vorliegenden Fall wird die Einbautiefe durch das AWEL auf zwei Untergeschosse beschränkt (siehe Aktennotiz zur Besprechung beim AWEL im Anhang 10). Allfällige kiesige Ersatzmassnahmen zur Aufrechterhaltung der vollständigen Durchflusskapazität bei Hochwasserverhältnissen werden auf Stufe Bauprojekt definiert (Nachweis im Rahmen Baubewilligungsverfahren).

Eine Dachwasserversickerung ist in den sandigen Seeablagerungen und in der Moräne gemäss dem Gutachten der Schläpfer & Partner AG nicht möglich. Wie und wo das Meteorwasser abgeleitet werden kann, wird im Rahmen des Entwässerungskonzepts aufgezeigt (liegt derzeit noch nicht vor).

Für weitere Erläuterungen zum Baugrund siehe geotechnischer Bericht im Anhang 9.

4.5.6 Naturgefahren

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters befinden sich keine öffentlichen Gewässer. Trotzdem besteht gemäss kantonaler Gefahrenkarte (vgl. Abbildung 4-11) eine geringe bzw. Restgefährdung durch Hochwasser (gelber bzw. gelb-weisser Bereich). Gemäss heutigem Kenntnisstand und Modellierungen sind auf der Zürichstrasse und im Bereich des Stadtparks bei einem 300-jährlichen Hochwasserereignis (HQ300) Wasserstände von bis zu 25 cm zu erwarten. Das AWEL¹³ vermutet ein Gefahrenpotential für den direkt angrenzenden Projektperimeter.

¹² Fachstelle Bodenschutz des Kantons Zürich, 2004: Merkblatt Bodenverschiebungen bei Bauvorhaben

¹³ Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft

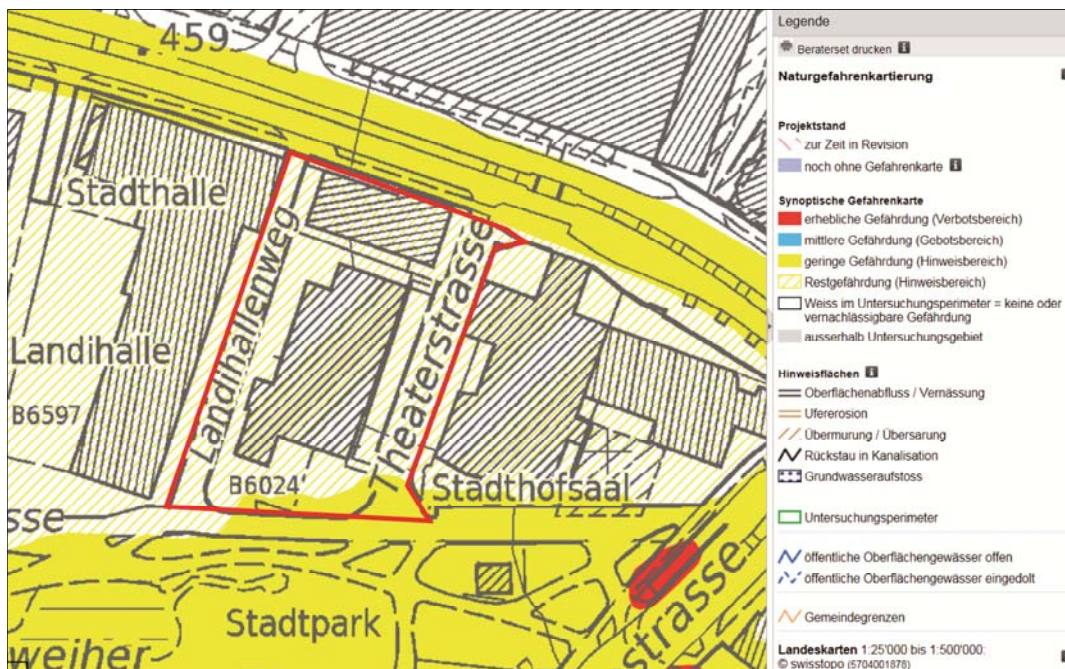


Abbildung 4-11 Auszug Naturgefahrenkartierung (<http://maps.zh.ch/>)

Aus städtebaulicher Sicht soll die Höhenkote des schon bestehenden Erdgeschossniveaus nicht verändert werden, um möglichst bodenebene Zugänge zu öffentlichen Erdgeschossnutzungen zu ermöglichen.

Die vom heutigen Stadtparkniveau +25 cm ermittelte Hochwasserhöhenkote (HQ 300) kommt entlang des Gebäudes unter der Erdgeschosskote zum liegen. Die vom heutigen Niveau der Zürichstrasse +25 cm ermittelte Hochwasserhöhenkote (HQ 300) liegt im Bereich des Landihallenwegs unter dem Niveau der Erdgeschosskote; im Bereich der Theaterstrasse liegt sie jedoch leicht oberhalb der Erdgeschosskote (siehe Schnitte im Anhang 12).

Anpassungen im Bereich des Trottoirs der Zürichstrasse werden dort zu einer verbesserten Ausgangslage führen. Ein Wasserzufluss in den Landihallenweg und die Theaterstrasse wird dadurch nahezu unterbunden werden können.

Ein Zufluss von Seiten des Stadtparks ist aufgrund der unter der Erdgeschosskote liegenden Hochwasserhöhenkote (HQ 300) und des permanent ansteigenden Strassenverlaufs in der Theaterstrasse und dem Landihallenweg unwahrscheinlich. Alle Umgebungsflächen sind mit vom Gebäude leicht abnehmenden Gefälle angedacht.

Entlang aller Gebäudeseiten befinden sich Haus- und Ladenzugänge sowie Fahrzeuglift. In der weiteren Planung sind daher temporäre – keine baulichen – Massnahmen (Abdecken Lichtschächte, Absperrplatten vor Eingängen etc.) zur Verhinderung eines etwaigen Wassereintrags vorzusehen. Bei der Fassadenausbildung im Sockelbereich sind die Anforderungen an den Hochwasserschutz zu berücksichtigen. Die Grundeigentümerin ist verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

4.5.7 Nichtionisierende Strahlung

Emissionen von elektrischen und magnetischen Feldern mit Frequenzen von 0 Hz bis 300 GHz (Strahlung), die beim Betrieb ortsfester Anlagen erzeugt werden, werden als nichtionisierende Strahlung (NIS) bezeichnet.

Diese können unterteilt werden in:

- statische elektrische und magnetische Felder (z.B. Fahrleitungen Eisen- und Strassenbahnen, Erdmagnetfeld)

- niederfrequente elektrische und magnetische Felder (z.B. elektrische Geräte, Bildschirme etc.)
- hochfrequente elektromagnetische Felder (z.B. Mobilfunk)

Die NIS-Verordnung (NISV)¹⁴ schreibt Anlagegrenzwerte (AGW) und Immissionsgrenzwerte (IGW) vor, welche bei der Realisierung von Bauprojekten einzuhalten sind.

- AGW: gelten für eine bestimmte ortsfeste Anlage und an sogenannten Orten mit empfindlicher Nutzung (OMEN). Dazu gehören unter anderem Arbeits- und Wohnräume.
- IGW: gelten grundsätzlich an allen Orten, wo sich Personen aufhalten können (sogenannte Orte für den kurzfristigen Aufenthalt, OKA).

Für das Planungsareal stellt die Mobilfunk-Sendeanlage der Swisscom-Technikzentrale eine relevante NIS-Quelle dar.

An Orten mit empfindlicher Nutzung müssen Mobilfunkanlagen den Anlagegrenzwert der NISV einhalten. Dies gilt zum Beispiel für Wohnungen, Schulen, Spitäler, Büros oder Kinderspielplätze. Zu einer Anlage gehören alle Mobilfunkantennen auf demselben Mast, auf dem gleichen Gebäude oder solche, die sonst in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen. Der Anlagegrenzwert muss bei voller Auslastung eingehalten sein – das heisst bei maximalem Gesprächs- und Datenverkehr mit der höchst-möglichen Sendeleistung.

Es gelten folgende Anlagegrenzwerte:

- 4 V/m für GSM900-Anlagen
- 6 V/m für GSM1800 und UMTS-Anlagen
- 5 V/m für eine Kombination von GSM900- und GSM1800/UMTS-Anlagen

Die Betreiberin der Telekommunikationszentrale muss dafür sorgen, dass an allen relevanten Orten mit empfindlicher Nutzung (OMEN) innerhalb des Gestaltungsplanperimeters die Anlagengrenzwerte (AGW) eingehalten werden können.

4.5.8 Lufthygiene

Aufgrund des verhältnismässig geringen projektinduzierten Mehrverkehrs sind keine nennenswerten Erhöhungen der Luftschadstoffemissionen auf dem umliegenden Strassennetz zu erwarten. Es sind keine Nutzungen vorgesehen, mit welchen wesentliche Luftschadstoffemissionen einhergehen.

Das Vorhaben kann aus Sicht der Lufthygiene als umweltverträglich beurteilt werden.

4.5.9 Störfallvorsorge

Der Gestaltungsplanperimeter liegt im Konsultationsbereich (Abstandsbereich von 100 m) der Zürichstrasse (Durchgangsstrasse, durchschnittlicher täglicher Verkehr: ca. 16'000¹⁵).

Gefährliche Stoffe gemäss Störfallverordnung (StFV)¹⁶ werden innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans nicht gelagert. Die massgeblichen Mengenschwellen gemäss StFV werden auch künftig eingehalten. In der Umgebung befinden sich keine Betriebe, welche die Mengenschwellen überschreiten.

Aufgrund der eher geringen Verkehrsdichte der Zürichstrasse (durchschnittlicher täglicher Verkehr < 20'000), der kleinen Geschwindigkeiten und des geringen Schwerverkehrsanteils kann das Störfallpotential (Chemierisiko) erfahrungsgemäss als gering und unkritisch eingeschätzt werden. Es werden keine expliziten Massnahmen verlangt. Schutzmassnahmen entsprechend der Planungshilfe

¹⁴ EDI, 1999: Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) vom 23. Dezember 1999. Stand: 1. Juli 2008. SR 814.710

¹⁵ Stand: 2012

¹⁶ EDI, 1991: Verordnung vom 27. Februar 1991 über den Schutz von Störfällen (Störfallverordnung, StFV). Stand am 1. Juli 2008. SR 814.012

"Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge"¹⁷ wurden in der bisherigen Planung noch nicht vorgesehen und bleiben dem Bauherrn freigestellt.

Das Vorhaben kann aus Sicht der Störfallvorsorge als umweltverträglich beurteilt werden.

¹⁷ Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), 2013: Planungshilfe Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge

5 Erläuterung der Gestaltungsplanvorschriften

Die wichtigsten Festlegungen in den Gestaltungsplan-Vorschriften sind wie folgt zu erläutern:

Mit dem Gestaltungsplan wird die Realisierung des Richtprojekts, welches die Konzentration des Bauvolumens an der Zürichstrasse und die Ausdehnung des Stadtparks, den Weiterbestand der Telekommunikationszentrale im Untergeschoss sowie die sorgfältige Ausgestaltung der Erdgeschossenebene und der anschliessenden Aussenräume beinhaltet, verfolgt (vgl. Art. 1 Zweck und Ziele).

Der vorliegende Gestaltungsplan betrifft die Grundstücke Kat.-Nrn. B6024 und B5768 der Moser Bau Immobilien AG sowie die Theaterstrasse (Grundstück Kat.-Nr. B6025) und den Landihallenweg (vgl. Art. 2, Abs. 1 Geltungsbereich und Bestandteile).

Die Wirkung der Baulinie entlang der Theaterstrasse wird während der Gültigkeit des Gestaltungsplans vollumfänglich ausser Kraft gesetzt (vgl. Art. 3 Abs. 4). Im Art. 3 Abs. 5 wird die Baulinie entlang der Zürichstrasse auf ihre Wirkung als Baubegrenzungslinie limitiert.

Es wird ein Baubereich festgelegt, worin ein grossflächiger Sockelbau und zwei aufgesetzte Hochhäuser zulässig sind (vgl. Art. 4 Abs. 1 und 2).

Mit den Absätzen 9 und 10 des Artikels 4 (Zulässigkeit von Dachaufbauten) soll eine geordnete Dachlandschaft sichergestellt werden.

Angesichts der grossen städtebaulichen Bedeutung wird von Bauten, Anlagen und Umschwung eine gute gestalterische Gesamtwirkung verlangt (vgl. Art. 5 Abs. 1).

Es sind nur Flachdächer zulässig (vgl. Art. 5 Abs. 2).

Gemäss Art. 6 Abs. 1 wird eine Mischnutzung angestrebt. Neben Wohnungen sind mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe aller Art sowie Verkauf, Gastronomie und eine Telekommunikationszentrale zulässig.

Art. 6 Abs. 2 verbietet Wohnungen im Erdgeschoss. Das Erdgeschoss soll vielmehr durch Nutzungen, die zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums Uster beitragen, belegt werden.

Im Sinne der städtebaulichen und architektonischen Qualitätssicherung soll das Richtprojekt entweder durch dessen Verfasser realisiert oder ein Wettbewerb unter Beteiligung der Stadt Uster durchgeführt werden (vgl. Art. 8 Abs. 2).

Mit der Erweiterung des Stadtparks, der urbanen Ausgestaltung der Zürichstrasse und dem Mischverkehrsflächen (Landihallenweg und Theaterstrasse) werden neue Stadträume geschaffen (vgl. Art. 9 Freiraum).

Die Festlegungen für die Parkierung für Personenwagen und Zweiräder basieren auf der städtischen Parkplatzverordnung (vgl. Art. 12 und 13). Allerdings wird die maximal zulässige Anzahl Abstellplätze für Personenwagen auf 110 beschränkt (vgl. Art. 12 Abs. 1) und die Mindestanzahl Fahrradabstellplätze auf 190 erhöht¹⁸. In dieser Zahl inbegriffen sind ausreichend Abstellmöglichkeiten für Spezialfahräder und Anhänger (vgl. Art. 13 Abs. 1). Damit soll der Langsamverkehr an der prädestinierten Lage gefördert und ein Beitrag zur Aufenthaltsqualität geleistet werden.

Der wertvolle Baumbestand im Südteil des Gestaltungsplangebiets wird erhalten (vgl. Art. 14 Abs. 2).

Die Energie für Heizwärme und Warmwasser muss zu mindestens 30% erneuerbar sein und durch Dritte zu Marktpreisen bereitgestellt werden. Da aufgrund der technischen Gegebenheiten eine Selbstversorgung nicht möglich ist, soll ein Anschluss an den Wärmeverbund der Energie Uster erfolgen (vgl. Art. 15 Abs. 2).

¹⁸ Gemäss Parkplatzverordnung der Stadt Uster vom 1. August 1992 liegt der Minimalbedarf bei rund 150 Fahrradabstellplätzen (siehe Anhang 4).

6 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungsfestlegungen

Wie einleitend festgehalten, ist gemäss Art. 47 RPV der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten, wie mit dem Gestaltungsplan den übergeordneten Planungsfestlegungen sowie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts Rechnung getragen wird.

Der vorliegende Private Gestaltungsplan stimmt mit dem PBG¹⁹ sowie mit den Festsetzungen des kantonalen Richtplans überein. Die für das Planungsgebiet massgeblichen Richtplaneinträge werden in Kapitel 3.3.1 erläutert. Der Private Gestaltungsplan stellt die einwandfreie Einordnung, Gestaltung, Erschliessung, Ausstattung und Ausrüstung der Überbauung sicher (§ 80 PBG).

Die vorliegende Planung orientiert sich an den Zielen der Zentrumsentwicklung Uster. In gut erschlossener zentraler Lage wird ein Gebäudekomplex entstehen, der morphologisch und programmatisch zur Festigung, Konzentration und Lebendigkeit des Zentrums beiträgt.

7 Schlussfolgerungen

Die Beiträge des Gestaltungsplans "Am Stadtpark" zu den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten Raumplanung des Bundes, des Kantons Zürich und der Stadt Uster (vgl. Masterplan "Areale Am Stadtpark") liegen vorab und grundsätzlich darin, dass der Gestaltungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung von Bauland schafft bzw. verbessert.

Schliesslich vermittelt der Gestaltungsplan hinsichtlich Qualität des Stadtbildes sowie Attraktivitätssteigerung des Zentrums von Uster Impulse in Übereinstimmung mit den raumplanerischen Absichten von Bund, Kanton und Stadt.

Der durch die vorgesehenen bzw. zulässigen Nutzungen erzeugte Verkehr ist ortsverträglich.

Die Beurteilung umweltrechtlicher Aspekte des Gestaltungsplans ergibt, dass bezüglich denjenigen Umweltbereichen, die bereits auf Stufe Gestaltungsplan abschliessend beurteilt werden können, die Umweltschutzgesetzgebung in allen Belangen eingehalten wird.

Aspekte, die erst auf Stufe Bauprojekt beurteilt werden können, werden in der weiteren Planung berücksichtigt und sollten gemäss heutigem Kenntnisstand ebenfalls zu keinen unlösbaren Konflikten mit der Umweltschutzgesetzgebung führen.

¹⁹ Kanton Zürich, 1975: Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz) vom 7. September 1975. LS 700.1

Anhang

Anhang 1 Strassenräume

Anhang 1.1 Situation 1:500

Anhang 1.2 Schnitte Situation 1:200

Anhang 1.3 Sichtweite Anlieferung Nord Situation 1:200

Anhang 1.4 Schleppkurven Theaterstrasse Situation 1:200

Anhang 1.5 Sichtweite / Schleppkurven Anlieferung Süd Situation 1:200

Anhang 1.6 Sichtweite / Schleppkurven Anlieferung Süd Situation 1:200

Anhang 2 Einmündung Landihallenweg

Anhang 3 Kreisel

- Anhang 3.1 Übersicht Kreisel Situation 1:500
- Anhang 3.2 Sichtweiten Kreisel Situation 1:200
- Anhang 3.3 Schleppkurven Kreisel (1) Situation 1:200
- Anhang 3.4 Schleppkurven Kreisel (2) Situation 1:200
- Anhang 3.5 Schleppkurven Kreisel (3) Situation 1:200
- Anhang 3.6 Schleppkurven Kreisel (4) Situation 1:200

Anhang 4 Parkplatzberechnung

Anhang 4.1 Parkplatzberechnung gemäss Richtprojekt

Anhang 4.2 Parkplatzberechnung gemäss Gestaltungsplan-Vorschriften

Anhang 4.3 Berechnung Fahrradabstellplätze

Anhang 5 Verkehrserzeugung

Anhang 6 Verkehrstechnik

Anhang 7 Pläne Freiraumkonzept

Anhang 8 Lärmgutachten

Anhang 9 Geotechnischer Bericht

Anhang 10 Aktennotiz zur Besprechung mit dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL)

Anhang 11 Auszug Natur- und Landschaftsschutzinventar der Stadt Uster

Anhang 12 Analyse Gefahrenpotential Hochwasser (Schnitte 1:250)

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ **Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung Privater Gestaltungsplan «Am Stadtpark», Uster Inkrafttreten**

Uster. Die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, hat am 02.06.2016 verfügt:

Der private Gestaltungsplan «Am Stadtpark», Uster, sowie die Änderungen des Zonenplanes und die Anpassung des Siedlungs- und Landschaftsplanes, welche vom Gemeinderat an der Sitzung vom 2. November 2015 festgesetzt wurden, werden genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichtes vom 28. Juli 2016 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden.

Der private Gestaltungsplan «Am Stadtpark», Uster, die Änderungen des Zonenplanes und die Anpassung des Siedlungs- und Landschaftsplanes treten am Tag nach der Publikation in Kraft.

Stadt Uster, Bau

Oberlandstrasse 78, 8610 Uster

bau@uster.ch

www.uster.ch

00165491