



Referenz-Nr.: ARE 16-1209

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

Öffentlicher Gestaltungsplan «Spital Uster»– Genehmigung

Gemeinde **Uster**

Lage Kat.-Nr. B7456

- Massgebende
Unterlagen
- Situationsplan Mst. 1:500, Schnitte Mst. 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 11. September 2015
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 11. September 2015
 - Richtprojekt Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Umgebung Mst. 1:500 vom 11. September 2015
 - Betriebs- und Gestaltungskonzept vom 11. September 2015

Sachverhalt

Zustimmung Der Gemeinderat Uster setzte mit Beschluss vom 21. März 2016 den öffentlichen Gestaltungsplan «Spital Uster» fest. Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum erhoben. Mittels Volksabstimmung vom 5. Juni 2016 stimmte die Bevölkerung von Uster der Vorlage ebenfalls zu. Der entsprechende Beschluss ist gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 15. Juli 2016 rechtskräftig. Mit Schreiben vom 20. Juli 2016 ersucht die Stadt Uster um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung
der Planung Die steigende Nachfrage nach Rehabilitationsangeboten im Kanton Zürich, verbunden mit der Chance eines direkten Zugangs zu einem Akutspital, bewogen die Zürcher Höhenkliniken Wald und Davos sowie den Zweckverband Spital Uster, gemeinsam einen nächsten Ausbaus Schritt zu planen. Das Erweiterungsprojekt für das Spital Uster sieht neben dem Ausbau des bestehenden Akutspitals den Neubau einer Rehabilitationsklinik vor. Mit der Erweiterung entsteht in Uster ein Spitalcampus mit Modellcharakter, der Akut- und Heilungsprozesse in unmittelbarer Nähe vereint.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage Insgesamt soll das Angebot an den vier Standorten Uster, Wald, Davos und Zürich von heute 288 auf rund 400 Betten erhöht werden. Davon entfallen 130 Betten auf die neue Klinik in Uster. Am Standort Wald ist von einer ähnlichen Bettenanzahl auszugehen.



Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 9. Juli 2015 gestellten Anträgen wurde weitgehend entsprochen. Im Rahmen der Vorprüfung wurde die Stadt Uster darauf aufmerksam gemacht, dass die Erweiterung des Spitals eine Richtplanrelevanz auf kantonaler Stufe aufweise und der Antrag zur Anpassung des kantonalen Richtplans gestellt ist. Das notwendige Verfahren hat parallel zum vorliegenden öffentlichen Gestaltungsplanverfahren zu laufen. Das Projekt ist weit fortgeschritten und der Baukredit ist gesprochen. Die im Rahmen der Richtplanrevision 2015 eingegangene Einwendung wurde grossmehrheitlich berücksichtigt. Ein weiterer räumlicher Abstimmungsbedarf ist nicht erkennbar. Da zudem sowohl die Standortgemeinde als auch die Zweckverbandsgemeinden hinter dem Projekt stehen, rechtfertigt es sich, die Genehmigung im Sinne einer untergeordneten Abweichung gemäss § 16 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG) zu erteilen.

C. Ergebnis

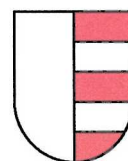
Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Spital Uster», welcher der Gemeinderat Uster mit Beschluss vom 21. März 2016 festgesetzt hat, bestätigt durch die Volksabstimmung vom 5. Juni 2016, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Uster wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- III. Mitteilung an:
 - Stadtrat Uster (unter Beilage von fünf Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Stadt Uster, Stadtraum und Natur, Oberlandstrasse 78, 8610 Uster

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:



ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN "SPITAL USTER" SITUATIONSPLAN 1:500

Vom Gemeinderat festgesetzt am:

21.3.2016

Namens des Gemeinderates:
Der Präsident/die Präsidentin:



Die Parlamentssekretärin:





Von der Baudirektion genehmigt am:

15. Dez. 2016

BDV Nr.:

120.9/16

Für die Baudirektion:



Projektverfasser:

Metron Architektur AG
Stahlrain 2, Postfach 480
5201 Brugg

Stand:

11. September 2015

ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN "SPITAL USTER"
SITUATIONSPLAN 1:500

Vom Gemeinderat festgesetzt am:

Namens des Gemeinderates:
Der Präsident/die Präsidentin: Die Parlamentsssekretärin:

Von der Baudirektion genehmigt am:

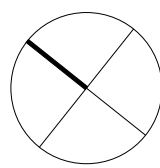
BDV Nr.:

Für die Baudirektion:

Projektverfasser: Metron Architektur AG
Stahlrain 2, Postfach 480
5201 Brugg

Stand: 11. September 2015

www.uster.ch

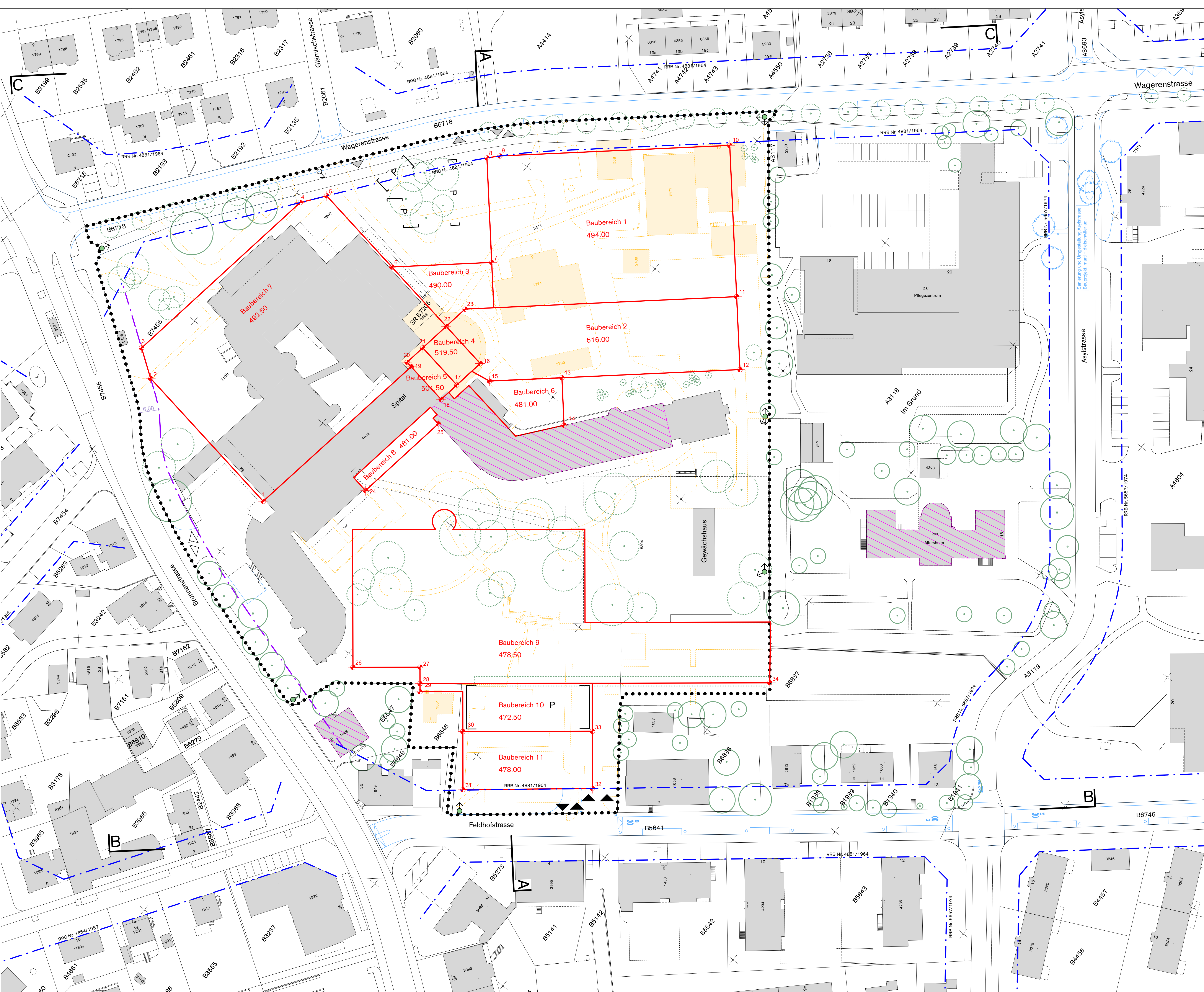


Festlegungen:

- ● ● Perimeter Gestaltungsplan
- ▭ Mantellinien
- 519.50 Maximale Höhenkote von Gebäuden in Meter über Meer (m. ü. M)
- Anknüpfungspunkt Fusswege
- ▼▲ Zu- / Wegfahrt Feldhofstrasse
- ▽▲ Zu- / Wegfahrt Brunnenstrasse
- ▽▲ Zu- / Wegfahrt Wagenstrasse
- [P] oberirdische Abstellplätze
- 7 Landeskordinaten
- rechtskräftige Baulinie
- projizierte Verkehrsbaulinie
- bestehende Bauten
- inventarisierte Bauten
- abzubrechende Bauten und Anlagen
- Bepflanzung Stützmauer
- Bäume neu
- Bäume erhalt
- Betriebs- und Gestaltungskonzept Wageren- und Feldhofstrasse

Koor. Nr.	X = 697'	Y = 245'
1	070.0337	499.3112
2	077.9472	549.5589
3	083.4893	557.4883
4	148.3194	547.2782
5	145.9710	542.2054
6	150.3947	513.1475
7	170.4802	490.1807
8	194.5040	511.1907
9	197.4249	508.4813
10	243.6632	455.6102
11	208.8997	425.2079
12	192.1340	410.5455
13	156.3219	451.4949
14	145.3839	441.9557
15	141.7486	468.1596
16	144.1813	473.7019
17	134.6004	475.2107

Koor. Nr.	X = 697'	Y = 245'
18	128.1776	476.2223
19	130.2813	489.5800
20	130.5568	491.4063
21	136.9915	490.3930
22	146.5723	488.8841
23	145.2756	487.6677
24	092.0370	476.9306
25	121.8043	472.2425
26	047.4916	446.3237
27	060.2681	430.3562
28	056.3641	427.2323
29	054.4120	425.6704
30	053.0784	407.8899
31	039.2159	396.7977
32	064.1269	366.1291
33	077.7630	377.0400
34	123.0537	343.8860





ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN "SPITAL USTER" SCHNITTE 1:500

Vom Gemeinderat festgesetzt am:

21.3.2016

Namens des Gemeinderates:
Der Präsident/die Präsidentin:

Die Parlamentssekretärin:



Von der Baudirektion genehmigt am:

1.5. Dez. 2016

BDV Nr.:

1209/16

Für die Baudirektion:

Projektverfasser:

Metron Architektur AG
Stahlrain 2, Postfach 480
5201 Brugg

Stand:

11. September 2015

ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN "SPITAL USTER"
SCHNITTE 1:500

Vom Gemeinderat festgesetzt am:

Namens des Gemeinderates:
Der Präsident/die Präsidentin: Die Parlamentssekretärin:

Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV Nr.:

Für die Baudirektion:

Projektverfasser: Metron Architektur AG
Stahlrain 2, Postfach 480
5201 Brugg

Stand: 11. September 2015

Festlegungen:

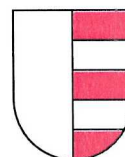
 Mantellinien

519.50 Maximale Höhenkote von Gebäuden
in Meter über Meer (m. ü. M)

Schnitt A-A

Schnitt B-B

Schnitt C-C



Stand: 11. September 2015

ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN "SPITAL USTER" VORSCHRIFTEN

Vom Gemeinderat festgesetzt am:

21.3.2016

Namens des Gemeinderates:
Der Präsident/die Präsidentin:

[Signature]

Der Parlamentssekretär:

[Signature]



Von der Baudirektion genehmigt am:

15. Dez. 2016

BDV Nr.:

1209/16

Für die Baudirektion:

[Signature]

Projektverfasserin:

Metron Architektur AG
Stahlrain 2, Postfach 480
5201 Brugg

Inhaltsverzeichnis

A. Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 1 Ziele und Zweck	3
Art. 2 Geltungsbereich und Bestandteile	3
Art. 3 Verhältnis zum übergeordneten Recht	3
B. Nutzung und Gestaltung	4
Art. 4 Nutzung	4
Art. 5 Baubereiche	4
Art. 6 Maximale Höhenkoten von Gebäuden	4
Art. 7 Bestehende Bauten	4
Art. 8 Gestaltung	4
C. Freiräume	5
Art. 9 Freiraum	5
D. Erschliessung und Parkierung	5
Art. 10 Mobilitätskonzept	5
Art. 11 Erschliessung	5
Art. 12 Parkierung	5
E. Umwelt	6
Art. 13 Ökologische Massnahmen	6
Art. 14 Energie	6
Art. 15 Lärmschutz	6
Art. 16 Lichtemissionen	6
F. Schlussbestimmungen	6
Art. 17 Inkrafttreten, Änderungen	6

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Ziele und Zweck

- ¹ Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für eine optimale betriebliche und bauliche Entwicklung des Spitals Uster.
- ² Er bezweckt insbesondere
 - die Realisierung von städtebaulich und architektonisch gut gestalteten Neubauten,
 - einen parkartigen Aussenraum von hoher Qualität, welcher die angrenzenden Frei- und Strassenräume miteinbezieht,
 - die Durchlässigkeit des Spitalareals für Fussgänger und Velofahrer und
 - eine umweltverträgliche Befriedigung der Mobilitätsbedürfnisse von Patienten, Besuchern und Angestellten.

Art. 2 Geltungsbereich und Bestandteile

- ¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes umfasst die Grundstücksfläche innerhalb des im Plan dargestellten Perimeters (nachfolgend Planungsgebiet genannt).
- ² Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan bzw. Schnittplan im Massstab 1:500.
- ³ Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, dienen folgende Festlegungen als Richtlinien für das Bauen nach dem Gestaltungsplan:
 - Richtprojekt Bebauung
 - Richtprojekt Umgebung
 - Betriebs- und Gestaltungskonzept Wagerenstrasse
 - Betriebs- und Gestaltungskonzept Feldhofstrasse
 - Grundlagen zum Mobilitätskonzept Spital Uster

Art. 3 Verhältnis zum übergeordneten Recht

- ¹ Soweit die nachfolgenden Bestimmungen nichts Abweichendes festlegen, gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes unter Einschluss der ausführenden kantonalen Erlasse.
- ² Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.
- ³ Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Uster vom 1. April 1999 (inkl. Sonderbauvorschriften Gebiet Wageren) im Planungsgebiet keine Anwendung.
- ⁴ Soweit die nachfolgenden Bestimmungen nichts Abweichendes festlegen, gilt die Parkplatzverordnung der Stadt Uster in der jeweils gültigen Fassung.

B. Nutzung und Gestaltung

Art. 4 Nutzung

Im Planungsgebiet sind dem Gesundheitswesen und der Energiegewinnung dienende Nutzungen zulässig.

Art. 5 Baubereiche

- ¹ Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der durch Mantellinien und Höhenkoten definierten Baubereiche anzuordnen.
- ² Unterirdische Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen sind vorbehältlich der Baulinienbereiche bzw. der kantonalen Abstandsvorschriften ausserhalb der Mantellinien zulässig.
- ³ Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen an die Mantellinien gestellt werden. Vorbehalten bleiben feuerpolizeilich sowie wohn- bzw. arbeitshygienisch einwandfreie Verhältnisse.
- ⁴ Folgende Bauten und Anlagen dürfen vorbehältlich der Baulinienbereiche bzw. der kantonalen Abstandsvorschriften ausserhalb der Mantellinien errichtet werden. Bei ihrer Anordnung ist auf die bestehende Umgebung und die Bepflanzung Rücksicht zu nehmen:
 - Provisorien für den Spitalbetrieb
 - besondere Gebäude mit einer Grundfläche von maximal 20 m².
 - Gewächshäuser mit einer Grundfläche von maximal 200 m²
 - Elemente der Freiraumgestaltung (z. B. Mauern, Bänke, Zäune etc.)
 - Erschliessungsanlagen wie Treppenaufgänge oder Liftüberfahrten
 - Unterstände für Zweiradabstellplätze

Art. 6 Maximale Höhenkoten von Gebäuden

Die im Situationsplan festgelegten Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.) dürfen nur durch untergeordnete technische Anlagen (z. B. Antennen, Lüftungsrohre etc.) überschritten werden.

Art. 7 Bestehende Bauten

- ¹ Der Unterhalt, die wärmetechnische Sanierung der Gebäudehüllen und die zeitgemässe Erneuerung von bestehenden Bauten ausserhalb der Mantellinien sind zulässig.
- ² Umbauten an inventarisierten Bauten dürfen nur in Absprache mit der kommunalen Denkmalpflege erfolgen.

Art. 8 Gestaltung

Bauten, Anlagen, Umschwung und Terrainveränderungen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

C. Freiräume

Art. 9 Freiraum

- ¹ Die unüberbaut bleibenden Flächen - ausgenommen die Verkehrsflächen - sind parkartig zu gestalten und mit den an das Planungsgebiet angrenzenden Freiräumen so zu verbinden, dass ein durchgehender Grünraum entsteht.
- ² Die Gestaltung der Freiräume richtet sich nach dem Richtprojekt Umgebung und den Betriebs- und Gestaltungskonzepten gemäss Art. 2.
- ³ Die Freiräume sind, soweit es mit dem Spitalbetrieb vereinbar ist, der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.
- ⁴ Für Baumpflanzungen muss eine angemessene Baumgrube bzw. bei unterirdischen Gebäuden eine ausreichende Überdeckung zur Verfügung gestellt werden. Der Nachweis für die ausreichende Überdeckung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

D. Erschliessung und Parkierung

Art. 10 Mobilitätskonzept

- ¹ Zusammen mit der ersten Realisierungsetappe ist ein Mobilitätskonzept vorzulegen, welches für das Planungsgebiet aufzeigt, wie die Mobilität aller Nutzungsgruppen (Patienten, Besucher und Angestellte) im Sinne der verkehrlichen Zielsetzungen gemäss Art. 1 zu ihrem räumlichen Umfeld organisiert und zu bewältigen ist. Die Bauherrschaft erarbeitet das Mobilitätskonzept und stellt den Betrieb sicher.
- ² Zeigt das Monitoring/Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele des Mobilitätskonzepts nicht erreicht werden, ist der Betreiber des Spitals verpflichtet, bestehende Massnahmen zu verschärfen und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin zu prüfen und bei Eignung umzusetzen.

Art. 11 Erschliessung

- ¹ Die Erschliessung des Planungsgebiets für den motorisierten Individualverkehr erfolgt an den im Situationsplan bezeichneten Bereichen ab der Feldhofstrasse (Haupterschliessung), der Brunnenstrasse (Anlieferung Spital) und der Wagerenstrasse (Kurzzeitparkplätze, Taxis, Ambulanz).
- ² Durch das Planungsgebiet sind, ausgehend von den im Situationsplan bezeichneten Anknüpfungspunkten, geeignete Fusswegverbindungen zu führen.
- ³ Die Unterniveaugarage ist so zu erstellen, dass sie mit allfälligen Anlagen benachbarter Grundstücke zusammengeschlossen werden kann. Das Verfahren richtet sich nach § 222 ff. PBG.

Art. 12 Parkierung

- ¹ Die Anzahl der Abstellplätze für Personenwagen für den Spitalbetrieb errechnet sich für Patienten, Besucher und Personal wie folgt:
 - Patienten, Besucher: 0.6 Abstellplätze pro Bett
 - Personal: 0.2 Abstellplätze pro Mitarbeiter

- ² Die Gesamtzahl der so ermittelten Abstellplätze im Planungsgebiet darf einen Wert von 450 nicht überschreiten.
- ³ Abstellplätze sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen bzw. in Gebäude zu fassen. An den im Situationsplan bezeichneten Bereichen können maximal 30 Abstellplätze oberirdisch angeordnet werden.
- ⁴ Die Anzahl der Abstellplätze für Velos errechnet sich für Patienten, Besucher und Personal wie folgt:
 - Patienten, Besucher: 2 Abstellplätze pro 10 Arbeitsplätze
 - Personal: 2 Abstellplätze pro 10 Arbeitsplätze
- ⁵ Die Anzahl Abstellplätze für Motorräder beträgt maximal 10% der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen gemäss Abs. 1.

E. Umwelt

Art. 13 Ökologische Massnahmen

Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse, Helikopterlandeplatz oder für Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien genutzt werden.

Art. 14 Energie

- ¹ Neubauten und - soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar - Umbauten haben den Minergie-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung aufzuweisen.
- ² Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss kommunalem Energieplan vom 23. Oktober 2012 Bestandteil des geplanten Energieverbunds Spital Uster-Wagerenhof. Es gilt die Anschlussverpflichtung nach § 295 PBG. Mit der baulichen Umsetzung des Gestaltungsplans sind die Voraussetzungen zur Aufnahme einer diesbezüglichen Heizzentrale zu schaffen.
- ³ Der für die Wärme- und Warmwasserversorgung benötigte Energiebedarf darf höchstens zu 20 Prozent durch nicht erneuerbare Energien gedeckt werden.

Art. 15 Lärmschutz

Im Planungsgebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

Art. 16 Lichtemissionen

- ¹ Himmelwärts gerichtete Beleuchtungsanlagen sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Beleuchtungen, welche der Sicherheit dienen oder im öffentlichen Interesse stehen. Sie haben im Sinne einer Vermeidung von Lichtemissionen grundsätzlich so rücksichtsvoll wie möglich zu erfolgen.
- ² Die Beleuchtung von Objekten ist bewilligungspflichtig.

F. Schlussbestimmungen

Art. 17 Inkrafttreten, Änderungen

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.



Öffentlicher Gestaltungsplan "Spital Uster"

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Stadt Uster

11. September 2015

Stadt Uster

Walter Ulmann
Stefan Reimann
Sonja Gäumann

Stadtplaner
Leiter Hochbau und Vermessung
Sachbearbeitung

Projektverfasser Spitalerweiterung

Cornelius Bodmer
Antti Rüegg
Roger Trottmann

dipl. Architekt ETH/SIA
dipl. Architekt ETH/SIA
Architekt TS/ES Bau und Energie

Verfasser Gestaltungsplan

Saša Boban Subak

Birgit Kaiser

dipl. Kulturingenieur ETH/SIA,
MAS ETH in Raumplanung
dipl. Architektin ETH

Metron Raumentwicklung AG
Postfach 480
Stahlrain 2
5201 Brugg

T 056 460 91 11
F 056 460 91 00
info@metron.ch
www.metron.ch

Titelbild: Erweiterungsprojekt Spital Uster (Stand Wettbewerb)

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Zielsetzung	4
2 Rahmenbedingungen	5
2.1 Perimeter und Eigentumsverhältnisse	5
2.2 Planungsgrundlagen und Gesetze	6
2.3 Gestaltungsplan gemäss PBG	7
2.4 Strategie Spital Uster	8
2.5 Parallele Projekte	9
3 Zentrale Sachthemen	13
3.1 Erweiterungsprojekt Spital Uster	13
3.2 Verkehr, Erschliessung und Parkierung	18
3.3 Freiraum	22
3.4 Umwelt	28
4 Erläuterungen zu den Gestaltungsplanvorschriften	33
4.1 Allgemeine Bestimmungen	33
4.2 Nutzung und Gestaltung	33
4.3 Freiräume	34
4.4 Erschliessung und Parkierung	35
4.5 Umwelt	36
4.6 Schlussbestimmungen	37
5 Organisation und Verfahren	38
5.1 Organisation	38
5.2 Verfahren	38
6 Anhang	39
6.1 Teilbereiche Umgebung	40
6.2 Herleitungspläne 2h-Schattenwurf nach Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften	45

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das Spital Uster entwickelte sich in den letzten 130 Jahren von einem Krankenasyl mit 7 Betten zu einem Regionalspital, welches über 200 Betten zählt und 1'000 Mitarbeiter beschäftigt.

Die steigende Nachfrage nach Rehabilitationsangeboten im Kanton Zürich, verbunden mit der Chance eines direkten Zugangs zu einem Akutspital, bewogen die Zürcher Höhenkliniken Wald und Davos sowie den Zweckverband Spital Uster gemeinsam einen nächsten Ausbauschritt zu planen. Das Erweiterungsprojekt für das Spital Uster sieht neben dem Ausbau des bestehenden Akutspitals den Neubau einer Rehabilitationsklinik vor. Mit der Erweiterung entsteht in Uster ein Spitalcampus mit Modellcharakter, der Akut- und Heilungsprozesse in unmittelbarer Nähe vereint.

2011 wurden erste Vorarbeiten zum Erweiterungsprojekt durchgeführt. Eine Machbarkeitsstudie bestätigte, dass die Platzreserven auf dem Gelände zwischen Brunnen-, Wageren- und Feldhofstrasse ausreichen, um die Bedürfnisse des Spitals und der Rehabilitationsklinik zu decken. Dieses Resultat wurde durch den zweistufigen, anonymen Projektwettbewerb bestätigt, der 2013 - 2014 durchgeführt wurde. Dem Siegerprojekt "Vrenelisgärtli" der Metron Architektur AG, Brugg, gelang es gemäss Jury¹ am besten, die betrieblichen, städtebaulichen und architektonischen Ziele unter einem Dach zu vereinen.

Für die Projektrealisierung, vor allem für den markanten Erweiterungsbau, müssen zuerst die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Dazu wird auf der Basis des überarbeiteten Wettbewerbsprojekts ein öffentlicher Gestaltungsplan aufgestellt.

1.2 Zielsetzung

Die Zürcher Höhenkliniken Wald und Davos, das Spital Uster und die Stadt Uster beabsichtigen, das Spital Uster zu einem Gesundheitsstandort mit Modellcharakter auszubauen. Das Projekt soll im Sinne einer Gesamtlösung folgende Ziele erreichen (Auszug):

- städtebaulich, architektonisch und funktional herausragende Lösung
- der Stadt und Region als Identitätsmerkmal dienen
- gesamtheitliche Lösung mit guter Integration der Neubauten in das ganze Areal, die bestehende bauliche Infrastruktur und die Umgebung
- optimale Erfüllung der Betriebsanforderungen
- verantwortungsvoller Umgang mit der bestehenden Bausubstanz
- energieeffiziente und nachhaltige Lösung im Sinne des SIA-Energieeffizienzpfads

¹ Erweiterung Spital Uster, Bericht des Preisgerichts, März 2014

2 Rahmenbedingungen

2.1 Perimeter und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet wird durch die Brunnen-, Wageren- und Feldhofstrasse bzw. das Pflegezentrum "Im Grund" begrenzt. Es umfasst eine Fläche von total 33'000 m² und befindet sich grösstenteils im Besitz des Zweckverbands Spital Uster. Entlang der Wagerenstrasse umfasst das Planungsgebiet einen Teil der Strassenparzellen Nr. B6716 und die ganze Parzelle Nr. B6718. Beide gehören der Stadt Uster.

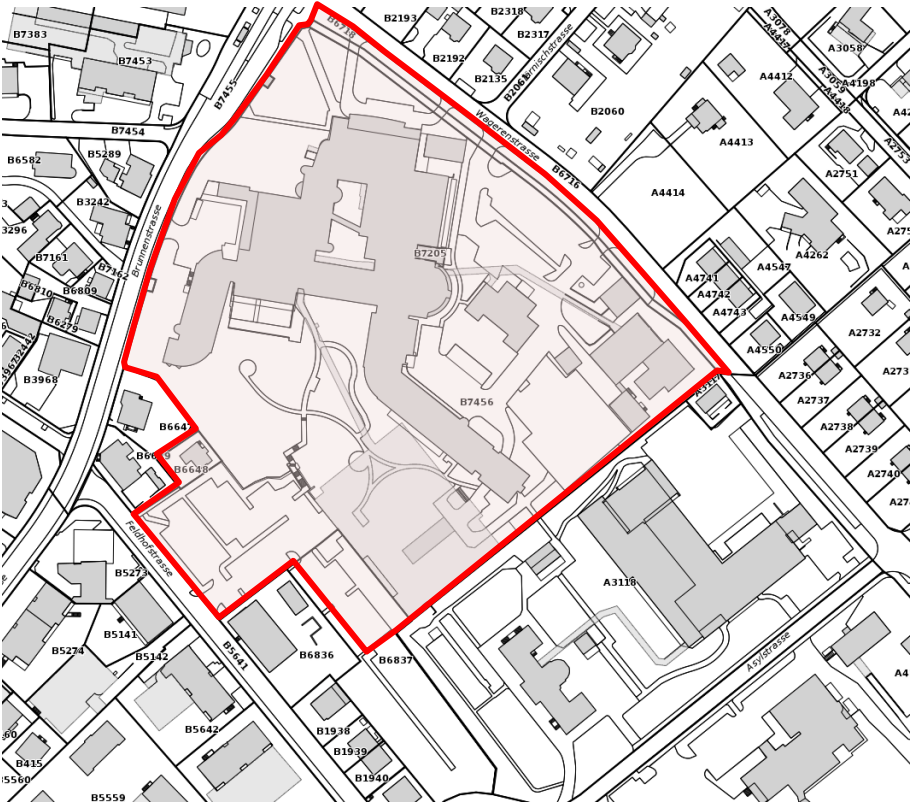


Abbildung 1:
Ausschnitt Katasterplan mit Planungsgebiet (rot bandiert)

Grundstück, Kat.-Nr.	Eigentümer	Fläche in m ²
B6648	Zweckverband Spital Uster	288
B6716	Stadt Uster	607
B6718	Stadt Uster	673
B6837	Zweckverband Spital Uster	986
B7205	Zweckverband Spital Uster	63
B7456	Zweckverband Spital Uster	30'597
Total		33'214

Tabelle 1: Grundstücke im Gestaltungsplanperimeter

2.2 Planungsgrundlagen und Gesetze

Kantonale Richtplanung

Der kantonale Richtplan zeigt den Stand der Planung auf und hält die Grundzüge der angestrebten räumlichen Entwicklung des Kantons Zürich fest. Wesentlich für den Gestaltungsplan ist der Teilbereich Öffentliche Bauten und Anlagen (Richtplankapitel 6).

Die Planung und Realisierung öffentlicher Bauten hat einen massgebenden Einfluss auf die räumliche Entwicklung ihrer Standorte. In Gebieten mit grossem städtebaulichen Potenzial und hohem Koordinationsbedarf enthält der Richtplan deshalb Festlegungen zum Standort und zur Nutzung der öffentlichen Bauten und Anlagen. Mit einem koordinierten Verfahren ist im Rahmen sogenannter Gebietsplanungen das festgestellte Potenzial abzuschöpfen.

Die Erweiterung des Spitals Uster und die Neuausrichtung der Höhenklinik Wald sind richtplanrelevante Vorhaben. Sie verfügen noch über keine Gebietsplanungen. In Absprache mit den kantonalen Behörden erfolgt diese unter Federführung der Stadt Uster im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens Spital Uster. Parallel zum Gestaltungsplanverfahren soll der kantonale Richtplan ergänzt werden. Der Zweckverband Spital Uster und die Stiftung Zürcher Höhenkliniken Wald und Davos haben einen entsprechenden Antrag gestellt². Geplant ist, die Ergänzung des Richtplankapitels 6 im Rahmen der geplanten Teilrevision 2015 vorzunehmen.

Regionale Richtplanung

Der regionale Richtplan (RR) hält die Grundzüge der angestrebten Entwicklung auf regionaler Stufe fest und konkretisiert den kantonalen Richtplan. Die Stadt Uster ist Teil der Region Zürcher Oberland (RZO). Der RR ist eine verbindliche Grundlage für weitere Planungen der Stadt Uster, insbesondere für die Bau- und Zonenordnung.

Im RR werden die Standorte Uster und Wald als Nutzungsschwerpunkte Gesundheit bezeichnet. Die Standortgemeinden sind aufgefordert, bei Bedarf in ihren Bau- und Zonenordnungen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen auszuscheiden. Für den Standort Wald bildet der Richtplaneintrag die Grundlage für Bauten ausserhalb der Bauzone.

Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Uster

Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss aktueller BZO der Stadt Uster der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) zugewiesen.

² Schreiben vom 19. Dezember 2014

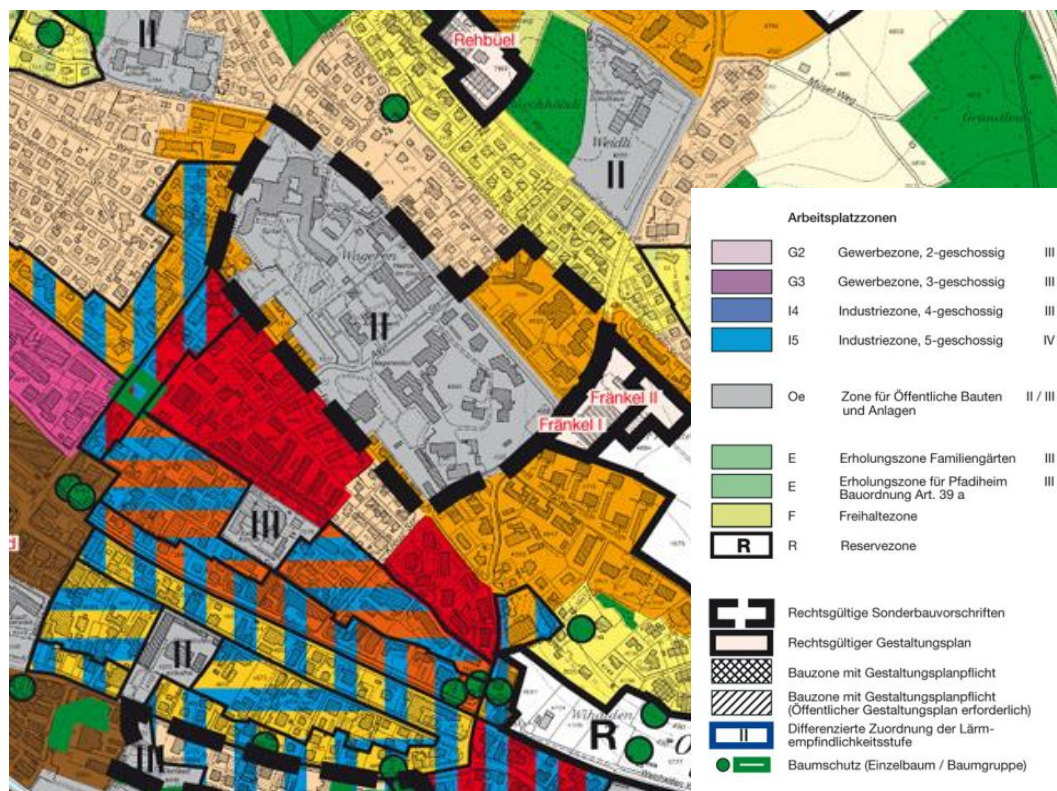


Abbildung 2: Ausschnitt Bauzonenplan Stadt Uster

Zusätzlich zu den Bestimmungen der Oe (Art. 38 BZO) verfügt das Gebiet auch noch über rechtsgültige Sonderbauvorschriften³. Diese enthalten u. a. Erleichterungen gegenüber der BZO was die Ausnützungsziffer, die Geschosshöhe oder die Gebäudelänge betrifft. Daneben werden Anforderungen an die Einordnung von Neubauten, die Erschliessung bzw. Parkierung sowie die Gestaltung der Freiräume definiert.

2.3 Gestaltungsplan gemäss PBG

Die Richtplanrelevanz der Spitalerweiterung und das Ausmass des Neubaus, der baurechtlich einem Hochhaus entspricht, machen es erforderlich, für das Spitalareal Uster einen öffentlichen Gestaltungsplan nach § 84 Abs. 1 PBG des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) aufzustellen. Gemeinden können gemäss PBG einen öffentlichen Gestaltungsplan festsetzen, wenn daran ein wesentliches öffentliches Interesse besteht. Dies ist vorliegend aus mehreren Gründen der Fall: Anforderungen Richtplan, Zulässigkeit Hochhaus, Aufwertung Frei- und Strassenräume, Abstimmung Siedlung und Verkehr.

Der öffentliche Gestaltungsplan "Spital Uster" ersetzt für das Planungsgebiet die BZO Uster und die Sonderbauvorschriften "Wageren" und wird zur Rechtsgrundlage für die

³ Sonderbauvorschriften für das Gebiet "Wageren", RRB Nr. 350 vom 29. Januar 1986

spätere Beurteilung und Bewilligung der Bauvorhaben. Mit dem Gestaltungsplan werden für das Planungsgebiet die Zahl, Lage, äussere Abmessung, Gestaltung, Nutzung und Erschliessung der Bauten grundeigentümerverbindlich festgelegt.

Der öffentliche Gestaltungsplan wird vom Stadtparlament Uster, dem Gemeinderat, erlassen und von der kantonalen Baudirektion genehmigt.

2.4 Strategie Spital Uster

Im Kanton Zürich besteht eine Versorgungslücke, was zentrums- und wohnortsnahe Rehabilitationsangebote anbelangt. Gemäss kantonalen Gesundheitsdirektion (GD) liessen sich im Jahr 2015 diesbezüglich nur 30 Prozent der Zürcher Bevölkerung im eigenen Kanton behandeln⁴. Für die Zukunft rechnet die GD mit einem weiteren Wachstum der Nachfrage. Hinzu kommen die wachsende Komplexität der Fälle und die sinkende Aufenthaltsdauer der Patienten in den Akutspitälern. Beide Entwicklungen führen dazu, dass der Bedarf nach akutmedizinischen Leistungen während und vor allem zu Beginn des Rehabilitationsaufenthalts deutlich zunimmt. Die GD hat wiederholt ihren Willen zum Ausdruck gebracht, das Rehabilitationsangebot im Kanton Zürich zu erweitern.

Die Stiftung Zürcher Höhenkliniken mit ihren Kliniken in Wald, Davos und Zürich erbringt bereits umfassende, spezialisierte und qualitativ hochwertige Rehabilitationsleistungen. Ein Angebot an Rehabilitationsleistungen mit direkter räumlicher Anbindung an ein Akutspital fehlt heute nicht nur im Kanton Zürich, sondern in der ganzen Schweiz.

Mit der Realisierung der geplanten Rehabilitationsklinik auf dem Gelände des Spitals Uster soll den ausgewiesenen Bedürfnissen nach einer wohnortsnahen Rehabilitation im Kanton Zürich mit direkter Anbindung an ein Akutspital Rechnung getragen werden. Die Höhenkliniken Wald und Davos werden im bestehenden Umfang weitergeführt. Ihr Angebot wird gezielt und bedürfnisgerecht weiterentwickelt. Die Entwicklung der letzten Jahre gibt keinen Anlass zur Annahme, dass das neue Angebot am Standort Uster die Auslastung der bestehenden Anlagen in Wald oder Davos nachhaltig beeinträchtigen könnte.

Insgesamt soll das Angebot an den vier Standorten Uster, Wald, Davos und Zürich von heute 288 auf rund 400 Betten erhöht werden. Davon entfallen 130 auf die neue Klinik in Uster. Am Standort Wald ist von einer ähnlichen Bettenanzahl auszugehen.

Für die Spitalerweiterung wurde 2013-2014 ein zweistufiger, anonymer Projektwettbewerb durchgeführt. Dieser bildet die Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan. Für die Erneuerung der Höhenklinik Wald wurde eine Projektstudie in Auftrag geben. Mit dieser soll geklärt werden, ob die bestehenden Gebäude saniert, oder durch Neubauten ersetzt werden sollen. Die Studienresultate liegen noch nicht vor.

⁴ Gesundheitsbericht 2014, Gesundheitsdirektion Kanton Zürich

2.5 Parallele Projekte

Mobilitätskonzept Spital Uster

Im Rahmen der Erweiterung und des Umbaus des Spitals Uster wird auch die Parkierung neu organisiert. Dazu wurde ein Grundlagenbericht erarbeitet, in welchem der Parkplatzbedarf für das erweiterte Spital Uster abgeschätzt, eine Zielgrösse für die Reduktion der Parkplatzanzahl definiert und möglich Massnahmen des Mobilitätsmanagement aufgezeigt werden. Der Grundlagenbericht dient den zuständigen Stellen für die Festlegung der Vorgaben im Gestaltungsplan, für die Dimensionierung der Parkgarage und bildet eine Entscheidungshilfe bei der Frage, ob und in welcher Form Mobilitätsmanagement künftig betrieben werden soll.

Sowohl das Spital als auch die Stadt Uster sind bestrebt, das Spital als wichtige öffentliche Einrichtung zwar erreichbar, die Parkplatzanzahl und den dadurch erzeugten Autoverkehr jedoch möglichst gering zu halten. Im Zuge der geplanten Um- und Erweiterungsbauten bietet sich die Chance, durch die Dimensionierung des Parkplatzangebotes ein gezieltes Management der zur Verfügung stehenden Parkplätze und durch alternative Angebote zum Auto ein nachhaltiges Mobilitätsverhalten zu fördern. Solche Massnahmen werden unter dem Begriff „Mobilitätsmanagement“ zusammengefasst und im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes erarbeitet.

Betriebs- und Gestaltungskonzepte Wageren- bzw. Feldhofstrasse

Das Spital Uster erarbeitet mit der Stadt Uster ein Betriebs- und Gestaltungskonzept über die Wageren- und die Feldhofstrasse. Dabei werden die Bedürfnisse und Anforderungen des Quartiers und des Spitals aufeinander abgestimmt.

Zielsetzung BGK

- Stärkung der Funktion und Wirkung der Wagerenstrasse als Gesundheitsmeile und der Feldhofstrasse als Erschliessungsstrasse für das Quartier
- Verminderung des Durchgansverkehrs auf der Wageren- und insbesondere der Feldhofstrasse
- Schaffen einer klaren Erschliessungs- und Parkierungssituation, insbesondere für die Nutzer des Spitals
- Verbesserung der Sichtbeziehungen und Querungssituationen zu den nördlichen Liegenschaften
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den Strassenräumen
- Grundsätzliche Erhöhung der Sicherheit und Attraktivität für den Langsamverkehr (Schulwege, Gesundheitsmeile, Radverkehrsbeziehungen)



Abbildung 3:Konzeptplan BGK

Konzeptionelle Umsetzung Feldhofstrasse

Die Feldhofstrasse wird in zwei Abschnitte mit unterschiedlichen Funktionen unterteilt:

- Der Abschnitt Brunnenstrasse - Zufahrt Tiefgarage dient u.a. zur Erschliessung der Tiefgarage des Spitals wie auch der Tiefgarage der angrenzenden Liegenschaft und ist am stärksten verkehrsbelastet. Die Querschnittsbreite von 7 m wird daher beibehalten. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage des Spitals wird baulich auf die Fahrtrichtung Brunnenstrasse ausgerichtet. Ein Linkseinbiegeverbot in die Feldhofstrasse (bei der Ausfahrt Tiefgarage Spital) könnte als zusätzliche Massnahmen zur Verhinderung von Durchgangsverkehr auf der Feldhofstrasse Richtung Kreuzstrasse beitragen. Die Wertstoffsammelstelle wird weiter Richtung Kreuzstrasse verschoben. Die bestehende Trottoirüberfahrt in die Brunnenstrasse wird angepasst.
- Der Abschnitt Zufahrt Tiefgarage bis Kreuzstrasse wird zur Tempo-30-Zone undverkehrsberuhigt. Er erhält den Charakter einer Quartierstrasse, die nur der Quartiererschliessung dient. Durch eine klare Pfortensituation auf der Höhe der Liegenschaft Hausnummer 7 wird der Übergang zwischen den unterschiedlichen Strassenabschnitten deutlich hervorgehoben. Die Anordnung der Parkfelder auf der Fahrbahn entlang des Trottoirs und ein Bankett von 1 m Breite entlang der nördlichen Liegenschaften wirken zusätzlich verkehrsberuhigend und verbessern die Sichtbeziehungen zu den Zugängen- und Zufahrten den dortigen Liegenschaften.

Konzeptionelle Umsetzung Wagerenstrasse

Eine an die Fahrbahn anliegende Baumreihe bildet das Rückgrat des Strassenraums der Wagerenstrasse und trennt die Fahrbahn vom grosszügigen Gehbereich. Der dabei entstehende Zwischenraum wird zum Verweilen oder zur Ausgestaltung der Querungsstellen genutzt. Um den Suchverkehr des Spitals in der Wagerenstrasse zu reduzieren, werden die Parkfelder auf der Strasse grösstenteils aufgehoben. Der dabei gewonnene Platz kommt einem durchgehenden nördlichen Trottoir zugute, welches neben einer neuen Längsverbindung auch bessere Sichtbeziehungen zu den Liegenschaftszugängen und -zufahrten erzeugt. Die Fahrbahn der Wagerenstrasse erhält eine Breite von 5.25 m, was dem Begegnungsfall Personenwagen / Bus bei tiefen Geschwindigkeiten entspricht. Von der Brunnenstrasse bis zur Vorfahrt Spital misst die Fahrbahnbreite 6.2 m, (Begegnungsfall zwischen Bus und Lastwagen bei tiefen Geschwindigkeiten). Die Bushaltestelle bleibt erhalten.

Radverkehrsstudie Brunnenstrasse

Die Brunnenstrasse wird täglich von ca. 15'000 Fahrzeugen befahren, was Massnahmen zugunsten des Radverkehrs nötig macht. Diese sind vor allem in Fahrtrichtung Wermatswil nötig, da das Gelände zwischen dem Knoten Feldhofstrasse und Wagerenstrasse ansteigt. Derzeit werden unterschiedliche Varianten geprüft, die bergwärts und teilweise talwärts führende Radstreifen oder einen Rad- / Gehweg in Richtung Wermatswil vorsehen. Es wird davon ausgegangen, dass die Strasse zugunsten von

Radverkehrsmassnahmen verbreitert werden muss. Eine Verbreiterung bietet sich aufgrund der räumlichen Situation auf der Seite des Spitals an, was einen Landerwerb nötig machen könnte. Im flachen Abschnitt Oberlandstrasse - Feldhofstrasse wird eine Lösung angestrebt, die mit dem bestehenden Strassenquerschnitt auskommt.

Verkehrserhebung und Leistungsfähigkeitsberechnung Knoten Brunnen- / Feldhofstrasse

Die Erschliessung der neuen Tiefgarage des Spitals ist über die Feldhofstrasse und den Knoten Brunnenstrasse geplant. Dieser Knoten soll nach Möglichkeit nicht mit einem Linksabbiegestreifen auf der Brunnenstrasse oder einem zusätzlichen Einbiegestreifen auf der Feldhofstrasse in die Brunnenstrasse ausgebaut werden. Daher stellt sich die Frage zur Leistungsfähigkeit des Knotens Brunnen- / Feldhofstrasse. Dazu wurde im November 2014 eine Verkehrserhebung zur Grundlagenerhebung durchgeführt⁵ und im Dezember 2014 eine Leistungsfähigkeitsberechnung gemacht⁶.

Da der Knoten längerfristig funktionieren soll, wurde der heutige durchschnittliche Werktagsverkehr auf der Brunnenstrasse und der Feldhofstrasse zur Leistungsfähigkeitsberechnung auf den Prognosezustand 2030 hochgerechnet. Zusätzlich wurde der Mehrverkehr der neuen Tiefgarage in die Knotenberechnung einbezogen.

Infolge des Mehrverkehrs auf der Brunnenstrasse steigt die mittlere Wartezeit für den Mischverkehrsstrom auf der Brunnenstrasse in Richtung Zentrum Uster auf 10.5 s an. Dies entspricht der Qualitätsstufe B (gut). Eine separate Linksabbiegespur wird folglich als nicht notwendig erachtet. Der Verkehrsstrom aus der Feldhofstrasse ist der Strom mit der schlechtesten Verkehrsqualität (Stufe D, ausreichend). Die mittlere Wartezeit beträgt hier rund 32 s in der Abendspitze. Aufgrund der Berechnungen wird empfohlen, Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrsqualität für den von der Tiefgarage des Spitals auf die Brunnenstrasse einbiegenden Verkehrsstrom zu prüfen, um Ausweichverkehr über die Feldhofstrasse in Richtung Kreuz- / Wermatswilerstrasse zu verhindern (Verkehrsberuhigung mit Tempo-30 auf Feldhofstrasse, bauliche Unterbindung Ausfahrt Tiefgarage in Richtung Kreuz- / Wermatswilerstrasse).

Die durchgeführten Untersuchungen zeigen klar, dass ein Ausbau des Knotens Brunnen- / Feldhofstrasse nicht nötig ist. Im Rahmen der BGK-Erarbeitung wurde diese Beurteilung vom zuständigen kantonalen Amt für Verkehr gestützt⁷.

⁵ Verkehrserhebung Roland Müller Küsnacht AG, 12. - 22. November 2014

⁶ Bestimmung Knotenleistungsfähigkeit Spital Uster, Roland Müller Küsnacht AG, 10. Dezember 2014

⁷ Protokoll Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) vom 16. Dezember 2014

3 Zentrale Sachthemen

3.1 Erweiterungsprojekt Spital Uster

Städtebauliche Setzung und Architektur

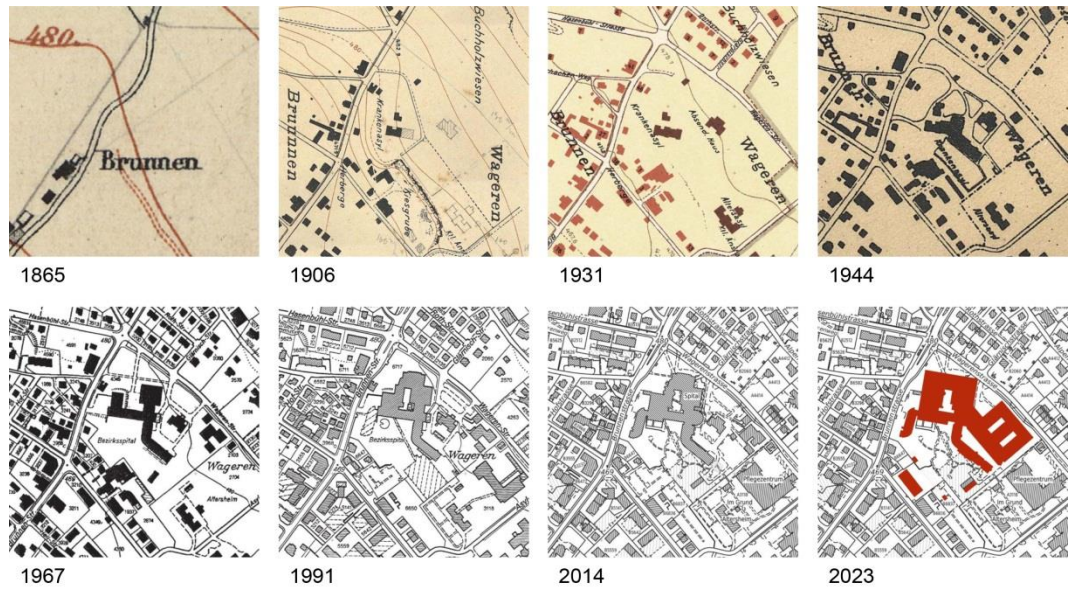


Abbildung 4: Städtebauliche Entwicklung des Spitals Uster



Abbildung 5: Luftbild Spitalanlage Uster

Die Spitalanlage Uster überzeugt in ihrer Ausrichtung auch heute noch. Der geplante Neubau betont diese Qualitäten und stärkt sie. Er wendet sich dem bestehenden Hauptgebäude in leichter Drehung zu und fasst mit ihm zusammen den Spitalpark.

Der Neubau übernimmt die Struktur des bestehenden Baus, die den Kontrast von räumlicher Nähe und Weite - Konzentration und Grosszügigkeit - betont, und entwickelt sie konsequent weiter: So treten vor die kompakten, um einen Innenhof angeordneten Untersuchungs- und Behandlungsbereiche parkseitig die Pflgetrakte mit den Patientenzimmern. Vor jedem Bett lässt sich die weite Aussicht geniessen - auf den umgebenden Park, das Schloss Uster und die Alpen.



Abbildung 6:
Modellfoto "Vrenelisgärtli", Projektwettbewerb 2014

Der Altbau wird wo möglich von störenden Zubauten befreit und bergseitig neu gefasst. Im Spickel, der sich an der Wagerenstrasse durch eine leichte Drehung des Neubaus ergibt, öffnet sich der Haupteingang mit der Vorfahrt für alle Bauten.

Südlich angrenzend fügt sich das neue Parkhaus satt an die bestehende Hangkante an und erweitert damit den Park deutlich - das vergrösserte Spital erhält einen grösseren Park.

Patienten und Besucher kommen entweder über den baumbestandenen Vorplatz oder vom Park und betreten den Gebäudekomplex durch die zentrale Halle des Gelenkbaus. Die Halle wird zum Begegnungsort: hier laufen alle Wege zusammen, auch der öffentliche Fussweg, der von der Feldhofstrasse durch den Park führt. Orientierung, Wegführung und betriebliche Abläufe gestalten sich dadurch einfach, übersichtlich und klar. Von

der Halle gelangt man über den zentralen Empfang sowohl zum Spital als auch zur Rehaklinik. Direkt angrenzend befinden sich gemeinsam genutzte Räume wie Cafeteria mit Patientenspeisesaal, Kiosk, Blumenladen und Wartezonen.

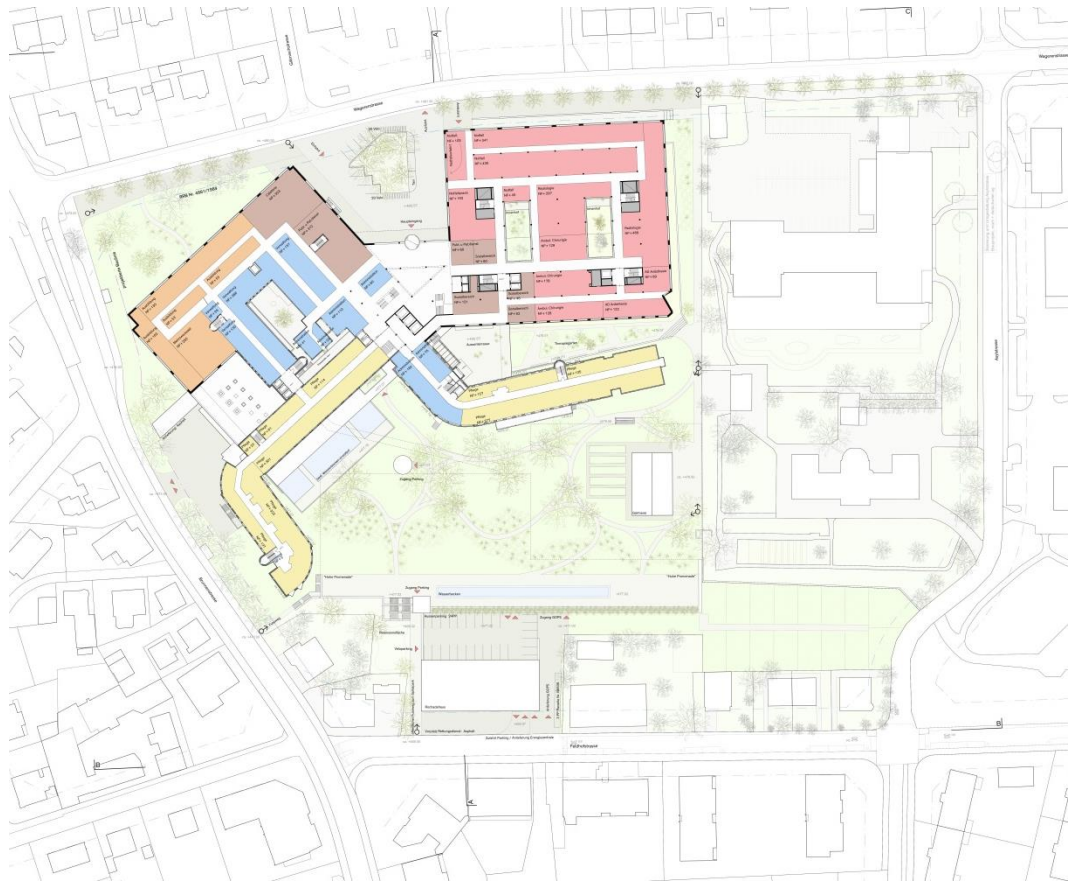


Abbildung 7: Situationsplan Erdgeschoss



Abbildung 8:
Ansicht geplanter Neubau vom vergrößerten Spitalgarten

Die neue Rehaklinik nimmt den Typ historischer Sanatoriumsbauten der 1930er-Jahre auf und schreibt damit die Tradition der Höhenkliniken Davos und Wald fort. Indem sich die Zimmer leicht aus dem Hauptvolumen herausdrehen, übernehmen sie die Ausrichtung des Altbaus und gliedern die grosse Gebäudemasse feinmassstäblich. Eine zeitgemässe Antwort auf die Frage nach dem menschlichen Massstab einer Klinik. Gleichzeitig richten sich die Patientenzimmer auf Licht-Luft-Sonne aus. Durch die Stapelung der Einzelstationen kommen alle Patienten der Rehaklinik in den Genuss eines uneingeschränkten Ausblicks in die Park- und Berglandschaft. Die lichtdurchfluteten Räume fördern das Wohlbefinden und den Heilungsprozess. Die Fassade wird somit zum einprägsamen Bild des Neubaus, welche die Vorteile des Ortes zur Geltung bringt und das Wohl des Patienten in den Vordergrund stellt.

Geschossflächen

Die bestehenden Bauten im Planungsgebiet weisen eine Geschossfläche (GF) von rund 28'500 m² auf. Mit den geplanten Neu- und Umbauten erhöht sich die GF um 160% auf neu 73'200 m². Die Zunahme der GF ist vor allem auf den Neubautrakt zurückzuführen (vgl. Tabelle 2).

Bestandesbauten	Rochadehaus	Spitaltrakt Anbauten	Neubautrakt	Parkhaus
28'484 m ²	2'770 m ²	5'447 m ²	36'530	13'272
		44'748		

Tabelle 2: Übersicht Geschossflächen alt-neu

Schattenwurf

Die rote Linie markiert den 2 h-Schatten des Vergleichsprojekts an einem mittleren Wintertag (8. Februar oder 3. November) nach geltenden Sonderbauvorschriften mit einer Gebäudehöhe von 25 m ab gewachsenem Terrain. Die blaue, äussere Linie zeigt den 2 h-Schatten der nach Gestaltungsplan maximal möglichen Gebäudevolumetrie. Da die Liegenschaften Wagerenstrasse 19a bis 19c auf Gartenniveau teilweise innerhalb der 2 h-Grenze liegen, wurde zusätzlich der Schattenwurf auf Niveau 487.50 m ü. M. ermittelt. Diese zweite, eingerückte blaue Linie zeigt, dass die mit Kollektoren bestückten Dächer und Terrassenflächen vom 2 h-Schatten nicht betroffen sind.

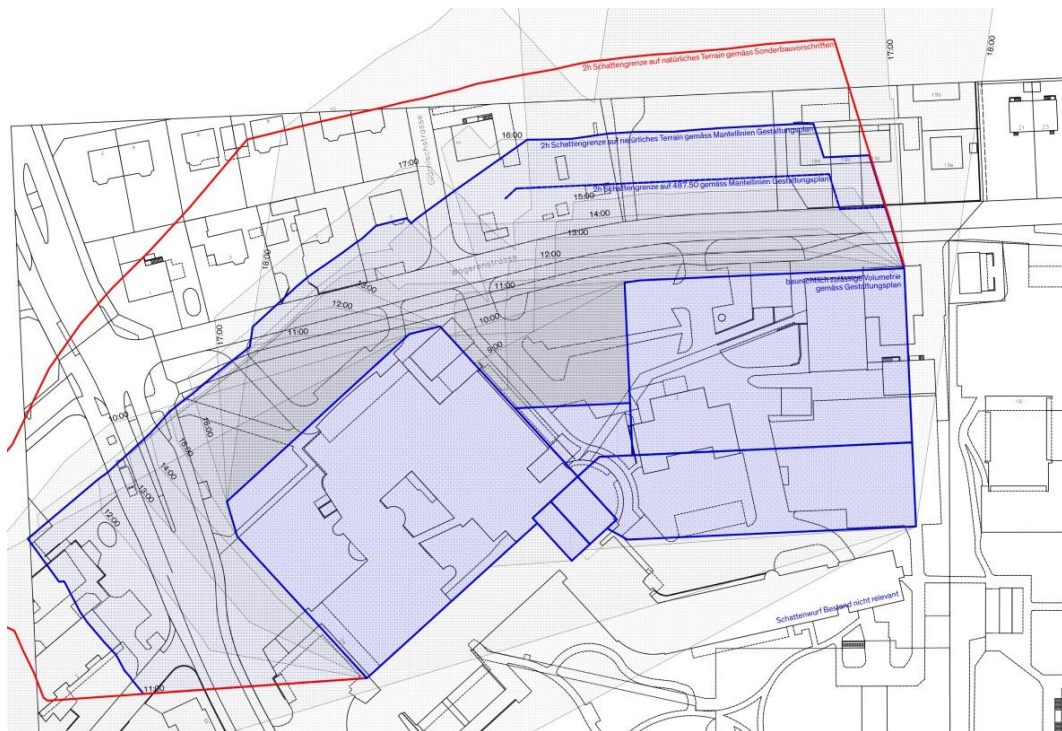


Abbildung 9:
Vergleich 2 h-Schatten Neubau (blau) und Vergleichsprojekt (rot) nach
gültigen Sonderbauvorschriften

Die Berechnungen zeigen, dass sämtliche Neubauvolumen (inkl. Bettenhochhaus) zum Teil einen deutlich geringeren 2h-Schatten auf die benachbarten Liegenschaften werfen, als dies nach geltenden Sonderbauvorschriften für das Gebiet "Wageren" (Genehmigung Regierungsrat vom 28. Januar 1986) erlaubt wäre. Es liegt somit keine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf im Sinne von § 284 PBG und § 30 ABV vor.

Die Pläne im Anhang 6.2 zeigen die Herleitung des 2h-Schattens.

3.2 Verkehr, Erschliessung und Parkierung

Öffentlicher Verkehr

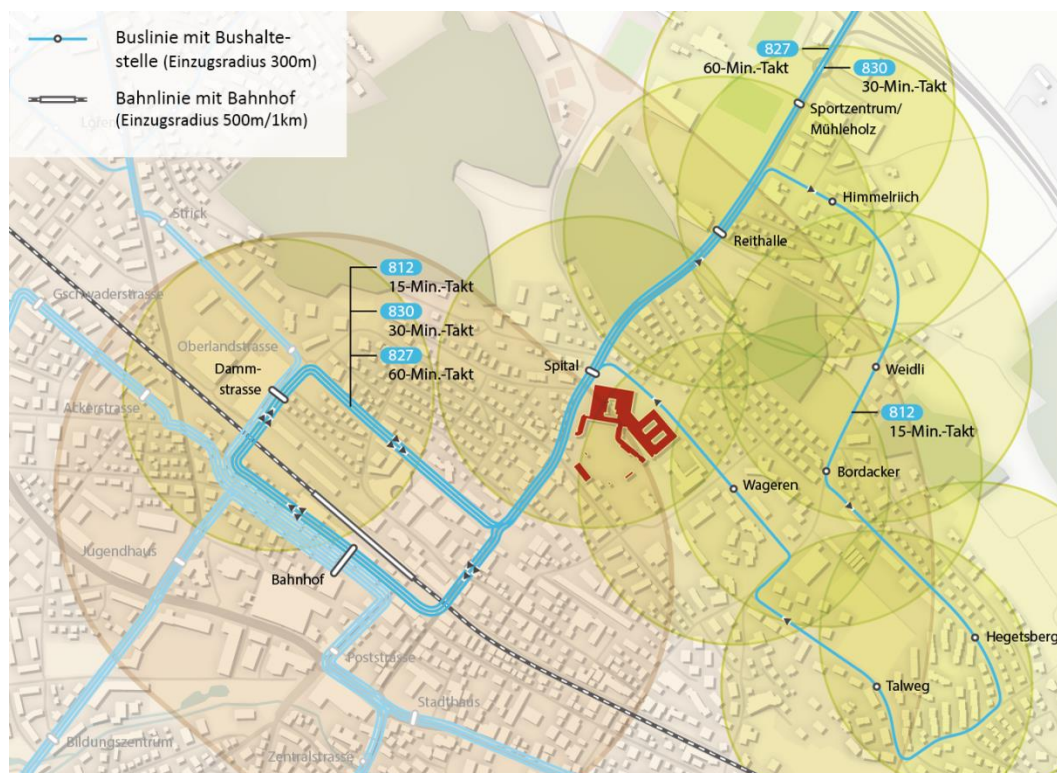


Abbildung 10:
Angebot des öffentlichen Verkehrs mit Einzugsradien

Das Spitalareal befindet sich in ca. 500 m Luftdistanz zum Bahnhof Uster und ist daher vom Bahnhof her zu Fuss (ca. 10 min) oder mit dem Velo (ca. 4 min) direkt und gut erreichbar. Die Bushaltestelle Spital wird von 3 Buslinien bedient. Insgesamt ergeben sich daraus von und zum Bahnhof ca. 7 Verbindungen pro Stunde. Das Spitalareal befindet sich damit in Güteklasse B gemäss Berechnungsmethodik des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE)⁸.

Die Führung der Buslinien wie die Haltestellenlage bleibt auch zukünftig erhalten.

Fuss- und Radwegnetz

Das Spital Uster ist zu Fuss und mit dem Velo über das öffentliche Strassennetz erreichbar. Eine wichtige Fuss- und Radverkehrsverbindung zwischen dem Bahnhof / Ortszentrum und dem Spital bildet dabei die Asylstrasse. Eine weitere wichtige Fusswegbeziehung verläuft entlang der Wagerenstrasse und verbindet die Bushaltestelle Spital mit

⁸ <http://www.are.admin.ch/themen/verkehr/00256/04271/04489/index.html?lang=de>

dem Spital und dem Wagerenhof (Gesundheitsmeile). Innerhalb des Arels bestehen mehrere Fusswegverbindungen. Diese werden mit dem Um- und Erweiterungsneubau zum Teil neu organisiert. Die Lage und Qualität der Fusswege wird mit dem Gestaltungsplan definiert. Für den Radverkehr ist weiter die Brunnenstrasse von grosser Bedeutung. Diese ist als kantonale Verbindungsveloroute bezeichnet.

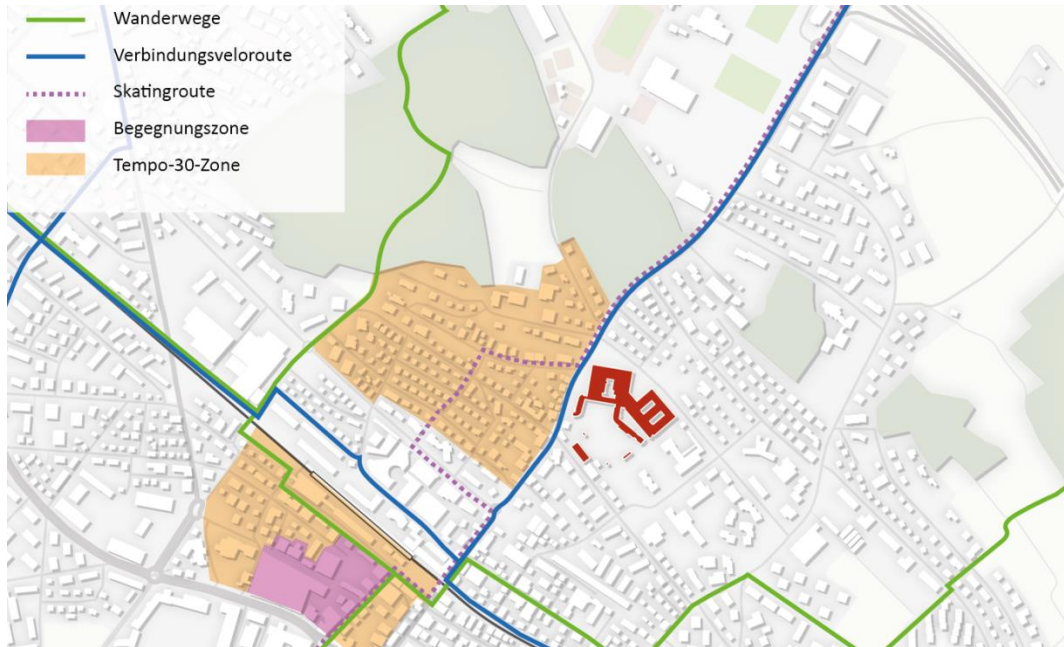


Abbildung 11:
Übergeordnete Fuss- und Radwege und verkehrsberuhigte Zonen

Zur Aufwertung der Fuss- und Radwegbeziehungen laufen verschiedene Planungen und Projekte. Dabei ist eine Umgestaltung der Asylstrasse zwischen Wagerenhof und Spital in Projektierung⁹. Zur Wageren- und der Feldhofstrasse wird je ein Betriebs- und Gestaltungskonzept erarbeitet, die Radverkehrsführung auf der Brunnenstrasse mittels einer Planungsstudie geklärt (vgl. Kapitel 2.5). Für den Radverkehr ist auf dem Areal des Spitals eine zentrale Abstellanlage im Bereich des Knotens Brunnen- / Feldhofstrasse vorgesehen.

⁹ Bauprojekt zur Sanierung und Umgestaltung Asylstrasse, marti+dietschweiler ag, 11.04.2013

Strassennetz

Die Erschliessung des Spitals für den motorisierten Individualverkehr erfolgt heute von der Brunnenstrasse über die Feldhofstrasse und die Wagerenstrasse. Die Brunnenstrasse (regionale Verbindungsstrasse) ist als Autobahnzubringer mit einem durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) von rund 15'000 Fahrzeugen belastet. Die Anschlussknoten Feldhofstrasse und Wagerenstrasse weisen bezüglich Leistung eine gute bis genügende Qualität auf¹⁰.

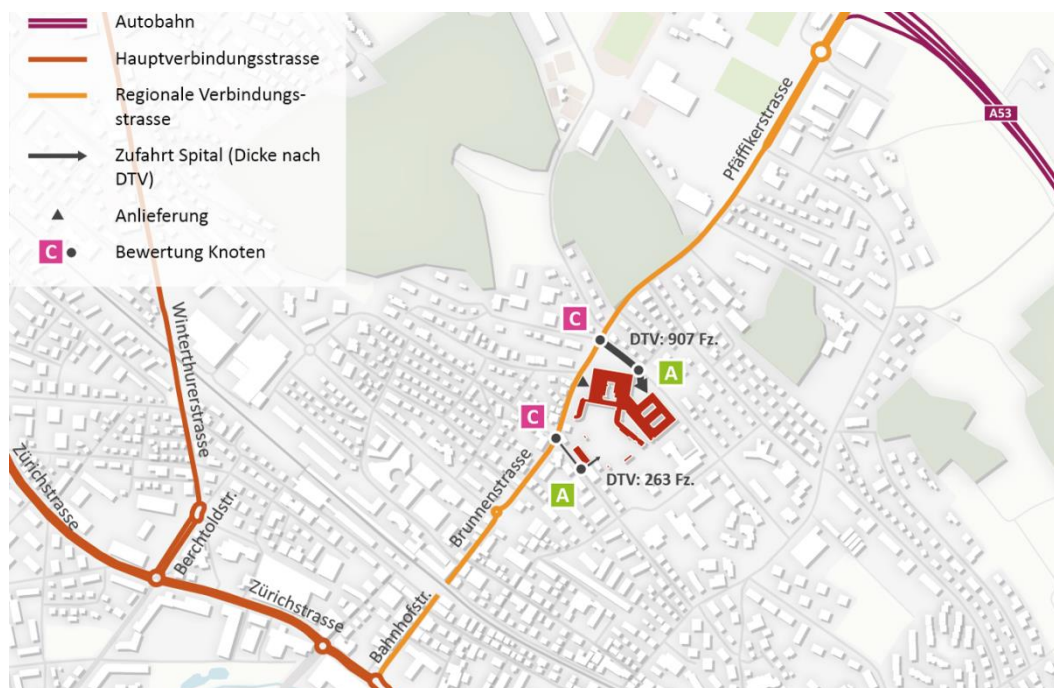


Abbildung 12:
Strassennetz und Bewertung der Knoten heute

¹⁰ Verkehrserhebung Roland Müller Küsnacht AG, 12. - 22. November 2014

Parkierung

Zurzeit verfügt das Spital Uster über rund 380 Parkplätze auf dem Spitalareal und dem Areal des nahegelegenen Personalhaus an der Asylstrasse. Die Parkplätze sind den einzelnen Nutzergruppen klar zugeteilt und werden zum Teil bewirtschaftet. Die Parkplätze sind oberirdisch im Nordosten und Südwesten des Areals angeordnet und werden über die Feldhofstrasse und über die Wagerenstrasse erschlossen.

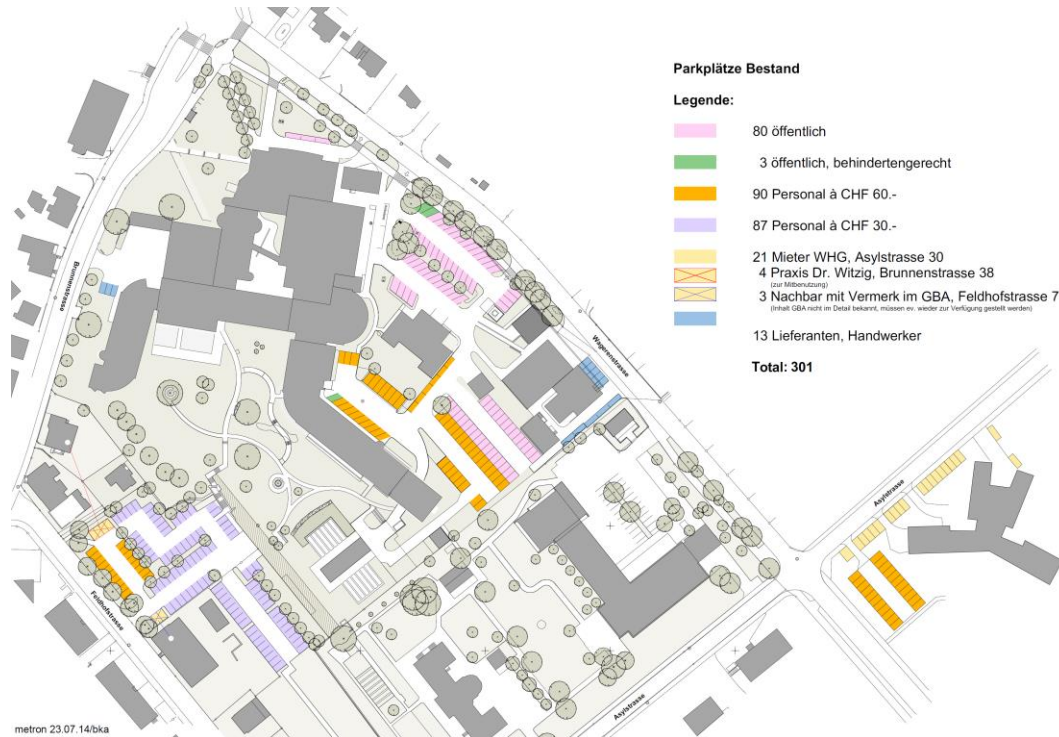


Abbildung 13:
Parkplatzbestand heute

Gemäss Beobachtungen werden angrenzende Quartierstrassen von Beschäftigten und / oder Besuchenden des Spitals zum Parkieren genutzt. Dies führt zu quartierfremdem Verkehr und zu Konflikten mit den Quartierbewohnern.

Sowohl das Spital als auch die Stadt Uster sind bestrebt, das Spital als wichtige öffentliche Einrichtung zwar erreichbar, die Parkplatzanzahl und den dadurch erzeugten Autoverkehr jedoch möglichst gering zu halten, dies aus folgenden Gründen:

- Ein Spital ist ein grosser Verkehrserzeuger. Das hohe Verkehrsaufkommen kann zu Lärm- und Luftbelastungen führen und angrenzende Quartiere in der Qualität beeinträchtigen.
- Es können Kapazitätsengpässe auf dem Strassennetz entstehen.
- Grosse Bauvorhaben mit mehr als 500 Parkplätzen können sich negativ auf die Umwelt auswirken. Es besteht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welches die Umweltauswirkungen untersucht und minimiert. Das Verfahren ist zeitaufwändig und kostenintensiv.

- Die Erstellung von grossen Parkieranlagen ist teuer und beansprucht wertvolle Flächen.

Zukünftig wird die Parkierung des Spitals (Besucher, Angestellte, Garage Ambulanz) in einer zentralen Tiefgarage konzentriert (ca. 420 Parkplätze). Diese wird über die Feldhofstrasse erschlossen, wobei die Zufahrt ca. 60 m nach dem Knoten Brunnenstrasse angeordnet wird. Die Tiefgarage wird so erstellt, dass sie mit allfälligen Anlagen in der Nachbarschaft zusammengeschlossen werden kann.

Die Leistungsfähigkeit des Knotens Feldhof- / Brunnenstrasse bleibt auch zukünftig ausreichend. Ein Linksabbiegestreifen auf der Brunnenstrasse in die Feldhofstrasse wird nicht nötig¹¹. Ab der Wagerenstrasse wird nur die Spitalzufahrt erschlossen, bei der Notfall- und Taxiparkfelder markiert werden und sich die Notfallstation der Ambulanz befindet. Die Erschliessung der Tiefgarage wie der Spitalzufahrt wird betrieblich und baulich auf die Brunnenstrasse ausgerichtet.

3.3 Freiraum

Analyse Grünstruktur

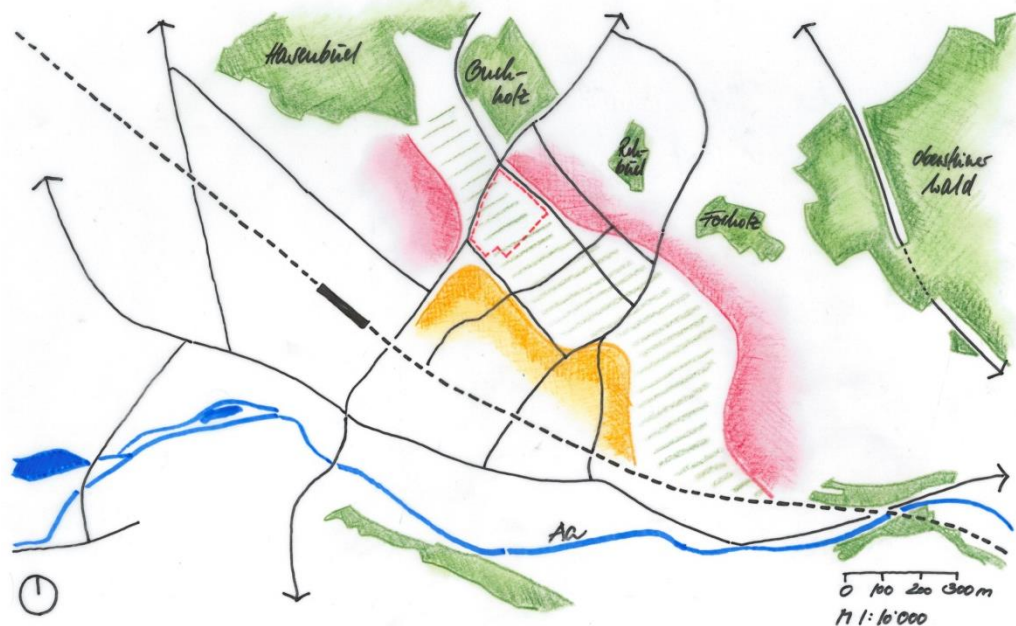


Abbildung 14: Übersichtsplan Grün- und Bebauungsstruktur

Das Areal des Spitals Uster befindet sich in einem dicht bebauten Gebiet in der Nähe von Stadtzentrum und Bahnhof. Es wird gefasst von Wohnbauten im Norden und einem Gebiet mit Mischnutzungen im Süden. Das Spitalareal ist Teil eines grünen, wenig bebauten Korridors, der sich von nordwestlicher in südöstlicher Richtung erstreckt und die prägen-

¹¹ Bestimmung Knotenleistungsfähigkeit Spital Uster, Roland Müller Küsnacht AG, 10. Dezember 2014

den Waldgebiete im Norden mit der Flusslandschaft der Aa im Süden verbindet (vgl. Abbildung 14).

Die Versorgung mit öffentlichen Grün- und Freiräumen innerhalb der dicht bebauten Quartiere rund um das Spital ist eher gering. Dementsprechend kommt dem Spitalareal eine wichtige Bedeutung als frei zugänglicher und durchlässiger öffentlicher Freiraum zu.

Neben der Sicherung der Freiraumversorgung im Quartier übernimmt das Spitalareal als Teil eines übergeordneten Grünraumsystems auch eine wichtige Funktion als ökologischer Trittstein.

Der öffentliche Spital-Park

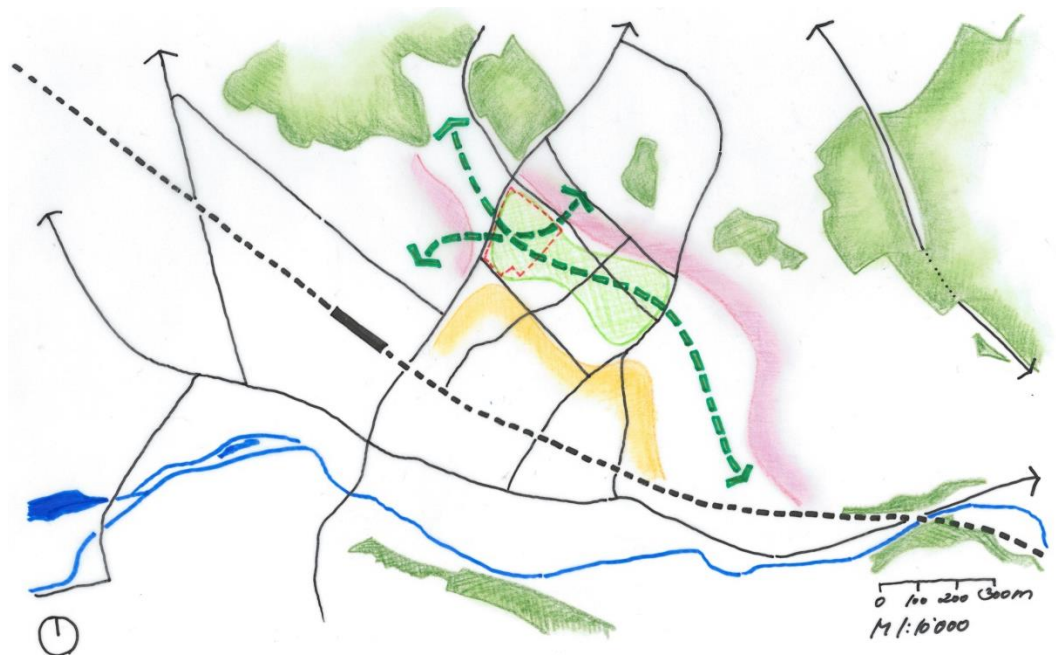


Abbildung 15: Übersichtsplan Leitidee Freiraumgestaltung

Der neugestaltete Spitalpark (vgl. Abbildung 16) wird ein hochwertig gestaltetes und vielfältig nutzbares Stück Freiraum innerhalb des bereits bestehenden Netzwerks an Grün- und Freiräumen in der Stadt Uster. Er vereint die Anforderungen des Spitals mit den Bedürfnissen der Quartierbevölkerung nach einem öffentlichen Freiraum / Begegnungsraum und berücksichtigt gleichzeitig die Ansprüche an Ökologie und Nachhaltigkeit. Der neugestaltete Spitalpark wird zum grünen Rückgrat innerhalb des Quartiers. Er kann nicht isoliert betrachtet werden, sondern ist als Teil der Gesamtanlage Wagerenareal zu verstehen. Mit seiner Neugestaltung wird er zum Ausgangspunkt für die zukünftige Entwicklung des gesamten Wagerenareals,

Der neue Spitalpark und die östlich angrenzenden Grünräume sollen optisch verbunden und als Einheit erfahrbar werden, um den öffentlichen Charakter der Anlage zu stärken und das Areal mit einem feinmaschigen Wegenetz für die Nutzer besser zugänglich zu machen.

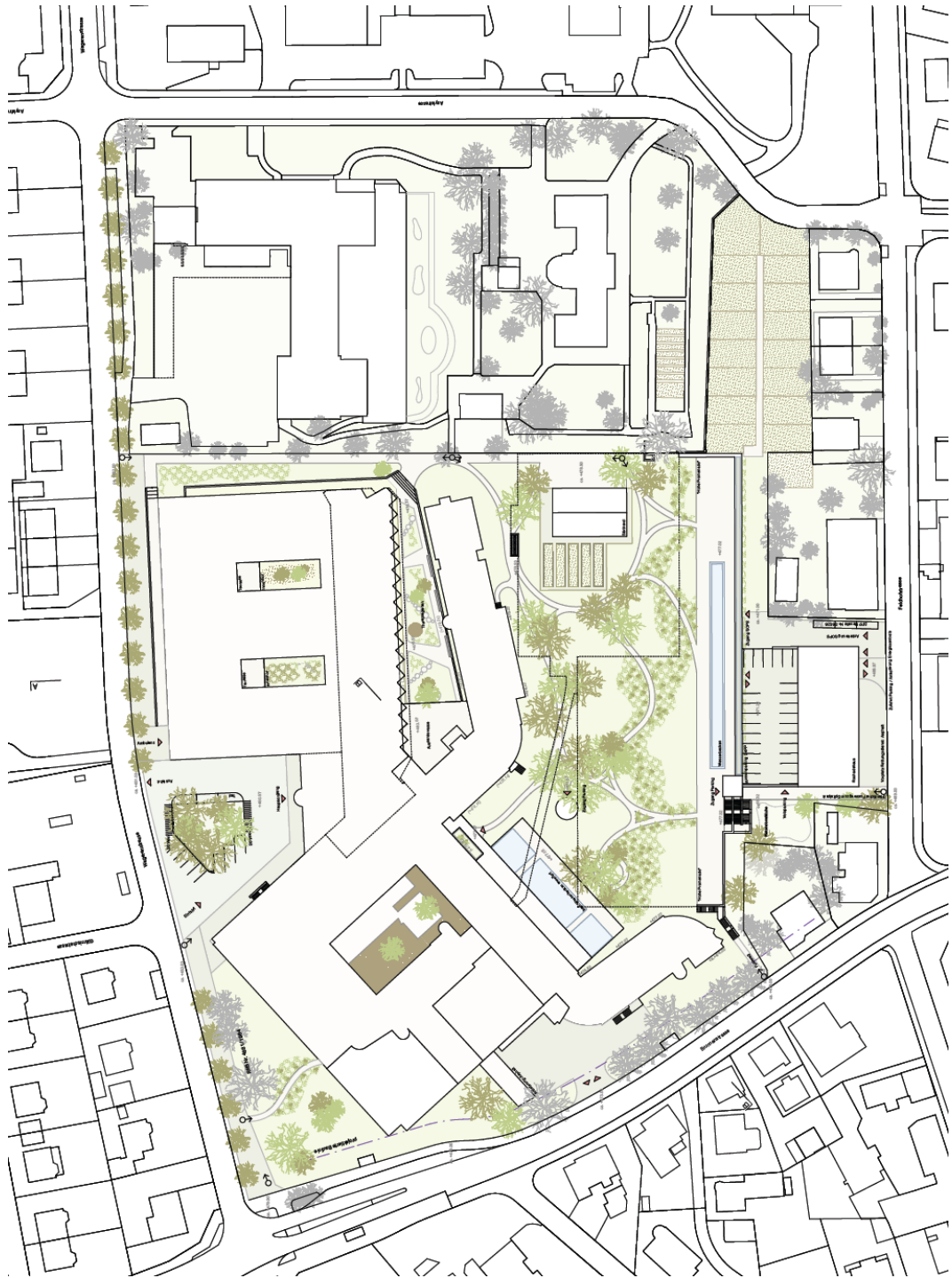


Abbildung 16: Situation neue Umgebung Spital Uster

Der Spitalpark ist durchlässig und transparent, hebt sich in seiner Gestaltung aber klar vom angrenzenden Strassenraum ab. Ausgehend von der gestalterischen Grundidee der Spitalgebäude im Park sowie in Anlehnung an klassische Sanatoriumsanlagen wird der Spitalpark als '*Healing Garden*' verstanden, der sowohl den Patienten Erholung und Aufenthalt an der frischen Luft ermöglicht, als auch erholungssuchenden Quartierbewohnern einen Aufenthalts- und Rückzugsort im Grünen anbietet.

Durch die Platzierung der Gebäude im Park ergeben sich charakteristische Teilbereiche innerhalb des Parks (vgl. Abbildung 17). In ihrer Gesamtheit folgen sie den Grundlagen der klassischen Parkgestaltung mit ihren typischen Elementen (wie z. B. strukturgebende Baumreihen und -gruppen, ein Wegenetz mit angeschlossenen Aufenthaltsbereichen, Wasserflächen etc.) und ergeben ein einheitliches und zusammenhängendes Bild.

Den verschiedenen Teilbereichen können verschiedene wesentliche Funktionen zugeordnet werden. In ihrer Gesamtheit als Spitalpark dienen sie der Erholung, dem Aufenthalt in einer wohltuenden Umgebung, der Erschliessung, der Aneignung durch verschiedene Nutzergruppen und dem Naturerlebnis. Ein genauer Beschrieb der Teilbereiche befindet sich im Anhang zu diesem Bericht.

Geschlungene Wege führen durch den Park. Sie ermöglichen Spaziergänge vorbei an den lichten Bauminseln, Staudenpflanzungen und Bänken, die zum Verweilen einladen. Die in fugenlosem Festkies belegten Wege sind bei allen Witterungsverhältnissen sicher und bequem begeh- und befahrbar.

Für die Baumgruppen werden neben einheimischen Baumarten auch Arten mit besonderem Laub- oder Blütenschmuck vorgeschlagen (z. B. Blumenesche, Zuckerahorn, Eisenholzbaum).

Das an der Hangkante andockende Parkhaus bildet den Abschluss des Spitalparks und vergrössert ihn gleichzeitig um ca. 50%. Das Wasser sammelt sich am tiefsten Punkt des Plateaus in einem langgezogenen Becken, dessen Wasserspiegel je nach Blickwinkel Parkanlage und Bauten reflektiert. Die strenge Gestaltung der "Hohen Promenade" setzt sich von der natürlichen Parklandschaft ab und betont die besondere Qualität des Orts als Aussichtsplattform und Treffpunkt.

Die Innenhöfe zeichnen grüne Bilder, die sich von jeder Seite und in jedem Geschoss wieder anders präsentieren. Die Höfe im Neubau sind – mit kleinen Bäumen und mehrstämmigen Grosssträuchern – eher streng gehalten. Für die bestehenden Höfe ist eine naturnahe Gestaltung mit flachen Pflanzflächen – Gräsern, Farnen und Moosen – vorgesehen.



Abbildung 17:
Situationsplan Spital Uster mit charakteristischen Teilbereichen

Ökologischer Ausgleich

Das Natur- und Heimatschutzgesetz (Art. 18b Abs. 2 NHG) schreibt für dicht genutzte Gebiete innerhalb des Siedlungsgebiets einen ökologischen Ausgleich vor. Mit diesem sollen u. a. isolierte Biotope miteinander verbunden bzw. neue geschaffen werden. Angestrebt wird ausserdem die Förderung der Artenvielfalt, die Einbindung der Natur in den Siedlungsraum und die Belebung des Landschaftsbildes.

Aufgrund der Bauarbeiten im Zusammenhang mit der Spitalerweiterung wird ein Grossteil des bestehenden Parks abgebrochen und nach Fertigstellung der Tiefgarage in vergrößerter Form neu erstellt. Der Spitalpark wird dabei als Teil eines grösseren Grünkorridors innerhalb der Stadt Uster verstanden. Dies bietet die Möglichkeit, verschiedenste Massnahmen im Sinne des NHG zu treffen. Die wichtigsten werden nachfolgend aufgeführt:

Bäume und Sträucher

Die meisten bestehenden Bäume unterhalb des Spitalparks müssen für die Tiefgarage gerodet werden. Gemäss Richtprojekt Umgebung werden die zu rodenden Bäume in mindestens gleicher Anzahl, Grösse und Qualität durch einheimische und standortgerechte Bäume ersetzt. Punktuell werden Baumgruppen durch dichte Strauchpflanzungen ergänzt.

Blumenwiese

Die Grünflächen im Spitalpark sollen mehrheitlich (mindestens 60%) als artenreiche Blumenwiesen gestaltet werden. Für die Ansaat ist einheimisches Saatgut vorgesehen.

Stauden und übrige Vegetation

Es ist eine artenreiche Bepflanzung mit verschiedenen Blühzeitpunkten von Frühling bis Herbst geplant. Nach Möglichkeit wird soll einheimisches Saatgut verwendet werden.

Versickerung und Retention

Retentionsflächen werden möglichst naturnah ausgebildet. Dazu gehören auch Wege und Plätze, die möglichst wasserdurchlässig ausgeführt sind.

Dachbegrünung

Die Flachdächer werden mindestens extensiv begrünt. Punktuell sind höhere Aufbaustärken geplant, damit eine intensivere Begrünung stattfinden kann. Für die vertikale Vernetzung sollen an geeigneten Stellen Fassadenbegrünungen oder Rankgerüste mit Kletterpflanzen angebracht werden (z. B. Innenhöfe).

Kleinstrukturen und Nisthilfen

In dicht gepflanzten Baumgruppen und in den Randbereichen des Spitalparks sind Nistgelegenheiten für Vögel und Insekten vorgesehen. Ebenfalls sollen die Baum- und Strauchpflanzungen mit Kleinstrukturen wie Steinlinsen oder Asthaufen für Kleintiere und Insekten ergänzt werden.

Umsetzung und Pflege

Die genaue Umsetzung des ökologischen Ausgleichs erfolgt gestützt auf den Gestaltungsplan und das Richtprojekt Umgebung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Sämtliche Grün- und Pflanzflächen werden unter Berücksichtigung der ökologischen Belange gepflegt und unterhalten. Die zu erhaltenden Bäume werden während der Bauarbeiten entsprechend geschützt.

3.4 Umwelt

Baugrund

Der Baugrund besteht gemäss geologischem Gutachten¹² aus künstlichen Auffüllungen, natürlichen Oberflächenschichten und Schotter. Anschliessend folgen Moräne- und Seeablagerungen. Für die bautechnischen Beläge sind vor allem der Schotter und die Moräneablagerungen von Bedeutung. Aufgrund der Vorbelastung durch eiszeitliche Gletscher ist das Material dicht gelagert und stellt einen gut tragfähigen Baugrund dar.

Grundwasser

Das Planungsgebiet liegt im Bereich eines geringmächtigen Grundwasservorkommens, welches dem kantonalen Grundwassergebiet g8 zugeordnet ist (vgl. Abbildung 18). Als Grundwasserleiter dient der Schotter. Das Grundwasser fliesst mit einem Gefälle von rund 3% in westlicher Richtung.

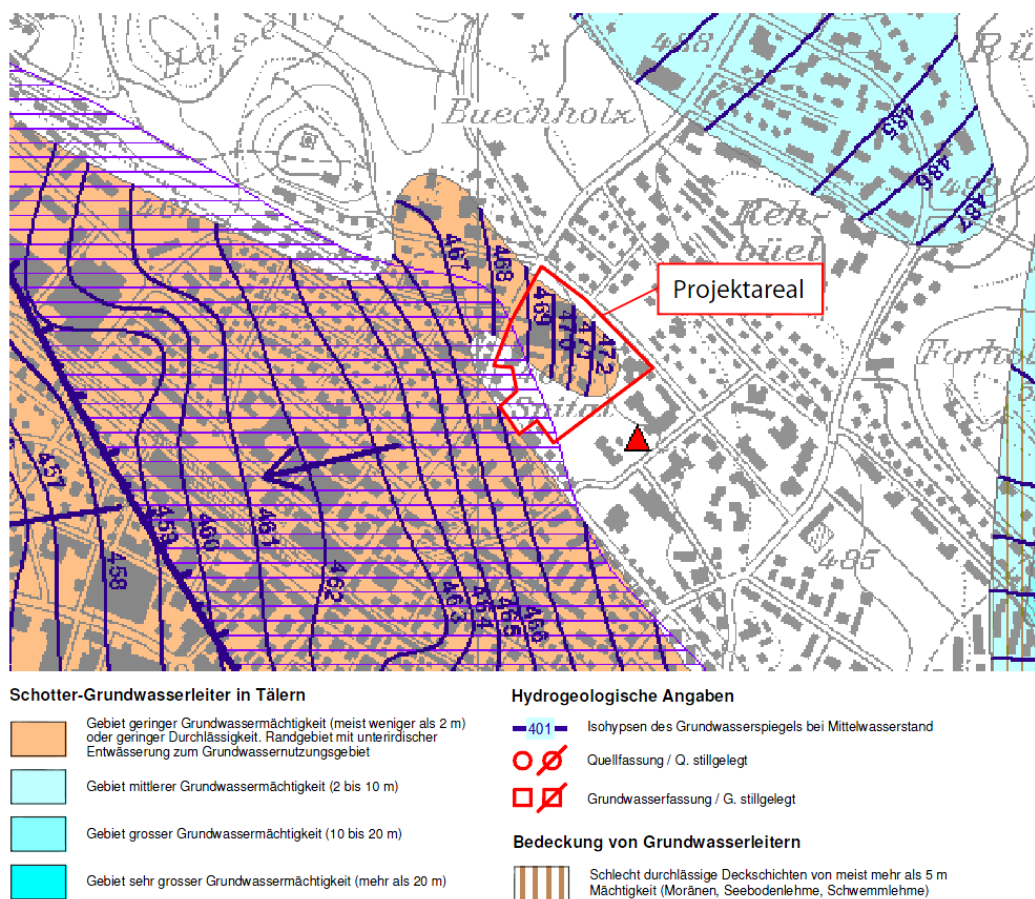


Abbildung 18:
Ausschnitt Grundwasserschutzkarte Kanton Zürich mit Projektareal

¹² Erweiterung Spital Uster, Genereller geologisch-geotechnischer Bericht, Dr. Heinrich Jäckli AG, vom 26. März 2013

Der mittlere Grundwasserspiegel (MW) im Planungsgebiet liegt zwischen 468 bis 473 m ü. M. Extreme Hochwasserstände sind rund 1 m über dem MW zu erwarten.

Das Planungsgebiet ist dem Gewässerschutzbereich A_u zugeordnet. Dies entspricht Gebieten mit nutzbaren Grundwasservorkommen und entsprechend hohen Schutzanforderungen. Auch die Zulässigkeit von Versickerungsanlagen richtet sich nach dem Gewässerschutzbereich.

Zur Gewährleistung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung der Kanalisation muss unverschmutztes Abwasser von Dächern, Strassen, Wegen und Plätzen wenn immer möglich an Ort und Stelle versickert werden. Laut Untersuchungen¹³ auf dem Areal weist nur der nördliche Teil des Gebiets gute Versickerungsverhältnisse auf (vgl. Abbildung 19). Der mittlere Bereich eignet sich höchstens für oberflächliche Versickerungsanlagen, während im südlichen überhaupt keine konzentrierte Versickerung über Versickerungsanlagen möglich ist. Hier ist höchstens eine diffuse Versickerung, z. B. über durchlässige Plätze und Wege, denkbar.

Die Neubauten liegen grösstenteils im Bereich mit guten Versickerungsverhältnissen bzw. in der Nähe davon. Das anfallende Dachwasser wird deshalb in diese Bereiche geführt und zur Versickerung gebracht.

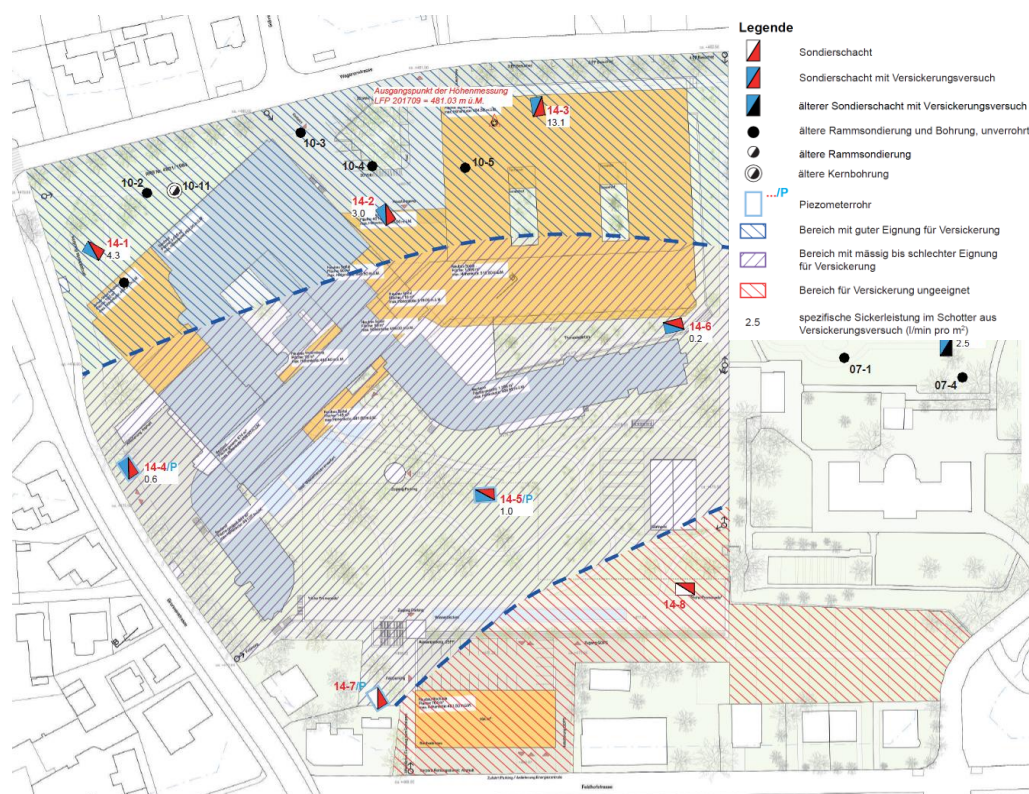


Abbildung 19: Übersichtsplan mit Versickerungsmöglichkeiten

¹³ Erweiterung Spital Uster, Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten für Meteorwasser, Dr. Heinrich Jäckli AG, vom 5. Februar 2015

Altlasten

Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) sind im Planungsgebiet ein Unfall- und ein Betriebsstandort eingetragen (vgl. Abbildung 20). "Unfallstandorte" sind aufgrund eines ausserordentlichen Ereignisses (z. B. Auslaufen von Stoffen) belastet. "Betriebsstandorte" sind Areale, in denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen wurde und bei denen eine grosse Wahrscheinlichkeit für eine Schadstoffbelastung besteht.

Gemäss Art. 3 der Altlastenverordnung (AltIV) dürfen belastete Standorte durch die Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen nur verändert werden, wenn sie nicht sanierungsbedürftig sind, durch das Vorhaben nicht sanierungsbedürftig werden, oder wenn ihre spätere Sanierung durch das Vorhaben nicht wesentlich erschwert wird.

Im Planungsgebiet liegen die Standorte Nr.0198/U.0015 (Unfall: Auslaufen aliphatischer Kohlenwasserstoffe) und Nr.0198/I.0066 (Betrieb: Tankanlagen). Die Stadt Uster wird mit Erteilung der Baubewilligung das weitere Vorgehen im Umgang mit den Standorten gemäss KbS verfügen. In der Regel bedeutet dies eine altlastenfachkundige Begleitung und Dokumentation der Rückbau- und Aushubarbeiten.



Abbildung 20: Planungsgebiet mit belasteten Standorten gemäss KbS

Neben den Standorten aus dem KbS ist ein grosser Teil des Planungsgebiets zudem im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen des Kantons Zürich eingetragen, d.h. es muss mit einer Belastung des Bodens gerechnet werden. Als Boden wird dabei die Schicht bis zu 1 m Tiefe verstanden. Aufgrund der geplanten Bauten (u.a. Tiefgarage, neugestaltete Umgebung) ist damit zu rechnen, dass mehr als 50 m³ Boden weggeführt werden. In diesem Fall muss die Bodenverschiebung durch eine Fachperson begleitet werden.

Lärm

Gemäss Art. 8 Lärmschutzverordnung (LSV) müssen bei einer wesentlichen Änderung einer Anlage, die Lärmemissionen der gesamten Anlage mindestens so weit begrenzt werden, dass die Immissionswerte nicht überschritten werden.

Durch den Neubau bzw. die Erweiterung des Spitals Uster wird u. a. die Parkplatzsituation umfassend verändert. Die derzeit vorwiegend oberirdischen Parkplätze werden in ein Parkhaus im Süden des Spitalareals verlegt. Zudem erhöht sich die Gesamtzahl der Parkplätze. Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung von Art. 8 LSV gegeben.

Der geplante Umbau bzw. die Erweiterung des Spitals befinden sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und ist der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) gemäss LSV zugeordnet. In der Praxis werden die Anforderungen der LSV als erfüllt betrachtet, wenn mit den neuen Anlagenteilen für sich allein die Planungswerte gemäss LSV an den nächstgelegenen lärmempfindlichen Nachbargebäuden eingehalten werden können.

Die Auswirkungen des neuen Parkhauses wurden in einem Lärmgutachten berechnet¹⁴. Gemäss Gutachten werden im Ist-Zustand die Immissionsgrenzwerte (IGW) sowohl am Tag wie auch in der Nacht überall eingehalten. Im geplanten Endzustand, d.h. nach der Erweiterung und dem Neubau, werden die IGW weiterhin eingehalten. Für sich betrachtet halten die neuen Anlagenteile die Planungswerte der LSV an allen Empfangspunkten ein.

Energie

Die Stadt Uster hat sich als Energiestadt konkrete Nachhaltigkeitsziele vorgenommen. Eine Möglichkeit, diese Ziele zu erfüllen, ist das von der Energie Uster AG angedachte Konzept eines Nahwärmeverbundes¹⁵. In diesem Fall würde eine Energiezentrale auf dem Spitalgelände nicht nur das Spital u. a. mit Wärme versorgen, sondern auch die umliegenden Gebäude. Der Energie Uster AG käme die Rolle eines Wärmelieferanten (Contractor) zu. Mit dem Gestaltungsplan wird dieses Konzept nun grundeigentümergebunden festgesetzt.

¹⁴ Parkplatzlärmgutachten, Amstein + Walthert AG, vom 5. März 2015

¹⁵ Spital Uster, Empfehlungen Energie, Energie Uster AG, vom 15. Juli 2013

Für die Wärme- und Kälteerzeugung werden je zwei Haupt- und Nebenquellen genutzt. Als Hauptquellen dienen Holzschnitzel und Erdwärmesonden, als Nebenquellen Erdgas und Luft. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Holzschnitzelheizung, eine Wärmepumpenheizung und eine Erdgasheizung (Spitzenlastabdeckung). Im Sommer können die Wärmepumpen als Kältemaschinen genutzt werden. Zur Produktion von Hochtemperaturkälte wird das Erdwärmesondenfeld genutzt. Dieses Netz produziert Wasser mit einer Temperatur von 17 bis 20°C, welches für die Fussbodenkühlung und die Luftkühler genutzt wird.

Die neue Wärmezentrale wird im Rochadenhaus aufgebaut. Die bestehende Heizzentrale an der Wagerenstrasse wird rückgebaut. Die Anlieferung der Holzschnitzel erfolgt über die Feldhofstrasse.

4 Erläuterungen zu den Gestaltungsplanvorschriften

4.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Ziele und Zweck

Mit dem Gestaltungsplan soll einerseits die Grundlage für eine optimale betriebliche und bauliche Entwicklung des Spitals Uster geschaffen werden. Andererseits soll auch ein Mehrwert für die Bevölkerung der Stadt Uster sowie die angrenzenden Quartiere entstehen, indem ein parkartiger Aussenraum von hoher Qualität erstellt bzw. die Zugänglichkeit des Planungsgebiets für Fussgänger und Velofahrer verbessert wird. Der Erschliessungsverkehr ist auf eine möglichst umweltverträgliche Art und Weise zu befriedigen.

Art. 2 Geltungsbereich und Bestandteile

Die Gestaltungsplanvorschriften gelten für das im Situationsplan 1:500 dargestellte Gebiet.

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den vorliegenden Vorschriften sowie dem Situationsplan bzw. Schnittplan im Massstab 1:500 zusammen.

Neben den Vorschriften und den planerischen Vorlagen wird in den Vorschriften noch auf verschiedene Richtprojekte, Konzepte und Grundlagen verwiesen. Diese dienen als Richtlinien für das Bauen nach dem Gestaltungsplan. Abweichungen sind möglich, sofern die Ziele und der Zweck des Gestaltungsplans nicht negativ beeinflusst werden und die besonders gute Gesamtwirkung gemäss Art. 8 beibehalten wird.

Art. 3 Verhältnis zum übergeordneten Recht

Die vorliegenden Vorschriften ersetzen die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Uster für das Planungsgebiet. Diese sind jedoch nach wie vor an übergeordnete kantonale und eidgenössische Bestimmungen gebunden.

4.2 Nutzung und Gestaltung

Art. 4 Nutzung

Im Planungsgebiet sind dem Gesundheitswesen und der Energiegewinnung dienende Nutzungen zulässig.

Die Energiegewinnung bezieht sich auf die geplante Energiezentrale im Baubereich 11.

Art. 5 Baubereiche

Oberirdische Neu- und Umbauten im Zusammenhang mit der Spitalerweiterung sind grundsätzlich innerhalb der im Situationsplan 1:500 definierten Baubereiche anzuordnen.

Die Baubereiche sind lagemässig durch Mantellinien definiert. Innerhalb der Mantellinien darf ohne Rücksicht auf die Abstandsvorschriften gebaut werden.

Unterirdische Bauten dürfen die Mantellinien überschreiten. Vorbehalten bleiben die Bau-
linienbereiche entlang der Staats- und Gemeindestrassen sowie die kantonalen Ab-
standsbestimmungen.

Für gewisse untergeordnete Bauten wäre die Festlegung von Baubereichen unverhält-
nismässig bzw. würde den Projektierungsspielraum einschränken. Art. 5 enthält eine
abschliessende Liste von Bauten, die ausserhalb der Mantellinien errichtet werden dür-
fen. Im Richtprojekt Umgebung ist deren Lage ersichtlich.

Art. 6 Maximale Höhenkote von Gebäuden

Die vertikale Ausdehnung der Bauten innerhalb der Baubereiche wird mit maximalen
Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.) begrenzt. Diese Höhen dürfen auch durch Auf-
bauten nicht überschritten werden. Nur untergeordnete technische Anlagen, wie z. B.
Antennen, Lüftungsrohre etc. sind von der Höhenkotenbestimmung ausgenommen.

Art. 7 Bestehende Bauten

Das Planungsgebiet umfasst auch Bauten, bei denen kurz- und mittelfristig keine wesent-
lichen baulichen Veränderungen vorgesehen sind und für die keine Baubereiche (Art. 5)
definiert worden sind. Notwendige Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten sollen jedoch
auch ohne Änderung des Gestaltungsplans möglich sein. Dies wird mit dem vorliegenden
Artikel sichergestellt, ebenso der Einbezug der kommunalen Denkmalpflege bei den in-
ventarisierten Bauten.

Art. 8 Gestaltung

Bauten, Anlagen, Umschwung und Terrainveränderungen haben eine besonders gute
Gesamtwirkung aufzuweisen. Mit den Richtprojekten und den Betriebs- und Gestaltungs-
konzepten wird im Detail aufgezeigt, wie dieser Forderung nachgekommen werden soll.
Es handelt sich dabei um massgebende Beurteilungsgrundlagen für das Baubewilli-
gungsverfahren.

4.3 Freiräume

Art. 9 Freiraum

Die nicht bebaute Fläche des Planungsgebiets soll als parkartiger, öffentlich zugänglicher
Freiraum gestaltet werden. Die Details der Gestaltung richten sich nach dem Richtprojekt
Umgebung bzw. nach den Betriebs- und Gestaltungskonzepten Wageren- und Feld-
hofstrasse, soweit es deren Strassenräume betrifft.

4.4 Erschliessung und Parkierung

Art. 10 Mobilitätskonzept

Gemäss Art. 1 sind die Mobilitätsbedürfnisse der Nutzer des Spitals auf eine möglichst umweltverträgliche Art zu befriedigen. Um diese Forderung zu erfüllen, muss mit der ersten Realisierungsetappe ein für das ganze Planungsgebiet geltendes Mobilitätskonzept vorgelegt werden. Die Bestimmungen des Gestaltungsplans, vor allem die in Art. 2 erwähnten Grundlagen zum Mobilitätskonzept, sind massgebend für die Erarbeitung des Mobilitätskonzepts.

Werden die Ziele des Mobilitätskonzepts nicht erreicht, so verpflichtet der Gestaltungsplan die Betreiberin des Spitals, die ergriffenen Massnahmen zu verschärfen bzw. zusätzliche Massnahmen zu prüfen und bei Eignung umzusetzen.

Art. 11 Erschliessung

Der Gestaltungsplan regelt im Detail sowohl die Anschlusspunkte für den motorisierten Individualverkehr (MIV) wie auch für die Fusswegverbindungen.

Die Haupteerschliessung des Areals, vor allem die Zufahrt zur unterirdischen Parkierungsanlage, erfolgt ab der Feldhofstrasse. Untergeordnete Zufahrten bestehen ab der Brunnenstrasse (Anlieferung Spital) und der Wagerenstrasse (Kurzzeitparkplätze, Taxis und Ambulanz).

Die Unterniveaugarage ist so zu erstellen, dass sie mit allfälligen Anlagen benachbarter Parzellen zusammengeschlossen werden kann. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen zu Gemeinschaftswerken (§ 222 ff. PBG).

Für die Fusswegverbindungen legt der Gestaltungsplan nur die Anschlusspunkte fest. Der genaue Verlauf der Verbindungen ist im Richtprojekt Umgebung ersichtlich. Der Unterhalt der öffentlich zugänglichen Fusswege ist in einem Vertrag zwischen der Stadt und dem Spital Uster zu definieren. Dieser muss im Rahmen des betreffenden Baubewilligungsverfahrens abgeschlossen werden.

Art. 12 Parkierung

Mit dem Gestaltungsplan werden die Faktoren zur Berechnung der Parkplätze (PP) für Personenwagen, Velos und Motorräder in Abhängigkeit der Anzahl Patienten, Besucher und des Personals festgelegt. Gleichzeitig wird die maximale Anzahl Parkplätze für Personenwagen auf 450 begrenzt.

Die Personen-PP sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen bzw. in Gebäuden zu fassen. Nur an den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen dürfen bis zu 30 oberirdische Parkplätze angeordnet werden.

4.5 Umwelt

Art. 13 Ökologische Massnahmen

Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Sinne der Bundesvorgaben (Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz) zu optimieren. Dazu gehören u. a. die Neuschaffung von Biotopen, die Förderung der Artenvielfalt, eine möglichst naturnahe und schonende Bodennutzung, die Einbindung der Natur in den Siedlungsraum und die Belebung des Landschaftsbilds.

Das Richtprojekt Umgebung enthält verschiedene Massnahmen zum ökologischen Ausgleich. Dazu gehören Baumpflanzungen, Stauden, eine Blumenwiese, Dachbegrünungen und Kleinstrukturen.

Flachdächer, die als Terrassen dienen bzw. als Helikopterplatz oder zur Energiegewinnung (Solaranlagen) genutzt werden, sind nicht zu begrünen.

Art. 14 Energie

Der Gestaltungsplan definiert als Mindestmass bezüglich Energie für Neubauten den Minergie-Standard oder eine Lösung, die energetisch bzw. ökologisch gleichwertig ist. Für Umbauten gelten grundsätzlich die gleichen Anforderungen, sofern dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.

Gestützt auf den kommunalen Energieplan wird mit dem Gestaltungsplan eine Anschlusspflicht nach § 295 PBG festgesetzt. Mit der baulichen Umsetzung sind die Voraussetzungen für eine diesbezügliche Heizzentrale vorzusehen. Der Baubereich 11 ist als möglicher Standort für die Zentrale angedacht.

Der Energiebedarf für die Wärme- und Warmwasserversorgung darf höchstens zu 20 Prozent durch nichterneuerbare Energien gedeckt werden.

Art. 15 Lärmschutz

Der Gestaltungsplanperimeter liegt in der Zone für öffentliche Bauten und ist erschlossen. Es gelten die Immissionsgrenzwerte für Strassenverkehr der Empfindlichkeitsstufe II gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV) des Bundes. Der Perimeter liegt im Einflussbereich der Brunnenstrasse.

Therapieräume und Bettenzimmer mit einer Aufenthaltsdauer von wenigen Tagen oder Wochen dürfen mittels kontrollierter Lüftung als Schallschutzmassnahme betrieben werden. Für diese Räume gibt es somit keine Einschränkungen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters.

Für Patientenzimmer in der Rehabilitationsklinik mit Aufenthaltsdauern von mehreren Wochen bis Monaten gelten die gleichen Anforderungen an den Schallschutz wie im Wohnungsbau, d.h. die Immissionsgrenzwerte am offenen Fenster von lärmempfindlichen Räumen müssen eingehalten werden. Dies ist - ohne Berücksichtigung der Abschirmung durch bestehende Gebäude - in einer Entfernung von 55 m von der Brunnenstrasse der Fall. Sollten Reha Zimmer näher an der Brunnenstrasse geplant werden, ist ein entsprechender Nachweis zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zu erbringen.



Abbildung 21: Immissionspegelkarte Strassenlärm Brunnenstrasse

Art. 16 Lichtemissionen

Der Gestaltungsplan enthält Vorgaben, um Menschen und die Umwelt vor übermässigen Lichtemissionen zu schützen. So sind z. B. himmelwärts gerichtete Beleuchtungsanlagen verboten, wenn sie nicht der Sicherheit dienen oder im öffentlichen Interesse stehen. Generell muss die Beleuchtung so rücksichtsvoll wie möglich geplant und ausgeführt werden. Für die Beleuchtungsanlagen gilt eine Bewilligungspflicht.

4.6 Schlussbestimmungen

Art. 17 Inkrafttreten, Änderungen

Die Bestimmungen des Gestaltungsplans treten am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

5 Organisation und Verfahren

5.1 Organisation

Akteur	Funktion, Zuständigkeit
Andreas Mühlemann Reinhard Giger	Spital Uster, Zürcher Höhenkliniken Bauherrschaft, Nutzer
Patrick Gaignat Martin Widmer	blumergaignat ag Bauherrenvertretung
Cornelius Bodmer Antti Rüegg Roger Trottmann	Metron Architektur AG Verfasser Richtprojekt Bebauung
Samira Neuse	Metron Bern AG Verfasser Richtprojekt Umgebung
Lukas Fischer Moritz Hildebrand Denise Belloli	Metron Verkehrsplanung AG Verfasser Betriebs- und Gestaltungskonzepte Grundlagen zum Mobilitätskonzept
Saša Subak Birgit Kaiser	Metron Raumentwicklung AG Verfasser Gestaltungsplan

5.2 Verfahren

Phase	Zeitraum
Planungsbeginn	Mai 2014
Entwurf Gestaltungsplan	Mai 2014 - März 2015
Auflage öffentliche Mitwirkung	Mai - Juni 2015
Vorprüfung kantonale Baudirektion	Mai - Juli 2015
Antrag Stadtrat	29. September 2015
Beschluss Gemeinderat	21. März 2016
Volksabstimmung	5. Juni 2016
Genehmigung kantonale Baudirektion	
Inkraftsetzung Gestaltungsplan	
Eingabe Bauprojekt	

6 Anhang

6.1 Teilbereiche Umgebung



Abbildung 22:
Situationsplan Spital Uster mit charakteristischen Teilbereichen

Teilbereich 1 - Eingangsbereich

Funktionen	'Adresse' des Spitals, Scharnier zwischen Altbau und Neubau; grosszügige Eingangssituation, Koexistenz unterschiedlicher Funktionen und Nutzungsansprüche
Charakter / Stimmungen	Grosszügiger, offener Platz, der sich in seiner Ausgestaltung vom umgebenden Strassenraum differenziert. Eine lockere Baumgruppe im Zentrum gliedert den Platzbereich und schafft einen visuellen Ruhepunkt im intensiv genutzten Vorbereich.
Vegetation / Bepflanzung	Baumgruppe mit mittelkronigen Bäumen, die sich im Habitus von den übrigen Strassenbäumen entlang der Wagerenstrasse unterscheiden, Fokus auf Aspektbildner (Blütenschmuck, Herbstfärbung etc; z. B. Koelreuteria paniculata, Liriodendron tulipifera)
Belagsart	Spezialbelag von Fassade zu Fassade, der sich in Textur und Farbe von den umgebenden Asphaltflächen unterscheidet, darin eingelagert ein möglichst grosszügiger Bereich mit wasserdurchlässiger Oberfläche, z. B. Chaussierung

Teilbereich 2 - südlicher Parkbereich

<i>Funktionen</i>	Spitalpark mit Ansprüchen von Seiten Patienten, Personal und Besucher (Erholung und Kontemplation, Flanieren, Aufenthalt). Daneben Funktion als bedeutender öffentlicher Freiraum im Quartier mit entsprechenden Anforderungen an Durchwegung entlang der Wunschlinien (angemessene Wegebreiten und Materialisierung; Behindertengängigkeit), Aufenthalt (Sitzelemente und Rückzugsorte) sowie Naturerlebnis (Wasser, Vegetation) Spitalgärtnerei mit Flächenansprüchen für Gewächshaus, Grünflächen und Erschliessung
<i>Charakter / Stimmungen</i>	Der öffentliche Spitalpark zitiert die klassischen Sanatoriumsgärten. Mit seinen geschwungenen Flanier- und Rundwegen bietet er die Möglichkeit zur Erholung und Bewegung an der frischen Luft und in der grünen Natur. Stimmungsvolle Baumgruppen setzen Akzente und strukturieren den Parkraum. Strauch- und Staudenpflanzungen strukturieren die Anlage, sorgen für Orientierung und schaffen Bereiche mit unterschiedlicher Offenheit und Transparenz. Gut platzierte Sitzelemente - einzeln und in Gruppen - sorgen für eine hohe Aufenthaltsqualität. Zonen mit unterschiedlicher Nutzungsintensität werden geschickt in die Gestaltung eingebunden. In den gebäudenahen Bereichen werden Treffpunkte und Aufenthaltsbereiche für Patienten und Angestellte platziert, z. B. in Kombination mit Tischen oder einem Bodenschachspiel. Die Randzonen werden zu kontemplativen Rückzugsorten. Das Naturerlebnis steht im gesamten Park im Vordergrund. Die heilende Wirkung der Pflanzen wird auf unterschiedlichste Weise thematisiert (der Park als behaglicher Ort für die Patienten, Angestellten und Besucher, Verwendung von Kräutern und Heilpflanzen, beruhigende Wirkung von Wasserflächen etc.)
<i>Vegetation / Bepflanzung</i>	Strukturgebende Baumgruppen mit gross- und mittelkronigen Bäumen in pflegeleichter Wildblumenwiese, Anlage eines 'Baumparkes' mit unterschiedlichen Baumarten mit Fokus auf Laubfärbung / Rindenschmuck / Blüte (z. B. Fraxinus ornus, Corylus columna, Betula); Zonierung des Parks und Schaffung von Rückzugsorten durch mittelhohe Strauchpflanzungen aus einheimischen Blütengehölzen (z. B. Amelanchier canadensis, Corylus avellana). Niedrige Stauden- und Gräserpflanzungen begleiten die Flanierwege und setzen Blickpunkte, fließender Übergang in Wildblumenwiese
<i>Belagsart</i>	Wege und Aufenthaltsbereiche in Hartbelag mit kiesähnlicher Oberflächenstruktur (z. B. Festkies), Farbe Belag passend zur Fassadengestaltung Spitalneubau

Teilbereich 3 - Hohe Promenade

<i>Funktionen</i>	Flanieren, Sitzen und Ausruhen, Beobachten
<i>Charakter / Stimmungen</i>	Mit ihrer formalen Gestaltung hebt sich die hohe Promenade gestalterisch vom übrigen Park ab. Ein möglichst grosszügiges formales Wasserbecken unterstützt die klare Gestaltung. Eine leichte und flexible Möblierung lädt zum Verweilen ein.
<i>Vegetation / Bepflanzung</i>	Eine lineare Bepflanzung entlang der südlichen Parkkante bildet gleichzeitig die Brüstungsmauer und Abgrenzung des Parks. Eine überhängende Bepflanzung mit schirmförmigen Sträuchern, Gräsern und Hängepflanzen bricht die harte Parkkante und bricht die strenge und grossflächige Fassade der Einstellhalle optisch auf. Erhalt von Blickbeziehungen nach aussen berücksichtigen.
<i>Belagsart</i>	Chaussierung bzw. Hartbelag mit kiesähnlicher Oberfläche (z. B. Festkies)

Teilbereich 4 - Therapiegarten

<i>Funktionen</i>	Bewegungstraining, Gehschulung, Stimulation und Anregung, Naturerlebnis
<i>Charakter / Stimmungen</i>	Der Therapiegarten leistet einen wesentlichen Betrag in der Rehabilitation und Genesung der Patienten. Er ist oftmals der erste Kontakt mit der freien Natur im Rahmen der Rekonvaleszenz. In seiner Ausgestaltung soll nicht die reine Funktionalität im Vordergrund stehen. Seine Gestaltung soll einen attraktiven und stimulierenden Rahmen für die Patiententherapie bilden. Die vorhandenen Niveauunterschiede innerhalb des Therapiegartens können für die Anlage von begrünten Stützmauern oder Treppen und Rampen für die Bewegungstherapie genutzt werden. Ausserdem ermöglichen sie die Anlage von angehobenen Pflanzbeeten für die Gartentherapie.
<i>Vegetation / Bepflanzung</i>	stimmungsvolle und anregende Bepflanzung mit Stauden und Gräsern (Farbigkeit + Blütenschmuck, Textur, Rindenstruktur, Duft); möglichst ganzjährige Wirkung
<i>Belagsart</i>	Hartbelag mit unterschiedlicher Oberflächenbeschaffenheit und Struktur kombiniert mit Kiesflächen und Chaussierung; Treppen und Rampen gestalterisch und materiell integriert in Gesamtanlage Therapiegarten

Teilbereich 5 - Übergangsbereiche Park

<i>Funktionen</i>	Schnittstelle zwischen öffentlichen Strassenraum und Park
<i>Charakter / Stimmungen</i>	Der Strassenraum grenzt sich in seiner Gestaltung klar vom Spitalpark ab. Die Trottoirs entlang der Wagerenstrasse werden durch einen Grünstreifen von der Strasse getrennt. Die Baumreihe entlang der Wagerenstrasse prägt als durchgehendes Element über die gesamte Länge der Wagerenstrasse die 'Gesundheitsmeile'. Im Bereich Spitalpark wird die Baumreihe dem Park zugeordnet. Der östliche Seitenbereich ist in seiner Gestaltung dem übergeordneten Konzept des Spitalparks anzupassen. Die Wegeführung und Materialisierung innerhalb des Parks als auch die Bepflanzung korrespondiert mit den Aussagen zu Teilbereich 2.
<i>Vegetation / Bepflanzung</i>	Klassische, lineare Strassenbaumpflanzung entlang der Wagerenstrasse; weniger strenge Anordnung entlang der Brunnenstrasse; Pflanzenverwendung gemäss Empfehlungen Strassenbaumliste VSSG bzw. in Anlehnung an Bestand (Carpinus, Acer, Tilia)
<i>Belagsart</i>	Hartbelag, Differenzierung zwischen Wegen innerhalb des Spitalparks (z. B. Festkies) und dem klar dem Strassenraum zugeordneten Trottoirs (Asphalt)

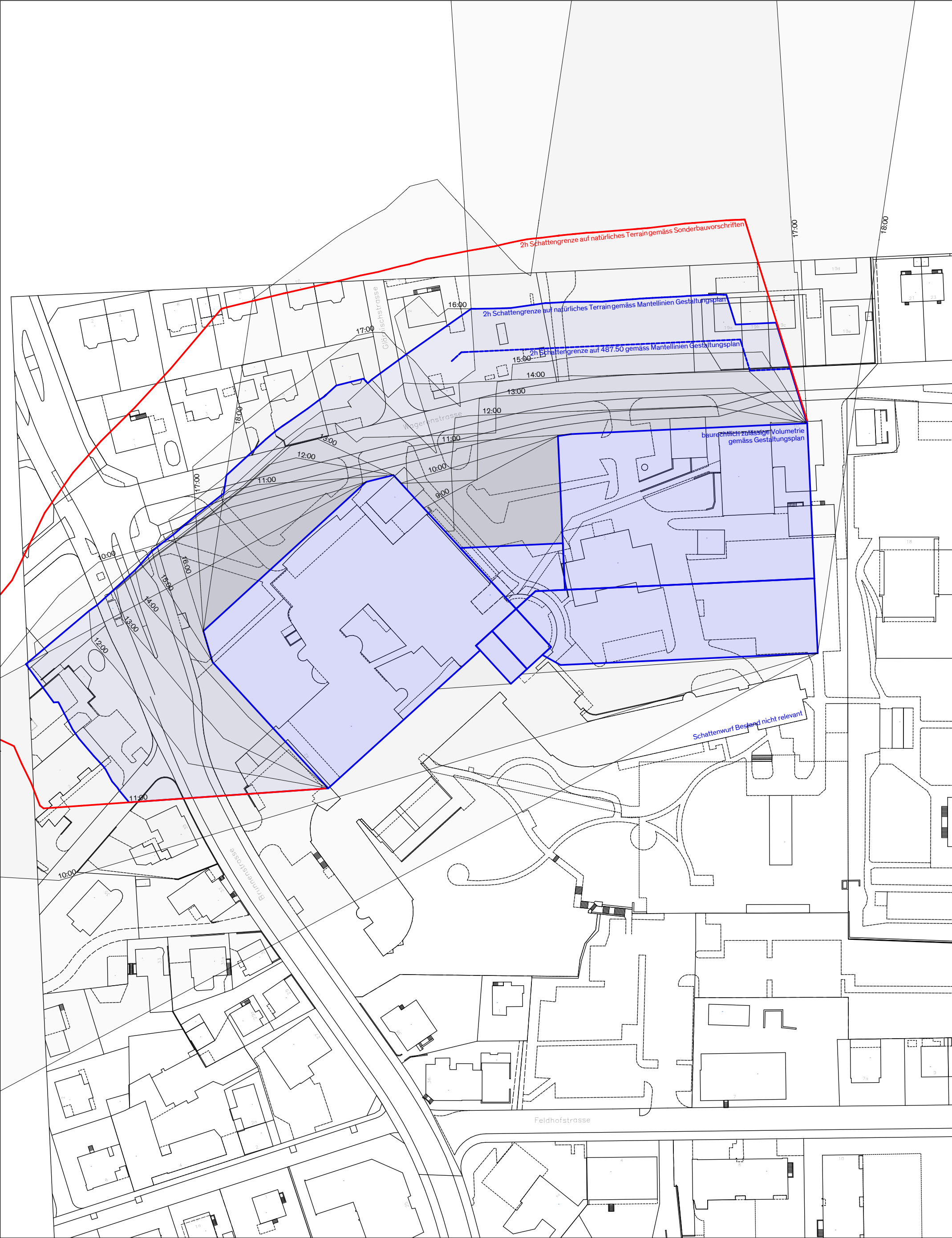
Teilbereich 6 - Innenhöfe

<i>Funktionen</i>	'Grüne Lungen' innerhalb der Gebäude, Blickpunkt und Akzent, Rückzugsorte mit Kontakt zur Natur innerhalb des Gebäudes, Verbesserung Mikroklima
<i>Charakter / Stimmungen</i>	Mit ihrer üppigen Bepflanzung bilden die Innenhöfe die grünen Lungen innerhalb der Spitalgebäude. Gestaltung strahlt Ruhe und Geborgenheit aus, ist zurückhaltend und überwiegend in Grüntönen gehalten. Schmale Kieswege machen die Innenhöfe begehbar. Holzpodeste mit einer filigranen und flexiblen Möblierung werden zu intimen Rückzugsorten für Angestellte und Patienten.
<i>Vegetation / Bepflanzung</i>	bodendeckende und möglichst immergrüne Bepflanzung aus Gräsern, Stauden und Farnen; Fokus auf Blattform und Textur. Evtl. Kletterpflanzen an filigranen Rankelementen aus Stahl.
<i>Belagsart</i>	Kiesbelag, Holzpodeste

Teilbereich 7 - Umgebung Rochadehaus

<i>Funktionen</i>	Drehscheibe für verschiedene Verkehrsträger (Parkierung MIV + Velo / Rettungsdienst / Anlieferung GOPS), wichtige Bedeutung für Fussgänger; öffentlicher Fussweg westlich des Rochadehauses als wichtiger Zugangspunkt zum Spital / öffentlichen Park aus Richtung Stadtzentrum + Bahnhof kommend
<i>Charakter / Stimmungen</i>	Dieser Teilbereich ist vor hauptsächlich durch seine funktionale Gestaltung gekennzeichnet. Eine Vielzahl unterschiedlicher Funktionen wird an diesem Punkt gebündelt. Trotz allem müssen Sicherheit und Komfort für Fussgänger gewährleistet sein. Vor allem der Umgang bzw. die Gestaltung der Randbereiche der angrenzenden Parzellen hat einen wesentlichen Einfluss auf die angenehme Wirkung dieses Teilgebietes.
<i>Vegetation / Bepflanzung</i>	--
<i>Belagsart</i>	Hartbelag (Asphalt), öffentlicher Fussweg mit klarer Differenzierung in Materialisierung und Oberfläche gegenüber Verkehrsflächen

6.2 Herleitungspläne 2h-Schattenwurf nach Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften



Erweiterung Spital + Reha Uster

metron

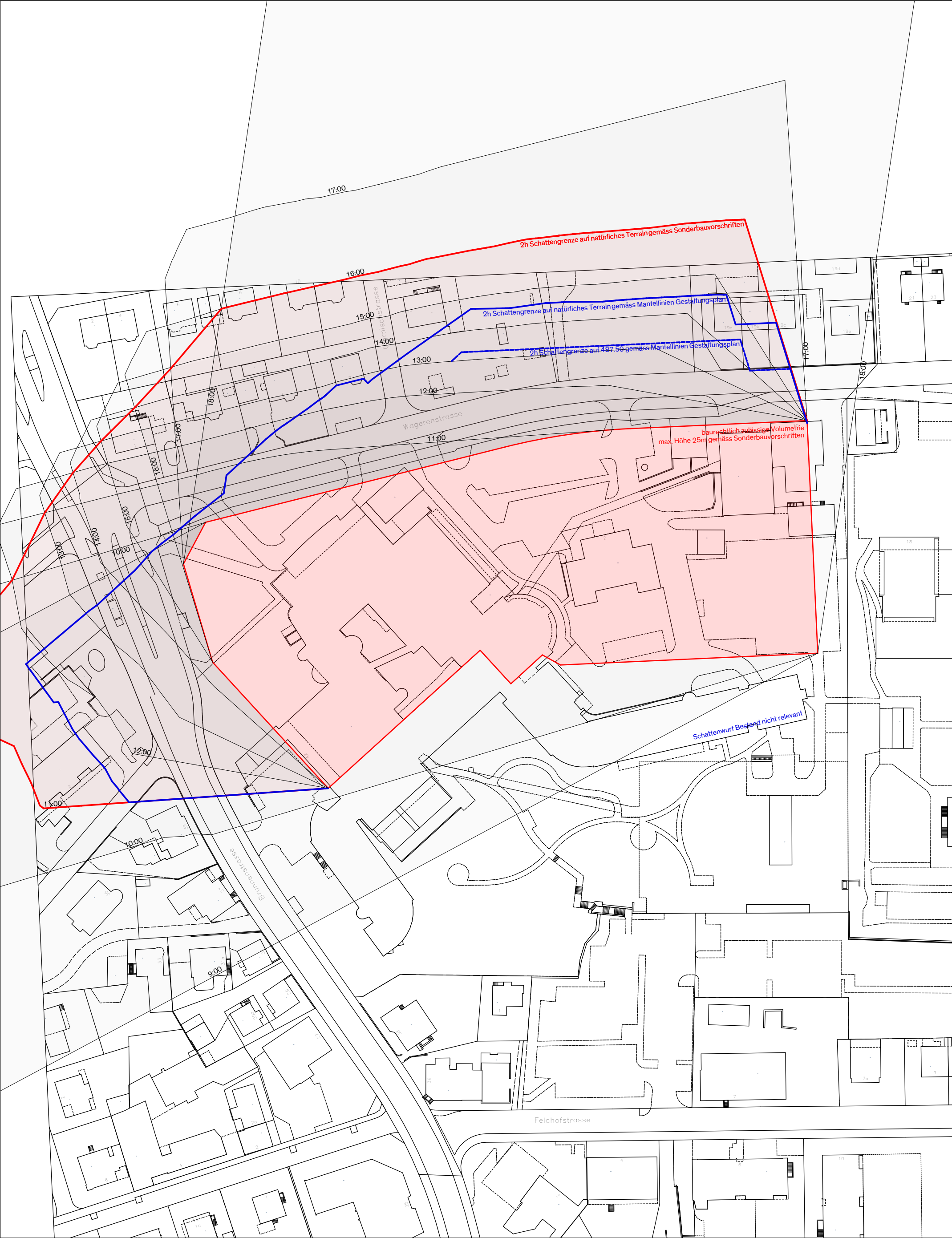
www.metron.ch T: 056 460 91 11 Metron Architektur AG
info@metron.ch F: 056 460 91 00 Stahlrain 2 / 5200 Brugg

Proj.Nr	12-13-004-00	Pl.Nr.	21-182
Datum	23.09.2014	Gez./Geprüft	arg / rtr
Rev.Index/Datum	19.03.2015	Format	A3

Bauträgerschaft	Zweckverband Spital Uster
Objektadresse	Brunnenstrasse 42, 8610 Uster
Plan	2h Schatten nach GP
gültig für	Optimierung Wettbewerb

1:1000
±0.00 = +480.57 M.ü.M

teamwork://BIMserver-M2/Spital_Uster_TW_24.03.2015-08:45



Erweiterung Spital + Reha Uster

metron

www.metron.ch T: 056 460 91 11 Metron Architektur AG
info@metron.ch F: 056 460 91 00 Stahlrain 2 / 5200 Brugg

Proj.Nr	12-13-004-00	Pl.Nr.	21-183
Datum	23.09.2014	Gez./Geprüft	arg / rtr
Rev.Index/Datum	19.03.2015	Format	A3

Bauträgerschaft	Zweckverband Spital Uster
Objektadresse	Brunnenstrasse 42, 8610 Uster
Plan	2h Schatten nach SBV
gültig für	Optimierung Wettbewerb

1:1000

±0.00 = +480.57 M.ü.M

teamwork://BIMserver-M2/Spital Uster_TW_24.03.2015-08:45