



Referenz-Nr.: ARE 16-1514

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

## Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Uster**

- Massgebende - Zonenplan Mst. 1:5'000 vom 21. September 2015  
Unterlagen - Planungsbericht und Leitbild vom Mai 2015  
- Bericht zu den Einwendungen vom Mai 2015

### Sachverhalt

Festsetzung Der Gemeinderat Uster stimmte mit Beschluss vom 21. September 2015 dem privaten Gestaltungsplan «Zeughausareal» zu und setzte zeitgleich die entsprechenden Teilrevisionen des Siedlungs- und Landschaftsplans sowie des Zonenplans 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 Aufgrund der mit dem Gestaltungsplan «Zeughausareal» einhergehenden Nutzungsänderungen sind Anpassungen des Siedlungs- und Landschaftsplans und des Zonenplans notwendig. Die entsprechenden Verfahren wurden parallel zum vorliegenden Verfahren durchgeführt. Der Gestaltungsplan und die Anpassungen des Siedlungs- und Landschaftsplans werden mit separaten Verfügungen genehmigt.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Der parallel zum vorliegenden Verfahren erarbeitete Gestaltungsplan «Zeughausareal» soll die Grundlage für eine bauliche Entwicklung des gesamten Zeughausareals im Hinblick auf eine gemischte und kulturelle Nutzung bei gleichzeitigem Erhalt von denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz schaffen. Das Areal liegt heute in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, neu vorgesehen ist eine Zentrumszone Z5 (5-geschossig).



Wesentliche Festlegungen und Vorschriften	Die Festlegung einer Zentrumszone ist für die vorgesehenen Nutzungen eine sachgerechte Anpassung des Zonenplans. Dadurch werden die Voraussetzungen für eine Genehmigung des beabsichtigten Gestaltungsplans «Zeughausareal» geschaffen.
Ergebnis der Vorprüfung	Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 17. Juli 2014 gestellten Anträgen wurde vollumfänglich entsprochen.

### **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. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, die der Gemeinderat Uster mit Beschluss vom 21. September 2015 festgesetzt hat, 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 Verwaltungsgericht, 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 vier Dossiers)
  - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Stadt Uster, Stadtraum und Natur, Oberlandstrasse 78, 8610 Uster (Nachführungsstelle)

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:

# Zonenplan

Mst. 1:5'000

## Zeughausareal Änderung

Vom Gemeinderat festgesetzt am

*21. 1. 2015*

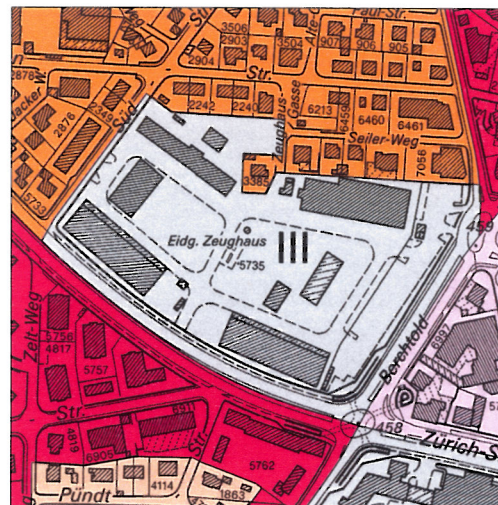


Namens des Gemeinderates  
Der Präsident/Die Präsidentin:

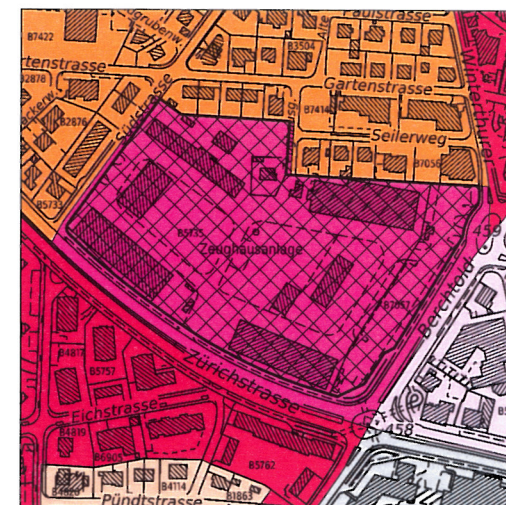
Der Parlamentssekretär/Die Parlamentssekretärin:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. *1514/16*  
vom **- 1. Nov. 2016**

Für die Baudirektion:


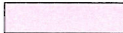
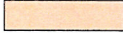






Alt



Neu

### Legende

-  Z5 Zentrumszone, 5-geschossig
-  Z3 Zentrumszone, 3-geschossig
-  W2/40 Wohnzone, 2-geschossig
-  W3/50 Wohnzone, 3-geschossig
-  W3/70 Wohnzone, 4-geschossig
-  Oe Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen
-  Bauzone mit Gestaltungsplanpflicht

### Lärmempfindlichkeitsstufe

- III
- III
- II
- II
- II
- II / III

## Bauten und baurechtliche Planungen

### Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

#### ■ **Privater Gestaltungsplan «Zeughausareal», Uster Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung Inkrafttreten**

**Uster.** Die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, hat am 01.11.2016 verfügt:

Der private Gestaltungsplan «Zeughausareal», Uster, sowie die Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung, welche vom Gemeinderat Uster an der Sitzung vom 21. September 2015 festgesetzt wurden, werden genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichtes vom 11. Januar 2017 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden.

Der private Gestaltungsplan «Zeughausareal», Uster, sowie die Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung treten am Tag nach der Publikation im kantonalen Amtsblatt in Kraft.

Stadt Uster, Bau  
Oberlandstrasse 78, 8610 Uster  
bau@uster.ch  
www.uster.ch

00182039