



Referenz-Nr.: ARE 16-1698

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

Öffentlicher Gestaltungsplan «Rehbühl» – Genehmigung

Gemeinde **Uster**

Lage Kat.-Nrn. B4915 und B6474

- Massgebende - Situationsplan und Schnitte Mst. 1:500, Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom
Unterlagen 5. September 2016
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom Dezember 2015
 - Bericht zu den Einwendungen vom Dezember 2015

Sachverhalt

Zustimmung Der Gemeinderat Uster setzte mit Beschluss vom 5. September 2016 den öffentlichen Gestaltungsplan «Rehbühl» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 20. Oktober 2016 keine Rechtsmittel eingelegt. Ein Referendum wurde nicht ergriffen. Mit Schreiben vom 1. November 2016 ersucht die Stadt Uster um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Das Gebäude der Genossenschaft Rehbühl entspricht nicht mehr dem heutigen Standard und muss durch einen Neubau ersetzt werden. Die benachbarte Berufswahlschule Uster will ihren provisorischen Pavillon ebenfalls durch einen Neubau ersetzen und die Stadt Uster hat ihren Bedarf an einer Kinderkrippe im Quartier angemeldet.

Dem öffentlichen Gestaltungsplan liegt ein Wettbewerbsresultat und ein Bebauungs- und Nutzungskonzept zu Grunde.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Der Gestaltungsplan verfolgt das Ziel, einen Ersatzneubau zur Schaffung eines preisgünstigen, altersgerechten Angebots an Mietwohnungen sowie die Erweiterung der bestehenden Schulanlage zu ermöglichen.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Die in Art. 1 lit. d) Gestaltungsplanvorschriften (GPV) geforderte Erhaltung des südlichen Umgebungsbereichs mit der bestehenden Hügelkuppe wird mit Art. 8 bis 11 GPV sichergestellt. Um die hochgesteckten qualitativen Ziele gemäss Art. 1 GPV umzusetzen, wird mit Art. 6 GPV eine besonders gute Gesamtwirkung gefordert. Die für die angestrebten Nutzungen notwendigen Festlegungen werden mit Art. 5 GPV sachgerecht getroffen.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 28. September 2015 gestellten Anträgen wurde vollumfänglich entsprochen.

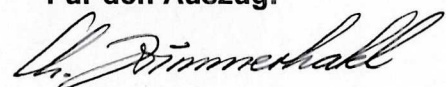
C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde ist als Planungsträgerin durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht den betroffenen Privaten und den Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. 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 öffentliche Gestaltungsplan «Rehbühl», welchen der Gemeinderat Uster mit Beschluss vom 5. September 2016 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde 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 acht Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Stadtverwaltung Uster, Abteilung Bau, Vermessung Oberlandstrasse 78, 8610 Uster (Nachführungsstelle)
 - Stadt Uster, Stadtraum und Natur, Oberlandstrasse 78, 8610 Uster

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



VERSENDET AM - 2. FEB. 2017

Stadt Uster



uster

Wohnstadt am Wasser

Gemeinderat

Vom Gemeinderat festgesetzt am: 5. Sep. 2016

Datum, Ort

Im Namen des Gemeinderates:
Präsidentin / Präsident

Unterschrift



Sekretär / Sekretärin

Unterschrift

Baudirektion

Von der Baudirektion genehmigt am: 2. Feb. 2017

Datum, Ort

BDV Nr.

1698/16

Für die Baudirektion

Unterschrift



Dezember 2015

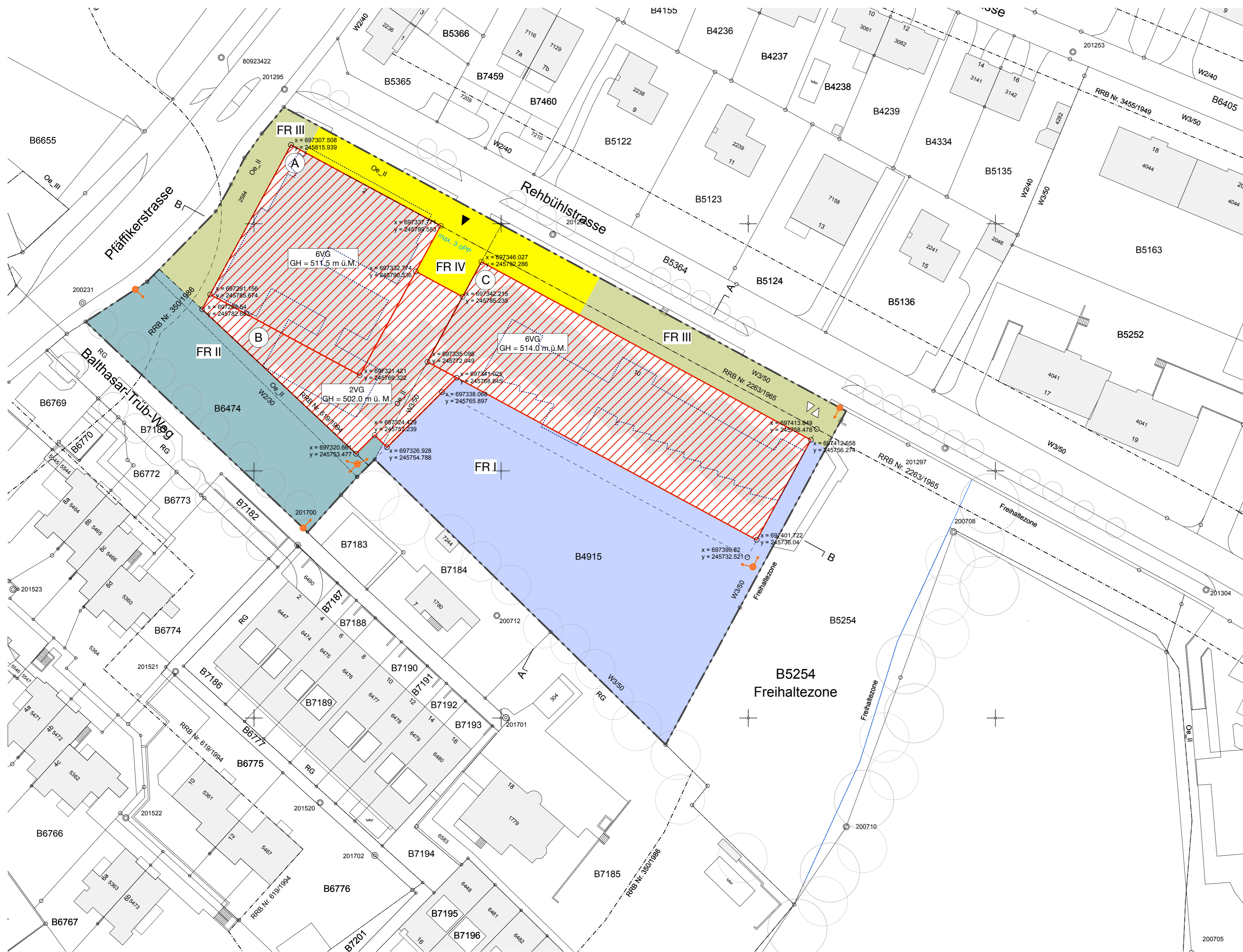
Öffentlicher Gestaltungsplan "Rehbühl"

089 G500 100

Situationsplan und Schnitte

1:500

| | | |
|-------------------|---|-----------------|
| Projektverfasser: | neff neumann architekten ag, Kernstrasse 37, 8004 Zürich mail@neffneumann.ch | T 044 248 36 00 |
| | Studio Vulkan Landschaftsarchitektur Gmbh, Vulkanstrasse 120, 8048 Zürich info@studiovulkan.ch | T 043 336 60 70 |
| | stadt raum verkehr Birchler + Wicki, Sihlquai 75, 8005 Zürich inbox@stadtraumverkehr.ch | T 043 366 96 10 |



- Legende**
Verbindliche Festlegungen
- Geltungsbereich öffentlicher Gestaltungsplan (Art. 2 Abs. 1)
 - Baubereich für Hauptgebäude (Art. 4 Abs. 1)
 - Definition zulässige oberirdische Vollgeschosse (Art. 4 Abs. 2)
 - maximale Gesamthöhe in Meter über Meer (Art. 4 Abs. 2)
 - Baubereich für unterirdische Bauten und Anlagen (Art. 7 Abs. 1+2)
 - Freiraum FR I: Hangbereich Rehbühl (Art. 8 Abs. 1+2+3)
 - Freiraum FR II: Grünraum Balthasar-Trüb-Weg (Art. 9 Abs. 1+2+3)
 - Freiraum FR III: Anschluss Pfäffikerstrasse/Rehbühlstrasse (Art. 10 Abs. 1)
 - Freiraum FR IV: Quartierplatz (Art. 11 Abs. 1+2)
 - Zu- und Wegfahrt Einstellhalle (Art. 12 Abs. 1)
 - Anlieferung (Art. 12 Abs. 2c)
 - Fusswegverbindungen (Art. 12 Abs. 2d)
 - oberirdische Parkplätze (Art. 13 Abs. 3)
 - Absolute Koordinaten

- Legende**
Informative Angaben
- Grundstück Kataster-Nr (Art. 2 Abs. 1)
 - Baulinien (RRB)
 - bestehende Bauten
 - beabsichtigtes Bauvolumen gemäss Projektwettbewerb
 - Bepflanzung bestehend



Gemeinderat

Vom Gemeinderat festgesetzt am: _____ Datum, Ort

Im Namen des Gemeinderates:
Präsidentin / Präsident _____ Unterschrift

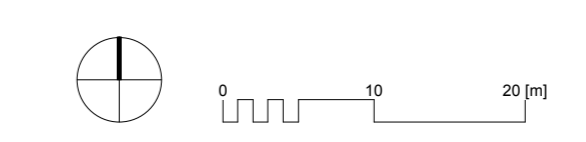
Sekretär / Sekretärin _____ Unterschrift

Baudirektion

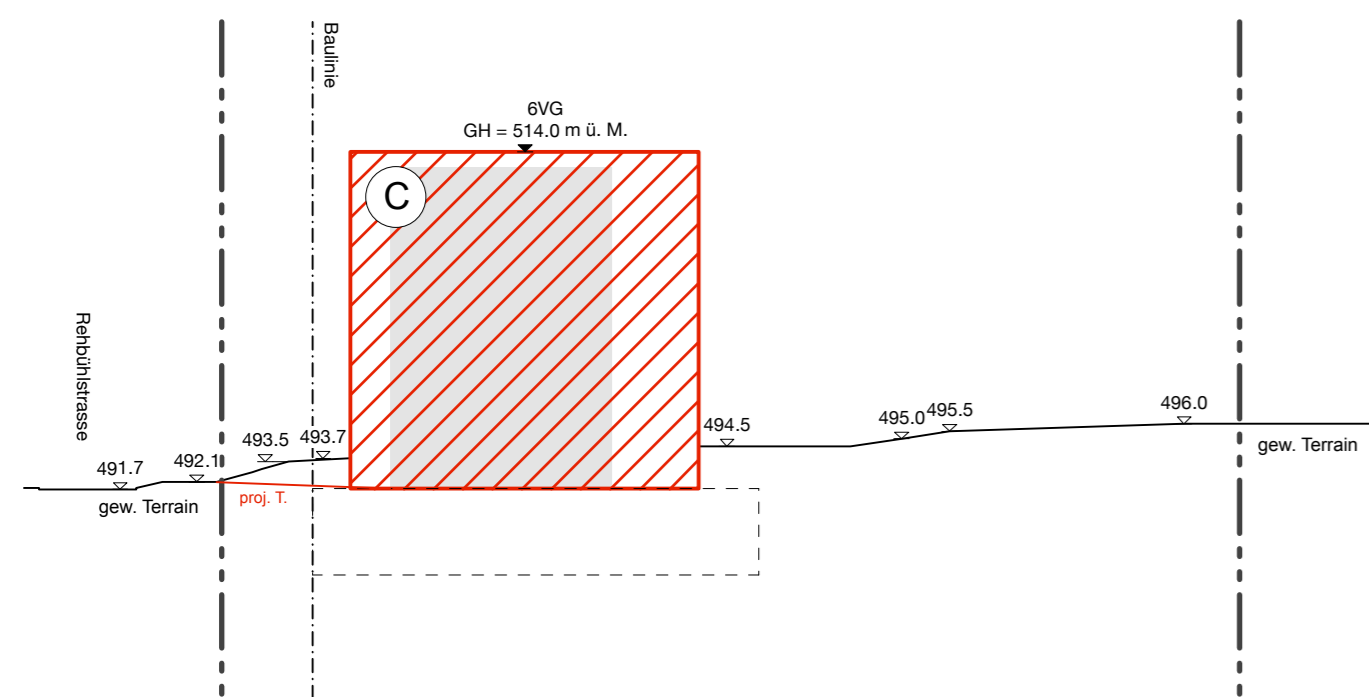
Von der Baudirektion genehmigt am: _____ Datum, Ort

BDV Nr. _____

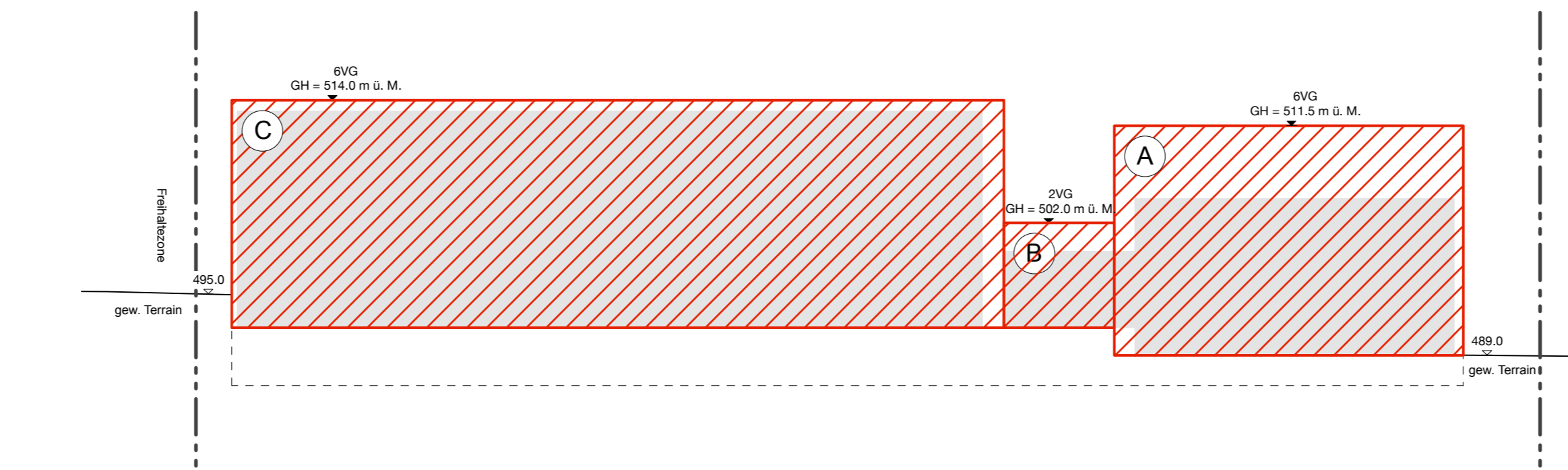
Für die Baudirektion _____ Unterschrift



Situation



Querschnitt A-A



Längsschnitt B-B

Dezember 2015
Öffentlicher Gestaltungsplan "Rehbühl"
Situationsplan und Schnitte

089 G500 100
1:500

Projektverfasser: neff neumann architekten ag, Kernstrasse 37, 8004 Zürich
mail@neffneumann.ch T 044 248 36 00
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur Gmbh, Vulkanstrasse 120, 8048 Zürich
info@studiovulkan.ch T 043 336 60 70
stadt.raum.verkehr Birscher + Wicki, Sihlquai 75, 8005 Zürich
inbox@stadtraumverkehr.ch T 043 366 96 10

Stadt Uster



uster

Wohnstadt am Wasser

Gemeinderat

Vom Gemeinderat festgesetzt am:

- 5. Sep. 2016

Datum, Ort

Im Namen des Gemeinderates:
Präsidentin / Präsident

Unterschrift



Sekretär / Sekretärin

Unterschrift

Baudirektion

Von der Baudirektion genehmigt am:

- 2. Feb. 2017

Datum, Ort

BDV Nr.

1698/16

Für die Baudirektion

Unterschrift

Dezember 2015

Öffentlicher Gestaltungsplan "Rehbühl"

Vorschriften

| | | |
|-------------------|---|-----------------|
| Projektverfasser: | neff neumann architekten ag, Kernstrasse 37, 8004 Zürich mail@neffneumann.ch | T 044 248 36 00 |
| | Studio Vulkan Landschaftsarchitektur Gmbh, Vulkanstrasse 120, 8048 Zürich info@studiovulkan.ch | T 043 336 60 70 |
| | stadt raum verkehr - Birchler + Wicki, Sihlquai 75, 8005 Zürich inbox@stadtraumverkehr.ch | T 043 366 96 10 |

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck und Ziel

- Zweck** ¹ Der öffentliche Gestaltungsplan „Rehbühl“ bezweckt eine umweltgerechte, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, in die Umgebung eingepasste Überbauung und eine ebensolche Erweiterung der bestehenden Schulanlage. Im Besonderen trägt der Gestaltungsplan mit seiner Mischnutzung und der Vernetzung der Aussenräume mit der Umgebung zur Attraktivitätssteigerung des Quartieres bei.
- Ziel** ² Mit dem Gestaltungsplan „Rehbühl“ werden folgende, grundlegende Ziele verfolgt:
- a. Ersatzneubau der bestehenden Alterssiedlung Rehbühl zur Schaffung eines preisgünstigen, altersgerechten Angebots an Mietwohnungen
 - b. Ersatzneubau / Erweiterung der bestehenden Schulanlage
 - c. Schaffung eines generationenverbindenden Quartierzentrums
 - d. Erhaltung des südlichen Umgebungsbereichs mit der bestehenden Hügelkuppe
 - e. Anbindung der Gesamtanlage an den öffentlichen Raum an der Rehbühlstrasse
 - f. Gewährleistung einer arealquerenden, öffentlichen Fusswegverbindung von Ost nach West

Art. 2 Geltungsbereich und Bestandteile

- Geltungsbereich** ¹ Der öffentliche Gestaltungsplan „Rehbühl“ umfasst die Grundstücke Kat. Nr. B4915 und Kat. Nr. B6474 mit einer Gesamtfläche von 8828 m².
- Bestandteile** ² Der öffentliche Gestaltungsplan „Rehbühl“ besteht aus den vorliegenden Vorschriften und dem dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500.

Art. 3 Verhältnis zum übergeordneten Recht

- ¹ Soweit die nachfolgenden Artikel nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG) mit Einschluss der ausführenden kantonalen Erlasse.
- ² Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

B. NUTZUNG UND GESTALTUNG

Art. 4 Baubereiche, Grundmasse, Ausnützung

Baubereich für Hauptgebäude

¹ Die Hauptgebäude sind innerhalb der im Situationsplan definierten Baubereiche A, B und C anzuordnen. Folgende Bauten, Bauteile und Anlagen können ausserhalb des Baubereichs für Hauptgebäude realisiert werden:

- a. ebenerdige Erschliessungsbauwerke und Parkieranlagen
- b. untergeordnete technische Anlagen und Oberlichter
- c. besondere Gebäude untergeordneter Grösse
- d. Spiel- und Aufenthaltsbereiche für die Bewohner, Schule und Kinderkrippe, Kunstwerke und Gärten (Hochbeete, Pergola)

Grundmasse

² Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende Grundmasse:

| | A | B | C |
|-----------------------------|--------------|---------------------|---------------------|
| max. Anzahl Vollgeschosse | 6 | 2 | 6 |
| Untergeschoss | 1 | 1 | 1 |
| max. Gesamthöhe | 511.5 m ü.M. | 502.0 m ü.M. | 514.0 m ü.M. |
| anrechenbare Geschossfläche | - | 1100 m ² | 5500 m ² |

³ Zur anrechenbaren Geschossfläche zählen alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in sämtlichen Geschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

⁴ Untergeordnete technische Anlagen, Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie sowie untergeordnete Bauteile wie Liftaufbauten, Dachausgänge und dergleichen dürfen die maximale Gesamthöhe überschreiten.

Art. 5 Nutzungen der Baubereiche

Nutzungen

Folgende Nutzungen sind innerhalb der Baubereiche zulässig:

- a. Baubereich A: Bildung
- b. Baubereich B: Bildung, nicht störende Betriebe
- c. Baubereich C: Wohnen, nicht störende Betriebe

Art. 6 Architektonische Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Art. 7 Baubereich für unterirdische Bauten und Anlagen

¹ Unterirdische Bauten sind innerhalb des im Plan bezeichneten Baubereichs anzuordnen.

² Sie sind so zu gestalten, dass sie nach aussen nicht in Erscheinung treten.

C. FREIRÄUME

Art. 8 Hangbereich Rehbühl (FR I)

- ¹ Der Freiraum I dient als Erholungsraum für das umliegende Quartier.
- ² Der Freiraum I ist als offener Grünraum zu bewahren und zu gestalten.
- ³ Im Freiraum I dürfen keine Parkieranlagen erstellt werden.

Art. 9 Grünraum Balthasar-Trüb-Weg (FR II)

- ¹ Der Freiraum II dient als Grünraum und Übergangsbereich zur Pfäffikerstrasse.
- ² Die bestehende Baumallee entlang dem Balthasar-Trüb-Weg ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- ³ Im Freiraum II dürfen keine Parkieranlagen erstellt werden.

Art. 10 Abschluss Pfäffikerstrasse / Rehbühlstrasse (FR III)

- ¹ Der Freiraum III ist als repräsentativer Grünraum auszugestalten und beinhaltet die nötigen Erschliessungsflächen für die Schule und die Alterssiedlung.

Art. 11 Quartierplatz (FR IV)

- ¹ Der Freiraum IV dient als Platzraum für die angrenzenden Bauten und das umliegende Quartier.
- ² Die Belagsgestaltung hat nach einem einheitlichen Prinzip zu erfolgen.

D. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 12 Erschliessung

Grundsatz

¹ Für die ungefähre Lage der Zu- und Wegfahrten, der Anlieferung und der oberirdischen Parkplätze ist der Situationsplan massgebend.

Erschliessung

² Die Erschliessung des Gestaltungsplanareals ist folgendermassen geregelt:

- a. Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ausschliesslich über die Rehbühlstrasse.
- b. Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich an dem im Situationsplan bezeichneten Bereich ab der Rehbühlstrasse.
- c. Die Anlieferung erfolgt über den im Situationsplan bezeichneten Bereich ab der Rehbühlstrasse.
- d. Durch das Areal sind zwischen den im Situationsplan schematisch bezeichneten Richtungspfeilen öffentlich zugängliche Fusswege durch die Grundeigentümer zu erstellen und zu unterhalten.

Art. 13 Parkierung

¹ Die zulässige Anzahl Parkplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Parkplatzverordnung der Stadt Uster und subsidiär nach der SN-Norm 640 281.

² Es gelten die reduzierten Bedarfsziele für das gültige Reduktionsgebiet. Für die Nutzung Alterswohnen ist ein zusätzlicher Reduktionsfaktor von maximal 50% zulässig.

³ Es dürfen maximal 3 oberirdische Besucherparkplätze erstellt werden.

⁴ Alle übrigen Parkplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch anzuordnen.

Art. 14 Zweiradabstellplätze

¹ Die Anzahl der geforderten Veloabstellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Parkplatzverordnung der Stadt Uster und subsidiär nach der SN-Norm 640 065.

² Für die Nutzung Alterswohnen ist ein Reduktionsfaktor von maximal 50% zulässig.

³ Für die Nutzung Bildung ist eine ausreichende Anzahl oberirdischer Motorfahrradabstellplätze bereitzustellen.

E. UMWELT

Art. 15 Ökologische Massnahmen

¹ Flachdächer von Neubauten dienen der Nutzung der Sonnenenergie.

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.

Art. 17 Energie

¹ Zusätzlich zu den kantonalen Vorschriften wird die Einhaltung der energetischen Kennzahl des Standards Minergie-P oder Minergie-P-eco oder eine mindestens gleichwertige Lösung gefordert. Eine Zertifizierung wird nicht verlangt.

² Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Gebäuden müssen so gebaut und ausgerüstet werden, dass höchstens 60% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt wird.

Art. 18 Lärmschutz

¹ Im Gestaltungsperimeter gelten die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II nach eidgenössischer Lärmschutz-Verordnung (LSV).

F. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

¹ Der öffentliche Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Stadt Uster



uster
Wohnstadt am Wasser



Dezember 2015

Öffentlicher Gestaltungsplan "Rehbühl"

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Projektverfasser

neff neumann architekten ag, Kernstrasse 37, 8004 Zürich

mail@neffneumann.ch

Studio Vulkan Landschaftsarchitektur Gmbh, Vulkanstrasse 120, 8048 Zürich

info@studiovulkan.ch

stadt raum verkehr Birchler + Wicki, Sihlquai 75, 8005 Zürich

inbox@stadtraumverkehr.ch

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|----------|
| 1. | Einleitung | |
| 1.1 | Planungsgegenstand und Zielsetzungen | 1 |
| 2. | Rahmenbedingungen | |
| 2.1 | Bedeutung Bericht | 2 |
| 2.2 | Beteiligte Behörden | 3 |
| 2.3 | Beteiligte Planer | 3 |
| 2.4 | Gestaltungsplanverfahren | 4 |
| 2.5 | Ablauf zum Erlass des Gestaltungsplans | 5 |
| 3. | Rahmenbedingungen | |
| 3.1 | Perimeter und Eigentumsverhältnisse | 6 |
| 3.2 | Planungs- und baurechtliche Situation | 8 |
| 4. | Wettbewerbsverfahren | |
| 4.1 | Machbarkeitsstudie | 10 |
| 4.2 | Projektwettbewerb | 12 |
| 4.3 | Siegerprojekt „Aronia“ von neff neumann architekten ag | 14 |
| 5. | Gestaltungsplan | |
| 5.1 | Allgemeine Bestimmungen | 23 |
| 5.2 | Nutzung und Gestaltung | 24 |
| 5.3 | Freiräume | 25 |
| 5.4 | Erschlessung und Parkierung | 27 |
| 5.5 | Umwelt | 28 |
| 5.6 | Weitere Planungshinweise | 31 |
| 5.7 | Schlussbestimmungen | 32 |
| | Anhang | |
| A.1 | Parkplatzberechnung | Anhang 1 |
| A.2 | Lärberechnung | Anhang 2 |

1 Einleitung

1.1 Planungsgegenstand und Zielsetzung

Das Gebäude der Genossenschaft Rehbühl entspricht nicht mehr dem heutigen Standard und muss durch einen Ersatzneubau erneuert werden. Die benachbarte Berufswahlschule will ihren provisorischen Pavillon durch einen Neubau ersetzen und die Stadt Uster hat Bedarf für eine Krippe im Quartier angemeldet.

Aus diesen Gründen haben sich die Sekundarstufe Uster als Trägerin der Berufswahlschule (BWS) und die Genossenschaft Rehbühl zusammengefunden, um Ideen für ein gemeinsames Vorgehen zu entwickeln. Alterswohnen, Schule und Krippe sollen am Standort Rehbühl die Möglichkeit für Begegnungen und Kontakt über alle Generationen hinweg schaffen. Und es soll auch das Quartier miteinbezogen werden. Die beiden Nachbarn wollen daher ihre anstehenden Bauprojekte nicht nur gemeinsam umsetzen, sondern auch Anlageteile realisieren, die gemeinsam genutzt werden können.

Das Projekt soll deshalb grundstückübergreifend realisiert werden, damit der gesamte Bebauungsperimeter ökonomisch genutzt und gemeinsame Anliegen optimal umgesetzt werden können. Die projektierte Überbauung soll ein lebendiges Quartierzentrum werden. Im Bereich an der Rehbühlstrasse soll ein Bistro mit Strassencafé realisiert werden, das Begegnungen innerhalb der Anlage, aber auch mit dem Quartier fördert. Das bestehende Angebot der Schulküche soll über die heutige Mensa hinaus neu ein gastronomisches Angebot für die Bewohnerinnen der Alterssiedlung und das Quartier bieten. Die Überbauung soll ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltig realisiert und betrieben werden.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Bedeutung Bericht

Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird der Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV zuhanden der Genehmigungsbehörde erstellt.

Der Planungsbericht richtet sich an die kantonale und städtische Genehmigungsbehörde und an die für die Prüfung zuständigen Stellen der Verwaltung. Daneben soll der Planungsbericht auch der Stadt Uster als Entscheidungsgrundlage dienen.

Der vorliegende Bericht gibt ergänzende Hinweise zu den verbindlichen, rechtlichen Vorschriften und zum Situationsplan des öffentlichen Gestaltungsplans „Rehbühl“. Er beschreibt die Entstehung, die Ziele und die Festlegung des Gestaltungsplans und soll zum besseren Verständnis und zur Nachvollziehbarkeit der getroffenen Entscheidungen dienen. Er informiert sowohl die Bevölkerung in verständlicher Weise über die Planungsvorlage, als auch die Genehmigungsbehörde über Inhalt, Ziel und Zweckmässigkeit der Planungsvorlage.

2.2 Beteiligte Behörden

Stadtraum und Natur | Stadt Uster

Oberlandstrasse 78, 8610 Uster

Stadtplaner | Walter Ulmann

stadtplaner@uster.ch | Tel. 044 944 72 63

Raumplanerin | Sonja Gäumann

sonja.gaeumann@uster.ch | Tel. 044 944 71 95

Baudirektion Kanton Zürich Tiefbauamt | Fachstelle Lärmschutz & Vorsorge

Daniela Kauf

daniela.kauf@bd.zh.ch | 043 259 55 27

2.3 Beteiligte Planer

Architekt | neffneumann architekten ag

Kernstrasse 37, 8004 Zürich

Bettina Neumann

bettina.neumann@neffneumann.ch | 043 248 36 00

Liliana Wild

liliana.wild@neffneumann.ch | 043 248 36 07

Landschaftsarchitekt | Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH

Vulkanstrasse 120, 8048 Zürich

Dominik Bueckers

bueckers@studiovulkan.ch | 043 336 60 70

Verkehr | stadtraumverkehr Birchler + Wicki

Sihlquai 75, 8005 Zürich

Markus Birchler

birchler@stadtraumverkehr.ch | 043 366 96 10

Energie | Preisig Pfäffli

Schaffhauserstrasse 21, 8006 Zürich

Katrin Pfäffli

pfaeffli@preisigpfaeffli.ch | 043 255 15 31

2.4 Gestaltungsplanverfahren

| Ablauf | Termine |
|--|------------------------------|
| Machbarkeitsstudie | 2013 |
| Projektwettbewerb | April 2014 bis November 2014 |
| Erarbeitung Entwurf Gestaltungsplan | März 2015 bis Juni 2015 |
| Antrag Stadtrat Kenntnisnahme Gestaltungsplan | Sommer 2015 |
| Vernehmlassung Regionalplanungsgruppe RZO Kantonale Vorprüfung Öffentliche Auflage (60 Tage) | bis Herbst 2015 |
| Überarbeitung Gestaltungsplan aufgrund Einwendungen und kantonaler Vorprüfung | Ende 2015 |
| Beschluss Gemeinderat | Anfang 2016 |
| Genehmigung Baudirektion | |
| Publikation | |

2.5 Ablauf zum Erlass des Gestaltungsplans

Mitwirkung

Der Gestaltungsplanentwurf „Rehbühl“ lag ab Freitag 10. Juli 2015 während 60 Tagen öffentlich auf. Gleichzeitig erfolgte die stadtinterne Vernehmlassung, die Anhörung der RZO und die kantonale Vorprüfung zum Gestaltungsplanentwurf. Basierend auf den Rückmeldungen aus diesen parallelen Verfahren erfolgte eine Überarbeitung des Gestaltungsplans.

Die im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens eingegangenen Einwendungen werden im separaten „Bericht zu den Einwendungen“ behandelt.

Zustimmung Gemeinderat Uster und Festsetzung öffentlicher Gestaltungsplan „Rehbühl“

Im Anschluss an die Überarbeitung wird der öffentliche Gestaltungsplan „Rehbühl“ dem Stadtrat von Uster zur Weisung an den Gemeinderat Uster unterbereitet. Anschliessend erfolgt die Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans „Rehbühl“ durch den Gemeinderat.

Genehmigung des öffentlichen Gestaltungsplans durch die kantonale Baudirektion

Anschliessend wird der öffentliche Gestaltungsplan „Rehbühl“ dem Kanton zur Genehmigung eingereicht. Danach stehen die Pläne, die Stellungnahme zu den Einwendungen sowie der Genehmigungsentscheid des Kantons jedermann zur Einsichtnahme offen.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Perimeter und Eigentumsverhältnisse



Abb. 1: Situation 1:2000

Perimeter

Der Gestaltungsplanperimeter wird nördlich von der Rehbühlstrasse, westlich von der Pfäffikerstrasse, südlich vom Balthasar-Trüb-Weg und östlich von der Freihaltezone begrenzt.

Der Perimeter umfasst das Grundstück der Genossenschaft Rehbühl mit der Kat. Nr. B4915, welches in der Wohnzone W3/50 liegt, und das Grundstück der Sekundarschulgemeinde Uster mit der Kat. Nr. B6474, welches grösstenteils in der Zone für öffentliche Bauten und Anlage Oe II liegt, und dessen südwestlicher Teil der Wohnzone W2/30 zugewiesen ist.

Über die Gesamtfläche von 8'828m² wird ein öffentlicher Gestaltungsplan im Sinne von §85f. PBG festgesetzt.

Genossenschaft Rehbühl**Kataster Nr. B4915, 5176 m²**

Die Genossenschaft Rehbühl ist eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft im Sinne von Art. 828ff OR mit Sitz in Uster. Sie wurde am 29. Januar 1964 gegründet und bietet allen Bevölkerungskreisen behaglichen und preiswerten Wohnraum an. Die Genossenschaft setzt auf eine verantwortungsvolle ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeit. Die Mietzinse werden auf der Basis der Kostenmiete festgelegt, Gewinne werden nicht angestrebt. Die Genossenschaft ist Mitglied des Verbandes der gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz. Die Siedlung Rehbühl wurde 1966 erstellt und umfasste ursprünglich 60 Wohnungen mit mehrheitlich einem Zimmer. 1995 entstanden durch Wohnungszusammenlegungen die heutigen 40 Wohnungen mit vorwiegend zwei Zimmern. 2011 zeigte eine umfassende Liegenschaftsanalyse hohen Renovationsbedarf. Gründliche Abklärungen und Prüfungen verschiedener Szenarien haben gezeigt, dass ein Ersatzneubau die weitsichtigste und nachhaltigste Lösung darstellt. Die Genossenschaft hat in den letzten Jahren eine erfolgreiche Partnerschaft mit der angrenzenden Berufswahlschule aufgebaut. So sind in den letzten Jahren viele Ideen entstanden und verwirklicht worden, welche Vernetzungen nach Aussen ermöglichen, zum Beispiel ein Mittagstisch oder Bepflanzungsarbeiten für die Alterssiedlung Rehbühl, bei denen die Schülerinnen und Schüler der BWS federführend sind. Die Genossenschaft will die Siedlung zum generationenverbindenden Quartierzentrum weiterentwickeln.

Sekundarschulgemeinde Uster**Kataster Nr. B6474, 3652 m²**

Die Berufswahlschule Uster (BWS) besteht seit 1965 und ist ein Teil der Sekundarstufe Uster. Das jetzige Gebäude der Werkjahrschule, wie sie ursprünglich genannt wurde, wurde vom Architekten W. Pfister erbaut. 1977 wurde der Neubau mit 4 Knaben- und 2 Mädchenklassen eröffnet. In den Jahren 2006/07 wurde die Schule mit einem provisorischen Pavillon erweitert, zudem wurde das Gebäude saniert und aufgestockt. Heute bietet die BWS ein Berufsvorbereitungsjahr für rund 230 Schülerinnen und Schüler in insgesamt 15 Profilen an. Hier können Jugendliche nach dem Abschluss der Volksschule ein Berufsvorbereitungsjahr absolvieren, in welchem die Berufswahl im Zentrum steht. Seit vielen Jahren führt die BWS über 97% der Absolventinnen und Absolventen zum Erfolg.

Wohnzone W3/50 (Kat.-Nr. B4915)

In der Wohnzone W3/50 sind drei Vollgeschosse, zwei Dachgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss bei einer Ausnutzungsziffer von 50% erlaubt. Die maximale Gebäudelänge beträgt 40m (Mehrlängenzuschlag 1/3 mit einem Höchstmass von 10m). Der Grundgrenzabstand beträgt mindestens 5m. Nicht störende Nutzungen für Arbeitszwecke sind zulässig.

Baumschutz

Entlang des Balthasar-Trüb-Wegs besteht eine Baumallee, welche im Zonenplan als Baumschutz-Objekt eingetragen ist.

4. Wettbewerbsverfahren

4.1 Machbarkeitsstudie

2013 wurde eine Machbarkeitsstudie von Galli Rudolf Architekten durchgeführt. Verschiedene Szenarien wurden volumetrisch und grundstückübergreifend getestet. Es wurde ersichtlich, dass in der bestehenden Zone (W3/50) der Ersatzneubau der Alterswohnungen in der betrieblich gewünschten Grösse auf dem Grundstück nicht realisiert werden kann.

Aufgrund der Ergebnisse wurde das Mass der Dichtesteigerung, sowie das Potential der Synergien für die Bauträger untersucht. Darauf erfolgte eine Beurteilung durch die Stadtbildkommission Uster.

Die Vorgaben und Empfehlungen hat die Stadtbildkommission Uster wie folgt formuliert:

- Das zulässige, sichtbare Gebäudevolumen (Neubau Alterssiedlung) darf max. 20'500 m³ betragen.
- Nordseitig soll der Neubaukörper auf das Niveau der Rehbühlstrasse gesenkt werden.
- Der Anbindung an den öffentlichen Raum der Rehbühlstrasse, insbesondere auch in topografischer Hinsicht, ist besondere Beachtung zu schenken.
- Das sichtbare Gebäudevolumen orientiert sich am neuen, auf das Niveau der Rehbühlstrasse abgesenkten Grund. Der gewachsene Grund ist nicht massgebend.
- Bei guter städtebaulicher Verträglichkeit ist die Berücksichtigung von hohen Volumen möglich. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 25 m (Hochhausgrenze).
- Die östliche Freihaltezone (Kat. Nr. B5254) gegenüber dem angrenzenden Wald darf keine Beeinträchtigung erfahren. Insbesondere ist gegenüber Kat. Nr. B5254 ein Grenzabstand von 3.50 m einzuhalten.
- Der südliche Umgebungsbereich mit der bestehenden Hügelkuppe ist unbedingt zu erhalten. Die bestehenden Höhenkurven definieren den zu bewahrenden Freiraumbogen und somit den möglichen Bebauungsperimeter.

Raumprogramm

Nach der Beurteilung der Stadtbildkommission zur städtebaulichen Verträglichkeit wurde das Raumprogramm festgelegt. Das Raumprogramm beinhaltet gemeinsam genutzte Bereiche mit öffentlichem Charakter. Die Schulräume und die Alterswohnungen wurden mit weiteren Nutzungen, wie zum Beispiel einer Kinderkrippe, ergänzt.

Alterssiedlung

- 14 bis 15 2-/2.5-Zimmer-Wohnungen mit 55 bis 60 m² HNF
- 16 bis 17 3-/3.5-Zimmer-Wohnungen mit 70 bis 80 m² HNF
- 3 Wohnungscluster à 4-6 Einheiten mit je einem Gemeinschaftsraum
- Tageswohnen (Betreuungsangebot für Betagte)
- 2 Gästezimmer

Berufswahlschule

- vier Klassenzimmer
- zwei Gruppenräume
- Mehrzweckraum/Aula/Mensa
- Küche mit Nebenräumen

Gemeinschaftliche Bereiche und ergänzende Nutzungen

- Eingangsbereich mit Empfang
- Bistro
- Krippe mit 30 Plätzen à 3 Gruppen

4.2 Projektwettbewerb

Mit dem Ersatzneubau für die bestehenden Alterswohnungen und das Schulprovisorium der Berufswahlschule Uster (BWS) ist die Chance gegeben, einen parzellenübergreifenden Quartierschwerpunkt mit einem attraktiven Aussenraum zu bilden. Die Ersatzneubauten generieren eine Aufwertung für das Quartier. Die Rehbühlstrasse soll als Adresse aufgewertet werden und von den heutigen unschönen Anlieferungs- und Ankunftssituationen befreit werden.

Vom Massstab her orientiert sich der Neubau an anderen Bauten mit öffentlichem Charakter in der Umgebung.

Durchführung und Verfahren

Aufbauend auf den in der Machbarkeitsstudie gewonnenen Erkenntnissen wurde 2014 ein Projektwettbewerb im selektiven Verfahren nach SIA 142, 2009 veranstaltet.

Auf der Basis eines Präqualifikationsverfahrens gemäss den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen des Kantons Zürich wurden die teilnehmenden Büros bestimmt. Beworben hatten sich total 40 Büros. Die Jury selektionierte zehn (inklusive Ersatz), sieben Büros haben schliesslich am Wettbewerb teilgenommen.

Die Wohnbaubüro AG Uster/Dietlikon/Zürich ist von der Veranstalterin mit der Organisation, der Vorprüfung und Durchführung des Wettbewerbs beauftragt worden.

Teilnehmer

- Architektick AG, Zürich
- ASA Arbeitsgruppe für Siedlungsplanung und Architektur AG, Rapperswil-Jona
- Helle Architektur GmbH, Zürich
- Baumberger Stegmeier AG, Zürich
- Meletta Strebel Architekten AG, Zürich
- Neff Neumann Architekten AG, Zürich
- Zach + Zünd Architekten GmbH, Zürich

Beurteilungsgremium Fachpreisrichter

- Marc Meyer, Prof., dipl. Arch. FH SIA SWB, Zürich
- Yvonne Rudolf, dipl. Arch. ETH BSA, Zürich
- Alfred Pfister, dipl. Arch. HTL BSA SIA, Zürich
- Andreas Sonderegger, dipl. Arch. ETH BSA, Zürich
- Annett Krassnitzer, dipl. Arch. TU SIA, Uster (Ersatz)

Beurteilungsgremium Sachpreisrichter

- Daniel Artmann, Rektor der BWS, Uster
- Jürg Binkert, Präsident der Genossenschaft Rehbühl, Uster
- Werner Brühwiler, Geschäftsführer der Genossenschaft Rehbühl, Uster
- Beat Salzman, Mitglied des Vorstands der Genossenschaft Rehbühl, Uster (Ersatz)

Vorprüfungen

- Katrin Hürzeler, Wohnbaubüro AG, Uster
- Dieter Hanhart, Wohnbaubüro AG, Uster

Beurteilung der Projekte

Das Preisgericht versammelte sich am 27. Oktober und 10. November 2014 in Uster zur Jurierung. Das vorgegebene Programm wurde von allen Büros eingehalten. Alle sieben Projekte wurden zur Beurteilung zugelassen.

Am ersten Jurytag wurden in zwei Durchgängen alle Projekte hinsichtlich der Aufgabenstellung und der vorgeschlagenen Lösungen eingehend geprüft. Die zwei Projekte „Aronia“ und „Platz am Rehbühl“ kamen in die engere Wahl und wurden im Hinblick auf den zweiten Jurytag hinsichtlich der Kosten analysiert.

Am zweiten Jurytag wurde die Kostenprüfung vom Verfasser Urs Fuchs, Fuchs Baumanagement GmbH Uster, vorgestellt. Die Analyse zeigte auf, dass die Kosten beim Projekt Platz am Rehbühl etwa 10% höher sein dürften, weil die Volumen um ca. 17% und die Flächen um ca. 10% höher sind. In einem zweiten Durchgang wurden die beiden Projekte der engeren Wahl nochmals eingehend hinsichtlich der Beurteilungskriterien miteinander verglichen.

Nach intensiver Beratung beschloss das Preisgericht einstimmig, das Projekt Aronia von Neff Neumann Architekten zur Weiterbearbeitung zu empfehlen. Das Projekt ist städtebaulich, organisatorisch sowie auch kostenmässig die überzeugendste Lösung.

Es hat sich zudem gezeigt, dass die Vorgaben der Stadtbildkommission Uster mit dem Projekt Aronia eingehalten werden konnten.

Auszug Jurybericht Projekt „Aronia“ von neff neumann architekten ag

„Die Situierung des 6-geschossigen Wohntraktes entlang der Rehbühlstrasse ist im Zusammenspiel mit der Erweiterung des Schulhauses sehr gut gewählt. Die stark profilierte, strassenseitige Fassade lässt den 3-teiligen, additiven Baukörper als Einheit in Erscheinung treten. Die Lücke zwischen Schulhaus und Wohntrakt bildet einen gut proportionierten Platz, der einen überdachten Durchgang zum grosszügig erhaltenen Parkraum offen lässt. Der 2-geschossige Schultrakt bildet einen willkommenen Abschluss des Grünraums.“

4.3 Siegerprojekt „Aronia“ von neff neumann architekten ag

Analyse des Ortes

Die nähere Umgebung des Grundstückes weist eine sehr heterogene Siedlungsstruktur auf. Kleinteilige Einfamilienhäuser mit Gärten kontrastieren mit grossmassstäblichen Siedlungen und Schulanlagen mit offenen Aussenräumen. Einzig die raumbildende Qualität des Waldes und die charakteristische Topografie des Hügelrückens bilden ein ordnendes, entwurfsgenerierendes Element.

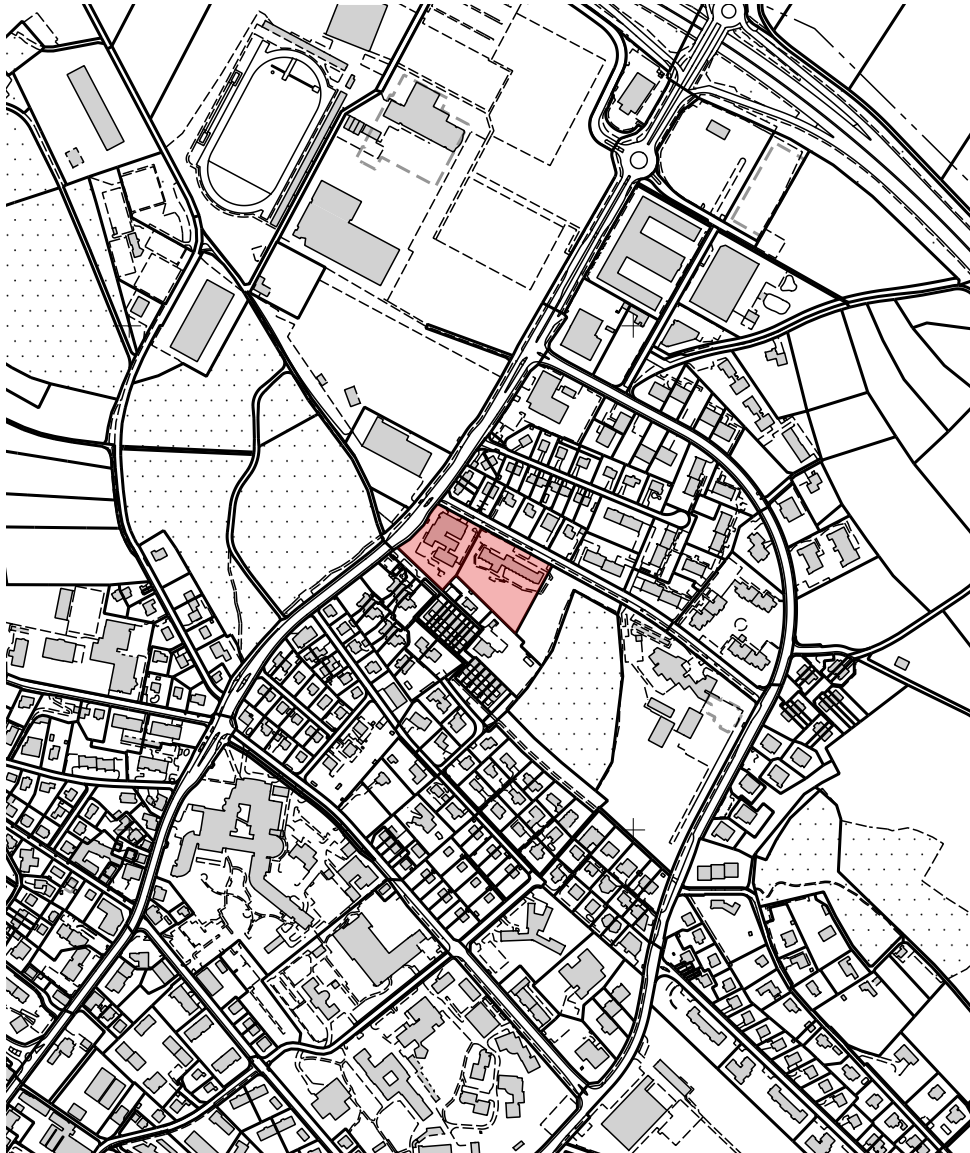


Abb. 3: Situation 1:7500

Bebauungskonzept

Ausgehend von dieser Interpretation des Ortes wird die städtebauliche Setzung der neuen Gebäude abgeleitet. Entlang der Rehbühlstrasse wird ein langgestrecktes, markantes Gebäude vorgeschlagen, welches dem Landschaftsraum folgt und gleichzeitig aufgrund des Sockels einen differenziert gestalteten Übergang zur Strassenseite generiert. Im Zusammenspiel mit dem mächtigen Waldrand und der leicht abfallenden Topografie entsteht eine spannungsvolle Raumsequenz, welche mit dem neu gestalteten Erweiterungsbau der Schule einen Abschluss findet. Strassenseitig wird eine klare Adressbildung etabliert. Ein kleiner Quartierplatz lädt zum Verweilen ein und vermittelt gleichzeitig zwischen den verschiedenen Nutzungen, aber auch zwischen Strassenseite und Landschaftsraum. Über die offene Verbindungshalle bleiben sowohl die räumliche Durchlässigkeit, wie auch die Durchwegung des Ensembles erhalten.

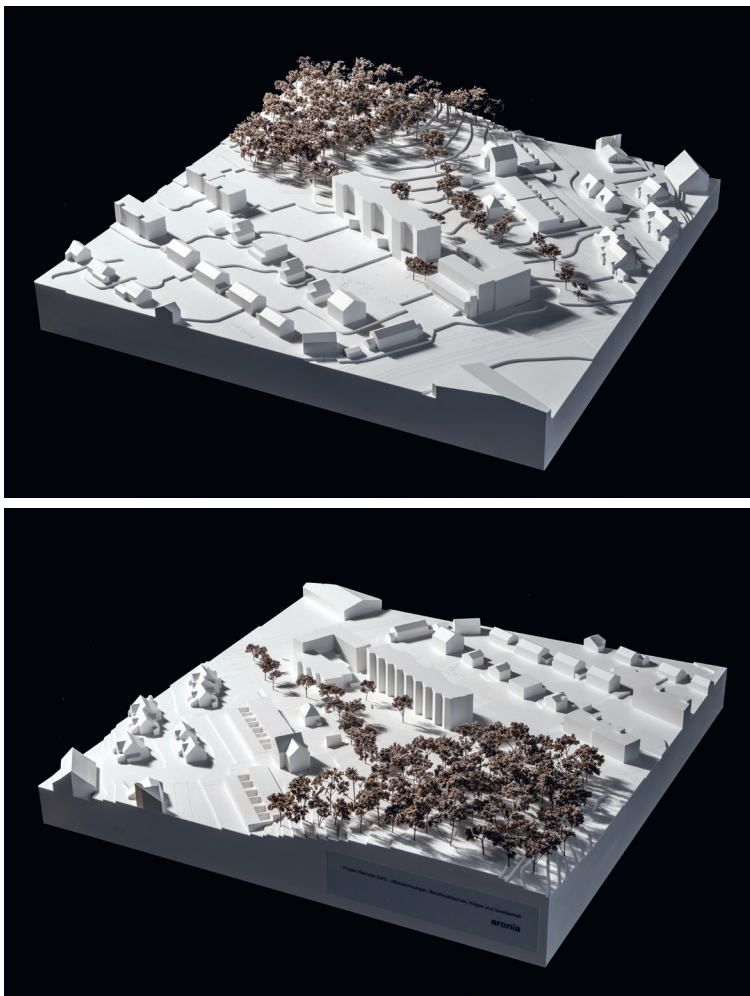


Abb. 4: Modellfoto - Stand Wettbewerb November 2014

Erschliessung und Nutzung Alterswohnungen

Die Erschliessung der Alterswohnungen erfolgt im Wesentlichen über den platzseitigen Hauptzugang. Eine grosszügige Eingangshalle verbindet sämtliche Wohnungen und das kleine Café miteinander und bietet Raum für zusätzliche, gemeinsame Nutzungen, wie Waschräume oder die Briefkastenanlage und schafft dadurch die Möglichkeit für informelle Begegnungen. Im parkseitigen Erdgeschoss befinden sich die Kinderkrippe und die Pflegewohnung mit den entsprechenden Aussenräumen. Die Erschliessungsbereiche in den oberen Geschossen sind natürlich belichtet und von hoher Aufenthaltsqualität. Verglaste Eingangstüren vermitteln zwischen diesen gemeinschaftlichen Hallen und den Wohnungen. Entsprechend der ortsbaulichen Setzung sind sämtliche Wohnungen auf den stimmungsvollen Landschaftsraum hin orientiert und profitieren gleichermassen von der optimalen und aufgrund der Ausdehnung des Grundrisses zweiseitigen Orientierung. Die Loggias zonieren jeweils den Wohnraum und ermöglichen spannungsvolle Sichtbezüge zwischen innen und aussen. Die 3 1/2 Zimmerwohnungen sind grösstenteils als durchgesteckte, mehrseitig orientierte Wohnungstypen organisiert.

In den unteren Geschossen befinden sich die Clusterwohnungen, welche jeweils über eine natürlich belichtete Halle miteinander verbunden sind. Die Gemeinschaftsräume sind Teil des Erschliessungsbereiches und befinden sich an zentraler, gut einsehbarer Lage und laden dadurch zu ungezwungenen Treffen ein.



Abb. 5: Visualisierung Alterssiedlung mit Quartierplatz - Stand Wettbewerb November 2014

Erschließung und Nutzung Schulgebäude

Die neue Mensa wird an gut auffindbarer, attraktiver Lage direkt vom neuen Quartierplatz aus erschlossen und ist über eine gedeckte Halle mit dem Bistro verbunden. Im Innern befindet sich ein zusätzlicher, direkter Zugang aus dem bestehenden Schulgebäude. Mit der Ausrichtung der Mensa, wie auch der Orientierung der neuen Klassenzimmer im 1. Obergeschoss auf den Landschaftsraum, folgt die Anordnung des Erweiterungsbaus der Gesamtkonzeption der Anlage. Im Zentrum befindet sich neu die Küche mit direkter Anbindung an die Verbindungshalle und dem Café, aber auch mit guter Erreichbarkeit für die Anlieferung.

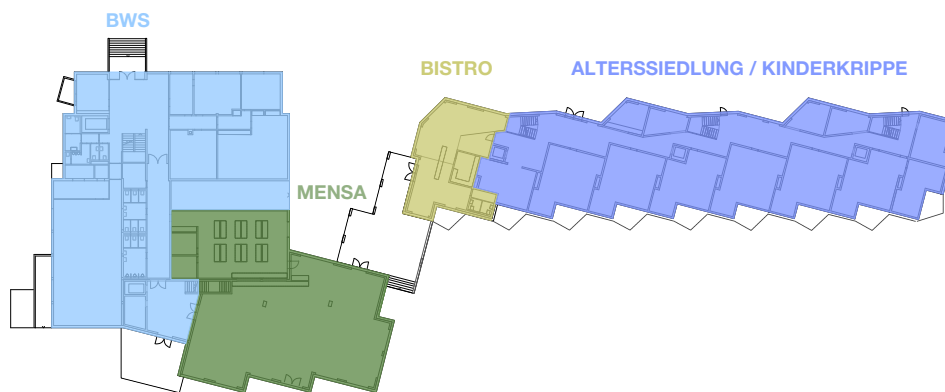


Abb. 6: Grundriss Eingangsgeschoss - Stand Wettbewerb November 2014

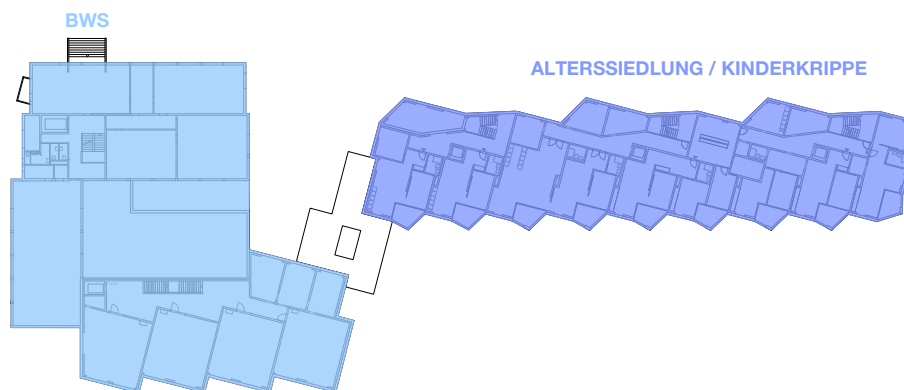


Abb. 7: Grundriss Gartengeschoss - Stand Wettbewerb November 2014

Lage und Adressierung

Das heutige Rehbühl Quartier ist gekennzeichnet von einer sehr heterogenen Bebauungs- und Freiraumstruktur. Das frühere Gartenquartier ist heute durchsetzt mit grösseren Gebäudekörpern mit unterschiedlichen Nutzungen. Die Parzellen der Berufswahlschule und des Genossenschaftsbaus sind Teil dieser heterogenen Struktur und setzen sich folgend auch in der Freiraumstruktur von den die Rehbühlstrasse bestimmenden Gärten ab und orientiert sich an dem im Rücken anschliessenden, offenen Hang zum Rehbühlwald. Der Hang bildet über seine Topografie und gestreute Bepflanzung die Adresse der bestehenden und neuen Bebauung.



Abb. 8: Adressierung der Gebäude am Hang zum Rehbühlwald

Verknüpfung mit der Nachbarschaft

Durch die hohe und stark gemischte Schülerzahl der Berufswahlschule und die neue Einrichtung eines Cafés bzw. eines Quartiertreffs werden die Parzellen zu einem lebendigen Ort innerhalb des Quartiers. Um das hier neu geschaffene Angebot an die bestehende Quartierstruktur anzuknüpfen wird ein Fussweg erstellt, welcher das südlich gelegene Wohngebiet direkt an die Parzellen anschliesst und gleichzeitig die Bushaltestelle längs der Pfäffikerstrasse mit dem Hangraum zum Waldstück verbindet.

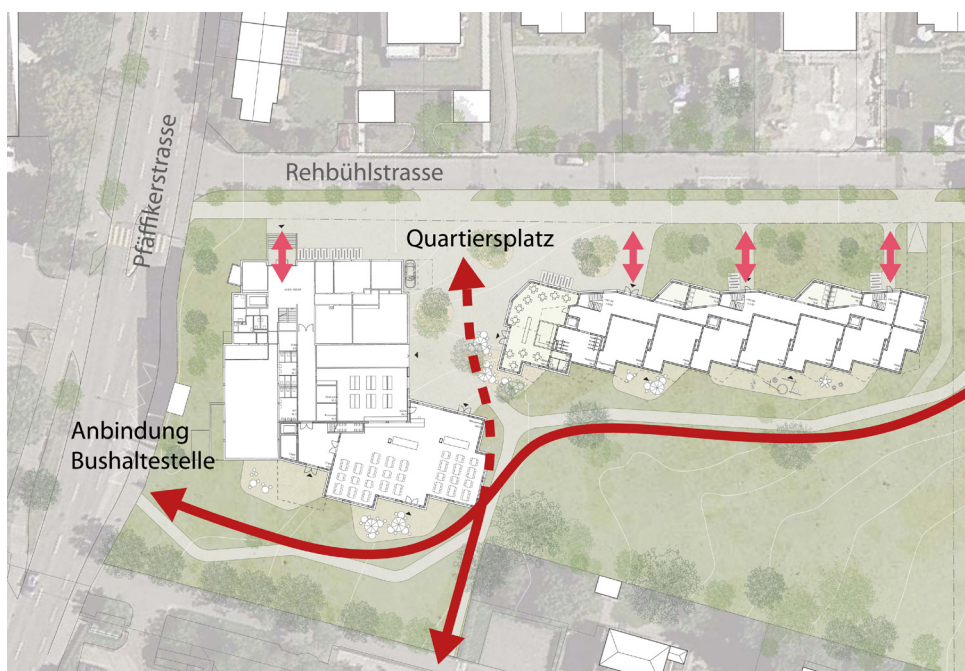


Abb. 9: Wegekreuz bildet Anbindung an das Quartier

Quartierplatz

Von der Rehbühlstrasse bildet der Quartierplatz einen grossen, gemeinschaftlichen Freiraum für Alterswohnen und Berufsschule. Er lädt zum Verweilen ein und bietet Platz für unterschiedliche Nutzungen. Die Topografie des Platzes vermittelt die Zugehörigkeit zum angrenzenden Hang und leitet in den anschliessenden Grünraum. Verstreute Baumgruppen bilden gemeinsam mit Kiesinseln Aufenthalts- und Sitzbereiche auf dem Platz. Der Platz ist grundlegend verkehrsfrei gestaltet. Ausnahmen bilden die Anlieferung der Schule und des Bistros. Als Kurzzeitparkplätze stehen im Übergang zur Rehbühlstrasse 2-3 Stellplätze, sowie einzelne Velo- und Motorradabstellplätze zur Verfügung.



Abb. 10: Platzraum mit verstreuten Bauminselfeln – Referenz Siedlungsplatz Katzenbach – Studio Vulkan



Abb. 11 : Modellstudio Platzraum - Integration Topografie & Bauminselfeln – Studio Vulkan

Rehbühlstrasse & Pfäffikerstrasse

Über die Gestaltung der Schnittstelle zur Pfäffikerstrasse und Rehbühlstrasse fügen sich die Parzellen in die Gartenstruktur des Quartiers ein. Der Neubau ist von der Baulinie zurückversetzt und schafft dadurch eine grüne Vorzone, welche der Adressierung dient. Die Wohnungseingänge werden über Stichwege direkt von der Rehbühlstrasse erschlossen. Zu den Wohnungseingängen sind Abstellflächen für Velos angeordnet.

Im Bereich der Bushaltestelle zur Pfäffikerstrasse ist zur Adressierung der BWS eine Aufweitung des Trottoirs möglich.



Abb. 12 : Kontext Vorgartenstruktur Rehbühlstrasse



Abb. 13 : Adressierung der Wohnnutzung über beplanten Vorzonenbereich

Offene Hangfläche zum Rehbühl

Die offene, weite Hangfläche bietet eine hohe Qualität in der heterogenen Quartierstruktur. Als Teil der Drumlinlandschaft ist sie typisch für die Landschaftsgeschichte der Stadt Uster. Sie soll als solche erhalten bleiben. Eine lockere Bepflanzungsstruktur folgt dem Hang, umspült die Gebäude zur Rehbühlstrasse und den Quartierplatz. Als Grünraum ist die Hangfläche komplett von Stellplätzen freizuhalten. Die Aussenbereiche der Gebäude fügen sich behutsam in die Hangtopografie und die Bepflanzungsstruktur ein - sie sind Teil der offenen Hangstruktur. Eine Abgrenzung der Privatbereiche ist über lockere Gehölzpflanzungen möglich.



Abb. 14: Blickbeziehungen über den offenen Hang



Abb. 15: Einbindung der Aussenbereiche in die offene Hangstruktur

5. Erläuterungen zum Gestaltungsplan

5.1 Allgemeine Bestimmungen

Zweck und Ziel

Mit dem Gestaltungsplan werden die städtebaulichen, architektonischen und betrieblichen Qualitäten des Siegerprojektes „Aronia“ von neff neumann architekten ag, unter Berücksichtigung der von der Stadtbildkommission Uster für den Wettbewerb formulierten Vorgaben und Empfehlungen, garantiert. Er bezweckt die Erstellung neuer, preisgünstiger Alterswohnungen und eine Erweiterung der Schulanlage der BWS. Insbesondere sichert der Gestaltungsplan die räumlichen und ökologischen Qualitäten der im Süden der Parzelle gelegenen Hügelkuppe, indem der Bebauungsperimeter auf die Hangkante entlang der Rehbühlstrasse beschränkt wird. Zusätzlich bezweckt der Gestaltungsplan die Umsetzung der im Wettbewerbsprojekt vorgeschlagenen Vernetzung der Aussenräume. Er stellt die Gewährleistung einer öffentlichen Fusswegverbindung von Ost nach West sicher und definiert Aufenthaltsbereiche und Grünräume, welche zur Attraktivitätssteigerung des gesamten Quartieres beitragen. Im Weiteren sorgt der Gestaltungsplan mit der Festlegung unterschiedlicher Nutzungen für die im Wettbewerb angestrebte Durchmischung von Alterswohnen, Bildung und Infrastruktur, mit dem Ziel der Schaffung eines generationenverbindenden Quartierzentrums. Eine gute erschliessungstechnische Einbindung in das Quartier und eine ökologische, aber auch ökonomisch sinnvolle Umsetzung werden über den Gestaltungsplan ebenfalls gesichert.

Geltungsbereich und Bestandteile

Der Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplans „Rehbühl“ umfasst die Grundstücke Kat. Nr. B4915 und Kat. Nr. B6474. Über die Gesamtanlage von 8'828m² wird ein Gestaltungsplan im Sinne von §85 f. PBG festgesetzt.

Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500. Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV dient ausschliesslich der Erläuterung des Gestaltungsplans und ist nicht verbindlicher Bestandteil.

Verhältnis zum übergeordneten Recht

Soweit die nachfolgenden Artikel nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG) mit Einschluss der ausführenden kantonalen Erlasse. Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

5.2 Nutzung und Gestaltung

Baubereich für Hauptgebäude

Die Hauptgebäude sind innerhalb der im Gestaltungsplan definierten Baubereiche A, B und C anzuordnen.

Der Baubereich A beherbergt den Haupttrakt der BWS Uster. Mit diesem Bereich, wird eine zukünftige Erweiterung der Schulanlage gesichert. Der Baubereich B ermöglicht eine moderate Erweiterung der Schulanlage gegen Südwesten und einen Verbindungsbau zwischen Baubereich A und Baubereich C. Der Baubereich C erlaubt die Erstellung eines Hauptgebäudes entlang der Rehbühlstrasse.

Mit der Einschränkung der Anordnung von Hauptgebäuden auf die Baubereiche A,B und C, werden die mit dem Siegerprojekt „Aronia“ erzielten, städtebaulichen und aussen-räumlichen Qualitäten gesichert. Die südlich gelegene Hügelkuppe und der Grünraum mit den Alleebäumen entlang dem Balthasar-Trüeb-Weg werden bewahrt. Der Baubereich C weicht von der heutigen Baulinie zurück, und schafft dadurch Raum für eine angemessene Adressbildung entlang der Rehbühlstrasse. Zwischen den Baubereichen A und C wird eine Fläche für den Quartierplatz ausgeschieden.

Ausserhalb der Baubereiche A, B und C können ebenerdige Erschliessungsbauwerke, untergeordnete technische Anlagen und Oberlichter, und besondere Gebäude untergeordneter Grösse erstellt werden. Die Grundfläche von „besonderen Gebäude untergeordneter Grösse“ muss in einem angemessenen Verhältnis zur Umgebungsfläche stehen.

Grundmasse und Ausnützung

In den Baubereichen A und C sind maximal 6 Vollgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss erlaubt. Um die städtebauliche Absicht des Siegerprojektes „Aronia“ zu sichern, wird die Vollgeschosshöhe im Baubereich B auf maximal 2 Vollgeschosse beschränkt.

Dadurch wird die räumliche Zäsur zwischen Baubereich A und C gesichert und die optische Durchlässigkeit zwischen Strassenraum und Hügelkuppe gewährleistet.

Im Weiteren gelten für die Baubereiche B und C Einschränkungen in Bezug auf die anrechenbare Geschossfläche.

Nutzungen der Baubereiche

Um dem Ziel eines generationenverbindenden Quartierzentrums gerecht zu werden, sind folgende Nutzungen auf dem Gestaltungsplanperimeters erlaubt: Der Baubereich A ist ausschliesslich der Nutzung Bildung zugewiesen, im Baubereich B sind die Nutzungen Bildung und nicht störende Betriebe erlaubt. Der Baubereich C bleibt hauptsächlich dem Wohnen vorbehalten, das heisst, es ist ein hoher Wohnanteil zu realisieren. Zusätzliche Nutzungen, wie zum Beispiel der Betrieb einer Pflegewohngruppe, der Betrieb einer Kinderkrippe, eine Cafeteria, ein Bistro und Räume für die Spitex, sind ebenfalls erlaubt. Diese Nutzungen unterstützen die grundsätzlichen Ziele des Gestaltungsplanes und schaffen einen Mehrwert für das ganze Quartier.

Architektonische Gestaltung

Mit dem Gestaltungsplan werden die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten des Siegerprojektes „Aronia“ von neff neumann architekten ag gesichert. Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und der landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Farben und Materialien.

5.3 Freiräume

Der Gestaltungsplan umfasst die folgenden Freiräume:

Freiraum I: Hangbereich Rehbühl

Der Freiraum I dient als Erholungs- und Grünraum für das umgrenzende Quartier. Die bestehenden Qualitäten als offener Grünraum sollen erhalten bleiben. Für Fußgänger ist eine öffentliche Wegverbindung in Ost-Westrichtung, sowie gegen Süden zur Anbindung an den Balthasar-Trüb-Weg vorgesehen. Im Anschluss an die Gebäude zu den Erdgeschossnutzungen sind private Aussenbereiche platziert. Um die Größe des Hangraumes so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, ist die Abgrenzung der privaten Außenbereiche in die Bepflanzungsstruktur des Hanges integriert. Um die Qualitäten des Hangs als Grün- und Erholungsraum zu schützen, dürfen in diesem Bereich keine Parkieranlagen erstellt werden.

Freiraum II: Grünraum Balthasar-Trüb-Allee

Der Freiraum II dient als Grünraum und Eingang/Abschluss des Hangs zur Pfäffikerstrasse. Ein öffentlicher Fussweg verbindet die Bushaltestelle und die Pfäffikerstrasse mit dem Hangbereich. Die bestehende Baumallee bleibt erhalten.

Den in den Gebäuden vorhandenen Nutzungen (Werkstatt/Mensa) sind Aussenbereiche zugeordnet. Diese Aussenbereiche sind in die Gesamtgestaltung und die Führung der Wegeverbindung integriert.

Im Anschluss an die Gebäude sind zu den Erdgeschossnutzungen zugehörige Aussenbereiche zulässig. Im räumlich engen Kontext und aufgrund der Bestimmung der Allee als Grünraum, dürfen im Freiraum II keine Parkieranlagen erstellt werden.

Freiraum III: Anschluss Pfäffikerstrasse / Rehbühlstrasse

Der Freiraum III ist als Grünraum Teil des anschließenden Hangs, gleichzeitig Adressierungs- und Erschliessungsraum für die Schule und die Wohnnutzung. Die Gebäude sind vom Strassenraum zurückversetzt und bilden eine grüne Vorzone die als Teil des Hangs gestaltet wird. Vom Strassenraum werden die Wohnungseingänge direkt über Stichwege erschlossen. In Eingangsnähe sind Stellplätze für Velos und andere Mobilitätshilfen vorgesehen. Zur Pfäffikerstrasse bildet die Bushaltestelle einen wichtigen Ankunftspunkt. In diesem Bereich ist eine Aufweitung des Trottoirs zur Adressierung möglich. Entlang der BWS sind Velo- und Motorradabstellplätze erlaubt.

Freiraum IV: Quartierplatz

Der Freiraum IV dient als Platzraum für die angrenzenden Bauten und das umliegende Quartier. In den mit einem einheitlichen Belag gestalteten Quartierplatz, werden locker gestreute Baumgruppen eingelassen. Sitzmöglichkeiten im Bereich der Baumgruppen laden zum Verweilen ein, im Bereich des Cafés ist eine temporäre Bestuhlung vorgesehen. Im Bereich der Eingänge zur BWS, der Mensa sowie den Wohnnutzungen werden Velo- und einzelne Motorradstellplätze bereitgestellt.

5.4 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung

Für die ungefähre Lage der Erschliessungsflächen, Zufahrten und Plätze ist der Gestaltungsplan (Situation und Schnitte) massgebend. Die Erschliessung des Gestaltungsgebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ausschliesslich über die Rehbühlstrasse. Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich an dem im Plan bezeichneten Bereich ab der Rehbühlstrasse. Die Anlieferung erfolgt über den im Gestaltungsplan bezeichneten Bereich ab der Rehbühlstrasse.

Fuss- und Velowegverbindung

Der Veloweg entlang der Rehbühlstrasse bleibt bestehen. Durch das Areal wird ein öffentlich zugänglicher Fussweg in Ost-West Richtung und eine Anbindung gegen Süden zu Lasten der Grundeigentümerschaft erstellt.

Parkierung

Die Anzahl der Abstellplätze wird aufgrund der Nutzung Alterssiedlung und der guten Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel tiefgehalten.

Die Berechnung richtet sich nach der jeweils gültigen Parkplatzverordnung der Stadt Uster und subsidiär nach der SN-Norm 640 281. Es gelten die reduzierten Bedarfsziele für das gültige Reduktionsgebiet. Für die Nutzung Alterssiedlung ist ein zusätzlicher - auf Erfahrungswerten basierender - maximaler Reduktionsfaktor von 50% zulässig. Es dürfen maximal drei oberirdische Parkplätze erstellt werden, einer davon ist als IV-Parkplatz auszubilden. Diese Parkplätze dienen insbesondere der Anlieferung oder als Kurzzeitparkplätze für die auf dem Areal befindlichen Nutzungen. Alle übrigen Parkplätze für Bewohner, Beschäftigte und Besucher sind unterirdisch anzuordnen.

Zweiradabstellplätze

Die Anzahl der Veloabstellplätze kann für die Nutzung Alterssiedlung reduziert werden. Im bisherigen Betrieb der Alterssiedlung hat sich gezeigt, dass weniger Abstellplätze benötigt werden, als die Berechnung gemäss SN-Norm 640 065 fordert. Gründe dafür sind die topografische Lage und die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Die Zahl der Abstellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Parkplatzverordnung der Stadt Uster und subsidiär nach der SN-Norm 640 065. Für die Nutzung Alterswohnen ist ein zusätzlicher, maximaler Reduktionsfaktor von 50% zulässig. Im Bereich der BWS ist eine ausreichende Anzahl oberirdischer Motorfahrradabstellplätze bereitzustellen.

5.5 Umwelt

Ökologische Massnahmen

Flachdächer von Neubauten dienen der Nutzung der Sonnenenergie.

Lichtemissionen

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.

Die Beleuchtung von Objekten ist bewilligungspflichtig.

Energie

Innerhalb des Gestaltungsperimeters gelten hohe energetische Anforderungen. Im Gestaltungsplan Rehbühl werden diese in zwei Absätzen definiert.

Absatz 1: Um den Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser tief zu halten, sind gut wärmegeämmte Gebäude gefordert. Der Gemeinderat fordert die Einhaltung der energetischen Kennzahlen des Standards Minergie-P oder Minergie-P-eco oder eine mindestens gleichwertige Lösung. Eine Zertifizierung nach MINERGIE® wird nicht verlangt.

Die beiden energetischen Kennzahlen des Standards Minergie-P sind:

1. Primäranforderung

Sie stellt gegenüber den gesetzlichen Vorschriften eine um 40% strengere Anforderung an den Heizwärmebedarf gemäss SIA 380/1 (60% $Q_{h,li}$). Mit dieser Anforderung wird sichergestellt, dass die Gebäude einen sehr hohen Dämmstandard erfüllen.

2. Energiekennzahl

Die Energiekennzahl nach Minergie-P setzt sich zusammen aus dem gewichteten Energiebedarf für Heizung, Warmwasser und Lüftung. Um diese Anforderung einzuhalten, sind für die Wärmeerzeugung und die Lüftung effiziente Systeme zu wählen, welche zwingend einen hohen Anteil an erneuerbarer Energie erfordern.

Die energetischen Kennzahlen gemäss Standard Minergie-P-eco sind identisch mit jenen des Standards Minergie-P. Zusätzlich gibt es aber eine Anforderung an die Graue Energie von Bauten:

3. Grenzwert Graue Energie

Die Graue Energie von Gebäuden muss berechnet werden gemäss den Regeln und Anforderungen des Vereins eco-bau. Der Grenzwert muss eingehalten werden.

Der Neubau Alterssiedlung hat mindestens die energetischen Kennzahlen des Standards Minergie-P oder Minergie P-eco für Neubauten zu erfüllen (Primäranforderung und Energiekennzahl). Das Siegerprojekt „Aronia“ von Neff Neumann Architekten hat gute Voraussetzungen für die Umsetzung dieser Forderung.

Der neue Mensa- und Klassenzimmertrakt ist mit dem bestehenden Schulbau sowohl funktional als auch räumlich verzahnt. Es handelt sich um eine Erweiterung im Sinne der Vollzugshilfe EN-1 der Konferenz kantonaler Energiefachstellen, der innerhalb des Geltungsbereich liegt und damit ebenfalls mindestens die energetischen Kennzahlen des Standards Minergie-P oder Minergie P-eco für Neubauten zu erfüllen hat. Falls eine Abgrenzung zwischen der Erweiterung und dem Bestand sich als nicht sinnvoll erweisen sollte, hat das gesamte Gebäude mindestens die energetischen Kennzahlen des Standards Minergie für Modernisierungen zu erfüllen. Der Bestand erfüllt diese Anforderung zurzeit nicht.

Die Formulierung im Gestaltungsplan Absatz 1 lässt auch mindestens gleichwertige Lösungen neben der Erreichung des Standards Minergie-P oder Minergie P-eco zu. Eine gesamtenergetische Optimierung gemäss SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040) für ein Bauen im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft ist denkbar.

Mit der Formulierung „Zusätzlich zu den kantonalen Energievorschriften...“ wird sichergestellt, dass auch zukünftig schärfere kantonale Vorschriften auf dem Areal eingehalten werden müssen und keine Rechtsunsicherheit aufgrund veränderter Vorschriften entsteht.

Absatz 2: Der Gemeinderat fordert, den Anteil nicht erneuerbarer Energie für die Wärmeerzeugung auf höchstens 60% zu beschränken. Die gesetzlichen Vorgaben des Kantons verlangen zurzeit einen Maximalanteil von 80%, die Vorgabe ist also eine Verschärfung gegenüber den geltenden kantonalen Bestimmungen (EN-1c).

Zur Erreichung dieser Anforderung ist eine teilweise Deckung des Bedarfs mit erneuerbaren Energien unumgänglich. Je nach Energieträger ist eine Unterstützung durch solare Eigenproduktion (thermisch oder elektrisch) notwendig.

Lärmschutz

Im Gestaltungsperimeter gelten die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II nach eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV).

Die massgebenden Grenzwerte zur Beurteilung der Strassenlärmimmissionen sind 60 dB(A) am Tag (06-22h) und 50 dB(A) in der Nacht (22-06h).

Die Emissionen der Pfäffikerstrasse betragen am Tag 79.2 dB(A) und in der Nacht 71.2 dB(A). Diese Emissionswerte enthalten bereits einen Planungszuschlag von 1 dB(A). In einem Abstand von 60 m zur Strassenachse und unter Berücksichtigung eines Aspektwinkels von 180° liegt die Immissionsbelastung am Tag bei 61 dB(A) und in der Nacht bei 53 dB(A). Die Berufswahlschule auf der Parz.-Nr. B6474 reduziert jedoch den Aspektwinkel massgeblich, so dass gemäss Grobabklärung der Fachstelle Lärmschutz der IGW der ES II am Tag und in der Nacht eingehalten werden kann. Für den Neubau Alterssiedlung ist somit kein Lärmgutachten nötig.

Für die Erweiterung der Berufswahlschule Uster muss die Immissionsbelastung zum Zeitpunkt der Baubewilligung überprüft werden. Falls die Grenzwerte überschritten werden, müssen geeignete Massnahmen ergriffen werden.

5.6 Weitere Planungshinweise

Bauen an Staatsstrassen

Das Gestaltungsplangebiet grenzt im Nordwesten an die regionale Verbindungsstrasse 337/Pfäffikerstrasse. Entlang der Pfäffikerstrasse ist eine Baulinie mit einem Abstand von 6m ab Strassengrenze projektiert. Die im Gestaltungsplan vorgesehenen Baubereiche halten den Abstand zur Staatsstrasse ein. Der vorliegende Gestaltungsplan ist auf das Strassenprojekt, welches zur Zeit realisiert wird, abgestimmt.

Hochwasserschutz, Gewässerrenaturierung, Gewässernutzung und Gewässerraum

Gemäss Gefahrenkarte (BDV Nr. 2304 vom 20. Dezember 2011) liegt für einen Teil des Gestaltungsplanperimeters eine Gefährdung durch Grundwasseraufstoss vor (blau gepunkteter Bereich). Gemäss Bundesvorgabe darf das Hochwasserrisiko durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden. Da in dem betroffenen Bereich keine Bauten vorgesehen sind, hat der Gestaltungsplan keine Auswirkungen auf das Hochwasserrisiko. Der Gefährdung durch Grundwasseraufstoss haben die Grundeigentümer bei Bedarf eigenverantwortlich mit geeigneten Massnahmen Rechnung zu tragen.

Grundwasser

Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich im Gebiet des Nänikergundwasserstroms und im Gewässerschutzbereich Au. Der Gewässerschutzbereich Au bezeichnet die nutzbaren unterirdischen Gewässer und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete (Gewässerschutzkarte des kantons Zürich auf web.maps.zh.ch). Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs.2 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich Au grundsätzlich keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Für Bauten unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist im Gewässerschutzbereich Au gemäss §70 des Wasserschutzgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern wird auf das AWL-Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen“ vom Juni 2003 verwiesen. (Download www.grundwasser.zh.ch / Bewilligungen / Bauen im Grundwasser).

Siedlungsentwässerung

Die Stadt Uster verfügt über einen 2009 genehmigten Generellen Entwässerungsplan (GEP). Der GEP ist für die Entwässerung der Stadt massgebend. Danach wird das Gestaltungsplangebiet im Mischsystem entwässert. Im Weiteren ist die Richtlinie „Regenwasserentsorgung“ (VSA, 2002 inkl. Update 2008) und die „Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung“ (AWEL, 2005) zu beachten. Für die Planung der Grundstücksentwässerung ist die Norm „Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung – Planung und Ausführung“ (SN 592000, 2012) massgebend.

5.7 Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Der öffentliche Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Anhang

A.1 Parkplatzberechnung

Parkplätze

gemäss Parkplatzverordnung Uster und VSS SN 640 281

| Nutzungsart | Abstellplätze für Bewohner/ Beschäftigte | Reduktion gemäss PPV Uster Bewohner: 70% Beschäftigte: 50% | Reduktion 50% Spezialnutzung Alterssiedlung | Total |
|---|---|---|---|-------|
| 45 Wohnungen | 1 PP/Whg = 45 | $45 \times 0.7 = 31.5$ | $31.5 \times 0.5 = 15.75$ | 16 |
| 2 Gästezimmer Tageswohn.: 220 m ² | 1/Bett = 2 4 Ruheräume = 4 | $2 \times 0.5 = 1$ $4 \times 0.5 = 2$ | $3 \times 0.5 = 1.5$ | 2 |
| Kinderkrippe mit 30 Plätzen (3 Gruppen) | 1 PP/Gruppe = 3 | $3 \times 0.5 = 1.5$ | | 2 |
| Berufswahlschule 15 Klassenzimmer | 1 PP/ Klassenzimmer = 15 | $15 \times 0.5 = 7.5$ > mind. 8 max. 15 | | 10 |
| Bistro für 40 Plätze | 1 PP/20 Plätze = 2 | $2 \times 0.5 = 1$ Wunsch: 3 | | 3 |
| Pflichtparkplätze | 71 | | | 33 |

Besucherparkplätze

gemäss Parkplatzverordnung Uster und VSS SN 640 281

| Nutzungsart | Abstellplätze für Besucher | Reduktion gemäss PPV Uster Besucher: 50% | Total |
|---|--|---|-------|
| 45 Wohnungen | 1 PP/4 Whg = 11 | $11 \times 0.5 = 5.5$ | 5 |
| Tageswohnen/Gästezimmer 205 m ² | 1 PP/100 m ² = 2 | $2 \times 0.5 = 1$ | 1 |
| Kinderkrippe mit 30 Plätzen 3 Gruppen | 0.2 pro Gruppe = $0.2 \times 3 = 0.6$ | $0.6 \times 0.5 = 0.3$ | 1 |
| Berufswahlschule | 0.2 PP/Klassenzimmer = $0.2 \times 15 = 3$ | $3 \times 0.5 = 1.5$ | 2 |
| Gemeinschaftliche Räume Bistro für 40 Plätze | 1 PP/6 Plätze = 7 | $7 \times 0.5 = 3.5 / 4 = 1$ Annahme: ¼ Auswärtige | 1 |
| Total Besucherparkplätze | 24 | | 10 |

| | | |
|--------------------------------|---|-----------------|
| Total Pflichtparkplätze | in Einstellhalle oberirdisch | 40 3 |
|--------------------------------|---|-----------------|




Abstellplätze für Fahrräder

gemäss Parkplatzverordnung Uster und VSS SN 640 065

| Nutzungsart | Abstellplätze für Bewohner/ Beschäftigte | Reduktion 50% Spezialnutzung Alterssiedlung | Total |
|-----------------------------|--|---|-------|
| 45 Wohnungen | 1 VPP/ Wohnung = 45 | $45 \times 0.5 = 22.5$ | 23 |
| Krippe, Bistro, Tageswohnen | 1 VPP/2 PP=21/2 = 10.5 | | 11 |
| BWS: 230 Schüler/30 Lehrer | 3 VPP / 10 S = 69 2 VPP / 10 L = 6 | | 75 |
| Total Abstellplätze | 129 | | 109 |

| | | |
|-----------------------------|--|------------|
| Total Veloparkplätze | | 104 |
| Total Mofaparkplätze | | 5 |

A.2 Lärmberechnung

| Berechnung Strassenlärm-Immissionen Tag Nacht ($L_{r,t}$ $L_{r,n}$) | | | | | |
|---|--|----|--|---|--|
| Emission $L_{r,e,t}$ | <input type="text" value="79.2"/> | dB | Eingabe Emissionspegel Strasse (Tag) |  | |
| Emission $L_{r,e,n}$ | <input type="text" value="71.2"/> | dB | Eingabe Emissionspegel Strasse (Nacht) |  | |
| Abstand | <input type="text" value="60"/> | m | Eingabe Abstand Strasse und Empfangspunkt |  | |
| Höhe | <input type="text" value="10"/> | m | Eingabe Höhe Empfangspunkt über Strassenniveau |  | |
| Aspektwinkel | Segmente links rechts 0 - 30° <input checked="" type="checkbox"/> 0 - 30° <input checked="" type="checkbox"/> 30 - 60° <input checked="" type="checkbox"/> 30 - 60° <input checked="" type="checkbox"/> 60 - 90° <input checked="" type="checkbox"/> 60 - 90° <input checked="" type="checkbox"/> | ° | Auswahl Aspektwinkel Strasse am Empfangspunkt |  | |
| Reflexion | <input type="text" value="1"/> | dB | Auswahl Reflexionszuschlag |  | |
| Signalanlagen | <input type="text" value="0"/> | dB | Auswahl Kreuzungszuschlag |  | |
| Kreisel | <input type="text" value="0"/> | dB | Auswahl Kreiselabschlag |  | |
| Empfindlichkeits-stufe ES | <input type="text" value="II"/> | | Auswahl Empfindlichkeitsstufe |  | |
| Nutzung | <input type="text" value="Wohnen"/> | | Auswahl Art der Nutzung |  | |
| Strassenlärm | <input type="button" value="Rechnen"/> | | Auslösung Rechenfunktion |  | |
| Immission $L_{r,t}$ (Empfangspunkt) | Tag: <input type="text" value="61"/> | dB | Resultat Rechenfunktion | | |
| Immission $L_{r,n}$ (Empfangspunkt) | Nacht: <input type="text" value="53"/> | dB | Resultat Rechenfunktion | | |
| Massgebender Grenzwert (IGW Tag) | Tag: <input type="text" value="60"/> | dB | Vorgabe Lärmschutz-Verordnung LSV |  | |
| Massgebender Grenzwert (IGW Nacht) | Nacht: <input type="text" value="50"/> | dB | Vorgabe Lärmschutz-Verordnung LSV |  | |

Immissionsberechnungs-Werkzeugs

http://www.tba.zh.ch/internet/audirektion/tba/de/laerm/laermvorsorge/bauvorhaben/berechnungswerkzeuge/berechnungswerkzeug_strassenlaerm.html

Erstellt am 28.01.2015 von Daniela Kauf, Baudirektion Kanton Zürich Tiefbauamt, Fachstelle Lärmschutz & Vorsorge

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ Öffentlicher Gestaltungsplan «Rehbühl», Uster Inkrafttreten

Uster. Die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, hat am 02.02.2017 verfügt:

Der öffentliche Gestaltungsplan «Rehbühl», welchen der Gemeinderat Uster mit Beschluss vom 5. September 2016 festgesetzt hat, wird genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichtes des Kantons Zürich vom 6. April 2017 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden.

Der öffentliche Gestaltungsplan «Rehbühl», Uster, tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

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

00194193