



Uster, 29. September 2015
Nr. 51/2015
V4.04.70
Zuteilung: KPB

Seite 1/13

ANTRAG 51/2015 DES STADTRATES: ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN «SPITAL», USTER, FESTSETZUNG

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf § 88 des «Planungs- und Baugesetzes» (PBG) sowie Art. 19 Abs. 1 lit. c i.V.m. Abs. 3 lit. b der Gemeindeordnung vom 25. November 2007, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1. Der öffentliche Gestaltungsplan «Spital», Uster, bestehend aus**
 - **Vorschriften zum Gestaltungsplan mit Art. 1–17, vom 11. September 2015**
 - **Gestaltungsplan, Situationsplan 1:500, Querschnitt und Schnitte 1:500, vom 11. September 2015****wird festgesetzt.**
- 2. Vom Planungsbericht gemäss Art. 47 der «Raumplanungsverordnung» (RPV) vom 11. September 2015 wird zustimmend Kenntnis genommen.**
- 3. Der Bericht zu den Einwendungen vom 11. September 2015 wird genehmigt.**
- 4. Vom Richtprojekt und vom Betriebs- und Gestaltungskonzept Wagerenstrasse/ Feldhofstrasse wird Kenntnis genommen.**
- 5. Vom Dienstbarkeitsvertrag zwischen dem Spital Uster und der Stadt Uster betreffend öffentlichem Fusswegrecht von der Feldhof- zur Wagerenstrasse wird Kenntnis genommen.**
- 6. Der öffentliche Gestaltungsplan «Spital» wird der Urnenabstimmung unterstellt.**
- 7. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Bau, Thomas Kübler



**GESCHÄFTSFELD / LEISTUNGSGRUPPE
STADT- UND VERKEHRSPLANUNG**

A Strategie

Leitbild	Uster – Standort mit Entwicklungspotenzial für Unternehmen
Strategischer Schwerpunkt Nr.	Den Wirtschaftsstandort stärken durch rasche, unbürokratische und partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen Gewerbe, Wirtschaft, Politik und Verwaltung einerseits und durch Verbesserung der weichen Standortfaktoren andererseits.
Strategisches Ziel	
Massnahme	bisher / neu bzw. falls neu in Massnahmenkatalog aufnehmen

B NPM: Wirkungs- und Leistungsziel, das mit Antrag verfolgt wird

Bestehend	
Neu	Zeile löschen, falls kein neues Wirkungs- und Leistungsziel

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend	
Neu	Zeile löschen, falls keine neue Leistung

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend	
Neu	Zeile löschen, falls kein neuer Indikator

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend	
Neu	Zeile löschen, falls keine neue Kennzahl

B4 Finanzen (inkl. allf. Personalkosten), die aufgrund dieses Antrages benötigt werden

Einmalig Investitionsrechnung	Summarische Info, Details im Antrag
Einmalig Laufende Rechnung	Fr. im Globalkredit Jahr noch nicht enthalten
Folgekosten total	Fr.
- davon Kapitalfolgekosten	Fr. (kein Bestandteil Globalkredite)
- davon übrige Mehrkosten	Fr. im Globalkredit ab Jahreinzustellen (Mehrkosten = übrige Folgekosten ./ Erträge Globalkredit)

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung Begründung bei Veränderung:	keine / Zunahme / Abnahme Anzahl_Stellen Stellen;
---	---

C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc

--



A. Ausgangslage

Das Spital Uster entwickelte sich in den letzten 130 Jahren von einem Krankenasyll mit sieben Betten zu einem Regionalspital, welches über 200 Betten zählt und rund 1000 Mitarbeitende beschäftigt. Es arbeitet heute mit modernen Einrichtungen und Geräten, die bauliche Infrastruktur ist aber aus dem letzten Jahrhundert und zu klein. Die wachsende Nachfrage nach Behandlung und Pflege kann kaum noch bewältigt werden. Die Bevölkerung in der Region und damit auch die Patientenzahlen werden weiter zunehmen. Das Spital stösst an seine Kapazitätsgrenzen und muss erweitert werden. Das Projekt für das Spital Uster sieht neben dem Ausbau des bestehenden Akutspitals die Integration von vier Stationen der Zürcher RehaZentren vor.

B. Raumplanerische Randbedingungen

Die Erweiterung des Spitals Uster ist ein kantonales richtplanrelevantes Vorhaben. Die Gebietsplanung erfolgt deshalb in Absprache mit den kantonalen Behörden unter der Federführung der Stadt Uster im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens. Parallel zum Gestaltungsplan wird der kantonale Richtplan ergänzt. Der Zweckverband Spital Uster und die Stiftung Zürcher RehaZentren haben mit Schreiben vom 19. Dezember 2014 beim Kanton einen entsprechenden Antrag gestellt. Das Richtplankapitel 6 wird im Rahmen der laufenden Teilrevision des kantonalen Richtplanes 2015 entsprechend ergänzt.

Der Zonenplan der Stadt Uster bezeichnet das Planungsgebiet als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Zusätzlich zu diesen Bestimmungen hat der Gemeinderat Uster am 4. Juni 1984 zwecks Erleichterungen gegenüber der allgemeinen städtischen Bauordnung für Gebäude die den Zwecken des Bezirksspitals, des Wagerenhofs und anderer Heime oder vergleichbaren Sozialinstitutionen dienen, Sonderbauvorschriften festgelegt. Dadurch hat der Gemeinderat Uster der in Art. 3 der «Raumplanungsverordnung» (RPV) geforderten Interessenabwägungen Genüge getan.



C. Öffentlicher Gestaltungsplan «Spital», Uster

Der öffentliche Gestaltungsplan «Spital», Uster, umfasst folgende Bestandteile:

- Vorschriften zum Gestaltungsplan mit Art. 1–17, 11. September 2015
- Gestaltungsplan, Situationsplan 1:500, Schnitte 1:500, 11. September 2015
(eine Verkleinerung des Situationsplanes liegt dieser Weisung bei)
- Planungsbericht gemäss Art. 47 «Raumplanungsverordnung» (RPV), 11. September 2015
- Bericht zu den Einwendungen, 11. September 2015

Informativen Charakter haben die nachfolgenden Planunterlagen im Massstab 1:500:

- Richtprojekt Tiefgarage
- Richtprojekt Geschoss U
- Richtprojekt Geschoss 0
- Richtprojekt Geschosse 1-8
- Richtprojekt Ansichten
- Umgebung im Bestand
- Situation Umgebung
- Schnitte Umgebung

Es ist wichtig zu wissen, dass der Gestaltungsplan kein ausführungsfähiges Bauprojekt darstellt. Vielmehr werden in diesem Planungsinstrument die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung individuell konkretisiert und, soweit notwendig, ergänzt.

Trotz Gestaltungsplan muss für die Projektierung der Bauten ein angemessener Spielraum belassen bleiben. Der Inhalt eines Gestaltungsplanes wird im PBG (Planungs- und Baugesetz), § 83 ff., vorgegeben. Dementsprechend müssen mit dem Gestaltungsplan für bestimmte umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt werden. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.

An dieser Stelle sei auf den umfassenden Planungsbericht gemäss Art. 47 der «Raumplanungsverordnung» (RPV) hingewiesen, welcher zusammen mit anderen technischen Unterlagen in der Aktenaufgabe eingesehen werden kann.

1. Betriebs- und Gestaltungskonzept Wagerenstrasse/Feldhofstrasse

Die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die nähere Umgebung ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters, insbesondere der das Planungsgebiet erschliessenden Strassen, sind nicht unbedeutend. Aus diesem Grund hat die Stadt Uster zusammen mit der Gesuchstellerin ein Betriebs- und Gestaltungskonzept für die Wageren- und Feldhofstrasse erarbeitet. Dabei galt es, die Bedürfnisse und Anforderungen des Quartiers und des Spitals aufeinander abzustimmen. Der Entwurf wurde anlässlich der Informationsveranstaltung vom 29. April 2015 der Nachbarschaft des Spitals Uster vorgestellt. Das Betriebs- und Gestaltungskonzept ist indes nicht Bestandteil des Gestaltungsplanes, bildet aber eine wichtige Entscheidungsgrundlage bei der Beurteilung der verkehrlichen Einbindung in das Stadtgefüge. Aus diesen Überlegungen wurde auch das Betriebs- und Gestaltungskonzept Wagerenstrasse/Feldhofstrasse zusammen mit dem Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt. Es bildet die koordinierte gemeinsame Planungsabsicht zwischen Spital und der Stadt Uster und sollte in der Folge in der Ausführung in zielführenden Etappen baulich und terminlich aufeinander abgestimmt werden. Zuständig für die Umgestaltung dieser beiden Strassenabschnitte ist die Stadt Uster.



Die entsprechenden Unterlagen liegen im Sinne der Information und Koordination dem Gestaltungsplan bei. Es sind dies:

- Betriebs- und Gestaltungskonzept, Bericht vom 10. April 2015
- Betriebs- und Gestaltungskonzept, Situation 1:500
- Bestimmung Knotenleistungsfähigkeit, Bericht vom 10. Dezember 2014

2. Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan «Spital», Uster

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 zu Fuss Gehende und Velofahrende und
 - eine umweltverträgliche Befriedigung der Mobilitätsbedürfnisse von Patienten, Besucher 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 die dem Gesundheitswesen und der Energiegewinnung dienenden 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.

Art. 10 Erschliessung und Parkierung

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.

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 Prozent der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen gemäss Abs. 1.

D. 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 zentral mit Energie zu versorgen. Dabei ist die Nutzung von Fernwärme im Sinne von § 295 PBG zu prüfen.

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.

E. Schlussbestimmungen

Art. 17 Inkrafttreten, Änderungen

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



3. Erläuterungen zu den Gestaltungsplanvorschriften

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.

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 Baulinienbereiche entlang der Staats- und Gemeindestrassen sowie die kantonalen Abstandsbestimmungen. Für gewisse untergeordnete Bauten wäre die Festlegung von Baubereichen unverhältnismässig bzw. würde den Projektierungsspielraum einschränken. Art. 5 enthält eine abschliessende Liste von Bauten, die ausserhalb der Mantellinien errichtet werden dürfen. 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 Aufbauten 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 wesentlichen baulichen Veränderungen vorgesehen 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 inventarisierten Bauten.

Art. 8 Gestaltung

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

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 Feldhofstrasse, soweit es deren Strassenräume betrifft.

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 Realisierungsstufe 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 Parkieranlage, erfolgt ab der Feldhofstrasse. Untergeordnete Zufahrten bestehen ab der Brunnenstrasse (Anlieferung Spital) und der Wagerenstrasse (Kurzzeitparkplätze, Taxis und Ambulanz).

Für die Fusswegverbindungen legt der Gestaltungsplan nur die Anschlusspunkte fest. Der genaue Verlauf der Verbindungen ist im Richtprojekt Umgebung ersichtlich. Bau und Unterhalt der öffentlich zugänglichen Fusswege wird in einem Vertrag zwischen der Stadt Uster und dem Spital Uster geregelt.

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.

Art. 13 Ökologische Massnahmen

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.

Vor Baubeginn ist der Einsatz von Fernwärme zu prüfen. Der Baubereich 11 ist als möglicher Standort für eine Energiezentrale vorgesehen.

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 Bettzimmer 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 Rehzimmer näher an der Brunnenstrasse geplant werden, ist ein entsprechender Nachweis zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zu erbringen.

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.

Art. 17 Inkrafttreten, Änderungen

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



4. Vernehmlassung und öffentliche Auflage

Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich begrüsst die sehr sorgfältige und umsichtige Vorgehensweise bei der Erweiterung des Spitals Uster. In städtebaulicher Hinsicht vermögen die dem Gestaltungsplan zugrunde liegenden Richtprojekte zu überzeugen. Auch die Planungskommission der «Region Zürcher Oberland» (RZO) nahm vom öffentlichen Gestaltungsplan «Spital», Uster, zustimmend Kenntnis.

Die Planunterlagen lagen ab 15. Mai 2015 während 60 Tagen öffentlich auf. Während der Auflagefrist konnten sich alle interessierten Personen schriftlich zum Vorhaben äussern und Einwendungen erheben. Davon wurde rege Gebrauch gemacht. Einige Anliegen konnten in der vorliegenden überarbeiteten Fassung berücksichtigt werden. Die nicht berücksichtigten Einwendungen sind im Bericht zu den Einwendungen umfassend behandelt. Der Originaltext liegt diesem Antrag bei. Über die Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung durch den Gemeinderat entschieden. Hernach stehen die Pläne und die Stellungnahme zu den Einwendungen jedermann zur Einsichtnahme offen.

F. Rechtliche Sicherung

Die rechtliche Sicherung der im Gestaltungsplan bezeichneten öffentlichen Fusswegverbindung von der Feldhofstrasse zur Wagerenstrasse wird in einem separaten Vertragswerk zwischen dem Spital Uster und der Stadt Uster geregelt. Eine weitere Schnittstelle zwischen dem öffentlichen Raum und dem Gestaltungsplan besteht entlang der Wagerenstrasse. Die Situierung der dort vorgesehenen Abstellplätze muss im Rahmen des Strassenbauprojektes situationsgerecht angepasst werden. Dasselbe gilt auch bezüglich der Parzellenstruktur.

G. Würdigung

Der vorliegende öffentliche Gestaltungsplan «Spital», Uster, ist ein wichtiger Meilenstein für die Neupositionierung des Spitals Uster. Mit der Realisierung der Rehabilitationsklinik auf dem Gelände des Spitals Uster wird den ausgewiesenen Bedürfnissen nach einer wohnortsnahen Rehabilitation mit direkter Anbindung an das Akutspital Rechnung getragen. Eine optimale medizinische Versorgung der Bevölkerung von Uster ist dem Stadtrat ein grosses Anliegen. Mit dem vorstehenden Gestaltungsplan wird diesem wichtigen Anliegen Rechnung getragen.

H. Volksabstimmung

Die zukünftige Entwicklung des Spitals Uster und damit einhergehend der vorliegende Gestaltungsplan ist von erheblichem öffentlichen Interesse. Dies belegen unter anderem auch die zahlreich eingegangenen Einwendungen. Aus Sicht des Stadtrates rechtfertigt die überdurchschnittlich grosse Bedeutung dieses Geschäftes dessen freiwillige Unterstellung einer Volksabstimmung.



I. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der öffentliche Gestaltungsplan «Spital», Uster, bestehend aus
 - Vorschriften zum Gestaltungsplan mit Art. 1–17, vom 11. September 2015
 - Gestaltungsplan, Situationsplan 1:500, Schnitte 1:500, vom 11. September 2015wird festgesetzt.
2. Vom Planungsbericht gemäss Art. 47 der «Raumplanungsverordnung» (RPV) vom 11. September 2015 wird zustimmend Kenntnis genommen.
3. Der Bericht zu den Einwendungen vom 17. September 2015 wird genehmigt.
4. Vom Richtprojekt und vom Betriebs- und Gestaltungskonzept Wagerenstrasse/Feldhofstrasse wird Kenntnis genommen.
5. Vom Dienstbarkeitsvertrag zwischen dem Spital Uster und der Stadt Uster betreffend öffentlichem Fusswegrecht von der Feldhof- zur Wagerenstrasse wird Kenntnis genommen.
6. Der öffentliche Gestaltungsplan «Spital» wird der Urnenabstimmung unterstellt
7. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

STADTRAT USTER

Werner Egli
Stadtpräsident

Hansjörg Baumberger
Stadtschreiber

Beilagen (Aktenaufgabe für die Mitglieder des Gemeinderates)

- Dossier öffentlicher Gestaltungsplan «Spital», Uster, vom 11. September 2015

Beilagen (Bestandteil der Weisung)

- Gestaltungsplan, Situationsplan 1:500, vom 11. September 2015 (Verkleinerung)