



13. Juli 2020

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN «FROHHEIM», USTER  
ERLÄUTERUNGEN GEMÄSS ART. 47 RPV UND § 7 PBG

**Stand: Vorprüfung und öffentliche Auflage, Juli 2020**

Aufgestellt durch:

Baugenossenschaft «Frohheim», Löwenstrasse 25, 8001 Zürich

Projektverfasser:

**Architektur**

Blättler Dafflon Architekten AG ETH SIA  
Binzstrasse 39  
8045 Zürich

**Akustik und Energie**

Gartenmann Engineering AG  
Badenerstrasse 415  
8003 Zürich

**Landschaftsarchitektur**

Westpol LandschaftsArchitektur  
Hammerstrasse 123  
4057 Basel

**Geologie**

Jäckli Geologie AG  
Albulastrasse 55  
8045 Zürich



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
1.	Ausgangslage	5
2.	Testplanung	5
3.	Masterplan (Anhang 1)	5
4.	Privater Gestaltungsplan «Frohheim»	6
<b>B.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>7</b>
1.	Richtplanungen und Planungskonzepte	7
2.	Anpassung der Bau- und Zonenordnung (BZO)	7
3.	Verkehrsbaulinien	8
4.	Empfindlichkeitsstufe (ES) (Anhang 2, Lärmgutachten)	8
5.	Verkehr, Parkierung (Anhang 3, Berechnung Parkplatzbedarf)	8
6.	Umwelt (Anhang 4, Umweltbericht)	9
7.	Energie (Anhang 5, Energiekonzept)	9
<b>C.</b>	<b>Auswirkungen</b>	<b>10</b>
1.	Städtebaulich	10
2.	Umweltschutz	10
3.	Kostengünstiger Wohnungsbau	10
4.	Ausgleich des Mehrwertes	10
5.	Fazit	11
<b>D.</b>	<b>Städtebaulicher Vertrag</b>	<b>12</b>
<b>E.</b>	<b>Mitwirkung</b>	<b>13</b>
<b>F.</b>	<b>Anhang</b>	<b>13</b>



## A. Einleitung

### 1. Ausgangslage

Die Baugenossenschaft Frohheim Zürich (BGF) ist Eigentümerin der Siedlung «Wageren» im Geviert Wageren-, Asyl- und Alpenblickstrasse. Die Bauten liegen im Erneuerungszyklus. Geplant ist keine Sanierung, sondern Ersatzneubauten, welche generationenübergreifenden und bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten der Stadt Uster bieten.

Südlich angrenzend an die Wagerenstrasse befinden sich das Pflegezentrum und das Altersheim «Im Grund», bei welchem das Bedürfnis nach hindernisfreien Kleinwohnungen im niedrigen Komfortsegment mit Serviceleistungen besteht. In einem Workshop kamen die Abteilung Gesundheit der Stadt Uster und die Baugenossenschaft Frohheim zur Erkenntnis, dass ein partnerschaftliches Zusammenwirken im Interesse beider Parteien ist und haben für das Gebiet gemeinsam ein Nutzungskonzept erarbeitet. Um Klarheit über das Nutzungspotenzial sowie das in diesem Quartier verträgliche Nutzungsmass zu erlangen, wurde in einer städtebaulichen und landschaftspflegerischen Testplanung das Nutzungskonzept räumlich ausformuliert.

### 2. Testplanung

[https://www.uster.ch/docn/2501512/22002031\\_Testplanung-Wageren\\_2020\\_WEB.pdf](https://www.uster.ch/docn/2501512/22002031_Testplanung-Wageren_2020_WEB.pdf)

2019 wurde die Testplanung über das Gebiet «Wageren» gemäss SIA Ordnung 143 für Architekten- und Ingenieurstudienaufträge, Ausgabe 2009, durchgeführt.

Die nachfolgenden Bearbeitungsteams wurden durch das Beurteilungsgremium zur Teilnahme eingeladen:

- Blättler Dafflon Architekten AG ETH SIA, Binzstrasse 39, 8045 Zürich  
Westpol LandschaftsArchitektur
- Thomas. K. Keller Architekt ETH BSA SIA, Davidstrasse 9, 9000 St. Gallen  
Manoa Landschaftsarchitekten
- Andy Senn Architekt BSA SIA, Feldlistrasse 31a, 9000 St. Gallen  
Ryffel + Ryffel Landschaftsarchitekten

Die Federführung lag beim Architekten.

Nach Abschluss des Planungsprozesses kam das Beurteilungsgremium einstimmig zur Erkenntnis, dass der Beitrag von Blättler Dafflon Architekten/Westpol LandschaftsArchitektur einen tragfähigen Bebauungsvorschlag darstellt, welcher direkt als Grundlage für den Fortgang der Gebietsentwicklung herangezogen werden soll.

Die umfangreichen Arbeiten der drei Planungsteams, der Beurteilungsprozess sowie die Erkenntnisse sind im Synthesebericht vom 3. Februar 2020 zusammengefasst.

### 3. Masterplan (Anhang 1)

Aufgrund der angestrebten Ausnützung ist für die Baugenossenschaft Frohheim eine Bebauung nach Regelbauweise nicht möglich. Die in der Testplanung vorgeschlagenen Erweiterungen für die Heime «Im Grund» können indes innerhalb der Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Uster umgesetzt werden. Aufgrund der unterschiedlichen Ausgangslagen der Stadt Uster und der Baugenossenschaft Frohheim wurde als übergeordnete Leitidee ein Masterplan über das Planungsgebiet ausgearbeitet. Dieser wurde vom Stadtrat mit Beschluss Nr. 157 am 28. April 2020 genehmigt. Er führt die wichtigen öffentlichen Interessen im Planungsgebiet zusammen, hält diese

fest und wird zusammen mit dem Gestaltungsplan dem Gemeinderat Uster zur Beschlussfassung unterbreitet.

#### **4. Privater Gestaltungsplan «Frohheim»**

Der Inhalt eines Gestaltungsplans wird in § 83 ff. PBG 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 kommunalen Mindestabständen abgewichen werden.

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.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan «Frohheim» werden die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der gemeinnützigen Wohnüberbauung mit wenigen untergeordneten Gewerberäumen geschaffen. Er besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Vorschriften. Er wird von der Baugenossenschaft Frohheim als Grundeigentümerin aufgestellt. Der Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung durch den Gemeinderat Uster und der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion.

Erarbeitete wurde der Gestaltungsplan durch Blättler Dafflon Architekten/Westpol LandschaftsArchitektur auf der Basis des Masterplanes. Der Gestaltungsplan bezeichnet vier Baufelder derart, dass bei der baulichen Realisierung vier Häuserzeilen parallel zum Hang in Ost-West-Richtung erstellt werden müssen. Das Ausnutzungsmass ermöglicht den Bau von ca. 90 genossenschaftlichen 1½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen mit gegen Süden orientierten Aussenräumen. Dadurch entstehen drei gemeinschaftlich nutzbare Aussenräume, welche den Austausch zwischen den Bewohnern auf selbstverständliche Weise fördern. Zwei erdgeschossige Durchgänge in Süd-Nord-Richtung verbinden die Aussenräume und schaffen damit nahe Kontakte.

Der 4-geschossige Baukörper an der Wagerenstrasse nimmt die Bauflucht der angrenzenden Gebäude auf und reagiert auf die Massstäblichkeit des Pflegezentrums. Die vorgeschriebene erdgeschossige Zurücksetzung des Sockelgeschosses bildet einen räumlichen Einzug mit Bezug zum öffentlichen Raum «Wagerenstrasse». Damit die Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss flexibel nutzbar sind, fordert der Gestaltungsplan eine Mindestraumhöhe vom 3,50 m.

Die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt direkt ab Wagerenstrasse.

## B. Grundlagen

### 1. Richtplanungen und Planungskonzepte

#### Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan bestehen keine relevanten Festlegungen bezüglich des Areals.

#### Regionaler Richtplan

Im regionalen Richtplan (RRB 1266 vom 19. Dezember 2018) liegt das Gestaltungsplangebiet im kantonalen Siedlungsgebiet, angrenzend an das Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen «Wageren».

#### Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan 1986 bezeichnet das Wohngebiet. Bei der Wagerenstrasse handelt es sich um eine Sammelstrasse samt bestehendem Fuss- und Radweg. Auf ihr führt die Buslinie 812. Entlang der Asylstrasse führt ein kommunaler Fussweg.

#### Stadtentwicklungskonzept (STEK)

Der Stadtrat Uster hat am 20. August 2019 das Stadtentwicklungskonzept (STEK) festgesetzt. Es wurde vom Gemeinderat Uster an der Sitzung vom 11. Mai 2020 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Das Areal der Baugenossenschaft Frohheim ist als Potenzialgebiet zur Innenentwicklung bezeichnet. Zur Gesundheitsmeile werden folgende Aussagen gemacht: Weiterentwicklung der Grossinfrastrukturen im Gesundheitsbereich und Verbesserung des Arbeitsplatzumfelds durch die Nutzung von Synergien, welche durch die Ansiedlung verschiedener Gesundheitsinstitutionen bestehen. Im Sinne einer Arealentwicklung sind gemeinsame Projekte anzustreben. Die Verbindung und Weiterentwicklung der stark durchgrünten Aussenräume soll das Arbeitsumfeld aufwerten und auch einen Beitrag an die Freiraumversorgung der Stadt Uster leisten. Die Freiraumnutzungen sind dabei kontemplativer Art und entsprechen dem Umfeld mit Schwerpunkt Gesundheit.

#### *Fazit*

*Das Vorhaben entspricht den Zielen des STEK und der übergeordneten Zielsetzungen und Richtplänen.*

### 2. Anpassung der Bau- und Zonenordnung (BZO)

#### Zonenplan 1999

Das Areal liegt in der 2-geschossigen Wohnzone mit einer Ausnützung von 40 Prozent. Zugelassen sind 2 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss sowie 1 Untergeschoss. Die Gebäudelänge ist auf max. 30 m beschränkt. Eine substantielle Verdichtung mit Neubauten ist aufgrund dieser heute rechtskräftigen Bestimmungen unrealistisch.

#### *Fazit*

*Das Vorhaben entspricht teilweise nicht der Regelbauweise:*

- *Überschreitung der zulässigen Ausnützungsziffer*
- *Überschreitung der zulässigen Geschosszahl und Gebäudehöhe*
- *Überschreitung der maximalen Gebäudelänge*
- *Mässig störendes Gewerbe ist nicht zulässig*

*Mit dem privaten Gestaltungsplan «Frohheim» werden diese Abweichungen geheilt.*

*Aufgrund dem neu angestrebten Nutzungsmass ist eine Anpassung der Bau- und Zonenordnung erforderlich.*

### **Anpassung Zonenplan**

Durch die vorgesehene Verdichtung mit den mehrheitlich 3-geschossigen Bauten und der angestrebten Nutzung im Baufeld A an der Wagerenstrasse mit dem Wohnen dienenden Dienstleistungen, Verkaufsgeschäften, mässig störendes Gewerbe im Erdgeschoss und mässig störendes Gewerbe im ersten Geschoss, wird auf die **Zone W3/50, Wohnzone, 3-geschossig mit Gewerbeleichterung gemäss Bauordnung Art. 33 lit. b, 1. Satz**, zurückgegriffen.

*Fazit*

*Zusammen mit dem Gestaltungsplan wird dem Gemeinderat eine Anpassung des Zonenplanes im Gestaltungsplanperimeter unterbreitet.*

### **3. Verkehrsbaulinien**

Entlang der Wageren-, der Asyl- und der Alpenblickstrasse sind Verkehrsbaulinien ausgeschieden (RRB Nr. 4881/1964, RRB Nr. 5657/1974, RRB Nr. 3166/1959).

*Fazit*

*Während der Rechtskraft des Gestaltungsplans «Frohheim» sind diese Baulinien in ihrer Wirkung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zu suspendieren.*

### **4. Empfindlichkeitsstufe (ES) (Anhang 2, Lärmgutachten)**

Das Lärmgutachten des Ingenieurbüros Gartenmann Engineering AG, Zürich, vom 11. Juni 2020 weist nach, dass die Immissionsgrenzwerte unter Berücksichtigung von Reflexionen von möglichen Neubauten schon im Abstand von 9,00 m von der Strassenmitte eingehalten werden.

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II (Immissionsgrenzwerte).

*Fazit*

*In Bezug auf den Lärmschutz bestehen keine planerischen Einschränkungen für das Gestaltungsplangebiet.*

### **5. Verkehr, Parkierung (Anhang 3, Berechnung Parkplatzbedarf)**

Das Gebiet ist erschlossen und nicht Bestandteil des Erschliessungsplanes.

Die Neuüberarbeitung der Parkplatzverordnung ist pendent. Eine sorgsam ausgearbeitete Abstellplatzverordnung (APV) scheiterte an der Volksabstimmung vom 1. September 2019. Es gilt somit die noch rechtskräftige Parkplatzverordnung vom 1. August 1992. Mit einem Gestaltungsplan kann von der bestehenden Rechtsordnung abgewichen werden. Berechnungsgrundlage im vorliegenden Gestaltungsplan bildet die «Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen des Kantons Zürich», publiziert am 1. November 2018.

Eine Gegenüberstellung (Parkplatzverordnung 1992/Wegleitung Kanton 2018) findet sich im Anhang 3.

*Fazit*

*Es kommen die Bestimmungen der «Wegleitung Kanton Zürich, publiziert 1. November 2018, zur Anwendung.*



Auf der Wagerenstrasse führt die Buslinie 812. Im Kreuzungsbereich der Wageren- mit der Asylstrasse liegt eine Bushaltestelle (Viertelstundentakt). Die Stadt Uster beabsichtigt eine Neugestaltung der Wagerenstrasse.

## **6. Umwelt** (Anhang 4, Umweltbericht)

Es ist kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte vorhanden. Der Gestaltungsplanperimeter liegt jedoch innerhalb des Prüfperimeters für Bodenverschiebungen. Die erforderlichen Bodenuntersuchungen erfolgen im Rahmen des Baugesuches.

Der Gestaltungsplan liegt knapp ausserhalb eines geringmächtigen Grundwasservorkommens, welches dem kantonalen Grundwassergebiet g8 zugeordnet ist.

Bezüglich Grundwasserschutzbereich liegt das Planungsgebiet im übrigen Bereich. Die Gefahrenkarte weist auf keine Gefährdung hin.

Einzelne bestehende Neophyten werden der Umgebungsgestaltung weichen.

Am 3. Juli 2020 wurden zwei Sondierschächte ausgehoben. Versickerungsversuche zur Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten ergaben gute Werte. Der Bericht von Jäckli Geologie AG, Zürich, vom 10. Juli 2020 zeigt ein Versickerungskonzept auf.

## **7. Energie** (Anhang 5, Energiekonzept)

Die Neubauten der Baugenossenschaft Frohheim sollen so ausgelegt werden, dass der Heizwärmebedarf mindestens 30 Prozent unter dem Grenzwert der gültigen Wärmedämmvorschriften der kantonalen Baudirektion (Stand 2020) liegt. Dies entspricht im Wesentlichen dem Gebäudehüllenstandard eines Minergie-P-Neubaus. In einer gesamtenergetischen Betrachtung ist beim Erstellen eines neuen Gebäudes nicht nur der Betrieb und der damit verbundene Heizwärmebedarf zu berücksichtigen, sondern auch weitere Komponenten, welche die Gesamtenergiebilanz beeinflussen wie die Graue Energie bei der Erstellung, den weiteren betrieblichen Energiebedarf für Warmwasser, Lüftung, Klimatisierung, Geräte und Beleuchtung sowie den induzierten Energiebedarf für die Mobilität der Gebäudenutzer. Die Grundsätze und Beurteilungskriterien des SIA Effizienzpfades Energie (SIA 2040:2017) sollen im Rahmen der Projektierung berücksichtigt und beurteilt werden. Erkenntnisse aus der Analyse, welche energetischen Optimierungen mit sich bringen und wirtschaftlich tragbar sind, führen zur Formulierung von konkreten Massnahmen und werden umgesetzt.

Alternativ dazu können die Beurteilungskriterien umfassender Standards wie SNBS, DGNB, BREAM oder LEED eingesetzt und angewendet werden. Diese berücksichtigen zusätzliche Themen wie das Innenraumklima, die Wirtschaftlichkeit, die gesellschaftlichen Auswirkungen und die Umgebung. Eine Zertifizierung ist nicht zwingend, jedoch sollen gut umsetzbare Optimierungsmassnahmen realisiert werden.

Für das im Energieplan der Stadt Uster benachbarte Prioritätsgebiet P7, (Spital Uster, Wagerenhof) ist die Entwicklung des Wärmeverbundes Uster Nord vorgesehen, welcher zu 80 Prozent durch Holzschnitzelfeuerungen versorgt wird. In dieser Zahl ist, gemäss Angaben der Energie Uster AG, auch der nichterneuerbare Teil des verwendeten Holzes berücksichtigt. Die Spitzenlastabdeckung erfolgt mittels Gaskessel. Im Laufe der Projektierung wird der Anschluss an den Wärmeverbund genauer geprüft und die wirtschaftlichen und technischen Konsequenzen ermittelt.

Als alternative Wärmeerzeugung besteht die Möglichkeit, Erdsonden-Wärmepumpen einzusetzen. Gemäss Wärmenutzungsatlas des Kantons ist eine genauere Abklärung notwendig. Grundsätzlich ist eine Bohrtiefe von rund 100 m zulässig. Vorteil dieser Art der Wärmeerzeugung ist, dass im Sommer mittels Free-Cooling und Erdsonden-Regeneration die Räume temperiert, sprich leicht gekühlt werden können. In Anbetracht der Klimaerwärmung ist dies ein Aspekt der auch bei Wohnnutzungen immer wichtiger wird.

Die Dächer eignen sich sehr gut für die Stromproduktion mittels Photovoltaikanlagen. Auf den Dachflächen lassen sich die Anlagen optimal ausrichten und in Kombination mit einer kühlenden extensiven Begrünung erhöht sich der Ertrag aus der Solarstromproduktion zusätzlich.

## **C. Auswirkungen**

### **1. Städtebaulich**

Der Gestaltungsplan basiert auf dem Masterplan – eine Folge der durchgeführten Testplanung.

[https://www.uster.ch/docn/2501512/22002031\\_Testplanung-Wageren\\_2020\\_WEB.pdf](https://www.uster.ch/docn/2501512/22002031_Testplanung-Wageren_2020_WEB.pdf)

Der Masterplan (Anhang 1) veranschaulicht die sorgfältige städtebauliche und landschaftsplanerische Gebietsentwicklung.

Der Gestaltungsplan liegt im Inventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) im Gebiet 20: «Wohnquartier auf Hangkrete, mehrheitlich regelmässig angeordnete Einfamilien- und Doppelhäuser in Gärten, v.a.1.H.20.Jh., vereinzelte neuere Bauten». Unter der Nummer 20.0.3 wird ohne besondere Bedeutung und Erhaltungsziel die bestehende Siedlung Frohheim aufgeführt: «Genossenschaftssiedlung mit gleichartigen Einfamilien- und Doppelhäusern in Gärten, 1945». Dieser Eintrag diente dem Beurteilungsgremium im Rahmen der durchgeführten Testplanung als Entscheidungsgrundlage. Mit dem Bebauungsvorschlag von Blättler Dafflon Architekten/ Westpol LandschaftsArchitektur entschied sich das Beurteilungsgremium für ein Weiterbauen an der Gartenstadt.

### **2. Umweltschutz**

Mit den Bestimmungen in den Vorschriften zum Gestaltungsplan wird den Forderungen einer Umweltgerechten Überbauung nachgelebt. Erwähnt seien die Bestimmungen in den Vorschriften zum Gestaltungsplan betreffend:

Holzbau, Freiräume, Parkierung und Ökologische Massnahmen.

### **3. Kostengünstiger Wohnungsbau**

Die Baugenossenschaft Frohheim ist gemäss ihren Statuten dem preisgünstigen Wohnraum verpflichtet. Den Möglichkeiten gemäss § 49 b PBG wird mit dem vorstehenden Gestaltungsplan zu 100 Prozent Genüge getan.

### **4. Ausgleich des Mehrwertes**

Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen. Am 28. Oktober 2019 erliess der Kantonsrat das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG). Gesetz und Verordnung sollen am 1. Januar 2021 in Kraft treten. Bei Auf- und Umzonungen können die Gemeinden in der Folge eine Mehrwertabgabe von 0 bis höchstens 40 Prozent des um 100 000 Franken gekürzten Mehrwertes festlegen. Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert eines Grundstückes ohne und mit Planungsmassnahmen. Die Umsetzung auf kommunaler Stufe bedarf einer Änderung der Bau- und Zonenordnung. Aus diesem Grund hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 282 vom 30. Juni 2020 die Abteilung Bau beauftragt, das notwendige Verfahren vorzubereiten. Städtebauliche Verträge werden neu als Alternative zu einem Mehrwertausgleich gemäss MAV definiert. Mit der vom Stadtrat Uster und der Baugenossenschaft Frohheim am 7. Februar 2019 unterzeichneten Planungsvereinbarung (SRB Nr. 56 vom 12. Februar 2019) wurden die materiellen Eckwerte (Mehrwertausgleich) des städtebaulichen Vertrages rechtskräftig fixiert. Die Stadt Uster geht davon aus, dass

dieser Tatbestand durch die kantonale Baudirektion respektiert wird und dass einer zeitnahen Genehmigung des Gestaltungsplanes bezüglich Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) nichts im Wege steht.

## **5. Fazit**

Die Revision der Ortsplanung ist aufgegleist. Mit der Festsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) im Sommer 2019 sind die Stossrichtungen für die Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung klar. Der neue Zonenplan, welcher die Grundlage für weitergehende Verdichtungen schafft, wird im Jahr 2026 vorliegen.

Mit dem Gestaltungsplan «Frohheim» wird in dieser Übergangsphase vom alten zum neuen Zonenplan ein Beitrag zur Siedlungsentwicklung in gut erschlossenen Gemeinden gemäss ROK geleistet. Dies entspricht auch der angestrebten Innenentwicklung gemäss Stadtentwicklungskonzept STEK. Heute leben 43 Personen in der baulich unternutzten Siedlung. Der vorstehende Gestaltungsplan bietet die 5-fache Kapazität. Die umfassende und aufwändige Planung mit qualitätssichernden Verfahren ermöglicht eine hohe städtebauliche Qualität. Der Anteil von kostengünstigem Wohnraum beträgt 100 Prozent. Der Mehrwert wird vertraglich zugunsten der Stadt Uster derart abgegolten, indem ca. 40 Prozent des nach Gestaltungsplan zusätzlichen Wohnraumes der Stadt Uster auf der Basis der Kostenmiete bei einem fixierten Landpreisanteil vermietet wird. Durch diese Vereinbarung können die öffentlichen Bedürfnisse des benachbarten Pflegezentrums der Stadt Uster optimal befriedigt werden.

Der Gestaltungsplan entspricht der stadträtlichen Strategie:

«Uster fördert ein vielfältiges Wohnangebot, zukunftsgerichtete Wohnformen und den gemeinnützigen Wohnungsbau».

## D. Städtebaulicher Vertrag

zwischen

**Baugenossenschaft Frohheim Zürich (BGF)**, Löwenstrasse 25, 8001 Zürich

und

**Stadt Uster**, Bahnhofstrasse 17, 8610 Uster,  
vertreten durch den Stadtrat Uster

betreffend

### **Privater Gestaltungsplan «Frohheim», Wageren, Uster**

#### **Ausgangslage**

1. Die Baugenossenschaft Frohheim Zürich (BGF) und die Stadt Uster haben gemeinsam eine Auslegeordnung Gebietsentwicklung «Wageren», dat. 28. August 2018, erarbeitet.
2. Der Stadtrat Uster hat am 4. September 2018 mit Beschluss Nr. 307 von dieser Auslegeordnung in zustimmendem Sinne Kenntnis genommen und die Leistungsgruppe Projektentwicklung der Abteilung Bau beauftragt, zusammen mit der Abteilung Gesundheit und der Baugenossenschaft Frohheim eine zielführende Projektorganisation für die Durchführung einer Testplanung aufzugleisen.
3. Im Rahmen einer vom Stadtrat mit Beschluss Nr. 56 am 12. Februar 2019 genehmigten Planungsvereinbarung wurden die wesentlichsten Zielvorstellungen (Mehrwertsausgleich) definiert sowie das Vorgehen samt Kostenbeteiligung bis zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes verbindlich geregelt.
4. In der Folge führte die Stadt Uster zusammen mit der Baugenossenschaft Frohheim über das Gebiet «Wageren» eine Testplanung durch. Der Stadtrat nahm vom Synthesebericht mit Beschluss Nr. 82 am 10. März 2020 Kenntnis.
5. In der Folge erarbeiteten die Stadt Uster zusammen mit der Baugenossenschaft Frohheim für das Gebiet Wageren einen Masterplan. Dieser wurde vom Stadtrat mit Beschluss Nr. 157 am 28. April 2020 genehmigt.
6. Aufgrund unterschiedlicher Ausgangslagen der Abteilung Gesundheit und der Baugenossenschaft Frohheim entwickelte die Baugenossenschaft Frohheim für Ihre Liegenschaft den privaten Gestaltungsplan «Frohheim», Wageren.

#### **Planungsmehrwert/Gemeinnütziger Wohnungsbau**

Die Baugenossenschaft Frohheim verpflichtet sich gemäss Vereinbarung vom 7. Februar 2019 (Beschluss Stadtrat Nr. 56 vom 12. Februar 2019) dem gemeinnützigen Wohnungsbau für das gesamte Gestaltungsplangebiet.

Sie erklärt sich zudem bereit, der Stadt Uster, Abteilung Gesundheit nach der baulichen Realisierung **15 Wohnungen mit 1,5 Zimmern und 10 Wohnungen mit 2,5 Zimmern auf der Basis der Kostenmiete zur Verfügung zu stellen.**

**Als Landwert (Berechnungsbasis für die Miete) wird der Wert von 75 000 Franken für das gesamte Gestaltungsplangebiet eingesetzt.**

Voraussetzung für diesen Mehrwertausgleich ist ein rechtskräftiger Gestaltungsplan.

**E. Mitwirkung**

Die Anpassung der Nutzungsplanung wurde zusammen mit dem Gestaltungsplan und dem städtebaulichen Vertrag vom ..... bis ..... während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

Zeitgleich erfolgte die Anhörung der Region Zürcher Oberland (RZO).

Der Vorprüfungsbericht liegt mit Datum vom ..... vor.

Der separate Bericht zu den nichtberücksichtigten Einwendungen vom ..... liegt vor.

Nach der Festsetzung der Anpassung des Zonenplanes und des privaten Gestaltungsplanes durch den Gemeinderat werden die Planungsakten der kantonalen Baudirektion zur Genehmigung unterbreitet.

In der Folge werden die festgesetzten Pläne sowie die entsprechenden kantonalen Genehmigungen während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

Nach Abschluss allfälliger Einsprachen wird der Zeitpunkt der Inkrafttretung durch die Stadt Uster amtlich publiziert.

**F. Anhang**

- 1 Masterplan
- 2 Lärmgutachten
- 3 Berechnung Parkplatzbedarf
- 4 Umweltbericht
- 5 Energiekonzept