



**uster**  
Wohnstadt am Wasser

STADTENTWICKLUNGSKONZEPT  
**STEK**

20  
35

STADT  
U  
R  
A  
USTER



STADTENTWICKLUNGSKONZEPT  
**STEK**

## **Impressum**

### **Herausgeber**

Stadt Uster  
Geschäftsfeld Stadtraum und Natur  
Oberlandstrasse 78  
8610 Uster

### **Verfasser**

Geschäftsfeld Stadtraum und Natur:  
Patrick Neuhaus (Projektleitung)  
Nadine Kaspar  
Sonja Gäumann  
Jolanda Crottogini

### **Gestaltung/Umsetzung**

Konzept und Gestaltung:  
fresh interactive AG, Uster

Layout:

Nadine Kaspar, Stadt Uster

Korrekturat:

Tipptopp, Brugg

Uster-Fotos:

KasparThalmann AG, Uster

### **Druck**

FO-Fotorotar, Egg

### **Auflage**

1500 Stück

Festsetzung durch den Stadtrat: 20. August 2019

Veröffentlichung Bericht: Oktober 2019





Liebe Ustermerinnen und Ustermer

Unsere Stadt hat viel räumliche Qualität zu bieten. Gemäss einer Befragung im Jahr 2017 schätzt die Bevölkerung der Stadt Uster besonders die Nähe zu See und Wald, das städtische Flair mit gleichzeitig dörflichem Charme, die gute Verkehrslage und die attraktiven Grünflächen in den Siedlungen. Selbstverständlich gibt es aber auch Verbesserungspotenzial, insbesondere in der Entwicklung des Stadtzentrums und des Verkehrs.

Uster wird in den kommenden Jahren gemäss Prognosen deutlich wachsen. Und damit wird der Nutzungsdruck auf die Stadträume zunehmen. Umso mehr ist es uns ein grosses Anliegen, dass Uster seine Qualitäten weiter stärken und seine Herausforderungen angehen kann. Deshalb wollen wir die räumliche Entwicklung der Stadt mit Weitsicht und abgestimmt auf die verschiedenen Anforderungen planen.

Das Stadtentwicklungskonzept STEK bildet hierfür den Grundstein. Es wurde in enger Zusammenarbeit mit Parteien, Verbänden, Interessenorganisationen und weiteren Vertreterinnen und Vertretern der Bevölkerung entwickelt. So ist es gelungen, ein breit abgestütztes und gehaltvolles Entwicklungskonzept zu erarbeiten, welches Sie nun nach zweijähriger Erarbeitungsphase in den Händen halten. In den kommenden Monaten werden darauf aufbauend die Richt- und Nutzungsplanung unserer Stadt überarbeitet und erste bauliche Massnahmen lanciert.

Die im STEK enthaltenen Stossrichtungen bauen auf den heutigen Gegebenheiten auf. Es berücksichtigt die Entstehungsgeschichte von Uster und seinen Aussenwachen und entwickelt die Stadt aus ihren Stärken heraus weiter. Usters Vielfalt und Qualitäten sollen erhalten bleiben, das STEK setzt deshalb auf eine massgeschneiderte Entwicklung der Ustermer Stadtteile und Aussenwachen. Innenentwicklung, das heisst bauliches Wachstum ohne die Erschliessung neuen Baulands, findet deshalb prioritär in der Kernstadt und Nänikon an strategisch sinnvollen Lagen statt. Durch die Ausnützung der vorhandenen Infrastrukturen kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen tief gehalten werden, und das Stadtzentrum erhält mehr Belebung.

## VORWORT

Die Verdichtung an zentralen Orten unterstützt auch die Stärkung von Uster als Regionalzentrum. Denn, auch das zeigte sich im Erarbeitungsprozess, Uster möchte seine Position als drittgrösste Stadt im Kanton Zürich stärken und im Städtedreieck mit Zürich und Winterthur wahrgenommen werden.

Neben den städtebaulichen Stossrichtungen enthält das STEK auch Aussagen zur Entwicklung des Ustermer Verkehrsnetzes. Mehr Einwohner und Arbeitsplätze bedeuten auch mehr Verkehr. Um die Stadt vom zunehmenden motorisierten Individualverkehr zu entlasten, steigt Uster um – vom Auto auf das Velo und den öffentlichen Verkehr. Die Förderung der Velostadt Uster ist eines der wichtigen Mobilitätsziele, welche das STEK formuliert. Die Erreichbarkeit der Stadt über ein funktionales Strassennetz bleibt dennoch gewahrt.

Zu guter Letzt wird mit dem STEK Uster als Stadt in der Landschaft gestärkt: Die vielfältigen Landschaftsräume zeichnen Uster als attraktive Wohnstadt aus. Im STEK werden die Freiraumentwicklung, der Natur- und der Landschaftsschutz deshalb gleichwertig zur Siedlungsentwicklung behandelt. Dem Aabach, Wahrzeichen der Wohnstadt am Wasser, kommt als vernetzender Freiraum eine besondere Rolle zu.

Mit dem STEK liegt dem Stadtrat nun ein umfassendes, strategisches Planungsinstrument vor. Damit ist nicht nur der Grundstein für die Überarbeitung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung gelegt: Das STEK nennt auch Schlüsselprojekte, die für den Erfolg der im Konzept angedachten Entwicklung notwendig sind. Es freut uns sehr, dass einige dieser Schlüsselprojekte bereits ausgelöst werden konnten, sodass das STEK den Sprung vom Schreibtisch zur Umsetzung schon geschafft hat. Wir bedanken uns für die sehr produktive Zusammenarbeit mit den verschiedenen Akteuren bei der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes und freuen uns auf das grosse Interesse an den nun vorliegenden Resultaten.

Im Namen des Stadtrats  
Barbara Thalmann, Stefan Feldmann, Petra Bättig  
Mitglieder des Steuerungsausschusses



# INHALT

## 01 STEK KOMPAKT

Zielbild und Stossrichtungen STEK	8
1.1. Stadtentwicklungskonzept STEK	10
1.2. Mitwirkung	10
1.3. Ziele, Leitsätze, Strategien	10
1.4. Zentrumsentwicklung	11
1.5. Aktive Stadtentwicklung	11
1.6. Schlüsselprojekte	12
1.7. Bevölkerungswachstum	12

## 02 STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STEK

2.1. Konzeptphase Ortsplanungsrevision	14
2.2. Stadtraum Uster 2035	14
2.2.1. Vorgehen in drei Phasen	14
2.2.2. Projektorganisation	14
2.2.3. Rahmenbedingungen	15
2.3. Methodik	16
2.3.1. Planungsteams	16
2.3.2. Erarbeitungsprozess	16
2.4. Mitwirkung	16
2.4.1. Bevölkerungsbefragung 2017	17
2.4.2. Echoraum 1	17
2.4.3. Echoraum 2	18
2.5. Zum Bericht	18

## 03 STADT USTER IM PORTRÄT

3.1. Uster – Wohnstadt am Wasser	22
3.2. Uster – Stadt in der Landschaft	22
3.3. Herausforderungen	25
3.3.1. Prognostiziertes Wachstum und Wachstumsreserven Stadt Uster	25
3.3.2. Innenentwicklung statt Stadterweiterung	25
3.3.3. Trends Arbeitsplatzentwicklung	26
3.3.4. Trends der demografischen Entwicklung	26
3.3.5. Neue Ansprüche an Freizeitangebote und Erholungsräume	26
3.3.6. S-Bahn 2G	27
3.3.7. Chancen und Herausforderungen der Digitalisierung für die Mobilität	27

## 04 STADTIDENTITÄT

<b>Zusammenfassung</b>	31
4.1. Ausgangslage	32
4.1.1. Regionaler Kontext	32
4.1.2. Stadt-Selbstverständnis	32
4.1.3. Städtebauliche Entwicklungshistorie	33
4.1.4. Regionale und städtische Versorgungssituation	33
4.1.5. Nänikon	35
4.1.6. Auswirkungen des Ustermer Stadtverständnisses für das STEK	36
4.1.7. Von 11 Quartieren zu 13 Stadtteilen und Aussenwachen	37
4.2. Uster schreibt seine Geschichte weiter	39
4.2.1. Die Zukunft auf der Vergangenheit aufbauen	39

4.2.2. Die Orientierung im Stadtraum durch die gesamt- städtische Planung der Magistralen sicherstellen	39
4.3. Uster entwickelt sich mit seinen Nachbarn	39
4.3.1. Uster als Regionalzentrum stärken	39
4.3.2. Nänikon im Kontext von Greifensee und Volketswil entwickeln	39

## 05 STADTENTWICKLUNG

<b>Zusammenfassung</b>	45
5.1. Ausgangslage	46
5.1.1. Arbeitsplatzstandort Uster	46
5.1.2. Konsequenzen für die Arbeitsplatzentwicklung	47
5.1.3. Uster als Wohnstandort	47
5.1.4. Wachstumsmöglichkeiten	47
5.1.5. Konsequenzen für die Wohnraumentwicklung	50
5.2. Uster bleibt Arbeitsstadt	51
5.2.1. Bestehende Arbeitsplatzgebiete erhalten	51
5.2.2. Unterschiedliche Typen von Arbeitsplatzgebieten stärken	51
5.3. Uster profiliert sich als urbane Wohnstadt	53
5.3.1. Stadtteile und Aussenwachen massgeschneidert entwickeln	53
5.3.2. Innenentwicklung vor allem in Potenzialgebieten fördern	53

## 06 LANDSCHAFT UND ERHOLUNG

<b>Zusammenfassung</b>	59
6.1. Ausgangslage	60
6.1.1. Übergeordnete landschaftliche Einbettung	60
6.1.2. Landschaftsräume	60
6.1.3. Siedlungsfreiräume	63
6.1.4. Aabach	64
6.1.5. Seefeld	64
6.1.6. Stadtnahe Wälder	66
6.1.7. Grundsätze für die Landschafts- und Freiraumentwicklung	66
6.2. Uster bleibt Stadt in der Landschaft	67
6.2.1. Siedlungsgliedernde Freiräume erhalten und in ihrem Charakter stärken	67
6.2.2. Siedlungsränder als Übergang zum Landschaftsraum bewusst gestalten	67
6.3. Uster bündelt Freizeitnutzungen und schützt so Naturräume	68
6.3.1. Den Nutzungsdruck am Greifensee durch Ent- flechtung der Nutzungen im Seefeld entschärfen	68
6.3.2. Die Landschaft zwischen Nänikon und Uster als verbindenden Freiraum entwickeln	69
6.4. Uster baut sein Angebot an stadtnahen Erholungsräumen aus	71
6.4.1. Den Aabachraum als Naherholungsachse stärken	71
6.4.2. Das vielseitige Angebot an Siedlungs- freiräumen ausbauen	72
6.4.3. Die Stadtwälder für die Naherholung entsprechend ihrem Charakter gestalten	73

## 07 MOBILITÄT

### Zusammenfassung

7.1. Ausgangslage	78
7.1.1. Überkommunale Ziele	78
7.1.2. Strassennetz und Verkehrsaufkommen motorisierter Individualverkehr	78
7.1.3. Angebot öffentlicher Verkehr	80
7.1.4. Fuss- und Veloverkehr	82
7.1.5. Bahnübergänge	82
7.1.6. Ruhender Verkehr	83
7.1.7. Verkehrssituation im Zentrum	83
7.1.8. Bestehende übergeordnete Planungen	84
7.1.9. Auswirkungen auf verkehrliche Planungen in Uster – Uster steigt um!	85
7.2. Uster fördert den Fuss- und Veloverkehr	86
7.2.1. Die Velostadt verbessern	86
7.2.2. Das Fusswegnetz ausbauen	86
7.2.3. Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität optimieren	88
7.3. Uster stärkt den öffentlichen Verkehr	90
7.3.1. Den Bushof am heutigen Standort ausbauen	90
7.3.2. Die Fahrplanstabilität mit Durchmesserlinien und Anpassungen in der Verkehrsführung verbessern	90
7.3.3. Das Liniennetz anpassen und erweitern	90
7.4. Uster verfügt über ein funktionales Hauptstrassennetz	91
7.4.1. Erreichbarkeit sicherstellen	91
7.4.2. Angebotsorientierte Planung	92
7.5. Uster gestaltet seine Strassenräume urban	93
7.5.1. Das Hauptstrassennetz aufwerten	93
7.5.2. Weitere Aufwertung des Hauptstrassennetzes mit neuen Verkehrsinfrastrukturen	93

## 08 ZENTRUMSENTWICKLUNG

### Zusammenfassung

8.1. Ausgangslage	100
8.1.1. Zentrumsfunktionen	100
8.1.2. Verkehrliche Herausforderungen	103
8.1.3. Bushof Uster	103
8.1.4. Politischer Kontext	104
8.1.5. Konsequenzen für die Zentrumsentwicklung	104
8.2. Uster investiert in ein attraktives Stadtzentrum von regionaler Kraft	105
8.2.1. Die Ansiedlung geeigneter Nutzungen fördern	105
8.2.2. Mit einer Verkehrsberuhigung die Aufenthaltsqualität verbessern	107
8.2.3. Auf der Vielgestaltigkeit des Ustermer Zentrums aufbauen	108
8.2.4. Durch Hochhäuser die Wahrnehmung des Zentrums unterstreichen	108
8.2.5. Den öffentlichen Raum für mehr Aufenthaltsqualität strukturieren	108
8.2.6. Mit EG-Kategorien Adressbildung und Zugänglichkeit verbessern	110
8.2.7. Aktivierung und Belebung des Zentrums	110

## 09 AKTIVE STADTENTWICKLUNG

9.1. Ausgangslage	114
9.1.1. Planungstradition in Uster	114
9.1.2. Entwicklungsmotivation aus Eigentümer- und Investorensicht	114

9.1.3. Voraussetzungen für die aktive Stadtentwicklung	114
9.2. Uster plant proaktiv und geht neue Wege bei der Innenentwicklung	115
9.2.1. Standortförderung, Stadtentwicklung und Bodenpolitik gehen Hand in Hand	115
9.2.2. Implementierung neuer Planungsinstrumente	115

## 10 UMSETZUNG

10.1. Das STEK als Grundlage für die Raumentwicklung	118
10.2. Schlüsselprojekte	118
10.2.1. Bahnhofzentrum	118
10.2.2. Verkehrsberuhigtes Zentrum	118
10.2.3. Zeughausareal	118
10.2.4. Landschafts- und Freiraumentwicklung Seefeld	119
10.2.5. Erholungsachse Aabach	119
10.2.6. Stadtwälder	119
10.2.7. Allmend Heusser-Staub	120
10.2.8. Belebung und Aktivierungen im öffentlichen Raum	120
10.2.9. Urbane Strassenraumgestaltung im Zentrumsgebiet	120
10.2.10. Fuss- und Velounterführung Brunnenstrasse/Bahnhofstrasse	120
10.2.11. Stadterschliessung West: Uster West oder Alternativprojekt (Leitung Kanton)	120
10.2.12. Stadterschliessung Süd-Ost: Moosackerstrasse (Leitung Kanton)	120
10.3. Bevölkerungswachstum	121

## 11 AUSBLICK

## 12 ANHANG

Glossar	128
Quellenverzeichnis	129
Mitwirkende	130

### Für den Schnelleser

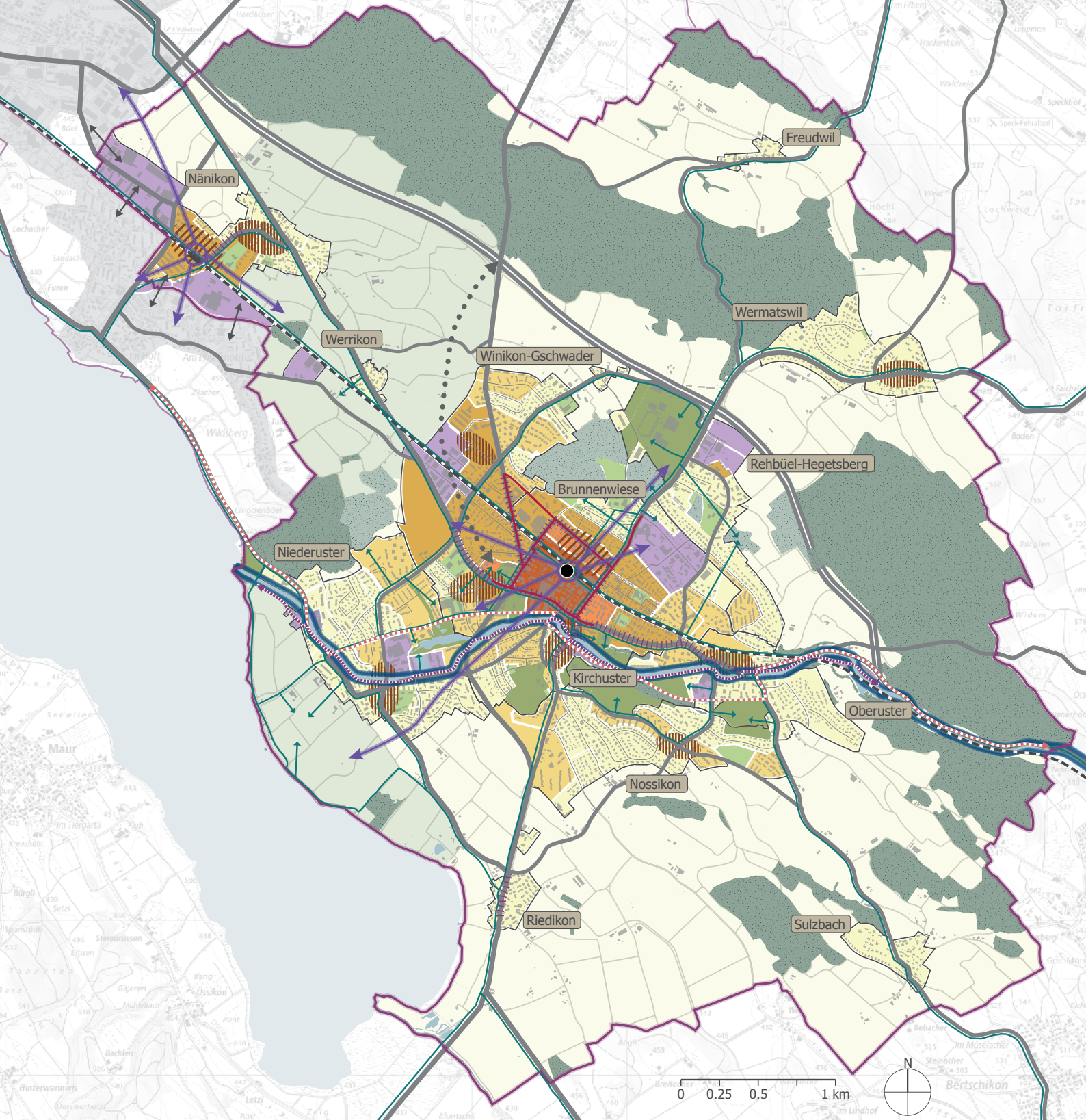
Die Hauptaussagen sind in den Zusammenfassungen zu Kapitelbeginn thematisch gebündelt. Für eine schnelle Übersicht sind diese in den Farben der thematischen Schwerpunkte **Stadtidentität**, **Stadtentwicklung**, **Landschaft und Erholung** und **Mobilität** dargestellt.





18

**01**  
**STEK KOMPAKT**



## Zielbild 2035

### Stadtidentität:

- Stadtteile als Grundlage zur Weiterentwicklung der Stadtbilder
- Polyzentralität durch Subzentren/Stadtteil-Treffpunkte mit Alltagsversorgung
- Verkehrsberuhigtes Stadtzentrum mit hohem Versorgungs- und Freizeitangebot
- Magistralen mit differenzierter Gestaltung
- ÖV-Drehscheibe Bahnhof mit attraktiven Busverbindungen
- Entwicklung Nänikon im Kontext seiner Nachbarn

### Landschaft und Erholung:

- Stadtwälder: Vorrangfunktion Naherholung
- Übriger Wald: Vorrangfunktion Ökologie/Jagd/Forstwirtschaft
- Offene Landschaftsräume pflegen und erhalten
- Bündelung von Freizeitnutzungen im Seefeld und im Landschaftsraum zwischen Uster und Nänikon
- Aufwertung und Verbindung für Velo und Fussgänger (stadt)relevanter Siedlungsräume
- Aufwertung quartierbezogener Erholungsräume
- Erholungsachse Aabach ausbauen

### Stadtentwicklung:

- Arbeitsplatzgebiete, gestärkt durch unterschiedliche Typen/Branchen
- Gelenktes Wachstum (Dichte) und Entwicklung im Kontext von Stadtfeldern
  - hoch
  - mittel
  - gering
  - sehr gering

### Mobilität:

- Ausbau Velo-Hauptnetz zur Verbindung wichtiger Ziele und der Stadtteile untereinander
- Urbane Strassenraumgestaltung auf den Magistralen im weiteren Zentrumsgebiet: Aufwertung für Velo- und Fussverkehr, Aufenthaltsraum
- Bahnhofszentrum mit neuem Bushof im Süden, verkehrsberuhigten Zufahrten und attraktiven Ankunftsorten
- Funktionales Strassennetz mit Moosackerstrasse zur Zentrumsentlastung
- Stadterschliessung West (symbolische Darstellung)
- Fussweg entlang Aabach
- Veloweg entlang Aabach

# ZIELBILD 2035

---

## STADTIDENTITÄT:

### BEWAHRUNG UND WEITERENTWICKLUNG DER VIELSEITIGKEIT

- Uster schreibt seine Geschichte weiter
  - Uster entwickelt sich mit seinen Nachbarn
- 

## STADTENTWICKLUNG:

### ARBEITEN UND WOHNEN FINDEN STADT

- Uster bleibt Arbeitsstadt
  - Uster profiliert sich als urbane Wohnstadt
  - Uster investiert in ein attraktives Stadtzentrum von regionaler Kraft
  - Uster plant proaktiv und geht neue Wege bei der Innenentwicklung
- 

## LANDSCHAFT UND ERHOLUNG:

### GRÜN- UND FREIRÄUME VOR DER HAUSTÜRE

- Uster bleibt Stadt in der Landschaft
  - Uster bündelt Freizeitnutzungen und schützt so Naturräume
  - Uster baut sein Angebot an stadtnahen Erholungsräumen aus
- 

## MOBILITÄT:

### USTER STEIGT UM!

- Uster fördert den Fuss- und Veloverkehr
  - Uster stärkt den öffentlichen Verkehr
  - Uster verfügt über ein funktionales Hauptstrassennetz
  - Uster gestaltet seine Strassenräume urban
-

# 01

# STEK KOMPAKT

## 1.1. STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STEK

Das STEK beinhaltet die strategischen Stossrichtungen der räumlichen Stadtentwicklung von Uster bis 2035. Es ist das Resultat der ersten Phase der Ortsplanungsrevision, welche unter dem Namen «Stadttraum Uster 2035» durchgeführt wird. Das STEK umfasst Ziele, Leitsätze und Strategien für die räumliche Entwicklung, welche in Zusammenarbeit mit Vertreterinnen aus Politik, Bevölkerung und Institutionen in der zweijährigen Bearbeitungsphase erarbeitet wurden. Es umfasst die Planungsabsichten bis 2035 in den Grobzügen und enthält mögliche Massnahmen, welche für ihre Umsetzung in Einzelprojekten konkretisiert werden müssen.

Vom Stadtrat eigenverbindlich festgesetzt, bildet das STEK die Grundlage für die Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung, welche voraussichtlich bis 2025 bearbeitet wird. Die Umsetzung des im STEK erarbeiteten Zielbilds erfolgt parallel dazu auch mit der Realisierung von Schlüsselprojekten.

## 1.2. MITWIRKUNG

Der Einbezug von Bevölkerung und Politik ist im Projekt «Stadttraum Uster 2035» durch Echoräume sichergestellt, welche jeweils an Meilensteinen der STEK-Bearbeitung zur Mitwirkung eingeladen wurden. In der Phase STEK wurden die Echoräume um eine umfassende Bevölkerungsbefragung ergänzt, an welcher über 1000 Personen teilgenommen haben.

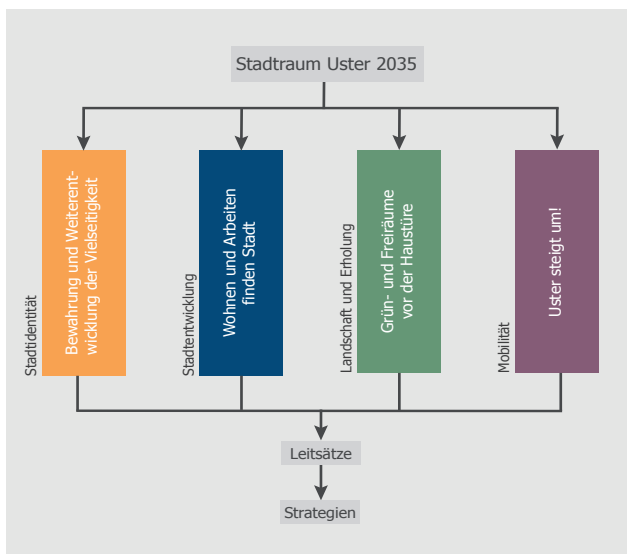


Abbildung 1: Aufbau des STEK. Vier thematische Ziele werden in Leitsätzen und Strategien konkretisiert.

Die reichhaltigen Erkenntnisse aus den Echoräumen wurden zusammengefasst und in Ergebnisprotokollen verdichtet. Darauf aufbauend wurden die Aufgaben für die fachliche Weiterbearbeitung durch den Steuerungsausschuss festgelegt. Zur vollständigen Transparenz wurden die Protokolle den Mitwirkenden jeweils zugestellt.

Durch diese umfassende, aber auch aufwendige Mitwirkung von Politik und Bevölkerung konnte ein mehrheitliches Einvernehmen hinsichtlich zentraler Themen der Stadtentwicklung erzielt werden. Teile der Bevölkerung und insbesondere des Parlamentes haben sich zwei Jahre aktiv mit der Stadtentwicklung auseinandergesetzt und so ihren Beitrag zum STEK geleistet. Der Prozess als solches stellt somit einen wesentlichen Teil des erfolgsversprechenden Ergebnisses dar.

## 1.3. ZIELE, LEITSÄTZE, STRATEGIEN

Als Konzept gibt das STEK die planerischen Leitplanken für die räumliche Entwicklung vor und nennt mögliche Massnahmen zur Umsetzung. Das STEK gliedert sich in vier Themenbereiche, welche jeweils ein übergeordnetes Ziel verfolgen.

- Stadtidentität: Bewahrung und Weiterentwicklung der Vielseitigkeit
- Stadtentwicklung: Wohnen und Arbeiten finden Stadt
- Landschaft und Erholung: Grün- und Freiräume vor der Haustüre
- Mobilität: Uster steigt um!

Jedem Ziel sind Leitsätze zugeordnet, nach denen sich Uster entwickeln will. Zur Umsetzung der Leitsätze sind jeweils mehrere Strategien formuliert, welche sich ergänzen und in ihrer Umsetzung voneinander unabhängig sind (Abbildung 1).

### Stadtidentität: Bewahrung und Weiterentwicklung der Vielseitigkeit

#### Leitsätze:

- Uster schreibt seine Geschichte weiter
- Uster entwickelt sich mit seinen Nachbarn

Die Stadt behält ihre polyzentrale Struktur und ihre Vielseitigkeit, welche durch das Zusammenwachsen verschiedener Dörfer in der Kernstadt entstanden ist. Zur Stärkung von Uster als Regionalzentrum wird das Wachstum insbesondere auf das Stadtzentrum und die gut erschlossenen Gebiete der Kernstadt und von Nänikon gelenkt. Die Aussenwachen werden bis 2035 keine wesentlichen Veränderungen erfahren.

Uster entwickelt sich im Kontext seiner Nachbargemeinden und stärkt seine Position als drittgrösste Stadt. Dafür nimmt Uster auch weitere Aufgaben eines Regionalzentrums wahr und macht sich für mehr Arbeitsplätze stark.

### **Stadtentwicklung: Wohnen und Arbeiten finden Stadt**

Leitsätze:

- Uster bleibt Arbeitsstadt
- Uster profiliert sich als urbane Wohnstadt

Uster will am heutigen Verhältnis von zwei Einwohnern zu einem Arbeitsplatz festhalten. Um dies zu erreichen, muss sich die Anzahl Arbeitsplätze im Gleichschritt mit dem Wohnungsangebot entwickeln. Dies stellt eine wesentliche Herausforderung dar. Die grössten Wachstumschancen liegen in der Nutzung bahnhofsnaher Grundstücke und in der Profilierung unterschiedlicher Typen von Arbeitsplatzstandorten, ergänzt mit einer engagierten Standortförderung. Entwicklungsmöglichkeiten für das Ustermer Gewerbe in den vorhandenen Industrie- und Gewerbegebieten sind ebenfalls wichtige Pfeiler für die Arbeitsplatzentwicklung.

Uster vergrössert sein Angebot als Wohnstadt am Wasser, indem das Verdichtungspotenzial von Wohngebieten genutzt wird und innen liegende Entwicklungsreserven aktiviert werden. Die Qualität der Stadtentwicklung wird durch massgeschneiderte Entwicklungen der Stadtteile gestärkt.

Den weiteren Leitsätzen zur Stadtentwicklung, «Uster investiert in ein attraktives Stadtzentrum von regionaler Kraft» und «Uster plant proaktiv und geht neue Wege bei der Innenentwicklung», sind eigene Kapitel gewidmet (siehe Kapitel 1.4 und 1.5).

### **Landschaft und Erholung: Grün- und Freiräume vor der Haustüre**

Leitsätze:

- Uster bleibt Stadt in der Landschaft
- Uster bündelt Freizeitnutzungen und schützt so Naturräume
- Uster baut sein Angebot an stadtnahen Erholungsräumen aus

Das STEK behandelt die Freiraumentwicklung und den Natur- und Landschaftsschutz gleichwertig wie die Siedlungsentwicklung. Die Uster umgebenden Landschaften werden erhalten und wo notwendig aufgewertet. Der Druck auf die umliegende Landschaft soll einerseits durch attraktive und gut verbundene Freiräume im Siedlungsgebiet selbst gemildert werden. Andererseits sollen gezielt entwickelte Erholungsräume in der Landschaft die Nutzungen bündeln und dadurch Naturräume von Erholungssuchenden entlasten.

### **Mobilität: Uster steigt um!**

Leitsätze:

- Uster fördert den Fuss- und Veloverkehr
- Uster stärkt den öffentlichen Verkehr
- Uster verfügt über ein funktionales Hauptstrassennetz
- Uster gestaltet seine Strassenräume urban

Um Kapazitätsengpässe im bestehenden Strassennetz zu mildern, steigt Uster um – vom motorisierten Individualverkehr vor allem auf den öffentlichen Verkehr und das Velo. Zum einen werden dafür die Routen und Fahrbedingungen für den Veloverkehr verbessert. Zum anderen wird die Qualität des öffentlichen Verkehrs erhöht und das Angebot ausgebaut. Mit der Anpassung der Verkehrsführung im Zentrum wird die Anbindung für Velo- und Fussverkehr verbessert und durch lokale Verkehrsberuhigungen die Aufenthaltsqualität erhöht.

## **1.4. ZENTRUMSENTWICKLUNG**

Leitsatz:

- Uster investiert in ein attraktives Stadtzentrum von regionaler Kraft

Das Stadtzentrum wird als Einkaufs- und Arbeitsplatzstandort gestärkt. Mit einer baulichen Verdichtung in den Potenzialgebieten soll die Nachfrage vor Ort gesteigert werden. Die unterschiedlich geprägten Zentrumsräume werden basierend auf ihren Funktionen weiterentwickelt, um so das Zentrum in seiner Vielfalt zu erhalten. Mit der Aufwertung des Strassenraums, auch durch Massnahmen zur Verkehrsberuhigung, werden die Aufenthaltsqualität im Zentrum und die Erreichbarkeit zu Fuss oder mit dem Velo verbessert. Die Erreichbarkeit des Zentrums und des Bahnhofs mit dem Auto bleibt gewahrt, die Parkierung bleibt über die Zürichstrasse sichergestellt. Das STEK sieht für die Zentrumsentwicklung als wesentlichen Bestandteil der Stadtentwicklung sieben eigene Strategien vor (siehe Kapitel 8.2).

## **1.5. AKTIVE STADTENTWICKLUNG**

Leitsatz:

- Uster plant proaktiv und geht neue Wege bei der Innenentwicklung

Das Verhandeln von städtebaulichen Entwicklungen mit Investoren und Grundeigentümern hat in Uster lange Tradition. Im Zeitalter der Innenentwicklung stossen die bewährten Planungsinstrumente allerdings an ihre Wirkungsgrenzen; die Aushandlungsprozesse werden sich verändern. Neben der Förderung von parzellenübergreifenden Bauprojekten durch Private müssen zunehmend auch Investoren und Unternehmen angesprochen werden können. Dies bedingt eine aktivere Rolle der öffentlichen Hand und neue Instrumente, mit welchen «Entwicklungshilfe» geleistet werden kann. Die Rolle der Stadtplanung gilt es dabei neu zu definieren.

Durch initiiierende Vorleistungen, Beratung und Betreuung in allen Projektphasen, aber auch durch eine Informationsplattform für Investoren und Entwickler können Entwicklungen angestossen werden. Dafür notwendig ist ein Zusammenspiel von Stadtplanung und Standortförderung der öffentlichen Hand. Diese Art von Stadtentwicklung kann aber nur gelingen, wenn sich die Politik für eine aktivere Boden- und Stadtentwicklung durch die öffentliche Hand ausspricht. Da dieser Aushandlungsprozess in Uster noch nicht angelaufen ist, nennt das STEK dazu keine abschliessenden Ansätze (siehe Kapitel 9.2).

## 1.6. SCHLÜSSELPROJEKTE

Damit das STEK als Gesamtkonzept seine Wirkung positiv entfalten kann, ist die Entwicklung sogenannter Schlüsselprojekte essenziell. Als Schlüsselprojekte werden Interventionen bezeichnet, welche Impulsgeber für die Entwicklung ihrer Umgebung sind und einen grossen Beitrag an das Zielbild «Stadt-raum Uster 2035» leisten. Die definierten Schlüsselprojekte können grösstenteils umgehend gestartet werden. Die Umsetzung des STEK findet somit parallel in der Überarbeitung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung und in Schlüsselprojekten statt.

Die Schlüsselprojekte sind:

- Bahnhofzentrum
- Verkehrsberuhigtes Zentrum
- Zeughausareal
- Landschafts- und Freiraumentwicklung Seefeld
- Erholungsachse Aabach
- Stadtwälder
- Allmend Heusser-Staub
- Belebung und Aktivierungen im öffentlichen Raum
- Urbane Strassenraumgestaltung im Zentrumsgebiet
- Fuss- und Velounterführung Brunnenstrasse/Bahnhofstrasse

Weiter sind zwei Schlüsselprojekte identifiziert worden, welche aufgrund der Zuständigkeiten unter die Leitung der kantonalen Instanzen fallen:

- Stadterschliessung West: Uster West oder Alternativprojekt (Leitung Kanton)
- Stadterschliessung Süd-Ost: Moosackerstrasse (Leitung Kanton)

## 1.7. BEVÖLKERUNGSWACHSTUM

Das anhaltende Bevölkerungswachstum zeugt von der guten Standortqualität der Stadt. Durch die Überbauung der letzten Baulücken im Siedlungsgebiet wird bei weiterer Verbesserung der Anbindung an die Stadt Zürich der Druck auf Entwicklungen im Bestand steigen. Der Wachstumstrend in Uster wird mit hoher Wahrscheinlichkeit anhalten. Somit steigt auch der Druck auf die Entwicklung der im STEK ermittelten inneren Reserven: Gemäss den groben Schätzungen (siehe Kapitel 5.1.4) ist, durch die Mobilisierung der eruierten Potenzialgebiete im gültigen Zonenplan von 1998, in Uster theoretisch ein Bevölkerungszuwachs von bis zu 10000 Personen möglich.

Mit welcher Geschwindigkeit sich dieses Wachstum in Uster niederschlägt, ist jedoch abhängig vom Zusammenspiel vieler Kriterien. Welche Reserven wann aktiviert werden, und in welchem Ausmass, ist nicht vorhersehbar, es sind lediglich Prognosen möglich. Der Kanton beispielsweise rechnet mit einem sehr progressiven Prognosemodell. Die von der Stadt Uster beauftragte Wachstumsprognose von Fahrländer Partner (FPRE 2017) hingegen geht von einer restriktiveren Raumnutzung aus, welche langfristige Entwicklungsprozesse von Innenentwicklungspotenzialen stärker berücksichtigt (vgl. Abbildung 10).

Der Vergleich dieser Prognosen zeigt, dass ein Bevölkerungsanstieg bis 2035 auf 42000 Personen auch bei einem durch Innenentwicklung verlangsamten Wachstum höchstwahrscheinlich erwartet werden kann. Mit dem STEK werden die Stossrichtungen definiert, einerseits das Wachstum zu fördern und andererseits dessen Stadtverträglichkeit sicherzustellen. Hält das jährliche Wachstum von 350 Personen pro Jahr weiter an, erfolgt die Zunahme zudem in einem kaum spürbaren Ausmass und es kann immer wieder auf sich ändernde Qualitätsanforderungen reagiert werden.



**02**

**STADTENTWICKLUNGSKONZEPT  
STEK**

# 02

# STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STEK

## 2.1. KONZEPTPHASE ORTSPLANUNGSREVISION

Das STEK ist das Resultat der ersten Phase der Ortsplanungsrevision, welche vom Stadtrat 2017 unter dem Namen «Stadttraum Uster 2035» gestartet wurde. Es beinhaltet die Stossrichtungen der räumlichen Stadtentwicklung von Uster bis 2035. In enger Zusammenarbeit mit Personen aus Politik, Bevölkerung und Institutionen wurden in der zweijährigen Erarbeitungsphase Ziele, Leitsätze und Strategien für die räumliche Entwicklung erarbeitet, welche nun im STEK gebündelt vorliegen.

Durch die partizipative Erarbeitung ist ein themenübergreifendes Konzept entstanden, welches auch Aufgaben der Stadtentwicklung ausserhalb der klassischen Raum- und Stadtplanung beinhaltet. Das STEK enthält die wesentlichen Handlungsschwerpunkte für die Themenfelder Städtebau, Wohnen, Arbeiten, Freiraum, Zentrumsentwicklung und Mobilität. Neben den klassischen Raumplanungsaufgaben gibt das STEK auch Antwort auf die Positionierung von Uster im regionalen und kantonalen Kontext als auch auf die Zentrumsentwicklung.

Das STEK wurde durch den Stadtrat eigenverbindlich festgesetzt und dient diesem als Strategiepapier für raumwirksame Entscheide. Es ist für die städtischen Behörden und auch Grundeigentümer nicht verbindlich. Neben seiner Funktion als strategisches Führungsinstrument des Stadtrats ist das STEK auch Grundlage für die anschliessende kommunale Richt- und Nutzungsplanung, welche im Kanton Zürich durch die Gemeinden für ihre räumliche Entwicklung zu erstellen sind (Art. 31 Abs. 2, Art. 45 und 46 PBG ZH). Als erste Phase der Ortsplanungsrevision bezieht sich das STEK auf die überkommunalen Planungen des Kantons und der Planungsregionen Zürcher Oberland RZO und der Zürcher Planungsgruppe Glattal ZPG.

## 2.2. STADTRAUM USTER 2035

Die kommunale Richt- und Nutzungsplanung der Stadt Uster wird 2019 35-jährig. Die damals vorausschauende Planung erwies sich als äusserst robust und ist Grundlage für die prosperierende Entwicklung der Stadt in den vergangenen Jahrzehnten. Die letzte Teilrevision der Nutzungsplanung von 1997 liegt bereits wieder einige Jahre zurück – eine Überarbeitung ist gemäss kantonalem Baugesetz notwendig (Art. 31 Abs. 1 PBG ZH).

Der Zeitpunkt für die Durchführung der Ortsplanungsrevision ist günstig. Mit dem 2015 festgesetzten kantonalen Richtplan und dem regionalen Richtplan, 2018 durch den Regierungsrat genehmigt, sind die übergeordneten Planungsinstrumente vorbereitet. Gleichzeitig besteht auf kommunaler Ebene ein we-

sentlicher Handlungsdruck. In verschiedenen Bereichen sind auf die kantonalen Vorgaben angepasste, planerische Rechtsgrundlagen notwendig. So ist die kommunale Bauordnung auf die kantonale Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV) und den Mehrwertausgleich (MAG) abzustimmen. Beide Vorlagen befinden sich derzeit in der kantonalen politischen Diskussion. Zudem ist die Bau- und Zonenordnung gemäss interkantonaler Vereinbarung IVHB bis 2025 an die Vorgaben zur Harmonisierung der Baubegriffe anzupassen.

Die kantonalen Wachstumsvorgaben stellen die Stadt Uster zusätzlich vor grosse planerische Herausforderungen. Im bereits heute mehrheitlich bebauten Siedlungsgebiet der Stadt steigt durch sich konkurrierende Raumnutzungen der Nutzungsdruck. Es gilt, durch Bereitstellen zeitgemässer Planungsgrundlagen eine positive Stadtentwicklung zu ermöglichen und gleichzeitig bestehende Qualitäten in der sich verdichtenden Stadt zu sichern.

Im Kontext der sich immer rascher verändernden Welt und den damit einhergehenden Trends in der technologischen, gesellschaftlichen und arbeitstechnischen Entwicklung hat sich der Stadtrat für eine Gesamtrevision, verbunden mit einer breiten Standortbestimmung für die räumliche Weiterentwicklung, in Form des STEK entschieden. Mit dem Projekt «Stadttraum Uster 2035» soll in den kommenden Jahren die räumliche Entwicklung der Stadt Uster festgelegt werden. Die klare Zustimmung des Gemeinderats vom 23. Januar 2017 mit 31:0 Stimmen zum Planungskredit unterstreicht den politischen Willen dazu.

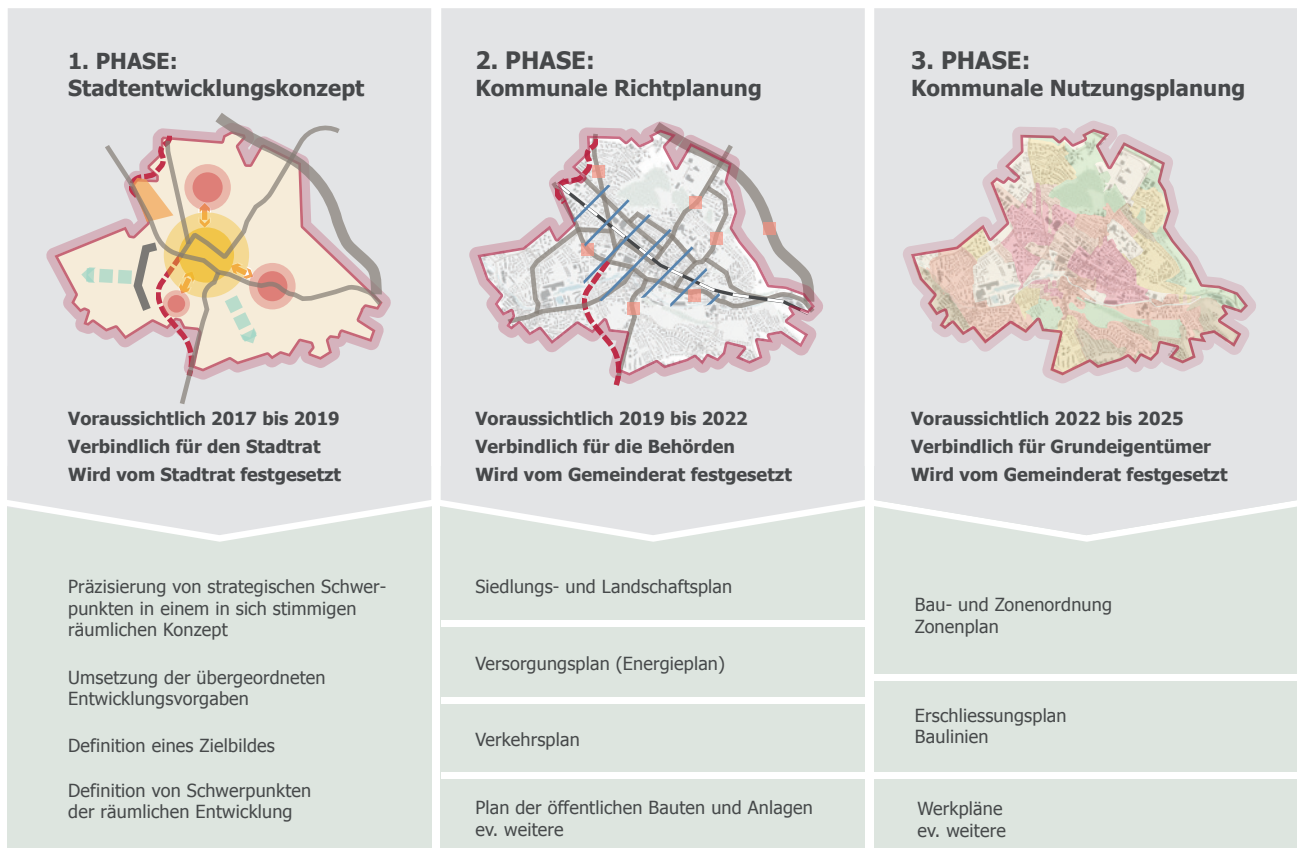
### 2.2.1. Vorgehen in drei Phasen

Die Revision der Ortsplanung erfolgt in drei Phasen (siehe Abbildung 2). Mit dem Stadtentwicklungskonzept STEK als erste Phase werden die Stossrichtungen für eine nachhaltige und zeitgemässe Stadtentwicklung definiert. Das Konzept bildet die Vorstufe für die zweite Phase, die Überarbeitung der kommunalen Richtplanung, mit welcher die öffentlichen Raumbedürfnisse der Stadtentwicklung behördenverbindlich festgelegt werden. Die dritte Phase umfasst die kommunale Nutzungsplanung, welche die rechtlichen Regelungen zur Raumnutzung grundeigentümergebunden festhält. Die Erarbeitung und die politische Diskussion jeder dieser Phasen dauert zwei bis drei Jahre.

### 2.2.2. Projektorganisation

Ortsplanungsrevisionen für Gemeinden in der Grösse der Stadt Uster sind langwierige und komplexe Prozesse. Für das Projekt «Stadttraum Uster 2035» wurde deshalb vor Planungsbeginn der ersten Phase eine klare Organisationsstruktur für das





**Abbildung 2: Projektphasen «Stadtraum Uster 2035».** Auf die Konzeptphase STEK folgen die für die Stadt Uster obligatorische Überarbeitung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung. Für jede Phase werden zwei bis drei Jahre benötigt.

Gesamtprojekt festgelegt: Da die Stadtplanung mit ihrer Raumwirksamkeit die Stadtentwicklung in sämtlichen Bereichen massgebend prägt, liegt die BZO-Revision in der Verantwortung des Stadtrats. Dieser hat zur strategischen Leitung einen Steuerungsausschuss delegiert, welcher sich aus drei Mitgliedern des Stadtrats, den zuständigen Personen der Abteilung Bau und einem externen Kommunikationsexperten zusammensetzt (vgl. Abbildung 3). Im Rahmen seiner strategischen Führungsfunktion ist der Steuerungsausschuss auch verantwortlich für die Zusammenarbeit mit den Echoräumen und die Kommunikation.

Dem Geschäftsfeld Stadtraum und Natur, insbesondere dem Stadtplaner, obliegt die operative Projektleitung. Sie ist für die Erarbeitung der Inhalte und die Koordination mit den beauftragten Planungsbüros verantwortlich. Je nach Bedarf zieht die Projektleitung Fachplaner und Planungsbüros bei und initiiert thematische Arbeitsgruppen.

### 2.2.3. Rahmenbedingungen

Das STEK – und auch die gesamte Ortsplanungsrevision – orientiert sich am gebauten Raum. Uster wird nicht neu geplant, sondern aus dem Bestehenden und dem bereits Geplanten weiterentwickelt. Um ein kohärentes STEK erarbeiten zu können, wurden zu Beginn des Planungsprozesses die unverrückbaren Rahmenbedingungen für die Konzepterarbeitung festgelegt. Zu diesen Prämissen zählen einerseits festgesetzte Planungen und Strategien wie beispielsweise die übergeordneten Planungsab-

sichten, welche in den kantonalen und regionalen Richtplänen festgehalten sind. Aber auch bestehende Strategien und Konzepte auf kommunaler Ebene, wie das Sportplatzkonzept oder die Altersstrategie, gilt es zu berücksichtigen.

Weit fortgeschrittene Planungen wurden im STEK nicht erneut hinterfragt, sondern als «geplante Realität» in der Planung berücksichtigt. Auf kommunaler Ebene zählt hierzu die Gebietsentwicklung Eschenbüel, deren Realisierung einen Einwohnerzuwachs von gut 2000 Personen bedeutet. Auch die Entwicklungsabsichten auf dem Zeughausareal, in der ersten Etappe wird das Kulturzentrum realisiert, gelten als gesetzt. Die räumlichen Auswirkungen beider Vorhaben galt es in die Planungsarbeiten zu integrieren.

Auf überkommunaler Ebene galten die kantonalen Strassenprojekte «Uster West» und «Moosackerstrasse» als gesetzt: Beide Kantonsstrassen sind im kantonalen Richtplan festgesetzt und sollen das Zentrum von Uster entlasten, ohne die verkehrlichen Kapazitäten im Strassennetz zu erhöhen. Die Ausbauabsichten der SBB auf dem Schienennetz wurden ebenfalls als Prämisse in die Planung aufgenommen (siehe Kapitel 3.3.6).

Hinzu kommen die kantonalen Wachstumsvorgaben. Die Stadt Uster hat in der laufenden Ortsplanungsrevision ein Wachstum von 20% zu ermöglichen, ohne dafür neue Flächen einzuzonen. In absoluten Zahlen bedeutet dies einen Einwohnerzuwachs von gut 7000 Personen respektive 3500 Arbeitsplätzen. Dieser Zuwachs ist ohne die Gebietsentwicklung Eschenbüel und die Aktivierung der Reservezone Grossriet sicherzustellen.

Die vorgängig skizzierten Planungsabsichten und Vorgaben bestimmen die Absprunghöhe für das STEK. Die erarbeiteten Leitsätze und Strategien nehmen somit Bezug auf Realisiertes und Geplantes in Uster, fokussieren dabei aber auf eine Momentaufnahme. Die Rahmenbedingungen haben sich kurz vor Abschluss der Bearbeitungszeit jedoch geändert, sodass das STEK nicht zu allen Themen abschliessende Aussagen machen kann.

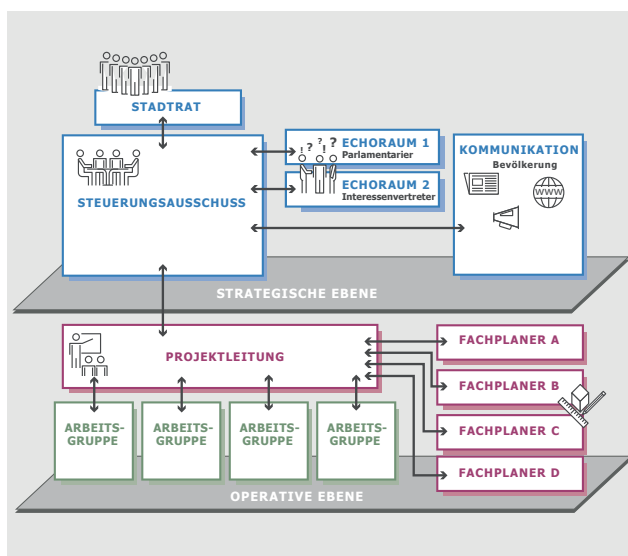
## 2.3. METHODIK

### 2.3.1. Planungsteams

Das STEK als Instrument erlaubt es, Stadtentwicklung auf Konzeptstufe in einem weiten Kontext zu denken. Um die Gelegenheit einer breiten Auslegeordnung für die Phasen kommunale Richt- und Nutzungsplanung wahrzunehmen, wurden zwei Planungsteams für eine thematisch möglichst umfassende Bearbeitung engagiert (vgl. Abbildung 3).

Die Themenfelder Städtebau und Landschaft wurden durch die Arbeitsgemeinschaft der Büros yellow z (Städtebau), SKK Landschaftsarchitekten (Freiraum und Landschaft) und Zimraum Raum+Gesellschaft (Soziologie) bearbeitet. Das Team Verkehr, zusammengesetzt aus dem Büro EBP AG und der für die ÖV-Planung zuständigen ASA AG, erarbeitete ein Gesamtverkehrskonzept (GVK), welches die abgestimmte Verkehrsplanung von Fuss- und Veloverkehr, öffentlichem Verkehr und motorisiertem Individualverkehr zum Ziel hatte.

Die Ergebnisse der Arbeiten der beiden Planungsteams wurden im Fachplaneraustausch erörtert und gegenseitig berücksichtigt. Durch die parallele Erarbeitung in enger Zusammenarbeit entstanden zwei koordinierte Fachberichte, welche der Stadtplanung Uster für die Erstellung des vorliegenden Konzeptes als Grundlage dienten. Die Vereinigung der Erkenntnisse in einem Bericht erlaubt die integrative Abhandlung sämtlicher Themen.



**Abbildung 3: Projektorganisation «Stadtraum Uster 2035».** Das STEK wurde unter der Leitung des Steuerungsausschusses als Gemeinschaftswerk von Fachleuten, Politik und sogenannten Echoräumen erarbeitet.

### 2.3.2. Erarbeitungsprozess

Im Rahmen der Erarbeitung wurde die Ausgangslage der Stadt Uster genau untersucht. Es galt, die Siedlungs- und Landschaftsräume von Uster in ihrem historischen Kontext zu verstehen und eine Übersicht über die laufenden Planungen und raumwirksamen Strategien der Stadt zu gewinnen. Bestehende Konzepte der Stadt Uster wie die Dualstrategie des Stadtrats waren hierfür die Basis. Laufende Planungen wie die kantonalen Strassenprojekte Uster West und Moosackerstrasse, die Arealentwicklung Zeughausareal oder die Gebietsentwicklung Eschenbüel wurden im STEK nicht hinterfragt, sondern als «geplante Realitäten» betrachtet und in das Konzept integriert.

Für die Erarbeitung der Konzeptinhalte wurde der Ansatz der sogenannten Back-Casting-Methode gewählt, ergänzt um eine starke Partizipation (Abbildung 4). So wurden nach der oben genannten Einarbeitungsphase von den Fachplanern in einer Auslegeordnung die Eigenwahrnehmung der Stadt eruiert und mögliche Entwicklungsszenarien entworfen. Diese wurden im Echoraum 2 (erläutert in Kapitel 2.4.3) diskutiert und weiterbearbeitet, worauf die Fachplaner in der Zielfindungsphase die Stossrichtungen für die Stadtentwicklung formulierten. Auch diese wurden mit dem Echoraum 2 diskutiert. Aufbauend auf den konsolidierten Zielen wurden mögliche Massnahmen zur Umsetzung erarbeitet, welche mit Vertretern des Parlaments im Echoraum 1 ausführlich behandelt wurden. Aus dem Echo zu den möglichen Massnahmen konnten dann rückwirkend Strategien, Leitsätze und Ziele für die Stadtentwicklung abgeleitet werden (sogenanntes Back-Casting).

Die im STEK aufgeführten Stossrichtungen sind somit breit abgestützte Inhalte, zu deren Raumwirksamkeit ein gewisser gesellschaftlicher und politischer Konsens besteht. Weiter ist sichergestellt, dass die Konsequenzen und erforderlichen Massnahmen aus den im Konzept enthaltenen Strategien und Leitsätzen bekannt sind.

## 2.4. MITWIRKUNG

Uster steht vor grossen raumplanerischen Herausforderungen, die geprägt sind von zahlreichen verschiedenen Nutzungsanforderungen an den Stadtraum, grossen gesellschaftlichen Veränderungen und von knapper werdenden räumlichen Ressourcen. Die immer komplexer werdenden Ansprüche an den Siedlungsraum und die damit unweigerlich zunehmenden Nutzungskonflikte im begrenzten Siedlungsgebiet setzen einen starken Einbezug der Bevölkerung voraus. Entsprechend hat sich der Stadtrat bei der Projektorganisation entschieden, einen starken Einbezug der Bevölkerung vorzunehmen. Im Projekt «Stadtraum Uster 2035» sind dafür zwei Echoräume vorgesehen, welche jeweils an Meilensteinen der Bearbeitung vom Steuerungsausschuss zur aktiven Mitwirkung eingeladen wurden.

Die reichhaltigen Erkenntnisse wurden dokumentiert und zu konkreten Aussagen verdichtet. Der Steuerungsausschuss legte auf dessen Basis jeweils die Aufgaben für die fachliche Weiterbearbeitung fest. Zur vollständigen Transparenz wurden die Protokolle den Mitwirkenden jeweils zugestellt.

Die intensive Partizipation stellte für alle Beteiligten einen grossen Aufwand dar, dennoch wird das gewählte Vorgehen rückblickend als richtig eingestuft. Wichtige politische und zivilgesellschaftliche Akteure in Uster konnten für die Themen der Stadtentwicklung gewonnen werden. Durch den engen Einbezug der Ustermer Bevölkerung und die transparente Kommunikation der Zwischenresultate durch den Steuerungsausschuss in Medienmitteilungen ist das Projekt «Stadtraum Uster 2035» der Bevölkerung bestens bekannt. Das dadurch erzielte Einvernehmen hinsichtlich zentraler Themen der Stadtentwicklung resultiert in der breiten Abstützung des STEK in Politik, Verwaltung und der Bevölkerung. In der Phase STEK wurden die Echoräume um eine grosse Bevölkerungsbefragung ergänzt.

### 2.4.1. Bevölkerungsbefragung 2017

Eine breit angelegte Bevölkerungsbefragung bildete den Auftakt des STEK. Mit einer angekündigten Standaktion im April 2017 an total 14 Standorten in allen Quartieren und Aussenwachen wurden die vielfältigen Bedürfnisse und Haltungen zur Stadt Uster abgeholt (Abbildung 5). Dabei interessierte nicht nur die Meinung der Ortsansässigen, sondern auch von Personen, welche in Uster einkaufen, zur Schule gehen oder hier ihre Freizeit verbringen. Die Befragung war mit über tausend retournierten Fragebogen ausserordentlich erfolgreich. Die Erkenntnisse wurden in einem Bericht veröffentlicht und bildeten eine wichtige Grundlage für die anschliessenden Fachplanerarbeiten, welche nur zwei Monate nach der Befragung starteten.

Gesamthaft zeichnet der Bericht ein positives Bild für Uster: Die Stadtbevölkerung schätzt an der Stadt Uster die Naturnähe mit See und Wald, die dörflichen Qualitäten mit städtischem Charakter, die gute Lage inklusive der Nähe zu Zürich sowie die attraktiven Grünräume in der Siedlung. Die Auswärtigen assoziieren mit Uster vor allem den See und die Naturnähe sowie den

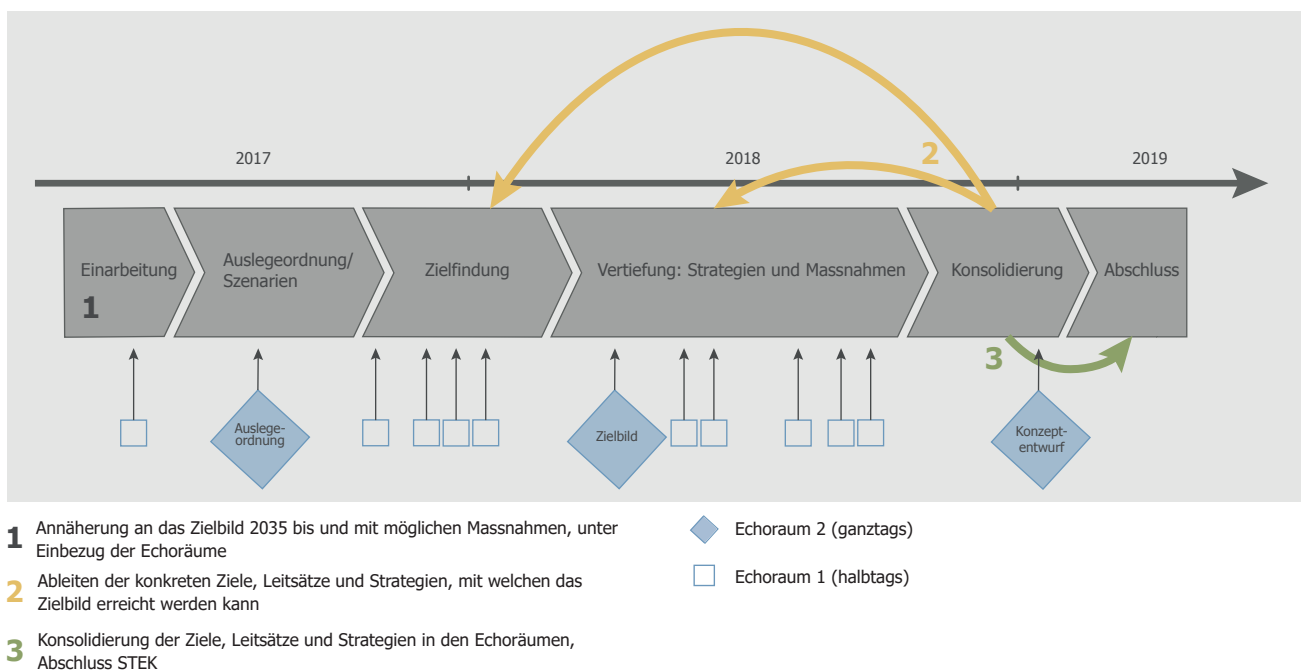
guten Verkehrsanschluss. Zu den wichtigsten Erkenntnissen der Befragung zählen aber auch die negativ wahrgenommene Stadtatmosphäre im Zentrum, wobei mehrheitlich die Aussenraumgestaltung in den Überbauungen Kern Nord und Kern Süd moniert wurden, das Bedürfnis nach einem grösseren Freizeit-, Sport-, Einkaufs- und Gastronomieangebot im Zentrum und die Nachfrage nach einem differenzierteren Wohnungsangebot.

### 2.4.2. Echoraum 1

Mit dem Echoraum 1 wurde das Parlament aktiv in die Erarbeitung eingebunden. Die Mitglieder der Kommission Planung und Bau KPB, erweitert durch eine Vertretung der fraktionslosen Parlamentsmitglieder, diskutierten in Werkstätten die Zwischenstände mit den Fachleuten und dem Steuerungsausschuss (Abbildung 6). In zehn Abendveranstaltungen wurden die Zwischenstände geordnet nach Themenbereichen weiterbearbeitet.

Verschiedene politische Meinungen führten zu gewinnbringenden Diskussionen, denn nicht selten prallten politische Welten aufeinander. Insbesondere die Themen Arbeitsplatzentwicklung, Zentrumsentwicklung, das Seefeld und der Verkehr brachten kontroverse Diskussionen. Aber auch die Rolle der öffentlichen Hand bei Innenentwicklungsprozessen wurde im Echoraum 1 stark hinterfragt.

Die fast zwei Jahre dauernde Zusammenarbeit mit dem Echoraum 1 kann rückblickend als äusserst erfolgreich bezeichnet werden. Bei lediglich einem Personalwechsel im Zuge der städtischen Parlamentswahlen durchlief die Gruppe gemeinsam den Erarbeitungsprozess. Um eine gewisse Konstanz und den damit verbundenen Wissenszuwachs zu wahren, wurden Stellvertreterlösungen ausgeschrieben. Die Präsenz bei diesen für Parlamentarier fakultativen Veranstaltungen war trotz des hohen Zeitaufwands sehr hoch. Die intensive Auseinandersetzung mit



**Abbildung 4: Erarbeitung mit der Back-Casting-Methode.** Ist das Ziel bekannt, werden Strategien und Massnahmen zu dessen Erreichung abgeleitet.

der Stadtentwicklung ermöglichte konstruktive Rückmeldungen und erlaubte die Entwicklung eines kollektiven Verständnisses für die Stadtplanung. Der respektvolle Umgangston trotz verschiedener politischer Ausrichtungen und die Offenheit der Teilnehmer trugen wesentlich dazu bei.

### 2.4.3. Echoraum 2

Die aktive Einbindung der Bevölkerung erfolgte im Echoraum 2. Rund 60 verschiedene Interessensgruppen waren eingeladen, die Zwischenstände des STEK zu diskutieren und zu kommentieren. Um eine möglichst repräsentative Zusammensetzung zu erreichen, fand die Auswahl der Vertreterinnen und Vertreter in einem mehrstufigen und interdisziplinären Prozess statt. Dafür wurden rund 75 Personen angefragt. Die Teilnehmenden stammen grösstenteils aus Vereinen, Verbänden und Organisationen der Bereiche Bildung, Gesundheit, Sport, Städtebau, Naturschutz und Kultur. Ebenfalls Teil des Echoraums 2 waren die Mitglieder des Echoraums 1, wodurch auch hier ein Austausch zu den politischen Vertretern des Gemeinderats gewahrt wurde. Anders als im Echoraum 1 konnten die Teilnehmenden bei Terminkollisionen allerdings eine Vertretung bestimmen.

Mit einer Startveranstaltung wurde auf den Mitwirkungsprozess eingestimmt. Neben einer Einführung in die anstehende Partizipation umfasste diese lockere Abendveranstaltung einen Vortrag des Zukunftsforschers Andreas Walker sowie einen satirischen Beitrag zur Stadtentwicklung von Viktor Giacobbo. Der Echoraum 2 traf sich insgesamt drei Mal zur Mitwirkung. Diskutiert wurden das Stadtverständnis und Entwicklungsszenarien, ein mögliches Zielbild für Uster sowie der Konzeptentwurf. In allen Veranstaltungen wurde jeweils durch die Fachleute oder den Steuerungsausschuss der Arbeitsstand präsentiert, bevor sich die Teilnehmer in Gruppen vertieft mit Themen auseinandersetzten (siehe Abbildung 7). In einer Plenumsdiskussion wurden die Erkenntnisse des Workshops jeweils reflektiert. Ein externer Moderator stellte eine ausgewogene Diskussion sicher. Live-Cartoonist Pfuschi schloss die Veranstaltungen jeweils mit einer pointierten Zusammenfassung des Tages ab.

Die rund sechsständigen Veranstaltungen in der Cavalleria und im Festsaal Wagerenhof waren allesamt von einer konstruktiven Atmosphäre geprägt. Die Anwesenheit der Fachplaner ermöglichte einen direkten Dialog, was das Verständnis für die vorgeschlagenen Planungen erhöhte.

## 2.5. ZUM BERICHT

Das vorliegende Werk umfasst die Resultate der zweijährigen Bearbeitung des STEK und ist zugleich Erläuterungsbericht. Ein Porträt der Stadt Uster und die aktuellen Herausforderungen für die Stadtentwicklung finden sich in Kapitel 3. Die Kapitel 4 bis 7 umfassen die Stossrichtungen des STEK, thematisch gegliedert nach den vier übergeordneten Themen «Stadtidentität», «Stadtentwicklung», «Landschaft und Erholung» und «Mobilität». Die Schwerpunkte «Zentrumsentwicklung» und «aktive Stadtentwicklung» des Themengebiets «Stadtentwicklung» folgen in

den Kapiteln 8 und 9. Eine Übersicht zu Kapitelbeginn fasst jeweils die Stossrichtungen zu jedem Themengebiet zusammen, gefolgt von den zentralen Erkenntnissen der Raumanalyse sowie den abgeleiteten Leitsätzen und Strategien. Die Umsetzung des STEK und wichtige Schlüsselprojekte sind in Kapitel 10 beschrieben, gefolgt von einem Ausblick in Kapitel 11.

Der STEK-Bericht wurde vom Stadtrat am 20. August 2019 als eigenverbindliches Planungsinstrument festgesetzt. Es dient somit als verbindliche Grundlage für die weiteren Planungsphasen der Richt- und Nutzungsplanung. Der Bericht ist öffentlich und soll damit nebst Politik und Stadtplanung auch Investoren für die Weiterentwicklung der Stadt Uster dienen.



Abbildung 5: Bevölkerungsbefragung 2017. Unter anderem konnten auf einer Stadtkarte die (un)beliebtesten Orte markiert werden.



**Abbildung 6: Mitwirkung Echoraum 1.** Vertreterinnen und Vertreter aus dem Gemeinderat diskutieren die Zwischenstände.



**Abbildung 7: Eindrücke aus dem Echoraum 2.** Mit Vertreterinnen und Vertretern aus Institutionen, Vereinen, Bevölkerung und Politik wurden jeweils vor Abschluss einer Projektphase (Auslegeordnung, Zielbild, Konzeptentwurf) die Zwischenergebnisse diskutiert. Quelle: ContentMakers 2019 (unterste 4 Bilder).





03

# STADT USTER IM PORTRÄT

# 03

## STADT USTER IM PORTRÄT

### 3.1. USTER – WOHNSTADT AM WASSER

Die Stadt Uster ist mit gut 35000 Einwohnern (2019) drittgrösste Gemeinde im Kanton Zürich. Zusammengewachsen aus den Zivilgemeinden Kirchsteter, Niederuster, Nossikon, Oberuster und Winikon-Gschwader wird die heutige Kernstadt von den Aussenwachen Nänikon, Wermatswil, Riedikon, Werriken, Sulzbach und Freudwil umgeben. Noch immer prägen die einst dörflichen Strukturen, ergänzt durch den industriellen Aufschwung, die Kernstadt. Die 2018 von der Stadt Uster, Geschäftsfeld Stadtraum und Natur, neu aufgelegte Planungsgeschichte «Uster – Vom Werden einer Agglomerationsstadt» illustriert eindrücklich den Weg Usters von der dörflichen Industriestadt zur Wohn- und Arbeitsstadt mit besonderem Freizeit- und Erholungswert in einem funktionierenden landwirtschaftlichen Umfeld (Galliker und Ulmann 2018).

Die von der Industrialisierung geprägte Stadt wuchs seit der Eröffnung der Zürcher S-Bahn 1990 kontinuierlich. Dank ihrer langjährigen und konsistenten Planungstradition konnten dabei die Qualitäten von Uster ausgebaut werden. Starke stadtplanerische Leitbilder, welche dem Stadtrat stets als Richtschnur für sein Handeln dienten, verhalfen der ehemaligen Industriestadt zu neuem Ansehen. Ging es zunächst um die Förderung attraktiven Wohnraums, standen bald das Zentrum und der Ausbau des Bahnhofs Uster im Vordergrund. Das rasante Bevölkerungswachstum beunruhigte in den Nullerjahren aber zunehmend die Ustermer Politik. In einem Bericht kündete der Stadtrat 2001 an, Uster vor dem Schicksal einer «gesichtslosen Schlafstadt» bewahren zu wollen. Uster soll Wohnstadt, nicht Schlafstadt sein. Die Förderung guter Architektur war die stadtplanerische Reaktion: Die Planung wesentlicher öffentlicher Bereiche übertrug die Stadt privaten Planungsbüros, koordinierte sie und setzte wichtige öffentliche Interessen durch. Die damit angestrebte bauliche Vielfalt mit Rücksicht auf das historische Erbe ist bis heute eine Stärke von Uster, welche auch in den Mitwirkungsveranstaltungen des STEK immer wieder erwähnt wurde.

Den Slogan «Wohnstadt am Wasser» gab sich die Stadt im Jahr 2005, als der Stadtrat die Dualstrategie als strategisches Leitbild für die Exekutive verabschiedete. Uster soll einerseits attraktiver Wohnstandort mit hoher Naherholungsqualität sein, aber auch Standort mit Entwicklungspotenzial für Unternehmen. Das darauf aufbauende Städteprogramm «Uster auf Achse» prägt die Stadtentwicklung bis heute und wird nun durch das STEK abgelöst. Unter anderem können die Umstrukturierung des Zellwegerareals und der neu gestaltete Stadtpark als Erfolgsprojekte ausgewiesen werden. Die kurz darauf gestartete Testplanung im Zentrumsgebiet ist noch immer Impulsgeber für spezifische Areale der Zentrumsentwicklung.

Neben dem Stadtprogramm der Stadtplanung entstanden durch die Dualstrategie weitere Strategien für die öffentliche Hand. Sie alle wurden als Vorbereitung für das STEK in einem Grundlagenpapier zusammengetragen. Das STEK baut auf diesen Grundlagen auf, löst mit seiner Festsetzung jedoch nur frühere Programme der Stadtplanung ab. Die Dualstrategie der Stadt Uster wurde durch den Stadtrat nach den Wahlen 2018 überarbeitet und durch «Strategie Uster 2030» abgelöst, welche fünf strategische Handlungsfelder definiert. Im Bereich der Stadtentwicklung orientiert sich die stadträtliche Strategie am STEK, wodurch nun kongruente strategische Vorgaben vorliegen.

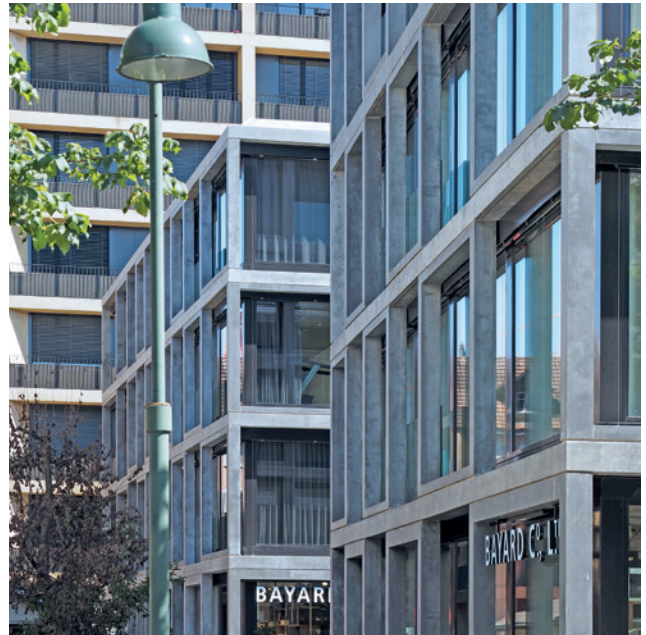
### 3.2. USTER – STADT IN DER LANDSCHAFT

Uster befindet sich am Rande der sich rasch entwickelnden Agglomeration Zürich. Während die übrigen Agglomerationsgemeinden im Glattal räumlich mit der Stadt Zürich verwachsen sind, ist Uster noch immer als eigenständige Stadt, umgeben von ländlichen Aussenwachen, erkennbar. Als «Abschluss» der Agglomeration Glattal ist Uster heute Schnittstelle des Agglomerationsraums Zürich und des Zürcher Oberlands und wichtige Verknüpfung dieser beiden Entwicklungsräume. Uster selbst hat durch diese aussergewöhnliche räumliche Lage erhebliche Standortvorteile, welche sich vor allem durch die hervorragenden Verkehrsanbindungen an die Stadt Zürich, gekoppelt mit vielfältigen Naherholungs- und Landschaftsräumen, ergeben.

Der Ursprung dieser landschaftlichen Vielfalt liegt in der geomorphologischen und kulturhistorischen Vergangenheit der Region. Glaziale Prozesse und menschliche Einflüsse haben über Jahrtausende vielfältige Spuren in der Landschaft hinterlassen. Der Greifensee, der Pfäffikersee und die Drumlins als Ausläufer des Oberlands zeugen ebenso von diesen Entwicklungen wie die fruchtbaren Kulturlandschaften und die wertvollen Feuchtgebiete. Uster profitiert aber nicht nur von der landschaftlichen Vielfalt, sondern auch von einer abwechslungsreichen Topografie, welche die Sichtbeziehungen in und um Uster massgeblich bestimmt. Die Nähe zu unterschiedlichen Landschaftsräumen wie den flachen Seeuferlandschaften, den bewaldeten Hügelandschaften und den un bebauten Drumlins im Stadtkörper ist eine Besonderheit von Uster. Weiter bewahrte die Hügelstruktur die ländlichen Aussenwachen vor der «Veragglomerisierung» und lenkte das Wachstum in die Kernstadt.

Uster kann somit zu Recht als Stadt in der Landschaft bezeichnet werden. Die hohe landschaftliche Vielfalt kombiniert mit steigenden multifunktionalen Ansprüchen hat einen hohen Wert und stellt dadurch Qualitätsansprüche an die Stadtplanung.





**Abbildung 8: Uster – Wohnstadt am Wasser.** Die Bankstrasse verbindet den Bahnhof mit dem sich wandelnden Stadtzentrum (oben und Mitte links). Durch die Umnutzung ehemaliger Industrieariale am Aabach entstanden attraktive Wohnmöglichkeiten am Wasser (Mitte rechts). Die ehemaligen Dorfkernere sind in den Aussenwachten und den Stadtteilen noch immer erkennbar, im Bild: Nossikon und Freudwil (unten). Quellen: Hoffmanns Bilder 2017, SKK Landschaftsarchitekten 2017 (Mitte rechts und unten links).



**Abbildung 9: Uster – Stadt in der Landschaft.** Topografie und Planungsgeschichte lassen Uster bis heute als Stadt in der Landschaft erscheinen. Die Drumlins und der Greifensee prägen die Landschaftsräume (oben). Zudem schufen die glazialen Prozesse Moorlandschaften und fruchtbare Landwirtschaftsflächen, so auch um Werrikon und Freudwil (Mitte und unten links). Tämräg und Burghügel verhelfen Uster zu Aussichtspunkten und unerwarteten Blicken auf die Stadt (unten rechts). Quellen: Hoffmanns Bilder 2017, SKK Landschaftsarchitekten 2017 (unten rechts).

### 3.3. HERAUSFORDERUNGEN

#### 3.3.1. Prognostiziertes Wachstum und Wachstumsreserven Stadt Uster

Seit 2000 ist Uster im Mittel um rund 370 Personen pro Jahr gewachsen (vgl. Abbildung 10, STAT 2019). Dieses Wachstum erfolgte insbesondere durch Zuzüge aus den Nachbargemeinden und der Stadt Zürich. Obwohl leicht über dem gesamtschweizerischen Mittel, ist die Bevölkerungszunahme in Uster im regionalen Vergleich unterdurchschnittlich. Dies ist insbesondere auf die explosionsartig entstandenen Neubaugebiete in Dübendorf als auch auf Gebietsentwicklungen in Wetzikon und Volketswil zurückzuführen (FPRE 2017: 8). In Uster hingegen beschränkte sich das Wachstum mehrheitlich auf Projekte im bebauten Siedlungsgebiet. Laut Prognosemodell des Kantons Zürich wird der Wachstumstrend in der Region Glattal anhalten (STAT 2016).

Bis 2035 soll Uster um gut 7000 Einwohner wachsen können, so die kantonalen Vorgaben, welche sich auch im kantonalen Richtplan manifestieren. Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung sind die planerischen Voraussetzungen dafür bereitzustellen. Dabei legt der Kanton nebst dem quantitativen Wachstum Wert auf eine qualitative Innenentwicklung – ohne Vorgaben, wo und wie diese erfolgen soll. Eine stadtinterne Schätzung der Flächenkapazitäten gemäss gültigem Zonenplan von 1998 ergibt in der Theorie bereits genügend Flächenkapazitäten für das prognostizierte Wachstum bis 2035 (siehe Kapitel 5.1.4). Der Umstand, dass diese Reserven mehrheitlich in bereits überbautem Siedlungsgebiet liegen, zwingt Uster jedoch zur Verdichtung im Bestand und stellt die Stadtentwicklung damit vor grosse Herausforderungen. Die Aktivierung der In-

nenentwicklung wird die Stadtplanung in den kommenden Jahren sicherlich stark beschäftigen. Es gilt, die zusätzlichen Flächenkapazitäten gezielt zu verorten, um qualitative Entwicklungen, eventuell unter Einbezug verschiedener Parzellen, zu ermöglichen respektive an ausgewählten Lagen anzustossen.

Uster will sich des geforderten Wachstums annehmen. Die planerische Auseinandersetzung mit der kantonalen Vorgabe zeigt, dass Wachstum für eine Stadt wie Uster nicht nur eine Belastung, sondern auch eine Chance für eine Angebotserweiterung und, wo notwendig, auch eine Stadtreparatur sein kann. Die Zusammenarbeit mit den Echoräumen und dem Steuerungsausschuss zeigte, dass Wachstum in Uster positiv konnotiert wird. Neben den positiven Effekten der lokalen Nachfragesteigerung wirken sich mehr Einwohner aber auch auf die Infrastrukturen der Stadt aus: Ver- und Entsorgung, Freizeitmöglichkeiten, Bildung und soziale Angebote müssen sich parallel zur Einwohnerzunahme entwickeln können. Insbesondere der Zusammensetzung der Ustermer Bevölkerung kommt hierbei eine prägende Rolle zu. Die heutige heterogene Bevölkerungsstruktur mit einem regional eher tiefen Ausländeranteil und einem ausgewogenen Verhältnis von Familien und Senioren zählt zu Usters Stärken. Die Wahrung dieses sozialen Gefüges stellt auch Aufgaben an die Wohnraum- und Arbeitsplatzentwicklung.

#### 3.3.2. Innenentwicklung statt Stadterweiterung

Die kantonale Richtplanung sieht für Uster mit Ausnahme bestehender Reservezonen keine Erweiterung der Bauzonen vor (Kantonaler Richtplan 2018). Das erwartete Bevölkerungswachstum muss in Uster folglich vorwiegend im Bestand aufgefangen werden, was unweigerlich Veränderungen im bestehenden Siedlungsgebiet bewirkt.

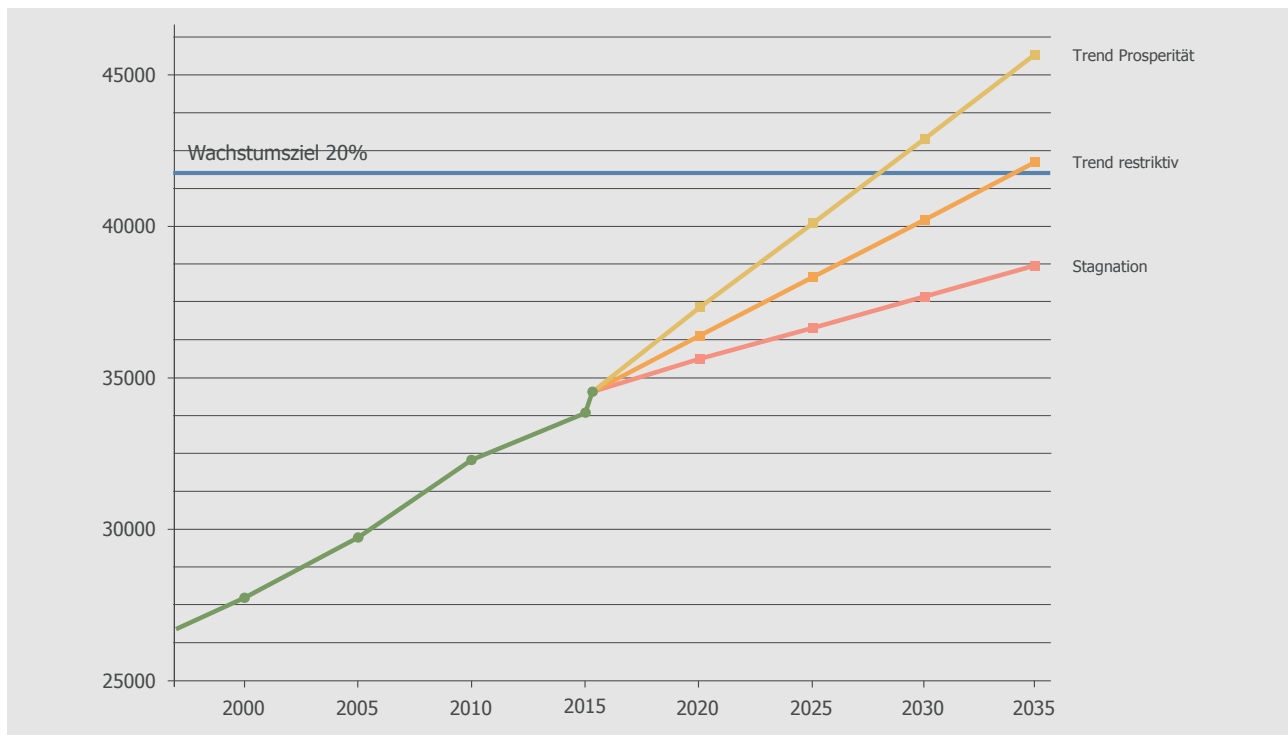


Abbildung 10: Bevölkerungswachstum in Uster ab der Jahrtausendwende und mögliche Wachstumsszenarien. Quellen: STAT 2019, FPRE 2017.

Neben den spürbaren baulichen Veränderungen impliziert Innenentwicklung im geforderten Ausmass die Koordination der Bedürfnisse von Eigentümern, Investoren und der öffentlichen Hand, explizit im Bereich des Städtebaus. Innenentwicklung bedeutet die Auseinandersetzung mit den komplexen Zusammenhängen der Stadt- und Siedlungsräume. Sie kann erfahrungsgemäss nur gelingen, wenn die relevanten Akteure mit ihren Absichten und Interessen schon früh in den Planungsprozess einbezogen werden und ein proaktiver Ausgleich der öffentlichen und privaten Interessen von Beginn an erfolgt. Dies zeigen verschiedene Praxisbeispiele auch ausserhalb von Uster.

Die traditionelle Raumplanung in der Schweiz kennt hierfür fast keine etablierten Planungsinstrumente. Im Diskurs zur Innenentwicklung wird in Planerkreisen seit einigen Jahren für die Einführung von sogenannten «Raumkümmerern» oder «Innenentwicklungsmanagern», welche aktiv auf Eigentümer zugehen, plädiert. Für die Etablierung solcher Stellen sind allerdings Anpassungen in der Ausbildung entsprechender Fachkräfte und der Verwaltungsstrukturen unumgänglich. Der gesellschaftlich hohe Stellenwert des Eigentums, geschützt auf Bundesebene in der Verfassung, erschwert die Dialogführung und parzellenübergreifende Planungen zusätzlich.

### 3.3.3. Trends Arbeitsplatzentwicklung

Mit der Dualstrategie setzte die Stadt Uster ab 2005 aktiv auf eine Entwicklung des Arbeitsstandorts. Zwischen 2005 und 2014 konnte die Zahl der Beschäftigten in Uster dann auch erfolgreich um 13% ausgebaut werden, was dem gesamtschweizerischen Wachstum entspricht. Der Wirtschaftsraum Zürcher Oberland entwickelte sich im Vergleich zu den Konkurrenzräumen Glattal-Furttal und Wetzikon allerdings weit weniger dynamisch (FPRE 2017: 18).

Mit gut 17000 Arbeitsplätzen (2016: 16 708 Beschäftigte, STAT 2019) hat die Stadt Uster ein gesundes Verhältnis von fast zwei Einwohnenden pro Arbeitsplatz. Die zahlenmässig vergleichbaren Städte in der Region, Wetzikon und Dübendorf, weisen allerdings markant mehr Arbeitsplätze pro Einwohner aus. Möchte die Stadt ihr Verhältnis von zwei Einwohnenden auf einen Arbeitsplatz halten, müssen sich Wohn- und Arbeitsplatzstandort im Gleichschritt entwickeln. Dieses Ziel ist in der «Strategie Uster 2030», vom Stadtrat im März 2019 definiert, enthalten. Mittels aktiver Standortförderung soll Uster als interessanter Standort im Grossraum Zürich etabliert werden. Dabei liegt der Fokus auch auf neuen Arbeitswelten.

Im Kontext der starken Arbeitsplatzgebiete in der Flughafenregion Kloten und im Innovationspark Dübendorf gerät Uster als Arbeitsstandort für grössere Gewerbe- und Industriebetriebe zunehmend unter Druck. Neue Arbeitsformen und die Individualisierung der Lebensstile stellen immer höhere Anforderungen an die Arbeitsplatzumgebung; bei der Standortwahl eines Unternehmens erhalten die Bedürfnisse der Angestellten immer mehr Gewicht.

Durch den sich im Wandel befindlichen Detailhandel ändern sich zudem die wirtschaftlichen Bedingungen für Retailer, welche sich in Uster vornehmlich im Zentrum befinden. Durch den zunehmenden Onlinehandel verringert sich das Handelsvolu-

men in den Geschäften. Der Gewinn sinkt bei den in gut frequentierten Lagen oft sehr hohen Mietpreisen rasch unter das Existenzminimum. Leerstände an hoch- und höherpreisigen Lagen sind die Folge, was wiederum die Angebotsdichte senkt und der Attraktivität der Einkaufsstandorte schadet.

Gemäss Branchenkennern sind in erster Linie die Detailhändler selbst gefordert. Sie müssen digitales und analoges Einkaufen verknüpfen, Marketing, Organisation, Ladenbau, Sortiment und Service optimieren, ihr Profil schärfen und ihren Kunden neue Attraktivität bieten. Dies könnte auch dazu führen, dass Händler sogar mehr Fläche als bisher brauchen, um den Kunden ihre Ware in einem grosszügigen und angenehmen Ambiente neu zu präsentieren (Bullinger 2018). Besitzer leerstehender Flächen hingegen können auf andere Branchen ausweichen und ihre Flächen an von der Entwicklung nicht betroffene Retailer vermieten respektive die Mietpreise senken. Ein attraktives Einkaufsangebot hängt allerdings nicht nur vom Umgang von Eigentümern mit dem Umsatzverlust von Detailhändlern zusammen, sondern auch von der Aufenthaltsqualität im Zentrum. Folglich haben Städte und Gemeinden die Möglichkeit, ihre Zentren zu stärken, auch wenn sich der Detailhandel in einer Krise befindet (Bullinger 2018).

### 3.3.4. Trends der demografischen Entwicklung

Die hohen Lebensbedingungen und neue Lebensstile bewirken eine demografische Veränderung. Die Bevölkerung des Kantons Zürich altert: Einerseits wegen der höheren Lebenserwartung, welche durch die kurz vor der Pensionierung stehenden geburtenstarken Jahrgänge stark ins Gewicht fällt, andererseits durch die niedrige Geburtenrate in den letzte Jahrzehnten.

Auch in Uster ist mit einer demografischen Veränderung zu rechnen. Die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen und entsprechender Freizeitgestaltung wird zunehmen. Unter anderem werden barrierefreie 2½- und 3½-Zimmerwohnungen stärker nachgefragt werden: Von «Empty Nestern», deren Kinder aus dem Familienheim ausziehen, ebenso wie von älteren Personen, welche sich im Alter nochmals verändern wollen. Der eher hohe Einfamilienhausanteil in Uster wird sich dabei insbesondere auf die Nachfrage nach Eigentumswohnungen auswirken, da diese Wohnform von Einfamilienhausbesitzern als alternative Wohnform bevorzugt wird.

Neben der Stadtplanung werden aber auch andere Bereiche durch die Stadtentwicklung gefordert sein. Angebotserweiterungen im Gesundheitsbereich stehen ebenso an wie die Sicherstellung von Mobilität und Versorgung im Alter.

### 3.3.5. Neue Ansprüche an Freizeitangebote und Erholungsräume

Hochwertige Erholungsräume in und um Uster bieten heute ein breites Angebot für die stadtnahe Erholung. Aus der Bevölkerungsbefragung 2017 wird klar, dass insbesondere das Spaziergehen eine zentrale Form der Naherholung im Alltag darstellt. Usters Quartiere mit ihren angrenzenden Landschaftsräumen sind deshalb von ebenso hoher Bedeutung für die Naherholung

wie das Seefeld und der Stadtpark, welches gemäss der Bevölkerungsbefragung die beliebtesten Naherholungsziele sind.

Die Aussenräume im Quartier übernehmen auch für Familien eine wichtige Rolle als sozialer Raum. Mit dem angestrebten Wachstum im bebauten Siedlungsgebiet geraten diese Freiräume unter Druck. Verdichtungsprojekte dürfen nicht auf Kosten der Freiräume realisiert werden, sondern müssen selbst neue Erholungsmöglichkeiten enthalten. Die Herausforderung wird sein, der Bevölkerungszunahme entsprechende Freiräume allgemein und spezifisch in den Quartieren sicherzustellen.

Bezüglich Freizeitangeboten in den Bereichen Kultur, Musik, Gastronomie und Clubs hingegen ist Uster gegenüber Zürich kaum konkurrenzfähig. Gemäss der Bevölkerungsbefragung 2017 orientiert man sich in Uster diesbezüglich in erster Linie nach Zürich. Mit Institutionen wie dem Kino Qtopia oder dem Restaurant zum Hut bietet Uster allerdings starke Nischenangebote, welche durch die Entwicklung des Kulturzentrums auf dem Zeughausareal ausgebaut werden dürften. Die stetige Weiterentwicklung solcher Angebote ist zum einen wichtig für die Lebensqualität und andererseits ein zentrales Merkmal einer urbanen, attraktiven Wohn- und Arbeitsstadt.

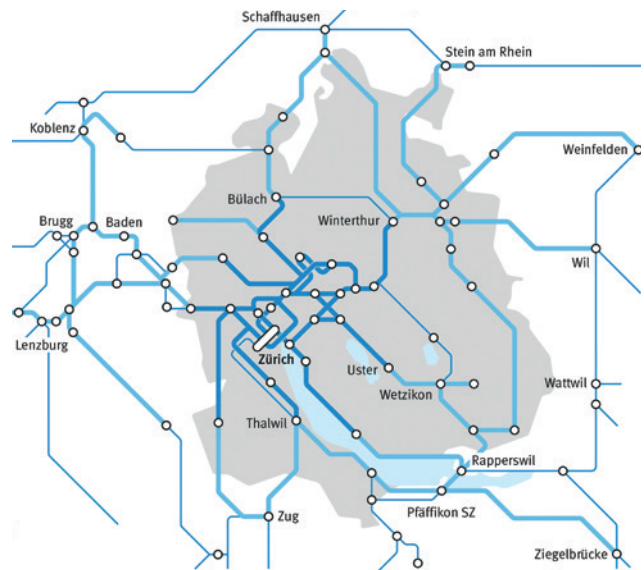
### 3.3.6. S-Bahn 2G

Um der steigenden Nachfrage auf dem Zürcher S-Bahn-Netz zu begegnen, sieht der Zürcher Verkehrsverbund ZVV langfristig eine Verdoppelung des Angebots vor. Dieses Projekt ist jedoch weder finanziell noch terminlich klar verankert. Kurz- und Mittelfristig erfolgen unter dem Arbeitstitel «S-Bahn 2G» die Ausbauschritte STEP 2025 und STEP 2035.

Das angedachte Angebotskonzept unterteilt das S-Bahn-Netz in eine innere und äussere S-Bahn (vgl. Abbildung 11). Die Innere erschliesst die Stadt Zürich und den engeren Agglomerationsgürtel mindestens im Viertelstundentakt. Die äussere S-Bahn hält im Zentrum lediglich an den Stadtbahnstationen Zürich Hauptbahnhof, Stadelhofen, Hardbrücke, Oerlikon, Enge oder Altstetten, fährt dann ohne Halt über die Perimetergrenze und bedient ausserhalb davon sämtliche Haltestellen (ZVV 2019).

Die Abgrenzung der beiden S-Bahn-Bereiche ist noch nicht abschliessend festgelegt. Gemäss aktuellem Stand liegt der Bahnhof Uster an der Grenze vom inneren in den äusseren Bereich. Dies bedeutet eine Taktverdoppelung der Züge von Uster nach Zürich sowie auch eine Taktverdichtung Richtung Oberland. So sollen ab Uster künftig sechs S-Bahn-Linien verkehren, welche zusammengefasst folgendes Angebot ergeben: Zürich HB – Rapperswil via Stadelhofen (1/4-Std.-Takt), Zürich HB – Uster via Stadelhofen (1/4-Std.-Takt), Zürich HB – Wetzikon via Oerlikon (1/2-Std.-Takt), Zürich HB – Hinwil via Oerlikon (1/2-Std.-Takt) (ZVV 2019).

Für die Erschliessung von Uster als Wohn- und Arbeitsstandort ist dieser Angebotsausbau ein grosser Vorteil. Gleichzeitig bedeutet eine Taktverdichtung in diesem Ausmass auch eine Verschärfung der Trennwirkung durch die Gleisanlagen. Die Schliesszeiten an den Barrieren werden sich drastisch erhöhen,



**Abbildung 11: S-Bahn-Netz 2G.** Das Netz besteht aus einem äusseren und einem inneren Ring. Regionale Verbindungen halten im inneren Ring nur an den wichtigsten Bahnhöfen. Quelle: ZVV 2019.

was zu einer Umverlagerung im Nord-Süd-Verkehr führen wird. Die bereits jetzt stark belastete Unterführung Dammstrasse, einzige barrierefreie Querungsmöglichkeit in Uster, wird ohne ergänzende Ausbauten der niveaufreien Bahnquerungen an ihre Kapazitätsgrenzen gelangen.

Der von der ZVV angestrebte Umsetzungszeitraum wird als sehr ehrgeizig eingestuft. Bis 2030 ist ein erster Umsetzungsschritt geplant, welcher den Bau des Brüttener Tunnels nach Winterthur sowie einen Ausbau des Bahnhofs Stadelhofen beinhaltet. Zur Nutzung dieser Infrastrukturen sind mehrere Doppelspurausbauten notwendig, so auch vom Bahnhof Uster bis zum Bahnhof Aathal. Für die Realisierung notwendige Bundesgelder wurden im Juni 2019 vom Ständerat genehmigt. Der Ausbau des Bahnangebots im Kanton Zürich ist damit aufgegleist.

### 3.3.7. Chancen und Herausforderungen der Digitalisierung für die Mobilität

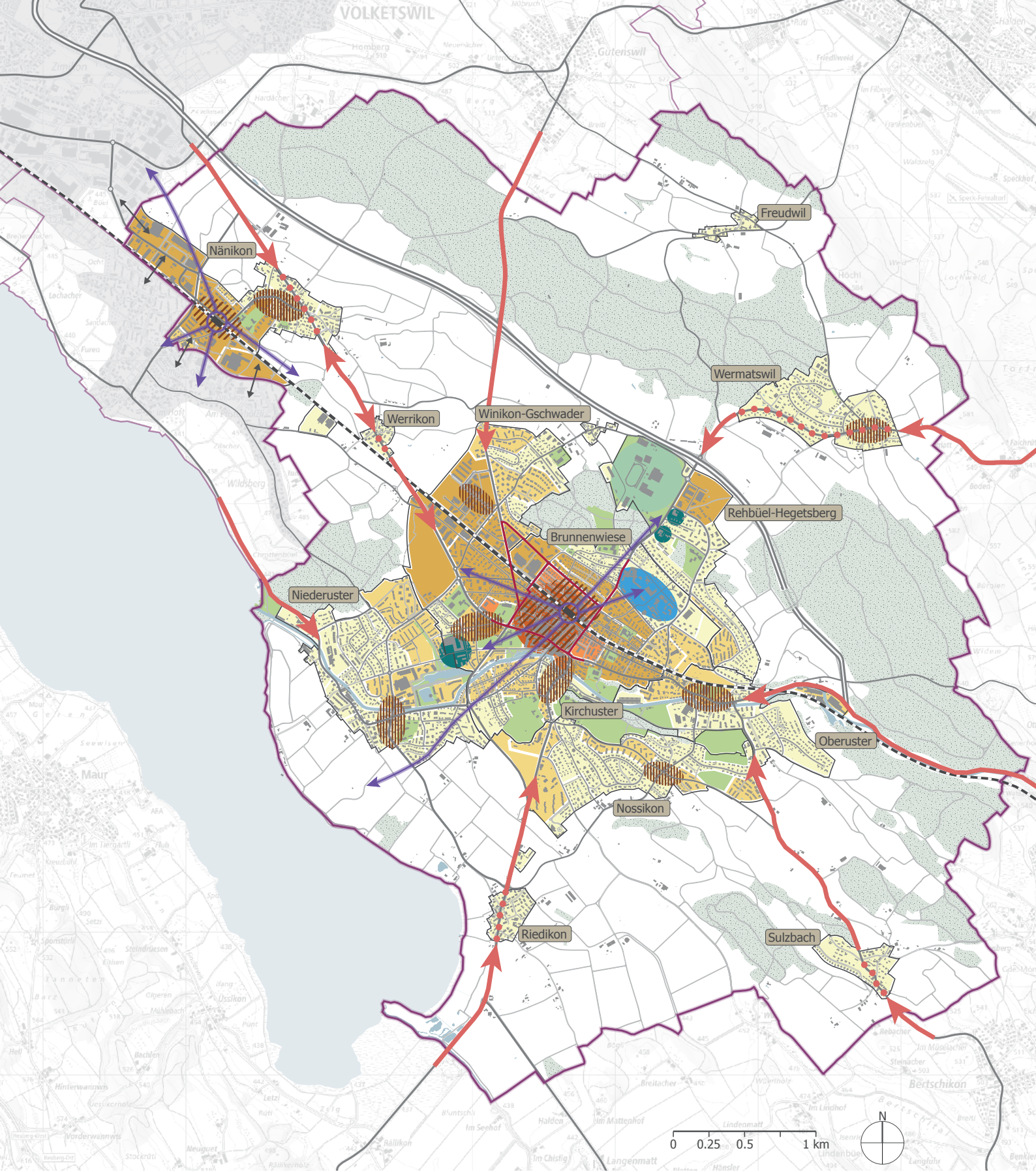
Die rasch voranschreitende Digitalisierung hat das gesellschaftliche Leben bereits stark beeinflusst. Und auch bei der Entwicklung der Verkehrssysteme spielt sie zunehmend eine Rolle. Neben genaueren Daten für die Forschung ermöglicht die Digitalisierung auch neue Angebote in den Bereichen Sharing und Routenoptimierung. Informations-, Reservierungs- und Bezahlungssysteme werden immer raffinierter.

Mobilitätsplattformen sollen künftig das Planen und Bezahlen einer Reise über sämtlich benutzte Verkehrsmittel inklusive Reservierungen und weiteren Services übernehmen. Eine markante Umverlagerung vom motorisierten Individualverkehr (MIV) auf nachhaltigere Verkehrssysteme ist dadurch allerdings nicht zu erwarten. Die Nutzung der Digitalisierung ermöglicht allerdings ein besseres Verständnis für die Verkehrsbutzer, womit entsprechende Angebotsformen zur Veränderung des Modalsplits bereitgestellt werden können.





# 04 STADTIDENTITÄT



**Themenkarte Stadtidentität**

**Uster schreibt seine Geschichte weiter**

- Stadtteile als Grundlage zur Weiterentwicklung der Stadtbilder
- Gelenktes Wachstum (Dichte) und Entwicklung im Kontext von Stadtfeldern  
 ■ hoch ■ mittel ■ gering ■ sehr gering
- /// Förderung der Polyzentralität: Stadtzentrum und Subzentren
- ||||| Stadtteil-Treffpunkte mit Alltagsversorgung
- (Stadtrelevante) Freiräume
- Magistralen mit differenzierter Gestaltung

**Uster entwickelt sich mit seinen Nachbarn**

- Attraktives Stadtzentrum mit ausgebautem Einkaufsangebot, kantonalen Arbeitsplätzen und attraktive Verweilräume
- Standorte regionales Bildungsangebot: Gymnasium, Erwachsenenbildung, FH, Sportschule
- Regionale Gesundheitsversorgung
- Regionales Sportzentrum für Freizeit/Profisport/Wettkämpfe
- Anbindung MIV/Velo der Nachbargemeinden und Nänikon
- ÖV-Drehscheibe Bahnhof mit Busverbindungen zu regionalen Infrastrukturen
- ↔ Entwicklung Nänikon im Kontext von Volketswil und Greifensee



# ZUSAMMENFASSUNG

# STADTIDENTITÄT

Durch das Verschmelzen einzelner Dörfer und Weiler zur Stadt weist Uster heute eine polyzentrale Struktur und lokal ganz unterschiedliche Stadtbilder auf. Weiter übernimmt die Stadt durch ihre Lage zwischen den Agglomerationsgemeinden im Glattal und dem Zürcher Oberland eine herausragende Funktion als drittgrösste Stadt im Kanton. Für Uster ergeben sich zwei Rollen im regionalen Kontext. Einerseits ist Uster für die umliegenden Gemeinden ein wichtiges Regionalzentrum, andererseits gehört Uster mit seinen sehr guten Anbindungen nach Zürich zu dessen Agglomeration.

In Anbetracht des erwarteten Bevölkerungszuwachses wird sich Uster in den kommenden Jahren weiter entwickeln – und zwar primär nach innen. Entsprechend ist eine auf den regionalen Kontext abgestimmte Stossrichtung für «Stadtraum Uster 2035» entscheidend. Die Arbeit mit den Echoräumen ergab, dass Uster trotz baulicher Entwicklungen seine typischen Stadtbilder erhalten und gleichzeitig seine Position als Regionalzentrum ausbauen soll. Die erarbeiteten Ziele sind genereller Natur und nicht immer explizit räumlich verortbar.

## **Leitsatz: Uster schreibt seine Geschichte weiter**

### **Die Zukunft auf der Vergangenheit aufbauen**

Uster entwickelt sich aus sich selbst heraus und wahrt so seine Vielseitigkeit. Zur Weiterentwicklung von Usters Stadtbild werden generelle Stossrichtungen verfolgt. Die funktional definierten Stadtteile bilden dafür die Grundlage, wobei die bauliche Entwicklung an strategisch günstigen Lagen konzentriert wird. Die Polyzentralität bleibt erhalten (siehe Kapitel 4.2.1).

### **Die Orientierung im Stadtraum durch die gesamtstädtische Planung der Magistralen sicherstellen**

Die Hauptverkehrsachsen sind das Rückgrat der Kernstadt und prägen die Wahrnehmung der Stadt. Durch eine differenzierte Gestaltung wird die Orientierung im Stadtkörper erleichtert, Möglichkeiten für Nachverdichtungen entlang dieser Achsen werden genutzt (Kapitel 4.2.2).

## **Leitsatz: Uster entwickelt sich mit seinen Nachbarn**

### **Uster als Regionalzentrum stärken**

Durch die Koordination von Stadtplanung, Bodenpolitik und Standortförderung baut die Stadt ihre Leistungen in den Bereichen Gesundheit, Kultur, Sport und Bildung für die Region weiter aus, ebenso die Versorgungsmöglichkeiten im Stadtzentrum. Durch die Ansiedlung weiterer Arbeitsplätze stärkt Uster zudem seine Rolle im Städtedreieck Zürich-Winterthur-Uster (vgl. Kapitel 4.3.1).

## **Nänikon im Kontext von Volketswil und Greifensee entwickeln**

Die Siedlungsentwicklung in Nänikon soll in Abstimmung mit der Entwicklung von Greifensee und Volketswil erfolgen, wobei die Entwicklung der Bahnhofsumgebung und die Koordination der Infrastrukturversorgung die Schwerpunkte bilden. Die Entwicklung bis 2035 findet im bestehenden Siedlungsgebiet statt, der Charakter des historischen Dorfteils wird dabei nicht überformt. Die Reservezone Grossriet wird als strategische Landreserve für die langfristige Entwicklung gesichert (Kapitel 4.3.2).

# 04

# STADTIDENTITÄT

## 4.1. AUSGANGSLAGE

### 4.1.1. Regionaler Kontext

Obschon drittgrösste Stadt im Kanton Zürich, hebt sich Uster bezüglich Einwohner- und Mobilitätsstatistik von den nahen Städten Wetzikon und Dübendorf nicht markant ab (FPRE 2017: 6). Dank seiner räumlichen Lage zwischen der Agglomeration Glattal und dem Zürcher Oberland und der vollständigen Einbettung in der Landschaft konnte sich Uster im regionalen Kontext dennoch bis heute als eigenständige Stadt behaupten. Die Lage zwischen den Regionen Glattal und Oberland gibt Uster eine zweiseitige Ausrichtung und lässt die Stadt zudem zwei verschiedene Rollen übernehmen.

Zum einen ist Uster verkehrstechnisch sehr gut an die zwei grössten Städte des Kantons angebunden (Abbildung 12). Im Städtedreieck mit Zürich und Winterthur übernimmt Uster als drittgrösste Stadt derzeit allerdings weit weniger kulturelle, sportliche und verwaltungstechnische Leistungen für den Kanton. Bezüglich kantonalen Arbeitsplätze dürfte sich dies mit der Umsetzung des Gestaltungsplans Gerichtsplatzareal, Mitte März 2019 vom Gemeinderat bewilligt, mittelfristig ändern. Der Kanton beabsichtigt, neben dem Bezirksgericht rund 600 zusätzliche Arbeitsplätze seiner Verwaltung nach Uster zu verlegen. Andererseits übernimmt Uster für die umliegenden Gemeinden vom Glattal sowie auch vom Oberland eine Rolle als Regionalzentrum (Abbildung 13). Uster richtet sich somit nicht nur nach

Zürich aus, sondern bietet selbst Regionalleistungen für das Umland. Insbesondere die vielfältigen und hochwertigen Sportinfrastrukturen, das Bildungsangebot der Kantonsschule und der Berufsschule, die individuellen Kulturangebote und das Einkaufsangebot im Zentrum bilden die Anziehungspunkte. Der kantonale Richtplan sieht in Uster langfristig ein Regionalzentrum für Versorgung, Kultur und Bildung vor. Essenziell dafür sind die Erreichbarkeit der Stadt und der besagten Institutionen sowie auch die Aufwertung des öffentlichen Raums (Kantonaler Richtplan 2018: 2.3-3).

Das Projekt S-Bahn 2G wird Uster als Wohnstadt erneut attraktiver machen und Uster für Arbeiten und Freizeit näher zu Zürich bringen. Um seine beidseitige Ausrichtung und seine Funktion als Regionalzentrum zu erhalten, muss sich Uster im Kontext der Wachstumsregion Glattal auch in Zukunft behaupten können.

### 4.1.2. Stadt-Selbstverständnis

Die räumliche Unabhängigkeit und die Nähe zu Zürich und dem Zürcher Oberland bestimmen die Sicht der Ustermer Bevölkerung auf ihre Stadt. Die Doppelrolle von Uster zeigt sich in einem ambivalenten Stadtverständnis und den vielfältigen Begriffen, mit welchen Uster bezeichnet wird. Zum einen ist Uster als «Tor ins Oberland» bekannt, andererseits wird Uster oft auch als «Agglomerationsstadt» bezeichnet – aber ebenso auch als «eigenständiges Zentrum im Zürcher Oberland». Die Stadt Uster selbst bezeichnet sich auf ihrer Website mit all den



Abbildung 12: Uster im Städtedreieck. Die sehr gute Erreichbarkeit birgt das Potenzial, Uster als drittgrösste Stadt überregional zu stärken.



Abbildung 13: Uster im Kontext seiner Nachbarn. Bereits heute hat Uster für umliegende Gemeinden die Funktion eines Regionalzentrums.

genannten Begriffen, was sowohl eine grosses Selbstverständnis, aber auch eine gewisse Unentschlossenheit zeigt. In Anbetracht des anhaltenden Wachstumsbooms im Kanton Zürich ist für die räumliche Entwicklung von Bevölkerung und Politik ein Bekenntnis zu Uster als räumlich eigenständige Stadt oder als Agglomerationsstadt unausweichlich. Das Ustermer Stadtverständnis 2035 war darum ein wichtiger Aushandlungsprozess in den Echoräumen zum STEK.

Dem Stadt-Selbstverständnis und der Positionierung von Uster im regionalen Kontext wurden im ersten Workshop des Echoraums 2 viel Zeit eingeräumt. Es zeigte sich, dass Uster als eine von der Agglomeration Glattal unabhängige Stadt verstanden wird, welche gleichzeitig aber auch Regionalzentrum für die umliegenden Gemeinden ist. Darüber hinaus wird Uster von vielen noch immer als städtisches Dorf wahrgenommen, da die ehemaligen Siedlungskerne im Stadtraum ablesbar sind und die Quartierzugehörigkeit in der persönlichen Identität eine Rolle spielt. Man ist Oberustermerin oder Nossiker oder Nänikerin. Die städtebaulichen Eigenheiten jedes Quartiers tragen ebenso zu diesem Verständnis bei wie die niederschweligen Versorgungsmöglichkeiten in den Quartieren.

Gegen aussen soll die erwähnte Doppelrolle, so zeigte der weitere Planungsprozess, langfristig erhalten werden: Uster soll seine Position als Regionalzentrum weiter ausbauen und in diesem Zusammenhang auch Arbeitsplatzstandort bleiben. Die Eigenständigkeit von den verwachsenen Agglomerationsgemeinden und die langfristige Positionierung im Städtedreieck Zürich–Winterthur–Uster sind ebenfalls weiterzuverfolgen. Für die Entwicklung der Stadt selbst, für den Städtebau, sprachen sich Politik und Echoräume für die differenzierte Betrachtung der einzelnen Stadtgebiete und Weiler aus. Damit knüpft das Stadtverständnis für die Zukunft an alte politische Stossrichtungen an, als unter Stadtpräsident Hans Thalman 1988 erstmals ein Leitbild zur Entwicklung eines unabhängigen Usters als «lebendige Landstadt am Greifensee» verfolgt wurde (Galliker und Ulmann 2018: 102). Die Weiterverfolgung beider Raumfunktionen parallel kann dies ermöglichen.

#### 4.1.3. Städtebauliche Entwicklungshistorie

Das Zusammenwachsen ehemaliger Dörfer und Weiler führt in Uster zu einem vielseitigen Stadtbild und vielen Identitäten. Beides zählt heute zu Usters Stärken. Die Lesbarkeit der Stadt, sprich die heutige Stadtstruktur, hatte ihre Ursprünge jedoch bereits vor der Verflechtung der einzelnen Siedlungsteile.

Die historische Karte von 1881 (Abbildung 14) zeigt Uster im Netz der Überlandstrassen mit dem Sternenplatz als zentralen Verteiler zu den Nachbardörfern. Das heutige Hauptverkehrsnetz war damals bereits mehrheitlich vorhanden. Die Siedlungsentwicklung erfolgte entlang der Hauptstrassen, welche die Magistralen für die bauliche Entwicklung bildeten. So zeugt beispielsweise die Vielzahl der historischen Bauten entlang der Zentralstrasse noch immer vom früheren Stadtbild. Die 1856 eröffnete Bahnverbindung von Wallisellen nach Uster, 1859 nach Rapperswil erweitert, durchschneidet die Agrarlandschaft mit ihrer eigenen infrastrukturellen Logik und wird für die künf-

tige Stadtentwicklung zu einer morphologischen Trennlinie. Bis heute stellen die Bahngleise eine Herausforderung für die Verknüpfung der Stadtteile nördlich und südlich der Gleise dar. Der Bahnhof, aufgrund der Erschliessungslogik des Bahntrassees ausserhalb des Siedlungsgebiets, beeinflusste die weitere Siedlungsentwicklung als neuer zentraler Ort.

Bis zu den 1960er-Jahren wächst Uster überwiegend durch neue Wohnsiedlungen. Einfamilienhäuser und landwirtschaftliche Hofstrukturen prägten das Stadtbild, ergänzt durch die industriellen Strukturen der Woll- und Stoffindustrie entlang des Aabachs. Mit dem Ende der von Wasserkraft betriebenen Industrien verlagerte sich die Arbeitsplatzentwicklung in Uster jedoch an strategisch günstigere Lagen, mehrheitlich an die Siedlungsränder mit guter verkehrlicher Erschliessung. Dennoch prägt ein Grossteil der Fabriken am Aabach bis heute als Zeitzeugen das Stadtbild, und zusammen mit den historischen Dorfkernen bilden sie die vielfältige Identität von Uster. Mit dem Verwachsen der Siedlungen und den erhöhten Anforderungen an Verkehr und Transport wurde das organisch gewachsene Strassennetz um städtebaulich gesetzte Achsen ergänzt. 1961 war das Strassennetz mit jenem des heutigen Usters schon fast identisch.

Ab den 1960er-Jahren hat sich die bebaute Fläche etwa verdoppelt, wobei die Entwicklung von den Magistralen abgewandt hauptsächlich in den Zwischenräumen stattfand, sodass ein verdichteter Siedlungsteppich entstanden ist. Neben grossen Einfamilienhausgebieten an den Hanglagen sind auch viele Siedlungen im Geschosswohnungsbau entstanden. Die Erstellung ganzer Siedlungen oder Quartiere führte zu Nachbarschaftseinheiten im städtischen Gefüge ähnlichen Alters, was zu einem Flickwerk von «Stadtfeldern» mit homogenen Strukturen und somit auch parallelen Alterungsprozessen bei benachbarten Gebäuden führte.

Das Stadtzentrum hat sich als kommerzielles Zentrum deutlich verdichtet und umspannt heute mehr als die Einkaufszentren Illuster und Uschter 77, welche in den 1970er-Jahren mit der damaligen Umgestaltung des Zentrums erstellt wurden. Die Zentrumsentwicklung hat in den vergangenen Jahren als Folge einer langjährigen Masterplanung und der hohen Nachfrage nach bahnhofsnahe Wohnraum an Geschwindigkeit gewonnen. Die ausgezeichnete Lage des Zentrums und die für Uster einzigartige Durchmischung von Wohnen, Arbeiten, Einkauf und Kultur soll laut Politik und Bevölkerung auch künftig gestärkt werden.

Die über lange Jahre konstante Stadtentwicklung erlaubte Uster ein verträgliches Zusammenwachsen und Weiterwachsen, ohne dabei seine Geschichte zu überformen. So hat die Stadt heute viele Gesichter. Die entstandene Polyzentralität und das sternförmige Gerüst der Magistralen erleichtern ebenfalls die Orientierung im Stadtraum und die Lesbarkeit der Stadt als Ganzes.

#### 4.1.4. Regionale und städtische Versorgungssituation

Dank der Stadtentwicklung aus Dörfern heraus weist Uster bis heute eine polyzentrale Struktur auf. Diese spiegelt sich auch in den dezentral verteilten Einkaufsmöglichkeiten der



Abbildung 14: Uster 1881. Das heutige Strassennetz ist in der historische Karte bereits erkennbar. Quelle: Swisstopo 2019.

Kleinstversorgung wider. Bäckereien, kleine Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte wie Coiffeure finden sich in fast allen ehemaligen Dorfkernen, umgeben von Wohngebieten. Nicht zuletzt deshalb erlebt die Ustermer Bevölkerung ihre Stadt in gewisser Weise noch immer als grosses Dorf.

Der Grossteil des Detailhandels und der Nahversorgung konzentriert sich allerdings in Usters Zentrum, wo neben Alltagsversorgern auch Detailhändler für den periodischen Bedarf sowie viele Gastronomiebetriebe angesiedelt sind. Periodische

Einkäufe, also typische Detailhandelseinkäufe, tätigen viele Einwohner jedoch anderswo als in Uster oder online. Damit steht die Angebotsvielfalt auch in Usters Zentrum unter starkem Druck von Konkurrenzstandorten. Neben dem Stadtzentrum übernehmen lediglich zwei weitere Gebiete quartierübergreifende Versorgungsfunktionen: Das Gebiet Loren weist mit seinen für den Privatverkehr gut erschlossenen, grossen Lebensmittelgeschäften und dem ansässigen Gewerbe auch für Auswärtige Versorgungsmöglichkeiten aus. Aufgrund seiner peripheren Lage ist das Gebiet jedoch nur spärlich belebt.

Nördlich des Bahnhofs Uster finden sich ebenfalls genügend Möglichkeiten, um für die Alltagsversorgung nicht das Stadtzentrum aufsuchen zu müssen. Die Ustermer Aussenwachen verfügen aufgrund ihrer geringen Einwohnerzahlen über minimale Versorgungsinfrastrukturen. Einkäufe und Dienstleistungen werden im Zentrum von Uster respektive in den Nachbargemeinden erledigt.

#### 4.1.5. Nänikon

Rund drei Kilometer westlich von Uster liegt Nänikon, die grösste von Usters Aussenwachen (Abbildung 15). Als einziger Stadtteil ist Nänikon mit einer Nachbargemeinde verwachsen. Durch die Verbindung mit Greifensee und damit zu den Gemeinden des Glattals ist Nänikon räumlich betrachtet ein Bestandteil der Agglomeration Zürich. Die Verflechtung von Nänikon und Greifensee zeigt sich unter anderem durch den gemeinsamen Bahnhof Nänikon-Greifensee, die gemeinsame Postleitzahl, die gemeinsame Oberstufenschulgemeinde oder das gemeinsame Vereinsleben. Durch das hohe Wachstum der vergangenen Jahrzehnte sind die Gemeindegrenzen zudem nicht mehr erkennbar.

Durch seine Grösse, die eruierten Entwicklungsreserven und die gute verkehrliche Erschliessung scheint Nänikon prädestiniert, ein Teil des geforderten Einwohnerwachstums aufzunehmen. Die räumliche Nähe zum Greifensee und zum Industriegebiet Schwerzenbach/Volketswil erweitert aber die Herausforderungen an die Planung.

Mit dem Masterplan 2050 Uster-Volketswil wurde von den beteiligten Gemeinden die langfristige Entwicklung von Nänikon als Teil der «Doppelstadt am Greifensee» proklamiert. Zusammen mit Greifensee, Schwerzenbach und Volketswil sollte sich Nänikon zu einem Stadtraum mit ein bis zwei zentralen S-Bahn-Haltestellen entwickeln. Dafür vorgesehen sind laut Masterplan Siedlungserweiterungen im Grossriet und Umnutzungen in Greifensee (Milandia) und im Industriegebiet Volketswil. Ebenfalls angedacht sind «städtebauliche Interventionen» sowie auch eine Verdichtung im Einzugsgebiet der Bahnhöfe. Zur Umsetzung sind mehrere Vertiefungsstudien in überkommunaler Zusammenarbeit erforderlich. Die betroffenen Gemeinden streben allerdings aus unterschiedlichen Gründen keine kurz- oder mittelfristige Umsetzung an.

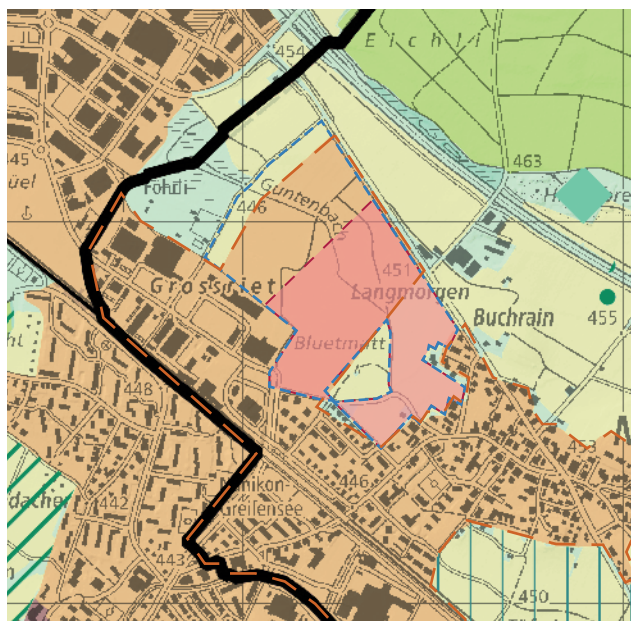
Für Nänikon werden im Masterplan die Entwicklung der Reservezone Grossriet, die Realisierung der neuen Greifenseestrasse und Aufzungsprojekte in Bahnhofsnähe thematisiert. Die potenzielle Entwicklung der Reservezone galt es im Rahmen des STEK zu untersuchen. Die Erkenntnisse zu einer langfristigen Entwicklung sollten dazu dienen, die kurz- und mittelfristige Entwicklung im bestehenden Siedlungsgebiet darauf abzustimmen. Dabei stellte sich die Siedlungsentwicklung in Nänikon generell als heikles Thema heraus. Besonders im alten Dorfkern ist eine Verdichtung mit Eingriffen in das Dorfbild äusserst kritisch zu bewerten. Das Wachstum soll sorgfältig erfolgen und einen Beitrag an das Dorfbild und das Dorfleben leisten. Ebenfalls ist eine gemeinsame Betrachtung der Freizeit- und Versorgungsinfrastrukturen von Nänikon und Greifensee angezeigt.



**Abbildung 15: Nänikon.** Die Hauptstrassen führen durch den historischen Kern (3. und 4. Bild); westlich schliesst die Reservezone Grossriet an (oberstes Bild); das Bahnhofsgelände ist geprägt von Neubauten (2. von oben). Quelle: SKK Landschaftsarchitekten 2017.

Eine kurz- bis mittelfristige Entwicklung der Reservezone Grossriet wird in Anbetracht der grossen Baulandreserven am Bahnhof Nänikon-Greifensee und des starken politischen Bekenntnisses zur Innenentwicklung bis 2035 als nicht zielführend beurteilt. Die langfristige Entwicklung mit dem Fokus 2050 sollte in Abstimmung mit dem Bahnausbau S-Bahn 2G erfolgen und auf die dann vorherrschenden Anforderungen an den Arbeitsplatzstandort Uster eingehen.

Bei einer langfristigen Realisierung der Reservezone gilt es weiter, den Charakter des dörflichen Teils von Nänikon zu schonen und einen sanften Übergang in die dichten Bautypologien zu finden. Dabei empfiehlt es sich, die Erweiterung Nänikons bebauungstypologisch aus dem Bestand heraus zu entwickeln und durch eine angemessene Struktur des öffentlichen Raumes mit der gewachsenen ortsbaulichen Struktur zu vernetzen. In diesem Zusammenhang wurden Lage und Umfang der aktuellen Reservezone hinterfragt (siehe Abbildung 16). Basierend auf den Erkenntnissen des STEK ist die Reservezone Grossriet, abgestimmt auf die zulässige Siedlungsfläche im kantonalen Richtplan, grösstmöglich als Reservezone zu belassen. Sie dient voraussichtlich der nächsten Generation als wichtige Entwicklungsreserve, um die Stadtentwicklung qualitativ fortschreiben zu können. Bis dahin gilt es, nebst dem Belassen der Reservezone, die räumlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung weiter zu optimieren. Hierzu ist einerseits die Erschliessung des Areals inklusive einer Anbindung an den Bahnhof sicherzustellen. Gleichzeitig ist die Lage des Siedlungsgebietes im kantonalen Richtplan zu optimieren. Das Grossriet ist als qualitative Siedlungserweiterung von Nänikon zu arrondieren. Im Weiteren gilt es, den Masterplan 2050 über den Raum Uster–Volketswil zusammen mit den involvierten Nachbargemeinden und dem Kanton auf die aktuellen Erkenntnisse und Planungstätigkeiten abzustimmen.



**Abbildung 16: Mögliche Anpassung der Reservezone Grossriet (schematisch).** Quelle Plangrundlage: Richtplan Kanton Zürich 2018.

#### 4.1.6. Auswirkungen des Ustermer Stadtverständnisses für das STEK

Die Auseinandersetzung mit dem Ustermer Stadt-Selbstverständnis und der Positionierung der Gemeinde im regionalen Kontext zeigt: Uster soll nicht mit der Agglomeration zusammenwachsen, sondern Stadt in der Landschaft bleiben und trotz Stadtentwicklung seine «Gesichter» behalten. Diese in den Echoräumen konsolidierte Grundhaltung impliziert Aufträge an die Stadtentwicklung: Vielseitigkeit und Identität sollen durch Innenentwicklung und Bevölkerungswachstum nicht geschmälert, sondern positiv ergänzt werden. Es bedarf einer abgestimmten Entwicklung auf die räumlich fassbaren Stadtgebiete, den Erhalt der polyzentralen Struktur und, wo angebracht, die Mischung von Wohnen und Arbeiten.

Ausgehend von der Analyse lassen sich für eine erfolgreiche Umsetzung dieser Anforderungen drei Handlungsebenen auf drei Massstabebenen ausmachen.

**Gesamtstädtische Ebene:** Im Zeitalter der Innenentwicklung wird sich Uster schneller verändern als durch die bekannte klassische Stadterweiterung. Um die Identität der Stadt als Ganzes und damit auch die Orientierung im Stadtraum erhalten zu können, bedarf es genereller Grundsätze für die Stadtentwicklung. Uster muss seine Zukunft mit Blick auf seine Vergangenheit entwickeln. Dies bedeutet: Die Stadtteile sollten in ihrer Bedeutung und Funktion gestärkt respektive daraus weiterentwickelt werden, und die bauliche Entwicklung sollte der polyzentralen Logik folgen. Um die dörflichen Identitäten der Weiler und peripheren Lagen zu erhalten, sind diese vom Entwicklungsdruck zu entlasten. Eine hohe bauliche Dichte sollte vor allem in gut erschlossenen und zentralen Lagen angestrebt werden. Weiter müssen die Magistralen, Haupt-Aufenthaltsorte bei der Fortbewegung in der Stadt und wichtige öffentliche Räume im grösseren städtischen Kontext betrachtet werden.

Die gesamtstädtische Ebene ist aber auch bei der Verfolgung übergeordneter Ziele relevant: Uster sieht sich auch künftig als Regionalzentrum und möchte im Kontext des Städtedreiecks mehr Leistungen für den Kanton erbringen. Um eigenständige Stadt und Regionalzentrum zu bleiben, muss Uster für das wachsende Umland neben einem attraktiven Stadtzentrum auch künftig genügend Sport-, Freizeit- und Bildungsinfrastrukturen bereitstellen und weitere Leistungen übernehmen. Planerisch sind die Flächen zur Erweiterung des Bildungs- und Arbeitsplatzangebotes zu sichern – wie auch deren Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Gelingt die Ansiedlung kantonaler Arbeitsplätze und Infrastrukturen, kann Uster seine Position im Städtedreieck zusätzlich stärken und sich von rasant wachsenden Städten wie Dübendorf und Wetzikon abgrenzen. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden und der Region ist dafür unabdingbar.

Die Entwicklung von Nänikon muss zwingend im Kontext der Nachbargemeinden, insbesondere von Greifensee, erfolgen. Bis 2035 soll mit einer sorgfältigen Entwicklung der bestehenden Reserven das Siedlungsgebiet Nänikon-Greifensee eigenständiger werden. Die Entwicklung der Reservezone Grossriet stellt eine längerfristige Option für das Wachstum von Uster mit

Einwohnenden und Arbeitsplätzen dar. Die Entwicklung der kantonalen Reserve wird folglich bis 2035 nicht angestrebt; allerdings sollte das Gebiet hinsichtlich Lage und Umfang redimensioniert werden, damit eine zukünftige Entwicklung wirklich als Erweiterung Nänikons erscheint.

**Ebene der Stadtteile:** Um die Identitätsorte und Eigenheiten jedes Stadtteils respektive jeder Aussenwacht individuell weiterentwickeln zu können (siehe Kapitel 5.3.1), bedarf es massgeschneiderter Stossrichtungen. Die Raumanalyse hat gezeigt, dass zur Ausarbeitung abgestimmter Entwicklungsrichtungen für die einzelnen Stadtteile eine stadträumliche Neueinteilung des Siedlungsgebietes hilfreich ist. Die bestehenden Quartiere von Uster sind dafür nicht zielführend, denn die Einteilung der 11 administrativen Stadtteile als statistische Verwaltungseinheiten erfolgte nicht aus stadträumlicher/sozialräumlicher Perspektive. Die neu definierten Stadtteile, welche die Basis für die Handlungsansätze des STEK bilden, sowie deren Herleitung finden sich in Kapitel 4.1.7.

**Ebene der Stadtfelder:** Um kleinräumig die vorgängig genannten Anforderungen erfüllen zu können, bedarf es strategischer Stossrichtungen für Gebiete innerhalb eines Stadtteils. Die koordinierte Entwicklung grösserer Gebiete in der Vergangenheit bringt der Stadtentwicklung heute mehrere Vorteile. Zum einen bestehen homogene Strukturen, welche bei vereinzelt Innentwicklungsprojekten zur baulichen Orientierung dienen und dadurch das Einfügen exotischer Neubauten in ein Gefüge verhindern können. Zum anderen kommen dadurch benachbarte Gebäude oft zeitgleich in einen Sanierungszyklus, was die Chancen für parzellenübergreifende Innentwicklungsprojekte erhöht. Insbesondere entlang der Magistralen ergeben sich dadurch Möglichkeiten für Nachverdichtungen oder einer allfälligen Stadtreparatur (Abbildung 17).



**Abbildung 17: Stadtfelder als Betrachtungs- und Handlungsebene.** Die homogenen Stadtfelder (dunkelblau) dienen künftigen Bauprojekten als Orientierung. Auch besteht durch den Zusammenzug von Bauten gleicher Epoche zu einem Stadtfeld die Chance parzellenübergreifender Innentwicklung.

#### 4.1.7. Von 11 Quartieren zu 13 Stadtteilen und Aussenwachten

Usters bauliche Vielfalt drängt zur differenzierten planerischen Betrachtung der einzelnen Stadtteile. Die bekannte Quartiereinteilung (Abbildung 18), welche aus administrativen und statistischen Gründen vor Jahrzehnten festgelegt wurde, eignet sich für eine stadträumliche Betrachtung und das Ableiten von Entwicklungsgrundsätzen nur bedingt. Für das STEK wurden deshalb eigene Stadtteile abgeleitet, die sich aus funktionalen und stadträumlichen Überlegungen ergeben. Sie unterscheiden sich folglich von den administrativen Quartiergrenzen. Identifiziert wurden dreizehn Stadtteile (Abbildung 19), die in qualitativer Hinsicht städtische Bezugsräume definieren. Jeder Stadtteil weist einen historischen Kern sowie wichtige Orte oder einen Ortsteilkern auf, an denen Begegnungen stattfinden. Die Stadtteile sind nicht als Subzentren zu verstehen, sondern als Sozialräume mit einem oder mehreren Treffpunkten.

In der Zusammenschau fügen sich die Stadtteile zu dem für Uster charakteristischen raumfunktionalen und sozialräumlichen Patchwork zusammen, das in enger Nachbarschaft unterschiedlichen Lebensstilen qualitativvolle Angebote bietet. Das Stadtgebiet von Uster weist eine breite Streuung unterschiedlicher funktionaler «Spots» auf, womit der Charakter grossflächiger monofunktionaler Wohn- oder Arbeitsplatzgebiete bis heute vermieden werden konnte.

##### **Kirchcluster: «Stadtzentrum»**

Kirchcluster war, ist und bleibt das städtische Zentrum, hervorgegangen aus der einstigen Zivilgemeinde Kirchcluster. Der Stadtteil ist vernetzender, administrativer und kommerzieller Hauptbezugsraum sowohl für die Stadt als auch die Region. Durch die Realisierung des Kulturzentrums auf dem Zeughausareal wird dies noch bestärkt.

##### **Brunnenwiese: «Zentrumsnahes Wohnen»**

Stadtteil mit eigenständiger Zentralität nördlich des Bahnhofs und wichtigen sozialen Einrichtungen für die Region, wie dem Spital und dem Wagerenhof, sowie mit historisch gewachsenen, qualitativvollen Wohngebieten. Die ausgeprägte Quartiersversorgung lebt von der Nähe zum angrenzenden Bahnhof und den verhältnismässig vielen Arbeitsplätzen im Umfeld.

##### **Gschwader-Winikon: «Eigenständiges Wohnquartier»**

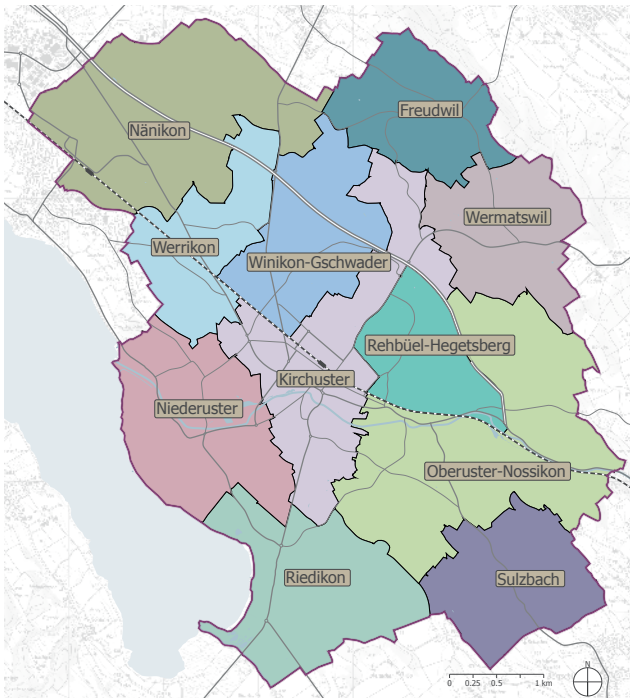
Ein zentrumsnahes Wohnquartier zwischen Erholungswald und Rietlandschaft. Auffallend sind die losen nebeneinanderliegenden identitätsstiftenden Räume und Einrichtungen: der Winiker Weiler, die Schulanlage, die Nahversorgung. Einkaufsmöglichkeiten im Gebiet Loren ermöglichen eine Alltagsversorgung abseits des Stadtzentrums.

##### **Niederuster: «Treffpunkt zwischen Park und See»**

Aus der ehemaligen Zivilgemeinde Niederuster historisch gewachsenes Wohngebiet mit eigener Nahversorgung am «Doppelkreisel» und wertvollen, weit ausstrahlenden Freizeitschaftsräumen zwischen Aabach und Greifensee.

##### **Oberuster: «Treffpunkt am Wegekreuz»**

Historisches Wohnquartier, entstanden aus der ehemaligen



**Abbildung 18: Bekannte Quartiereinteilung.** Usters Quartiereinteilung ist historisch begründet. Sie bildet unter anderem auch die Einzugsgebiete der Quartiervereine. Für die Weiterentwicklung der polyzentralen Struktur ist die räumliche Aufteilung der Quartiere allerdings nur bedingt geeignet, insbesondere in der Kernstadt.

Zivilgemeinde Oberuster am Talboden, mit engem Bezug zum Aabach und zur Industriegeschichte. Die frühere Raumstruktur ist noch immer erkennbar: ausgeprägte, gut ausgestaltete Zentralität am Wegekreuz in die umliegenden Quartiere.

**Nossikon: «Quartier mit zwei Bezugsräumen»**

Wohnquartier am Hang in bester Sonnenlage, mit zwei Bezugsräumen: Die historisch geprägte Wegkreuzung an der Krone Nossikon mit kleiner Einkaufsmöglichkeit und dem Gebiet Dietenrain, welches das Eingangstor zur Kernstadt und Auftakt zum historischen Teil von Kirchuster bildet.

**Rehbüel-Hegetsberg: «Sport- und Freizeitquartier»**

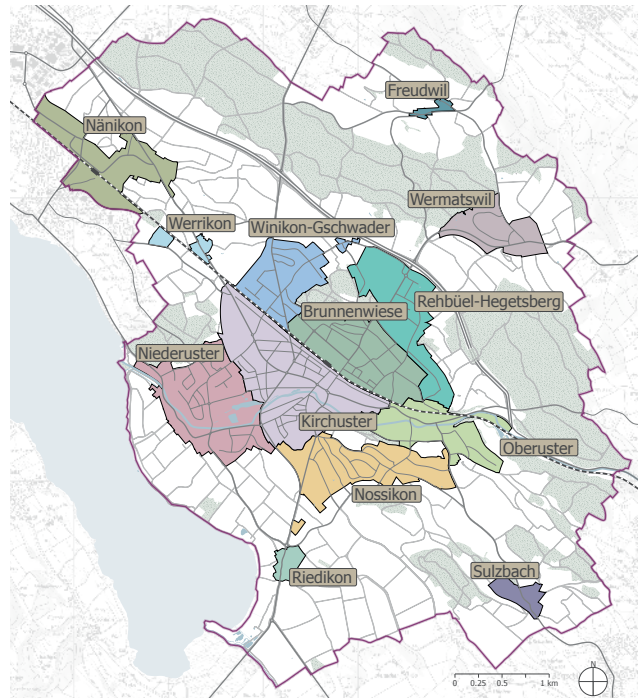
Zwischen bester Sonnenausrichtung und Hanglage, am Fusse des Ustermer Waldes und dem Buchholz-Plateau gelegener Stadtteil. Die Siedlungen sind nicht aus einem ehemaligen Weiler hervorgegangen, sondern stammen aus neuerer Zeit. Der Stadtteil ist ohne eigene Nahversorgung, aber mit regional bedeutsamen Sport- und Bildungseinrichtungen ausgestattet.

**Nänikon: «Zugehöriges, aber eigenständiges Dorf»**

Aus alter Zeit geprägtes und stimmungsvoll erhaltenes Dorf mit eigenständiger Identität, der Kernstadt Uster trotzdem verbunden. Dorfzentrum, Schulen, Versorgung, Bahninfrastruktur und verkehrliche Erschliessung prägen das Verständnis als eigenständiges Dorf. Das Dorf ist ausgerichtet auf Greifensee und gleichsam Bestandteil des mehrpoligen Stadtraums Schwerzenbach – Volketswil – Greifensee – Nänikon.

**Wermatswil: «Weiler mit Quartier»**

Der historisch gewachsene Kern ist gut erhalten, stimmungsvoll



**Abbildung 19: Neueinteilung der Stadt für die Stadtentwicklung**

Die 13 Stadtteile und Aussenwachen ersetzen die 11 Quartiere von Uster nicht. Die Quartier- und Dorfvereine beispielsweise bleiben bestehen. Mit den Stadtteilen wird die polyzentrale Entwicklung in städtebaulich sinnvollen Einheiten ermöglicht, sodass Uster auf seiner Vielfalt aufbauen kann.

gestaltet und bietet für das «angehängte» neuere Wohnquartier wesentliche Einrichtungen wie Schule und Kindergarten und ein Restaurant. Die Aussenwacht liegt am Übergang der Seelandschaften Pfäffikersee und Greifensee, eingebettet zwischen Wald- und Landwirtschaftsflächen.

**Riedikon: «Weiler am Bergli»**

Aussenwacht an der Rietlandschaft des Greifensees, und aus eben diesem Grund eher auf die östlich liegende, wertvolle Drumlin-Landschaft ausgerichtet, abgewandt von der verkehrintensiven Riedikerstrasse.

**Werrikon: «Weiler am Riet»**

Ein Fragment aus ferner Zeit entlang der Zürichstrasse, liegt die Aussenwacht wie ein Trittstein zwischen Nänikon und Uster, «versunken» in der wertvollen Rietlandschaft. Das eigene kleine Industriegebiet ist durch die Bahn vom dörflichen Wohnteil getrennt.

**Freudwil: «Weiler in der Landschaftskammer»**

Aussenwacht mit wertvoller Weilerstruktur in der Landschaftsenke, gleichsam Raum und Zeit enthoben. Gärten und Landschaften prägen die Stimmung, mit der das lokale Restaurant um Gäste wirbt.

**Sulzbach: «Weiler mit Familientreffpunkt»**

Abgeschiedene, in die sanfte Drumlin-Landschaft eingebettete Aussenwacht, deren lange Geschichte im historischen Dorfkern noch immer spürbar ist. Der dörfliche Charakter von Sulzbach wurde durch Neubausiedlungen mit Blick in die Landschaft nicht geschmälert.



## 4.2. USTER SCHREIBT SEINE GESCHICHTE WEITER

Dieser Leitsatz bezieht sich auf die Weiterentwicklung des Ustermer Stadtbildes und die Stärkung von Uster im regionalen Kontext. Dafür sind zwei Strategien mit verschiedenen Stossrichtungen vorgesehen. Viele der hier allgemein formulierten Ziele werden in den Folgekapiteln erneut aufgegriffen und räumlich konkretisiert. In Abbildung 20 sind die Stossrichtungen grafisch zusammengefasst.

### 4.2.1. Die Zukunft auf der Vergangenheit aufbauen

Uster entwickelt sich aus sich selbst heraus weiter und vergrössert so seine Vielseitigkeit. Zur Weiterentwicklung des Stadtbildes werden generelle Stossrichtungen verfolgt.

**Planerische Betrachtung von Uster als Summe von Stadtteilen und Aussenwachen:** Die in den Echoräumen konsolidierten Stadtteile bilden die Grundlage für die Stadtentwicklung. Die Bezugsräume in den Stadtteilen werden in ihrer Bedeutung und Funktion gestärkt und durch städtebauliche sowie freiräumliche Massnahmen besser vernetzt (siehe auch Kapitel 5.3.1).

**Polyzentralität fördern:** Die vorhandenen Versorgungsstrukturen in den Stadtteilen bleiben erhalten, allerdings braucht es nicht alles überall. Neben dem Stadtzentrum werden die Stadtteile Brunnenwiese und Nänikon als Subzentren gefördert, ohne dass sie das Zentrum konkurrenzieren. Generell wird die bauliche Dichte um Lagen mit Zentrumsfunktion erhöht, um die lokalen Angebote zu stützen.

**Wachstum lenken:** Das Einwohnerwachstum wird prioritär in geeigneten Gebieten mit guten Infrastrukturen und städtebaulichem Potenzial konzentriert. Peripher gelegene Gebiete und die Aussenwachen werden dadurch geschont und ihr ländlicher Charakter bleibt erhalten. Bauliche Entwicklungen sind aber in allen Stadtteilen und Aussenwachen möglich.

**Weiterentwicklung im Kontext der Stadtfelder:** Bauprojekte, seien es Einzelgebäude oder grössere Überbauungen, werden im baulich-strukturellen respektive sozialräumlichen Kontext ihrer Umgebung entwickelt.

### 4.2.2. Die Orientierung im Stadtraum durch die gesamtstädtische Planung der Magistralen sicherstellen

Die Magistralen Zürichstrasse, Winterthurerstrasse, Oberlandstrasse, Aathal/Florastrasse, Pfäffikerstrasse, Seestrasse und Riedikerstrasse werden als Rückgrat der Kernstadt verstanden. Eine differenzierte urbane Gestaltung ermöglicht die Orientierung im Stadtraum. Möglichkeiten für städtebauliche Veränderungen und Nachverdichtungen entlang dieser Achsen werden genutzt.

Die Verbindung der nördlichen und südlichen Stadtteile über Magistralen wird für Fussgänger und Velofahrerinnen verbessert (siehe Abbildung 20).

## 4.3. USTER ENTWICKELT SICH MIT SEINEN NACHBARN

Die folgenden Strategieansätze stärken Uster langfristig in seiner Position im Funktionsgefüge des Kantons Zürich und insbesondere im Raum Glattal–Zürcher Oberland. Vieles davon übersteigt den Aufgabenbereich der Raum- und Stadtplanung und bedingt eine Kooperation mit der Standortförderung und der Politik. Abbildung 21 enthält die Stossrichtungen.

### 4.3.1. Uster als Regionalzentrum stärken

Uster übernimmt Verantwortung für die Region und baut dafür einerseits sein Angebot im Gesundheitsbereich sowie auch sein Kultur-, Sport- und Bildungsangebot weiter aus. Die Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten im Stadtzentrum werden erweitert und durch attraktive öffentliche Räume aufgewertet. Hierzu zählen insbesondere auch die grösseren grünen Infrastrukturen im Zentrumsgebiet, erschlossen durch die aufgewertete Aabachachse (Park am Aabach, Stadtpark, Zellwegerpark, Allmend Heusser-Staub). Der Bahnhof wird als ÖV-Drehscheibe gestärkt.

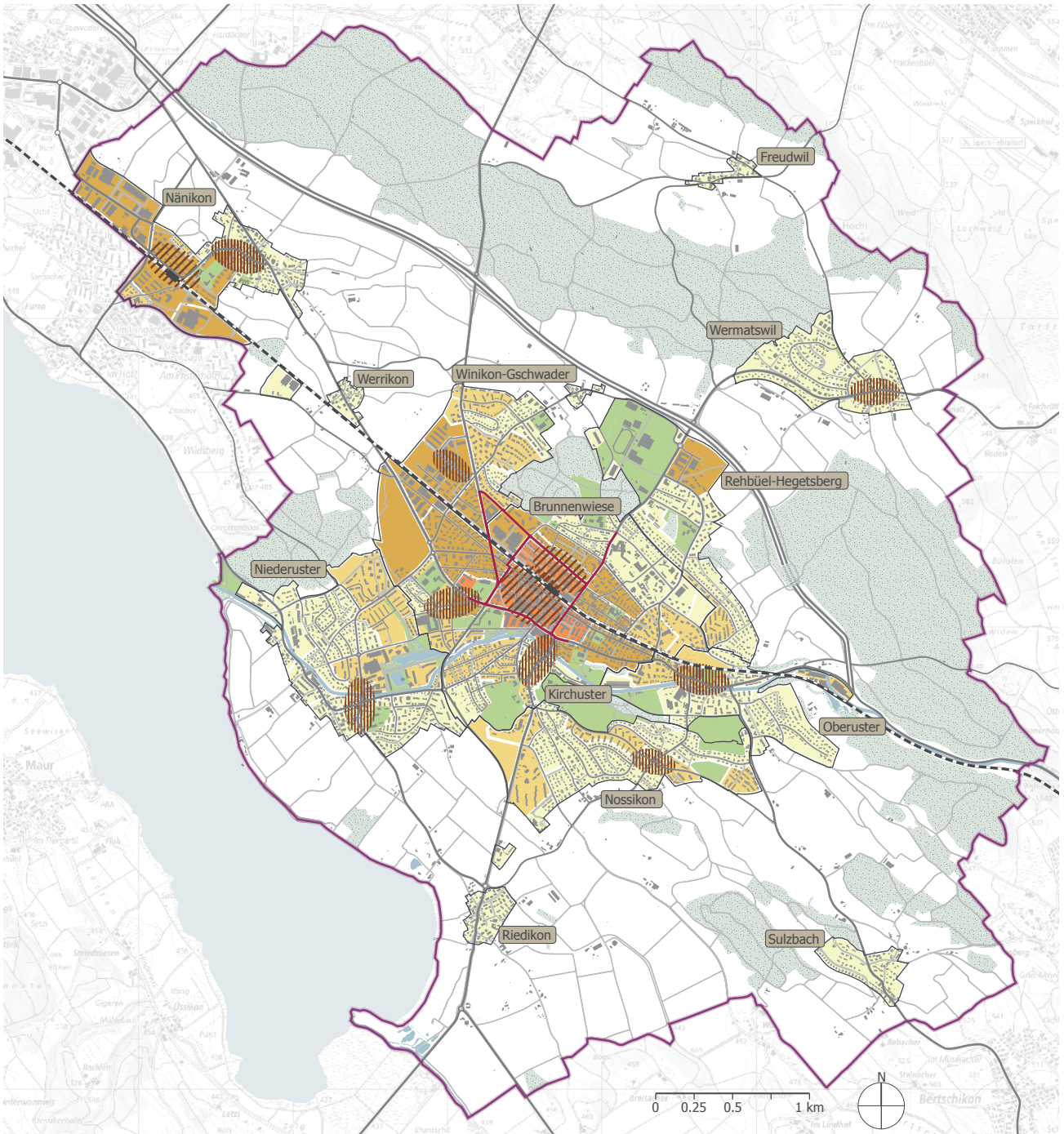
Langfristig baut Uster eine partnerschaftliche Beziehung im Städtedreieck mit Zürich und Winterthur auf. Die Ansiedlung weiterer Arbeitsplätze der kantonalen Verwaltung und Bildung wird neben aktiver Bodenpolitik durch einen regelmässigen Austausch mit den kantonalen Behörden und einem entsprechenden Standortmarketing unterstützt.

### 4.3.2. Nänikon im Kontext von Greifensee und Volketswil entwickeln

Nänikon wird einen Teil des vom Kanton geforderten Wachstums aufnehmen. Das Wachstum erfolgt primär in Bahnhofsnähe, wobei die Entwicklung der Bahnhofsumgebungen von Greifensee und Nänikon aufeinander abzustimmen ist. Wohnen und Arbeiten wechseln sich dicht nebeneinander auf benachbarten Grundstücken ab, wodurch das Bahnhofsgelände mehr Belebung erfährt. Ein zweiter Schwerpunkt liegt auf der Gestaltung der Ankunfts- und der öffentlichen Räume. Die genauen Nutzungsschwerpunkte im Bahnhofsgelände sind in einer vertieften Auseinandersetzung auszuloten; es empfiehlt sich eine überkommunale Testplanung mit Greifensee.

Die durch das Wachstum notwendigen Infrastrukturerweiterungen, insbesondere in den Bereichen Nahversorgung und Freiraumversorgung, erfolgen vorzugsweise in überkommunaler Abstimmung mit Greifensee, Schwerzenbach und Volketswil. Zu guter Letzt wird die Anbindung von Nänikon an Uster für den Velo- und den öffentlichen Verkehr verbessert.

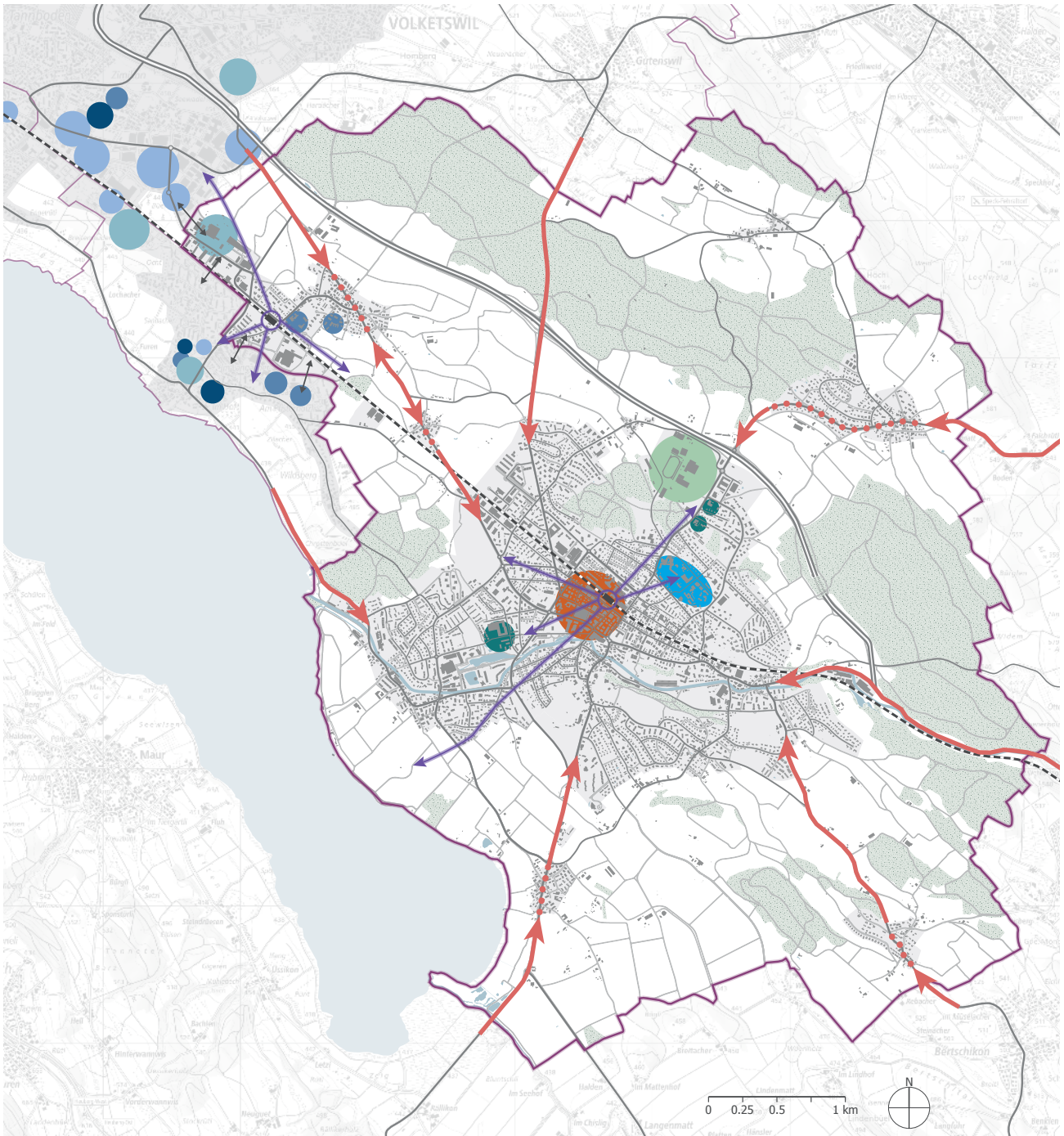
Die Entwicklungsreserve Grossriet wird für eine allfällige Entwicklung ab 2050 als strategische Reserve erhalten. Bis dahin allfällige Entwicklungen im Bahnhofsgelände entlang der Grabenstrasse müssen eine langfristige Siedlungserweiterung im Gebiet Grossriet berücksichtigen.



**Uster schreibt seine Geschichte weiter**

- Stadteile als Grundlage zur Weiterentwicklung der Stadtbilder
- Gelenktes Wachstum (Dichte) und Entwicklung im Kontext von Stadtfeldern  
 hoch mittel gering sehr gering
- /// Förderung der Polyzentralität: Stadtzentrum und Subzentren
- ||||| Stadtteil-Treffpunkte mit Alltagsversorgung
- (Stadtrelevante) Freiräume
- Magistralen mit differenzierter Gestaltung

**Abbildung 20: Räumliche Umsetzung des Leitsatzes «Uster schreibt seine Geschichte weiter».**



**Uster entwickelt sich mit seinen Nachbarn**

- Attraktives Stadtzentrum mit ausgebautem Einkaufsangebot, kantonalen Arbeitsplätzen und attraktiven Verweilräumen
- Standorte regionales Bildungsangebot: Gymnasium, Erwachsenenbildung, FH, Sportschule
- Regionale Gesundheitsversorgung
- Regionales Sportzentrum für Freizeit/Profisport/Wettkämpfe
- Anbindung MIV/Velo der Nachbargemeinden und Nänikon
- ⊗ ÖV-Drehscheibe Bahnhof mit Busverbindungen zu regionalen Infrastrukturen
- ↔ Entwicklung Nänikon im Kontext von Volketswil und Greifensee

**Anziehungspunkte in den Nachbargemeinden:**

- Infrastruktur
- Sport
- Einkauf
- Bildung

**Abbildung 21: Räumliche Umsetzung des Leitsatzes «Uster entwickelt sich mit seinen Nachbarn».**