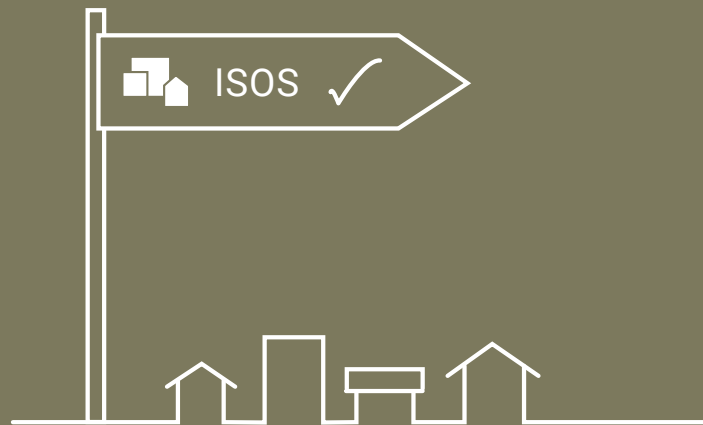


Umgang mit dem ISOS in der Stadt Uster

Richtplanrevision zwischen dem Auftrag zur Innenentwicklung
und der Berücksichtigung des ISOS

Hauptbericht



Gesamtstädtische Betrachtung der ISOS-Ortsbildteile in der Stadt Uster
Untersuchung aller ISOS-Ortsbildteile auf Konformität mit dem Richtplanentwurf
und den rechtsgültigen Rahmenbedingungen



Impressum

Auftraggeber

Stadt Uster
Geschäftsfeld Stadtraum und Natur
Oberlandstrasse 78
8610 Uster

Nadine Kaspar (Projektleitung)
Sina Germann
Anita Emele

Auftragnehmer

Fachhochschule Graubünden (FHGR)
Institut für Bauen im alpinen Raum (IBAR)
Fachbereich Siedlungsplanung und Ortsbildentwicklung
Pulvermühlestrasse 57, 7000 Chur

Prof. Sandra Bühler (Projektleitung)
Prof. Christian Wagner
Oliver Hänni
Mirco Blöchlinger

Konzeptionelle und grafische Bearbeitung

Prof. Sandra Bühler
Oliver Hänni

Januar 2024

Umgang mit dem ISOS in der Stadt Uster

Richtplanrevision zwischen dem Auftrag zur Innenentwicklung
und der Berücksichtigung des ISOS

Hauptbericht

Teil 1 Instrumentenpalette

Teil 2 Handlungsbedarf

Teil 3 Abwägung

Hauptbericht

1 Abstract 7

- 1.1 Einbettung des ISOS in die Entwicklungsstrategie 7
- 1.2 Vorgehen in 3 Schritten 8

2 ISOS und Innenentwicklung 9

- 2.1 Problemstellung 9
- 2.2 ISOS 10
- 2.3 Bedeutung des ISOS in der Zeit der Innenentwicklung 12
- 2.4 ISOS als Grundlage für die Interessenermittlung 14

3 Methodik 16

- 3.1 Methodisches Vorgehen in drei Schritten 16
- 3.2 Teil 1: Instrumentenpalette 18
- 3.3 Teil 2: Handlungsbedarf 19
- 3.4 Teil 3: Abwägung 20

4	Teil 1	Instrumentenpalette	21
4.1	Vorgehen Teil 1		22
4.2	Instrumente des Ortsbildschutzes im Kanton Zürich		22
4.3	Strategische Planungsinstrumente in Uster		23
4.4	Ortsbildentwicklung im kommunalen Richtplan Siedlung		24
4.5	Fazit zur Auseinandersetzung mit der Instrumentenpalette		29
5	Teil 2	Handlungsbedarf	31
5.1	Vorgehen Teil 2		33
5.2	Tabellarische Gegenüberstellung		34
5.3	Darstellung der Ortsbilder mit Handlungsbedarf im ISOS		51
6	Teil 3	Abwägung	53
6.1	Vorgehen Teil 3		55
6.2	Abwägungsergebnisse		56
6.3	Zusammenfassung der Abwägungsergebnisse		60
7	Zusammenfassung		61
7.1	Summarisches Fazit		63
7.2	Schlussbemerkungen		66

1 Abstract

1.1 Einbettung des ISOS in die Entwicklungsstrategie

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) führt die wertvollsten, landesweit bedeutenden Ortsbilder auf und dokumentiert sie. Es ist weltweit das einzige Ortsbildinventar, das die gesamte Fläche eines Staates abdeckt. Das ISOS hält fest, was Schutz verdient. Es ist jedoch weder eine absolute Schutzmassnahme noch eine Planung. Das ISOS dient als Entscheidungsgrundlage. Der Bund wendet es bei der Erfüllung seiner Aufgaben systematisch an. Kantone und Gemeinden berücksichtigen das Inventar bei der Erarbeitung ihrer entsprechenden Planungen. (Quelle I)

Die Stadt Uster hat auf ihrem Gemeindegebiet drei Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS 5398, 5264, 5745). Hieraus erwächst die Verantwortung, das ISOS bei der Erarbeitung des kommunalen Richtplans zu berücksichtigen.

Die Übersicht der ISOS-Qualitäten in Uster zeigt beinahe flächendeckend sensible Bereiche innerhalb des Stadtgebiets und dem Weiler Freudwil. (siehe 3 ISOS-Aufnahmepläne S. 6). Hierzu zählen Ortsbildteile mit Erhaltungsziel „A/a“, „B/b“ und „C“. Aufgrund erfolgter Veränderungen und angepasster Vorgaben von Bund und Kanton sind die Einschätzungen des ISOS 2012 (Bearbeitungszeitraum der ISOS-Aufnahmen von Uster) gegenüber heute zu überprüfen und die daraus resultierenden Auswirkungen zu ermitteln. Mit dieser Auseinandersetzung kann die Stadt Uster in der aktuell laufenden Richtplanrevision dem Auftrag des Bundes zur Berücksichtigung des ISOS entsprechen.

Hierbei stehen folgende Fragen in Bezug zum ISOS als eine der Entscheidungsgrundlagen zur Weiterentwicklung der Stadt im Vordergrund:

- Wie berücksichtigt die Planung auf Stufe kommunaler Richtplanung die übergeordneten Schutzziele des ISOS?
- Für welche Ortsbildteile liegt in dieser Planungsgenauigkeit (nicht parzellenscharf) ein Handlungsbedarf auf der Stufe kommunaler Richtplan vor, beziehungsweise ist eine Interessensabwägung erforderlich?
- Für welche Ortsbildteile könnte in der anschliessenden Revision der Nutzungsplanung ein Handlungsbedarf entstehen? (Diese Ortsbildteile müssen im Prozess der Revision der Zonenordnung näher betrachtet werden).
- Für welche Ortsbildteile sind keine weiteren Abklärungen im Rahmen der Richtplanrevision notwendig?

1.2 Vorgehen in 3 Schritten

Die Stadt Uster hat eine anwendungsorientierte und massgeschneiderte Methode für eine ortsbauliche Abwägung der ISOS-Ortsbildteile der Stadt zur Erarbeitung des kommunalen Richtplans entwickelt. Dabei wird in drei Schritten vorgegangen:

Instrumentenpalette

In Schritt 1 wird untersucht, welche Bezeichnungen zum Schutz des Ortsbildes im Richtplanentwurf erarbeitet wurden und durch welche Instrumente der Raumplanung und der Denkmalpflege (Einzel- und Siedlungsinventare, Unterschutzstellung) diese strategischen Ziele in der Revision der Nutzungsplanung angewendet werden können.

Handlungsbedarf

In Schritt 2 werden die einzelnen ISOS Gebiete und Baugruppen überprüft, indem der ISOS Ortsbildteil mit dem aktuellen Richtplanentwurf und den bestehenden Instrumenten der Stadt Uster abgeglichen werden. Können die Differenzen und Widersprüche „geklärt“ werden, erübrigt sich der nachfolgende Schritt 3. Zur Entwicklung des Richtplanentwurfs (raumplanerische Ebene) wird auf die Untersuchung von Einzelobjekten und Hinweisen ohne Erhaltungsziel verzichtet.

Abwägung

In Schritt 3 geht es um die Interessensabwägung. Es werden nur noch die Ortsbildteile mit Handlungsbedarf vertieft betrachtet und bewahrende und verändernde Aspekte einander gegenübergestellt. Für einzelne Ortsbilder oder Teile davon wird ein konkreter Handlungsbedarf definiert.



Abb 4: Darstellung des methodischen Vorgehens in drei Schritten

2 ISOS und Innenentwicklung

2.1 Problemstellung

Das ISOS wurde vom Bund schweizweit nach einheitlichen Beurteilungskriterien erarbeitet. Es behandelt in erster Linie die einzelnen Ortsbilder ohne auf den räumlichen und entwicklungs-dynamischen Kontext Bezug zu nehmen. Erfasst sind insbesondere (Klein-)Quartiere, historische Dorfkerne oder Siedlungen.

Es handelt sich beim ISOS um ein behördenverbindliches Inventar, welches nicht nur direkt auf Stufe Bund zu berücksichtigen ist, sondern mittelbar auch sachgerecht auf kantonaler und kommunaler Ebene.

Bundesgerichtsurteil Rüti

Das Bundesgerichtsurteil Rüti im Jahre 2009 hat dies deutlich vor Augen geführt und verschiedene Gerichtsentscheide in jüngerer Zeit (auch im Kanton Zürich) bestätigen, dass eine umfassende Beschäftigung mit den Schutzanliegen des ISOS auf kommunaler Stufe notwendig ist. Dabei ist zu prüfen, ob dem nationalen Interesse am Ortsbildschutz auf kommunaler Stufe Rechnung getragen wird. Allfällig auftretende sich widersprechende Interessen sind aufzuzeigen und abzuwägen. Entsprechende Entscheide müssen nachvollziehbar begründet und dokumentiert sein. Folgende Fragestellungen

gilt es im Rahmen des vorliegenden Projekts zu beantworten:

- Wie geht die Stadt Uster im Rahmen der Richtplanrevision (und grundsätzlich) mit den Erhaltungszielen des ISOS um?
- Welche Instrumente der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung sowie der Denkmalpflege stehen der Stadt im Umgang mit dem ISOS zur Verfügung?
- Wie kann für private Bauabsichten und für Bauprojekte der öffentlichen Hand Planungs- und Rechtssicherheit geschaffen werden?
- Wie hat die Stadt Uster im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach Innen die Inhalte des ISOS im Rahmen einer Interessensabwägung zu berücksichtigen?

Zielkonflikt in der Innenentwicklung

Zwischen dem öffentlichen Interesse einer qualitätsvollen Entwicklung nach Innen und dem Erhalt von Objekten des Ortsbild- und Denkmalschutzes kann ein Zielkonflikt bestehen. Allerdings kann durch die Beibehaltung wichtiger Substanz- und Strukturmerkmalen mancherorts erst recht ein qualitatives verdichtetes Bauen entstehen. Es ist eine entsprechende Interessensabwägung einzelfallweise vorzunehmen.

2.2 ISOS

Das ISOS ist ein Grundlageninstrument, das den Behörden hilft, baukulturelle Werte zu erkennen und langfristig zu sichern. Das ISOS dient dazu, die Entwicklung eines Ortes zu verstehen und seine Identität zu bewahren. Ein Eintrag im ISOS ist immer auch eine Würdigung, er macht baukulturelle Werte sichtbar.

Das ISOS erfasst Siedlungsräume in ihrer Gesamtheit, wie Quartiere, Wohnsiedlungen historische Ortskerne und Einzelobjekte und berücksichtigt Strassen, Plätze, Gärten und Grünflächen sowie die Verbindung des Gebauten zu seiner Umgebung. Zu einem Ortsbild gehören also auch unbebaute Räume, wie Gärten, Parkanlagen, Promenaden und Freizeitanlagen, sowie Wiesen, Äcker, Obstgärten, etc., die mit der Bebauung in Beziehung stehen.

Ortsbildgliederung

Um untersuchen und darstellen zu können, was an einem Ort besonders wertvoll ist, wird jedes Ortsbild in Ortsbildteile aufgeschlüsselt. Sie können bebaute oder nicht bebaute Bereiche, Baugruppen und einzelne Bauten oder Teile von Bauten umfassen. Für das bessere Verständnis des Ortsbilds werden zudem Detailobjekte oder Phänomene hervorgehoben. Diese können in allen Ortsbildteilen vorkommen. Die nachfolgende Übersicht zeigt die Systematik der Ortsbildgliederung auf. Diese Gliederung gilt für alle ISOS-Ortsbilder von nationaler Bedeutung.

- **Gebiet G - Grösstmöglicher Ortsteil**, dank räumlichen, architekturhistorischen oder regionaltypischen Merkmalen als Ganzheit ablesbar.
- **Baugruppe B - Ortsbildteil geringerer Grösse**, dank räumlich ausgeprägter Wechselbeziehung der Bauten und dank räumlichen, architekturhistorischen oder regionaltypischen Merkmalen als Ganzheit ablesbar. Eine Baugruppe kann Teil eines Gebietes sein oder ausserhalb liegen.
- **Einzelelement E - Kleinstmöglicher Ortsbildteil**, mit grossem Eigen- und Stellenwert im Ort.

- **Umgebungen**, sind bebaute oder unbebaute Bereiche, die für den Zusammenhang der Gebiete und Baugruppen von Bedeutung und damit Teil des schützenswerten Ortsbildes sind.
- **Umgebungszone U-Zo - Umgebungsbereich von begrenzter Ausdehnung**, meist in enger Beziehung zur schützenswerten Bebauung; Grünflächen, z. B. Hosteten, Wiesland oder Dorfanger, Rebhang, Parkanlage, Areal öffentlicher Bauten.
- **Umgebungsrichtung U-Ri - Umgebungsbereich von ein- oder mehrseitig unbegrenzter Ausdehnung**, meist von Bedeutung für den weiträumigen Bezug zwischen Bebauung und Landschaft, z. B. Vorder-/Hintergrund, angrenzendes Kulturland, Talhänge, Uferpartien, Flussraum, Neubauquartiere.
- **Hinweise und Störfaktoren**, Sie können in allen Teilen des Ortsganzen vorkommen. Das Inventar liefert für das Verständnis des Orts notwendige weitere Angaben. Für diese Aspekte sind besonders die Einzelbauten wichtig.

Ortsbildschutz im ISOS

Die Aufnahme ins ISOS bedeutet aus Sicht des Bundes und unter dem Aspekt des Ortsbildschutzes, dass das Ortsbild „in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber die grösstmögliche Schonung verdient“ (Quelle). Das heisst, dass das Ortsbild grundsätzlich in seiner Eigenart und mit seinen prägenden Elementen erhalten bleiben muss. Das „Schützenswerte“ des ISOS sind also insbesondere Ortsbilder, Ortsbildteile, Baugruppen und Einzelobjekte (Ortsbildschutzinventar). Es ist kein Denkmalschutzinventar: Es vermag eine fehlende Inventarisierung von Denkmalschutzobjekten nicht zu ersetzen.

ISOS Uster

Die Stadt Uster ist seit 1977 (Kirchuster) im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS aufgeführt. Die aktuelle, zweite Fassung datiert vom März 2012 und umfasst die Ortsbildaufnahme der Stadt Uster, das Aatal sowie den Weiler Freudwil.

Quelle:
(I) Art. 6 Natur- und Heimatschutzgesetz, NHG

Erhaltungsziele

Das ISOS enthält Aufnahmekategorien, die zu entsprechenden Erhaltungszielen A-C führen (vgl. Art. 23 WISOS): Es teilt den Ortsbildteilen gestützt auf ihre Bewertung Erhaltungsziele zu. Diese formulieren standardisierte Regeln zum Bewahren und zum Gestalten.

Sie dienen dazu, die Qualitäten der Ortsbilder bei künftigen Entwicklungen ungeschmälert zu erhalten, jedenfalls aber so weit als möglich zu schonen.

Erhaltungsziele für Gebiete und Baugruppen (G, B, E):

Erhaltungsziel A: Erhalten der Substanz

Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume sind integral zu erhalten, störende Eingriffe zu beseitigen: Abbruchverbot, Bauverbot für Neubauten, Pflicht, für Veränderungen Detailvorschriften zu erstellen.

Erhaltungsziel B: Erhalten der Struktur

Ausnahmeregelungen für den Abbruch von Altbauten sowie besondere Vorschriften für Umbauten und zur Eingliederung von Neubauten zu erstellen.

Erhaltungsziel C: Erhalten des Charakters

Besondere Vorschriften zur Eingliederung von Neubauten erstellen

Erhaltungsziele für Umgebungszonen und -richtungen (U-Zo, U-Ri):

Erhaltungsziel a: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche

Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche bedeutet, die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten zu bewahren, störende Veränderungen zubeseitigen.

Erhaltungsziel b: Erhalten der Eigenschaften

Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind.

Quelle: WISOS: Weisung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS vom 1. Januar 2020

Quelle: ISOS Erläuterungen, Herausgeber: Eidgenössisches Departement des Innern EDI, Bundesamt für Kultur, Bern 2021, S.8-9

Abb 5: Erhaltungsziele Gebiete, Baugruppen, Umgebungszonen und Umgebungsrichtungen

2.3 Bedeutung des ISOS in der Zeit der Innenentwicklung

Jedes Ortsbild ist Abbild der Entwicklungsgeschichte mit ihren regional und lokal spezifischen Lebens- und Arbeitsweisen und stark mit der Identität der Bevölkerung verbunden.

Ortsbild als bauliches Erbe

Das bauliche Erbe von Städten und Gemeinden trägt massgeblich zur Identität eines Ortes bei. Erinnerungen, Geschichten und Erlebnisse sind lokal verankert, nicht selten mit Orten, Baugruppen oder Einzelgebäuden verknüpft. Überlieferte Ortsbilder sind ein Stück „gebaute Geschichte“ und zeichnen sich durch einen hohen Wiedererkennungswert aus. Diesen Wert überlieferter Ortsbilder erkennend hat der Bund das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder in der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) erstellt. Das ISOS beinhaltet die Ortsbilder von nationaler Bedeutung und dient dazu, die Entwicklung eines Ortes zu verstehen und seine Identität zu wahren.

Entwicklungsdruck im Siedlungsgebiet

„Die Verknappung der Siedlungsfläche sowie die Zunahme der Bevölkerung, die zunehmende Mobilität und die erwünschte Förderung alternativer Energien sind für die Wahrung der Qualität der Schweizer Siedungslandschaft eine Herausforderung, die spezieller Aufmerksamkeit bedarf“, so formuliert es Nationalrat Kurt Fluri schon 2016 in seinem Postulat an den Bundesrat.

Die rasante Entwicklung der Dörfer und Städte soll zukünftig nach innen gelenkt werden, so sieht es das Hauptziel der Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 1. Mai 2014 vor. Die inneren Baulandreserven sollen konsequent mobilisiert werden und zusätzlich wird das Schaffen von weiterem Verdichtungspotenzial in den bestehenden Bauzonen gefordert.

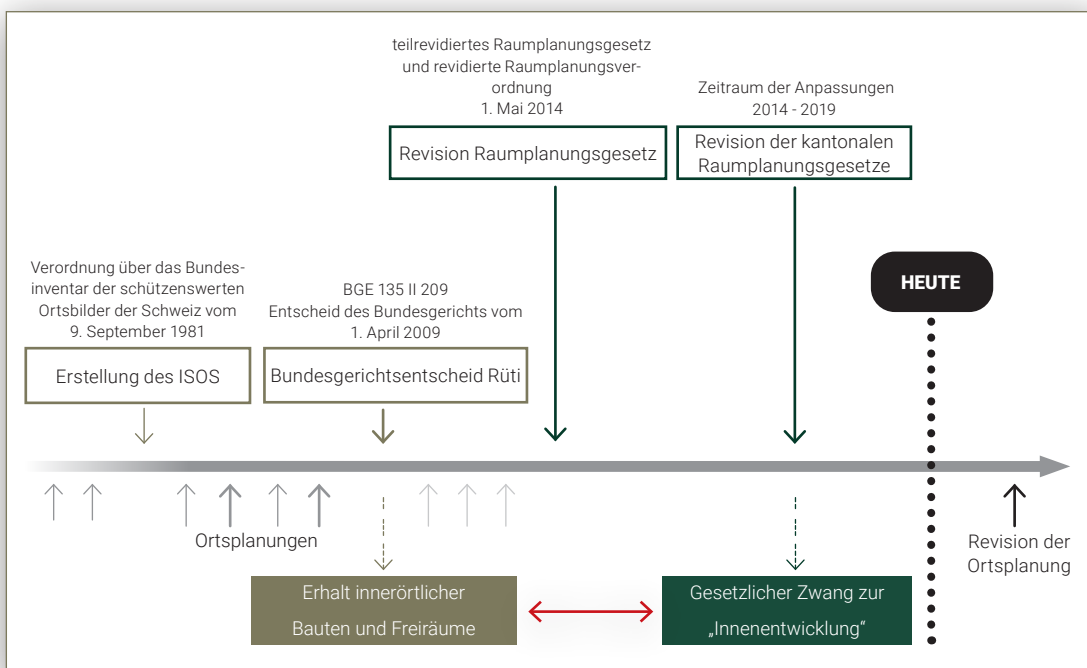


Abb 6: Zeitstrahl ISOS und Innenentwicklung

ISOS in der Innenentwicklung

Mit dem „Bundesgerichtsentscheid Rüti“ (2009) wurde die Bedeutung des ISOS juristisch bekräftigt und verdeutlicht, dass auch bei der Erfüllung von kommunalen Aufgaben eine indirekte Pflicht zur Berücksichtigung dieses Bundesinventars besteht. Diese beiden Forderungen, historische Ortsbildteile zu schützen und bestehende Siedlungsgebiete zu verdichten, können im konkreten Anwendungsfall zu einem Zielkonflikt führen, was mehrere Bundesgerichtsentscheide der vergangenen Jahre bestätigen. Rechtlich gestützte Einwände bezüglich des historischen Wertes können zu mehrjährigen und kostspieligen Verzögerungen bei der Entwicklung von Arealen führen. Um eine konsistente und effiziente Entwicklung zu ermöglichen, ist eine Abwägung der im ISOS beschriebenen Qualitäten und Erhaltungsziele auf kommunaler Stufe erforderlich.

Das ISOS ist jedoch keine „Käseglocke“, die über ein Gebiet gelegt wird und jegliche Veränderung ausschliesst. Das ISOS darf nicht als Hemmnis oder gar Abbruchverbot verstanden werden – das ISOS ist keine absolute Vorgabe. Es will vielmehr das Ortsbild vor „Verunstaltung“ schützen.

Die im ISOS formulierten Erhaltungsziele müssen in der Nutzungsplanung auf der Basis einer ortsbaulichen Analyse mit konkreten Schutzziele umgesetzt werden. Diese sind parzellenscharf und grundeigentümergebunden festzulegen. Betrachtet werden sollen die ISOS-Ortsbildteile in einer einzelfallweisen Beurteilung. In nachvollziehbaren Dokumentationen zur Vorgehensweise und mit fundierten Begründungen werden die zukünftigen Erhaltungs- bzw. Entwicklungsziele spezifisch erarbeitet.

Auch bei allfälligen Abweichungen von den ISOS-Erhaltungszielen kann so Planungssicherheit für die öffentliche Hand und Private geschaffen werden.

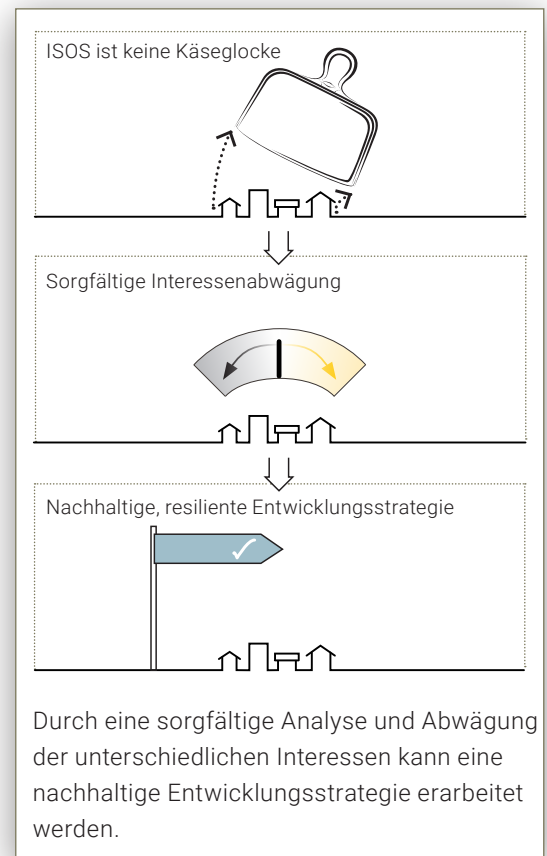


Abb 7: Nachhaltige qualitative Innenentwicklung mit ISOS

2.4 ISOS als Grundlage für die Interessenermittlung

In der Schweiz zeigen sich je nach Ort unterschiedliche Ausgangssituationen und Herausforderungen für eine Abstimmung der Siedlungsentwicklung nach innen (insbesondere der Verdichtung) und des Ortsbildschutzes (insbesondere bei ISOS-Ortsbildern).

ISOS ist kein Abwägungsergebnis

Die grossen Städte im Kanton Zürich sollen einen entscheidenden Teil des zukünftigen Bevölkerung- und Beschäftigtenwachstums aufnehmen. In diesen Städten ist das Interesse an einer Siedlungsentwicklung nach innen und einer konsequenten baulichen Verdichtung besonders gross. Folglich ist dort auch der Druck auf die im ISOS erfassten Ortsbilder besonders ausgeprägt.

Das ISOS ist eine Grundlage für die Interessenermittlung und damit auch für die spätere Interessenabwägung und nicht bereits das Ergebnis einer Interessenabwägung.

Die Erhaltungsziele des ISOS können und sollen nicht direkt in die Interessenabwägung einfließen. Sie müssen zuerst durch die planenden Behörden präzisiert oder „übersetzt“ und auf ihre Aktualität überprüft werden. In Rahmen der Präzisierung werden die Erhaltungsziele des ISOS mit den kantonalen- bzw. kommunalen Schutzinteressen abgestimmt, fachlich überprüft, differenziert und konkretisiert. Erst wenn das Schutzinteresse „konsolidiert“ ist, fliesst es in die Interessenabwägung ein.

Aktualisierung des ISOS

Je weiter die Aufnahme eines Ortsbildes ins Bundesinventar zurückliegt, umso wichtiger ist die „Aktualisierung“ der Entwicklungsziele des ISOS. Dies erfolgt in Form einer Aufbereitung der zum Teil nicht mehr aktuellen Grundlagen und einer Präzisierung im Rahmen der Interessenermittlung. Es geht darum, die reale Situation zu überprüfen – Ist der Ortsbildteil noch vorhanden? Sind die vom ISOS umschriebenen Qualitäten noch vorhanden? – und nachfolgend das Erhaltungsziel zu differenzieren und zu konkretisieren. Insbesondere bei den Umgebungs-zonen braucht es eine solche „Übersetzung“.

Wird von den Erhaltungszielen des ISOS im Rahmen der „Übersetzung“ und „Aktualisierung“ der Ziele des Ortsbildschutzes abgewichen, muss das nachvollziehbar begründet werden.

Interessenabwägung

Eine Abweichung von den Erhaltungszielen des ISOS darf nur auf der Grundlage einer Interessenabwägung geprüft werden und darf nur erfolgen, wenn gleichwertige Interessen von nationaler Bedeutung vorliegen – hier in der Regel die im revidierten RPG geforderte Siedlungsentwicklung nach Innen.

Quelle: ISOS und Verdichtung - Bericht der Arbeitsgruppe - November 2015, S. 7

Quelle: SOS und Verdichtung - Bericht der Arbeitsgruppe - November 2015, S. 12-13

Das Bundesgericht hat in seinem Leitentscheid „Rüti“ die entsprechenden Anforderungen in Bezug auf die Beachtung des ISOS erstmals umschrieben. Es besagt, dass bei Planungen und raumwirksamen Tätigkeiten die Schutzziele des ISOS zu berücksichtigen sind. Es hat eine Interessensabwägung stattzufinden. Diese Interessensabwägung kann zur Folge haben, dass die ISOS-Erhaltungsziele nicht oder nur teilweise umgesetzt werden können. Das ISOS dient als Referenz, um bei Bauvorhaben hohe städtebauliche Qualitäten einzufordern, die Projektentwickelnden für die Identität des Ortes zu sensibilisieren und Tabula-Rasa-Planungen zu verhindern. Auf der Grundlage einer solchen Interessensabwägung werden aufgrund der resultierenden Ergebnisse planungsrechtliche Instrumente angewendet. Zum Beispiel in der Nutzungs- und Sondernutzungsplanung (z.B. Kernzonen, Quartiererhaltungszonen oder auch Gebiete mit Sonderbauvorschriften).

Die Stadt Uster ist hier gefordert. Ihr steht ein gewisser Ermessensspielraum, bei der Integration der ISOS-Erhaltungsziele, in der Richt- und Nutzungsplanung zu. Wie stark sich diese im ISOS bezeichneten wichtigen Zeitzeugen in Zukunft verändern werden können, hat teilweise für die Grundeigentümerschaften wirtschaftliche Folgen. Entsprechend wichtig ist eine fundierte ortsbauliche Einschätzung.

Die öffentlichen Interessen in ihrer Gesamtheit (ISOS, Innenentwicklung, Stadtbegrünung, Verhinderung von Stadterwärmung, Nachhaltigkeitsthemen, Verkehrsfragen usw.) können zu einem Zielkonflikt führen, was mehrere Bundesgerichtsentscheide der vergangenen Jahre bestätigen.

Rechtlich gestützte Einwände bezüglich des historischen Wertes können zu mehrjährigen und kostspieligen Verzögerungen bei der Entwicklung von Arealen führen. Hier gilt es als Stadt möglichst Planungs- und Rechtssicherheit zu schaffen mit einer fundierten und gut dokumentierten Interessensabwägung.

3 Methodik

3.1 Methodisches Vorgehen in drei Schritten

Für die ortsbauliche Interessenabwägung in der Stadt Uster wurde eine anwendungsorientierte Methode entwickelt. Sie ermöglicht ein effizientes systematisches Vorgehen in drei Schritten:

Teil 1 Instrumentenpalette

In einer generellen Abklärung (**Teil 1**) wird untersucht, welche Bezeichnungen zum Ortsbildschutz für die Richtplanrevision entwickelt wurden und wie diese den Erhaltungszielen der ISOS entsprechen. Diesen Bezeichnungen zugewiesen werden die raumplanerischen Instrumente des Plaungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich sowie der Inventare der Denkmalpflege und des Ortsbildschutzes.

Teil 2 Handlungsbedarf

Im zweiten Schritt (**Teil 2**) erfolgt die gesamtstädtische Betrachtung der ISOS-Ortbilder. Es wird dabei die Konformität des neu entwickelten Richtplans und der geltenden Rahmenbedingungen mit den im ISOS benannten Erhaltungszielen untersucht. Werden dabei Konflikte ermittelt, besteht ein planerischer Handlungsbedarf.

Die ISOS-Aufnahme für die Stadt Uster wurde 2012 nach der Methodik des ISOS 1 („alte Methode“) erstellt. Die Betrachtung und Ermittlung eines allfälligen Handlungsbedarfs beziehen sich auf die Aufnahme 2012 und berücksichtigen die Erhaltungsziele A/a, B/b und C. Die einzelnen Gebiete und Baugruppen innerhalb des Siedlungsgebiets werden im Folgenden als „Ortsbildteile“ bezeichnet.

Resultierend aus Teil 2 wird der mögliche Handlungsbedarf ermittelt und gleichzeitig Änderungsvorschläge für den kommunalen Richtplan bzw. für die darauffolgende Umsetzung formuliert. Werden diese Vorschläge direkt in die weitere Bearbeitung des Richtplans übernommen, ist keine zusätzliche Interessenabwägung vorzunehmen.

Teil 3 Abwägung

Im dritten Schritt (**Teil 3**) werden die Ortsbildteile, für die ein Handlungsbedarf ermittelt wurde, vertieft betrachtet und Empfehlungen für den weiteren Umgang mit diesen ausgesprochen.

Diese Abwägung wird nur für Ortsbildteile vorgenommen, deren Handlungsbedarf nicht direkt in der Weiterbearbeitung des Richtplans übernommen werden.

Ergebnisse

Die Ergebnisse der Untersuchung dienen als Grundlage für stadtplanerische Entscheide und können im Streitfall und in Rechtsverfahren richtungsweisende Wirkung haben.

Das Ergebnis der vorliegenden Untersuchung stellt eine „Momentaufnahme“ dar. Sollten sich zukünftig die Rahmenbedingungen verändern, ist für die betroffenen Ortsbildteile erneut eine vertiefte Betrachtung und Interessenabwägung vorzunehmen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass sich sowohl die Aussagen zu möglichen Veränderungen als auch die Empfehlungen zum Erhalten/Entwickeln allein auf Fragen des Ortsbildschutzes beziehen. Die Abklärung des Denkmalwertes und der konkrete Umgang mit schützenswerten und geschützten Objekten ist nicht Bestandteil diesser Studie. Punktuell können entsprechende Hinweise formuliert werden, die eine denkmalpflegerische untersuchung initiieren können.

Das Vorgehen im Einzelnen wird für die Untersuchungsschritte nachfolgend näher erläutert.

3.2 Teil 1: Instrumentenpalette

Analyse des Richtplanentwurf Stadt Uster

In Teil 1 werden die Bezeichnungen des kommunalen Richtplanentwurfs untersucht und ermittelt, welches Erhaltungsziel diese Bezeichnungen abdecken.

Parallel wird aufgezeigt, welche Erhaltungsziele die Instrumente des PBG Kanton Zürich sowie der Denkmalpflege heute abdecken.

Daraus resultierend wird festgelegt, bei welchem ISOS-Erhaltungsziel welche Bezeichnung im Richtplan und welches Instrument des PBGs dieses Ziel abdeckt. Auf dieser Grundlage kann nachvollziehbar ermittelt werden, für welche Ortsbilder ein ausreichender Schutz besteht und für welche Ortsbilder eine vertiefte Betrachtung notwendig ist.

3.3 Teil 2: Handlungsbedarf

Gesamtstädtische Betrachtung der ISOS Ortsbilder

In Teil 2 werden die Parameter aus dem ISOS 2012 (wie Ortsbildart und Erhaltungsziel), sowie der Zustand der ISOS-Ortsbilder im Jahr 2023, die geltenden Rahmenbedingungen, der Richtplanentwurf und der Handlungsbedarf für die einzelnen Ortsbilder ermittelt.

Ist-Analyse der ISOS-Ortsbilder

Bei der Ist-Analyse der Ortsbilder wird an einem Augenschein der Zustand der ISOS-Ortsbilder im Jahr 2023 erfasst. Viele der im ISOS eingetragenen Bauten, Baugruppen, Gebiete und Umgebungen haben sich seit der Inkraftsetzung des ISOS verändert. Es gibt heute Ortsbilder, in denen die ursprünglich genannten Qualitäten aufgrund zusätzlicher Gebäude oder Ersatzneubauten nicht mehr existieren. Für andere Ortsbilder liegen rechtsgültige Gestaltungspläne/ Sonderbauvorschriften vor. Andernorts wurde der Erhalt der Ortsbilder durch Gestaltungspläne sowie durch die Unterschutzstellung von Denkmälern sichergestellt.

Rechtsgültige Nutzungsplanung

Wichtige Grundlage für den zukünftigen Umgang mit den inventarisierten Ortsbildern sind die rechtsgültige Nutzungsplanung, sowie die derzeit in Bearbeitung befindliche Entwicklungsabsichten im kommunalen Richtplan (Grundlage für die anstehende Revision der Nutzungsplanung) und die denkmalpflegerischen Schutzmassnahmen. Bestehende Schutzmassnahmen wahren die historischen Qualitäten. Dem gegenüber stehen Vorgaben, die einen Entwicklungs-

druck bewirken (wie die Verdichtungsgebiete gemäss kantonalem Richtplan, rechtsgültige Bebauungspläne, oder Bereiche mit sehr hohem öffentlichen Interesse für eine Transformation). Diese Vorgaben können im Widerspruch zu den Erhaltungszielen gemäss ISOS stehen.

Ermittlung des Handlungsbedarfs

Auf der Grundlage der Ist-Analysen wird ermittelt, in welchen Ortsbildern ein Handlungsbedarf im Hinblick auf die im ISOS benannten Erhaltungsziele besteht. Grundsätzlich werden die Ortsbilder kategorisiert in:

- Schutz ausreichend
- Nicht mehr vorhanden
- Vertiefte Betrachtung erforderlich

Das Ergebnis der Untersuchung zeigt, dass sich die ISOS-Ortsbilder hinsichtlich ihres Handlungsbedarfs unterscheiden:

- Sind die **ISOS-Qualitäten nicht mehr vorhanden** oder besteht in der Nutzungsplanung und durch die Inventarisierung ein **ausreichender Schutz** der vorhandenen Qualitäten, besteht kein weiterer Handlungsbedarf.
- In einigen ISOS-Ortsbildern zeichnen sich **mögliche Konflikte** zwischen den dargestellten Erhaltungszielen und den Forderungen der Innenentwicklung ab. Für diese ISOS-Ortsbilder werden anschliessend vertiefte Betrachtungen und ortsbauliche Abwägungen vorgenommen, sowie Empfehlungen für das weitere Vorgehen ausgesprochen.

3.4 Teil 3: Abwägung

Die ISOS-Ortsbilder ohne einen ausreichenden Schutz in der kommunalen Richtplanung und mit einem Handlungsbedarf werden vertieft untersucht und Empfehlungen für ihre zukünftige räumlich-bauliche Entwicklung ausgesprochen.

Im Kern geht es darum, eine lokalspezifische Abwägung der beiden übergeordneten Bundesinteressen des Ortsbildschutzes einerseits und der Innenentwicklung andererseits im Sinne einer ortsbaulichen Interessenabwägung vorzunehmen.

Bewahrende Aspekte und verändernde Aspekte werden dabei gleichermaßen betrachtet. Unter Berücksichtigung der konkreten Rahmenbedingungen vor Ort und im gesamtstädtischen Zusammenhang wird das ISOS-Ortsbild beurteilt und die Aspekte gegeneinander abgewogen, um die zukünftigen Ziele der ortsbaulichen Entwicklung zu ermitteln. Die Untersuchung erfolgt in drei Schritten. Diese werden nachfolgend beschrieben:

Einschätzung der Aspekte

Die bewahrenden und entwickelnden Aspekte werden untersucht und beschrieben. Der jeweilige bewahrende bzw. entwickelnde Charakter bzw. der dadurch entstehende Druck wird in drei Kategorien gewichtet, die der ISOS-Methode angelehnt sind:

- besonderer (XX)
- gewisser (X)
- keine besonderer (-)

Diese Begriffe werden im Kapitel konsistent angewendet.

Beurteilung des Ortsbildes aufgrund der Einschätzung des ISOS-Erhaltungsziels und der Entwicklungsdynamik

Anhand der Gewichtung kann eine anschließende Beurteilung vorgenommen werden. Die graphische Darstellung der drei Kategorien für alle Aspekte der Abwägung ermöglicht eine übersichtliche Gegenüberstellung der Einschätzungen.

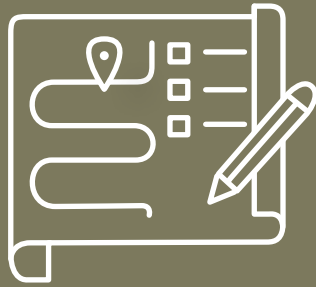
Ein Spinnendiagramm zeigt graphisch das resultierende Resultat. Eine höhere bzw. tiefere Einschätzung einzelner Teilaspekte verändert die Grundaussage in der Regel nicht wesentlich.

Hieraus können Schlussfolgerungen für die bewahrenden und die verändernden Aspekte gezogen werden. Abgeleitet aus diesen Erkenntnissen wird eine Tendenz ermittelt, ob das Ortsbild zu erhalten ist oder ob eine Weiterentwicklung im Sinne der Innenentwicklung möglich ist.

Ortsbauliche Empfehlung

Auf der Grundlage der Abwägungsentscheide werden Empfehlungen für die Umsetzung in Instrumente des Richtplans und des Zonenplans sowie Vorschläge für zusätzliche Instrumente gegeben.

4 Teil 1 Instrumentenpalette



4.1 Vorgehen Teil 1

In Teil 1 wird geklärt, ob mit den Bezeichnungen des Richtplans und deren Umsetzungsmöglichkeiten in der Nutzungsplanung den Anforderungen des ISOS genügend Rechnung getragen werden kann. Hierzu werden die Bezeichnungen des kommunalen Richtplanentwurfs untersucht und ermittelt, welches Erhaltungsziel diese Bezeichnungen abdecken. Parallel wird aufgezeigt, welche Erhaltungsziele die Instrumente des PBG Kanton Zürich sowie der Denkmalpflege heute abdecken.

Daraus resultierend wird festgelegt, bei welchem ISOS-Erhaltungsziel welche Bezeichnung im Richtplan und welches Instrument des PBGs dieses Ziel abdeckt. Auf dieser Grundlage kann nachvollziehbar ermittelt werden, für welche Ortsbildteile ein ausreichender Schutz besteht und für welche Ortsbildteile eine vertiefte Betrachtung notwendig ist.

Die Ergebnisse werden hier komprimiert zusammengefasst. Eine detailliertere Auseinandersetzung ist im Dokument **Teil 1** zu finden.

4.2 Instrumente des Ortsbildschutzes im Kanton Zürich

Die Instrumente der Raumplanung im Bereich Ortsbildschutz basieren auf einem Zusammenspiel der Massnahmen des Bundes, des Kantons, der Regionen und der Gemeinden. Die Instrumente sind entsprechend aufeinander abgestimmt. Die Massnahmen auf Stufe Kanton sind als Vorgaben auf Stufe der Gemeinden zu integrieren und gegebenenfalls weiter zu präzisieren. Der Richtplan gilt als behördenverbindlich, die Nutzungsplanung ist eigentümergebunden.

Regionaler und kantonaler Richtplan

In den regionalen Richtplänen werden die schutzwürdigen Ortsbilder von kantonaler und regionaler Bedeutung dargestellt. Der Kanton führt ein Inventar der aus überkommener Sicht für das Ortsbild wichtigen Gebäude und Gebäudegruppen (KOB).

Gemäss Richtplan haben die Gemeinden die Aufgabe, im Rahmen der Nutzungsplanung dem KOB sowie dem ISOS Rechnung zu tragen (Kap. 2.4.3).

Planungs- und Baugesetz (PBG)

Im Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) werden in § 48 die Bauzonen (Zonenarten) abschliessend festgelegt und

die Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) definiert die möglichen Ergänzungspläne. Auf Stufe der Städte und Gemeinden ist es nicht möglich, weitere Zonen, welche dem Schutzziel ISOS A (Substanzerhalt) dienen könnten, zu definieren. Das planerische Instrumentarium ist folglich von Seiten Kanton vorgegeben und muss in Bezug auf das ISOS entsprechend angewendet werden: **Kernzonen** (Art. 50 Abs. 1 PBG), **Quartiererhaltungszonen** (Art. 50a Abs. 1 und 2 PBG), **Gestaltungsplanpflicht** (Art. 48 Abs. 3 PBG). Die Kernzonen oder Quartiererhaltungszonen selbst sind keine Schutzzonen, sondern planungsrechtliche Massnahmen gemäss § 205 lit. a PBG zum Schutz von Ortskernen oder Quartieren (vgl. Schutzobjekte gemäss § 203 PBG). Ein Abbruch von Gebäuden in den Kernzonen ist bewilligungspflichtig (§ 309 lit. c. PBG), aber nicht ausgeschlossen. Auch in Quartiererhaltungszonen gibt es kein allgemeines Abbruchverbot.

Der Substanzerhalt ist durch die Grundzonierung alleine nicht gewährleistet. Das PBG des Kantons Zürich sieht keine Schutzzonen im Sinne von Art. 17 RPG vor. Folglich ist eine absolute Umsetzung des ISOS-Erhaltungsziels A (Substanzerhalt) mit den Instrumenten der Nutzungsplanung nicht möglich.

4.3 Strategische Planungsinstrumente in Uster

Uster, drittgrösste Stadt im Kanton Zürich, profitiert seit Jahren von einem starken Wachstum. Seit der Jahrtausendwende hat Usters Bevölkerung um einen Viertel zugenommen und zählt heute über 35'000 Einwohnende. Uster ist durch seine Nähe zu Zürich und den vielen attraktiven Erholungsräumen in und um die Stadt ein beliebter Wohnort. Dank der rund 16'000 Arbeitsplätze weist die Stadt zudem ein gesundes Verhältnis von rund zwei Einwohnenden auf einen Arbeitsplatz auf.

Das prognostizierte Bevölkerungswachstum im Kanton Zürich und die kantonal definierten Wachstumsvorgaben stellen die Stadt Uster vor grosse planerische Herausforderungen. Im bereits heute mehrheitlich bebauten Siedlungsgebiet steigt durch sich konkurrierende Raumnutzungen der Nutzungsdruck. Es gilt, durch das Bereitstellen zeitgemässer Planungsgrundlagen eine positive Stadtentwicklung zu ermöglichen und gleichzeitig bestehende Qualitäten in der sich verdichtenden Stadt zu sichern. Die Erarbeitung erfolgt in dreistufig („Stadttraum Uster 2035“ :

- Phase 1: Stadtentwicklungskonzept (STEK)
- Phase 2: Revision kommunale Richtplanung (über alle Themen)
- Phase 3: Revision Nutzungsplanung

Stadtentwicklungskonzept STEK

Mit der Festsetzung des STEK am 20. August 2019 und des Ergänzungsberichts am 8. Dezember 2020 hat der Stadtrat die erste Phase abgeschlossen. Das STEK wurde der Überarbeitung der klassischen Planungsinstrumente der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung vorgeschaltet mit dem Ziel, eine themenübergreifende Auslegeordnung auf einer konzeptionellen Ebene zu erarbeiten.

Das STEK beinhaltet die Stossrichtungen für die bauliche und verkehrliche Entwicklung. Unter vier thematischen Zielen zu Stadtidentität, Stadtentwicklung, Landschaft und Mobilität wurden Leitsätze und Strategien formuliert, welche das Zielbild 2035 unterstützen. (Quelle I)

Erhalt der Ortsidentität

Es existieren trotz dem hohen Entwicklungsdruck Quartiere und Baugruppen, in denen keine grösseren baulichen Veränderungen gewünscht oder nur eine sorgfältige, punktuelle Verdichtung angestrebt wird. Dies entspricht dem Ziel zur Stadtidentität „Bewahrung und Weiterentwicklung der Vielseitigkeit“ aus dem STEK, welches mit dem Leitsatz „Uster schreibt seine Geschichte weiter“ konkretisiert wird.





Bei der Festlegung der Gebiete, in denen der Erhalt im Vordergrund steht, spielen das städtebauliche Erscheinungsbild, Denkmal- und Ortsbildschutz sowie erhaltenswerte Quartier- und Gartenstadtstrukturen generell eine wichtige Rolle. Auch die Erhaltungsziele des ISOS sollen bei der Festlegung der Gebiete berücksichtigt werden. Denn das historische bauliche Erbe von Uster trägt massgeblich zur Identität der Stadt bei. (Quelle I)

4.4 Ortsbildentwicklung im kommunalen Richtplan Siedlung

Der kommunale Richtplanentwurf basiert auf dem STEK, das die Entwicklungsstrategie aufzeigt. In verschiedenen Teilen aufgebaut, werden diese Ziele im kommunalen Richtplan weiter konkretisiert. Für die Entwicklung des Ortsbildes relevant sind insbesondere die Richtpläne Siedlung, Landschaft und Verkehr. Nachfolgend werden die wichtigen Aussagen des kommunalen Richtplans Siedlung aufgeführt und deren Umsetzungsmöglichkeiten in der Nutzungsplanung zugeordnet.

In der Richtplanung sind primär die Themenbereiche Stadtidentität und das STEK umzusetzen. Aber auch aus dem Themenbereich Zentrumsentwicklung, Landschaft und MIV/ÖV werden Handlungsanweisungen für den Richtplan Teil Siedlung abgeleitet.

Richtplan Siedlung Karte I

Richtplaneintrag	Umsetzungsvarianten in Nutzungsplanung	Ergänzungen zu Zonenbestimmungen
Schutzwürdiges Ortsbild 	– Dorfzone/Kernzone – Freihaltezone/Erholungszone	– Kernzonenpläne oder Ergänzungspläne – Bauvorschriften – Gestaltungsplan-Pflicht – Entwicklungsleitbilder für Kernzonen
Erhaltung Siedlungsstruktur und Charakter 	– Quartiererhaltungszonen – Bauzonen mit niedrigen Dichten (in Kombination mit Inventarisierung/Unterschutzstellung) – Freihaltezone/Erholungszone	– Ergänzungspläne – Gestaltungsplan-Pflicht – Entwicklungsleitbilder für Quartiererhaltungszonen
Industriekultur 	– Quartiererhaltungszonen – Bauzonen mit niedrigen Dichten (in Kombination mit Inventarisierung/Unterschutzstellung) – Freihaltezone/Erholungszone	– Ergänzungspläne – Gestaltungsplan-Pflicht – Entwicklungsleitbilder für Quartiererhaltungszonen
Landschaftlich empfindliche Lage 	– Bauzonen mit niedrigen Dichten – Bauzonen mit niedriger Gebäudehöhe oder geringer städtebaulicher Körnung – Freihaltezone/Erholungszone	– Gestaltungsplanpflicht – Baulinien – Hohe Grünflächenziffer

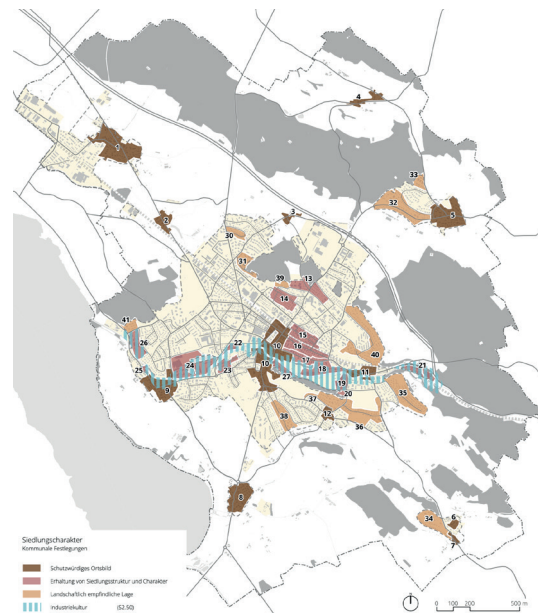


Abb 9: Richtplan Siedlung, Richtplankarte S2 Siedlungscharakter

Richtplan Dichteentwicklung

Richtplaneintrag	Umsetzungsvarianten in Nutzungsplanung	Abhängigkeiten in der Siedlungsentwicklung
Wohn- und Mischgebiete		
sehr hohe Dichte 	– AZ min. 150 % unter Berücksichtigung der Ortsbildinventare	– S2 Schutzwürdiges Ortsbild – S5 Zentrumsentwicklung – S6 Gebiet hohe Priorität für Klimaanpassung – S6 Weiterentwicklung der Kaltluftbahn
hohe Dichte 	– AZ min. 70 % max. 150 % unter Berücksichtigung der Ortsbildinventare	– S2 Schutzwürdiges Ortsbild – S5 Zentrumsentwicklung – S6 Gebiet hohe Priorität für Klimaanpassung – S6 Weiterentwicklung der Kaltluftbahn
mittlere Dichte 	– AZ min. 50 % max. 70 % unter Berücksichtigung der Ortsbildinventare	– S2 Schutzwürdiges Ortsbild – S6 Gebiet hohe Priorität für Klimaanpassung – S6 Weiterentwicklung der Kaltluftbahn
geringe Dichte 	– AZ min 30 % max. 50 % unter Berücksichtigung der Ortsbildinventare	– S2 Schutzwürdiges Ortsbild – S6 Weiterentwicklung der Kaltluftbahn
niedrige Dichte 	– AZ min. 20 % max. 30 % unter Berücksichtigung der Ortsbildinventare	– S2 Schutzwürdiges Ortsbild – S6 Weiterentwicklung der Kaltluftbahn
Arbeitsplatzgebiete		
hohe Dichte 	– AZ min. 90 %, BMZ min. 5 max. 8 unter Berücksichtigung der Ortsbildinventare	– S6 Gebiet hohe Priorität für Klimaanpassung
	– AZ bis 90 %, BMZ min. 2.5 max. 5 unter Berücksichtigung der Ortsbildinventare	– S6 Gebiet hohe Priorität für Klimaanpassung

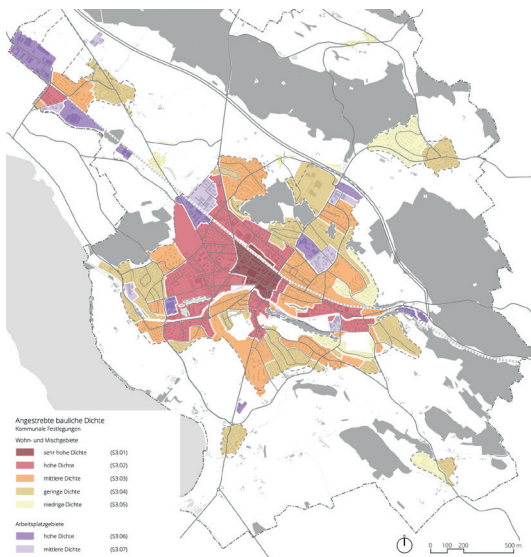






Abb 10: Richtplan Siedlung, Richtplankarte S3 Siedlungsentwicklung (Dichtekarte)

Richtplan Siedlungsstruktur

Richtplaneintrag	Umsetzungsvarianten in Nutzungsplanung	Ergänzungen zu Zonenbestimmungen
Urbane Siedlungsstruktur 	<ul style="list-style-type: none"> – Zentrumszonen – Sonderbauvorschriften + Ergänzungspläne 	<ul style="list-style-type: none"> – (Pflicht-) Baulinien – Gestaltungspläne/Gestaltungsplan-Pflicht – Arealüberbauungen – Konzepte und Leitbilder für besondere Quartiere
Mittelfristige Reserven 	<ul style="list-style-type: none"> – Bezeichnung als Reservezone 	<ul style="list-style-type: none"> – Bei Mobilisierung: Gestaltungsplanpflicht, städtebauliche Verträge
Langfristige Reserven 	<ul style="list-style-type: none"> – Bezeichnung als Reservezone 	<ul style="list-style-type: none"> – Bei Mobilisierung: Gestaltungsplanpflicht, städtebauliche Verträge
Erweiterung Baugebiet 	<ul style="list-style-type: none"> – Einzonungen nur für öffentliche Bauten und Anlagen 	<ul style="list-style-type: none"> – Erweiterung von städtischen Nutzungen (Qualifizierte Verfahren)
Siedlungsränder  	<ul style="list-style-type: none"> – keine spezifischen Zonenzuweisungen 	<ul style="list-style-type: none"> – Vorschriften zu Grünanteil und Begrünung und Terraingestaltung – Vorschriften zur Gebäudestellung/Körnung

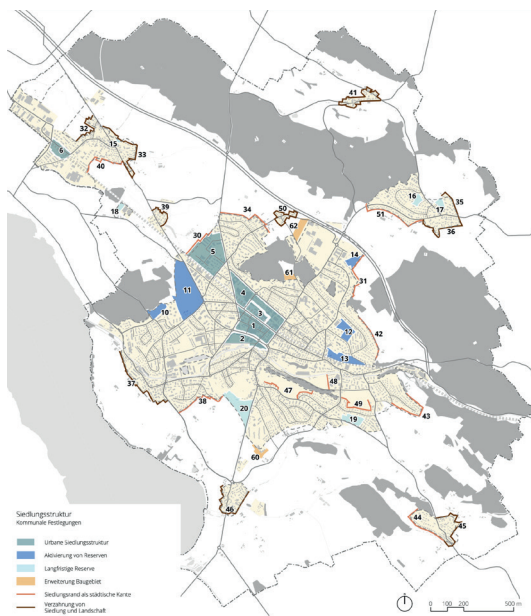


Abb 11: Richtplan Siedlung, Richtplankarte S4 Siedlungsstruktur

Richtplan Siedlungsstruktur

Richtplaneintrag	Umsetzungsvarianten in Nutzungsplanung	Ergänzungen zu Zonenbestimmungen
Arbeitspark 	– Gewerbe- und Mischzonen	– Gestaltungspläne – Gestaltungsplan-Pflicht
Industrie- und Gewerbepark 	– Gewerbe- und Industriezonen	– Gestaltungspläne – Gestaltungsplanpflicht
Zentren 	– Zentrumszonen – Kernzonen	– Gestaltungspläne – Gestaltungsplan-Pflicht evtl. mit Ergänzungsplänen – Vorschriften für Erdgeschossnutzung – Vorschriften zu Nutzungsanteilen – Vorschriften zu Aussenraumgestaltung
Subzentren 	– Dorfzonen/Kernzonen – Mischzonen	– Gestaltungspläne – Gestaltungsplanpflicht – Ergänzungspläne – Vorschriften für Erdgeschossnutzung – Vorschriften zu Nutzungsanteilen – Vorschriften zu Aussenraumgestaltung
Mischgebiete 	– Mischzonen	
Wohnangebot 	– Wohnzonen	

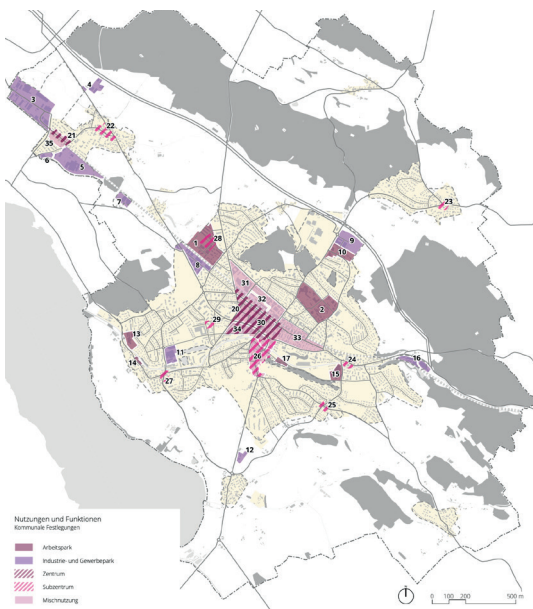


Abb 12: Richtplan Siedlung, Richtplankarte S5 Nutzungen

4.5 Fazit zur Auseinandersetzung mit der Instrumentenpalette

In Teil 1 wird untersucht, welche Bezeichnungen zum Schutz des Ortbildes im Richtplanentwurf erarbeitet wurden und durch welche Instrumente der Raumplanung und der Denkmalpflege diese strategischen Ziele in der Revision der Nutzungsplanung angewendet werden können.

Hierbei sind folgende grundlegende Betrachtungen zu beachten:

Kommunaler Richtplan

Die Stadt Uster hat sich bereits auf der strategischen Ebene des kommunalen Richtplans sehr intensiv mit der zukünftigen Siedlungsentwicklung auseinandergesetzt. Dies zeigt der detailliert ausgearbeitete Richtplanentwurf Siedlung mit den unterschiedlichen Themenkarten: S1 Gesamtstrategie, S2 Siedlungscharakter, S3 Siedlungsentwicklung, S4 Siedlungsstrukturen, S5 Nutzungen, S6 Stadtklima. Diese Gliederung ermöglicht, die einzelnen Handlungsfelder der Siedlungsentwicklung besser abgrenzen zu können.

Dieser detaillierte Richtplan ermöglicht es, eine eindeutige Entwicklung für die einzelnen Quartiere und Ortsbildteile zu skizzieren. Schon auf der Stufe des kommunalen Richtplans werden grundlegende Entscheide festgehalten und die Entwicklungsabsichten der Stadt präzise markiert. Die vertiefte Auseinandersetzung der Thematik ermöglicht auch, eventuelle umstrittene Situationen bereits auf der strategischen Ebene behördenverbindlich zu bereinigen.

Der Detaillierungsgrad erzeugt andererseits auch Diskussionspunkte, wie beispielsweise die Auseinandersetzung mit dem ISOS.

Umsetzung in raumplanerische Instrumente

Im in § 48 PBG werden die Bauzonen (Zonenarten) abschliessend festgelegt. Auf Stufe der Städte und Gemeinden ist es nicht möglich weitere Zonen zu definieren. Das PBG gibt zudem den Gestaltungsspielraum bei den einzelnen Bauzonen vor. Das planerische Instrumentarium ist folglich von Seiten Kanton vorgegeben und muss in Bezug auf das ISOS entsprechend angewendet werden.

Die raumplanerischen Instrumente (Kern- und Dorfzonen, Quartiererhaltungszonen, Sonderbauvorschriften, Gestaltungspläne, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Freihalte- und Erholungszonen, etc.) bilden zusammen mit den Instrumenten der Denkmalpflege (Inventar- und Schutzobjekte) additiv oder teilweise auch überlagernd die verfügbare Instrumentenpalette im Umgang mit den Erhaltungszielen des ISOS auf kommunaler Stufe.

Die Kern- und Dorfzonen stellen die Instrumente mit grösstmöglicher Schutzwirkung dar. Die Bezeichnung Schutzwürdiges Ortsbild im Richtplan wird in der Nutzungsplanung entsprechend durch diese beiden Instrumente umgesetzt. Diese Zonenbezeichnungen stellen jedoch nicht den flächendeckenden Substanzschutz (gemäss ISOS A) sicher.

Im PBG werden keine Instrumente zum flächigen Substanzschutz zur Erfüllung von ISOS A definiert. In der nachfolgenden Bearbeitung der Ortsbildteile wird das Erhaltungsziel A als berücksichtigt betrachtet, wenn der Richtplan hier ein schützenswertes Ortsbild definiert.

ISOS B, C a, und b können durch die zur Verfügung stehenden Instrumente des PBG erfüllt werden.

Kann mit den Bezeichnungen des Richtplans und deren Umsetzungsmöglichkeiten in der Nutzungsplanung den Anforderungen des ISOS genügend Rechnung getragen werden?

Der Richtplan zeigt unterschiedliche Kategorien mit Schutzcharakter, denen die verfügbaren Instrumente des PBG zugewiesen werden können.

Entsprechend den kantonalen Vorgaben können die Anforderungen des ISOS mit Hilfe der verfügbaren Instrumentenpalette erfüllt werden. Gemäss obigen Ausführungen wird hierbei die Umsetzung der Bezeichnung Schützenswertes Ortsbild als Kernzone als höchstmöglicher Schutz betrachtet.

Grundsätzlich kann bestätigt werden, dass die Erhaltungsziele durch folgende Massnahmen im Richtplan erfüllt werden:

ISOS A (Substanzerhalt)

- Schutzwürdiges Ortsbild
- oder/ und Inventar der Denkmalpflege
- Kernzone, Sonderbauvorschriften (PBG)
- Das kantonale Ortsbildinventar (KOBI) muss kommunal berücksichtigt werden als Kernzone.
- Grünflächen können als Freihaltezone oder Erholungszone umgesetzt werden.

ISOS B (Strukturerhalt)

- Erhaltung Siedlungsstruktur und Charakter
- Quartiererhaltungszone, Sonderbauvorschriften (PBG)

ISOS C (Charaktererhalt)

- Der Charakter ist in Abhängigkeit des ISOS-Beschriebs zu beurteilen. Oftmals ist die Bezeichnung als Siedlungsgebiet im Richtplan in Kombination mit einzelnen Inventarobjekten ausreichend.

- Die Nutzung in den Ortsbildteilen mit Erhaltungsziel C erzeugt den Charakter. Die Zonenbestimmung als Wohn- Gewerbe- oder Industriezone mit einer entsprechenden Nutzungsdichte ist für diesen Charaktererhalt massgebend.

ISOS a (Erhalt von Kulturlandschaft)

- Freihaltezonen, Erholungszone, Nicht-Bauzonen

ISOS b (Erhalt der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind)

- Zonenplan, Definition von Nutzungen und Intensitäten

Diese Aufstellung zeigt, dass unter Beachtung des PBGs mit den Handlungsaufträgen des Richtplans S2 Siedlungscharakter des ISOS ausreichend abgedeckt werden kann.

Die Einträge im Richtplan überlappen sich teilweise. Hier ist in einer Einzelbetrachtung zu prüfen, ob auf der Stufe Richtplan ein Konflikt mit dem ISOS besteht. Diese Auseinandersetzung erfolgt im Kapitel 5 Teil 2.





Abb 13: Stadthaus Uster (<https://openhouse-zuerich.org/orte/stadthaus-uster/>, Foto Axel Linge)

5.1 Vorgehen Teil 2

Grundvoraussetzungen sind die Prämissen aus der generellen Abklärung (Teil 1). Diese Voraussetzungen besagen, dass die Instrumentenpalette der planerischen Instrumente (Nutzungsplanung und Denkmalpflege) die ISOS-Erhaltungsziele adäquat umzusetzen vermögen.

Nun werden im Teil 2 die einzelnen ISOS-Ortsbilder konkret überprüft, indem das jeweilige ISOS-Ortsbild und die bestehenden Bezeichnungen des Richtplans sowie die Instrumente der Stadt „übereinander“ gelegt werden. Ergeben sich Differenzen (z.B. in Bezug auf die betrachteten Perimeter der ISOS-Gebiete) oder Widersprüche zwischen den Erhaltungszielen des ISOS und den durch die Instrumente gesicherten Erhaltungsmassnahmen, wird daraus ein Handlungsbedarf abgeleitet.

Besteht ein Handlungsbedarf, wird geprüft, ob der kommunale Richtplanentwurf geändert werden kann oder ob eine Abwägung notwendig wird.

Für das Verständnis bisheriger Entscheidungsprozesse im Hinblick auf Erhaltungsmassnahmen und für die Begründung des Handlungsbedarfs herbeigezogen werden Dokumente, welche gewisse Sachverhalte erläutern. Hier sind zum Beispiel der Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV bei einer Teilrevision der BZO oder die Prozessdokumentation des kommunalen Siedlungsinventars zu verstehen.

Weiter relevant ist die Frage, ob sich das ISOS-Ortsbild seit der ISOS-Aufnahme aus dem Jahr 2012 verändert hat oder nicht. Oder auch weitere relevante Hinweise im Sinne der Erhaltungskonzeption sind hier wichtig (z.B. Baubeschränkungen zu Gunsten der Stadt, Verkehrsbaulinien, etc.).

Das methodische Vorgehen wird in 4 Teilschritte gegliedert:

A Beschreibung des ISOS und Darstellung der Veränderungen seit der Aufnahme

- A1 Würdigung des Ortsbildes nach ISOS
- A2 Hat sich das Ortsbild seit der ISOS-Aufnahme verändert?

B Entwicklungsabsichten nach Richtplan Siedlung (Entwurf)

- B1 Welche Entwicklung gibt der Richtplan Siedlung für das Ortsbild vor?
- B2 Auszug aus dem Richtplan

C Interessenkonflikt und Handlungsbedarf

- C1 Bestehen für das Ortsbild übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz?
- C2 Besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel des ISOS?

D Fazit und Empfehlungen

- D1 Einschätzung
*(Kein) Handlungsbedarf.
Das Erhaltungsziel ISOS steht (nicht) im Widerspruch zur kommunalen Planung.
→ (Keine) Interessenabwägung erforderlich.*
- D2 Veränderungsvorschläge aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbilder
- D3 Vorschläge für die Umsetzung in der Nutzungsplanung

Abb 14: Methodisches Vorgehen Teil 2 Handlungsbedarf

5.2 Tabellarische Gegenüberstellung

In Teil 2 erfolgt somit eine Triagierung, für welche ISOS-Ortsbildteile aufgrund des Richtplannentwurfs eine vertiefte Betrachtung notwendig ist. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt. Die detaillierte Untersuchung der ISOS-Gebiete und -Baugruppen ist im Dokument **Teil 2** zu finden.

Die gesamtstädtische Untersuchung der inventarisierten Ortsbildteile mit Erhaltungszielen wird nachfolgend vereinheitlicht und übersichtlich dargestellt. Die Tabelle ist in Anlehnung an die Tabelle im ISOS 2012 erstellt worden. Sie ist gegliedert in Ortsbildperimeter.

Ermittlung des Handlungsbedarfs für alle ISOS Ortsbilder der Stadt Uster

(Zusammenfassung Teil 2 Handlungsbedarf)

ISOS-Ortsbild	Erhaltungsziel	Handlungsbedarf	Abwägung erforderlich
G 1: Alter Ortskern von Kirchcluster am Fuss des Stauberbergs	A	✓	
Veränderungsvorschläge im Richtplan aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbilder: → <i>Keine Vorschläge für den Richtplan</i>			
Vorschläge für die Umsetzung: → <i>Platanenallee in Kernzonenplan einzeichnen. (Bei der Revision des INL wurde die Platanenreihe aus dem Inventar entlassen. Ortsbaulich und räumlich ist diese von Bedeutung und wird im ISOS als Hinweis bezeichnet.)</i>			
Es wird kein Handlungsbedarf auf Stufe Richtplan ermittelt, der eine Abwägung erfordern würde.			NEIN

- ✓ Schutz ausreichend
- △ Vertiefte Betrachtung erforderlich
- × Nicht mehr vorhanden

ISOS-Ortsbild	Erhaltungsziel	Handlungsbedarf	Abwägung erforderlich
G 2: Gewerbe- und Industriebauten am Hangfuss	B	✓	
B 2.1: Hauptbauten der ehem. Brauerei	A	✓	
Veränderungsvorschläge im Richtplan aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbilder: → <i>Keine Vorschläge für den Richtplan</i>			
Vorschläge für die Umsetzung: → <i>Keine Vorschläge für die Umsetzung</i>			
Es wird kein Handlungsbedarf auf Stufe Richtplan ermittelt, der eine Abwägung erfordern würde.			NEIN
G 3: Ortserweiterung im Anschlussbereich des Kerns	B	✓	
Veränderungsvorschläge im Richtplan aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbilder: → <i>Keine Vorschläge für den Richtplan</i>			
Vorschläge für die Umsetzung: → <i>Keine Vorschläge für die Umsetzung</i>			
Es wird kein Handlungsbedarf auf Stufe Richtplan ermittelt, der eine Abwägung erfordern würde.			NEIN
G 4 Bahnhofsquartier mit rechtwinklig angelegten Strassen	C	⚠	
B 4.1: Bahnhofsareal, Bahnhofplatz	B	✓	
B 4.2: Ältere Bauten z. T. mit Heimatstilelementen	B	✓	
Veränderungsvorschläge im Richtplan aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbilder: → <i>Anpassung der Dichtekarte am Bahnhofplatz (Baugruppe B 4.1). Die sehr hohe Dichte kann durch die vielen Inventarobjekte nicht realisiert werden</i> → <i>Integration der Teile Kern Nord + Kern Süd in das schutzwürdige Ortsbild</i>			
Vorschläge für die Umsetzung: → <i>B4.1 - Umsetzung als Kernzone mit Ausnahme der Parzelle an der Post-/Weberstrasse</i> → <i>B4.2 - Bereich östlich der Poststrasse - Umsetzung als Kernzone</i>			
Die Stadt Uster wird die vorgeschlagenen Veränderungen für den Richtplan umsetzen. Eine weiterführende Interessenabwägung ist nachfolgend nicht mehr erforderlich.			NEIN

- ✓ Schutz ausreichend
- ⚠ Vertiefte Betrachtung erforderlich
- ✗ Nicht mehr vorhanden

ISOS-Ortsbild	Erhaltungsziel	Handlungsbedarf	Abwägung erforderlich
G 5: Bebauung an der Brunnenstrasse	C	✓	
B 5.1: Von älteren Bauten gesäumter oberer Abschnitt der Brunnenstrasse	B	⚠	
<p>Veränderungsvorschläge im Richtplan aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbilder: → <i>Einstufung des westlichen Teils der Baugruppe B 5.1 als Einhalten von Siedlungsstruktur und Charakter</i></p> <p>Vorschläge für die Umsetzung: → <i>Westliche Teil der Baugruppe B 5.1: Einführung einer Quartiererhaltungszone in Kombination mit dem Ortsbildteil G 19</i></p> <p>Die Stadt Uster wird die vorgeschlagenen Veränderungen für den Richtplan umsetzen. Eine weiterführende Interessenabwägung ist nachfolgend nicht mehr erforderlich.</p>			NEIN
G 6: Wohnquartier im unteren Hangbereich mit verschiedenartigen Wohnbauten und Kirchareal	C	⚠	
<p>Veränderungsvorschläge im Richtplan aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbilder: → <i>Reduktion der Dichte im Bereich des östlichen Zipfels im Dichteplan in „geringe Dichte“ und nördlich entlang der Feldhofstrasse um die bestehende Struktur zu erhalten</i></p> <p>Vorschläge für die Umsetzung: → <i>Abgleich der SBV Wageren auf den Erhalt der Kleinteiligkeit der Bauten entlang der Feldhofstrasse</i></p> <p>Die Stadt Uster wird die vorgeschlagenen Veränderungen für den Richtplan umsetzen. Eine weiterführende Interessenabwägung ist nachfolgend nicht mehr erforderlich.</p>			NEIN

- ✓ Schutz ausreichend
- ⚠ Vertiefte Betrachtung erforderlich
- ✗ Nicht mehr vorhanden

ISOS-Ortsbild	Erhaltungsziel	Handlungsbedarf	Abwägung erforderlich
G 7: Ortserweiterung nördlich der Bahnlinie	B	✓	
B 7.1: Gleichartige, zu Quersträsschen giebelständige Arbeiterwohnhäuser in polychromer Backsteinarchitektur	A	✓	
Veränderungsvorschläge im Richtplan aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbilder: → <i>Keine Vorschläge für den Richtplan</i>			
Vorschläge für die Umsetzung: → <i>Keine Vorschläge für die Umsetzung</i>			
Es wird kein Handlungsbedarf auf Stufe Richtplan ermittelt, der eine Abwägung erfordern würde.			NEIN
G 8: Bebauung an der 1862 erstellten Freiestrasse	B	⚠	
Veränderungsvorschläge im Richtplan aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbilder: → <i>Im Richtplan die Dichte im westlichen Bereich von hoher Dichte zu mittlerer Dichte verringern</i>			
Vorschläge für die Umsetzung: → <i>Keine Vorschläge für die Umsetzung</i>			
Die Stadt Uster wird die vorgeschlagenen Veränderungen für den Richtplan umsetzen. Eine weiterführende Interessenabwägung ist nachfolgend nicht mehr erforderlich.			NEIN
G 9: Bebauung an der Florastrasse	B	⚠	
B 9.1: Ensemble mit älteren Wohn- und Gewerbebauten darunter zwei Flarzhäuser	A	✓	
Veränderungsvorschläge im Richtplan aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbilder: → <i>Im Richtplan die Dichte im westlichen Bereich von hoher Dichte zu mittlerer Dichte verringern</i>			
Vorschläge für die Umsetzung: → <i>Keine Vorschläge für die Umsetzung</i>			
Die Stadt Uster wird die vorgeschlagenen Veränderungen für den Richtplan umsetzen. Eine weiterführende Interessenabwägung ist nachfolgend nicht mehr erforderlich.			NEIN

- ✓ Schutz ausreichend
- ⚠ Vertiefte Betrachtung erforderlich
- ✗ Nicht mehr vorhanden

ISOS-Ortsbild	Erhaltungsziel	Handlungsbedarf	Abwägung erforderlich
G 10: Ehem. Industriearreal mit Fabriken	C	✓	
B 10.1: Ensemble der ehem. Spinnerei Kunz	A	✓	
B 10.2: Arbeitersiedlung am Aabach	A	✓	
Veränderungsvorschläge im Richtplan aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbilder: → <i>Keine Vorschläge für den Richtplan</i>			
Vorschläge für die Umsetzung: → <i>Keine Vorschläge für die Umsetzung</i>			
Es wird kein Handlungsbedarf auf Stufe Richtplan ermittelt, der eine Abwägung erfordern würde.			NEIN
G 11: Oberuster	B	⚠	
B 11.1: Bäuerlich geprägte Altbauten beidseits des Aabachs	A	✓	
Veränderungsvorschläge im Richtplan aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbilder: → <i>Erweiterung der Bezeichnung schutzwürdiges Ortsbild bis zur Aatalstrasse, um die kurze Reihe von Altbauten (Aatalstrasse 8-32) zu integrieren. (Einzelne dieser Bauten wurden bei der letzten Revision aus dem Inventar entlassen.)</i>			
→ <i>Kernzonenplan in Richtplaneintrag S2.11 ergänzen</i>			
Vorschläge für die Umsetzung: → <i>Prüfung einer Inventaraufnahme der nicht inventarisierten Altbauten innerhalb der Baugruppe B11.1 und am Ortsausgang von Oberuster.</i>			
Die Stadt Uster wird die vorgeschlagenen Veränderungen für den Richtplan umsetzen. Eine weiterführende Interessenabwägung ist nachfolgend nicht mehr erforderlich.			NEIN

- ✓ Schutz ausreichend
- ⚠ Vertiefte Betrachtung erforderlich
- ✗ Nicht mehr vorhanden

ISOS-Ortsbild	Erhaltungsziel	Handlungsbedarf	Abwägung erforderlich
G 12: Industrie-/Gewerbeareal	C	✓	
B 12.1: Villen am Hang	B	✓	
<p>Veränderungsvorschläge im Richtplan aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbilder: → <i>Reduktion der hohen Dichte zu mittlerer Dichte im Bereich der Doppeleinfamilienhäuser entlang der Sportstrasse</i></p> <p>Vorschläge für die Umsetzung: → <i>Keine Vorschläge für die Umsetzung</i></p> <p>Es wird kein Handlungsbedarf auf Stufe Richtplan ermittelt, der eine Abwägung erfordern würde.</p>			
			NEIN
G 13: Ortserweiterung um die 1880 eröffnete Erschliessungsstrasse für den Bahnhof	C	✓	
B 13.1: Regelmässig gereichte Wohnhäuser in Gärten	B	⚠	
B 13.2: Planmässig angelegte Siedlung mit chaletartigen Wohnhäusern	B	⚠	
<p>Veränderungsvorschläge im Richtplan aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbilder: → <i>Anpassung der Dichtekarte innerhalb der Baugruppe 13.2 auf die heutige Zonierung (geringe Dichte)</i></p> <p>→ <i>Vollumfängliche Berücksichtigung der beiden Baugruppe 13.1 und 13.2 im Richtplan durch die Definition als „Erhaltung von Struktur und Charakter“</i></p> <p>Vorschläge für die Umsetzung: → <i>Einführung einer Quartiererhaltungszone mit Ergänzungsplan für die Baugruppen 13.1 und 13.2 und die Verbindung dieser beiden Baugruppen entsprechend dem markierten Perimeter im Richtplan</i></p> <p>Die Stadt Uster wird die vorgeschlagenen Veränderungen für den Richtplan umsetzen. Eine weiterführende Interessenabwägung ist nachfolgend nicht mehr erforderlich.</p>			
			NEIN




- ✓ Schutz ausreichend
- ⚠ Vertiefte Betrachtung erforderlich
- ✗ Nicht mehr vorhanden

ISOS-Ortsbild	Erhaltungsziel	Handlungsbedarf	Abwägung erforderlich
G 14: Bebauung um Aabach und Seitenkanal	C	✓	
B 14.1: Ensemble der ehem. Baumwollspinnerei Uster AG (BUAG),	A	⚠	
Veränderungsvorschläge im Richtplan aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbilder: → <i>Keine Vorschläge für den Richtplan</i>			
Vorschläge für die Umsetzung: → <i>Prüfung einer Inventaraufnahme der Liegenschaft „Im Lot 9“</i>			
Die Stadt Uster wird die vorgeschlagenen Veränderungen für den Richtplan umsetzen. Eine weiterführende Interessenabwägung ist nachfolgend nicht mehr erforderlich.			NEIN
G 15: Areal der ehem. Mühle Niederuster und der ehem. Spinnerei Kunz	C	✓	
Veränderungsvorschläge im Richtplan aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbilder: → <i>Evtl. Erweiterung der Bezeichnung Industriekultur über den westlichen Bereich (Sheddachhallen)</i>			
Vorschläge für die Umsetzung: → <i>Keine Vorschläge für die Umsetzung</i>			
Es wird kein Handlungsbedarf auf Stufe Richtplan ermittelt, der eine Abwägung erfordern würde.			NEIN
G 16: Zeughausareal	C	✓	
Veränderungsvorschläge im Richtplan aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbilder: → <i>Keine Vorschläge für den Richtplan</i>			
Vorschläge für die Umsetzung: → <i>Keine Vorschläge für die Umsetzung</i>			
Es wird kein Handlungsbedarf auf Stufe Richtplan ermittelt, der eine Abwägung erfordern würde.			NEIN

- ✓ Schutz ausreichend
- ⚠ Vertiefte Betrachtung erforderlich
- ✗ Nicht mehr vorhanden

ISOS-Ortsbild	Erhaltungsziel	Handlungsbedarf	Abwägung erforderlich
G 17: Ausgedehntes Wohnquartier mit vorwiegend kleineren Bauten in kurzen Reihen	C	✓	
Veränderungsvorschläge im Richtplan aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbilder: → <i>Keine Vorschläge für den Richtplan</i>			
Vorschläge für die Umsetzung: → <i>Architekturhistorische Auseinandersetzung mit der Baugruppe zwischen der Paulstrasse und der Gartenstrasse (im ISOS nicht erwähnt) zur Abklärung eines eventuellen Erhaltungsziels auf kommunaler Sicht bzw. Prüfung der Gebäude für eine Inventaraufnahme.</i>			
Es wird kein Handlungsbedarf auf Stufe Richtplan ermittelt, der eine Abwägung erfordern würde.			NEIN
G 18: Wohnquartier mit verschiedenen Mehrfamilienhaus-Siedlungen	B	⚠	
Veränderungsvorschläge im Richtplan aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbilder: → <i>Um das Erhaltungsziel B im Richtplan einzuhalten, ist die Bezeichnung Einhaltung von Siedlungsstruktur und Charakter angezeigt (Steht im Widerspruch zur Entwicklungsstrategie der Stadt Uster)</i>			
Vorschläge für die Umsetzung: → <i>Umsetzung als Quartiererhaltungszone, um die Struktur des Ortsbildteils zu wahren (Steht im Widerspruch zur Entwicklungsstrategie der Stadt Uster)</i>			
Es wird ein Handlungsbedarf auf Stufe Richtplan ermittelt, der eine Abwägung erfordert.			JA
G 19: Gehobeneres Wohnquartier am Hangfuss mit orthogonalem Strassennetz	B	✓	
Veränderungsvorschläge im Richtplan aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbilder: → <i>Keine Vorschläge für den Richtplan</i>			
Vorschläge für die Umsetzung: → <i>Keine Vorschläge für die Umsetzung</i>			
Es wird kein Handlungsbedarf auf Stufe Richtplan ermittelt, der eine Abwägung erfordern würde.			NEIN

- ✓ Schutz ausreichend
- ⚠ Vertiefte Betrachtung erforderlich
- ✗ Nicht mehr vorhanden

ISOS-Ortsbild	Erhaltungsziel	Handlungsbedarf	Abwägung erforderlich
G 20: Wohnquartier auf Hangkrete	B		
Veränderungsvorschläge im Richtplan aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbilder: → <i>Die Gebäude oberhalb der Alpenblickstrasse Umsetzung zur Erhaltung von Siedlungsstruktur und Charakter</i>			
Vorschläge für die Umsetzung: → <i>Umsetzung als Quartiererhaltungszone</i>			
Die Stadt Uster wird die vorgeschlagenen Veränderungen für den Richtplan umsetzen. Eine weiterführende Interessenabwägung ist nachfolgend nicht mehr erforderlich.			NEIN
B 0.1: Schlossanlage auf Hügelkuppe mit grosser Weitwirkung	A		
Veränderungsvorschläge im Richtplan aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbilder: → <i>Keine Vorschläge für den Richtplan</i>			
Vorschläge für die Umsetzung: → <i>Keine Vorschläge für die Umsetzung</i>			
Es wird kein Handlungsbedarf auf Stufe Richtplan ermittelt, der eine Abwägung erfordern würde.			NEIN
U-Zo I: Grosser Grünbereich am Aabach mit Wiesen	a		
Veränderungsvorschläge im Richtplan aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbilder: → <i>Schutzwürdiges Ortsbild im westlichen Teil mit dem Perimeter KOB I abgleichen</i>			
Vorschläge für die Umsetzung: → <i>Kernzone über den Perimeter des KOB I ausweiten, bzw. das KOB I teilweise als kommunale Freihaltezone umsetzen</i>			
Die Stadt Uster wird die vorgeschlagenen Veränderungen für den Richtplan umsetzen. Eine weiterführende Interessenabwägung ist nachfolgend nicht mehr erforderlich.			NEIN

- ✓ Schutz ausreichend
- ⚠ Vertiefte Betrachtung erforderlich
- ✗ Nicht mehr vorhanden

ISOS-Ortsbild	Erhaltungsziel	Handlungsbedarf	Abwägung erforderlich
U-Zo II: Grossvolumige Neubauten im empfindlichen Bereich zwischen alten Ortsteilen	b	✓	
Veränderungsvorschläge im Richtplan aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbilder: → <i>Keine Vorschläge für den Richtplan</i>			
Vorschläge für die Umsetzung: → <i>Keine Vorschläge für die Umsetzung</i>			
Es wird kein Handlungsbedarf auf Stufe Richtplan ermittelt, der eine Abwägung erfordern würde.			NEIN
U-Zo III: Stauberberg	a	✓	
Veränderungsvorschläge im Richtplan aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbilder: → <i>Kernzone im Richtplan Siedlung an die heute gültige Kernzone anpassen</i>			
Vorschläge für die Umsetzung: → <i>Keine Vorschläge für die Umsetzung</i>			
Es wird kein Handlungsbedarf auf Stufe Richtplan ermittelt, der eine Abwägung erfordern würde.			NEIN
U-Zo IV: Wohnhäuser am Rand des alten Kerns und am Fuss des Stauberbergs	b	✓	
Veränderungsvorschläge im Richtplan aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbilder: → <i>Keine Vorschläge für den Richtplan</i>			
Vorschläge für die Umsetzung: → <i>Keine Vorschläge für die Umsetzung</i>			
Es wird kein Handlungsbedarf auf Stufe Richtplan ermittelt, der eine Abwägung erfordern würde.			NEIN

- ✓ Schutz ausreichend
- △ Vertiefte Betrachtung erforderlich
- × Nicht mehr vorhanden

ISOS-Ortsbild	Erhaltungsziel	Handlungsbedarf	Abwägung erforderlich
U-Zo V: Grosser Grünbereich mit Friedhof	a	✓	
Veränderungsvorschläge im Richtplan aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbilder: → <i>Keine Vorschläge für den Richtplan</i>			
Vorschläge für die Umsetzung: → <i>Keine Vorschläge für die Umsetzung</i>			
Es wird kein Handlungsbedarf auf Stufe Richtplan ermittelt, der eine Abwägung erfordern würde.			NEIN
U-Zo VI: Wohnquartier auf flachem Hügel	b	✓	
Veränderungsvorschläge im Richtplan aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbilder: → <i>Südlich der Zimikerstrasse könnten die Mehrfamilienhausstruktur im Richtplan als mittlere Dichte und ohne Bezeichnung schutzwürdiges Ortsbild eingestuft werden, ohne die Erhaltungsziele des ISOS zu tangieren</i>			
→ <i>Südlich entlang der Seestrasse ist keine Abzonung notwendig. Die mittlere Dichte kann über die Seestrasse ausgeweitet werden gemäss heutiger Zonierung.</i>			
Vorschläge für die Umsetzung: → <i>Keine Vorschläge für die Umsetzung</i>			
Es wird kein Handlungsbedarf auf Stufe Richtplan ermittelt, der eine Abwägung erfordern würde.			NEIN
U-Zo VII: Grosser Grünbereich am Aabach	a	✓	
Veränderungsvorschläge im Richtplan aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbilder: → <i>Anpassung urbane Siedlungsstruktur im Bereich Bruno-Schmid-Weg</i>			
Vorschläge für die Umsetzung: → <i>Keine Vorschläge für die Umsetzung</i>			
Es wird kein Handlungsbedarf auf Stufe Richtplan ermittelt, der eine Abwägung erfordern würde.			NEIN




- ✓ Schutz ausreichend
- △ Vertiefte Betrachtung erforderlich
- × Nicht mehr vorhanden

ISOS-Ortsbild	Erhaltungsziel	Handlungsbedarf	Abwägung erforderlich
U-Zo VIII: Grosse Einkaufszentren, Dienstleistungs- und Gewerbebauten	b	✓	
Veränderungsvorschläge im Richtplan aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbilder: → <i>Keine Vorschläge für den Richtplan</i>			
Vorschläge für die Umsetzung: → <i>Zur Förderung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum könnten zukünftig Massnahmen zur Förderung der Biodiversität und des Grünanteils getroffen werden</i>			
Es wird kein Handlungsbedarf auf Stufe Richtplan ermittelt, der eine Abwägung erfordern würde.			NEIN
U-Zo IX: Bahnhofspassage mit Bushof und Büro-/Geschäfts-/Wohnkomplex	b	✓	
Veränderungsvorschläge im Richtplan aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbilder: → <i>Keine Vorschläge für den Richtplan</i>			
Vorschläge für die Umsetzung: → <i>Prüfung einer Inventaraufnahme des Gebäudekomplexes über dem Busbahnhof (Bankstrasse 4-10)</i>			
Es wird kein Handlungsbedarf auf Stufe Richtplan ermittelt, der eine Abwägung erfordern würde.			NEIN
U-Zo X: Ortserweiterung in der Ebene nördlich der Bahnlinie und am Hang des Hasenbüels	b	✓	
Veränderungsvorschläge im Richtplan aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbilder: → <i>Keine Vorschläge für den Richtplan</i>			
Vorschläge für die Umsetzung: → <i>Zur Förderung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum könnten zukünftig Massnahmen zur Förderung der Biodiversität und des Grünanteils getroffen werden</i>			
Es wird kein Handlungsbedarf auf Stufe Richtplan ermittelt, der eine Abwägung erfordern würde.			NEIN

- ✓ Schutz ausreichend
- △ Vertiefte Betrachtung erforderlich
- × Nicht mehr vorhanden

ISOS-Ortsbild	Erhaltungsziel	Handlungsbedarf	Abwägung erforderlich
U-Zo XI: Wohnblöcke und Gärtnereibetrieb zwischen Gebieten mit Altbaubestand	b	✓	
Veränderungsvorschläge im Richtplan aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbilder: → <i>Keine Vorschläge für den Richtplan</i>			
Vorschläge für die Umsetzung: → <i>Im Bereich „Erhaltung Siedlungsstruktur und Charakter“ sind in der Nutzungsplanung entsprechende Instrumente zur Qualitätssicherung zu entwickeln</i>			
Es wird kein Handlungsbedarf auf Stufe Richtplan ermittelt, der eine Abwägung erfordern würde.			NEIN
U-Zo XII: Bebauung am Hang des Rehbüels	b	⚠	
Veränderungsvorschläge im Richtplan aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbilder: → <i>Anpassung der Nutzungsintensität im Richtplan als mittlere Dichte im Bereich der Spitalbauten. Aufgrund des Eintrags „geplante Parklandschaft“ ist eine hohe Dichte eher nicht möglich (Steht im Widerspruch zur Entwicklungsstrategie der Stadt Uster)</i>			
→ <i>Anpassung des Richtplaneintrags L3.34, Entwicklung in Abhängigkeit zu ISOS stellen</i>			
Vorschläge für die Umsetzung: → <i>Zur Förderung der Qualitäten als Wohnquartier wird eine Sicherung bzw. Aufwertung der Aussenraumqualitäten empfohlen. Dies bezieht sich auf Massnahmen zur Förderung der Biodiversität und des Grünanteils sowie die Attraktivität des Strassenraums</i>			
Es wird ein Handlungsbedarf auf Stufe Richtplan ermittelt, der eine Abwägung erfordert.			JA

- ✓ Schutz ausreichend
- ⚠ Vertiefte Betrachtung erforderlich
- ✗ Nicht mehr vorhanden

ISOS-Ortsbild	Erhaltungsziel	Handlungsbedarf	Abwägung erforderlich
U-Zo XIII: Wihalden	a		
<p>Veränderungsvorschläge im Richtplan aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbilder:</p> <p>→ <i>Richtplananpassung im Bereich des Ernst-Stiefel-Wegs von einer mittleren Dichte auf eine geringe Dichte (Erhalt der heutigen Dichte W2/30) und Ausdehnung des Gebiets landschaftlich empfindliche Lage</i></p> <p>→ <i>Richtplananpassung im Bereich der Wiesenfläche durch den Verzicht auf die mittelfristige Reservezone und Anpassung des Richtplan Landschaft durch Ausweitung des Bereichs Geplantes Erholungsgebiet</i></p> <p>Vorschläge für die Umsetzung:</p> <p>→ <i>Zur Wahrung der wertvollen Gartenbereiche und des alten Baumbestandes entlang des Ernst Stiefel-Wegs wird empfohlen entsprechende Massnahmen in der Revision der Nutzungsplanung zu integrieren. Inventarisierung der Baumgruppe</i></p> <p>→ <i>Verzicht auf die Reservezone im Bereich des Wieslands und Zonierung als Nichtbauzone (F, LW, E)</i></p> <p>Die Stadt Uster wird die vorgeschlagenen Veränderungen nur teilweise für den Richtplan umsetzen. Eine weiterführende Interessenabwägung ist nachfolgend erforderlich.</p>			
			ja
U-Zo XIV: Bebauung an der Freiestrasse	b		
<p>Veränderungsvorschläge im Richtplan aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbilder:</p> <p>→ <i>Keine Vorschläge für den Richtplan</i></p> <p>Vorschläge für die Umsetzung:</p> <p>→ <i>Umsetzung des Bereichs „Erhaltung Siedlungsstruktur und Charakter“ durch eine Quartiererhaltungszone</i></p> <p>Es wird kein Handlungsbedarf auf Stufe Richtplan ermittelt, der eine Abwägung erfordern würde.</p>			
			NEIN
U-Zo XV: Neubauten in empfindlichem Bereich am Rand der Altbebauung von Oberuster	b		
<p>Veränderungsvorschläge im Richtplan aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbilder:</p> <p>→ <i>Keine Vorschläge für den Richtplan</i></p> <p>Vorschläge für die Umsetzung:</p> <p>→ <i>Keine Vorschläge für die Umsetzung</i></p> <p>Es wird kein Handlungsbedarf auf Stufe Richtplan ermittelt, der eine Abwägung erfordern würde.</p>			
			NEIN

- ✓ Schutz ausreichend
- ⚠ Vertiefte Betrachtung erforderlich
- ✗ Nicht mehr vorhanden

ISOS-Ortsbild	Erhaltungsziel	Handlungsbedarf	Abwägung erforderlich
U-Zo XVI: Wohnquartier am Fuss des Tämbrigs	b	✓	
Veränderungsvorschläge im Richtplan aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbilder: → <i>Keine Vorschläge für den Richtplan</i>			
Vorschläge für die Umsetzung: → <i>Für eine weitere Entwicklung des Ortsbildteils sind die Grünraumqualitäten der Aussenräume wichtiges Kriterium für die Attraktivität als Wohnquartier</i>			
Es wird kein Handlungsbedarf auf Stufe Richtplan ermittelt, der eine Abwägung erfordern würde.			NEIN
U-Zo XVII: Wohnquartier von Niederuster	b	✓	
Veränderungsvorschläge im Richtplan aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbilder: → <i>Keine Vorschläge für den Richtplan</i>			
Vorschläge für die Umsetzung: → <i>Instrument zur Sicherung der Grünraumqualitäten, als wichtiges Kriterium für die Attraktivität als Wohnquartier einführen</i>			
Es wird kein Handlungsbedarf auf Stufe Richtplan ermittelt, der eine Abwägung erfordern würde.			NEIN
U-Zo XVIII: Zellwegerpark mit Weihern	a	✓	
Veränderungsvorschläge im Richtplan aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbilder: → <i>Reduktion des Richtplaneintrags „Erhaltung von Siedlungsstruktur und Charakter“ um Bereich des Zellwegerparks zur Sicherstellung des Erholungsgebiets</i>			
Vorschläge für die Umsetzung: → <i>Überprüfung der Gestaltungspläne zur Sicherung der noch vorhandenen Parkflächen</i>			
Es wird kein Handlungsbedarf auf Stufe Richtplan ermittelt, der eine Abwägung erfordern würde.			NEIN

- ✓ Schutz ausreichend
- △ Vertiefte Betrachtung erforderlich
- × Nicht mehr vorhanden

ISOS-Ortsbild	Erhaltungsziel	Handlungsbedarf	Abwägung erforderlich
U-Zo XIX: Wohnquartier in der Ebene	b	✓	
Veränderungsvorschläge im Richtplan aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbilder: → Keine Vorschläge für den Richtplan			
Vorschläge für die Umsetzung: → Prüfung einer Inventaraufnahme der eingeschossigen Reihenhaussiedlung mit Flachdach entlang des Eglisackerwegs und der Bauten im Bereich 5 (ISOS 0.0.26, Hinweis: Siedlung mit sechsgeschossigen Blöcken und zwei niedrigeren Riegeln um begrünten Hof, 1960er-Jahre) zum Erhalt einzelner Zeitzeugen der 1950er und 1960er Jahre.			
Es wird kein Handlungsbedarf auf Stufe Richtplan ermittelt, der eine Abwägung erfordern würde.			NEIN
ISOS Freudwil, G1: Freudwil, Bäuerliche Siedlung	A	✓	
Veränderungsvorschläge im Richtplan aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbilder: → Keine Vorschläge für den Richtplan			
Vorschläge für die Umsetzung: → Keine Vorschläge für die Umsetzung			
Es wird kein Handlungsbedarf auf Stufe Richtplan ermittelt, der eine Abwägung erfordern würde.			NEIN
ISOS Freudwil, U-Zo I: Sanfte Geländemulde mit Wiesen, Äckern und Obstbäumen, am Ortsrand grosse Ökonomiegebäude und Gehöft, 19./20. Jh.	a		
Das Ortsbild befindet sich nicht innerhalb des Siedlungsgebietes und wird als Wald/Landwirtschaftzone bezeichnet. Eine ISOS Abwägung auf Stufe Richtplan ist nicht erforderlich.			
U-Ri II: Gewelltes Wies- und Ackerland mit Obstbaumspalieren, vereinzelt Gehöften und Gärtneriebetrieb, im Norden von Wald begrenzt	a		
Das Ortsbild befindet sich nicht innerhalb des Siedlungsgebietes und wird als Wald/Landwirtschaftzone bezeichnet. Eine ISOS Abwägung auf Stufe Richtplan ist nicht erforderlich.			

- ✓ Schutz ausreichend
- △ Vertiefte Betrachtung erforderlich
- × Nicht mehr vorhanden

ISOS-Ortsbild	Erhaltungsziel	Handlungsbedarf	Abwägung erforderlich
ISOS Aatal G1: Aatal, Trümplerareal	C	✓	
B1.1: Altbauten der ehem. Spinnerei Trümpler	A	✓	
<p>Veränderungsvorschläge im Richtplan aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbilder: → <i>Im Richtplan Siedlung sind die zwei Teile nördlich der Aatalstrasse mit Erhaltung von Siedlungsstruktur und Charakter bezeichnet. Diese sind gegenwärtig in der Landwirtschaftszone und werden nicht eingezont. Im Richtplan sollte demnach die Bezeichnung Erhaltung von Siedlungsstruktur und Charakter der Bauzonengrenzen angepasst werden.</i></p> <p>Vorschläge für die Umsetzung: → <i>Keine Vorschläge für die Umsetzung</i></p> <p>Es wird kein Handlungsbedarf auf Stufe Richtplan ermittelt, der eine Abwägung erfordern würde.</p>			
			NEIN
ISOS Aatal U-Zo I: Aatal, schmaler, unverbauter Talboden mit Bachlauf, Bahnlinie und Durchgangsstrasse zwischen bewaldeten Abhängen, z. T. Wiesen an den Hängen, südlich der Bahnlinie Parkanlage mit Kanal- und Weihersystem	a		
<p>Das Ortsbild befindet sich nicht innerhalb des Siedlungsgebietes und wird als Wald/Landwirtschaftszone bezeichnet. Eine ISOS Abwägung auf Stufe Richtplan ist nicht erforderlich.</p>			

- ✓ Schutz ausreichend
- △ Vertiefte Betrachtung erforderlich
- × Nicht mehr vorhanden

5.3 Darstellung der Ortsbilder mit Handlungsbedarf im ISOS

In der flächendeckenden Analyse der ISOS-Ortsbilder konnten unterschiedliche Ergebnisse evaluiert werden.

Einige der untersuchten Ortsbilder werden schon in der heutigen Nutzungsplanung ausreichend geschützt und für viele der betrachteten Ortsbilder bestehen Gestaltungspläne, die bereits umgesetzt sind oder die Qualitäten des ISOS berücksichtigen.

Die tabellarische Auflistung zeigt, dass sich einige der im Jahr 2012 aufgenommenen ISOS-Ortsbilder heute in einer veränderten Form zeigen. Wie stark sich diese Veränderungen auf die Klassifizierung als ISOS-„A“/„a“ „B“/„b“ und „C“ auswirkt, wird nur für die Ortsbilder erarbeitet, bei denen ein Handlungsbedarf ermittelt wurde.

Die so ermittelten drei ISOS-Ortsbilder werden vertieft untersucht. Für diese Ortsbilder wird eine ortsbauliche Interessensabwägung vorgenommen (siehe Teil 3).



Gesamtstädtische Betrachtung der ISOS-Ortsbilder			
Ermittlung eines möglichen Handlungsbedarfs für einzelne ISOS-Ortsbilder			
	Schutz ausreichend	33	ISOS-Ortsbilder
	Handlungsbedarf Konflikt wird im Richtplan gelöst	6	ISOS-Ortsbilder
	Handlungsbedarf Ortsbauliche Abwägung erforderlich	3	ISOS-Ortsbilder
	Nicht mehr vorhanden	0	ISOS-Ortsbilder
 Für 3 ISOS-Ortsbilder ist eine vertiefte Betrachtung erforderlich.			

Abb 15: Übersicht der Analyseergebnisse aus Teil 2

Als Ergebnis der tabellarischen Auflistung werden nachfolgend die Ortsbilder mit Handlungsbedarf im ISOS-Aufnahmeplan farblich markiert. Unterschieden wird zwischen den Ortsbildern, in denen der Konflikt durch eine Veränderung im Richtplan direkt gelöst wird und den Ortsbildern, für die eine ortbauliche Interessenabwägung erforderlich ist. Die Ortsbilder Freudwil und Aatal weisen keine Konflikte auf und werden daher nicht dargestellt.

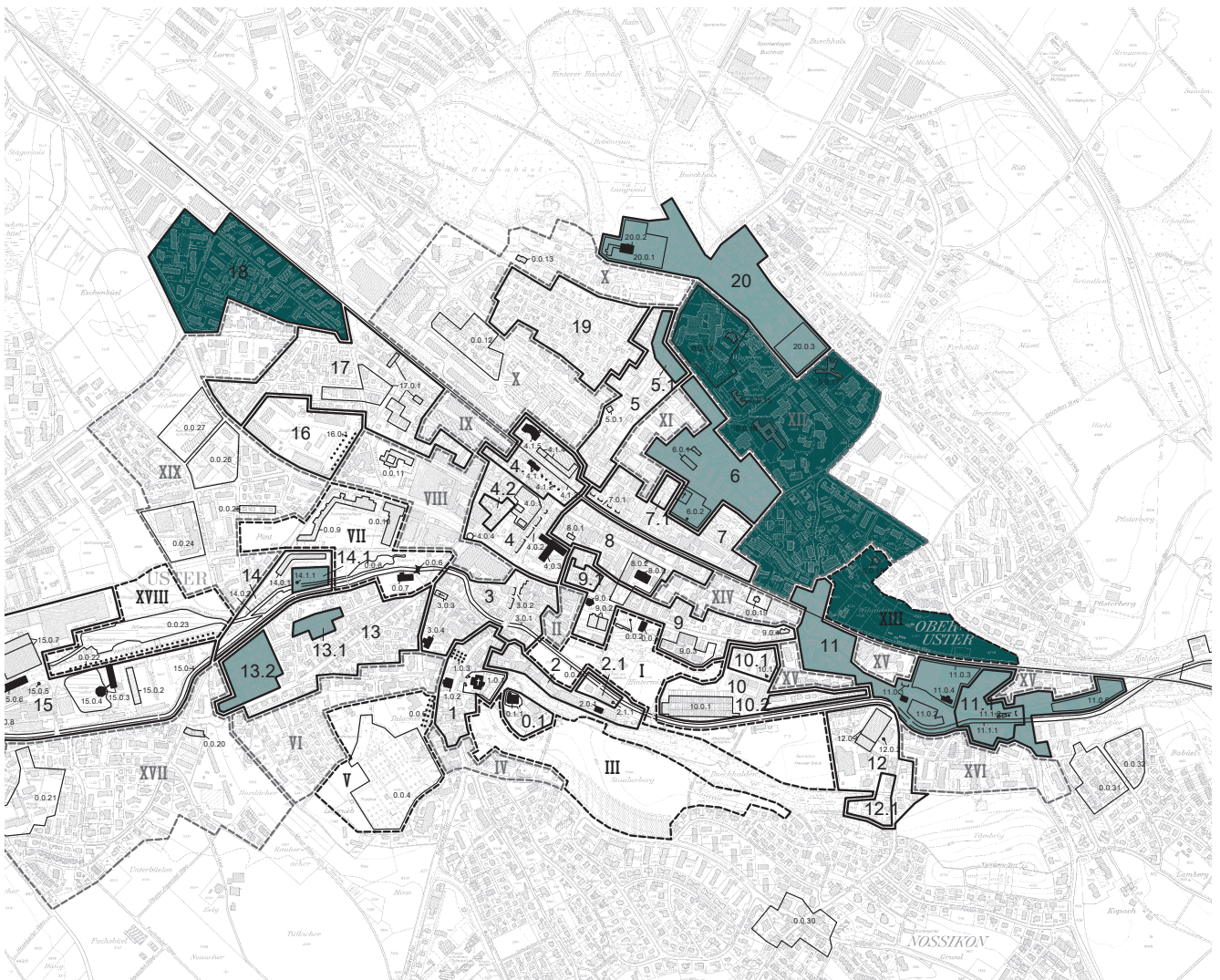


Abb 16: Darstellung der Ortsbilder mit Handlungsbedarf auf dem ISOS-Aufnahmeplan (ISOS Uster 5745 Übersichtsplan mit eigenen Ergänzungen)

Legende:

- Konflikt wird durch eine Anpassung im Richtplan gelöst
- Ortsbauliche Interessenabwägung erforderlich

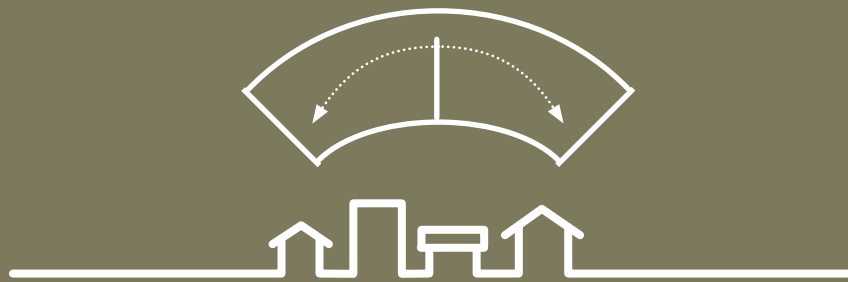




Abb 17: Darstellung der Ortsbilder mit Handlungsbedarf auf dem ISOS-Aufnahmeplan (ISOS Uster 5745 Übersichtsplan mit eigenen Ergänzungen)

6.1 Vorgehen Teil 3

Die ISOS-Ortsbildteile mit einem Handlungsbedarf (vergl. Teil 2 Handlungsbedarf) werden vertieft untersucht. Es wird eine ortsbauliche Interessenabwägung vorgenommen und Entwicklungsziele für die zukünftige räumlich-bauliche Entwicklung benannt. Im Kern geht es um eine Abwägung der lokalspezifischen, ortsbaulichen Interessen, welche bewahrende und verändernde Aspekte gleichermaßen erfasst und einander gegenüberstellt.

Bewahrende Aspekte

- Räumliche Qualitäten (Ortsbauliche Struktur und Aussenraumgestaltung analog zu ISOS)
- Architektonische Qualität (Historische Substanz und gestalterische Besonderheiten analog zu ISOS)
- Bedeutung (Situations- und Eigenwert analog zu ISOS)
- Empfindlichkeit des Ortsbildteils (Veränderungen durch An- und Umbauten sowie Veränderungen durch Neu- und Ersatzbauten)
- Erhaltungswert nach gesamtstädtischer Einordnung (Bedeutung für die Ablesbarkeit der Stadtgeschichte)

Entwickelnde Aspekte:

- Lage im Stadtgebiet (Zentralität und Erschliessung)
- Entwicklungsschwerpunkt gemäss kommunalem Richtplan (Entspricht dem vorliegenden Richtplanentwurf, Planungsstand Oktober 2023)
- Entwicklungsmöglichkeit aufgrund der rechtsgültigen Nutzungsplanung (Betrachtet wird die Zonierung und das daraus resultierende Entwicklungspotenzial)
- Ausbaugrad/Nachverdichtungspotenzial/Parzellen-/Eigentümerstruktur und Bauperiode (Potenzial aufgrund der IST-Situation)
- Bauabsichten (Entwicklungsdynamik aufgrund lokaler Veränderungsabsichten)

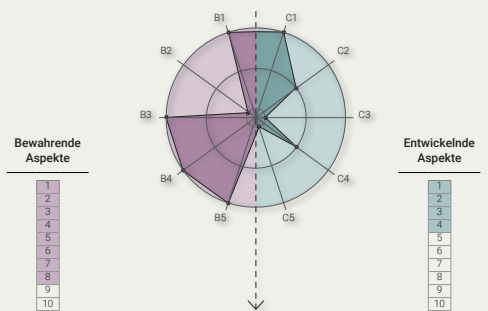
Das Ergebnis der ortsbaulichen Interessenabwägung wird in einem Spinnendiagramm dargestellt. Die wichtigsten Ergebnisse der ortsbaulichen Interessenabwägung sind nachfolgend zusammengefasst. Die vollständige Untersuchung ist im Dokument **Teil 3** Abwägung dargestellt.

Das methodische Vorgehen wird in 3 Teilschritte gegliedert:

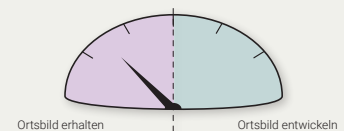
Einschätzung der Aspekte

Die bewahrenden und entwickelnden Aspekte werden untersucht und beschrieben. Der jeweilige bewahrende bzw. entwickelnde Charakter bzw. der dadurch entstehende Druck wird in drei Kategorien (besondere, gewisse, keine besondere) gewichtet, die der ISOS-Methode angelehnt sind. Diese Begriffe werden im gesamten Kapitel konsequent angewendet.

Graphische Gegenüberstellung



Das Spinnendiagramm zeigt graphisch das Resultat. Eine höhere bzw. tiefere Einschätzung einzelner Teilaspekte verändert die Grundaussage in der Regel nicht wesentlich.



Ortsbauliche Empfehlung

Empfehlungen für die Umsetzung in Instrumente des Richtplans und des Zonenplans sowie Vorschläge für zusätzliche Instrumente.

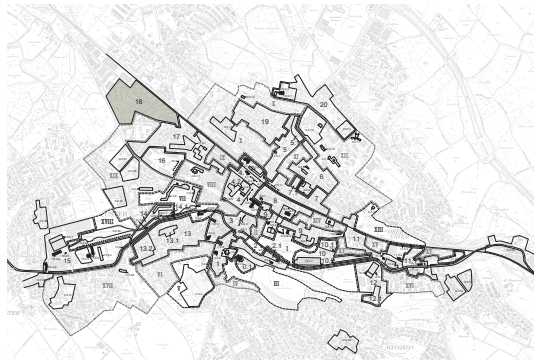
Abb 18: Vorgehen Teil 3 Abwägung

6.2 Abwägungsergebnisse

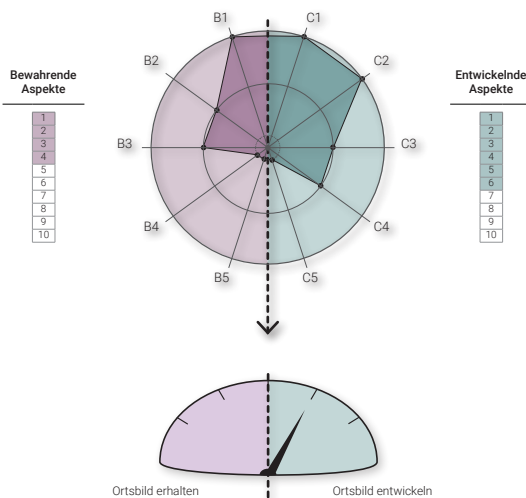
G 18: Wohnquartier mit MFH-Siedlungen

G 18: Wohnquartier mit verschiedenen Mehrfamilienhaus-Siedlungen, um Grünflächen gruppiert oder entlang der Strassen gestaffelt, 1950/60er-Jahre, uneinheitlich renoviert

Erhaltungsziel B



Einschätzung und graphische Gegenüberstellung der Aspekte



Ortsbild entwickeln

Die Entwicklungsinteressen werden höher gewichtet als die Interessen am Erhalt des Ortsbildes

Eine Nutzungsintensivierung unter Erhalt der Qualitäten der Wohnsiedlungen mit hohem Grünanteil und der Ablesbarkeit der einzelnen Siedlungseinheiten wird angestrebt. Die Gebäudestellung und -grösse wird als weniger entscheidend angesehen, sodass bauliche Veränderungen im Ortsbild möglich sind.

Ortsbauliche Empfehlung

Strukturierung des Ortsbildes in einzelne Siedlungseinheiten mit hohem Grünanteil

- Erhalt und Erweiterung des Baumbestandes zur Stärkung der Aufenthaltsqualitäten und zur lokalen Stadtkühlung.
- Die Strukturierung in einzelne, räumlich miteinander verbundene Siedlungseinheiten soll erhalten bleiben.
- Integration von Aufenthaltsbereichen innerhalb der Wiesenflächen (Spielanlagen, Bänke, Wegenetz, Schattenspender...)



Empfehlungen für die Umsetzung (Instrumente)

Richtplan /Zonenplan:

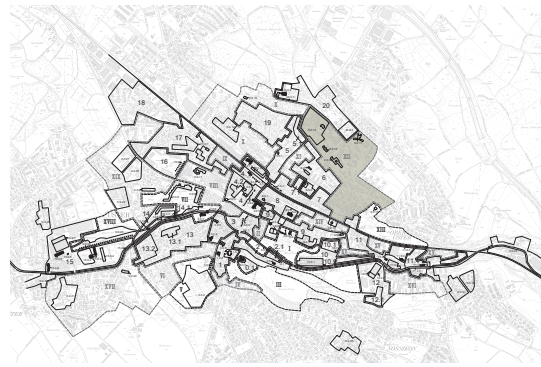
- Richtplananpassung: keine
- Zonenplananpassung: Gestaltungsplanpflicht bei Aufzoning zur Förderung der Strukturierung einzelner Siedlungseinheiten, hohe Grünflächenziffer zum Erhalt der Aussenraumqualitäten, Reduktion des Parkplatzbedarfs pro Wohnung zur Vermeidung von flächendeckenden Tiefgaragen

Zusätzliche Instrumente:

- z. B. Baumkronenbedeckungsgrad, Wegleitung zur Weiterentwicklung der Biodiversität der Grünflächen

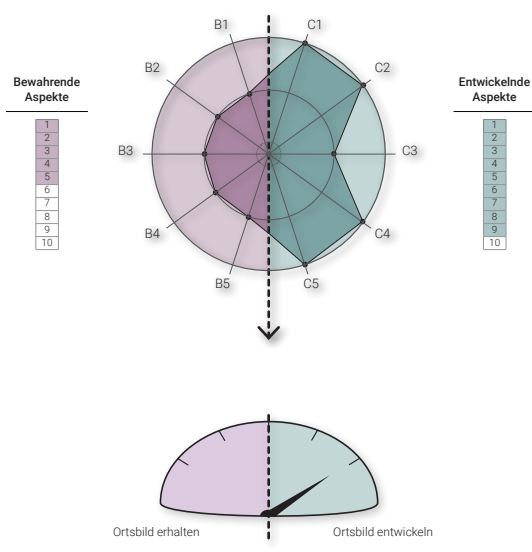
U-Zo XII - Bebauung am Hang des Rehbüels

U-Zo XII: Bebauung am Hang des Rehbüels, Wohnhäuser, Mehrfamilienhaussiedlungen, verschiedene Spital- und Heimareale, v. a. 2. H. 20. Jh.



Erhaltungsziel b

Einschätzung und graphische Gegenüberstellung der Aspekte



Ortsbild erhalten

Die Entwicklungsinteressen werden höher gewichtet als die Interessen am Erhalt des Ortsbildes

Die Weiterentwicklung als Spital- und Heimareal wird höher gewichtet als der umfassende Erhalt der Grünanlagen.

Ortsbauliche Empfehlung

Heim- und Spitalareal mit parkähnlichen Grünanlagen

- Erhalt und Erweiterung des Baumbestandes zur lokalen Stadtkühlung
- Integration von öffentlichen Aufenthaltsbereichen für die Bevölkerung innerhalb der Parkflächen (Bänke, Schattenspender...), Entsiegelung von asphaltierten Flächen, Differenzierung der Aussenraumqualitäten
- Sensible Nutzungsintensivierung im südlichen Ortsbildteil zulassen (Schwerpunkt Wohnen)



Empfehlungen für die Umsetzung (Instrumente)

Richtplan /Zonenplan:

- Richtplananpassung: keine
- Zonenplananpassung: Aufzoning im südlicher Ortsbildteil (W4/70) im Bereich anschliessend an das Heim Wageren

Zusätzliche Instrumente:

- z. B. Baumkronenbedeckungsgrad, Grünflächenziffer, Qualifizierte Verfahren (Architektonisch-landschaftlicher Wettbewerb/Studienauftrag) bei Nutzungsintensivierungen im Bereich der Spital- und Heimareale

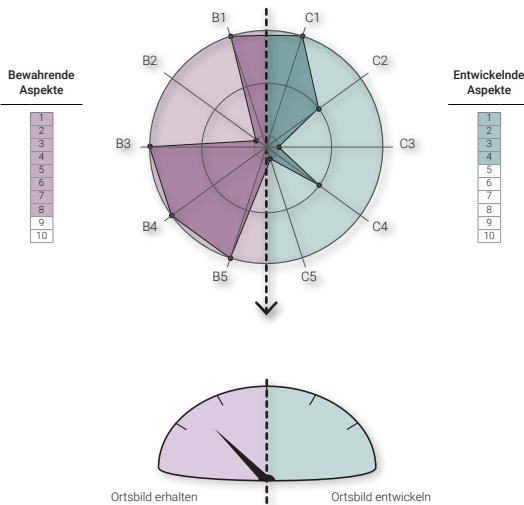
U-Zo XIII: Hangfuss mit Wiesenland

U-Zo XIII: Hangfuss mit Wiesenland, Nutzgärten und Stallscheune, im oberen Bereich Villa und von Bäumen umgebenes Chalet, 1920/30er-Jahre.

Erhaltungsziel a



Einschätzung und graphische Gegenüberstellung der Aspekte



Ortsbild erhalten

Die Interessen am Erhalt des Ortsbildes werden höher gewichtet als die Entwicklungsabsichten

Die bestehenden Qualitäten als Frischluftkorridor und Naherholungsgebiet werden höher gewichtet als die Bestrebungen zur Bebauung der Wiese. Aufgrund der Lärmbelastung und der Hanglage ist das Gebiet eher schwierig bebaubar, ohne die Freiraumqualitäten und den Kühleffekt für die Stadt zu beeinträchtigen.

Ortsbauliche Empfehlung

Baumbestanderer parkähnlicher Naherholungsraum

- Erhalt und Erweiterung des Baumbestandes zur Verstärkung des Frischluftkorridors zur Stadtkühlung in den Randbereichen
- Entwicklung eines Nutzungskonzepts im Sinne eines Stadtparks
- Integration von öffentlichen Aufenthaltsbereichen für die Bevölkerung innerhalb der Wiesenflächen (Spielanlagen, Bänke, Wegenetz, Schattenspender...)



Empfehlungen für die Umsetzung (Instrumente)

Richtplan /Zonenplan:

- Richtplananpassung: Verzicht auf die Bezeichnung als „mittlere Reserve“ und Stärkung der Bedeutung als Wiesenfläche
- Zonenplananpassung: Verzicht auf Bezeichnung „Reservezone“ und Bezeichnung als Freihaltezone/Erhaltungzone

Zusätzliche Instrumente:

- z. B. Baumkronenbedeckungsgrad, Spielplatzkonzept, partizipativer Prozess zur Gestaltung des Naherholungsbereichs, Aufnahme als Grünraum im INL

Legende:
Ortsbilder entwickeln
Ortsbilder erhalten

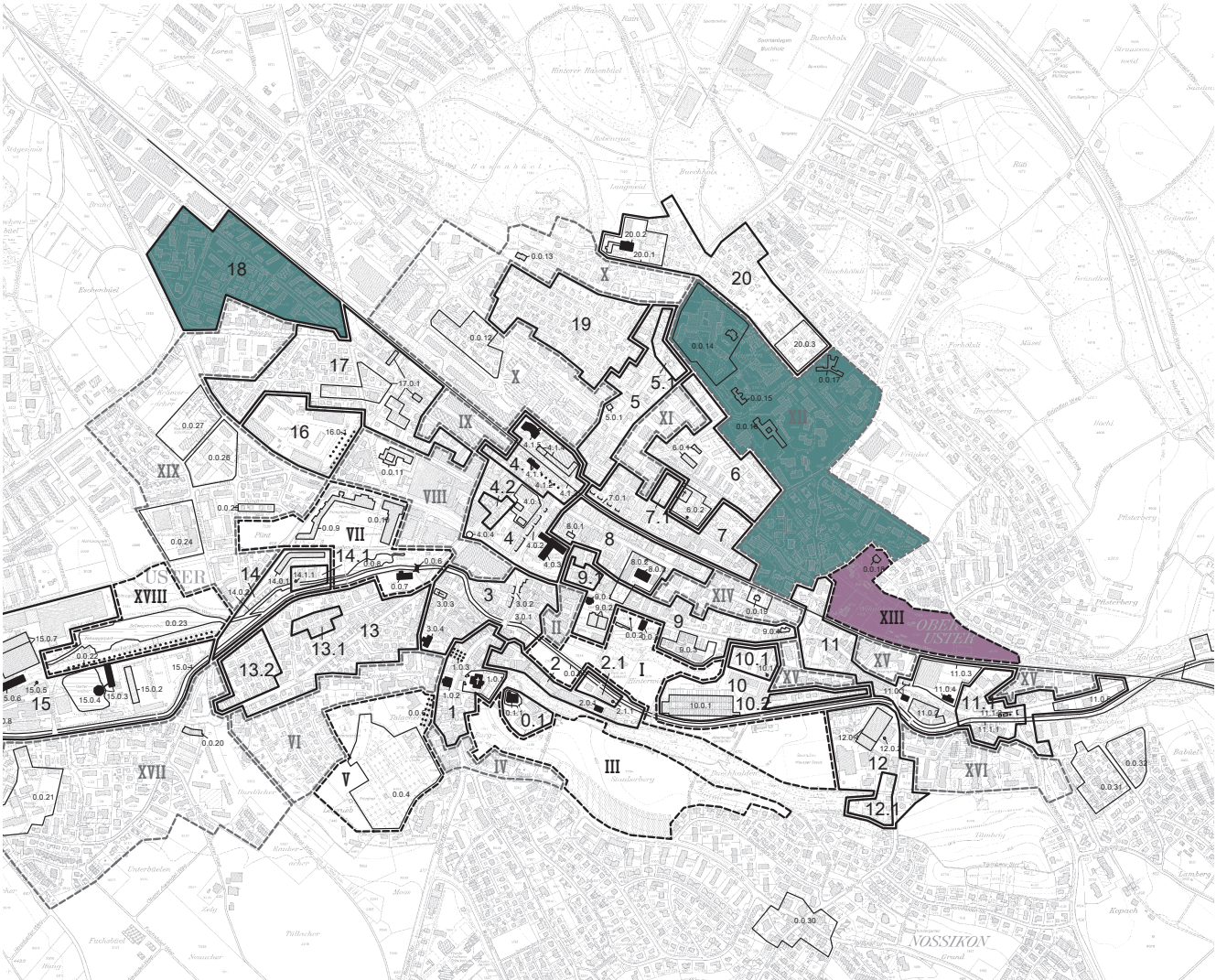


Abb 19: Darstellung der Ortsbilder mit Handlungsbedarf auf dem ISOS-Aufnahmeplan (ISOS Uster 5745 Übersichtsplan mit eigenen Ergänzungen)

6.3 Zusammenfassung der Abwägungsergebnisse

Übersicht

Für 3 Ortsbilder wurde eine ortsbauliche Abwägung der bewahrenden und entwickelnden Aspekte vorgenommen.

- G 18: Wohnquartier mit MFH-Siedlungen (Erhaltungsziel B)
- U-Zo XII - Bebauung am Hang des Rehbüels (Erhaltungsziel b)
- U-Zo XIII: Hangfuss mit Wiesenland (Erhaltungsziel a)

Auffallend ist, dass bei Ortsbildern mit dem höchsten Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) kein Handlungsbedarf besteht bzw. eine direkte Anpassung des Richtplans möglich ist, um die wahren Ziele des ISOS zu berücksichtigen.

Ortsbilder entwickeln

Die vorliegende ortsbauliche Abwägung der ermittelten Ortsbilder mit Handlungsbedarf empfiehlt für zwei Ortsbilder eine Weiterentwicklung mit veränderndem Charakter. Das öffentliche Interesse an der Entwicklung des Ortsbildes wird höher gewichtet als die Erhaltungsabsichten des ISOS. In diesen Fällen ist keine Anpassung des Richtplans erforderlich.

- **G 18: Wohnquartier mit MFH-Siedlungen** (Erhaltungsziel B)
Strukturierung des Ortsbildes in einzelne Siedlungseinheiten mit hohem Grünanteil
→ Intensivierung der Ausnutzung möglich
- **U-Zo XII - Bebauung am Hang des Rehbüels** (Erhaltungsziel b)
Heim- und Spitalareal mit parkähnlichen Gartenanlagen
→ Intensivierung der Ausnutzung zur Erweiterung der Räumlichkeiten des Spitals und des Altersheims möglich

Ortsbilder erhalten

Für ein Ortsbild wird der Erhalt der im ISOS formulierten Qualitäten empfohlen. Hier ist eine Anpassung im Richtplanentwurf vorzunehmen, um die vorhandenen Qualitäten zu erhalten und zu stärken.

- **U-Zo XIII: Hangfuss mit Wiesenland** (Erhaltungsziel a)
parkähnlicher Naherholungsraum
→ Verzicht auf Reservezone
→ Weiterentwicklung der Aufenthaltsqualitäten der Grünfläche

7 Zusammenfassung

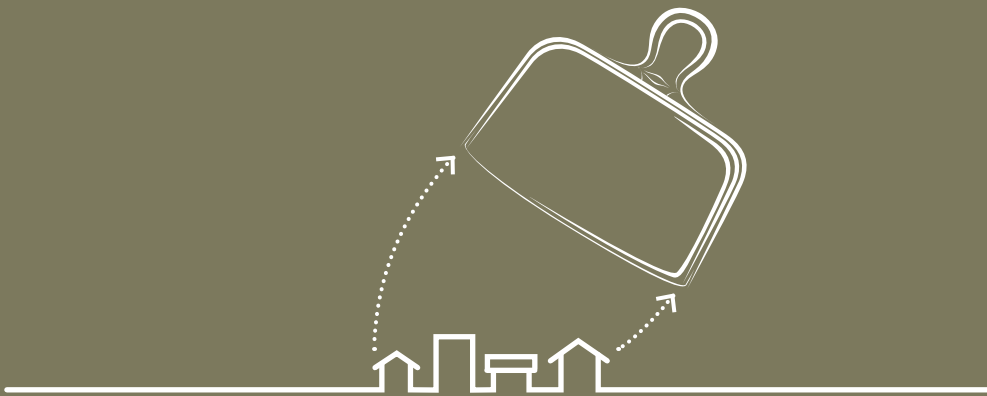




Abb 20: Augenschein mit Vertreterinnen der Stadt Uster

7.1 Summarisches Fazit

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder in der Schweiz mit nationaler Bedeutung wurde für die Stadt Uster im Jahr 2012 erstellt. Es umfasst insgesamt drei eingetragene ISOS-Ortsbilder. Diese wurden im Zusammenhang mit der laufenden Richtplanrevision untersucht.

Die Erhebung fand im Jahr 2023 statt. Für das Vorgehen wurde eine auf die Ustermer Verhältnisse zugeschnittene Methode entwickelt.

Die wichtigsten Ergebnisse der Evaluierung der ISOS-Ortsbildteile lassen sich wie folgt tabellarisch zusammenfassen:

ISOS-Ortsbildteile	Teil 2	Anzahl
45	Schutz ausreichend	36
	Handlungsbedarf Konflikt wird im Richtplan gelöst	6
	Handlungsbedarf Ortbauliche Interessenabwägung erforderlich	3
ISOS-Ortsbildteile	Teil 3	Anzahl
3	Erhalt der im ISOS beschriebenen Qualitäten	1
	Entwicklung des Ortsbildteils möglich	2

Abb 21: Summarisches Fazit aus Teil 2 und Teil 3

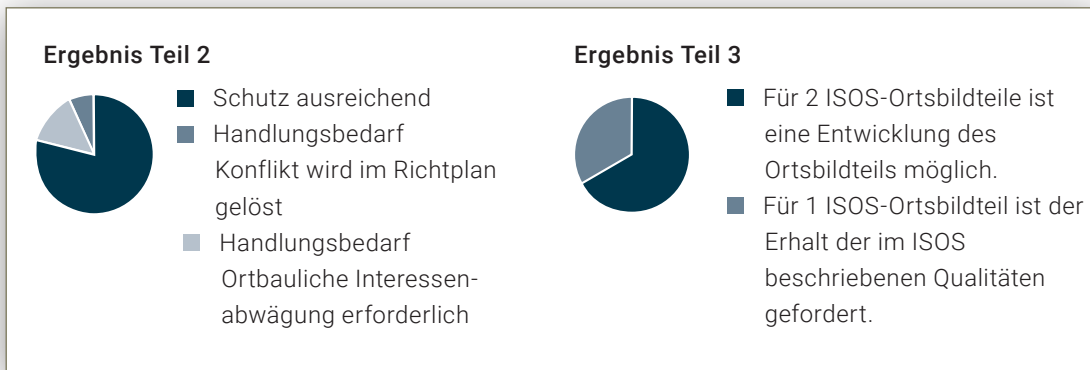


Abb 22: Auswertung des Summarischen Fazits aus Teil 2 und Teil 3

Zustand der ISOS-Ortsbildteile

Die Untersuchung (Teil 2 Handlungsbedarf) weist nach, dass alle inventarisierten ISOS-Ortsbildteile noch vorhanden sind. Von den 45 vorhandenen ISOS-Ortsbildteilen zeigen sich einige heute in einer veränderten Form. Diese Beobachtung erstaunt aufgrund der Zeitspanne von einem Jahrzehnt seit der ISOS-Aufnahme nicht.

Der Umfang der Veränderungen und allfällige Auswirkungen auf den Ortsbildteil und dessen Schutzwert wurden für die ISOS-Ortsbildteile untersucht, bei denen ein konkreter Handlungsbedarf (Teil 3 Abwägung) festgestellt wurde.

Ermittlung des Handlungsbedarfs (Teil 2)

Anhand des vorliegenden Richtplanentwurfs sowie der rechtsgültigen Planungen und der Nutzungsordnung wurde ermittelt, in welchen ISOS-Ortsbildteilen die Erhaltungsziele des ISOS angemessen berücksichtigt wurden. Dies war bei 36 ISOS-Ortsbildteilen der Fall. Diese ISOS-Ortsbildteile sind ausreichend geschützt bzw. liegen im Geltungsbereich rechtskräftiger Gestaltungspläne. Für diese ISOS-Ortsbildteile werden falls nötig schon in Teil 2 kleinere Anmerkungen für den Richtplan bzw. für die Umsetzung in der Nutzungsplanung vorgeschlagen, die in der Weiterbearbeitung des Richtplans berücksichtigt werden.

Ergebnis dieses Teils 2 ist die Ermittlung von Ortsbildteilen mit Handlungsbedarf. Differieren die Ziele des Richtplanentwurfs zu den Erhaltungszielen des ISOS, ist eine weiterführende Abwägung angezeigt. Bei 6 ISOS-Ortsbildteilen mit Handlungsbedarf wird dieser Konflikt durch eine Anpassung des Richtplanentwurfs zugunsten der Erreichung des ISOS-Erhaltungsziels geändert. Für 3 Ortsbildteile ist eine Abwägung notwendig (siehe auch Abb. 23 und 24).

Abwägung

Der grösste Erkenntnisgewinn bezüglich des Entscheids über den Erhalt bzw. die Entwicklung liefert die vertiefte systematische Betrachtung der 3 ISOS-Ortsbildteile, bei denen ein konkreter Handlungsbedarf vorliegt, der nicht in Teil 2 durch die Anpassung des Richtplans gelöst werden kann. Für diese Ortsbildteile werden detaillierte Aussagen zu folgenden Kriterien vorgelegt (siehe Teil 3 Abwägung):

Bewahrende Aspekte

- Räumliche Qualitäten (Ortsbauliche Struktur und Aussenraumgestaltung analog zu ISOS)
- Architektonische Qualität (Historische Substanz und gestalterische Besonderheiten analog zu ISOS)
- Bedeutung (Situations- und Eigenwert analog zu ISOS)

- Empfindlichkeit des Ortsbildteils (Veränderungen durch An- und Umbauten sowie Veränderungen durch Neu- und Ersatzbauten)
- Erhaltungswert nach gesamtstädtischer Einordnung (Bedeutung für die Ablesbarkeit der Stadtgeschichte)

Entwickelnde Aspekte:

- Lage im Stadtgebiet (Zentralität und Erschliessung)
- Entwicklungsschwerpunkt gemäss kommunalem Richtplan (Entspricht dem vorliegenden Richtplanentwurf, Planungsstand Oktober 2023)
- Entwicklungsmöglichkeit aufgrund der rechtsgültigen Nutzungsplanung (Betrachtet wird die Zonierung und das daraus resultierende Entwicklungspotenzial)
- Ausbaugrad/Nachverdichtungspotenzial/Parzellen-/Eigentümerstruktur und Bauperiode (IPotenzial aufgrund der IST-Situation)
- Bauabsichten (Entwicklungsdynamik aufgrund lokaler Veränderungsabsichten)

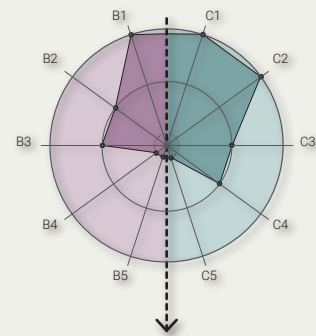
Die Aspekte umfassen sowohl die Beurteilung der Qualität der ortsbaulichen Entwicklung seit der Aufnahme ins ISOS im Jahr 2012, als auch die Erhebung und Abwägung der unterschiedlichen wahrenen und entwickelnden ortsbaulichen Interessen innerhalb der Ortsbildteile.

Im Hinblick auf die weitere Entwicklung werden für die näher untersuchten ISOS-Ortsbildteile Entwicklungsziele formuliert:

- In 1 Ortsbildteil wird das Erhaltungsziel bestätigt (Entwicklungsziel „Erhalten“).
- In 2 Ortsbildteilen wird die Erhaltung von bestimmten Qualitäten bei gleichzeitiger Entwicklung des Ortsbildteils empfohlen (Erhaltungsziel „Entwickeln“).

Es zeigt sich, dass es in allen bebauten Ortsbildteilen möglich ist, den Erhalt der besonderen Qualitäten der ISOS-Ortsbildteilen mit deren Innenentwicklung zu verbinden. Die bestehenden Freiräume im Siedlungsgebiet stellen wichtige erhaltenswerte Ausgleichsflächen dar.

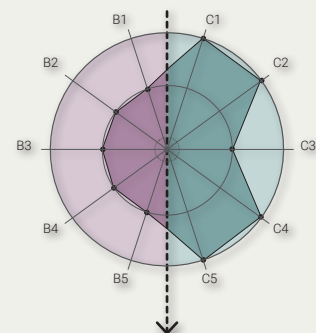
G 18: Wohnquartier mit MFH-Siedlungen



Ortsbild entwickeln

Die Entwicklungsinteressen werden höher gewichtet als Interessen am Erhalt des Ortsbildes

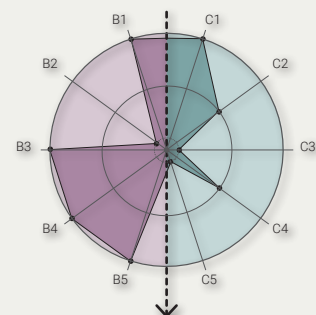
U-Zo XII - Bebauung am Hang des Rehbüels



Ortsbild erhalten

Die Entwicklungsinteressen werden höher gewichtet als Interessen am Erhalt des Ortsbildes

U-Zo XIII: Hangfuss mit Wiesenland



Ortsbild erhalten

Die Interessen am Erhalt des Ortsbildes werden höher gewichtet als die Entwicklungsabsichten

Abb 23: Abwägungsergebnisse aus Teil 3

7.2 Schlussbemerkungen

Zweck der Studie

Der Richtplanentwurf wird aufgrund der Rückmeldungen aus der Mitwirkungsaufgabe überarbeitet und abgeschlossen. In naher Zukunft wird die bestehende Nutzungsplanung im Hinblick auf die Vorgaben des revidierten Raumplanungsgesetzes erneuert.

Im Zuge dieser grossen Aufgaben werden verschiedene Themen, unter anderem der zukünftige Umgang mit den ISOS-Ortsbildteilen, behandelt. Der vorliegende Bericht stellt eine wichtige Grundlage für die Überarbeitung des Richtplanentwurfs und die Revision der Nutzungsplanung dar.

Eine Kernaufgabe der anstehenden Planungsprozesse ist die gewissenhafte Abwägung der Entwicklungsziele des ISOS und der Innenentwicklung bzw. Verdichtung der bestehenden Stadt. Beide Faktoren verstehen sich als Bundesinteressen mit teilweise konträren Aussagen.

Das Ziel für die Zukunft ist eine verantwortungsvolle und nachhaltige Entwicklung des Stadtbildes, das die historischen, identitätsstiftenden Orte bewahrt und mit Hilfe der Innenentwicklung in ausgewählten Bereichen neue urbane Qualitäten schafft.

Berücksichtigung der Interessen

Die vorliegende Abwägung ortsbaulicher Interessen beruht auf den Einschätzungen von externen Experten. Die kommunalen Fachbehörden der Stadtplanung und die Denkmalpflege der Stadt Uster haben den Abwägungsprozess begleitet.

Bewahrende Interessen zum Erhalt der Qualitäten und der Identität wurden ebenso berücksichtigt wie die Bestrebungen zur Innenentwicklung zu einer dichten und pulsierenden Stadt.

Effizientes Vorgehen

In der Stadtentwicklungspraxis gewinnt die sorgfältige Abwägung der ISOS-Interessen im Zusammenhang mit der Innenentwicklung laufend an Bedeutung. Um dieser Aufgabe gerecht zu werden, wurde mit der vorliegenden Untersuchung ein auf die Verhältnisse von Uster zugeschnittenes Vorgehen entwickelt.

Die Methode erlaubt eine vergleichbare Begutachtung der einzelnen ISOS-Ortsbildteile nach identischen Kriterien und lässt eine möglichst objektive Beurteilung der einzelnen Aspekte zu.

Das systematische Vorgehen ermöglicht einen effizienten Prozess und die Ergebnisse werden verständlich und nachvollziehbar dokumentiert.

Aufgrund der unterschiedlichen Ausgangslage der ISOS-Ortsbildteile entstehen eindeutige Beurteilungen eines Handlungsbedarfs und in der anschliessenden Abwägung aussagekräftige Analyse-Diagramme (Spinnendiagramme). Die jeweiligen Rahmenbedingungen der einzelnen Ortsbildteile (resultierend aus Faktoren wie Bautypologie, Lage, Erschliessung, Bedeutung für die Stadt, baulicher Zustand, etc.) bilden sich in den Spinnendiagrammen ab.

Das Spektrum der Diagramme zeigt die Vielfalt der individuellen Rahmenbedingungen der einzelnen ISOS-Ortsbildteile graphisch auf.

Ausblick

Die gesamtstädtische Betrachtung der ISOS-Ortsbildteile beruht auf den Rahmenbedingungen im Jahr 2023. Die Stadt entwickelt sich stetig weiter, was zur Veränderung der Rahmenbedingungen führen kann.

Verändern sich die Rahmenbedingungen bei ISOS-Ortsbildteilen ist zu prüfen, ob eine erneute Betrachtung im Sinne der ortsbaulichen Abwägung erforderlich ist.

Auf den ersten Blick scheint ein Widerspruch in den beiden Begriffen „Entwickeln“ und „Erhalten“ zu liegen. Die intensive Auseinandersetzung mit den ISOS-Ortsbildteilen hat jedoch gezeigt, dass gerade durch die Verbindung beider Faktoren Synergien entstehen. Entwickeln und Erhalten sind somit in der Stadtentwicklung sich ergänzende Forderungen.

- **Erhalt:** Bei genauerer Betrachtung sind Entwicklungen, Sanierungen und Neuerungen zum Erhalt von Ortsbildteilen notwendig. Es besteht ein gewisser Entwicklungsspielraum innerhalb der geltenden Rahmenbedingungen. Die gestalterische Einordnung der Neuerungen sind bei der Wahl der Architektursprache und architektonischen Gestaltung zu berücksichtigen.
- **Entwicklung:** Für eine verantwortungsvolle Entwicklung ist gleichermassen eine sorgfältige Planung der entstehenden Qualitäten und deren Wirkung im Stadtgefüge von Bedeutung. Dies setzt die Berücksichtigung der Gestaltung und Funktion der umliegenden Bauten und baulichen Ensembles voraus.

Der Stadtrat von Uster hat sich 2019 mit Beschluss des Stadtentwicklungskonzepts (STEK) für eine qualitätsvolle und urbane Entwicklung

mit unterschiedlichen, klar ablesbaren Quartieren und einer lebendigen Innenstadt ausgesprochen. Verfolgt werden 4 thematische Ziele mit entsprechenden Leitsätzen:

Stadtidentität:

Bewahrung und Weiterentwicklung der Vielseitigkeit

Leitsätze:

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

Stadtentwicklung:

Wohnen und Arbeiten finden Stadt

Leitsätze:

- Uster bleibt Arbeitsstadt
- Uster profiliert sich als urbane Wohnstadt

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

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

Diese Entwicklungsstrategie zeigt die grosse Bedeutung, die der Stadtrat der nachhaltigen wie innovativen Stadt- und Quartierentwicklung zuweist. Vor diesem Hintergrund erhält der vorliegende Bericht als eine wichtige Grundlage für die laufende Ortsplanungsrevision ein besonderes Gewicht.

