

Umgang mit dem ISOS in der Stadt Uster

Richtplanrevision zwischen dem Auftrag zur Innenentwicklung
und der Berücksichtigung des ISOS

Teil 1 Instrumentenpalette



Analyse des Erhaltungskonzepts Stadt Uster

Untersuchung der Bezeichnungen zum Ortsbildschutz im kommunalen Richtplan und deren Umsetzung
in Instrumente des PBG sowie den Inventaren der Denkmalpflege und des Ortsbildschutzes



Fachhochschule Graubünden
University of Applied Sciences

Institut für Bauen im alpinen Raum

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

Teil 1 Instrumentenpalette

I 1	Instrumente des Ortsbildschutzes im Kanton Zürich	92
I 2	Stufe Kanton: Übergeordnete Instrumente im Kanton Zürich	93
I 3	Ortsplanungsrevision Uster	96
I 4	Ortsbildentwicklung im kommunalen Richtplan Siedlung	98
I 5	Siedlungscharakter im kommunalen Richtplan und Umsetzungsvarianten in der BZO	100
I 6	Siedlungsentwicklung im kommunalen Richtplan und Umsetzungsvarianten in der BZO	104
I 7	Siedlungsstrukturen im kommunalen Richtplan und Umsetzungsvarianten in der BZO	108
I 8	Nutzungen im kommunalen Richtplan und Umsetzungsvarianten in der BZO	112

1.1 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.

Übersicht über die Instrumente im Bereich Heimatschutz							
Stufen	Inventare		Richtpläne		Nutzungspläne		Baubewilligungs-Verfahren
	Ortsbilder	Einzelobjekte	Ortsbilder	Einzelobjekte	Ortsbilder	Einzelobjekte	
Bund	ISOS Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz	Inventare von Einzelobjekten (z.B. Militärbauten, Bahnhöfe usw.)					
Zuständigkeit	Bundesrat						
Kanton							
Region	Inventar der überkommunal schutzwürdigen Ortsbilder mit Inventarplänen und Beschrieb (KOBI)	Inventar der Einzelobjekte von überkommunaler Bedeutung	schutzwürdige Ortsbilder und Freihaltegebiete von kantonomer Bedeutung		Kantonale Freihaltezonen	Schutzmassnahmen gemäss § 205 PBG für Einzelobjekte von überkommunaler Bedeutung	Gemeinde benötigt Beurteilung des Kantons (Bauverfahrens-Verordnung)
			schutzwürdige Ortsbilder und Freihaltegebiete von regionaler Bedeutung		Regionale Freihaltezonen		
Zuständigkeit	ARE	ARE	Kantonsrat/Regierungsrat		Baudirektion	Baudirektion	Baudirektion
Gemeinden							
Gemeinden	Inventar der kommunale schutzwürdigen Ortsbilder (Kommunales Siedlungsinventar)	Inventar der Einzelobjekte von kommunaler Bedeutung	schutzwürdige Ortsbilder von kommunaler Bedeutung	schutzwürdige Einzelobjekte von kommunaler Bedeutung	Kernzonen, Quartierhaltungszonen, Freihaltezonen (Umgebungsschutz)	Schutzmassnahmen gemäss § 205 PBG für Einzelobjekte von kommunaler Bedeutung	Gemeinde abschliessend zuständig
Zuständigkeit		Gemeindeexekutive	Gemeindelegislative	Gemeindelegislative	Gemeindelegislative	Gemeindeexekutive	Gemeindeexekutive
Finanzierung Massnahmen	Für die Umsetzung ist grundsätzlich die anordnende Stufe zuständig. Die Ortsbild-Inventare von Bund, Kanton und Region sind jedoch meist im Rahmen der grundeigentümergebundenen Nutzungsplanung in der Gemeinde umzusetzen. In erster Linie erfolgt dies mittels Kernzonen und detaillierten Kernzonenplänen, worin auch wichtige Freiräume zu sichern sind. Nur in speziellen Fällen werden überkommunale Freihaltezonen ausgeschieden. Allfällige Kosten infolge materieller Enteignung sind somit in den meisten Fällen durch die Gemeinde zu tragen. Der Kanton kann jedoch für Massnahmen zur Erhaltung von Ortsbildern eine Entschädigung gewähren.						
Analoge Instrumente bestehen für weitere Themen des Natur- und Heimatschutzes (Naturschutz, Landschaftsschutz, historische Verkehrswege, Archäologie usw.)							

Abb 1: Übersicht über die Instrumente im Bereich Heimatschutz der Regionalplanung mit Ergänzungen (Suter /von Känel /Wild AG - 4. 10.2017)

I 2 Stufe Kanton: Übergeordnete Instrumente im Kanton Zürich

Regionaler und kantonaler Richtplan

Richtpläne sind behördenverbindlich, jedoch nicht direkt eigentümerverschrieben. Gegenüber von Grundeigentümerschaften entfalten Richtpläne erst ihre „handfeste“ Wirkung, wenn die genannten Massnahmen in nachfolgenden Schritten verbindlich festgelegt wurden.

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

Die Bezeichnung als „schutzwürdiges Ortsbild“ bezieht sich gemäss kantonalem Richtplan (Kap. 2.4.3) auf die Gesamtheit des betreffenden Siedlungsteils. Objekte des Ortsbildschutzes sind „Baugesamtheiten“ wie Ortskerne, Quartiere und Strassenzüge mit ihrer typischen Bebauungs- und Aussenraumstruktur, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswert sind. (Quelle I)

Der Richtplantext führt in Kap. 2.4.1 aus, dass in überkommunal geschützten Ortsbildern an die Umsetzung des Ziels der Siedlungsentwicklung nach innen besonders hohe Anforderungen gestellt werden. Die Nutzung der vorhandenen Potenziale ist sowohl in qualitativer als auch quantitativer Hinsicht auf die Schutzziele abzustimmen. Dabei ist den geänderten Ansprüchen der heutigen Gebäudenutzenden, der modernen Gebäudebautechnik und den Interessen der Eigentümerschaft gebührend Beachtung zu schenken. (Quelle II)

Der Kanton führt ein Inventar der aus überkommunaler Sicht für das Ortsbild wichtigen Gebäude und Gebäudegruppen (KOB) und gewährleistet die Abstimmung mit dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von

nationaler Bedeutung (ISOS). Einzelobjekte von kantonaler Bedeutung sind durch Verfügung oder Vertrag unter Schutz zu stellen.

Der Kanton führt ein Inventar der aus überkommunaler Sicht für das Ortsbild wichtigen Gebäude und Gebäudegruppen (KOB) und gewährleistet die Abstimmung mit dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS). Einzelobjekte von kantonaler Bedeutung sind durch Verfügung oder Vertrag unter Schutz zu stellen.

Der Schutz des Ortsbildes als Ganzes, d.h. seiner typischen Struktur bezüglich Bebauung und Aussenräumen, erfolgt auf kommunaler Stufe in erster Linie durch Massnahmen des Planungsrechts (Kernzone, Gestaltungsplan). Die wichtigen Freiräume gemäss Inventar (hier: KOB) sind in der Regel durch Festlegung in den Kernzonenplänen oder in speziellen Fällen durch Freihaltezonen zu sichern. Damit das Schutzziel erreicht werden kann, müssen für Gebäude und Gebäudegruppen, die das Ortsbild prägen, allenfalls zusätzlich substanzerhaltende Massnahmen getroffen werden. Der integralen oder zumindest teilweisen Unterschutzstellung von Gebäuden, Plätzen und Gärten kommt somit im Rahmen des Ortsbildschutzes grosse Bedeutung zu (Kant. RP Kap. 2.4.3).

Mit der Erstellung von Gestaltungsplänen, der Ausscheidung von Quartiererhaltungszonen und mit der Verkehrs- und Parkraumplanung werden bei Bedarf in der Umgebung eines geschützten Ortsbildes von kantonaler Bedeutung die Schutzziele unterstützt (siehe regionaler Richtplan). (Quelle III)

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

Quelle I:
vgl. § 203 Abs. 1 lit. c
PBG

Quelle II:
Kantonaler Richtplan
Zürich, Richtplantext
10, 2019 Kapitel 2,4,3
Massnahmen

Quelle III:
Kantonaler Richtplan
Zürich, Richtplantext
10, 2019 Kapitel 2,4,1
Ziele

Regionaler Richtplan - Karte Siedlung und Landschaft

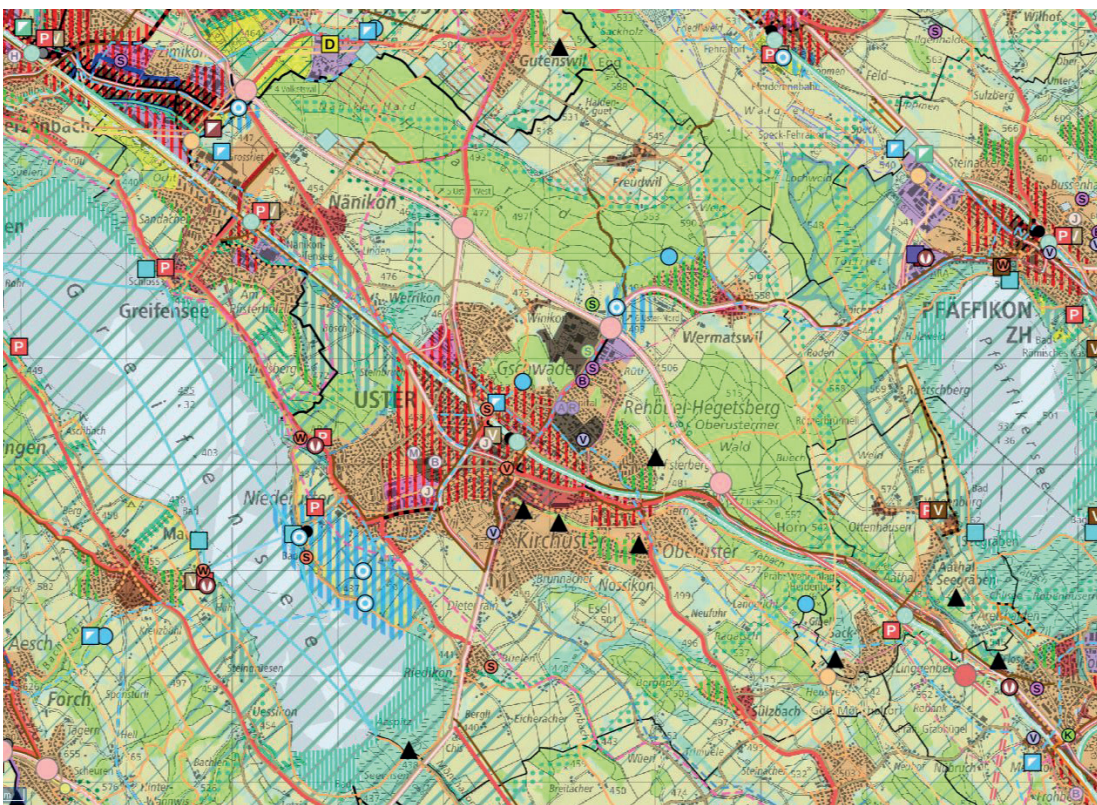


Abb 2: Regionaler Richtplan (<https://maps.zh.ch/> abgerufen am 21.11.2023)

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 (VPND) 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 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.

Bezüglich Umsetzung des Schutzziels ISOS A sind insbesondere die Kernzonen und die Quartiererhaltungszonen relevant.

- **Kernzonen** umfassen schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen (Art. 50 Abs. 1 PBG).
- **Quartiererhaltungszonen** umfassen in sich geschlossene Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, die in ihrer Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung erhalten oder erweitert werden sollen. Die Bau- und Zonenordnung kann die detaillierten Regelungen treffen wie für die Kernzonen (Art. 50a Abs. 1 und 2 PBG).
- **Gestaltungsplanpflicht:** Besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, des Aussichtsschutzes, des Immissionsschutzes oder ein solches an einer differenzierten baulichen Verdichtung, kann mit der Zonenzuweisung festgelegt werden, dass für bestimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan aufgestellt werden muss (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 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.

I 3 Ortsplanungsrevision Uster

Uster, drittgrösste Stadt im Kanton Zürich, profitiert seit Jahren von einem starken Wachstum. Seit der Jahrtausendwende hat Usters Bevölkerung um ein 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.

Entwicklungsdruck in Uster

Das prognostizierte Bevölkerungswachstum im Kanton Zürich, der vorgesehene Ausbau des S-Bahnnetzes und die im kantonalen Richtplan für Uster definierten Wachstumsvorgaben stellen die Stadt allerdings 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. Dies bedingt eine sorgfältige Revision der Ustermer Ortsplanung, deren kommunale Richt- und Nutzungsplanung über 30 Jahre alt ist.

Der Stadtrat hat diese Herausforderungen erkannt und im Dezember 2016 das Projekt „Stadtraum Uster 2035“ zur Ortsplanungsrevision lanciert. Das Projekt „Stadtraum Uster 2035“ ist dreistufig aufgebaut:

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

Quelle:
Revision kommunale Richtplanung Stadt Uster, Erläuternder Bericht, 2022, S. 4

Stadtentwicklungskonzept STEK

Mit der Festsetzung des STEK am 20. August 2019 und des Ergänzungsberichts am 8. Dezember 2020 hat der Stadtrat die erste Phase erfolgreich und termingerecht abgeschlossen. Gleichzeitig beschloss der Stadtrat den Start der zweiten Projektphase zur Überarbeitung der kommunalen Richtplanung. Die Projektleitung, Geschäftsfeld Stadtraum und Natur, hat daraufhin den vorliegenden Entwurf zum kommunalen Richtplanausgearbeitet.

Das STEK wurde der Überarbeitung der klassischen Planungsinstrumente der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung vorgeschaltet mit dem Ziel, eine themenübergreifende Auslegung auf einer konzeptionellen Ebene zu erarbeiten. In einem intensiven partizipativen Prozess entstand ein breit abgestütztes und themenübergreifendes Zukunftsbild für Uster 2035. 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)

Erhalt der Ortsidentität

Es existieren im STEK trotz dem hohen Entwicklungsdruck Quartiere und Baugruppen wie beispielsweise der alte Ortskern von Kirchuster, das Ensemble der ehemaligen Spinnerei Kunz, oder die Arbeitersiedlung am Aabach, 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 II)

Quelle I:
Revision kommunale Richtplanung Stadt Uster, Erläuternder Bericht, 2022, S. 4 f.

Quelle II (vgl.)
Revision kommunale Richtplanung Stadt Uster, Erläuternder Bericht, 2022

I 4 Ortsbildentwicklung im kommunalen Richtplan Siedlung

Der Entwurf zum kommunalen Richtplan basiert auf dem STEK, das die Entwicklungsstrategie aufzeigt. In der Gesamtstrategie des Richtplans werden drei Hauptziele verfolgt:

- Uster bewahrt und entwickelt seinen Charakter weiter.
- Uster bietet Raum für Arbeiten und Wohnen.
- Uster wappnet sich für die Klimaveränderung.

In verschiedenen Teilen aufgebaut, werden diese Ziele im 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.

In der Richtplanung sind primär die Themenbereiche Stadtidentität und Stadtentwicklung des STEK umzusetzen. Aber auch aus dem Themenbereich Zentrumsentwicklung werden Handlungsanweisungen für den Richtplan Teil Siedlung abgeleitet.

Stadtidentität

Das Thema **Stadtidentität** steht unter dem Ziel „Bewahrung und Weiterentwicklung der Vielseitigkeit“ und umfasst im STEK folgende Leitsätze:

Uster schreibt seine Geschichte weiter

- Die Zukunft auf der Vergangenheit aufbauen
- Die Orientierung im Stadtraum durch die gesamtstädtische Planung der Magistralen sicherstellen

Uster entwickelt sich mit seinen Nachbarn

- Uster als Regionalzentrum stärken
- Nänikon im Kontext von Volketswil und Greifensee entwickeln
(Quelle)

Stadtentwicklung

Das Thema **Stadtentwicklung** steht unter dem Ziel „Arbeiten und Wohnen finden Stadt“ und ist laut STEK in folgende Leitsätze unterteilt:

Uster bleibt Arbeitsstadt

- Bestehende Arbeitsplatzgebiete erhalten
- Unterschiedliche Typen von Arbeitsplatzgebieten stärken

Uster profiliert sich als urbane Wohnstadt

- Stadtteile und Aussenwachen massgeschneidert entwickeln
- Innenentwicklung vor allem in Potenzialgebieten fördern

Die Leitsätze und deren räumliche Umsetzung im STEK werden in den kommunalen Richtplan integriert. (Quelle)

Quelle:
Revision kommunale
Richtplanung Stadt
Uster, Richtplan Siedlung,
2022, S. 32 f.

Kommunale Siedlungsfläche

In den Karten des kommunalen Richtplans wird die kommunale Siedlungsfläche dargestellt. Diese setzt sich zusammen aus den rechtsgültig festgesetzten Bauzonen, den innenliegenden (d.h. mehrheitlich von Bauzonen umgebenen) Freihaltezonen sowie den Reservegebieten (gemäss Richtplan Siedlung Karte S4 Siedlungsstrukturen), welche bereits im heute gültigen Zonenplan als Reservezonen enthalten sind und auf die Ausdehnung des kantonalen Siedlungsgebiets redimensioniert wurden. Dabei können sich Abweichungen zum Siedlungsgebiet gemäss kantonaalem Richtplan ergeben.

Gesamtstrategie Richtplan Siedlung

Der Richtplan Teil Siedlung dient als Grundlage für die Festlegung von Nutzungsdichten und Nutzungsanordnungen in der BZO und dem Zonenplan sowie vertieften städtebaulichen Regelungen, welche allenfalls in Ergänzungsplänen umgesetzt werden. Zudem definiert er gewisse räumliche Anforderungen an die Gestaltung der Siedlungsfläche, um eine dem Siedlungscharakter entsprechende Entwicklung zu ermöglichen und die Siedlungsqualität zu erhöhen.

Für den Richtplan Siedlung wurden folgende Ziele definiert:

Uster bewahrt und entwickelt seinen Charakter weiter.

- Die vielfältige Entwicklungsgeschichte der Stadt bleibt auch in der künftigen Siedlungsentwicklung erkennbar.
- Das Zentrum von Uster entwickelt einen eigenen, unverkennbaren Charakter als Regionalzentrum.

Uster bietet Raum für Arbeiten und Wohnen.

- Die Vielfältigkeit der Stadt wird durch breit abgestützte Arbeits- und Wohnangebote erhalten.
- Durch unterschiedliche Nutzungen entstehende Konflikte werden durch eine massgeschneiderte Stadtplanung minimiert.
- Die Innenentwicklung wird vor allem in Gebieten mit Wachstumspotenzial gefördert.

Uster wappnet sich für die Klimaveränderung.

- Gebiete werden unter Berücksichtigung stadtklimatischer Aspekte entwickelt, wobei ein positiver Einfluss auf das Lokalklima im Vordergrund steht.
- Wann immer möglich werden die negativen Auswirkungen von baulichen Projekten auf das Klima minimiert.

I 5 Siedlungscharakter im kommunalen Richtplan und Umsetzungsvarianten in der BZO

Das STEK bezeichnet den Erhalt der Stadtidentität als besonders wichtig. Hierbei soll die Vielseitigkeit der Stadtstrukturen bewahrt und weiterentwickelt werden.

Der Richtplanentwurf setzt die STEK-Ziele zur Stadtidentität um. In Uster werden die räumlichen Ausprägungen der Stadtteile und historischen Ortsteile gewahrt und situativ weiterentwickelt. Nänikon wird als eigenständiger Ortsteil bewahrt und weiterentwickelt. Die Planungsvorgaben stellen die vielfältigen Nutzungsansprüche sicher. Die Aussenwachen Werrikon, Freudwil, Wermatswil, Sulzbach und Riedikon wie auch der Weiler Winikon werden vom Siedlungsdruck entlastet. Mit planerischen Massnahmen wird eine angemessene bauliche Flexibilität für eine zeitgemässe Siedlungserneuerung unter Wahrung des örtlichen Siedlungscharakters ermöglicht.

Die Qualitäten von ortsprägenden Gebieten sollen laut Richtplanvorgaben mit planerischen Massnahmen auf Stufe Nutzungsplanung (beispielsweise: Quartierhaltungszonen, Kernzonen, Freihaltezone, Ergänzungspläne) oder auf Stufe Sondernutzungsplanung (Gestaltungsplanung, Sonderbauvorschriften) erhalten und qualitativ weiterentwickelt werden. Das ISOS bildet dafür eine massgebende Grundlage. Zonierung und Massvorschriften sollen Bezug zur topografischen Ausprägung der Landschaft nehmen und deren Ablesbarkeit bewahren. An landschaftlich empfindlichen Lagen soll in der Bau- und Zonenordnung ein hoher Grünanteil und eine verträgliche Dichte festgeschrieben werden. Ebenso wird eine zurückhaltende Terraingestaltung gefordert. Mit entsprechenden Massvorgaben ist eine angepasste Körnigkeit der Bauten mit massvoller Dachgestaltung zu erreichen. (Quelle I)

Ziele für den Siedlungscharakter

Bezüglich dem Siedlungscharakter wird auf die bestehenden Strukturen fokussiert, die das Ortsbild von Uster und seinen Aussenwachen massgebend prägen.

Uster und seine Aussenwachen bleiben auch bei anhaltendem Bevölkerungswachstum in ihrem Charakter erkennbar.

- Uster bleibt eine Stadt in der Landschaft. Die Stadtteile werden ihrem Charakter entsprechend entwickelt und gefördert.
- Nänikon wird als eigenständiger Ortsteil mit vielseitigem Angebot bewahrt und weiterentwickelt. Die Strukturen und deren Entwicklung werden auf die räumlichen Beziehungen zu Greifensee abgestimmt. Um die dörflichen Identitäten der Aussenwachen zu erhalten, werden diese vom Entwicklungsdruck entlastet. Neben dem Erhalt steht eine sanfte Weiterentwicklung für zeitgemässe Nutzungen im Vordergrund.

Ortsbildprägende Siedlungsstrukturen werden erhalten und gefördert.

- Die Siedlungsstrukturen werden aus ihrer Geschichte heraus weiterentwickelt. Dabei wird der Stadtteilcharakter ebenso berücksichtigt wie die Nutzungsstruktur. Eine Überformung charaktergebender Strukturen wird verhindert, ohne eine angemessene Entwicklung zu unterbinden.
- Identitätsstiftende Ortsbildteile werden geschützt.

Siedlungsstrukturen in Gebieten an landschaftlich empfindlicher Lage mit hoher Einsehbarkeit werden bewahrt.

- Die topografischen Gegebenheiten bleiben ablesbar und werden an exponierten Lagen nicht durch voluminöse Bauten überformt.
- Ein hoher Durchgrünungsgrad, eine zurückhaltende topografische Einpassung und eine verträgliche Körnigkeit der Bauten werden gefördert.

Siedlungsgliedernde Freiräume werden bewahrt.

- Die siedlungsgliedernden Freiräume in der Siedlungsfläche werden von Überbauung freigehalten und in ihrer Funktion gestärkt. (Quelle II)

Quelle I (vgl.)
Revision kommunale Richtplanung Stadt Uster, Richtplan Siedlung, 2022, S. 9

Quelle II:
Revision kommunale Richtplanung Stadt Uster, Richtplan Siedlung, 2022, S. 8

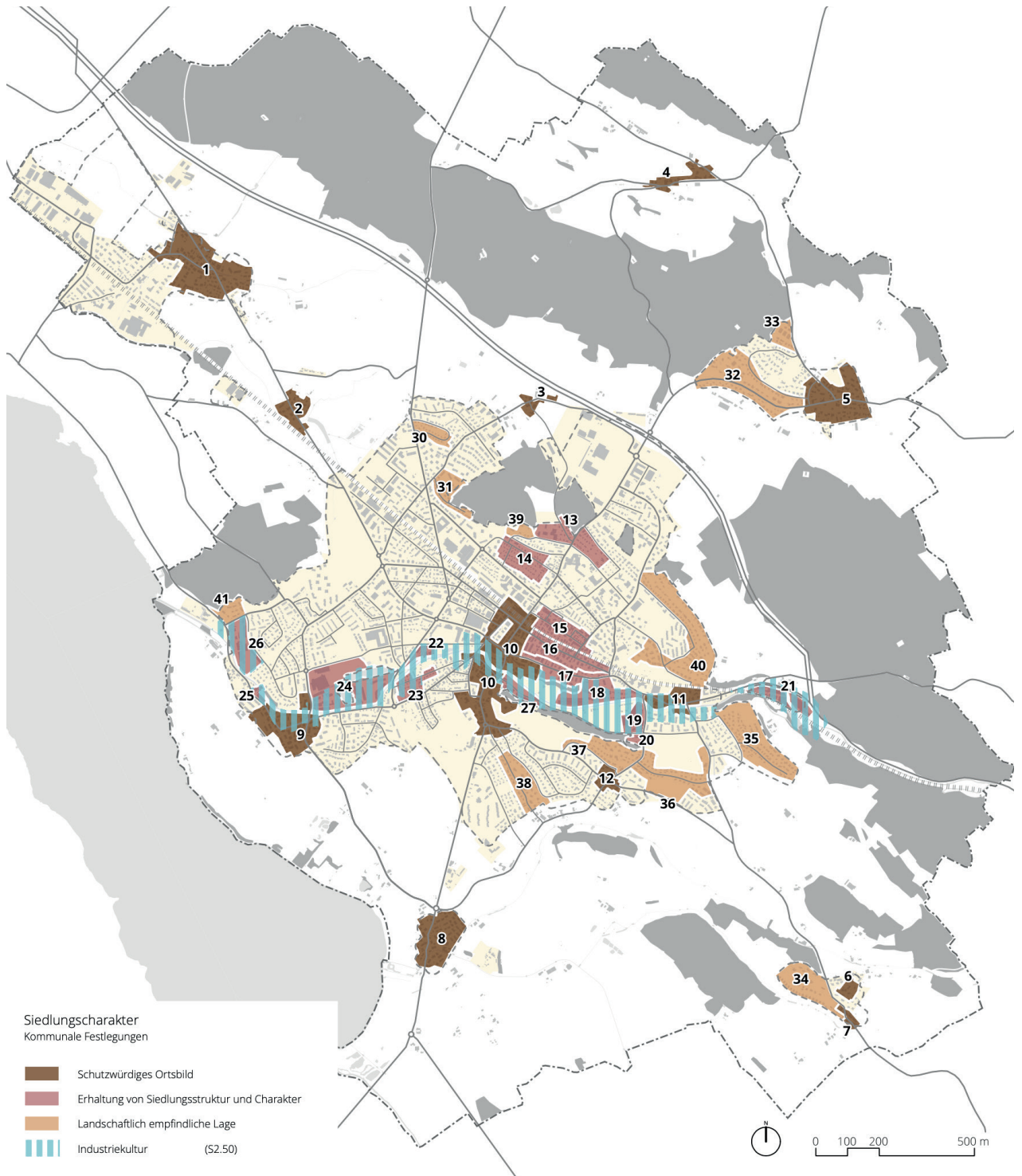


Abb 3: Richtplan Siedlung, Richtplankarte S2 Siedlungscharakter

Die Zielsetzungen fokussieren entsprechend auf Erhaltung und Bewahrung des Siedlungscharakters der bezeichneten Gebiete. Hierzu werden 4 unterschiedliche Qualitäts-Kategorien definiert:

Schutzwürdiges Ortsbild

Neben den bereits im regionalen Richtplan als schützenswert klassierten Ortsbildern Kirchuster, Winikon und Freudwil werden im Richtplan weitere schützenswerte Ortsbilder bezeichnet. In der Regel sind diese bereits heute im Zonenplan als Dorf- resp. Kernzonen ausgeschieden.

Zeitgleich zur Erarbeitung des kommunalen Richtplans wird das kantonale Ortsbildinventar (KOB) revidiert und deren Perimeter angepasst. Der Kanton Zürich schreibt für die Perimeter des KOB eine Umsetzung in erster Linie als Kernzone vor. Diese Perimeter werden im kommunalen Richtplan berücksichtigt und ebenfalls als schutzwürdiges Ortsbild bezeichnet.

Erhaltung Siedlungsstruktur und Charakter

Gebiete mit prägenden Strukturen sollen erkennbar bleiben. Dabei handelt es sich oft um stark durchgrünte Quartiere und solche, in welchen die industrielle Vergangenheit der Stadt immer noch spürbar ist.

Die Definition der entsprechenden Gebiete stehen in Bezug zur aktuellen Rechtsgrundlage des Zonenplans, des baulichen Bestands und des ISOS.



Umsetzungsmöglichkeiten in der Nutzungsplanung durch folgende raumplanerische Instrumente:

- *Dorfzone*
- *Kernzone*
- *detaillierte Kernzonenpläne oder Ergänzungspläne*
- *Bauvorschriften*
- *Freihaltezone*
- *Erholungszone*
- *Gestaltungsplan-Pflicht als Ergänzung*
- *Entwicklungsleitbilder für Kernzonen*



Umsetzungsmöglichkeiten in der Nutzungsplanung durch folgende raumplanerische Instrumente:

- *Quartiererhaltungszonen (allenfalls mit Ergänzungsplänen)*
- *Gestaltungsplan-Pflicht*
- *Bauzonen mit niedrigen Dichten in Kombination mit Inventarisierung/Unterschutzstellung*
- *Freihaltezone*
- *Erholungszone*
- *Entwicklungsleitbilder für Quartiererhaltungszonen*

Industriekultur

Dieser grossflächige Eintrag, welcher entlang des Aabachs verläuft, dient primär als Hinweisgeber.

Ziel soll es in diesen Gebieten sein, die Struktur und den Charakter des Industriekulturerbens und der historisch ans Wasser gebundenen Anlagen zu wahren.

Landschaftlich empfindliche Lage

Verschiedene Gebiete sind durch ihre Lage am Siedlungsrand oder an Hängen gut einsehbar. Es gilt diese Fernwirkung in der künftigen Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen und diese Gebiete entsprechend zurückhaltend zu entwickeln.



Umsetzungsmöglichkeiten in der Nutzungsplanung durch folgende raumplanerische Instrumente:

- *Quartiererhaltungszonen. allenfalls mit Ergänzungsplänen*
- *Gestaltungsplan-Pflicht*
- *Bauzonen mit niedrigen Dichten in Kombination mit Inventarisierung/Unterschutzzstellung*
- *Freihaltezone*
- *Erholungszone*
- *Entwicklungsleitbilder für Quartiererhaltungszonen*



Umsetzungsmöglichkeiten in der Nutzungsplanung durch folgende raumplanerische Instrumente:

- *Bauzonen mit niedrigen Dichten*
- *Bauzonen mit niedriger Gebäudehöhe oder geringer städtebaulicher Körnung*
- *Hohe Grünflächenziffer*
- *Freihaltezone/Erholungszone*
- *Gestaltungsplan-Pflicht*
- *Baulinien*

Quelle:
Revision kommunale Richtplanung Stadt Uster, Erläuternder Bericht, 2022, S. 35 f.

I 6 Siedlungsentwicklung im kommunalen Richtplan und Umsetzungsvarianten in der BZO

Fokussiert wird in der Siedlungsentwicklung auf die quantitative Entwicklung der Stadt Uster. So werden angestrebte bauliche Dichten für die Bau- und Reservezonen in der gesamten Siedlungsfläche definiert.

Die Nutzungsplanung lenkt die Siedlungsentwicklung nach innen. Sie wird auf eine Zunahme von mindestens 20 % der Einwohnenden und Arbeitsplätze gegenüber dem Bestand 2020 ausgelegt. Das Wachstum wird vor allem an zentralen und gut erschlossenen Lagen ermöglicht.

Eine hohe Qualität der Siedlungsentwicklung soll laut Richtplanentwurf durch Anreize und Vorgaben in der Bau- und Zonenordnung sichergestellt werden. Die Nutzungsdichte in der Nutzungsplanung ist mit den schutzwürdigen Ortsbildern abzustimmen.

Die öffentliche Hand hat gemäss Richtplanentwurf Planungsprozesse zur Innenentwicklung aktiv zu begleiten. Sie soll sich dabei insbesondere für eine hohe architektonische Qualität, städtebauliche Verträglichkeit, Beiträge zu einem verträglichen Stadtklima und für nachhaltiges Bauen einsetzen.

Ziele für die Siedlungsentwicklung

Uster schafft die planerischen Voraussetzungen für eine Bevölkerung von mindestens 42'000 Einwohnenden und 21'000 Arbeitsplätzen.

- Das Wachstum wird gezielt an geeigneten Lagen ermöglicht und erfolgt insbesondere an zentralen Lagen in Uster und Nänikon.
- Uster übernimmt einen Grossteil des erwarteten Wachstums.
- Die Entwicklungspotenziale der einzelnen Stadtteile werden gezielt genutzt.
- Mit einer gezielten Verdichtung werden Gebiete mit Zentrumsfunktion in ihrer Ent-

wicklung als urbane Wohn- und Arbeitsplatzgebiete gestärkt, um diese Angebote zu stützen und zu erweitern.

- Die Entwicklung erfolgt unter dem Grundsatz der „kurzen Wege“ und die Wohn- und Arbeitsflächenentwicklung wird auf die vorhandenen Erschliessungs- und Versorgungsstrukturen abgestimmt.
- Die Entwicklung berücksichtigt die vielfältigen Ansprüche, welche an den Lebensraum gestellt werden.

Usters Stadtentwicklung erfolgt unter qualitativen Vorgaben nach innen.

- Die Siedlungsentwicklung findet schwerpunktmässig in den bestehenden Siedlungsstrukturen statt.
- Schutzwürdige Ortsbilder dürfen bei der Verdichtung nicht negativ beeinträchtigt werden. Weiterentwicklungen müssen aus der bestehenden Identität heraus erfolgen.
- Mit raumplanerischen Instrumenten wird für eine qualitätsorientierte Weiterentwicklung des Bestands gesorgt und neue Potenziale für die Entwicklung nach innen werden geschaffen.
- Die öffentliche Hand übernimmt bei der Innenentwicklung eine aktive Rolle.
(Quelle II)

Die angestrebte bauliche Dichte der einzelnen Gebiete basiert auf der nachfolgenden Dichtekarte gemäss Richtplanentwurf.

Quelle (vgl.)
Revision kommunale
Richtplanung Stadt
Uster, Richtplan Sied-
lung, 2022, S. 17 f.

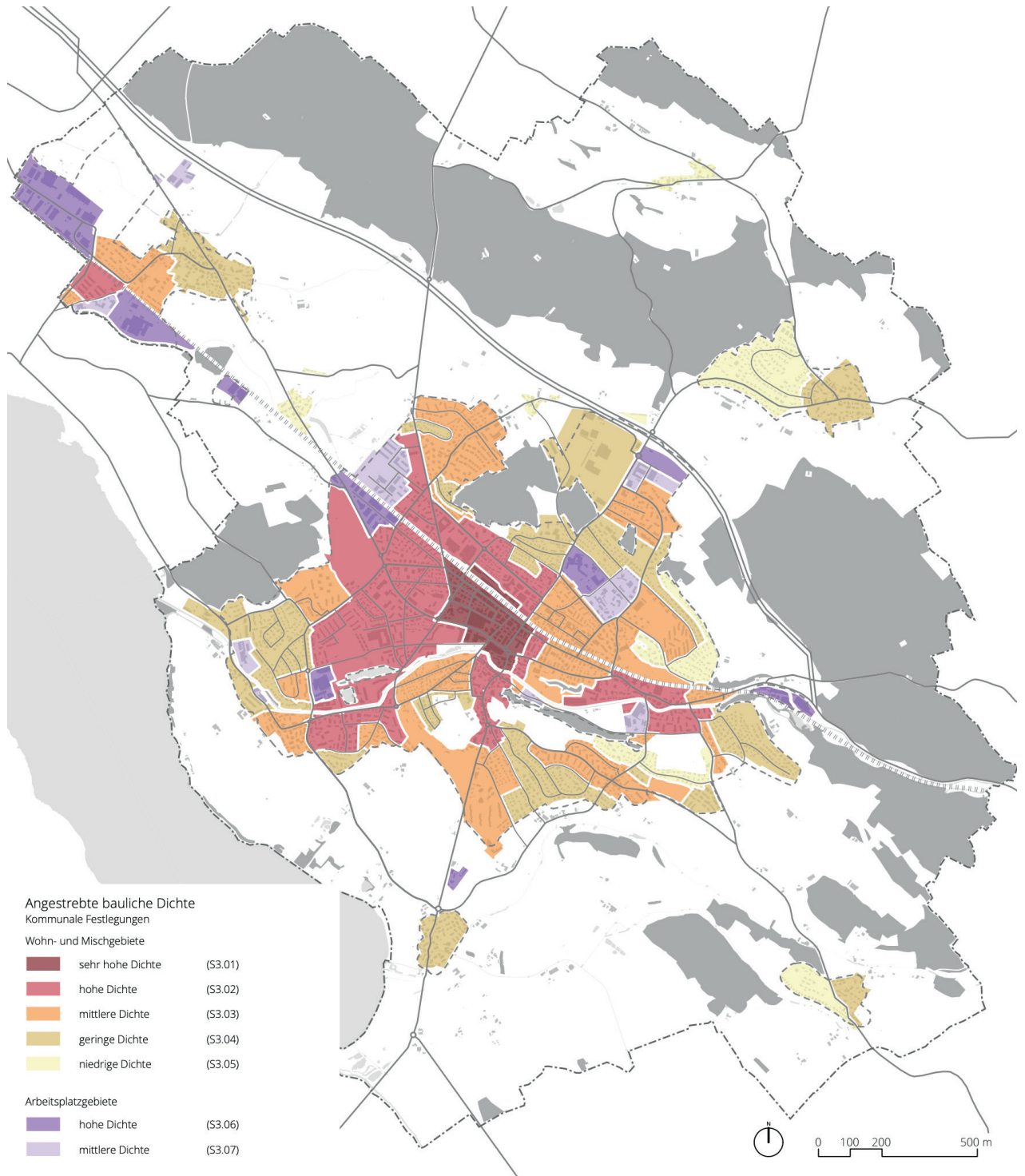


Abb 4: Richtplan Siedlung, Richtplankarte S3 Siedlungsentwicklung (Dichtekarte)

Dichteentwicklung

Für die Festlegung der angestrebten baulichen Dichte bildete neben dem regionalen Richtplan mit seinen Gebietsbezeichnungen der bestehende Zonenplan die Ausgangslage.

Grundsätzlich soll mit der angestrebten Dichte das geltende Dichtemass nicht unterschritten werden. In sämtlichen Gebieten soll die Ausnutzung gegenüber den aktuellen Vorschriften erhalten bleiben oder erhöht werden. Die Zuordnung stützt sich sodann mehrheitlich auf die heutigen AZ-Werte.

- Für die Gebiete in den Weilern oder an empfindlichen Lagen bildete die heutige AZ eher den oberen Rand des gewählten Dichtebereichs.
- Für Gebiete mit hoher baulicher Dichte gemäss regionalem Richtplan hingegen definiert die heutige AZ eher den unteren Bereich der Dichteklasse.

In wenigen Ausnahmen wurden Gebiete einer höheren Dichtekategorie zugeteilt, da aus planerischer Sicht ein Wachstum an diesen Lagen zielführend ist. (Quelle)

Die bestehende BZO definiert keine AZ für Dorf- und Kernzonen, was eine grosse Herausforderung für die Festlegung der angestrebten Dichte in der Themenkarte bedeutet. Hierfür bildete lediglich der regionale Richtplan die Ausgangslage.

Bei Gebieten mit bestehenden Gestaltungsplan ist die Einhaltung der heutigen Dichte zielführend. Bei der Änderung dieser Gestaltungspläne soll die Dichte respektive die Zonierung neu ausgehandelt werden können. Der Richtplan ist dann massgeschneidert anzupassen.



Umsetzungsmöglichkeiten in der Nutzungsplanung durch folgende raumplanerische Instrumente:

- *Zuweisung zu Bauzonen, wo möglich mit entsprechenden AZ-Werten*

Quelle:
Revision kommunale Richtplanung Stadt Uster, Erläuternder Bericht, 2022, S. 37

Nr.	Bezeichnung	Handlungsauftrag	Abhängigkeiten im Richtplan	Koordinationsstand
Angestrebte bauliche Dichte in Wohn- und Mischgebieten				
S3.01	sehr hohe Dichte	AZ min. 150 % unter Berücksichtigung der Ortsbildinventare	<ul style="list-style-type: none"> S2 Schutzwürdiges Ortsbild S5 Zentrumsentwicklung S6 Gebiet hohe Priorität für Klimaanpassung S6 Weiterentwicklung der Kaltluftbahn 	F
S3.02	hohe Dichte	AZ min. 70 % max. 150 % unter Berücksichtigung der Ortsbildinventare	<ul style="list-style-type: none"> S2 Schutzwürdiges Ortsbild S5 Zentrumsentwicklung S6 Gebiet hohe Priorität für Klimaanpassung S6 Weiterentwicklung der Kaltluftbahn 	F
S3.03	mittlere Dichte	AZ min. 50 % max. 70 % unter Berücksichtigung der Ortsbildinventare	<ul style="list-style-type: none"> S2 Schutzwürdiges Ortsbild S6 Gebiet hohe Priorität für Klimaanpassung S6 Weiterentwicklung der Kaltluftbahn 	F
S3.04	geringe Dichte	AZ min 30 % max. 50 % unter Berücksichtigung der Ortsbildinventare	<ul style="list-style-type: none"> S2 Schutzwürdiges Ortsbild S6 Weiterentwicklung der Kaltluftbahn 	F
S3.05	niedrige Dichte	AZ min. 20 % max. 30 % unter Berücksichtigung der Ortsbildinventare	<ul style="list-style-type: none"> S2 Schutzwürdiges Ortsbild S6 Weiterentwicklung der Kaltluftbahn 	F
Angestrebte bauliche Dichte in Arbeitsplatzgebieten				
S3.06	hohe Dichte	AZ min. 90 % BMZ min. 5 max. 8 unter Berücksichtigung der Ortsbildinventare	<ul style="list-style-type: none"> S6 Gebiet hohe Priorität für Klimaanpassung 	F
S3.07	mittlere Dichte	AZ bis 90 % BMZ min. 2.5 max. 5 unter Berücksichtigung der Ortsbildinventare	<ul style="list-style-type: none"> S6 Gebiet hohe Priorität für Klimaanpassung 	F

Abb 5: Dichtematrix für Uster gemäss Richtplanentwurf

I 7 Siedlungsstrukturen im kommunalen Richtplan und Umsetzungsvarianten in der BZO

Der Fokus der „Siedlungsstrukturen“ liegt auf dem qualitativen Wachstum der Siedlung. Im Grundsatz hat aus dem Wachstum der Siedlung immer auch ein qualitativer Gewinn für das Stadtbild zu resultieren.

Der Richtplanentwurf sieht auch in diesem Kapitel Handlungsvorgaben für die Revision der Nutzungsplanung vor. Die Nutzungsplanung soll, aufbauend auf dem Richtplan, auf das angestrebte Wachstum ausgegerichtete städtebaulichen Strukturen ermöglichen. Diese sollen den ortsbaulichen Charakter identitätsstiftender Siedlungsteile unterstützen. Die Stadtplanung hat gemäss Richtplan die Entwicklung von verbindlichen Quartier-Entwicklungskonzepten auf Begehren der betroffenen Bevölkerung aktiv zu unterstützen. Dafür können auch finanzielle Beiträge gesprochen werden. Die Ergebnisse sind rechtlich zu unterstützen. Die Nutzungsplanung soll eine attraktive Zentrumsentwicklung hin zur ablesbaren Kernstadt mit urbaner Dichte ermöglichen. Das Potenzial von Hochhäusern ist gemäss Richtplan situativ mit einem städtebaulichen Variantenstudium zu legitimieren. Die Stadtplanung begleitet solche Verfahren aktiv.

Kirche und Burg werden in der Kernstadt nicht von Hochhäusern überragt. In der Nutzungsplanung wird eine hochwertige Gestaltung des Siedlungsrandes insbesondere durch Vorgaben zur Terraingestaltung und Begrünung angestrebt. Die Reservezonen Eschenbüel, Fränkel, Jungholz, Müliholz/Rüti und Wihalden werden bei Bedarf mobilisiert. Die Einzonungen erfolgen gestaffelt und werden von qualitätssichernden Massnahmen flankiert. Dem Freiraum, dem Siedlungsrand und der verträglichen Nutzungsdichte wird ein besonderes Augenmerk zuteil.

Ziele für die Siedlungsentwicklung

Auf Grundlage planerischer Rahmenbedingungen wird die Siedlungsstruktur von Uster durch das angestrebte Wachstum gestärkt.

- Im Rahmen der Nutzungsplanung werden die städtebaulichen Grundstrukturen für die einzelnen Gebiete definiert.

- Auf Eigeninitiative von betroffenen Grundeigentümern entwickelt die Stadt zusammen mit ihnen Entwicklungskonzepte oder -leitbilder.

Das Stadtzentrum von Uster etabliert sich auch städtebaulich zum Regionalzentrum.

- Die dichte Kernstadt zeichnet sich durch urbane städtebauliche Strukturen und städtische öffentliche Räume aus.

Die Entwicklung von Hochhausprojekten erfolgt aufgrund einer sorgfältig erarbeiteten städtebaulichen Legitimation.

- Die Realisierung von Hochhäusern erfolgt schwerpunktmässig in den dafür bezeichneten Siedlungsstrukturen im Zentrum.
- Hochhäuser müssen sich als bestgeeignete Bebauungsform für einen Ort herausstellen. Sowohl das innerstädtische Siedlungsbild wie auch das Stadtbild als Ganzes werden bei den Abwägungen berücksichtigt.

Reservezonen an strategisch wichtigen Lagen werden aktiviert.

- Die Reservezonen Eschenbüel, Fränkel, Jungholz und Wihalden werden bei anhaltendem Wachstumsdruck gestaffelt zur hochwertigen Wohnraumentwicklung aktiviert.
- Mit der Aktivierung der Reservezone Müliholz/Rüti wird ein verhältnismässiges Arbeitsplatzwachstum ermöglicht.
- Die übrigen Reservezonen bleiben den künftigen Planungsgenerationen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung vorbehalten.

Die Siedlungsränder werden als Übergang zum Landschaftsraum bewusst gestaltet.

- Exponierte Siedlungsränder, welche die Wahrnehmung der Landschaften und der Siedlungen beeinflussen, werden bewusst gestaltet.
- Siedlungsränder entlang offener Landschaften werden mit Rücksicht auf die ökologische Vernetzung gestaltet.
- Siedlungsränder entlang Gebieten mit Kaltluftenfluss sind hinsichtlich des Luftaustausches zu optimieren.

Quelle (vgl.)
Revision kommunale
Richtplanung Stadt
Uster, Richtplan Sied-
lung, 2022, S. 21 f.

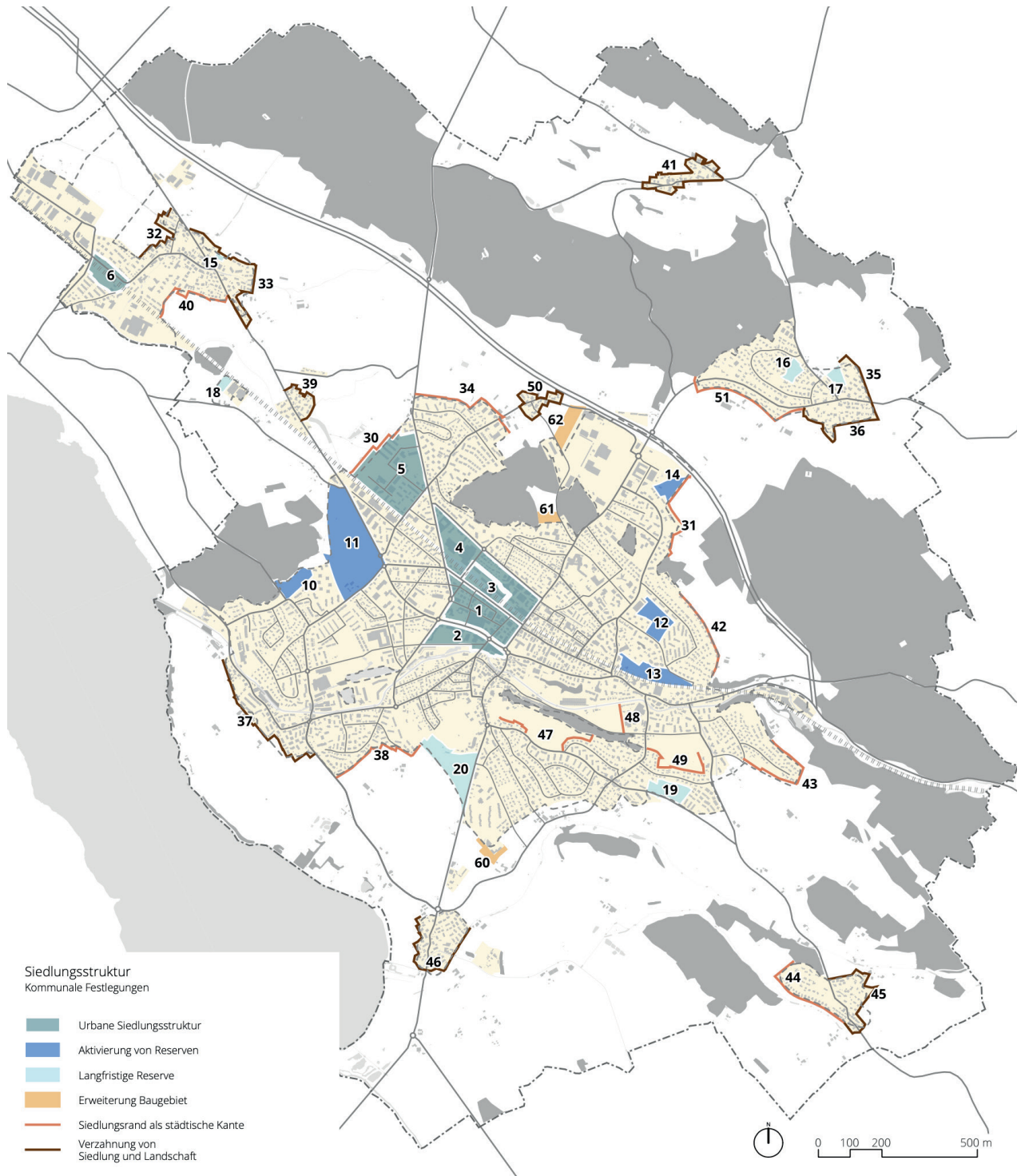


Abb 6: Richtplan Siedlung, Richtplankarte S4 Siedlungsstruktur

Urbane Siedlungsstruktur

Für die künftige Entwicklung wichtige Siedlungsstrukturen werden verortet und mit entsprechenden richtungsweisenden Handlungsaufträgen versehen. Die aufgeführten Aufträge basieren in der Regel auf den Erkenntnissen des STEK oder darauf erfolgten Vertiefungsstudien.

Mittelfristige Reserven

Uster verfügt über zahlreiche Gebiete in Reservezonen. Im Richtplan wird eine Differenzierung in der Entwicklungsgeschwindigkeit vorgenommen. Bei fünf Gebieten (Jungholz, Fränkel, Müliholz/Rüti, Eschenbüel und Wihalden) ist die Mobilisierung vorzubereiten. Die Einzonungen sollen gestaffelt bei ausgewiesenem Bedarf erfolgen.

Mögliche Einzonungen sollen jeweils mit qualitätssichernden Massnahmen einhergehen.

Langfristige Reserven

Die übrigen Reservezonen werden als strategische Landreserven für die langfristige Entwicklung für künftige Generationen gesichert. Die Reservezone Grossriet soll aufgrund des Abstimmungsentscheids der Stadt Uster auch langfristig nicht mobilisiert werden (Abstimmung zur Volksinitiative „Kulturland-Initiative“ vom 7. März 2021). Das betroffene Siedlungsgebiet ist im Rahmen der Zonenpanrevison der Landwirtschaftszone zuzuweisen.



Umsetzungsmöglichkeiten in der Nutzungsplanung durch folgende raumplanerische Instrumente:

- *Zentrumszonen*
- *(Pflicht-) Baulinien*
- *Gestaltungspläne/Gestaltungsplanpflicht*
- *Sonderbauvorschriften + Ergänzungspläne*
- *Arealüberbauungen*
- *Konzepte und Leitbilder für besondere Quartiere*



Umsetzungsmöglichkeiten in der Nutzungsplanung durch folgende raumplanerische Instrumente:

- *Bezeichnung als Reservezone*
- Bei Mobilisierung:*
- *Gestaltungsplan-Pflicht*
 - *städtebauliche Verträge*



Umsetzungsmöglichkeiten in der Nutzungsplanung durch folgende raumplanerische Instrumente:

- *Bezeichnung als Reservezone*
- Bei Mobilisierung:*
- *Gestaltungsplan-Pflicht*
 - *städtebauliche Verträge*

Erweiterung Baugebiet

Drei direkt an Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen angrenzende Gebiete sollen aufgrund eines ausgewiesenen öffentlichen Interesses und aufgrund der Standortgebundenheit der bestehenden öffentlichen Anlagen in der anstehenden Revision des Zonenplans dem Siedlungsgebiet (Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen) zugeschlagen werden. Hierfür ist eine Durchstossung des kantonalen Siedlungsgebiets erforderlich.

Die Bezeichnung von Baugebietserweiterungen im kommunalen Richtplan schafft eine hohe raumplanerische Legitimation für nachfolgende Einzonungsbegehren. Deshalb haben bereits auf dieser Planungsstufe ein sachgerechter Nachweis der Standortgebundenheit und eine Interessensabwägung zu erfolgen. Kommt diese zum Schluss, dass ein Vorhaben standortgebunden und eine Einzonung notwendig ist, gilt das Gebot des minimalen Flächenverbrauchs. Um die Erweiterung des Baugebiets so gering wie möglich zu halten, sind auf detaillierteren Planungsstufen weitere Abklärungen notwendig. Aus den einzelnen Richtplaneinträgen zur Erweiterung des Baugebiets, welche nicht parzellenscharf sind, lässt sich daher nicht ableiten, dass die gesamten im Richtplan bezeichneten Flächen im nachfolgenden Nutzungsplanverfahren eingezont werden können.



Umsetzungsmöglichkeiten in der Nutzungsplanung durch folgende raumplanerische Instrumente:

- *Einzonungen nur für öffentliche Bauten und Anlagen*
- *Erweiterung von städtischen Nutzungen (Qualifizierte Verfahren)*

Siedlungsränder

Mit dem starken Fokus auf die Innenentwicklung und der Abkehr von flächenmässigem Wachstum, können die Siedlungsränder zumindest teilweise als langfristige Abschlüsse der Siedlung geplant werden. Vor allem gut einsehbaren Siedlungsrändern ist hierbei besondere Beachtung zu schenken. Wo der Siedlungsrand an eine Strasse grenzt oder sich in der Nähe von Waldstücken befindet, ist keine spezielle Definition notwendig. Wo spezifische Siedlungsränder im Richtplan definiert werden, werden zwei unterschiedliche Gestaltungsansätze verfolgt:

- Kernzonengebiete: Verzahnung mit der Landschaft, fließender Übergang von bäuerlichen Strukturen mit der Kulturlandschaft
- städtische Kanten: Lage an gut einsehbaren Orten, topografisch exponiert, Fokus auf klare Abgrenzungen



Umsetzungsmöglichkeiten in der Nutzungsplanung durch folgende raumplanerische Instrumente:

- *Vorschriften zu Grünanteil und Begrünung*
- *Vorschriften zu Gebäudestellung*
- *Vorschriften zur Terraingestaltung*
- *Gebäudestellung/Körnung*

1.8 Nutzungen im kommunalen Richtplan und Umsetzungsvarianten in der BZO

Neben dem Erhalt von Siedlungsidentitäten sowie dem quantitativen und qualitativen Wachstum macht der Richtplan auch Aussagen zur Nutzungsverteilung in der kommunalen Siedlungsfläche. Neben der Definition von Zentrumsgebieten werden Ziele für die Arbeits- und Wohnnutzung definiert. Die übergeordneten Richtplaneinträge werden im kommunalen Richtplan weiter differenziert.

In der Bau- und Zonenordnung sollen gemäss Richtplanentwurf die Stadtzentren und die Subzentren hinsichtlich Nutzungen und Bebauungsdichten definiert werden. Dabei sind die unterschiedlichen städtebaulichen Gegebenheiten und Funktionen der Standorte zu berücksichtigen. Die Zentren und Subzentren weisen eine Nutzungsdurchmischung auf. Mit geeigneten Regelungen in der Bau- und Zonenordnung ist diese Mischnutzung zu sichern. Mindestens für das Erdgeschoss sind dazu die zulässigen Nutzungen in diesen Gebieten zu definieren und Gewerbe und Dienstleistungen zu priorisieren. Die Dimensionierung der Zentren und Subzentren in der Nutzungsplanung sind mit dem Wachstum ihrer Einzugsgebiete abzustimmen.

Der Gestaltung des öffentlichen Raums als Aufenthalts- und Begegnungsraum in den Stadt- und Subzentren ist gemäss Handlungsauftrag im Richtplanentwurf hohe Beachtung zu schenken. Das Stadtzentrum von Uster wird mit einer entsprechenden Planung prioritär angegangen.

Die bestehenden Arbeitsplatzgebiete werden erhalten. Die bestehende Zonierung ist bei der Revision der Nutzungsplanung zu prüfen und allenfalls werden die Gewerbe- und Industriezonenvorschriften angepasst. Der Fokus liegt prioritär auf personenintensiven Nutzungen. Arbeitsplatzgebiete auf historischen Industrie- und Gewerbearealen können laut Richtplanentwurf mit Gestaltungsplänen entwickelt werden. Nutzungsergänzungen sind nur zulässig, wenn die Grundnutzung als Arbeitsplatzgebiet grundsätzlich nicht geschmälert wird.

Die Bau- und Zonenordnung soll in Wohngebieten Vorschriften zur Erstellung von attraktiven Aussenräumen beinhalten. Bei Arealentwicklungen und Sondernutzungsplanungen sollen qualitativ wertvolle, öffentlich zugängliche Spiel- und Ruheflächen geschaffen werden. In der Nutzungsplanung sollen auch Regelungen für Spiel- und Ruheflächen auf Dachflächen definiert werden und es sind rechtliche Anreizsysteme zur Unterstützung eines vielfältigen Wohnangebots vorzusehen.

Ziele für die Siedlungsentwicklung

Die Polyzentralität der Stadt wird gestärkt.

- Die Stadt erhält ihre polyzentrale Struktur und ihre Vielseitigkeit.
- Neben den Zentren von Uster und Nänikon werden die Subzentren gefördert, ohne dass sie das Zentrum von Uster konkurrenzieren.
- In Zentrumsgebieten wird der öffentliche Raum als Begegnungs- und Aufenthaltsort attraktiv gestaltet und durch adäquate Nutzungen belebt.

Arbeitsplatzgebiete werden gezielt gestärkt.

- Die bestehenden Arbeitsplatzgebiete bleiben erhalten, wobei der Schwerpunkt auf Gewerbe- und Büronutzungen gelegt wird.
- Die Arbeitsplatzgebiete werden gezielt nach ihren jeweiligen Nutzungsschwerpunkten gefördert und gestärkt.
- Für Arbeitsplatzgebiete mit emissionsintensiven Nutzungen werden Erschliessung und Versorgung mit raumplanerischen Mitteln sichergestellt.
- In gut erschlossenen Gebieten mit Mischnutzungen, insbesondere im Zentrum Uster, werden die planerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Bürobetrieben geschaffen.
- Neue Arbeitswelten und nicht störendes Gewerbe sind auch in Wohngebieten möglich.

Dank eines vielfältigen Wohnangebots bleibt Uster attraktiver Wohnstandort.

- Bei der Nachverdichtung wird das Augenmerk auf eine hohe Wohnqualität mit attraktiven Frei- und Aussenräumen gelegt. Die bauliche Entwicklung erfolgt nicht zu Lasten der Nächsterholungsräume.
- Die einzelnen Stadtteile verfügen über ein vielfältiges Wohnangebot. Die gezielte Planung eines breit gefächerten Angebots an Wohnraum mit gutem Zugang zu Bildung und öffentlichem Verkehr spricht eine möglichst heterogene Bevölkerungsschicht an und fördert die soziale Durchmischung.
- Bei der Begleitung von grösseren Innenentwicklungsprojekten setzt sich die Stadt für ein auf den jeweiligen Stadtteil abgestimmtes Wohnraumangebot ein.

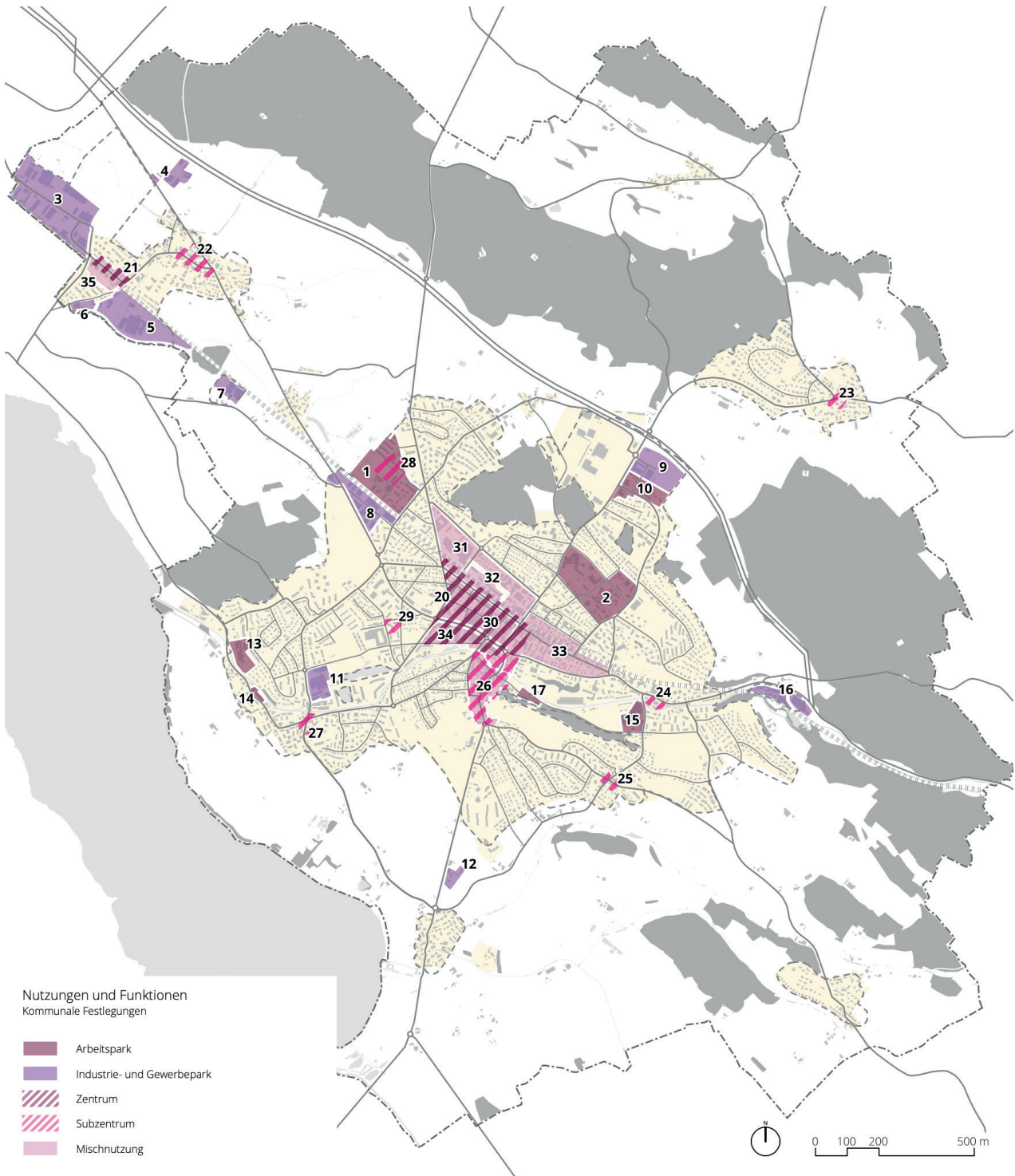


Abb 7: Richtplan Siedlung, Richtplankarte S5 Nutzungen

Arbeitspark

Mehrere Gebiete werden als Arbeitsparks aus-
geschieden.

Der Fokus liegt hier u.a. auf der Verträglichkeit
von Wohnen und Arbeiten.



Umsetzungsmöglichkeiten in der Nutzungsplanung durch folgende raumplanerische Instrumente:

- *Gewerbe- und Mischzonen*
- *Gestaltungspläne*
- *Gestaltungsplan-Pflicht*

Zentren

Die Handlungsanweisungen zu den zwei Zen-
tren in Uster und Nänikon definieren die ge-
wünschten Nutzungen an diesen Standorten,
wobei das Ustermer Zentrum als Regionalzent-
rum zu entwickeln ist.



Umsetzungsmöglichkeiten in der Nutzungsplanung durch folgende raumplanerische Instrumente:

- *Zentrumszonen*
- *Kernzonen*
- *Gestaltungspläne*
- *Gestaltungsplan-Pflicht evtl. mit Ergän-
zungsplänen*
- *Vorschriften für Erdgeschossnutzung*
- *Vorschriften zu Nutzungsanteilen*
- *Vorschriften zu Aussenraumgestaltung*

Industrie- und Gewerbepark

Die Industrie- und Gewerbeparks werden in ver-
schiedene Vorranggebiete (z.B. bezüglich lär-
mintensiver und industrieller Nutzungen) unter-
teilt.

Der Fokus wird jeweils auch auf die Einbettung
in das umliegende Siedlungsgefüge gelegt.



Umsetzungsmöglichkeiten in der Nutzungsplanung durch folgende raumplanerische Instrumente:

- *Gewerbe- und Industriezonen*
- *Gestaltungspläne*
- *Gestaltungsplan-Pflicht*

Subzentren

Die Subzentren werden als Stadtteil-Treffpunkte
ausgebildet. Sie übernehmen wichtige Funktio-
nen für die Quartiersversorgung.



Umsetzungsmöglichkeiten in der Nutzungsplanung durch folgende raumplanerische Instrumente:

- *Kern- und Dorfzonen*
- *Mischzonen*
- *Gestaltungspläne*
- *Gestaltungsplan-Pflicht*
- *Ergänzungspläne*
- *Vorschriften für Erdgeschossnutzung*
- *Vorschriften zu Nutzungsanteilen*
- *Vorschriften zu Aussenraumgestaltung*

Mischgebiete

Die Mischgebiete finden sich primär in den Zentren Uster und Nänikon, korrespondieren also mit den definierten Zentren.

Für jedes Mischgebiet wird die gewünschte Nutzung definiert. (Quelle 1)

Wohnangebot

Das restliche Siedlungsgebiet dient primär der Wohnnutzung. Es werden Ziele für ein qualitatives und breites Wohnangebot definiert.

Zum Wohnangebot zählen auch die Nächsterholungsräume, welche aus Grünflächen und Freiräumen im Wohnungs-, und Quartierbereich bestehen, und im Gegensatz zu den Naherholungsgebieten nicht im Teil Landschaft Kapitel L3 Erholung enthalten sind.

Im Rahmen von Begleitungen von grösseren Bauprojekten besteht für die Stadt die Chance, sich für im jeweiligen Stadtteil untervertretenen Wohnungstypen einzusetzen. Dies kann beispielsweise eine Preiskategorie oder Wohnungsgrösse mit örtlich unterdurchschnittlichem Angebot sein. Damit werden sozial durchmischte Stadtteile mit einem vielfältigen Wohnraumangebot angestrebt.



Umsetzungsmöglichkeiten in der Nutzungsplanung durch folgende raumplanerische Instrumente:

- *Mischzonen*



Umsetzungsmöglichkeiten in der Nutzungsplanung durch folgende raumplanerische Instrumente:

- *Wohnzonen*

Quelle:
Revision kommunale Richtplanung Stadt Uster, Erläuternder Bericht, 2022, S. 46

