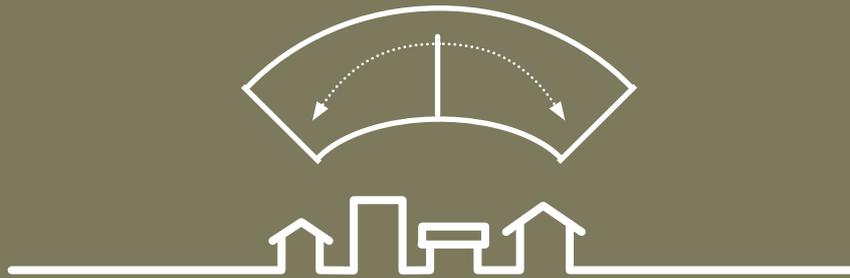


# Umgang mit dem ISOS in der Stadt Uster

Richtplanrevision zwischen dem Auftrag zur Innenentwicklung  
und der Berücksichtigung des ISOS

## Teil 3 Abwägung



Betrachtung der ISOS-Ortsbildteile mit Handlungsbedarf  
Erfolgte Veränderungen und Ortsbauliche Abwägung



**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**

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 3 Abwägung

G 18: Wohnquartier mit MFH-Siedlungen	805
U-Zo XII - Bebauung am Hang des Rehbüels	817
U-Zo XIII: Hangfuss mit Wiesenland	829



Abb 1: Darstellung der Ortsbildteile für die eine Abwägung vorgenommen wird auf dem ISOS-Aufnahmeplan (ISOS Uster 5745 Übersichtsplan mit eigenen Ergänzungen)



# G 18: Wohnquartier mit MFH-Siedlungen

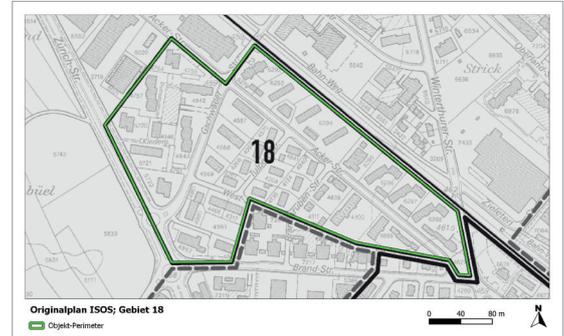


Abb 2: Darstellung der Ortsbildeile mit Handlungsbedarf auf dem ISOS-Aufnahmeplan (ISOS Uster 5745 Übersichtsplan mit eigenen Ergänzungen)

## A Handlungsbedarf nach Teil 2

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

Erhaltungsziel B



Das Erhaltungsziel ISOS steht im Widerspruch zur kommunalen Planung.

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan nicht berücksichtigt.

→ Handlungsbedarf

→ Interessenabwägung erforderlich



### Abgleich der Vorgaben und Entwicklungsstrategien mit dem Erhaltungsziel des ISOS

Identitätsstiftend für das Quartier sind die grün gestalteten Hofbereiche und die klare Strukturierung der städtebaulichen Struktur. Die Stärkung der Qualitäten des Grünraums werden nach Richtplan durch die aktive Förderung ökologischer Infrastrukturen und Berücksichtigung stadtklimatischer Aspekte zukünftig gefördert. Die bauliche Dichte kann gemäss Richtplan erhöht werden. Die Planung sieht ein Wachstum in diesem Teil von Uster vor. Der Struktur Erhalt wird im Richtplan nicht thematisiert.

**Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan nicht berücksichtigt.**

Die im ISOS gewürdigte schräge Stellung der Baukörper entlang der Bahnlinie ist aufgrund der Vorgaben des Lärmschutzes gegen die Bahnlinie nicht optimal. Bei Baumassnahmen ist der Lärmschutz ein zentraler Aspekt im Städtebau, was im rechtsgültigen Zonenplan durch die Bezeichnung „Aufstufung (Lärmvorbelastung)“ bestätigt wird.

**Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan nicht berücksichtigt.**

### Veränderungsvorschläge für die weiteren Planungsschritte

Veränderungsvorschläge	Umsetzung	Konflikt
<b>Stufe Richtplan</b> Um das Erhaltungsziel B im Richtplan einzuhalten, ist die Bezeichnung Einhaltung von Siedlungsstruktur und Charakter angezeigt <i>(Steht im Widerspruch zur Entwicklungsstrategie der Stadt Uster)</i>	nein	ja
<b>Stufe Umsetzung</b> Umsetzung als Quartiererhaltungszone, um die Struktur des Ortsbildteils zu wahren <i>(Steht im Widerspruch zur Entwicklungsstrategie der Stadt Uster)</i>	zu prüfen	-

## B Bewahrende Aspekte - Einschätzung der ISOS-Ortsbildteile

### B1 Räumliche Qualitäten

#### Ortsbauliche Struktur

Der Ortsbildteil zeigt besondere räumliche Qualitäten durch die Anordnung verschiedener in sich geschlossener Siedlungen, die sich jeweils um grosszügige Grünflächen gruppieren. Im ISOS erwähnt ist die Bebauungsreihe mit schräg zur Bahnlinie stehend gestaffelten Wohnblöcken.

Einzelne dieser schräg stehenden Wohnblöcke wurden bereits saniert und die zum Gleis parallelen Bauten auf den Parzellen B6296 - B2698 sind gleich alt wie die schräg gestellten. Einzig die Kleinfbauten an der Ackerstrasse 24.1 wurde viel später als der Wohnblock Ackerstrasse 24 gebaut.

#### Aussenraumgestaltung

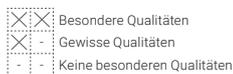
Das ISOS schreibt den grosszügigen Grünräumen in den einzelnen Siedlungseinheiten hohe Qualitäten zu. Diese sind noch heute vorhanden und bewirken mit dem darauf befindlichen Baumbestand eine gewisse lokale Stadtkühlung und generieren hohe Wohnqualitäten in diesen Wohnüberbauungen. Es gibt ein gewisses Potenzial zur ökologischen Aufwertung.

*Nach heutiger Einschätzung werden dem Ortsbildteil besondere räumliche Qualitäten bestätigt.*

*Einschätzung 2023:*



Legende:



### B2 Architektonische Qualitäten

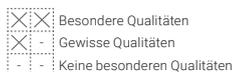
Die im ISOS beschriebenen Qualitäten beziehen sich auf die städtebauliche Struktur und weniger auf die architektonischen Qualitäten der Einzelbauten. Den Bauten als homogene Siedlungseinheiten wird eine gewisse architekturhistorische Qualität zugesprochen. Ein Substanzschutz der Bauten wird im ISOS nicht angestrebt. Diese Einschätzung wird bestätigt. Der Ortsbildteil verzeichnet keine Inventar- oder Schutzobjekte. Die klare Ablesbarkeit von Siedlungseinheiten wird auch heute als Qualität betrachtet.

*Nach heutiger Einschätzung werden dem Ortsbildteil gewisse architektonischen Qualitäten bestätigt.*

*Einschätzung 2023:*



Legende:



### B3 Einschätzung der Bedeutung

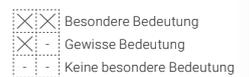
Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil eine gewisse Bedeutung als Zusammenspiel verschiedener dichter Siedlungseinheiten mit hohen Aufenthaltsqualitäten zu. Da sich der Ortsbildteil seit der ISOS-Aufnahme kaum verändert hat, wird diese Bedeutung bestätigt. Die Bedeutung bezieht sich hierbei weniger auf die genaue Anordnung und Lage der Bauten auf der Parzelle, sondern auf die Gruppierung der Mehrfamilienhäuser um grosszügige grüne Höfe. Die Anordnung der Bauten ermöglicht verschiedene Verbindungen zwischen diesen Grünflächen.

Nach heutiger Einschätzung wird dem Ortsbildteil eine gewisse Bedeutung bestätigt.

Einschätzung 2023:



Legende:



### B4 Empfindlichkeit des Ortsbildteils

#### Empfindlichkeit bei Veränderungen durch An- und Umbauten

Weitere An- und Umbauten an bestehenden Gebäuden beeinflussen die räumliche Struktur des Ortsbildteils bedingt. Werden die Anbauten in den Grünräumen oder in den grünen Verbindungen realisiert, werden die räumlichen Qualitäten beeinträchtigt. Werden die Anbauten sensibel in die Struktur integriert, werden die räumlichen Qualitäten nicht tangiert.

#### Empfindlichkeit bei Veränderungen durch Neu- und Ersatzbauten

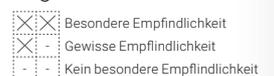
Im ISOS gewürdigt wird der qualitative dichte Städtebau mit hohen Aufenthaltsqualitäten und der klaren Ablesbarkeit von Siedlungseinheiten. Bauliche Veränderungen sind bei Erhalt von grosszügigen Grünräumen mit hohen Aufenthaltsqualitäten möglich. Somit sind auch grössere bauliche Veränderungen im Ortsbildteil möglich.

Nach heutiger Einschätzung wird dem Ortsbildteil keine besondere Empfindlichkeit bestätigt.

Einschätzung 2023:



Legende:



### B5 Erhaltungswert nach gesamtstädtischer Einordnung

Der Ortsbildteil beinhaltet vorwiegend Wohnbauten aus den 1950er und 1960er Jahren, die heute teilweise einen hohen Sanierungsbedarf aufweisen. Das Gebiet wird aufgrund des Gebäudealters und des Sanierungszustands als dynamisch eingestuft.

In der gesamtstädtischen Einordnung wird die Nutzung als Wohngebiet als erhaltenswert eingestuft. Die hohen Aufenthalts- und Wohnqualitäten durch grosszügige Grünbereiche und die Gruppierung zu einzelnen ablesbaren Siedlungseinheiten zur Adressbildung sind dabei zu wahren. Hierbei ist die genaue Setzung der Bauten weniger entscheidend als der Erhalt der Siedlungseinheit.

Werden Neu- und Ersatzbauten geplant, ist auf die Wirkung der Siedlungseinheiten zu achten. Die Gebäude einzelner Siedlungseinheiten sollten nach Möglichkeit miteinander entwickelt werden, um die Homogenität der Erscheinung zu wahren. Eine Nutzungsintensivierung ist hierbei nicht ausgeschlossen.

Legende:

- X X Besonderer Erhaltungswert
- X - Gewisser Erhaltungswert
- - Kein besonderer Erhaltungswert

*Nach heutiger Einschätzung wird dem Ortsbildteil kein besonderer Erhaltungswert bestätigt.*

**Einschätzung 2023:** - -

## B6 Zusammenfassung der bewahrenden Aspekte

Beurteilung des ISOS	ISOS 2012	Einschätzung 2023	Abweichungen
B1 Räumliche Qualitäten	X	bestätigt	→
B2 Architekturhistorische Qualitäten	/	bestätigt	→
B3 Bedeutung	/	bestätigt	→
Erhaltungsziel	B	bestätigt	→

Abb 3: Vergleich der Qualitäten der ISOS-Aufnahme 2013 zur heutigen Einschätzung.  
 Legende: X = besondere Qualitäten, / = gewisse Qualitäten, - = keine besonderen Qualitäten;  
 → = keine Abweichung, ↑ = Zunahme, ↓ = Abnahme

Weitere Kriterien	gering	mittel	hoch
B4 Empfindlichkeit des Ortsbildteils	•		
B5 Erhaltungswert nach gesamtstädtischer Einordnung	•		

Abb 4: Erfassung von weiteren Kriterien der bewahrenden Aspekte

### Einschätzung der Qualitäten des Ortsbildteils

**Die Kategorisierung mit Erhaltungsziel B wird bestätigt.**  
 Nach Einschätzung 2023 wird dem Zusammenspiel von grossformatigen Wohnbauten um ausgedehnte Grünräume eine gewisse Bedeutung beigemessen. Gewürdigt werden die hohen Wohn- und Aufenthaltsqualitäten durch die ablesbaren Siedlungseinheiten.

## C Entwickelnde Aspekte - Einschätzung der Entwicklungsdynamik

### C1 Lage im Stadtgebiet

Der Ortsbildteil befindet sich westlich der Stadtmitte inmitten mehrerer Wohnquartiere entlang der Bahngleise. Südlich schliesst der Ortsbildteil XIX an, das diverse Bildungseinrichtungen (Schulen, Sportanlagen und die Kantonsschule) beinhaltet. Das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten ist ebenfalls gut ausgebaut. Das Gebiet eignet sich in besonderem Masse für eine intensive Wohnnutzung.

Angeschlossen an den öffentlichen Verkehr ist das Gebiet über 2 Bushaltestellen („Ackerstrasse, Uster“ und „Gschwanderstrasse, Uster“). Die Buslinien verkehren im 15 Minutentakt in beide Richtungen. Bis zum Bahnhof beträgt die Reisezeit 2 Minuten, beziehungsweise 3 Minuten. Der Bahnhof ist zudem in Gehdistanz erreichbar.

Nördlich entlang der Bahnlinie befindet sich ein Veloweg sowie eine wichtige Fussgängerachse (Bahnweg), die aufgrund der Reduktion auf den Langsamverkehr eine sehr hohe Qualität aufweist und über die nahe gelegene Unterführung Gschwaderstrasse gut erreichbar ist. Die Durchwegung innerhalb des Ortsbildteils für den Langsamverkehr ist gut.

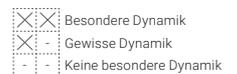
Die gute Anbindung an die Winterthurerstrasse und die Zürichstrasse ermöglicht eine einfache und schnelle Erreichbarkeit des Quartiers für den motorisierten Individualverkehr.

*Nach heutiger Einschätzung wird dem Ortsbildteil eine besondere Entwicklungsdynamik aufgrund der Lage im Stadtgebiet bestätigt.*

Einschätzung 2023:



Legende:



### C2 Entwicklungsschwerpunkt gemäss kommunaler Richtplanung

Für den Ortsbildteil werden im Richtplan Siedlung, mit Ausnahme der geplanten Verdichtung, keine besonderen Aussagen getroffen. Es sind keine Hinweise mit erhaltendem Charakter formuliert.

In der Dichtekarte wird der Ortsbildteil als Wohn- und Mischgebiet mit hoher Dichte bezeichnet, was einer Ausnutzung bis zu 150 % entspricht. Diese Bezeichnung im Richtplan bezeugt eine Entwicklungsabsicht innerhalb des Ortsbildteils. Der benötigte Wohnraumbedarf für die prognostizierte Bevölkerungszunahme muss nach RPG 1 innerhalb des Stadtgebietes gedeckt werden. Aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbildteile, der Berücksichtigung der historischen Ortsteile, der bestehenden Dichteentwicklung, der Erschliessungsqualität und der vorhandenen Infrastruktur zeigt sich in diesem Bereich der Stadt ein kummuliertes Entwicklungspotenzial.

Aufgrund der guten Lage als Wohngebiet und die schnelle Anbindung (MIV und ÖV) ins Zentrum von Uster/in die Umgebung eignet sich der Ortsbildteil für eine qualitative Innenentwicklung. Zur Qualitätssteigerung des Wohnquartiers wird die Einführung eines Tempolimits 30 km/h im Richtplan verankert.

*Nach heutiger Einschätzung wird dem Ortsbildteil eine besondere Entwicklungsdynamik gemäss kommunaler Richtplanung bestätigt.*

Einschätzung 2023:



Legende:



### C3 Entwicklungsmöglichkeit aufgrund der rechtsgültigen Nutzungsplanung

Der Ortsbildteil liegt vollumfänglich in der Wohnzone W4/70. Zwischen der Gleisanlage und der Ackerstrasse liegen die schräg stehenden Wohnblöcke. Für diese Bebauung gilt seit der letzten Zonenplanrevision eine Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe aufgrund der Lärmvorbelastung durch die Bahn. Mit der höheren Einstufung konnte die Schaffung von Wohnraum trotz Lärmschutzvorschriften weiterhin ermöglicht werden.

Gemäss kantonalen Vorgaben müssen entlang der Bahngeleise bei Bauvorhaben Lärmabklärungen vorgenommen werden und der Schallschutz für Aussenlärm ist zu berechnen.

Innerhalb der bestehenden Zonenbestimmungen ist aufgrund des Ausbaugrades eine Entwicklung entlang der Bahnlinie möglich.

*Nach heutiger Einschätzung wird dem Ortsbildteil eine gewisse Entwicklungsdynamik gemäss rechtsgültiger Nutzungsplanung bestätigt.*

Einschätzung 2023:



Legende:

- Besondere Dynamik
- Gewisse Dynamik
- Keine besondere Dynamik

### C4 Ausbaugrad/Nachverdichtungspotenzial/Parzellen-/Eigentümerstruktur und Bauperiode

Der Ortsbildteil zeigt eine dichte Wohnbebauung. Die einzelnen Siedlungseinheiten sind unterschiedlich dicht und weisen einen leicht variierenden Ausbaugrad zwischen 50 % und 80 % auf. Es besteht insbesondere entlang der Bahngleise (Aufstufung Lärmvorbelastung) ein gewisses Verdichtungspotenzial.

Die Parzellierung des Ortsbildteils folgt der Bebauung. Meist befindet sich ein Mehrfamilienhaus auf einer Parzelle. Die schräge Stellung der Gebäude zweier Siedlungseinheiten wird in der Parzellenführung abgezeichnet. Im Ortsbildteil zeigt sich eine heterogene Eigentümerstruktur. In einzelnen Bereichen sind zwei benachbarte Parzellen mit gleicher Eigentümerschaft verzeichnet. Andere Parzellen sind grösser und beinhalten zwei Mehrfamilienhäuser. In diesen Fällen besteht ein gewisses Veränderungspotenzial aufgrund der Parzellierung und Eigentümerstruktur.

Die Bauten aus den 1950er und 1960er Jahren weisen aufgrund des alten Gebäudebestands und des Sanierungszustands ein Erneuerungspotenzial auf.

*Nach heutiger Einschätzung wird dem Ortsbildteil eine gewisse Entwicklungsdynamik aufgrund des Ausbaugrads/Nachverdichtungspotenzials bestätigt.*

Einschätzung 2023:



Legende:

- Besondere Dynamik
- Gewisse Dynamik
- Keine besondere Dynamik

## C5 Bauabsichten

Bislang sind trotz hohem Sanierungsbedarf keine Entwicklungsabsichten bekannt.

Nach heutiger Einschätzung wird dem Ortsbildteil eine keine besondere Entwicklungsdynamik aufgrund von Bauabsichten bestätigt.

Einschätzung 2023:

-	-
---	---

Legende:

	Besondere Dynamik
	Gewisse Dynamik
	Keine besondere Dynamik

## C6 Zusammenfassung der entwickelnden Aspekte

Entwicklungsabsichten	gering	mittel	hoch
C1 Lage im Stadtgebiet			•
C2 Entwicklungsschwerpunkt (Richtplan)			•
C3 Entwicklungsmöglichkeit (Nutzungsplanung)		•	
C4 Ausbaugrad / Nachv./ Parzellen-/Eigentümerstr./Bauperiode		•	
C5 Bauabsichten	•		

Abb 5: Erfassung der Entwicklungsabsichten 2023

### Einschätzung der Entwicklungsdynamik

**Der Ortsbildteil zeigt eine hohe Entwicklungsdynamik.**

Der Richtplan sieht für den Ortsbildteil eine Nutzungsintensivierung vor, um andere sensible Gebiete und deren angrenzende Gebiete weitgehend zu erhalten. Die Nutzungsintensivierung zeigt aufgrund der vorhandenen Infrastruktur und der Zentralität gute Voraussetzungen für eine Intensivierung des Wohnungsangebots.

## D Übersicht der bewahrenden Aspekte und verändernden Aspekte

### D1 Beurteilung des Ortsbildteil aufgrund der Einschätzung des ISOS-Erhaltungsziels und der Entwicklungsdynamik

#### Bewahrende Aspekte

B1 Einschätzung 2023 der räumlichen Qualitäten	×	×
B2 Einschätzung 2023 der architekturhistorischen Qualitäten	×	-
B3 Einschätzung 2023 der Bedeutung	×	-
B4 Einschätzung 2023 der Empfindlichkeit des Ortsbildteils	-	-
B5 Einschätzung 2023 des Erhaltungswerts	-	-

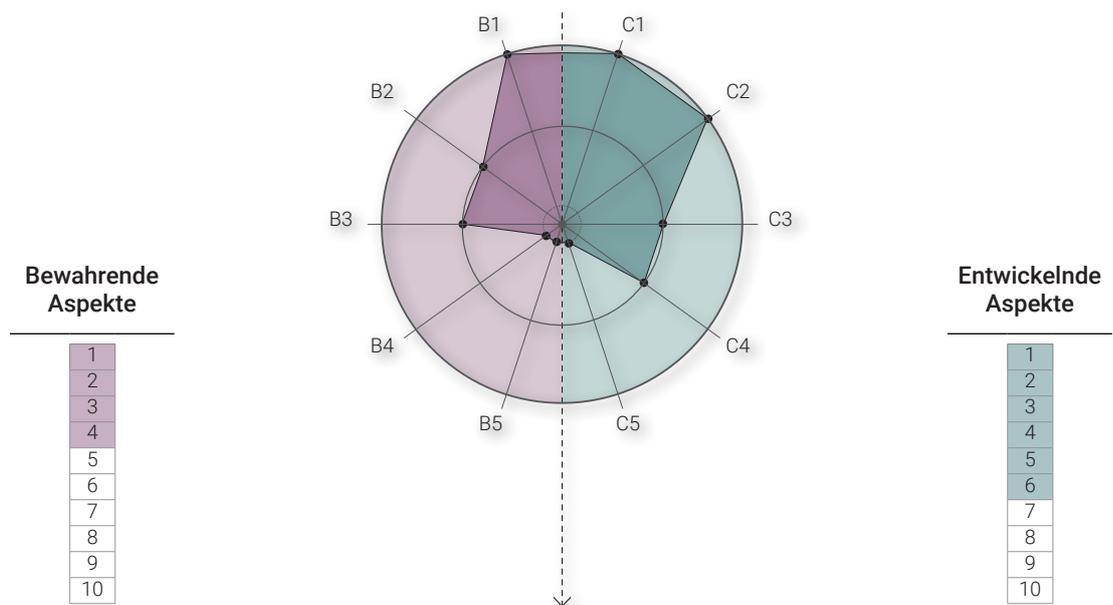
#### Entwickelnde Aspekte

C1 Einschätzung 2023 aufgrund der lage im Stadtgebiet	×	×
C2 Einschätzung 2023 aufgrund der Entwicklungsschwerpunkte (Richtplan)	×	×
C3 Einschätzung 2023 aufgrund der Entwicklungsmöglichkeiten (Nutzungsplanung)	×	-
C4 Einschätzung 2023 aufgrund des Ausbaugrad./Nachv./ Parz./Eigent./Bauperiode	×	-
C5 Einschätzung 2023 aufgrund der Bauabsichten	-	-

Legende:

×	×	Besondere Dynamik
×	-	Gewisse Dynamik
-	-	Keine besondere Dynamik

### D2 Vergleich der bewahrenden Aspekte und verändernden Aspekte



Das Spinnendiagramm zeigt graphisch das resultierende Übergewicht der entwickelnden Aspekte. Eine höhere bzw. tiefere Einschätzung einzelner Teilaspekte verändert die Grundaussage nicht.

## D3 Ortsbauliche Entwicklungsziele

### Schlussfolgerungen der bewahrenden Aspekte

Der Ortsbildteil zeigt besondere räumliche Qualitäten durch die Anordnung verschiedener in sich geschlossener Siedlungen, die sich jeweils um grosszügige Grünflächen gruppieren. Im ISOS erwähnt ist die Bebauungsreihe mit schräg zur Bahnlinie stehend gestaffelten Wohnblöcken.

In der gesamtstädtischen Einordnung wird die Nutzung als Wohngebiet als erhaltenswert eingestuft. Die hohen Aufenthalts- und Wohnqualitäten durch grosszügige Grünbereiche und die Gruppierung zu einzelnen ablesbaren Siedlungseinheiten zur Adressbildung sind dabei zu wahren. Hierbei ist die genaue Setzung der Bauten weniger entscheidend als der Erhalt der Siedlungseinheit. Werden Neu- und Ersatzbauten geplant, ist auf die Wirkung der Siedlungseinheiten zu achten. Die Gebäude einzelner Siedlungseinheiten sollten nach Möglichkeit miteinander entwickelt werden, um die Homogenität der Erscheinung zu wahren. Eine Nutzungsintensivierung ist hierbei nicht ausgeschlossen.

Nach Einschätzung 2023 wird dem Zusammenspiel von grossformatigen Wohnbauten um ausgedehnte Grünräume eine gewisse Bedeutung beigemessen. Gewürdigt werden die hohen Wohn- und Aufenthaltsqualitäten durch die ablesbaren Siedlungseinheiten.

#### Die Erhaltungsabsichten werden als eher tief eingestuft.

Auf kommunaler Stufe wird die Bedeutung des Ortsbildteils als durchgrüntes Wohnquartier mit einzelnen Siedlungseinheiten gewürdigt. Eine Nutzungsintensivierung bei Erhalt der qualitätsvollen Aussenräume wird hierbei nicht ausgeschlossen.

### Schlussfolgerungen der entwickelnden Aspekte

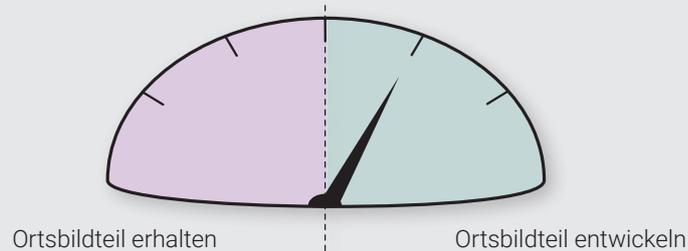
Der Ortsbildteil befindet sich inmitten eines gut erschlossenen attraktiven Stadtteils mit sehr hohem Wohnnutzungsanteil und idealer Infrastruktur im Westen der Stadt. Es weist somit sehr gute Bedingungen für eine Nutzungsintensivierung als Wohnquartier aus. In der Dichtekarte wird der Ortsbildteil als Wohn- und Mischgebiet mit hoher Dichte bezeichnet, was einer Ausnutzung bis zu 150 % entspricht. Diese Bezeichnung im Richtplan bezeugt eine Entwicklungsabsicht innerhalb des Ortsbildteils. Der benötigte Wohnraumbedarf für die prognostizierte Bevölkerungszunahme muss nach RPG 1 innerhalb des Stadtgebietes gedeckt werden. Aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbildteile, der Berücksichtigung der historischen Ortsteile, der bestehenden Dichteentwicklung, der Erschliessungsqualität und der vorhandenen Infrastruktur zeigt sich in diesem Bereich der Stadt ein kumuliertes Entwicklungspotenzial.

Aufgrund der guten Lage als Wohngebiet und die schnelle Anbindung (MIV und ÖV) eignet sich der Ortsbildteil für eine qualitative Innenentwicklung. Zur Qualitätssteigerung des Wohnquartiers wird die Einführung eines Tempolimits 30 km/h im Richtplan verankert. Gleichzeitig weist der Ortsbildteil einen hohen Sanierungsbedarf sowie teilweise grössere Parzellen oder zusammenhängende Parzellen mit gleicher Eigentümerschaft auf. Die angesprebte Nutzungsintensivierung erscheint vor diesem Hintergrund auch realisierbar.

#### Die Entwicklungsabsichten werden als hoch eingestuft.

Eine Nutzungsintensivierung ist aufgrund der Eignung und der Realisierbarkeit (hohe Wahrscheinlichkeit für Erneuerungen oder Umbauten) im Stadtgebiet strategisch von grosser Bedeutung, um die Herausforderungen der nächsten Planungsperiode zu aufzunehmen.

Mit der Abwägung werden die Entwicklungsziele zwischen „erhalten“ und „verändern“ festgelegt.



#### Ortsbildteil entwickeln

Die Entwicklungsinteressen werden höher gewichtet als Interessen am Erhalt des Ortsbildteils  
Eine Nutzungsintensivierung wird angestrebt. Die Gebäudestellung und -grösse wird als weniger entscheidend angesehen, sodass bauliche Veränderungen im Ortsbildteil möglich sind.

### D4 Ortsbauliche Empfehlung

Die Strukturierung des Ortsbildteils in einzelne Siedlungseinheiten mit hohem Grünanteil werden als prägende Qualitäten für die Zukunft ermittelt. Zur Förderung dieser Entwicklung werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- *Erhalt und Erweiterung des Baumbestandes zur Verstärkung der Aufenthaltsqualitäten und zur lokalen Stadtkühlung*
- *Die Strukturierung in einzelne, räumlich miteinander verbundene Siedlungseinheiten mit einem hohen Grünanteil soll erhalten bleiben*
- *Integration von öffentlichen Aufenthaltsbereichen für die Bevölkerung innerhalb der Wiesenflächen (Spielanlagen, Bänke, Wegenetz, Schattenspenden...)*

### D5 Empfehlungen für die Umsetzung (Instrumente)

Zur Erreichung der Empfehlungen werden folgende Massnahmen vorgeschlagen:

#### Planungsinstrumente:

- *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

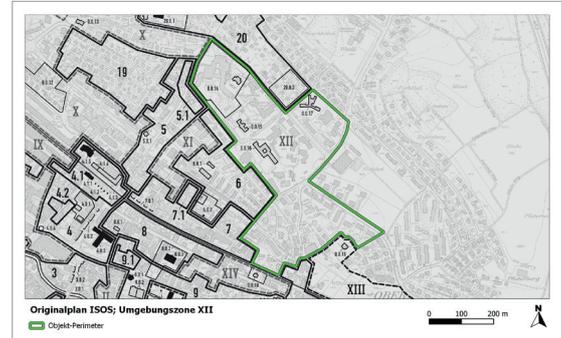


Abb 6: Darstellung der Ortsbildteile für die eine Abwägung vorgenommen wird auf dem ISOS-Aufnahmeplan (ISOS Uster 5745 Übersichtsplan mit eigenen Ergänzungen)

## A Handlungsbedarf nach Teil 2

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

Erhaltungsziel b



Das Erhaltungsziel ISOS steht im Widerspruch zur kommunalen Planung.

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan nicht berücksichtigt.

→ Handlungsbedarf

→ Interessenabwägung erforderlich.



### Abgleich der Vorgaben und Entwicklungsstrategien mit dem Erhaltungsziel des ISOS

Die Grünraumqualitäten innerhalb des Spital- und Heimareals können mit der Inventarisierung als Grünraum im INL sowie der Bezeichnung im Richtplan als Parklandschaft gesichert werden. Bei einer Erweiterung der Spitalgebäude sind die Qualitäten des Grünraums aufgrund der Aussagen des ISOS und der kommunalen Inventarisierung im INL zu berücksichtigen. Die im Richtplan vorgesehene hohe Dichte steht im Widerspruch zu den vorher erwähnten Inventaren.

**Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan nicht berücksichtigt.**

Im östlichen Ortsbildteil bezeichnet das ISOS die Nutzung als Wohnquartier als wesentliche Eigenschaft für die angrenzenden Ortsbildteile. Diese Funktion kann durch die im Richtplan aufgeführten Vorgaben erfüllt werden.

**Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.**

### Veränderungsvorschläge für die weiteren Planungsschritte

Veränderungsvorschläge	Umsetzung	Konflikt
<b>Stufe Richtplan</b>		
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)	nein	ja
Anpassung des Richtplaneintrags L3.34, Entwicklung in Abhängigkeit zu ISOS stellen	ja	nein
<b>Stufe Umsetzung</b>		
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	zu prüfen	-

## B Bewahrende Aspekte - Einschätzung der ISOS-Ortsbildteile

### B1 Räumliche Qualitäten

#### Ortsbauliche Struktur

Der Ortsbildteil lässt sich in zwei Bereiche gliedern:

Im Süden befindet sich ein Wohnquartier mit verschiedenen Mehrfamilienhäusern. Das ISOS beschreibt diese lediglich als Wohnhäuser und Mehrfamilienhaussiedlungen.

Im nördlichen, grösseren Teil des Ortsbildteils befinden sich Spital- und Heimareale die das ISOS als Hinweise auflistet: Spitalareal, Altersheim Im Grund, Wagerenhof - Heim für Menschen mit geistiger Behinderung und das Appartementhaus des Spitals. Beschrieben werden diese Gebäude als Elemente in einer bestehenden Parkanlage, die als Grünraum eine gewisse Bedeutung aufweisen.

#### Aussenraumgestaltung

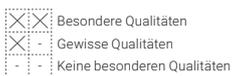
Das ISOS schreibt den grosszügigen Grünräumen als Parkanlage eine gewisse Qualität zu. Die Parkanlage wurde nach dem Bau des neuen Parkhauses für das Spital rekonstruiert und bewirkt mit dem darauf befindlichen Baumbestand eine gewisse lokale Stadtkühlung, generiert hohe Aufenthaltsqualitäten innerhalb des Ortsbildteils und dient als Naherholungsbereich für die umgebende Wohnbebauung.

*Nach heutiger Einschätzung werden dem Ortsbildteil gewisse räumliche Qualitäten bestätigt.*

Einschätzung 2023:



Legende:



### B2 Architektonische Qualitäten

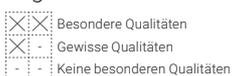
Die im ISOS beschriebenen Qualitäten beziehen sich auf die öffentlichen Funktionen der Bauten und weniger auf die Qualitäten der Einzelbauten. Den Bauten als funktionale Einheiten wird eine gewisse Qualität zugesprochen. Ein Substanzschutz der Bauten wird im ISOS nicht angestrebt. Diese Einschätzung wird grossteils bestätigt. Nur einzelne Gebäudeteile des Spitals, des Altersheims und dem Heim Wageren sind kommunal inventarisiert. Die klare Ablesbarkeit von Funktionseinheiten in der Parklandschaft wird auch heute als Qualität betrachtet.

*Nach heutiger Einschätzung werden dem Ortsbildteil gewisse architektonischen Qualitäten bestätigt.*

Einschätzung 2023:



Legende:



### B3 Einschätzung der Bedeutung

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil eine gewisse Bedeutung als Zusammenspiel verschiedener verdichteter Funktionseinheiten mit hohen Aussenraumqualitäten zu. Da sich der Ortsbildteil seit der ISOS-Aufnahme kaum verändert hat, wird diese Bedeutung bestätigt.

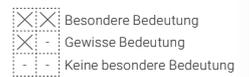
Die Bedeutung bezieht sich hierbei weniger auf der genauen Anordnung und Lage der Bauten auf der Parzelle, sondern auf die Gruppierung der Funktionen in einer grossen Parklandschaft. Die Anordnung der Bauten ermöglicht verschiedene Verbindungen zwischen diesen Grünflächen.

*Nach heutiger Einschätzung wird dem Ortsbildteil eine gewisse Bedeutung bestätigt.*

Einschätzung 2023:



Legende:



### B4 Empfindlichkeit des Ortsbildteils

#### Empfindlichkeit bei Veränderungen durch An- und Umbauten

Weitere An- und Umbauten innerhalb des Wohngebiets beeinflussen die im ISOS beschriebenden Qualitäten (Wohnhäuser, Mehrfamilienhaussiedlungen) in diesem Bereich nicht.

Weitere An- und Umbauten im nordwestlichen Teil an bestehende Gebäude beeinflussen die räumliche Struktur des nördlichen Ortsbildteils bedingt. Werden die Anbauten in den Grünräumen realisiert, werden die räumlichen Qualitäten beeinträchtigt. Durch eine sensible Integration der Anbauten in die Struktur (wie beispielsweise die Bebauung von Parkplätzen oder asphaltierten Vorbereichen) werden die räumlichen Qualitäten nicht tangiert.

#### Empfindlichkeit bei Veränderungen durch Neu- und Ersatzbauten

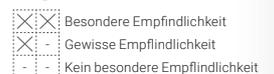
Im ISOS gewürdigt wird die Funktion als Heim- und Spitalareal mit hohen Aufenthaltsqualitäten und der klaren Ablesbarkeit von funktionalen Einheiten. Als besonders sensibel werden die parkähnlichen Grünräume eingestuft. Werden Neu- und Ersatzbauten sorgfältig in die bauliche Struktur integriert, werden die architektonischen Qualitäten nicht tangiert. Bauliche Eingriffe verändern meist die grosszügigen Grünräume und die Aufenthaltsqualitäten im Ortsbildteil. Das Bundesgerichtsurteil 1C\_328/2020 vom 22. März 2022 bestätigt die Möglichkeit grösserer baulicher Veränderungen.

*Nach heutiger Einschätzung wird dem Ortsbildteil eine gewisse Empfindlichkeit bestätigt.*

Einschätzung 2023:



Legende:



### B5 Erhaltungswert nach gesamtstädtischer Einordnung

Der Ortsbildteil beinhaltet im Süden vorwiegend Wohnbauten, die heute teilweise saniert sind. Das Gebiet wird aufgrund der erfolgten Investitionen als statisch eingestuft.

Das Heim- und Spitalareal hat eine Bedeutung als Arbeitsplatzgebiet zur Gesundheitsversorgung. Das Heimareal Wagerenhof wird als statisch betrachtet. Die Bauten bilden mit der grosszügigen Parkanlage eine funktionale Einheit. Das Areal mit Altersheim im Grund und Spitalkomplex ist bereits heute etwas dichter bebaut. Im Rahmen der neuen Standort- und Immobilienstrategie der Heime Uster wird das bestehende Alterszentrum mittelfristig erweitert/teilersetzt werden.

Die hohen Aufenthaltsqualitäten durch grosszügige Grünbereiche und die Gruppierung zu einzelnen ablesbaren Funktionseinheiten sind für die städtebauliche Entwicklung von Bedeutung. Hierbei ist die genaue Setzung der Bauten weniger entscheidend als der Erhalt der Einheit. Die neuen Gebäude einzelner Einheiten sollten nach Möglichkeit in die Gebäudegruppen integriert werden, um die Homogenität der Erscheinung zu wahren. Eine Nutzungsintensivierung ist hierbei nicht ausgeschlossen.

Legende:

-  Besonderer Erhaltungswert
-  Gewisser Erhaltungswert
-  Kein besonderer Erhaltungswert

*Nach heutiger Einschätzung wird dem Ortsbildteil ein gewisser Erhaltungswert bestätigt.*

*Einschätzung 2023:* 

## B6 Zusammenfassung der bewahrenden Aspekte

Beurteilung des ISOS	ISOS 2012	Einschätzung 2023	Abweichungen
B1 Räumliche Qualitäten	-	bestätigt	→
B2 Architekturhistorische Qualitäten	-	bestätigt	→
B3 Bedeutung	/	bestätigt	→
Erhaltungsziel	b	bestätigt	→

Abb 7: Vergleich der Qualitäten der ISOS-Aufnahme 2013 zur heutigen Einschätzung.

Legende: X = besondere Qualitäten, / = gewisse Qualitäten, - = keine besonderen Qualitäten;  
 → = keine Abweichung, ↑ = Zunahme, ↓ = Abnahme

Weitere Kriterien	gering	mittel	hoch
B4 Empfindlichkeit des Ortsbildteils		●	
B5 Erhaltungswert nach gesamtstädtischer Einordnung		●	

Abb 8: Erfassung von weiteren Kriterien der bewahrenden Aspekte

### Einschätzung der Qualitäten des Ortsbildteils

**Die Kategorisierung mit Erhaltungsziel b wird bestätigt.**  
 Nach Einschätzung 2023 wird das Zusammenspiel von Grossbauten in einem ausgedehnten Grünraum bestätigt. Gewürdigt werden die hohen Aufenthaltsqualitäten durch die ablesbaren funktionalen Einheiten.

## C Entwickelnde Aspekte - Einschätzung der Entwicklungsdynamik

### C1 Lage im Stadtgebiet

Der Ortsbildteil befindet sich nördlich der Stadtmitte inmitten mehrerer Wohnquartiere am Hang. Als Heim- und Spitalareal fungiert der grössere nördliche Teil als Arbeitsplatzgebiet, was sich auf die Attraktivität als Wohnstandort in der nahen Umgebung abzeichnet. Der südliche Bereich des Ortsbildteils zeigt sich als reines Wohngebiet in teilweise mitteldichter Bauweise. Dieser Ortsbildteil eignet sich in besonderem Masse für eine intensive Wohnnutzung.

Angeschlossen an den öffentlichen Verkehr ist das Gebiet über 2 Bushaltstellen („Spital, Uster“ und „Wageren, Uster“). Die Haltestelle Spital wird von vier Buslinien bedient. Eine davon verkehrt im 15 Minutentakt, zwei verkehren im 30 Minutentakt und eine verkehrt stündlich in beide Richtungen. Zum Bahnhof beträgt die Reisezeit 3-4 Minuten. Die Haltestelle Wageren wird von einer Buslinie im 15 Minutentakt in beide Richtungen bedient. Die Reisezeit zum Bahnhof beträgt 6 min. Der Bahnhof ist zudem in Gehdistanz erreichbar.

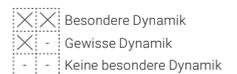
Die gute Anbindung an die Brunnenstrasse (Hauptefallachse der Stadt von Norden) ermöglicht eine einfache und schnelle Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr.

*Nach heutiger Einschätzung wird dem Ortsbildteil eine **besondere** Entwicklungsdynamik aufgrund der Lage im Stadtgebiet bestätigt.*

Einschätzung 2023:



Legende:



### C2 Entwicklungsschwerpunkt gemäss kommunaler Richtplanung

Für den Ortsbildteil werden im Richtplan Siedlung keine besonderen Hinweise mit erhaltendem Charakter formuliert. Das Heim- und Spitalareal wird als Arbeitspark klassifiziert.

In der Dichtekarte wird der südliche Ortsbildteil als Wohn- und Mischgebiet mit mittlerer Dichte bezeichnet. Dies entspricht mit einzelnen Ausnahmen der heutigen Ausnutzung. Das Entwicklungspotenzial innerhalb dieses Ortsbildteils ist eher gering.

Das Areal Wageren ist als Arbeitsplatzgebiet mit mittlerer Dichte definiert, was ebenfalls der heutigen Ausnutzung grob entspricht. Im Bereich des Spitals und des Altersheims wird ein Arbeitsplatzgebiet mit hoher Dichte formuliert. Hier wird ein gewisses Entwicklungspotenzial ermöglicht, wobei das als Arbeitspark bezeichnete Gebiet in der Zone für öffentliche Bauten liegt. Eine marktdynamische Entwicklung ist damit ausgeschlossen. Zur weiteren Qualitätssteigerung wird die Einführung eines Tempolimits 30 km/h für das Spital- und Heimareal im Richtplan verankert.

Aufgrund der guten Lage als Wohngebiet und die schnelle Anbindung (MIV und ÖV) ins Zentrum von Uster und in die Umgebung eignet sich der Ortsbildteil für eine qualitative Innenentwicklung.

Nach heutiger Einschätzung wird dem Ortsbildteil eine besondere Entwicklungsdynamik gemäss kommunaler Richtplanung bestätigt.

Legende:

	Besondere Dynamik
	Gewisse Dynamik
	Keine besondere Dynamik

Einschätzung 2023:



### C3 Entwicklungsmöglichkeit aufgrund der rechtsgültigen Nutzungsplanung

Der südliche Ortsbildteil liegt in der Wohnzone W4/70, W3/50 und in den Wohnzonen mit Gewerbebeerleichterung (W3/50 und W3/70). Die bestehende Bebauung nutzt diese Zonenbestimmungen weitgehend aus.

Der nördliche Ortsbildteil ist in der Zone für öffentliche Bauten mit Sonderbauvorschriften. Innerhalb dieser Zonenbestimmungen ist eine Entwicklung möglich und planerisch in den Sonderbauvorschriften detailliert definiert.

Nach heutiger Einschätzung wird dem Ortsbildteil eine gewisse Entwicklungsdynamik gemäss rechtsgültiger Nutzungsplanung bestätigt.

Legende:

	Besondere Dynamik
	Gewisse Dynamik
	Keine besondere Dynamik

Einschätzung 2023:



### C4 Ausbaugrad/Nachverdichtungspotenzial/Parzellen-/Eigentümerstruktur und Bauperiode

Der südliche Ortsbildteil zeigt eine dichte Wohnbebauung. Die einzelnen Siedlungseinheiten sind unterschiedlich dicht und weisen einen leicht variierenden Ausbaugrad zwischen 70 % und 100 % auf. Es besteht kaum ein Verdichtungspotenzial in der rechtsgültigen Nutzungsplanung. Für das Heim- und Spitalareal in der Zone für öffentliche Bauten ist keine Ausnutzung definiert. Hier ist eine weitere nutzungsbedingte Entwicklung jederzeit möglich.

Die Parzellierung des südlichen Ortsbildteils folgt der Bebauung. Meist befindet sich ein Mehrfamilienhaus auf einer Parzelle. Grössere Siedlungseinheiten sind auf je einer grossen zusammenhängenden Parzelle realisiert. In diesen Fällen besteht ein gewisses Veränderungspotenzial aufgrund der Parzellierung und Eigentümerstruktur, das durch die Zonendefinition nicht genutzt werden kann.

Im Areal mit öffentlichen Nutzungen steht das Entwicklungspotenzial in Relation zur Nutzungsinintensivierung des Spitals und der Heime. Mit der Bezeichnung als Zone für öffentliche Bauten ohne Nutzungsbeschränkung besteht hier ein grosses theoretisches Entwicklungspotenzial.

Nach heutiger Einschätzung wird dem Ortsbildteil eine besondere Entwicklungsdynamik aufgrund des Ausbaugrads/Nachverdichtungspotenzials bestätigt.

Legende:

	Besondere Dynamik
	Gewisse Dynamik
	Keine besondere Dynamik

Einschätzung 2023:



## C5 Bauabsichten

Die Heime Uster planen momentan die Entwicklungsstrategie mit den nötigen Neu- und Umbauten. Gemäss der Standort- und Immobilienstrategie sollen am Standort „Im Grund“ gewisse Bauten abgebrochen und ersetzt werden.

Im Bereich des Spitals werden Entwicklungsmöglichkeiten zur nachhaltigen Sicherung des Betriebs an diesem Standort angeboten.

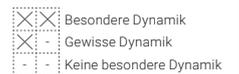
Einzelne Wohnbauten sind im südlichen Ortsbildteil zu verzeichnen.

Nach heutiger Einschätzung wird dem Ortsbildteil eine besondere Entwicklungsdynamik aufgrund der Bauabsichten bestätigt.

Einschätzung 2023:



Legende:



## C6 Zusammenfassung der entwickelnden Aspekte

Entwicklungsabsichten	gering	mittel	hoch
C1 Lage im Stadtgebiet			•
C2 Entwicklungsschwerpunkt (Richtplan)			•
C3 Entwicklungsmöglichkeit (Nutzungsplanung)		•	
C4 Ausbaugr. / Nachv./ Parzellen-/Eigentümerstr./Bauperiode			•
C5 Bauabsichten			•

Abb 9: Erfassung der Entwicklungsabsichten 2023

### Einschätzung der Entwicklungsdynamik

**Der Ortsbildteil zeigt eine besondere Entwicklungsdynamik.**

Der Richtplan sieht für den Ortsbildteil eine Nutzungsintensivierung insbesondere im Bereich des Spitals und des Altersheims vor, um zukünftig die sich entwickelnden Bedürfnisse im Gesundheitswesen an diesem Standort realisieren zu können.

## D Übersicht der bewahrenden Aspekte und verändernden Aspekte

### D1 Beurteilung des Ortsbildteils aufgrund der Einschätzung des ISOS-Erhaltungsziels und der Entwicklungsdynamik

#### Bewahrende Aspekte

B1 Einschätzung 2023 der räumlichen Qualitäten	×	-
B2 Einschätzung 2023 der architekturhistorischen Qualitäten	×	-
B3 Einschätzung 2023 der Bedeutung	×	-
B4 Einschätzung 2023 der Empfindlichkeit des Ortsbildteils	×	-
B5 Einschätzung 2023 des Erhaltungswerts	×	-

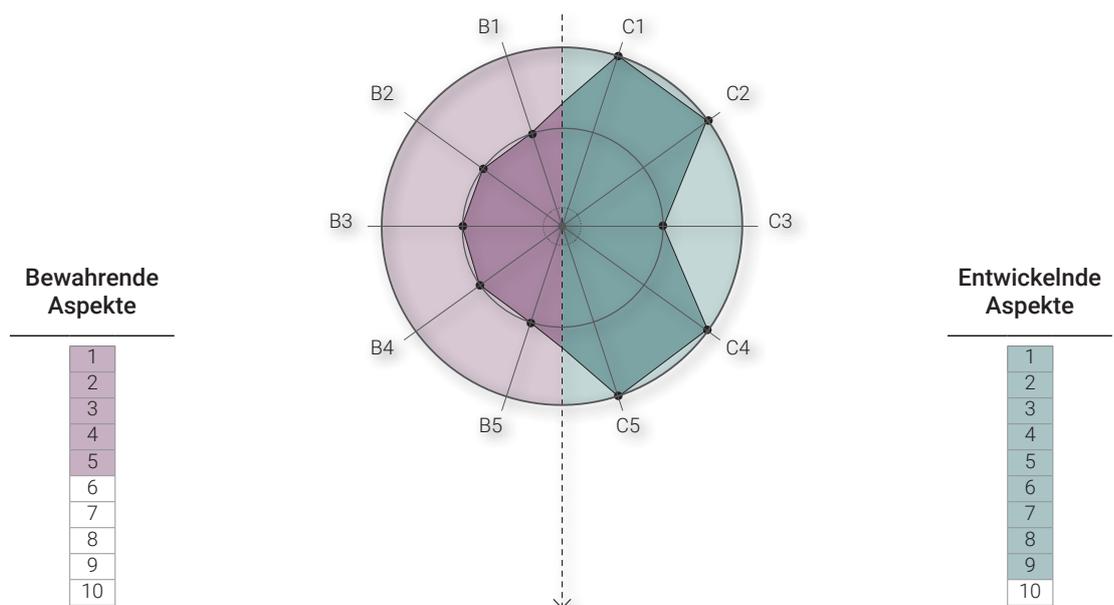
#### Entwickelnde Aspekte

C1 Einschätzung 2023 aufgrund der lage im Stadtgebiet	×	×
C2 Einschätzung 2023 aufgrund der Entwicklungsschwerpunkte (Richtplan)	×	×
C3 Einschätzung 2023 aufgrund der Entwicklungsmöglichkeiten (Nutzungsplanung)	×	-
C4 Einschätzung 2023 aufgrund des Ausbaugrad./Nachv./ Parz./Eigent./Bauperiode	×	×
C5 Einschätzung 2023 aufgrund der Bauabsichten	×	×

Legende:

×	×	Besondere Dynamik
×	-	Gewisse Dynamik
-	-	Keine besondere Dynamik

### D2 Vergleich der bewahrenden Aspekte und verändernden Aspekte



Das Spinnendiagramm zeigt graphisch das resultierende Übergewicht der entwickelnden Aspekte. Eine höhere bzw. tiefere Einschätzung einzelner Teilaspekte verändert die Grundaussage nicht.

### D3 Ortsbauliche Entwicklungsziele

#### Schlussfolgerungen der bewahrenden Aspekte

Der Ortsbildteil lässt sich in zwei Bereiche gliedern: Im Süden befindet sich ein Wohnquartier, das mehrheitlich aus Mehrfamilienhäusern besteht. Das ISOS beschreibt diese lediglich als Wohnhäuser und Mehrfamilienhaussiedlungen. Im nördlichen, grösseren Bereich des Ortsbildteils befinden sich Spital- und Heimareale die das ISOS als Hinweise auflistet. Beschrieben werden diese Gebäude als Elemente in einer bestehenden Parkanlage, die als Grünraum eine gewisse Bedeutung aufweisen.

Der Ortsbildteil zeigt hohe räumliche Qualitäten als siedlungsstrukturierender Freiraum. Ermittelt wird eine gewisse Empfindlichkeit gegenüber baulichen Eingriffen.

Im Bereich der Wohnzone im Süden ist bei einer Nutzungsintensivierung auf einen sensiblen Umgang mit den Grünflächen (Biodiversität) zu achten, damit auch in diesem Quartier gewisse Grünraumqualitäten erhalten werden können.

#### Die Erhaltungsabsichten werden als eher gering eingestuft.

Die Bedeutung des Ortsbildteils als Gesundheitsversorgungszentrum und Naherholungsgebiet wird gewürdigt. Eine Weiterentwicklung der Aufenthaltsqualitäten wird trotz dichter Nutzung angestrebt.

#### Schlussfolgerungen der entwickelnden Aspekte

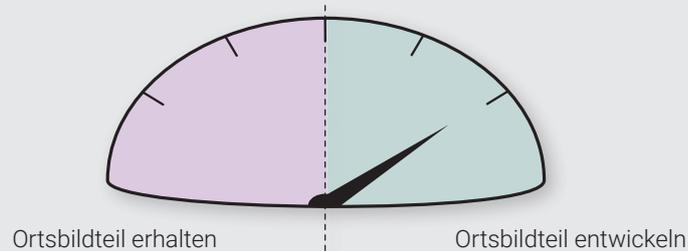
Der Ortsbildteil befindet sich inmitten eines gut erschlossenen attraktiven Stadtteils mit sehr hohem Wohnnutzungsanteil nördlich der Innenstadt. Es weist somit gute Bedingungen für eine Nutzungsintensivierung auf. Demgegenüber steht der nordwestliche Teil des Ortsbildteils, der als Grünanlage im INL bezeichnet ist. Dieser Teil ist komplett als Zone für öffentliche Bauten definiert und umfasst das Spital Uster, das Altersheim „Im Grund“ und die Stiftung Wagerenhof.

Nach rechtsgültiger Bau- und Zonenordnung und nach Richtplan ist das Entwicklungspotenzial insbesondere auf dem Bereich des Spitals und des Altersheims gelegen. Als Übergang zu den Wohngebieten wäre eine Nutzungsintensivierung im anschliessenden Wohnquartier denkbar (Beispielsweise W3/50 zu W4/70).

#### Die Entwicklungsabsichten werden als hoch eingestuft.

Die Interessen an der Weiterentwicklung der öffentlichen Nutzungen an diesem Standort sind aufgrund der Lage, der Erschliessung und der bestehenden Funktion als Spital- und Heimareal besonders zu gewichten. Hieraus resultiert auch ein Entwicklungspotenzial für den südlichen Ortsbildteil (Wohnquartier).

Mit der Abwägung werden die Entwicklungsziele zwischen „erhalten“ und „verändern“ festgelegt.



#### Ortsbildteil erhalten

*Die Entwicklungsinteressen werden höher gewichtet als Interessen am Erhalt des Ortsbildteils*

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

## D4 Ortsbauliche Empfehlung

Das Potenzial als Heim- und Spitalareal mit parkähnlichen Gartenanlagen wird als prägende Qualität für die Zukunft ermittelt. Zur Förderung dieser Entwicklung werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

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

## D5 Empfehlungen für die Umsetzung (Instrumente)

Zur Erreichung der Empfehlungen werden folgende Massnahmen vorgeschlagen:

### Zonendefinition:

- *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

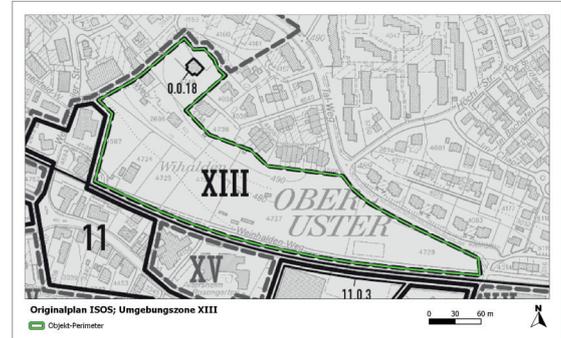


Abb 10: Darstellung der Ortsbildteile mit Handlungsbedarf auf dem ISOS-Aufnahmeplan (ISOS Uster 5745 Übersichtsplan mit eigenen Ergänzungen)

## A Handlungsbedarf nach Teil 2

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

Erhaltungsziel a



Das Erhaltungsziel ISOS steht im Widerspruch zur kommunalen Planung.

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan nicht berücksichtigt.

→ Handlungsbedarf

→ Interessenabwägung erforderlich.



### Abgleich der Vorgaben und Entwicklungsstrategien mit dem Erhaltungsziel des ISOS

Die weitgehend unbebaute Wiesenfläche (Reservezone) wird nach Richtplan in der Zukunft bebaut. Hier besteht ein Konflikt mit den Vorgaben des ISOS zum Erhalt der Beschaffenheit als Kulturland und Freifläche.

**Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan nicht berücksichtigt.**

Die Grünraumqualitäten am Ernst-Stiefel-Weg (Bauzone) mit altem Baumbestand können mit der angedachten baulichen Dichte nicht sichergestellt werden.

**Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan nicht berücksichtigt.**

### Veränderungsvorschläge für die weiteren Planungsschritte

Veränderungsvorschläge	Umsetzung	Konflikt
<b>Stufe Richtplan</b>		
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.	ja	nein
Richtplananpassung im Bereich der Wiesenfläche durch den Verzicht auf die mittelfristige Reservezone und Anpassung des Richtplan Landschaft durch Ausweitung des Bereichs Geplantes Erholungsgebiet.	nein	ja
<b>Stufe Umsetzung</b>		
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.	zu prüfen	
Verzicht auf die Reservezone im Bereich des Wieslands und Zonierung als Nichtbauzone (F, LW, E)	nein	ja

## B Bewahrende Aspekte - Einschätzung der ISOS-Ortsbildteile

### B1 Räumliche Qualitäten

#### Ortsbauliche Struktur

Seit der Aufnahme des ISOS hat sich die Struktur des Ortsbildteils nur geringfügig verändert. Der Ortsbildteil ist noch immer weitgehend unbebaut. Einzelne ältere Gebäude strukturieren die Landschaft.

#### Aussenraumgestaltung

Der Grünraum strukturiert noch immer das umliegende sich verdichtende Siedlungsgebiet. Aufgrund der intensiven Bebauung der Umgebung wirkt der Ortsbildteil als wichtige Ausgleichsfläche im Stadtgebiet. Die landwirtschaftlich genutzten Wiesen weisen noch heute dieselbe Nutzung auf.

*Nach heutiger Einschätzung werden dem Ortsbildteil besondere räumliche Qualitäten bestätigt.*

*Einschätzung 2023:*



Legende:

	Besondere Qualitäten
	Gewisse Qualitäten
	Keine besonderen Qualitäten

### B2 Architektonische Qualitäten

Die im ISOS beschriebenen Qualitäten beziehen sich nicht auf die Bebauung. Auch heute zeigen die Bauten keine besonderen architektonischen Qualitäten.

*Nach heutiger Einschätzung werden dem Ortsbildteil keine besonderen architektonischen Qualitäten bestätigt.*

*Einschätzung 2023:*



Legende:

	Besondere Qualitäten
	Gewisse Qualitäten
	Keine besonderen Qualitäten

### B3 Einschätzung der Bedeutung

Der Ortsbildteil ist ein Element der im ISOS beschriebenen Landschaftsräume, die das Siedlungsgebiet strukturieren. Sie werden neben dem Areal des ehemaligen Zeughauses (ISOS G 16), der Friedhofanlage (ISOS U-Zo V) und dem Stauberberg (ISOS U-Zo III) erwähnt. Die nähere Betrachtung zeigt, dass die Beschaffenheit des Ortsbildteils teilweise variiert:

Der nordwestliche Bereich liegt in einer Bauzone und weist eine lockere Bebauung auf. Dieser Bereich des Ortsbildteils wird im ISOS als Villa und von Bäumen umgebenes Chalet bezeichnet. Diese Bauten sind schon vor der ISOS-Aufnahme verdichtet worden. Es zeigt sich als locker bebautes Einfamilienhausquartier. Hier ist der alte Baumbestand wichtiges Kriterium für die Grünraumqualitäten des Ortes.

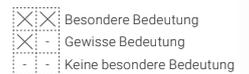
Der grosse Teil des Perimeters ist Wiesenfläche. Durch die private Nutzung als Landwirtschaftsland ist eine Nutzung als Naherholungsbereich für die Bevölkerung teilweise gegeben. Im Süden grenzt die Grünfläche an die Bahnlinie. In Kombination mit der umliegenden Bebauung weist die Wiese eine hohe Bedeutung als Freiraum auf.

Nach heutiger Einschätzung wird dem Ortsbildteil eine besondere Bedeutung bestätigt.

Einschätzung 2023:



Legende:



## B4 Empfindlichkeit des Ortsbildteils

### Empfindlichkeit bei Veränderungen durch An- und Umbauten

Weitere An- und Umbauten an bestehende Gebäude beeinflussen die räumliche Struktur des Ortsbildteils nicht, da sich die Qualitäten auf die Bedeutung als Grünraum beziehen. Dies betrifft nur Bauten im nordwestlichen Bereich und im Bereich des Bahnübergangs. Der andere Bereich des Ortsbildteils ist unbebaut; respektive nach heutiger Zonenordnung nicht bebaubar.

### Empfindlichkeit bei Veränderungen durch Neu- und Ersatzbauten

Weitere Neubauten im Bereich der bestehenden Wohnzone sind ohne Beeinträchtigungen der Freifläche möglich. Neu- und Ersatzbauten insbesondere im Bereich der inventarisierten Villa könnten die Wirkung des Ortsbildteils stark verändern. Bei bedachter Setzung können die bestehenden Bäume und Grünräume erhalten bleiben.

Eine Mehrheit des Ortsbildteils ist Wiesland. Der Erholungswert dieser Wiesen ist für die umliegenden Quartiere von Bedeutung. Eine Erstbebauung dieser Flächen führte zu einer starken Beeinträchtigung der Grünraumqualitäten, die zudem Auswirkungen auf das Stadtklima hätten. Die Wiese ist ein bedeutender Frischluftkorridor in die Innenstadt. Der Ortsbildteil ist in diesem Bereich sehr empfindlich gegenüber baulichen Entwicklungen.

Nach heutiger Einschätzung wird dem Ortsbildteil eine besondere Empfindlichkeit bestätigt.

Einschätzung 2023:



Legende:



## B5 Erhaltungswert nach gesamtstädtischer Einordnung

Die Freifläche weist als landwirtschaftliche Fläche eine hohe Bedeutung auf. Die Nutzbarkeit der Fläche für die Bevölkerung könnte durch die Anlage von Aufenthaltsbereichen und einer Gestaltung mit öffentlicherem Charakter gesteigert werden.

Aufgrund der Klimaveränderungen und der weiteren Innenentwicklung der Stadt durch eine zunehmende Verdichtung sind die innerörtlichen Freiflächen von grosser Bedeutung für die gesamtstädtischen Qualitäten als Naherholungsbereiche und als Frischluftkorridor für die gesamte Stadt.

Legende:

- X X Besonderer Erhaltungswert
- X - Gewisser Erhaltungswert
- - Kein besonderer Erhaltungswert

*Nach heutiger Einschätzung wird dem Ortsbildteil ein besonderer Erhaltungswert bestätigt.*

**Einschätzung 2023:** X X

### B6 Zusammenfassung der bewahrenden Aspekte

Beurteilung des ISOS	ISOS 2012	Kommunale Einschätzung 2023	Abweichungen
B1 Räumliche Qualitäten	-	nicht bestätigt	↑
B2 Architekturhistorische Qualitäten	-	bestätigt	→
B3 Bedeutung	X	bestätigt	→
Erhaltungsziel	a	bestätigt	→

Abb 11: Vergleich der Qualitäten der ISOS-Aufnahme 2013 zur heutigen Einschätzung.

Legende: X = besondere Qualitäten, / = gewisse Qualitäten, - = keine besonderen Qualitäten;  
 → = keine Abweichung, ↑ = Zunahme, ↓ = Abnahme

Weitere Kriterien	gering	mittel	hoch
B4 Empfindlichkeit des Ortsbildteils			•
B5 Erhaltungswert nach gesamtstädtischer Einordnung			•

Abb 12: Erfassung von weiteren Kriterien der bewahrenden Aspekte

### Einschätzung der Qualitäten des Ortsbildteils

**Die Kategorisierung mit Erhaltungsziel a wird bestätigt.**

Nach Einschätzung 2023 wird der Ortsbildteil in der gesamtstädtischen Einordnung als erhaltenswert eingestuft. Gewürdigt wird das Potenzial als Naherholungsbereich und für die Klimaregulation der Gesamtstadt.

## C Entwickelnde Aspekte - Einschätzung der Entwicklungsdynamik

### C1 Lage im Stadtgebiet

Der Ortsbildteil befindet sich östlich der Stadtmitte inmitten mehrerer Wohnquartiere entlang der Bahngleise. Südlich der Gleise schliesst der historische Bereich von Oberuster an die Wiesenflächen. Die Wiese stellt eine der wenigen stadtnahen unbebauten Reserven dar.

Angeschlossen an den öffentlichen Verkehr ist das Gebiet über 3 Bushaltestellen („Talweg, Uster“ und „Florastrasse, Uster“ sowie „Linde, Uster“ bzw. „Oberuster, Uster“), die nicht unmittelbar im Ortsbildteil liegen. Alle drei Bushaltestellen werden im 15 Minutentakt bedient, wobei die Haltestelle Talweg nur in Richtung Bahnhof angefahren wird. Die Reisezeit von der Haltestelle Talweg zum Bahnhof beträgt 8 Minuten. Die Reisezeit von der Haltestelle Linde zum Bahnhof beträgt 6 Minuten und von der Florastrasse 4 Minuten. Durch den geplanten Doppelspurausbau wird die Bahninfrastruktur vergrössert werden und der Bahnverkehr wird zunehmen (Taktverdichtung).

Entlang der Bahnlinie befindet sich ein Veloweg sowie eine wichtige Fussgängerachse, die aufgrund der Reduktion auf den Langsamverkehr eine sehr hohe Qualität aufweist.

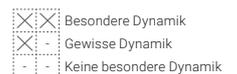
Die Anbindung an die Aatal- und Flora-Strasse (Hauptefallachse der Stadt von Osten) ermöglicht eine Erreichbarkeit des Quartiers für den motorisierten Individualverkehr. Die Erschliessungsqualität ist in Abhängigkeit mit dem Bahnübergang zu verstehen; es ist mit zunehmenden Wartezeiten zu rechnen. Im Falle einer Nutzungsänderung ist die Erschliessung über die Wermatswilerstrasse anzudenken.

*Nach heutiger Einschätzung wird dem Ortsbildteil eine **besondere** Entwicklungsdynamik aufgrund der Lage im Stadtgebiet bestätigt.*

Einschätzung 2023:



Legende:



### C2 Entwicklungsschwerpunkt gemäss kommunaler Richtplanung

Für den Ortsbildteil werden unterschiedliche Eintragungen im Richtplan verzeichnet.

Grundlegend kann festgehalten werden, dass der Richtplan das Gebiet nicht als unmittelbare Bauzone bezeichnet, sondern als mittelfristige Reservezone (Richtplan Siedlung I). Die Wihalde kann bei Bedarf in der kommenden Planungsperiode durch eine Teilzonenplanrevision aktiviert und bebaut werden. Um diese Entwicklung vor auszuplanen, wird für das Gebiet eine theoretische mittlere Dichte (Richtplan angestrebte bauliche Dichte) angedacht.

Die Bebaubarkeit des Hangs ist in Abhängigkeit der bestehenden Rahmenbedingungen zu betrachten. Hier ist die Bahnlinie (Richtplan MIV/ÖV) ein wichtiger Aspekt. Die Lärmemissionen sind in ei-

nem entsprechenden Bebauungskonzept zu kompensieren. Das Gebiet soll zukünftig als Tempo 30 Bereich gestaltet werden.

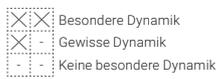
Im Falle einer Bebauung ist ein Erholungsgebiet (Richtplan Landschaft) zu erstellen. Der Hang dient als Frischluftkorridor für die sich verdichtende Stadt und stellt eine der letzten grösseren Freiflächen in diesem Stadtteil dar. Entlang des Talwegs befindet sich ein wichtiger ökologischer Vernetzungskorridor. Die allfällige Bebauung ist darauf abzustimmen.

*Nach heutiger Einschätzung wird dem Ortsbildteil eine gewisse Entwicklungsdynamik gemäss kommunaler Richtplanung bestätigt.*

*Einschätzung 2023:*



Legende:



### C3 Entwicklungsmöglichkeit aufgrund der rechtsgültigen Nutzungsplanung

Der Grossteil des Gebiets ist im Zonenplan nicht als Bauzone eingestuft (Reservezone). Ein kleiner Bereich im Nordwesten des Ortsbildteils ist als Wohnzone W2/30 eingestuft.

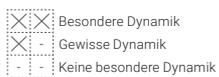
Im gesamten Ortsbildteil lassen sich keine zusätzlichen Instrumente zur Bebauung bzw. Qualitätssicherung einer Bebauung (z.B. Gestaltungspläne) finden. Lediglich die Villa in der Wohnzone ist als kommunales Inventarobjekt aufgelistet. Die Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der rechtsgültigen Nutzungsplanung werden als gering eingestuft.

*Nach heutiger Einschätzung wird dem Ortsbildteil keine besondere Entwicklungsdynamik gemäss rechtsgültiger Nutzungsplanung bestätigt.*

*Einschätzung 2023:*



Legende:



### C4 Ausbaugrad/Nachverdichtungspotenzial/Parzellen-/Eigentümerstruktur und Bauperiode

Der Grossteil des Ortsbildteils ist nicht unmittelbar bebaubar. In diesem Bereich zeigt sich kein direktes Entwicklungspotenzial. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung als Wiese besteht bei einer zukünftigen Einzonung ein ein sehr hohes Entwicklungspotenzial.

Der Bereich in der Wohnzone ist zu 50 - 60 % überbaut. Es besteht ein gewisses Verdichtungspotenzial, das durch die Inventarisierung der Villa eingeschränkt wird.

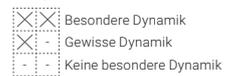
Aufgrund der heutigen Nutzung ist der Ortsbildteil in grosse Parzellen unterteilt. Im Bereich der Wohnzone sind die Parzellen relativ gross. Eine Abparzellierung ist bereits erkennbar. Diese ist bereits vor der ISOS-Aufnahme 2012 erfolgt. Eine weiterführende Dynamik lässt sich nicht erkennen. Die Wiesenfläche ist ebenfalls in grosse Parzellen unterteilt. Einer dieser Grundstücksstreifen in der Mitte des Ortsbildteils ist im Besitz der Stadt Uster. Die Parzellierung folgt der landwirtschaftlichen Nutzung. Die Grundstücksgrenzen liegen in Falllinie des Hangs und ermöglichen dadurch eine möglichst effiziente Bewirtschaftung der Wiesen. Eine Dynamik ist im Bereich der Wiesenflächen nicht erkennbar.

Nach heutiger Einschätzung wird dem Ortsbildteil eine gewisse Entwicklungsdynamik aufgrund des Ausbaugrads/Nachverdichtungspotenzials bestätigt.

Einschätzung 2023:



Legende:



## C5 Bauabsichten

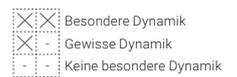
Es sind keine aktuellen Bauabsichten bekannt.

Nach heutiger Einschätzung wird dem Ortsbildteil keine besondere Entwicklungsdynamik aufgrund der Bauabsichten bestätigt.

Einschätzung 2023:



Legende:



## C6 Zusammenfassung der entwickelnden Aspekte

Entwicklungsabsichten	gering	mittel	hoch
C1 Lage im Stadtgebiet			•
C2 Entwicklungsschwerpunkt (Richtplan)		•	
C3 Entwicklungsmöglichkeit (Nutzungsplanung)	•		
C4 Ausbaugr, / Nachv./ Parzellen-/Eigentümerstr./Bauperiode		•	
C5 Bauabsichten	•		

Abb 13: Erfassung der Entwicklungsabsichten 2023

### Einschätzung der Entwicklungsdynamik

**Der Ortsbildteil zeigt eine gewisse Entwicklungsdynamik.**

Der Richtplan sieht die Wiesen als mittelfristige Reserven vor. Erst mit einer Einzonung der Wiesenfläche ist eine hohe Entwicklungsdynamik zu erwarten. Eine Mobilisierung der vorhandenen Reserven innerhalb des nordwestlichen bebaubaren Bereichs des Ortsbildteils werden nicht erwartet.

## D Übersicht der bewahrenden Aspekte und verändernden Aspekte

### D1 Beurteilung des Ortsbildteils aufgrund der Einschätzung des ISOS-Erhaltungsziels und der Entwicklungsdynamik

#### Bewahrende Aspekte

B1 Einschätzung 2023 der räumlichen Qualitäten	×	×
B2 Einschätzung 2023 der architekturhistorischen Qualitäten	-	-
B3 Einschätzung 2023 der Bedeutung	×	×
B4 Einschätzung 2023 der Empfindlichkeit des Ortsbildteils	×	×
B5 Einschätzung 2023 des Erhaltungswerts	×	×

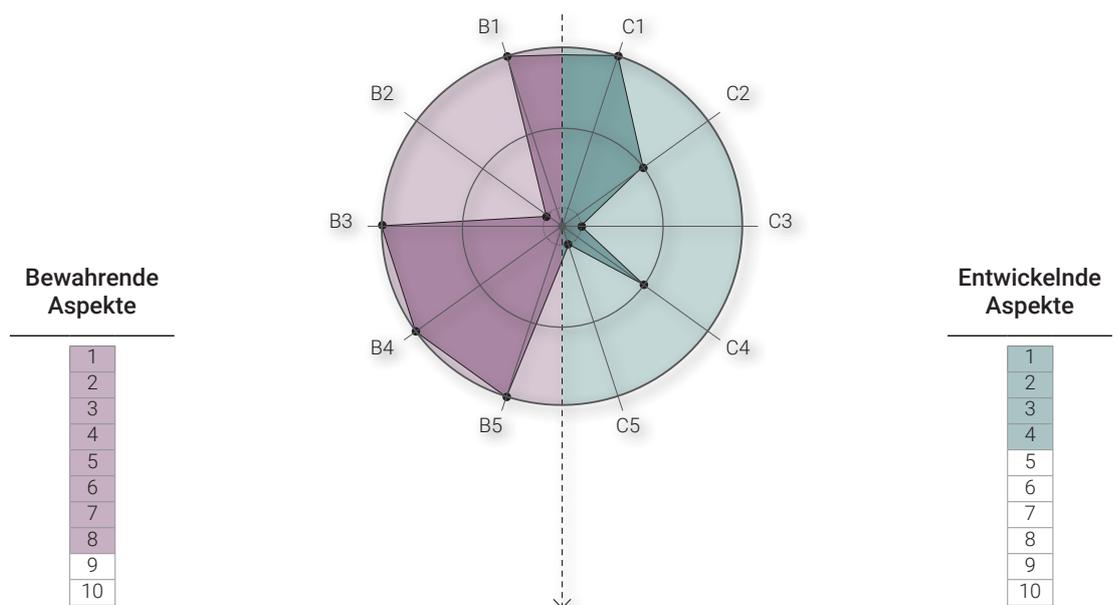
#### Entwickelnde Aspekte

C1 Einschätzung 2023 aufgrund der lage im Stadtgebiet	×	×
C2 Einschätzung 2023 aufgrund der Entwicklungsschwerpunkte (Richtplan)	×	-
C3 Einschätzung 2023 aufgrund der Entwicklungsmöglichkeiten (Nutzungsplanung)	-	-
C4 Einschätzung 2023 aufgrund des Ausbaugrad./Nachv./ Parz./Eigent./Bauperiode	×	-
C5 Einschätzung 2023 aufgrund der Bauabsichten	-	-

Legende:

×	×	Besondere Dynamik
×	-	Gewisse Dynamik
-	-	Keine besondere Dynamik

### D2 Vergleich der bewahrenden Aspekte und verändernden Aspekte



Das Spinnendiagramm zeigt graphisch das resultierende Übergewicht der bewahrenden Aspekte. Eine höhere bzw. tiefere Einschätzung einzelner Teilaspekte verändert die Grundaussage nicht.

### D3 Ortsbauliche Entwicklungsziele

#### Schlussfolgerungen der bewahrenden Aspekte

Im ISOS wird dem Grünraum eine hohe Bedeutung bestätigt. Bei näherer Betrachtung der heutigen Stadtstruktur wird diese Einschätzung geteilt. Dem Ortsbildteil wird eine hohe Qualität für die Gesamtstadt bestätigt.

Der Ortsbildteil zeigt hohe räumliche Qualitäten als siedlungsstrukturierender Freiraum und als Frischluftkorridor für die Stadtmitte. Ermittelt wird gleichzeitig eine hohe Empfindlichkeit gegenüber baulichen Eingriffen. Insbesondere im Bereich der Wiesenfläche würden Neubauten zu einer starken Beeinträchtigung der hohen räumlichen Qualitäten für die gesamte Stadt führen. Es wurde das Potenzial ermittelt, die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen mit einer Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten für die Stadtbevölkerung zu ergänzen.

Im Bereich der Wohnzone im Nordwesten ist bei einer Ausschöpfung der baurechtlichen Möglichkeiten die Integration des bestehenden Baumbestandes sowie das Inventarobjekt zu berücksichtigen. Weitere Baumpflanzungen im Sinne einer Entwicklung zur grünen Lunge sind anzustreben.

#### Die Erhaltungsabsichten werden als hoch eingestuft.

Auf kommunaler Stufe wird die Bedeutung des Ortsbildteils als Frischluftkorridor und Naherholungsgebiet gewürdigt einen grösserer Baumbestand und eine Weiterentwicklung der Aufenthaltsqualitäten werden angestrebt.

#### Schlussfolgerungen der entwickelnden Aspekte

Der Ortsbildteil befindet sich inmitten eines gut erschlossenen, attraktiven Stadtteils mit sehr hohem Wohnnutzungsanteil im Osten der Stadt. Es weist somit gute Bedingungen für eine Bebauung als Wohnquartier aus.

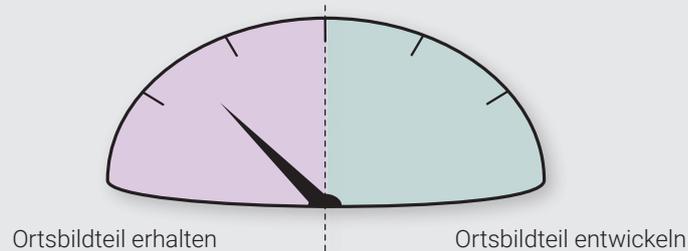
Demgegenüber steht, dass die Wiese, die als Reservezone bezeichnet ist, bislang nicht mobilisiert wurde. Aufgrund der künftig noch zunehmenden Lärmmissionen der Bahnlinie in Kombination mit der Hanglage ist die Bebaubarkeit eingeschränkt. Als wichtiger Frischluftkorridor der Stadt ist die Bebaubarkeit zusätzlich eingeschränkt. Eine neue Bebauung muss sicherstellen, dass dieser Korridor nicht beeinträchtigt wird.

Nach rechtsgültiger Bau- und Zonenordnung sowie nach Richtplan liegt der Ortsbildteil in einer mittelfristigen Reserve. Gleichzeitig wird die Bedeutung als Frischluftkorridor sowie das Potenzial als Naherholungsgebiet bezeichnet. Hier bestehen Zielkonflikte innerhalb der strategischen Ziele.

#### Die Entwicklungsabsichten werden als eher gering eingestuft.

Die Interessen am Erhalt des Grünraums werden auch in den Stadtentwicklungsinstrumenten sehr intensiv gewürdigt. Wird ein Erhalt des Grünraums angestrebt, muss die Bezeichnung als mittelfristige Reserve im Richtplan abgewogen werden.

Mit der Abwägung werden die Entwicklungsziele zwischen „erhalten“ und „verändern“ festgelegt.



#### **Ortsbildteil erhalten**

*Die Interessen am Erhalt des Ortsbildteils 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 Lärmbelastungen und der Hanglage ist das Gebiet eher schwierig bebaubar, insbesondere ohne die Freiraumqualitäten und den Kühleffekt für die Stadt zu beeinträchtigen.

### **D4 Ortsbauliche Empfehlung**

Das Potenzial als parkähnliches Naherholungsraum wird als prägende Qualität für die Zukunft ermittelt. Zur Förderung dieser Entwicklung werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

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

### **D5 Empfehlungen für die Umsetzung (Instrumente)**

Zur Erreichung der Empfehlungen werden folgende Massnahmen vorgeschlagen:

#### **Zonendefinition:**

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

#### **Zusätzliche Instrumente:**

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

