



**uster**

Wohnstadt am Wasser

Revision kommunale Richtplanung Stadt Uster

## **TEIL SIEDLUNG**

Richtplantext

kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage

Vom Gemeinderat festgesetzt am

Namens des Gemeinderats

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion

BDV-Nr.

**Auftraggeber**

Stadt Uster

**Bearbeitung**

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

Inhalt

<b>S0</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>6</b>
<b>S1</b>	<b>GESAMTSTRATEGIE</b>	<b>7</b>
S1	Ziele	7
<b>S2</b>	<b>SIEDLUNGSCHARAKTER</b>	<b>8</b>
S2	Ziele	8
S2	Allgemeine Festlegungen	9
S2	Räumliche Festlegungen	10
<b>S3</b>	<b>SIEDLUNGSENTWICKLUNG</b>	<b>17</b>
S3	Ziele	17
S3	Allgemeine Festlegungen	18
S3	Angestrebte bauliche Dichte	19
<b>S4</b>	<b>SIEDLUNGSSTRUKTUREN</b>	<b>21</b>
S4	Ziele	21
S4	Allgemeine Festlegungen	22
S4	Räumliche Festlegungen	23
<b>S5</b>	<b>NUTZUNGEN</b>	<b>31</b>
S5	Ziele	31
S5	Allgemeine Festlegungen	32
S5	Räumliche Festlegungen	33
<b>S6</b>	<b>STADTKLIMA</b>	<b>40</b>
S6	Ziele	40
S6	Allgemeine Festlegungen	41
S6	Räumliche Festlegungen	43

**Lesehilfe:**

**Aufbau der kommunalen  
Richtplanung**

Die kommunale Richtplanung der Stadt Uster besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Richtplankarten Massstab 1:10'000 (behördenverbindlich):
  - *Teil Siedlung*
    - *Karte I: Siedlung*
    - *Karte II: Klima*
  - *Teil Landschaft*
  - *Teil Mobilität*
    - *Karte I: MIV/ÖV*
    - *Karte II: Fussverkehr*
    - *Karte III: Veloverkehr*
  - *Teil Öffentliche Bauten und Anlagen*
- Richtplantext zu den Richtplanteilen inkl. Themenkarten (behördenverbindlich):
  - *Teil Siedlung*
  - *Teil Landschaft*
  - *Teil Mobilität*
  - *Teil Öffentliche Bauten und Anlagen*
- Erläuternder Bericht (informativ)

**Richtplantext**

Der Richtplantext beschränkt sich auf die behördenverbindlichen Festlegungen und ist unterteilt in Ziele, allgemeine Festlegungen und räumliche Festlegungen (Themenkarte und Tabelleneinträge). Die Themenkarten referenzieren auf die Einträge im jeweiligen Richtplanteil und spezifizieren diese.

Vertiefende Informationen zu den Festlegungen des kommunalen Richtplans werden im erläuternden Bericht abgehandelt.

**Räumliche Festlegungen**

Die räumlichen Festlegungen sind differenziert in bestehende und geplante Festlegungen. Diese Unterscheidung bezieht sich in erster Linie darauf, ob ein Objekt oder eine Anlage bereits bestehend ist oder nicht und nicht darauf, ob Veränderungen oder Anpassungen geplant sind oder nicht. Im Richtplan werden daher auch Handlungsaufträge für bestehende Objekte oder Anlagen definiert.

## Koordinationsstand

Je grösser die räumliche Wirkung eines Vorhabens ist, desto grösser ist sein Koordinationsbedarf und umso mehr braucht es eine Steuerung im Richtplan. Im Zentrum steht die räumliche Abstimmung eines Vorhabens – z. B. der Bedarf, die Eignung des Standortes und die grundsätzliche Machbarkeit – auf Stufe Richtplan. Hierüber gibt der sogenannte Koordinationsstand Auskunft:

- Vororientierung: Vorhaben, die erst im Ansatz bekannt sind und von denen nur grobe Vorstellungen bestehen: im Richtplan mit «V» bezeichnet.
- Zwischenergebnis: Vorhaben, deren räumliche Abstimmung begonnen hat, bei denen noch weitere räumliche Abklärungen nötig sind: im Richtplan mit «Z» bezeichnet.
- Festsetzung: Vorhaben, die räumlich abgestimmt sind: im Richtplan mit «F» bezeichnet.

## GIS

Die Informationen des Richtplans sind im öffentlich zugänglichen Geo-Informationsportal (GIS) der Stadt Uster einsehbar.

## **S0 EINLEITUNG**

### **Bedeutung des kommunalen Richtplans Teil Siedlung**

Nach den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes ist mit dem Boden haushälterisch umzugehen. Gleichzeitig sollen nach Vorgaben der kantonalen Planung auf kommunaler Ebene mittels Innenentwicklung die Voraussetzungen geschaffen werden, dass in Uster bis 2035 42'000 Einwohner wohnhaft sein und rund 20'000 Arbeitsplätze bestehen können. Der kommunale Richtplan Teil Siedlung schafft hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

### **Gliederung**

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 der Stadt Uster entsprechende Entwicklung zu ermöglichen und die Siedlungsqualität zu erhöhen.

Um die einzelnen Handlungsfelder der Siedlungsentwicklung besser abgrenzen zu können, werden diese thematisch in folgende Kapitel gegliedert:

- S1 Gesamtstrategie
- S2 Siedlungscharakter
- S3 Siedlungsentwicklung
- S4 Siedlungsstrukturen
- S5 Nutzungen
- S6 Stadtklima

# **S1 GESAMTSTRATEGIE**

## **S1 Ziele**

### **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 Vielfaltigkeit 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.

## **S2 SIEDLUNGSSCHARAKTER**

### **S2 Ziele**

#### **Uster und seine Aussenwachten 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 Aussenwachten 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 Ortsbilder 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.

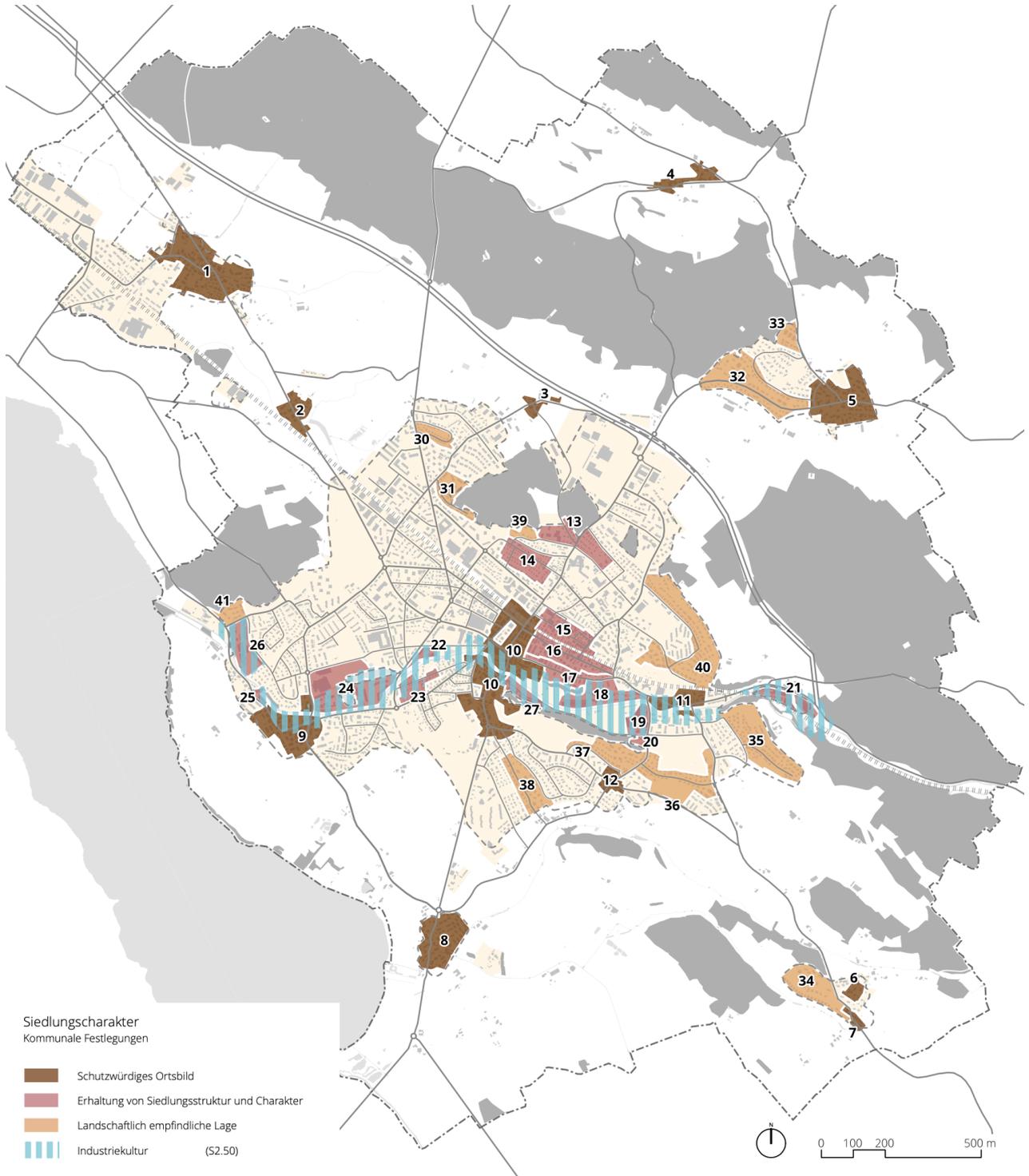
#### **Siedlungsgliedernde Freiräume werden bewahrt.**

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

## S2 Allgemeine Festlegungen

- a) Der Siedlungskörper ist in die umgebende Landschaft eingebettet. Auf die Ausdehnung der Siedlungsfläche in die umgebenden Landschaftsräume wird grundsätzlich verzichtet; die Siedlungsentwicklung richtet sich nach innen.
- b) In Uster werden die räumlichen Ausprägungen der Stadtteile und historischen Ortsteile gewahrt und situativ weiterentwickelt.
- c) Nänikon wird als eigenständiger Ortsteil bewahrt und weiterentwickelt. Die Planungsvorgaben stellen die vielfältigen Nutzungsansprüche sicher.
- d) 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.
- e) Die Qualitäten von ortsprägenden Gebieten werden mit planerischen Massnahmen auf Stufe Nutzungsplanung (beispielsweise: Quartiererhaltungszonen, Kernzonen, Freihaltezonen, Ergänzungspläne) oder auf Stufe Sondernutzungsplanung (Gestaltungsplanung, Sonderbauvorschriften) erhalten und qualitativ weiterentwickelt. Das ISOS bildet dafür eine massgebende Grundlage.
- f) Zonierung und Massvorschriften nehmen Bezug zur topografischen Ausprägung der Landschaft und bewahren deren Ablesbarkeit.
- g) An landschaftlich empfindlichen Lagen werden in der Bau- und Zonenordnung ein hoher Grünanteil und eine verträgliche Dichte festgeschrieben. Ebenso wird eine zurückhaltende Terraingestaltung gefordert. Mit entsprechenden Massvorgaben wird eine angepasste Körnigkeit der Bauten mit massvoller Dachgestaltung erreicht.

## S2 Räumliche Festlegungen



Themenkarte S2 Siedlungscharakter

Nr.	Bezeichnung	Handlungsauftrag	Abhängigkeiten	Koordinationsstand
-----	-------------	------------------	----------------	--------------------

**Schutzwürdiges Ortsbild**

S2.01	Nänikon	Wahrung des Ortsbildes, qualitative Weiterentwicklung ermöglichen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S4 Siedlungsrand</li> <li>• S5 Subzentrum</li> <li>• L5 Gewässerrevitalisierung</li> <li>• V2 Strassenraum mit erhöhten Anforderungen</li> <li>• V2 Koexistenzzone</li> <li>• V2 Gestaltung Strassenraum</li> </ul>	F
S2.02	Werrikon	Wahrung des Ortsbildes, qualitative Weiterentwicklung ermöglichen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S4 Siedlungsrand</li> <li>• L5 Gewässerrevitalisierung</li> </ul>	F
S2.03	Winikon	Wahrung des Ortsbildes, qualitative Weiterentwicklung ermöglichen  Erstellung eines detaillierten Kernzonenplans, wo sinnvoll Erweiterung/Abweichung des Inventarperimeters des Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung prüfen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S4 Siedlungsrand</li> <li>• Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung</li> </ul>	F
S2.04	Freudwil	Wahrung des Ortsbildes, qualitative Weiterentwicklung ermöglichen unter Berücksichtigung des ISOS  Erstellung eines detaillierten Kernzonenplans, wo sinnvoll Erweiterung/Abweichung des Inventarperimeters des Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung prüfen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S4 Siedlungsrand</li> <li>• ISOS Nr. 5398</li> <li>• Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung</li> </ul>	F
S2.05	Wermatswil	Wahrung des Ortsbildes, qualitative Weiterentwicklung ermöglichen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S4 Siedlungsrand</li> <li>• S5 Subzentrum</li> <li>• L6 Kulturobjekt (übergeordnet)V2 Koexistenzzone</li> <li>• V2 Gestaltung Strassenraum</li> </ul>	F
S2.06	Sulzbach Oberdorf	Wahrung des Ortsbildes, qualitative Weiterentwicklung ermöglichen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S4 Siedlungsrand</li> </ul>	F
S2.07	Sulzbach Unterdorf	Wahrung des Ortsbildes, qualitative Weiterentwicklung ermöglichen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S4 Siedlungsrand</li> <li>• V2 Gestaltung Strassenraum</li> </ul>	F
S2.08	Riedikon	Wahrung des Ortsbildes, qualitative Weiterentwicklung ermöglichen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S4 Siedlungsrand</li> <li>• L5 Gewässerrevitalisierung</li> <li>• V2 Gestaltung Strassenraum</li> </ul>	F

Nr.	Bezeichnung	Handlungsauftrag	Abhängigkeiten	Koordinationsstand
S2.09	Niederuster	Wahrung des Ortsbildes, qualitative Weiterentwicklung ermöglichen  Wahrung von Struktur und Charakter des Industriekulturerbes und der historisch ans Wasser gebundenen Anlagen, qualitative Weiterentwicklung ermöglichen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S4 Siedlungsrand</li> <li>• S5 Subzentrum</li> <li>• S2 Industriekultur</li> <li>• L5 Gewässerrevitalisierung</li> <li>• V2 Strassenraum mit erhöhten Anforderungen</li> <li>• V2 Gestaltung Strassenraum</li> </ul>	F
S2.10	Kirchuster	Wahrung des Ortsbildes, qualitative Weiterentwicklung ermöglichen unter Berücksichtigung des ISOS und der Zentrumsentwicklung  Wahrung von Struktur und Charakter des Industriekulturerbes und der historisch ans Wasser gebundenen Anlagen, qualitative Weiterentwicklung ermöglichen  Erstellung eines detaillierten Kernzonenplans, wo sinnvoll Erweiterung/Abweichung des Inventarperimeters des Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung prüfen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ISOS Nr. 5745</li> <li>• Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung</li> <li>• S2 Industriekultur</li> <li>• S5 Subzentrum</li> <li>• S5 Zentrumsentwicklung</li> <li>• L6 Kulturobjekt (übergeordnet)</li> <li>• L5 Gewässerrevitalisierung</li> <li>• V2 Strassenraum mit erhöhten Anforderungen</li> <li>• V2 Koexistenzzone</li> <li>• V2 Gestaltung Strassenraum</li> </ul>	F
S2.11	Oberuster	Wahrung des Ortsbildes, qualitative Weiterentwicklung ermöglichen unter Berücksichtigung des ISOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ISOS Nr. 5745</li> <li>• S2 Industriekultur</li> <li>• S5 Subzentrum</li> <li>• L5 Gewässerrevitalisierung</li> <li>• L6 Kulturobjekt (übergeordnet)</li> <li>• V2 Gestaltung Strassenraum</li> </ul>	F
S2.12	Nossikon	Wahrung des Ortsbildes, qualitative Weiterentwicklung ermöglichen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S5 Subzentrum</li> <li>• V2 Strassenraum mit erhöhten Anforderungen</li> </ul>	F

#### Erhaltung von Struktur und Charakter

S2.13	Hasenbühl-/Rothstrasse	Wahrung von Struktur und Charakter der stark durchgrünten Siedlungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ISOS Nr. 5745</li> </ul>	F
S2.14	Brunnenwiesen	Wahrung von Struktur und Charakter der stark durchgrünten Siedlungsstruktur, qualitative Weiterentwicklung in verträglichem Masse ermöglichen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ISOS Nr. 5745</li> </ul>	F
S2.15	Neuwiesen	Wahrung von Struktur und Charakter, qualitative Weiterentwicklung in verträglichem Masse ermöglichen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ISOS Nr. 5745</li> </ul>	F

Nr.	Bezeichnung	Handlungsauftrag	Abhängigkeiten	Koordinationsstand
S2.16	Freiestrasse	<p>Wahrung von Struktur und Charakter, qualitative Weiterentwicklung in verträglichem Masse ermöglichen</p> <p>Kein Wohnen im strassenseitigen EG, hochwertige Strassenraumgestaltung von Fassade zu Fassade</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ISOS Nr. 5745</li> <li>• S5 Zentrum</li> </ul>	F
S2.17	Florastrasse	<p>Wahrung von Struktur und Charakter der stark durchgrüntem Siedlungsstruktur Typ «Haus im Garten», qualitative Weiterentwicklung ermöglichen</p> <p>Ausweitung der gestalterischen Vorgaben zum Strassenraum von Nüsslikreisel bis Guschstrasse prüfen</p> <p>Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der Ortsbildinventare sicherstellen, bei Nutzungsplanrevision geeignete Instrumente prüfen. Wo sinnvoll Erweiterung/Abweichung des Inventarperimeters des Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung prüfen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ISOS Nr. 5745</li> <li>• Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung</li> <li>• Strassenraumgestaltung Zürich- und Florastrasse</li> <li>• S2 Industriekultur</li> <li>• V2 Gestaltung Strassenraum</li> </ul>	F
S2.18	Guschstrasse	<p>Wahrung von Struktur und Charakter des Industriekulturerbes und der historisch ans Wasser gebundenen Anlagen, qualitative Weiterentwicklung ermöglichen</p> <p>Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der Ortsbildinventare sicherstellen, bei Nutzungsplanrevision geeignete Instrumente prüfen. Wo sinnvoll Erweiterung/Abweichung des Inventarperimeters des Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung prüfen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ISOS Nr. 5745</li> <li>• Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung</li> <li>• S2 Industriekultur</li> <li>• L5 Gewässerrevitalisierung</li> <li>• L6 Kulturobjekt (übergeordnet)</li> <li>• V2 Gestaltung Strassenraum</li> </ul>	F
S2.19	Steigstrasse Nord	<p>Wahrung von Struktur und Charakter des Industriekulturerbes und der historisch ans Wasser gebundenen Anlagen</p> <p>Weiterentwicklung mit qualitativen Planungsverfahren zulassen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ISOS Nr. 5745</li> <li>• Entwicklung Arbeitsplatzgebiet Steigstrasse</li> <li>• Masterplan Aabach</li> <li>• S2 Industriekultur</li> <li>• S4 Siedlungsrand</li> <li>• L6 Kulturobjekt (übergeordnet)</li> </ul>	F
S2.20	Steigstrasse Süd	<p>Wahrung von Struktur und Charakter, sanfte Weiterentwicklung mit Rücksicht auf die landschaftlich empfindliche Lage des Stauberbergs</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ISOS Nr. 5745</li> </ul>	F

Nr.	Bezeichnung	Handlungsauftrag	Abhängigkeiten	Koordinationsstand
S2.21	Trümplerareal	<p>Wahrung von Struktur und Charakter des Industriekulturerbes und der historisch ans Wasser gebundenen Anlagen</p> <p>Qualitative Weiterentwicklung, gewerbliche Nutzungen prägen weiterhin den Arealcharakter</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ISOS Nr. 5745, Nr. 5264</li> <li>• Entwicklung Arbeitsplatzgebiet Trümplerareal</li> <li>• Masterplan Aabach</li> <li>• S2 Industriekultur</li> <li>• S5 Industrie- und Gewerbepark</li> <li>• L5 Gewässerrevitalisierung</li> </ul>	F
S2.22	Im Lot	<p>Wahrung von Struktur und Charakter des Industriekulturerbes und der historisch ans Wasser gebundenen Anlagen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ISOS Nr. 5745</li> <li>• Masterplan Aabach</li> <li>• S2 Industriekultur</li> <li>• S4 Urbane Siedlungsstruktur</li> <li>• L5 Gewässerrevitalisierung</li> <li>• L6 Kulturobjekt (übergeordnet)</li> </ul>	F
S2.23	Forchstrasse	<p>Wahrung von Struktur und Charakter der stark durchgrünter Siedlungsstruktur</p> <p>Qualitativ hochwertiger Übergang vom Aabach in das Wohngebiet</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S2 Industriekultur</li> <li>• L6 Gewässerrevitalisierung</li> </ul>	F
S2.24	Zellwegerareal	<p>Wahrung von Struktur und Charakter des Industriekulturerbes und der historisch ans Wasser gebundenen Anlagen</p> <p>Weiterentwicklung mit qualitativen Planungsverfahren unter Wahrung des historischen Erbes zulassen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ISOS Nr. 5745</li> <li>• Masterplan Aabach</li> <li>• S2 Industriekultur</li> <li>• S5 Industrie- und Gewerbepark</li> <li>• L5 Gewässerrevitalisierung</li> <li>• L6 Kulturobjekt (übergeordnet)</li> <li>• V2 Strassenraum mit erhöhten Anforderungen</li> </ul>	F
S2.25	Schliffi Nord	<p>Wahrung von Struktur und Charakter des Industriekulturerbes und der historisch ans Wasser gebundenen Anlagen Weiterentwicklung mit qualitativen Planungsverfahren zulassen</p> <p>Erfahrbarkeit Areal und Kanalbauwerke fördern</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Masterplan Aabach</li> <li>• S2 Industriekultur</li> <li>• S5 Arbeitspark</li> <li>• L5 Gewässerrevitalisierung</li> <li>• L6 Kulturobjekt (übergeordnet)</li> <li>• V2 Gestaltung Strassenraum</li> </ul>	F
S2.26	Turicum	<p>Wahrung von Struktur und Charakter des Industriekulturerbes und der historisch ans Wasser gebundenen Anlagen, qualitative Weiterentwicklung ermöglichen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Masterplan Aabach</li> <li>• S2 Industriekultur</li> <li>• S5 Arbeitspark</li> <li>• L5 Gewässerrevitalisierung</li> <li>• L6 Kulturobjekt (übergeordnet)</li> <li>• V2 Gestaltung Strassenraum</li> </ul>	F

Nr.	Bezeichnung	Handlungsauftrag	Abhängigkeiten	Koordinationsstand
S2.27	Brauereistrasse	<p>Wahrung von Struktur und Charakter des Industriekulturerbes und der historisch ans Wasser gebundene Anlagen</p> <p>Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der Ortsbildinventare sicherstellen, bei Nutzungsplanrevision geeignete Instrumente prüfen. Wo sinnvoll Erweiterung/Abweichung des Inventarperimeters des Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung prüfen. Qualitative Planungsverfahren zulassen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ISOS Nr. 5745</li> <li>• Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung</li> <li>• Masterplan Aabach</li> <li>• S5 Arbeitspark</li> <li>• L6 Kulturobjekt (übergeordnet)</li> </ul>	F

**Landschaftlich empfindliche Lage**

S2.30	Hohenrain	Qualitätssichernde Bestimmungen in BZO aufnehmen (u.a. Körnung, Höhenentwicklung, Durchgrünung)		F
S2.31	Regensberg	Qualitätssichernde Bestimmungen in BZO aufnehmen (u.a. Körnung, Höhenentwicklung, Durchgrünung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L4 Vernetzungskorridor</li> </ul>	F
S2.32	Pfäffikerstrasse	Qualitätssichernde Bestimmungen in BZO aufnehmen (u.a. Körnung, Höhenentwicklung, Durchgrünung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S4 Siedlungsrand</li> </ul>	F
S2.33	Gableracker	Qualitätssichernde Bestimmungen in BZO aufnehmen (u.a. Körnung, Höhenentwicklung, Durchgrünung)		F
S2.34	Sulzbach	Qualitätssichernde Bestimmungen in BZO aufnehmen (u.a. Körnung, Höhenentwicklung, Durchgrünung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S4 Siedlungsrand</li> <li>• L5 Gewässerrevitalisierung</li> </ul>	F
S2.35	Lamberg	Qualitätssichernde Bestimmungen in BZO aufnehmen (u.a. Körnung, Höhenentwicklung, Durchgrünung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S4 Siedlungsrand</li> </ul>	F
S2.36	Tämbrig	Bebauung der Südflanke einschränken, qualitätssichernde Bestimmungen in BZO aufnehmen (u.a. Körnung, Höhenentwicklung, Durchgrünung, Terraingestaltung) zur Wahrung Ablesbarkeit Drumlinlandschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S4 Siedlungsrand</li> <li>• L4 Vernetzungskorridor</li> <li>• L6 Aussichtspunkt (übergeordnet)</li> </ul>	F

Nr.	Bezeichnung	Handlungsauftrag	Abhängigkeiten	Koordinationsstand
-----	-------------	------------------	----------------	--------------------

S2.37	Stauberberg	Bebauung der Südflanke einschränken, qualitätssichernde Bestimmungen in BZO aufnehmen (u.a. Körnung, Höhenentwicklung, Durchgrünung, Terraingestaltung) zur Wahrung Ablesbarkeit Drumlinlandschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S4 Siedlungsrand</li> <li>• L4 Vernetzungskorridor</li> <li>• L6 Aussichtspunkt (übergeordnet)</li> </ul>	F
S2.38	Schwizerberg	Qualitätssichernde Bestimmungen in BZO aufnehmen (u.a. Körnung, Höhenentwicklung, Durchgrünung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L6 Aussichtspunkt</li> </ul>	F
S2.39	Känzeli	Qualitätssichernde Bestimmungen in BZO aufnehmen (u.a. Körnung, Höhenentwicklung, Durchgrünung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ISOS Nr. 5745</li> <li>• L4 Vernetzungskorridor</li> <li>• L6 Aussichtspunkt</li> </ul>	F
S2.40	Hegetsberg / Pfisterberg	Qualitätssichernde Bestimmungen in BZO aufnehmen (u.a. Körnung, Höhenentwicklung, Durchgrünung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S4 Siedlungsrand</li> <li>• L4 Vernetzungskorridor</li> <li>• L6 Aussichtspunkt</li> </ul>	F
S2.41	Jungholz	Qualitätssichernde Bestimmungen in BZO aufnehmen (u.a. Körnung, Höhenentwicklung, Durchgrünung)		F

#### Industriekultur

S2.50	Industriekultur	Wahrung von Struktur und Charakter des Industriekulturerbes und der historisch ans Wasser gebundenen Anlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ISOS Nr. 5745, 5264</li> <li>• L6 Gewässerrevitalisierung</li> </ul>	F
-------	-----------------	--	---	---

## **S3 SIEDLUNGSENTWICKLUNG**

### **S3 Ziele**

**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 Entwicklung 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.

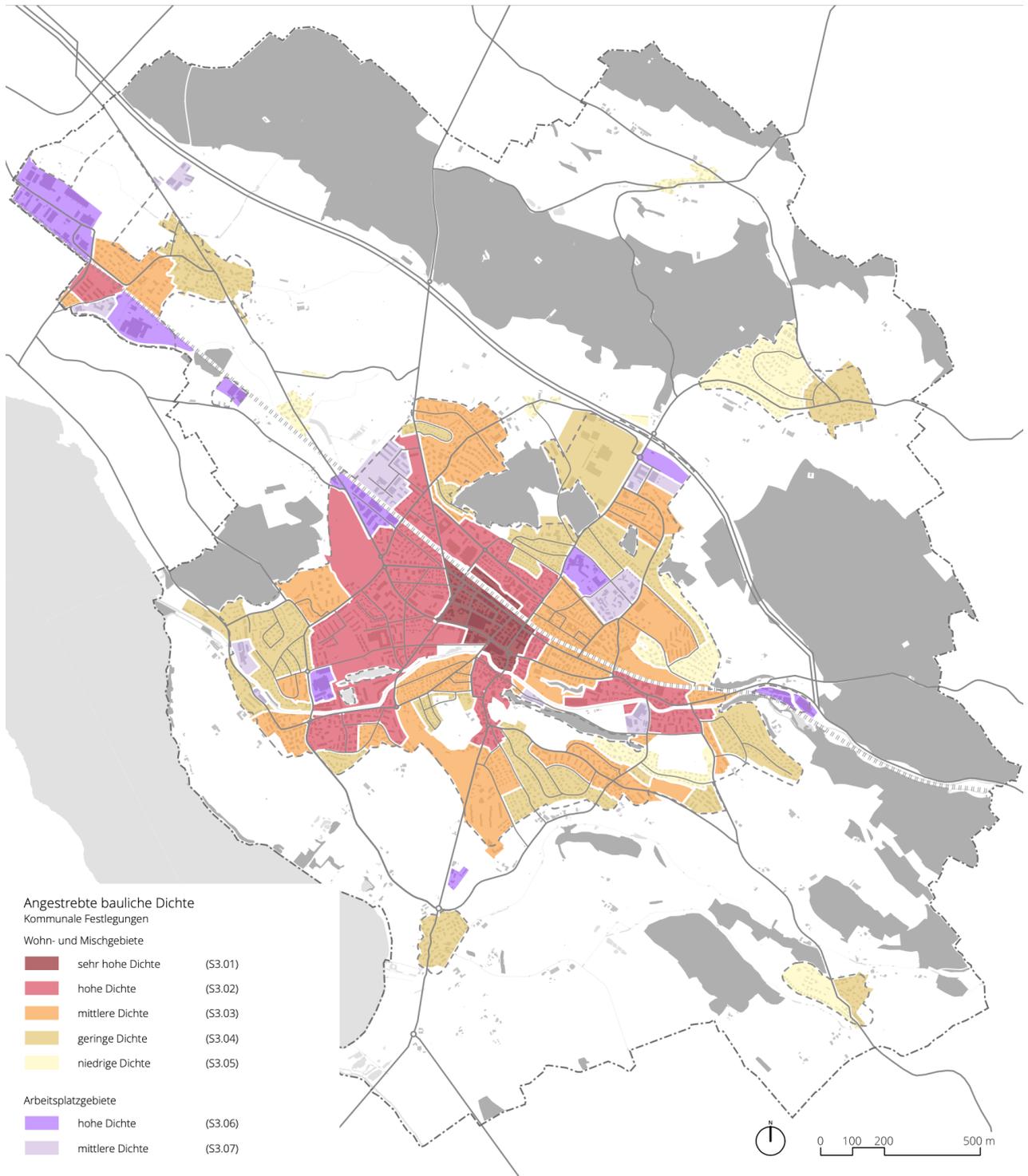
**Usters Stadtentwicklung erfolgt unter qualitativen Vorgaben nach innen.**

- 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.

### **S3 Allgemeine Festlegungen**

- a) Die Nutzungsplanung wird auf eine Zunahme von mindestens 20 % der Einwohnenden und Arbeitsplätze gegenüber dem Bestand 2020 ausgelegt.
- b) Die Nutzungsplanung lenkt die Siedlungsentwicklung nach innen. Eine hohe Qualität der Siedlungsentwicklung wird durch Anreize und Vorgaben in der Bau- und Zonenordnung sichergestellt.
- c) Das Wachstum wird vor allem an zentralen und gut erschlossenen Lagen ermöglicht. Die angestrebte bauliche Dichte der einzelnen Gebiete basiert auf der nachfolgenden Dichtekarte.
- d) Die Nutzungsdichte in der Nutzungsplanung wird mit den schutzwürdigen Ortsbildern abgestimmt.
- e) Die öffentliche Hand begleitet Planungsprozesse zur Innenentwicklung aktiv. Sie setzt sich dabei insbesondere für eine hohe architektonische Qualität, städtebauliche Verträglichkeit, Beiträge zu einem verträglichen Stadtklima und für nachhaltiges Bauen ein.

### S3 Angestrebte bauliche Dichte



Themenkarte S3 Siedlungsentwicklung

Nr.	Bezeichnung	Handlungsauftrag	Abhängigkeiten	Koordinationsstand
-----	-------------	------------------	----------------	--------------------

**Angestrebte bauliche Dichte in Wohn- und Mischgebieten**

S3.01	sehr hohe Dichte	AZ min. 150 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ISOS Nr. 5745</li> <li>• S2 Schutzwürdiges Ortsbild</li> <li>• S5 Zentrumsentwicklung</li> <li>• S6 Gebiet hohe Priorität für Klimaanpassung</li> <li>• S6 Weiterentwicklung der Kaltluftbahn</li> </ul>	F
S3.02	hohe Dichte	AZ min. 70 % max. 150 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ISOS Nr. 5745</li> <li>• S2 Schutzwürdiges Ortsbild</li> <li>• S5 Zentrumsentwicklung</li> <li>• S6 Gebiet hohe Priorität für Klimaanpassung</li> <li>• S6 Weiterentwicklung der Kaltluftbahn</li> </ul>	F
S3.03	mittlere Dichte	AZ min. 50 % max. 70 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ISOS Nr. 5745</li> <li>• S2 Schutzwürdiges Ortsbild</li> <li>• S6 Gebiet hohe Priorität für Klimaanpassung</li> <li>• S6 Weiterentwicklung der Kaltluftbahn</li> </ul>	F
S3.04	geringe Dichte	AZ min 30 % max. 50 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ISOS Nr. 5745</li> <li>• S2 Schutzwürdiges Ortsbild</li> <li>• S6 Weiterentwicklung der Kaltluftbahn</li> </ul>	F
S3.05	niedrige Dichte	AZ min. 20 % max. 30 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ISOS Nr. 5745, Nr. 5398</li> <li>• S2 Schutzwürdiges Ortsbild</li> <li>• S6 Weiterentwicklung der Kaltluftbahn</li> </ul>	F

**Angestrebte bauliche Dichte in Arbeitsplatzgebieten**

S3.06	hohe Dichte	AZ min. 90 % BMZ min. 6 max. 8	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ISOS Nr. 5745, Nr. 5264</li> <li>• S6 Gebiet hohe Priorität für Klimaanpassung</li> </ul>	F
S3.07	mittlere Dichte	AZ bis 90 % BMZ min. 2.5 max. 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ISOS Nr. 5745</li> <li>• S6 Gebiet hohe Priorität für Klimaanpassung</li> </ul>	F

## **S4 SIEDLUNGSSTRUKTUREN**

### **S4 Ziele**

**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.

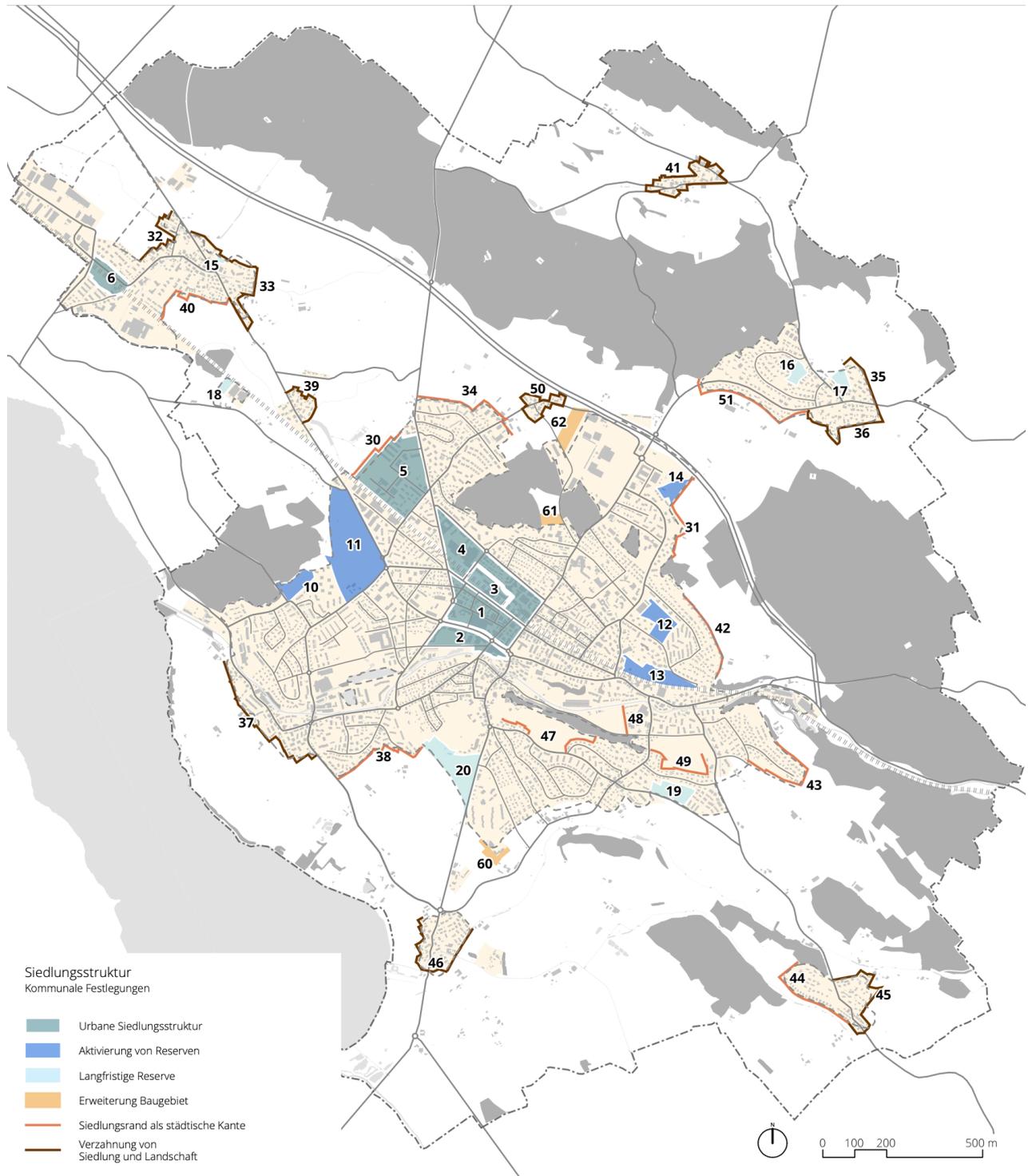
**Die Siedlungsränder werden als Übergang zum Landschaftsraum bewusst gestaltet.**

- 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 Kaltlufteinfluss sind hinsichtlich des Luftaustausches zu optimieren.

## **S4 Allgemeine Festlegungen**

- a) Die Nutzungsplanung definiert auf das angestrebte Wachstum ausgerichtete städtebaulichen Strukturen. Diese unterstützen den Ortsbaulichen Charakter identitätsstiftender Siedlungsteile.
- b) Die Stadtplanung unterstützt die Entwicklung von verbindlichen Quartier-Entwicklungskonzepten auf Begehren der betroffenen Bevölkerung aktiv. Dafür können auch finanzielle Beiträge gesprochen werden. Die Ergebnisse sind rechtlich zu sichern.
- c) Die Nutzungsplanung ermöglicht eine attraktive Zentrumsentwicklung hin zur ablesbaren Kernstadt mit urbaner Dichte.
- d) Das Potenzial von Hochhäusern wird situativ mit einem städtebaulichen Variantenstudium legitimiert. Die Stadtplanung begleitet solche Verfahren aktiv.
- e) Kirche und Burg werden in der Kernstadt nicht von Hochhäusern überragt.
- f) Die Reservezonen Eschenbüel, Fränkel, Jungholz Müliholz 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.
- g) In der Nutzungsplanung wird eine hochwertige Gestaltung des Siedlungsrandes insbesondere durch Vorgaben zur Terraingestaltung und Begrünung gesichert.

## S4 Räumliche Festlegungen



Themenkarte S4 Siedlungsstrukturen

Nr.	Bezeichnung	Handlungsauftrag	Abhängigkeiten	Koordinationsstand
-----	-------------	------------------	----------------	--------------------

**Urbane Siedlungsstruktur**

S4.01	Zentrumsgebiet	Dichte Kernstadt mit geschlossener Bauweise, max. 5 Vollgeschosse und, wo städtebaulich legitimiert, vereinzelt Hochhäusern	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ISOS Nr. 5745</li> <li>• V2 Urbane Strassenraumgestaltung</li> <li>• S2 Schutzwürdiges Ortsbild</li> <li>• S5 Zentrumsentwicklung</li> <li>• S6 Gebiet hohe Priorität für Klimaanpassung</li> <li>• S6 Weiterentwicklung der Kaltluftbahn</li> <li>• V2 Koexistenzzone</li> <li>• V2 Gestaltung Strassenraum</li> <li>• V2 Strassenraum mit erhöhten Anforderungen</li> <li>• V4 Abstellanlagen Velo</li> <li>• V5 Ausbau Bushof</li> <li>• B4 Kultur und Begegnung</li> </ul>	F
S4.02	Bauen im Stadtpark	<p>öffentlicher Parkraum mit Punktbauten als Hochhäuser entlang Zürichstrasse</p> <p>Erweiterung Stadtpark Richtung Norden</p> <p>Sorgfältiger Übergang vom Stadtpark in dichte Kernstadt</p> <p>Punktbauten mit Raumbezug zum Stadtpark und städtischer Vorzone zur Zürichstrasse</p> <p>Kirche und Burg werden nicht durch die Hochhäuser überragt</p> <p>Berücksichtigung der Lärmproblematik bei einer Aufhebung der Lärmriegel am Stadtparkrand</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ISOS Nr. 5745</li> <li>• V2 Urbane Strassenraumgestaltung Zürichstrasse</li> <li>• S2 Industriekultur</li> <li>• S5 Zentrum</li> <li>• S6 Weiterentwicklung der Kaltluftbahn</li> <li>• S6 Gebiet hohe Priorität für Klimaanpassung</li> <li>• B3 Bildung</li> <li>• B4 Kultur und Begegnung</li> <li>• V4 Abstellanlagen Velo</li> <li>• V2 Koexistenzzone</li> <li>• V2 Strassenraum mit erhöhten Anforderungen</li> </ul>	F
S4.03	Bahnhof Nord	<p>Dichte Kernstadt, Entwicklung in Abstimmung mit Ausbau Bahninfrastruktur</p> <p>Städtebaulicher Auftakt im Zentrum Nord: «Sprung über die Gleise» und angemessene Platzgestaltung vor Lokremise und Bahnhofinfrastruktur</p> <p>Gestaltungsplanpflicht in Nutzungsplanung vorsehen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ISOS Nr. 5745</li> <li>• Inventarisierte Bauten</li> <li>• S6 Gebiet hohe Priorität für Klimaanpassung</li> <li>• V4 Abstellanlagen Velo</li> <li>• V5 Ausbau Bushof</li> <li>• V2 Gestaltung Strassenraum</li> </ul>	F

Revision kommunale Richtplanung Stadt Uster  
Teil Siedlung

Nr.	Bezeichnung	Handlungsauftrag	Abhängigkeiten	Koordinationsstand
S4.04	Zentrum Nord	Dichte Kernstadt, urbane Siedlungsstruktur mit Vorgaben zu Gebäudesetzung, max. 5 Vollgeschosse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ISOS Nr. 5745</li> <li>• S2 Schutzwürdiges Ortsbild</li> <li>• S5 Zentrumsentwicklung</li> <li>• S6 Gebiet hohe Priorität für Klimaanpassung</li> <li>• V2 Gestaltung Strassenraum</li> <li>• V2 Strassenraum mit erhöhten Anforderungen</li> <li>• B8 Werke</li> </ul>	F
S4.05	Loren	Überarbeitung bestehende Planungsgrundlagen, Anpassung auf neue städtebauliche Rahmenbedingungen nach Uster-West und festgesetzte Schutzverordnung Glattenriet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutzverordnung Glattenriet</li> <li>• Revision kantonaler Richtplan</li> <li>• QP Loren</li> <li>• GP Loren</li> <li>• S4 Siedlungsrand</li> <li>• S5 Subzentrum</li> <li>• S5 Arbeitspark</li> <li>• B8 Werke</li> <li>• S6 Gebiet hohe Priorität für Klimaanpassung</li> </ul>	F
S4.06	Zentrumsgebiet Nänikon	Dem Ort angepasste urbane Siedlungsstruktur ermöglichen und öffentliche Freiräume sichern Ausbildung des Ankunftsortes mit Bahnhofplatz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausbau Bahninfrastruktur (STEP AS 2035)</li> <li>• S5 Zentrum</li> <li>•</li> </ul>	F

Nr.	Bezeichnung	Handlungsauftrag	Abhängigkeiten	Koordinationsstand
-----	-------------	------------------	----------------	--------------------

**Aktivierung von Reserven**

S4.10	Jungholz	Mobilisierung vorbereiten Prioritär Erweiterung Schulraumangebot  Bebauung in verträglicher Dichte mit Abstimmung auf Siedlungsrand und angrenzenden Wald. Hohe Qualitätsansprüche Aussenraumgestaltung.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B3 Bildung</li> <li>• L3 Erholungsgebiet</li> <li>• L4 Vernetzungskorridor</li> </ul>	F
S4.11	Eschenbüel	Mobilisierung umsetzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S6 Weiterentwicklung der Kaltluftleitbahn</li> <li>• L3 Erholungsgebiet</li> <li>• L4 Vernetzungskorridor</li> <li>• L5 Gewässerrevitalisierung (übergeordnet)</li> <li>• V3 Alltagsfussweg</li> <li>• V4 Alltagsroute</li> <li>• B3 Bildung</li> </ul>	F
S4.12	Fränkel	Mobilisierung vorbereiten Einzonung mit qualitätssichernden Massnahmen anstreben (Testplanung für geeignete Nutzung inkl. Freiräume und verträglicher Volumen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L3 Erholungsgebiet</li> <li>• V3 Alltagsfussweg</li> <li>• B3 Bildung</li> </ul>	F
S4.13	Wihalden	Mobilisierung vorbereiten Einzonung (Bauzone, Freihalte-, Erholungszone) in Abstimmung mit ISOS prüfen, resultierende Einzonung mit qualitätssichernden Massnahmen anstreben (Testplanung für geeignete Nutzung inkl. Freiräume und verträglicher Volumen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ISOS Nr. 5745</li> <li>• S6 Weiterentwicklung der Kaltluftleitbahn</li> <li>• L3 Erholungsgebiet</li> <li>• V3 Alltagsfussweg</li> <li>• V4 Veloschnellroute</li> </ul>	F
S4.14	Müliholz/Rüti	Mobilisierung vorbereiten Einzonung mit qualitätssichernden Massnahmen anstreben (Testplanung für geeignete Nutzung inkl. Freiräume und verträglicher Volumen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S5 Arbeitspark</li> <li>• S5 Industrie- und Gewerbepark</li> <li>• S4 Siedlungsrand</li> </ul>	F

Nr.	Bezeichnung	Handlungsauftrag	Abhängigkeiten	Koordinationsstand
-----	-------------	------------------	----------------	--------------------

#### Langfristige Reserven

S4.15	Baugärten, Nänikon	Strategische Landreserve für die langfristige Entwicklung sichern	<ul style="list-style-type: none"> <li>S4 Siedlungsrand</li> <li>S2 Schutzwürdiges Ortsbild</li> </ul>	Z
S4.16	Stapfer, Wermatswil	Strategische Landreserve für die langfristige Entwicklung sichern Bei Aktivierung zusätzlicher Schulraumbedarf und Zusammenzug der Bildungsangebote in Wermatswil prüfen	<ul style="list-style-type: none"> <li>B3 Bildung</li> </ul>	Z
S4.17	Hintergass, Wermatswil	Strategische Landreserve für die langfristige Entwicklung sichern	<ul style="list-style-type: none"> <li>S2 Schutzwürdiges Ortsbild</li> <li>S4 Siedlungsrand</li> </ul>	Z
S4.18	Hirzeren, Werrikon	strategische Landreserve für die langfristige Entwicklung sichern	<ul style="list-style-type: none"> <li>S5 Industrie- und Gewerbepark</li> <li>V4 Veloschnellroute</li> </ul>	Z
S4.19	Grund, Nossikon	Strategische Landreserve für die langfristige Entwicklung sichern	<ul style="list-style-type: none"> <li>S2 Landschaftlich empfindliche Lage</li> <li>V4 Alltagsroute</li> </ul>	Z
S4.20	Moos, Niederuster	In Abhängigkeit mit kantonalem Strassenprojekt entwickeln, Städtebau in Abhängigkeit der Lärmproblematik definieren	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kant. Strassenprojekt</li> <li>L4 Vernetzungskorridor</li> <li>V3 Alltagsfussweg</li> <li>V4 Veloroute</li> <li></li> </ul>	Z

#### Siedlungsrand

S4.30	Loren	Ausgeprägte Gestaltung des Siedlungsrandes als städtische Kante Attraktiver Übergang in Naherholungsraum Nänikon-Uster	<ul style="list-style-type: none"> <li>S4 Urbane Siedlungsstruktur</li> <li>S5 Arbeitspark</li> <li>L2 Landschaftsraum</li> <li>L3 Erholungsgebiet</li> <li>L4 Vernetzungskorridor</li> <li>V3 Werrikerriet-Glattenriet-Weg</li> </ul>	F
S4.31	Müliholz	Ausgeprägte Gestaltung des Siedlungsrandes als städtische Kante	<ul style="list-style-type: none"> <li>S4 Aktivierung von Reserven</li> <li>S5 Industrie- und Gewerbepark</li> <li>S5 Arbeitspark</li> <li>L2 Landschaftsraum</li> <li>L4 Vernetzungskorridor</li> </ul>	F
S4.32	Mattenacher, Nänikon	Verzahnungen von Siedlung und Landschaft: Berücksichtigung des landschaftlichen Kontextes sowie der landwirtschaftlichen Nutzung (Obstbäume)	<ul style="list-style-type: none"> <li>S2 Schutzwürdiges Ortsbild</li> <li>L2 Landschaftsraum</li> <li>L4 Vernetzungskorridor</li> </ul>	F

Nr.	Bezeichnung	Handlungsauftrag	Abhängigkeiten	Koordinationsstand
S4.33	Schwerzi, Nänikon	Verzahnen von Siedlung und Landschaft: Berücksichtigung des landschaftlichen Kontextes sowie der landwirtschaftlichen Nutzung (Obstbäume)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S2 Schutzwürdiges Ortsbild</li> <li>• L2 Landschaftsraum</li> </ul>	F
S4.34	Haberweid	Ausgeprägte Gestaltung des Siedlungsrandes als städtische Kante	<ul style="list-style-type: none"> <li>• V3 Fussweg entlang Siedlungsrand</li> <li>• S2 Landschaftlich empfindliche Lage</li> <li>• Kommunales Naturschutzgebiet</li> <li>• Landschaft bes. Qualität</li> <li>• L2 Landschaftsraum</li> <li>• L4 Vernetzungskorridor</li> </ul>	F
S4.35	Oberdorf, Wermatswil	Verzahnen von Siedlung und Landschaft: Berücksichtigung des landschaftlichen Kontextes sowie der landwirtschaftlichen Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S2 Schutzwürdiges Ortsbild</li> <li>• L2 Landschaftsraum</li> <li>• L4 Vernetzungskorridor (übergeordnet)</li> </ul>	F
S4.36	Wigarten, Wermatswil	Verzahnen von Siedlung und Landschaft: Berücksichtigung des landschaftlichen Kontextes sowie der landwirtschaftlichen Nutzung (Obstbäume)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S2 Schutzwürdiges Ortsbild</li> <li>• L2 Landschaftsraum</li> <li>• L4 Vernetzungskorridor (übergeordnet)</li> </ul>	F
S4.37	Niederuster	Verzahnen von Siedlung und Landschaft: Berücksichtigung des landschaftlichen Kontextes sowie der landwirtschaftlichen Nutzung (Obstbäume)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S2 Schutzwürdiges Ortsbild</li> <li>• Kom. Naturschutzgebiet</li> <li>• L2 Landschaftsraum</li> <li>• L2 Landschaftsschutzgebiet</li> <li>• L3 Erholungsgebiet</li> <li>• V3 Seefeldweg</li> <li>• V3 Freizeitfussweg</li> </ul>	F
S4.38	Unterbüelen	Ausgeprägte Gestaltung des Siedlungsrandes als städtische Kante	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L2 Landschaftsraum</li> <li>•</li> </ul>	F
S4.39	Werrikon	Verzahnen von Siedlung und Landschaft: Berücksichtigung des landschaftlichen Kontextes sowie der landwirtschaftlichen Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S2 Schutzwürdiges Ortsbild</li> <li>• L2 Landschaftsraum</li> <li>• V3 Werriker-Glattenriet-Weg</li> <li>•</li> </ul>	F
S4.40	Büel, Nänikon	Ausgeprägte Gestaltung des Siedlungsrandes als städtische Kante	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S2 Schützenswertes Ortsbild</li> <li>• L2 Landschaftsraum</li> <li>• L3 Erholungsgebiet</li> <li>• V3 Chindlistenweg</li> </ul>	F

Nr.	Bezeichnung	Handlungsauftrag	Abhängigkeiten	Koordinationsstand
S4.41	Freudwil	Verzahnen von Siedlung und Landschaft: Berücksichtigung des landschaftlichen Kontextes sowie der landwirtschaftlichen Nutzung (Obstbäume)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S2 Schützenswertes Ortsbild</li> <li>• L2 Landschaftsraum</li> <li>• L4 Vernetzungskorridor</li> </ul>	F
S4.42	Hegetsberg	Ausgeprägte Gestaltung des Siedlungsrandes als städtische Kante	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S2 Landschaftlich empfindliche Lage</li> <li>• L2 Landschaftsraum</li> <li>• L4 Vernetzungskorridor</li> </ul>	F
S4.43	Hägetstal	Ausgeprägte Gestaltung des Siedlungsrandes als städtische Kante	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S2 Landschaftlich empfindliche Lage</li> <li>• L2 Landschaftsraum</li> <li>• L4 Vernetzungskorridor</li> </ul>	F
S4.44	Sulzbach Änglismatt	Ausgeprägte Gestaltung des Siedlungsrandes als städtische Kante	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S2 Schutzwürdiges Ortsbild</li> <li>• S2 Landschaftlich empfindliche Lage</li> <li>• L2 Landschaftsraum</li> <li>• L4 Vernetzungskorridor</li> </ul>	F
S4.45	Sulzbach	Verzahnen von Siedlung und Landschaft: Berücksichtigung des landschaftlichen Kontextes sowie der landwirtschaftlichen Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S2 Schutzwürdiges Ortsbild</li> <li>• S2 Landschaftlich empfindliche Lage</li> <li>• L2 Landschaftsraum</li> </ul>	F
S4.46	Riedikon	Verzahnen von Siedlung und Landschaft: Berücksichtigung des landschaftlichen Kontextes sowie der landwirtschaftlichen Nutzung (Obstbäume)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S2 Schutzwürdiges Ortsbild</li> <li>• L2 Landschaftsraum</li> <li>• L4 Vernetzungskorridor</li> </ul>	F
S4.47	Stauberberg/Burgreben	Ausgeprägte Gestaltung des Siedlungsrandes als städtische Kante	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S2 Schutzwürdiges Ortsbild</li> <li>• S2 Landschaftlich empfindliche Lage</li> <li>• L4 Vernetzungskorridor</li> <li>• L2 Landschaftsräume</li> <li>• L3 Erholungsgebiet</li> </ul>	F
S4.48	Heusser-Staub-Wiese	Ausgeprägte Gestaltung des Siedlungsrandes als städtische Kante	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ISOS Nr. 5745</li> <li>• S2 Erhaltung Siedlungsstruktur und Charakter</li> <li>• S5 Arbeitspark</li> <li>• L3 Erholungsgebiet</li> </ul>	F
S4.49	Tämbrig	Ausgeprägte Gestaltung des Siedlungsrandes als städtische Kante	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S2 Landschaftlich empfindliche Lage</li> <li>• L3 Erholungsgebiet</li> <li>• L4 Vernetzungskorridor</li> </ul>	F
S4.50	Winikon	Verzahnen von Siedlung und Landschaft: Berücksichtigung des landschaftlichen Kontextes sowie der landwirtschaftlichen Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S2 Schutzwürdiges Ortsbild</li> <li>• L2 Landschaftsraum</li> <li>• L3 Erholungsgebiet</li> </ul>	F

Nr.	Bezeichnung	Handlungsauftrag	Abhängigkeiten	Koordinationsstand
-----	-------------	------------------	----------------	--------------------

S4.51	Fohlenweid	Ausgeprägte Gestaltung des Siedlungsrandes als städtische Kante	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S2 Landschaftlich empfindliche Lage</li> <li>• L2 Landschaftsraum</li> <li>• L3 Erholungsgebiet</li> </ul>	F
-------	------------	---	---	---

**Erweiterung Baugebiet**

S4.60	Pflegezentrum Dietenrain	<p>Durchstossung kantonales Siedlungsgebiet, Arrondierung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zwecks Weiterentwicklung des Pflegezentrums Dietenrain</p> <p>Die vorhandenen FFF sind grösstmöglich zu schonen und bei Verbrauch zu kompensieren</p> <p>Für die Dimensionierung der Einzonung ist eine Vorstudie für die geplante Erweiterung vorzulegen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B6 Gesundheit und Alter</li> <li>• Sachplan FFF des Bundes</li> </ul>	F
S4.61	Schulanlage Hasenbühl	<p>Durchstossung kantonales Siedlungsgebiet, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zwecks Weiterentwicklung der Schulanlage Hasenbühl</p> <p>Die vorhandenen FFF sind grösstmöglich zu schonen und bei Verbrauch zu kompensieren</p> <p>Für die Dimensionierung der Einzonung ist eine Vorstudie für die geplante Erweiterung vorzulegen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B3 Bildung</li> <li>• Sachplan FFF des Bundes</li> </ul>	F
S4.62	Sportanlage Buchholz	<p>Durchstossung kantonales Siedlungsgebiet bei ausgewiesenem Bedarf, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zwecks Weiterentwicklung des Sportangebots</p> <p>Die vorhandenen FFF sind grösstmöglich zu schonen und bei Verbrauch zu kompensieren</p> <p>Für die Dimensionierung der Einzonung ist eine Vorstudie für die geplante Erweiterung vorzulegen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B7 Sport</li> <li>• Sachplan FFF des Bundes</li> <li>• Regionaler Richtplan</li> </ul>	F

## S5 NUTZUNGEN

### S5 Ziele

#### **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.

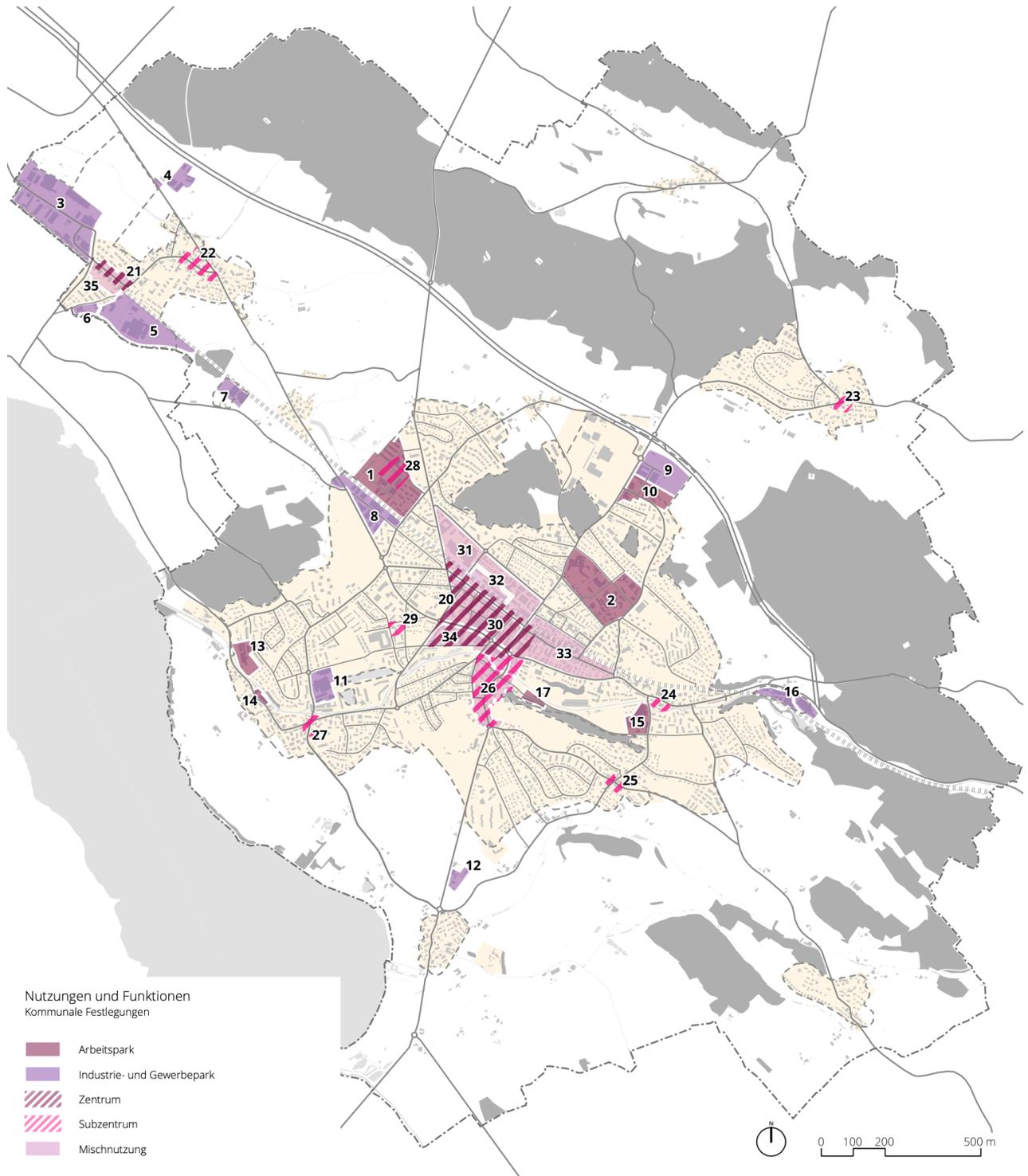
#### **Dank eines vielfältigen Wohnangebots bleibt Uster attraktiver Wohnstandort.**

- 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.

## S5 Allgemeine Festlegungen

- a) In der Bau- und Zonenordnung werden die Stadtzentren und die Subzentren hinsichtlich Nutzungen und Bebauungsdichten definiert. Dabei werden die unterschiedlichen städtebaulichen Gegebenheiten und Funktionen der Standorte berücksichtigt.
- b) Die Zentren und Subzentren weisen eine Nutzungsdurchmischung auf. Mit geeigneten Regelungen in der Bau- und Zonenordnung wird diese Mischnutzung gesichert. Mindestens für das Erdgeschoss werden die zulässigen Nutzungen in diesen Gebieten definiert und Gewerbe und Dienstleistungen priorisiert.
- c) Die Dimensionierung der Zentren und Subzentren in der Nutzungsplanung wird mit dem Wachstum ihrer Einzugsgebiete abgestimmt.
- d) Der Gestaltung des öffentlichen Raums als Aufenthalts- und Begegnungsraum in den Stadt- und Subzentren wird hohe Beachtung geschenkt. Das Stadtzentrum von Uster wird mit einer entsprechenden Planung prioritär angegangen.
- e) Die bestehenden Arbeitsplatzgebiete werden erhalten. Die bestehende Zonierung wird bei der Revision der Nutzungsplanung überprüft und allenfalls werden die Gewerbe- und Industriezonenvorschriften angepasst. Der Fokus liegt prioritär auf personenintensiven Nutzungen.
- f) Arbeitsplatzgebiete auf historischen Industrie- und Gewerbearealen können mit Gestaltungsplänen entwickelt werden. Nutzungsergänzungen sind nur zulässig, wenn die Grundnutzung als Arbeitsplatzgebiet grundsätzlich nicht geschmälert wird.
- g) Die Bau- und Zonenordnung erhält in Wohngebieten Vorschriften zur Erstellung von attraktiven Aussenräumen. Bei Arealentwicklungen und Sondernutzungsplanungen werden qualitativ wertvolle, öffentlich zugängliche Spiel- und Ruheflächen geschaffen.
- h) In der Nutzungsplanung werden Regelungen für Spiel- und Ruheflächen auf Dachflächen definiert.
- i) In der Nutzungsplanung werden rechtliche Anreizsysteme zur Unterstützung eines vielfältigen Wohnangebots vorgesehen.

## S5 Räumliche Festlegungen



Themenkarte S5 Nutzungen

Nr.	Bezeichnung	Handlungsauftrag	Abhängigkeiten	Koordinationsstand
-----	-------------	------------------	----------------	--------------------

**Arbeitspark**

S5.01	Loren	Neubetrachtung vornehmen. Weiterentwicklung der gemischten Typologie von Wohnen und Arbeiten, Definition der Nutzungen und der Aussenräume in Abstimmung auf den Strassenraum der Loren-Allee. Revision GP und QP Loren prüfen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutzverordnung Glattenried</li> <li>• Revision kantonaler Richtplan</li> <li>• QP Loren</li> <li>• GP Loren</li> <li>• S4 Urbane Siedlungsstruktur</li> <li>• S4 Siedlungsrand</li> <li>• S5 Subzentrum</li> <li>• S6 Gebiet hohe Priorität für Klimaanpassung</li> <li>• B8 Werke</li> </ul>	Z
S5.02	Gesundheitsmeile	Weiterentwicklung der Grossinfrastrukturen im Gesundheitsbereich und Verbesserung des Arbeitsplatzumfelds. Im Sinne einer Arealentwicklung sind grenzüberschreitende Projekte unter dem Lead der Stadt anzustreben	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L3 Erholungsgebiet</li> <li>• B6 Gesundheit und Alter</li> <li>• V2 Koexistenzzone</li> </ul>	F
S5.10	Müliholz Süd	Vorrang gewerbliche Nutzungen, personenintensiv. Auf angrenzende Siedlungsgebiete abgestimmte Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S4 Siedlungsrand</li> <li>• S4 Aktivierung von Reserven</li> </ul>	F
S5.13	Turicum	Gewerbliche, personenintensive Nutzung unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Masterplan Aabach</li> <li>• ISOS Nr. 5745</li> <li>• S2 Erhaltung von Siedlungsstruktur und Charakter</li> <li>• S2 Industriekultur</li> </ul>	F
S5.14	Schliffi Nord	Gewerbliche, personenintensive Nutzung unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Masterplan Aabach</li> <li>• ISOS Nr. 5745</li> <li>• S2 Erhaltung von Siedlungsstruktur und Charakter</li> <li>• S2 Industriekultur</li> <li>• L5 Gewässerrevitalisierung</li> </ul>	F
S5.15	Steigstrasse	Gewerbliche, personenintensive Nutzung unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S4 Siedlungsrand</li> <li>• S2 Erhaltung Siedlungsstruktur und Charakter</li> <li>• S2 Industriekultur</li> </ul>	F
S5.17	Brauerei Uster	Vorrang gewerbliche Nutzungen unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ISOS Nr. 5745</li> <li>• S2 Erhalt von Siedlungsstruktur und Charakter</li> <li>• S2 Industriekultur</li> <li>• S6 Weiterentwicklung der Kaltluftleitbahn</li> </ul>	F

Nr.	Bezeichnung	Handlungsauftrag	Abhängigkeiten	Koordinationsstand
-----	-------------	------------------	----------------	--------------------

**Industrie- und Gewerbepark**

S5.03	Grossriet, Nänikon	Vorrang lärmintensive und industrielle oder gewerbliche Nutzungen, flächenintensiv. Auf angrenzende Siedlungsgebiete abgestimmte Entwicklung Landschaftsverträgliche Einbettung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S6 Gebiet hohe Priorität für Klimaanpassung</li> </ul>	F
S5.04	Volketswilerstrasse	Vorrang lärmintensive und industrielle oder gewerbliche Nutzungen, flächenintensiv Landschaftsverträgliche Einbettung		F
S5.05	Heuwinkel, Nänikon	Vorrang lärmintensive und industrielle oder gewerbliche Nutzungen, flächenintensiv Auf den angrenzenden Werrikerbach abgestimmte Entwicklung, Freiräume mit Zugang zum aufgewerteten Naturraum. Landschaftsverträgliche Einbettung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S6 Gebiet hohe Priorität für Klimaanpassung</li> <li>• L5 Gewässerrevitalisierung</li> </ul>	F
S5.06	Stationsstrasse, Nänikon	Vorrang gewerbliche Nutzungen, personenintensiv. Auf angrenzende Siedlungsgebiete abgestimmte Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung Arbeitsplatzstandort Bahnhof Nänikon</li> <li>• S6 Gebiet hohe Priorität für Klimaanpassung</li> <li>• L5 Gewässerrevitalisierung</li> </ul>	F
S5.07	Hirzeren, Nänikon	Vorrang lärmintensive und industrielle oder gewerbliche Nutzungen, flächenintensiv. Auf angrenzende Siedlungsgebiete abgestimmte Entwicklung Landschaftsverträgliche Einbettung		F
S5.08	Ackerstrasse	Vorrang lärmintensive und industrielle oder gewerbliche Nutzungen, flächenintensiv. Auf angrenzende Siedlungsgebiete abgestimmte Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S6 Gebiet hohe Priorität für Klimaanpassung</li> </ul>	F
S5.09	Müliholz Nord	Vorrang lärmintensive und industrielle oder gewerbliche Nutzungen, flächenintensiv	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S4 Siedlungsrand</li> <li>• S4 Aktivierung von Reserven</li> </ul>	F

Nr.	Bezeichnung	Handlungsauftrag	Abhängigkeiten	Koordinationsstand
S5.11	Turbinenweg	Vorrang lärmintensive und industrielle oder gewerbliche Nutzungen, flächenintensiv. Auf angrenzende Siedlungsgebiete abgestimmte Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S2 Erhaltung von Siedlungsstruktur und Charakter</li> <li>• S2 Industriekultur</li> </ul>	F
S5.12	Haufland	Vorrang lärmintensive und industrielle Nutzungen, flächenintensiv  Landschaftsverträgliche Einbettung		F
S5.16	Spinnerei Trümpler	Vorrang lärmintensive und industrielle oder gewerbliche Nutzungen, flächenintensiv, unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S4 Siedlungsrand</li> <li>• S2 Erhaltung von Siedlungsstruktur und Charakter</li> <li>• S2 Industriekultur</li> <li>• L5 Gewässerrevitalisierung</li> </ul>	F

**Zentrum**

S5.20	Zentrum Uster	Entwicklung als Regionalzentrum mit publikumsintensiven Nutzungen  Gemischte Nutzungen mit Wohnen und Gewerbe, Mindestanteile in Bau- und Zonenordnung festlegen  Wohnnutzungen in Erdgeschossflächen in den primären Zentrumsanlagen ausschliessen  Attraktive Aussenraumgestaltung im Zentrumsbereich mit Gesamtkonzept zu Verkehr, Parkierung, Möblierung usw.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zentrumsentwicklung</li> <li>• S2 Schutzwürdiges Ortsbild</li> <li>• S2 Industriekultur</li> <li>• S6 Gebiet hohe Priorität für Klimaanpassung</li> <li>• V2 Strassenraum mit erhöhten Anforderungen</li> <li>• V2 Gestaltung Strassenraum</li> <li>• V2 Koexistenzzone</li> <li>• V5 Ausbau Bushof</li> <li>• B3 Bildung</li> <li>• B4 Kultur und Begegnung</li> </ul>	F
S5.21	Zentrum Nänikon	Entwicklung als Wohn- und Arbeitsplatzstandort  Ausgestaltung als attraktiver Ankunftsort, Neuorganisation der Parkierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S6 Gebiet hohe Priorität Klimaanpassung</li> <li>• V2 Strassenraum mit erhöhten Anforderungen</li> <li>• V2 Tempo-30-Zone</li> <li>• V5 Ausbau ÖV-Haltestellen</li> </ul>	F

Nr.	Bezeichnung	Handlungsauftrag	Abhängigkeiten	Koordinationsstand
-----	-------------	------------------	----------------	--------------------

**Subzentrum**

S5.22	Nänikon Dorf	Stadtteil-Treffpunkt mit gewerblicher Nutzung zur Alltagsversorgung und attraktiven Begegnungsräumen  Im Rahmen der BZO Sicherstellung der Quartierversorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S2 Schützenswertes Ortsbild</li> <li>• V2 Strassenraum mit erhöhten Anforderungen</li> <li>• V2 Koexistenzzone</li> <li>•</li> </ul>	F
S5.23	Wermatswil	Stadtteil-Treffpunkt mit gewerblicher Nutzung zur Alltagsversorgung und attraktiven Begegnungsräumen  Im Rahmen der BZO Sicherstellung der Quartierversorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S2 Schützenswertes Ortsbild</li> <li>• V2 Gestaltung Strassenraum</li> <li>• V2 Koexistenzzone</li> </ul>	F
S5.24	Oberuster	Stadtteil-Treffpunkt mit gewerblicher Nutzung zur Alltagsversorgung und attraktiven Begegnungsräumen  Im Rahmen der BZO Sicherstellung der Quartierversorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S2 Schützenswertes Ortsbild</li> <li>• S2 Industriekultur</li> <li>• V2 Gestaltung Strassenraum</li> <li>•</li> </ul>	F
S5.25	Nossikon	Stadtteil-Treffpunkt mit gewerblicher Nutzung zur Alltagsversorgung und attraktiven Begegnungsräumen  Im Rahmen der BZO Sicherstellung der Quartierversorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S2 Schützenswertes Ortsbild</li> <li>• V2 Strassenraum mit erhöhten Anforderungen</li> </ul>	F
S5.26	Kirchuster	Stadtteil-Treffpunkt mit gewerblicher Nutzung zur Alltagsversorgung und attraktiven Begegnungsräumen  Im Rahmen der BZO Sicherstellung der Quartierversorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S2 Schützenswertes Ortsbild</li> <li>• S2 Industriekultur</li> <li>• S6 Gebiet hohe Priorität für Klimaanpassung</li> <li>• S6 Weiterentwicklung der Kaltluftleitbahn</li> <li>• V2 Gestaltung Strassenraum</li> <li>• V2 Koexistenzzone</li> <li>•</li> </ul>	F
S5.27	Niederuster	Stadtteil-Treffpunkt mit gewerblicher Nutzung zur Alltagsversorgung und attraktiven Begegnungsräumen  Im Rahmen der BZO Sicherstellung der Quartierversorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S2 Schützenswertes Ortsbild</li> <li>• S2 Industriekultur</li> <li>• V2 Umgestaltung Seefeld-/ Seestrasse</li> <li>• V2 Tempo-30-Zone Niederuster</li> <li>•</li> </ul>	F

Nr.	Bezeichnung	Handlungsauftrag	Abhängigkeiten	Koordinationsstand
S5.28	Loren	<p>Stadtteil-Treffpunkt mit gewerblicher Nutzung zur Alltagsversorgung und attraktiven Begegnungsräumen</p> <p>Im Rahmen der BZO Sicherstellung der Quartier-versorgungsfunktion, Begegnungsraum Loren-Allee ausbauen und aufwerten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• QP Loren</li> <li>• GP Loren</li> <li>• S4 Urbane Siedlungsstruktur</li> <li>• S5 Arbeitspark</li> <li>• S6 Gebiet hohe Priorität für Klimaanpassung</li> <li>• V2 Strassenraum mit erhöhten Anforderungen</li> </ul>	F
S5.29	Krämeracher	<p>Stadtteil-Treffpunkt mit gewerblicher Nutzung, Alltagsversorgung und attraktiven Begegnungsräumen</p> <p>Im Rahmen der BZO Sicherstellung der Quartier-versorgungsfunktion</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S6 Weiterentwicklung Kaltluftleitbahn</li> <li>• B3 Bildung</li> </ul>	F

**Mischnutzung**

S5.30	Zentrum	<p>Entwicklung als regionales Dienstleistungszentrum</p> <p>Gemischte Nutzungen mit Wohnen und Gewerbe, prioritär personenintensive Nutzungen, Mindestanteile in Bau- und Zonenordnung festlegen</p> <p>Wohnnutzungen in Erdgeschossflächen in den primären Zentrumsanlagen ausschliessen</p> <p>Attraktive Arbeitsplatzumgebung durch grosses Freiraum- und Versorgungsangebot</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S2 Schutzwürdiges Ortsbild</li> <li>• S4 Urbane Siedlungsstruktur</li> <li>• S6 Gebiet hohe Priorität für Klimaanpassung</li> </ul>	F
S5.31	Oberlandstrasse	<p>Entwicklung als Standort für Büro- und Dienstleistungsnutzungen</p> <p>Gemischte Nutzungen mit Wohnen und Gewerbe, Mindestanteile in Bau- und Zonenordnung festlegen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S4 Urbane Siedlungsstruktur</li> <li>• S6 Gebiet hohe Priorität für Klimaanpassung</li> </ul>	F
S5.32	Industriestrasse	<p>Entwicklung als Standort für Büro- und Dienstleistungsnutzungen</p> <p>Gemischte Nutzungen mit Wohnen und Gewerbe, prioritär personenintensive Nutzungen, Mindestanteile in Bau- und Zonenordnung festlegen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausbau Bahninfrastruktur (STEP AS 2035)</li> <li>• S2 Schutzwürdiges Ortsbild</li> <li>• S2 Erhaltung von Siedlungsstruktur und Charakter</li> <li>• S4 Urbane Siedlungsstrukturen</li> <li>• S6 Gebiet hohe Priorität für Klimaanpassung</li> </ul>	F
S5.33	Freie-/Flora-/Neuwiesen/ Zentral, Apothekerstrasse	<p>Entwicklung als Standort für Büro- und Dienstleistungsnutzungen</p> <p>Gemischte Nutzungen mit Wohnen und Gewerbe, Mindestanteile in Bau- und Zonenordnung prüfen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S2 Erhaltung von Siedlungsstruktur und Charakter</li> <li>• S6 Weiterentwicklung der Kaltluftleitbahn</li> <li>• S6 Gebiet hohe Priorität für Klimaanpassung</li> </ul>	F

Nr.	Bezeichnung	Handlungsauftrag	Abhängigkeiten	Koordinationsstand
S5.34	Punktbauten im Stadtpark	<p>Öffentliche und halböffentliche Nutzungen, Bildungseinrichtungen, gemischt mit Wohnen</p> <p>Wohnnutzungen in Erdgeschossflächen ausschliessen, öffentliche und halböffentliche Nutzungen ermöglichen, welche den Aussenraum gestalten oder zu diesem in Beziehung stehen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zentrumsentwicklung</li> <li>• S2 Industriekultur</li> <li>• S4 Urbane Siedlungsstruktur</li> <li>• S5 Zentrum</li> <li>• S6 Gebiet hohe Priorität für Klimaanpassung</li> <li>• B3 Bildung</li> <li>• V2 Urbane Strassenraumgestaltung ZürichstrasseB4 Kulturzentrum Zeughausareal</li> <li>• L3 Erholung</li> </ul>	F
S5.35	Nänikon	<p>Entwicklung als Standort für Büro- und Dienstleistungsnutzungen beim Bahnhof</p> <p>Gemischte Nutzungen mit Wohnen und Gewerbe, Mindestanteile in Bau- und Zonenordnung prüfen</p> <p>Ausschluss von Wohnnutzungen in Erdgeschossflächen prüfen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausbau Bahninfrastruktur</li> <li>• S4 Urbane Siedlungsstruktur</li> <li>• S5 Zentrum</li> <li>• S6 Gebiet hohe Priorität für Klimaanpassung</li> </ul>	F

## S6 STADTKLIMA

### S6 Ziele

#### **Die Erhitzung des Siedlungsgebiets wird möglichst stark begrenzt.**

- Mittels einer guten Durchgrünung, grosszügig entsiegelten Flächen, beschatteten Aussenräumen und hellen Oberflächen wird das Siedlungsgebiet bestmöglich vor Erwärmung geschützt.
- Bestehende Hitzeinseln werden gemindert.
- Die Hitzebelastung im Strassenraum und auf Plätzen wird reduziert.

#### **Das Siedlungsgebiet wird aktiv gekühlt.**

- Durch ausgedehnte Begrünungen von Aussenräumen und Gebäudehüllen, die Anlage offener Wasserflächen und die Versickerung und Retention von Regenwasser wird die Verdunstung vor Ort gefördert und damit das Siedlungsgebiet aktiv gekühlt.

#### **Frischlufthkorridore und die Frischluftversorgung werden aufrechterhalten und wo möglich ausgebaut.**

- Die Frischluftversorgung aus dem Umland ist als entscheidender Faktor der nächtlichen Abkühlung gesichert.
- Gebäudeausrichtungen und Umgebungsgestaltungen werden auf die Frischluftversorgung abgestimmt.

#### **Massnahmen zur Minderung des Klimawandels werden ergriffen.**

- Mittels breit abgestützter Massnahmen wird der weiteren Entwicklung des Klimawandels entgegengewirkt.
- Sämtliche Aspekte der Raumplanung, die zur Verbesserung des Stadtklimas beitragen, werden genutzt.

#### **Die Massnahmen für die Klimaanpassung sind in Bauprojekten aufgrund ihrer Wirksamkeit zu priorisieren. Folgende grundlegende Prinzipien können dafür herangezogen werden:**

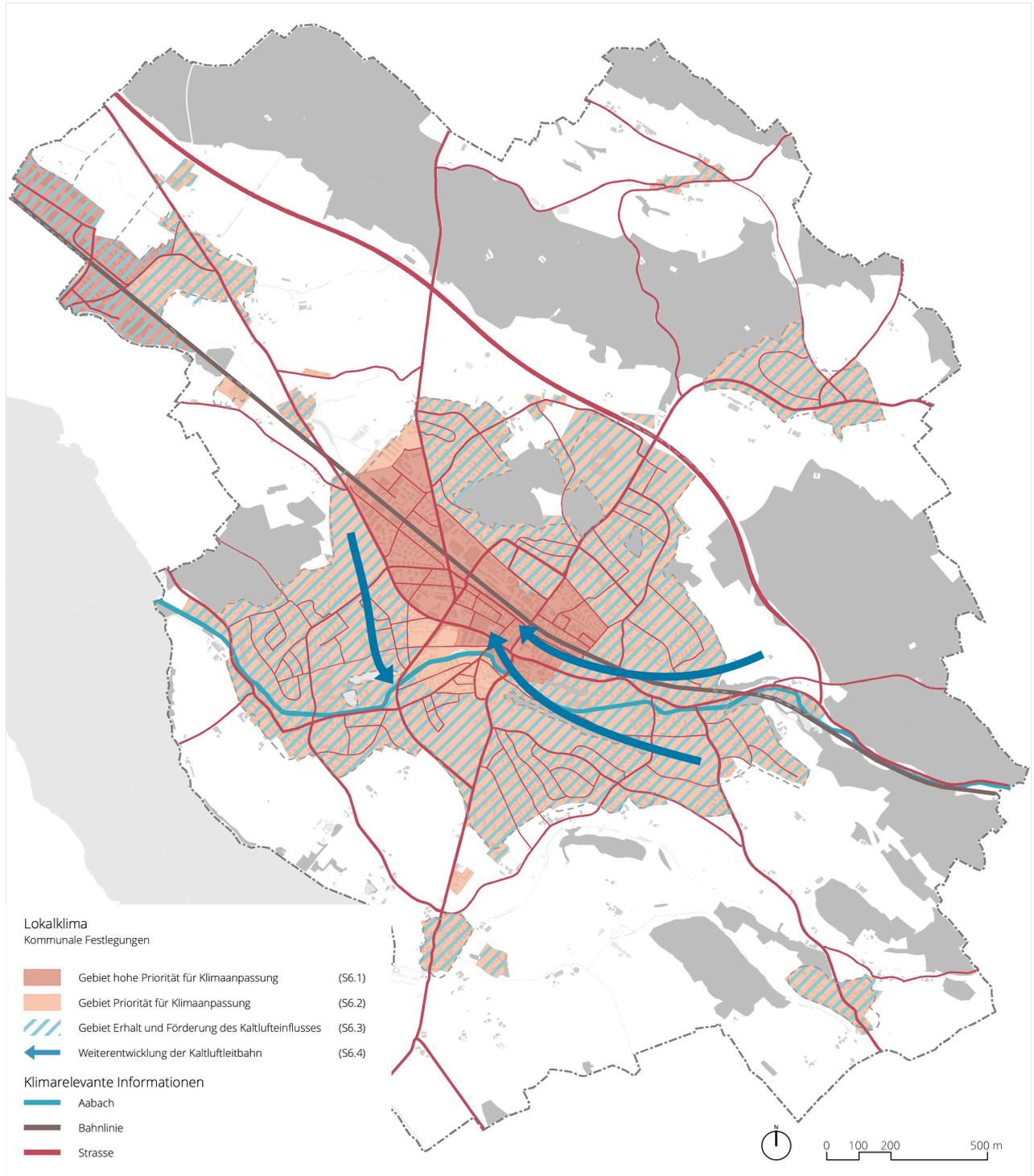
- Oberste Priorität hat die Entsiegelung möglichst vieler Flächen und deren bodengebundenen Begrünung.
- Ist eine bodengebundene Begrünung nicht möglich, sind aufgesetzte Begrünungen anzuwenden. Dafür muss die Wasserversorgung dieser Begrünungen technisch sichergestellt sein.
- Falls keine Begrünung möglich ist, ist die Beschattung der Fläche zu gewährleisten.
- Alle übrigen Flächen sind möglichst hell auszugestalten.

## S6 Allgemeine Festlegungen

- a) In der Nutzungsplanung werden Lenkungsmaßnahmen für ein angenehmes Lokalklima verankert. Dafür werden auch Anreizsysteme bei Arealüberbauungen geprüft. Der Fokus liegt insbesondere auf den Themen Entsiegelung, Versickerung und Retention, Begrünung und Beschattung. Wo die Verhältnisse es zulassen, sind Grünflächen und Baumbestände bei Bauvorhaben zu erhalten und zu erweitern.
- b) Im Rahmen von städtebaulichen und architektonischen Konkurrenzverfahren sind stadtklimatische Vorgaben in die Aufgabenstellung und in die Beurteilungskriterien aufzunehmen.
- c) Bei der (Um-)Gestaltung öffentlicher Räume wird der Beschattung, der Begrünung, der Versickerung, der Retention und der Entsiegelung von Oberflächen ein hoher Stellenwert eingeräumt.
- d) Für die Gestaltung und Realisierung von Strassenräumen werden klimaspezifische Gestaltungsgrundsätze erarbeitet. Der Fokus liegt auf der Entsiegelung, Versickerung, Retention und Beschattung.
- e) Im Zuge von anstehenden Infrastrukturprojekten werden Strassenräume lokalklimatisch wirksam (um)gestaltet. Der städtische Baumbestand wird kontinuierlich erweitert.
- f) Bäume im Besitz der öffentlichen Hand sind aufgrund ihrer mit dem Alter zunehmenden Kühlungsfunktion grundsätzlich zu erhalten. Bei Zielkonflikten ist eine Interessenabwägung und im Falle einer Baumfällung ein angemessener Ersatz vorzunehmen.
- g) Im Rahmen der Nutzungsplanung werden Massnahmen für den Erhalt und die Förderung des Baumbestandes im Siedlungsgebiet festgelegt. In der BZO ist die Erhaltung von Bäumen, deren Ersatz sowie Neupflanzungen zonen- oder gebietsweise vorzusehen.
- h) Wasser wird als kühlendes Gestaltungselement im städtischen Raum etabliert.
- i) Im generellen Entwässerungsplan GEP werden klimaverbessernde Massnahmen im Bereich der Siedlungsentwässerung festgesetzt. Unverschmutztes Abwasser soll wo immer möglich lokal versickern, verdunsten oder von Pflanzen aufgenommen werden. Wo die örtlichen Verhältnisse die Versickerung, die Verdunstung und die Aufnahme durch Pflanzen nicht zulassen, ist das überschüssige unverschmutzte Abwasser nach Möglichkeit in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Unverschmutztes Abwasser soll nur in Ausnahmefällen einer Abwasserreinigungsanlage zugeführt werden.
- j) In der Bau- und Zonenordnung sind Regelungen zu treffen, welche die Versiegelung auf der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche so gering wie möglich halten.
- k) Die vorhandenen Frischluftkorridore werden bei der Nutzungsplanung berücksichtigt und sind zu erhalten. Bei Gestaltungsplänen sind entsprechende Freihaltegebiete zu definieren.

- l) Im Rahmen der Nutzungsplanung wird sichergestellt, dass das Potenzial von Flachdächern für eine verbesserte Wasserrückhaltung und Kühlungsfunktion genutzt wird.
- m) In der Bau- und Zonenordnung sind für im Zonenplan zu bezeichnende Gebiete Anordnungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zu treffen.
- n) Die Verbesserung des Lokalklimas ist eine gesamtstädtische Aufgabe. Die Stadt Uster berücksichtigt in all ihren Einflussbereichen Massnahmen, mit welchen die weitere Erhitzung vermindert, das Siedlungsgebiet gekühlt und der Luftaustausch sichergestellt werden können. Bei Zielkonflikten ist eine Interessenabwägung vorzunehmen.
- o) Die Stadt Uster nimmt eine Vorbildrolle in der klimaangepassten Gestaltung von Gebäuden und Aussenräumen ein und sensibilisiert private Akteure.

## S6 Räumliche Festlegungen



Themenkarte S6 Lokalklima

Nr.	Bezeichnung	Handlungsauftrag	Abhängigkeiten	Koordinationsstand
-----	-------------	------------------	----------------	--------------------

**Kommunal**

S6.1	Gebiet hohe Priorität für Klimaanpassungen	Festlegungen in der Nutzungsplanung vornehmen: - Strenge Massnahmen zur Verhinderung der Erwärmung - Strenge Massnahmen zur lokalen Kühlung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ISOS Nr. 5745, 5264</li> <li>• Bestehende Gestaltungspläne</li> <li>• V2 Gestaltung Strassenraum</li> <li>• Strassenraum mit erhöhten Anforderungen</li> </ul>	F
S6.2	Gebiet Priorität für Klimaanpassungen	Festlegungen in der Nutzungsplanung vornehmen: - Massnahmen zur Verhinderung der Erwärmung - Massnahmen zur lokalen Kühlung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ISOS Nr. 5745, 5264, 5398</li> <li>• Bestehende Gestaltungspläne</li> <li>• V2 Gestaltung Strassenraum</li> <li>• Strassenraum mit erhöhten Anforderungen</li> </ul>	F
S6.3	Gebiet Erhalt und Förderung des Kaltlufteinflusses	Festlegungen in der Nutzungsplanung vornehmen: - Massnahmen zum Erhalt und Ausbau des Kaltlufteinflusses	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ISOS Nr. 5745, 5264, 5398</li> <li>• Bestehende Gestaltungspläne</li> <li>• L4 Vernetzungskorridor</li> </ul>	F
S6.4	Weiterentwicklung der Kaltluftleitbahnen	Festlegungen in der Nutzungsplanung vornehmen: - Strenge Massnahmen zum Erhalt und Ausbau des Kaltluftleitfähigkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ISOS Nr. 5745</li> <li>• Bestehende Gestaltungspläne</li> <li>• L4 Vernetzungskorridor</li> </ul>	F