



20  
35

**STADT**  
**U**  
**R** **Z**  
**A**  
**USTER**

MITWIRKUNG STADTENTWICKLUNGSKONZEPT  
**GLOSSAR**





---

<b>Bevölkerungswachstum</b>	<p>Der Kanton Zürich prognostiziert bis 2030 ein Bevölkerungswachstum von rund 200 000 Personen, welches mehrheitlich auf Zuwanderung zurückzuführen ist. Mit seiner Raumplanung reagiert der Kanton auf die damit verbundenen Herausforderungen: Im Raumordnungskonzept des kantonalen Richtplans ist vorgesehen, dass 80 Prozent des anstehenden Wachstums durch die Stadtlandschaften und die urbanen Wohnlandschaften aufgenommen werden. Dieses Wachstum wird auf die diesen Räumen zugehörigen Städte und Gemeinden entsprechend verteilt. Die kantonale Entwicklungsvorgabe für die Stadt Uster entspricht einer Einwohnerzunahme von 20 Prozent. Dies ohne allfällige Entwicklungsreserven wie «Eschenbüel» und «Grossriet» in Nänikon. Entsprechend hat die Ortsplanungsrevision sicherzustellen, dass durch eine gezielte Innenentwicklung Bauzonekapazitäten für zusätzliche 7000 Einwohnende ausgewiesen sind (siehe → «Innenentwicklung»).</p>
<b>Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)</b>	<p>Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) legt für die ganze Schweiz die Ziele und Grundsätze für die Raumplanung fest. Als wichtigstes Ziel verfolgt es den nachhaltigen Umgang mit der begrenzten Ressource Boden.</p> <p>Gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) müssen die Nutzungspläne periodisch, spätestens aber alle 15 Jahre überprüft und nötigenfalls angepasst werden, wenn sich die Rahmenbedingungen geändert haben. Die letzte Teilrevision der Nutzungsplanung in Uster wurde 1997 umgesetzt und liegt somit 20 Jahre zurück.</p>
<b>Dualstrategie von Uster</b>	<p>Der Stadtrat von Uster hält in seiner Dualstrategie seine längerfristige politische Ausrichtung fest. Die Dualstrategie besagt im Wesentlichen, dass Uster sowohl eine attraktive Wohnstadt ist, die eine hohe Naherholungsqualität aufweist, als auch ein Standort, der Unternehmen Entwicklungspotenzial bietet. Für die Ortsplanungsrevision ist insbesondere auch der fünfte prioritäre Schwerpunkt dieser Strategie relevant: «Uster setzt Akzente in der Stadtentwicklung und Verkehrsplanung». Der Erläuterungstext dazu beinhaltet folgende Aussage: «Die Stadt Uster verfolgt eine koordinierte und auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Stadtentwicklung unter Einbezug sozialer, wirtschaftlicher und ökologischer Grundsätze. Uster setzt den Schwerpunkt auf die Entwicklung von Gebieten mit durchmischter Nutzung und schafft neue Wohn-, Büro- und Gewerbeflächen. Die Standort- und Lebensqualität wird dadurch weiterentwickelt.»</p> <p>Die Dualstrategie bildet eine wesentliche Grundlage für die Ortsplanungsrevision.</p>
<b>Echoräume</b>	<p>Das Projekt «Stadtraum Uster 2035» wird von zwei Gremien begleitet, um den Einbezug aller relevanten Bedürfnisse aus Bevölkerung, Politik, Wirtschaft und Umwelt sicherzustellen. In den zwei sogenannten Echoräumen werden die Inhalte der Planungen diskutiert, Fragen an die Projektverantwortlichen gestellt und beantwortet und Bedürfnisse aus verschiedenen Kreisen geäußert. Zum Echoraum 1 sind die Mitglieder der Kommission Planung und Bau des Gemeinderates sowie ein Vertreter der fraktionslosen Parlamentarier eingeladen. Der Echoraum 2 setzt sich aus Vertreterinnen und Vertretern von über 50 Interessengruppen zusammen: Quartiervereine, Organisationen aus den Bereichen Gesellschaft, Bildung, Gesundheit, Sport, Wirtschaft, Kultur, Wohnen, Planung und Umwelt. Die</p>

---

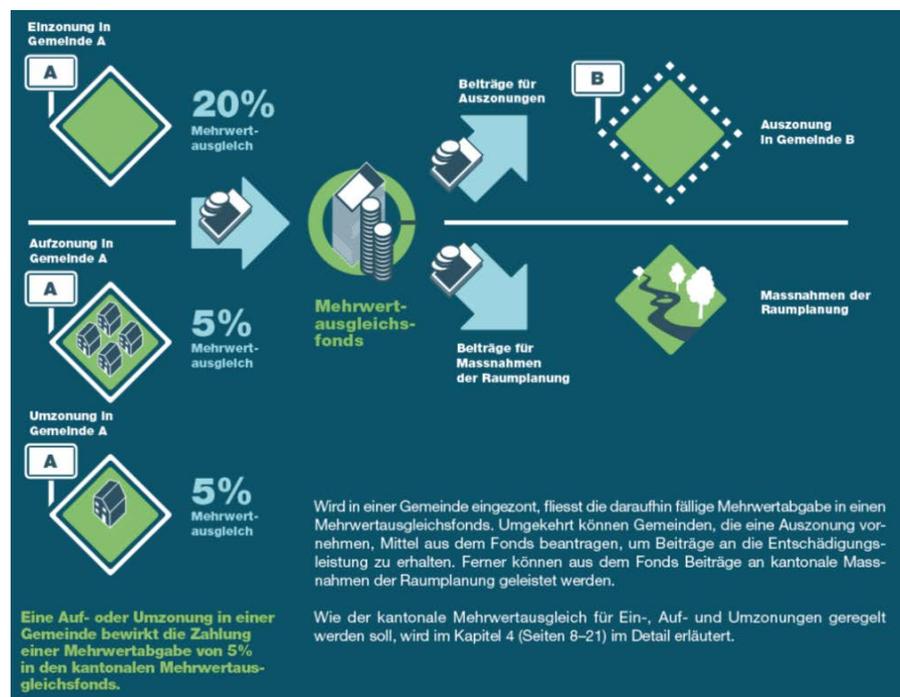
	<p>Auswahl dieser Gruppen wurde in einem mehrstufigen und interdisziplinären Prozess getroffen.</p> <p>Aktuell ist vorgesehen, dass im Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes drei gemeinsame Arbeitssitzungen mit den Echoräumen 1 und 2 (sogenannte Workshops) und 8 Sitzungen des Echoraums 1 (sogenannte Werkstätten) stattfinden. Die Teilnahme ist freiwillig.</p>
<b>Entwicklungsvorgaben des Kantons</b>	Siehe → «Bevölkerungswachstum» und «Innenentwicklung»
<b>Freiraum</b>	<p>Mit Freiraum werden in der Stadtentwicklung nicht bebaute Flächen im und um das Siedlungsgebiet bezeichnet wie Plätze, Parkanlagen, Gärten, Alleen und Friedhöfe aber auch Gewässer, Wälder und Felder. Freiräume können öffentlich oder privat sein. Attraktive, vernetzte und nutzungsorientiert gestaltete Freiräume sind für eine Stadt wie Uster sehr wichtig: Neben Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im direkten Wohn- und Arbeitsumfeld tragen vor allem begrünte Freiräume zur Klimaregulation im Stadtgebiet bei und bieten Flora und Fauna Lebensraum. Die Lebensqualität wird dadurch markant erhöht. Gut platzierte und vernetzte Freiräume im Siedlungsgebiet können den Freizeitverkehr reduzieren und sind somit ganz im Sinne der der Innenentwicklungsstrategie (siehe → «Innenentwicklung»).</p> <p>Zu den bedeutendsten Freiräumen in Uster zählen gemäss der Bevölkerungsumfrage 2017 der Greifensee, der Stadtpark und die umliegenden Waldgebiete.</p>
<b>Gemeinnütziger Wohnungsbau</b>	<p>Dieser Begriff fand Einlass in die Bestimmungen des Gestaltungsplanes «Zeughausareal». Der Begriff «gemeinnützig» wurde durch den Stadtrat in der Beantwortung der Anfrage Nr. 583 wie folgt definiert:</p> <p>«Als gemeinnützig wird grundsätzlich eine Tätigkeit bezeichnet, die darauf abzielt, das allgemeine Wohl zu fördern und dabei keine eigenen Interessen in materieller und wirtschaftlicher Hinsicht zu verfolgen. Gemeinnützige Wohnbauträger erstellen, erhalten und erwerben vorzugsweise preisgünstigen Wohnraum. Dieser bleibt der Spekulation entzogen. Dank Kostenmiete und Verzicht auf Gewinnstreben leisten sie einen dauernden Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum.»</p>
<b>Gesamtverkehrskonzept (GVK)</b>	<p>Um grundlegende Aspekte des Verkehrs im Stadtentwicklungskonzept zukünftigen Anforderungen entsprechend berücksichtigen zu können, wurde in Abstimmung mit dem Kanton die Erarbeitung eines Gesamtverkehrskonzeptes (GVK) für die Stadt Uster in Auftrag gegeben.</p> <p>Das GVK hat zum Ziel, das heutige Verkehrsnetz auf die künftigen Entwicklungen abzustimmen und das Angebot unter Einhaltung von Nachhaltigkeitsaspekten entsprechend anzupassen. Unter der Bezeichnung GVK werden im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes die Verkehrsaspekte erarbeitet.</p>
<b>Infrastruktur</b>	<p>Die Infrastruktur einer Stadt umfasst Bauten und Anlagen zur Sicherstellung des Verkehrs, der Kommunikation, der Versorgung und Entsorgung sowie der Freizeitgestaltung, der Erholung und Bildungseinrichtungen. Infrastrukturen sind meist langlebige und kostenintensive Einrichtungen,</p>

	welche den Raum positiv wie negativ gestalten.
<b>Innenentwicklung</b>	<p>Innenentwicklung bezeichnet die Nutzung von Bauland- und Flächenreserven innerhalb des Siedlungsgebietes für die räumliche Entwicklung einer Stadt. Innenentwicklung kann durch die Bebauung noch unbebauter Flächen im Siedlungsgebiet oder durch Verdichtungen auf bereits bebauten Arealen (z.B. durch Schliessung von Baulücken, Aufstockungen oder Umnutzungen und Umbauten) erreicht werden. Wenn Innenentwicklung in Form von Verdichtung umgesetzt wird, ist eine besonders sorgfältige Planung der Aussenräume und der Erschliessung notwendig, damit keine räumlichen Qualitätseinbussen entstehen können.</p> <p>Durch eine verstärkte Innenentwicklung können unbebaute Flächen ausserhalb des Siedlungsraumes geschont werden, was im revidierten Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) gefordert wird. Neben der Eindämmung der Zersiedelung trägt sie zur bestmöglichen Auslastung teurer Infrastrukturen bei.</p> <p>Um in Uster das zu erwartende Bevölkerungswachstum auffangen zu können, ist die Förderung einer qualitativvollen Innenentwicklung wie für die meisten Städte in der Schweiz wichtig (siehe → «Bevölkerungswachstum»). Mit der Zentrumsplanung hat die Stadt Uster bereits wichtige Schritte für die Innenentwicklung getätigt: Mit der Umsetzung der Gebiete Kern Nord und Kern Süd sowie dem Gestaltungsplan Zeughausareal werden für die Stadt wichtige Infrastrukturen konzentriert und die Wohn- und Arbeitsplatzdichte am richtigen Ort erhöht.</p>
<b>Inventare</b>	<p>Zum Schutze wichtiger historischer und gestalterischer Bauobjekte haben der Bund und die Kantone verschiedene Schutz-Inventare eingerichtet. In diesen sind die schützenswerten Objekte detailliert verzeichnet und mit Hinweisen auf Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen kommentiert. In der Stadtentwicklung von Uster sind insbesondere folgende Inventare zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Inventar der Denkmalschutzobjekte im Kanton Zürich</li> <li>– Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)</li> <li>– Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)</li> </ul> <p>Neben diesen überkommunalen hat sich die Ortsplanungsrevision unter anderem auch nach den folgenden kommunalen Inventaren zu richten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Kommunale Denkmalschutzobjekte</li> <li>– Kommunales Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte</li> </ul>
<b>Investitionskredit</b>	<p>Die in Uster anstehende Ortsplanungsrevision ist eine komplexe Aufgabe, welche entsprechende Ressourcen benötigt. Für die ersten beiden Phasen des Projektes «Stadtraum Uster 2035» hat der Gemeinderat entsprechend einen Planungskredit von 1.67 Mio. CHF bewilligt. Dieser deckt die Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzepts und der kommunalen Richtplanung durch entsprechende Fachplaner und die Erstellung notwendiger Expertisen ab.</p> <p>Die einstimmige Kreditbewilligung durch den Gemeinderat unterstreicht die Notwendigkeit einer aktuellen und ganzheitlichen Ortsplanungsrevision für Uster.</p>

<b>Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG)</b>	<p>Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) präzisiert das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) auf Kantonsebene und setzt dessen Grundsätze entsprechend um. Es legt Ziele und Zwecke der Raumplanung im Kanton fest und gewährt die Planungsmittel für die Aufteilung des Bodens in verschiedene Nutzungsbereiche, für deren Einteilung, Erschliessung und Ausstattung sowie für die Ausübung der zulässigen Bodennutzung. Es umfasst, vereinfacht gesagt, die Voraussetzungen des Bauens, der Einordnung und Gestaltung der Bauten sowie die Anforderungen an Konstruktion, Betrieb und Unterhalt. Hinzu kommen Verfahrensvorschriften.</p> <p>Die Gemeinden haben sich bei der Auslegung des kommunalen Baugesetzes, der sogenannten Bau- und Zonenordnung (siehe → «Nutzungsplan / Nutzungsplanung»), an die Vorgaben des PBG zu halten.</p>
<b>Kommunikation und Information</b>	<p>Damit die Ortsplanungsrevision zielführend umgesetzt werden kann, ist der Einbezug der gesamten Bevölkerung wichtig. Denn zum einen soll die neue Ortsplanung die Bedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigen, zum anderen soll die Bevölkerung die Ziele und Absichten der neuen Ortsplanung nachvollziehen können. Aus diesem Grund kommt der Kommunikation und Information in diesem Projekt eine hohe Bedeutung zu. Die Stadt Uster informiert ausführlich und regelmässig über das Projekt via Medien und der Website der Stadt (<a href="http://www.uster.ch">www.uster.ch</a>).</p>
<b>Kulturlandinitiative</b>	<p>Am 17. Juni 2012 wurde die Kulturlandinitiative von den Stimmberechtigten des Kantons Zürich mit 54,2 Prozent Ja-Stimmen angenommen. Sie verlangt, dass die wertvollen Landschaftsflächen und die Flächen von besonderer ökologischer Bedeutung wirksam geschützt werden und in ihrem Bestand und in ihrer Qualität erhalten bleiben.</p> <p>Zur Umsetzung der Initiative sollte eine entsprechende Änderung des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich erfolgen. Am 28. November 2016 lehnte das Züricher Stimmvolk die ausgearbeitete Gesetzesänderung jedoch ab. Auch in Uster wurde die Vorlage mit 51,5 Prozent abgelehnt. Die Mehrheit der Bevölkerung ist somit der Ansicht, dass das Kulturland im Kanton Zürich durch den rechtskräftigen, kantonalen Richtplan genügend geschützt ist.</p>
<b>Kantonaler Richtplan</b>	<p>Der kantonale Richtplan ist das Planungsinstrument des Kantons Zürich zur Steuerung der nachhaltigen räumlichen Entwicklung im Kanton und zur Koordination grenzüberschreitender Raumplanung. Er definiert die Stossrichtungen, legt das Siedlungsgebiet abschliessend fest und koordiniert die Bereitstellung wichtiger Infrastrukturen. Auch formuliert er die Mindestanforderungen für die regionale und kommunale Raumplanung.</p>
<b>Mehrwertausgleich</b>	<p>Das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) im Kanton Zürich soll dazu beitragen, die Ziele der nachhaltigen Raumplanungsstrategie umzusetzen. Es sieht vor, Planungsungleichheiten – Wertsteigerung durch verbesserte Nutzung eines Grundstücks oder Wertminderung beispielsweise durch Auszonung von Bauland – zu mildern. Dadurch soll die bauliche Entwicklung in urbanen Gebieten gefördert und ländliche Gemeinden von Wachstum entlastet werden. Mit dem überkommunalen Mehrwertausgleich soll das anstehende Wachstum auf gut erschlossene Gebiete konzentriert werden,</p>

und ländliche Räume geschont.

Die Umsetzung der Mehrwertabgabe auf kantonaler Ebene wird im revidierten Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt: Die Kantone haben bis am 30. April 2019 Zeit, um den Ausgleich von Planungsvor- und -nachteilen zu regeln. Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat in diesem Sinn einen Entwurf für ein Mehrwertausgleichsgesetz erarbeitet. Deren Vernehmlassung wurde im Herbst 2016 abgeschlossen. Es ist vorgesehen, das Mehrwertausgleichsgesetz im 2. Quartal 2017 an den Kantonsrat zur Beratung und Festsetzung zu überweisen.



Quelle: Broschüre «Mehwertausgleich: Umsetzung im Kanton Zürich. Erläuterungen und Gesetzesentwurf», Baudirektion des Kantons Zürich.

### Mitwirkung / Partizipation

Die Stadt Uster soll sich nach den Bedürfnissen seiner Bevölkerung entwickeln. Deshalb ist es wichtig, dass die vielfältigen Bedürfnisse der Menschen, die hier wohnen, arbeiten, in die Ausbildung gehen oder ihre Freizeit verbringen, in den Planungsprozess einfließen. Es ist dem Stadtrat ein grosses Anliegen, ein breit abgestütztes Stadtentwicklungskonzept zu erarbeiten. Je genauer die Bedürfnisse bekannt sind, desto fundierter kann die künftige Entwicklung von Uster geplant werden.

Die Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung wird im Projekt «Stadtraum Uster 2035» über eine Bevölkerungsbefragung und durch die Einrichtung von sogenannten Echoräumen (siehe → «Echoräume») sichergestellt.

### Nutzungsplan / Nutzungsplanung

Die Nutzungsplanung regelt auf Stufe Gemeinde die zulässige Bodennutzung bezüglich Zweck, Ort und Mass parzellenscharf und grundeigentümerverschrieben. Sie umfasst einen Zonenplan und eine Bau- und Zonenordnung, welche Zweck und Mass der Nutzung in den einzelnen Zonen umschreibt. Die verbindliche Grundlage für die Nutzungsplanung stellt die kantonale Richtplanung dar.

Gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) müssen Nutzungspläne periodisch, spätestens jedoch nach 15 Jahren überprüft und nötigenfalls angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse geändert haben.

Parallel zum Richtplan setzte der Gemeinderat von Uster am 4. Juni 1984 die kommunale Nutzungsplanung fest. Diese umfasste eine Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan, Sonderbauvorschriften für das Gebiet «Wageren», 14 Ergänzungspläne mit Wald- und Gewässerabstandslinien, 6 Ergänzungspläne über den Aussichtsschutz sowie den Erschliessungsplan. Im Projekt «Stadtraum Uster 2035» wird die kommunale Richtplanung (Phase 2) der kommunalen Nutzungsplanung (Phase 3) vorausgehen.

**Öffentlicher Raum**

Der öffentliche Raum bezeichnet Räume des Siedlungsgebietes, die für die Öffentlichkeit frei zugänglich sind. Im engeren Sinn sind dies Strassenräume und Verkehrsflächen, sowie Erholungs- und Grünräume wie Parkanlagen, Plätze oder Spielplätze. Im weiteren Sinn können darunter auch private Räume, die öffentlich zugänglich sind, verstanden werden wie Einkaufszentren, Innenhöfe oder Sportanlagen.

**Ortsplanung / Ortsplanungsrevision**

Mit der Ortsplanung regeln die Gemeinden die bauliche Entwicklung ihres Siedlungsgebietes. Sie umfasst die kommunale Richtplanung und die Nutzungs-, Gestaltungs- und Erschliessungsplanung. Die Ortsplanung muss im Rahmen einer Ortsplanungsrevision periodisch, spätestens alle 15 Jahre, überprüft und an aktuelle Entwicklungen und Rahmenbedingungen angepasst werden. Damit ist sie eine der wirkungsvollsten Aufgaben der öffentlichen Hand. In Uster wird besonderen Wert auf die Planung der baulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Anliegen von Bevölkerung, Wirtschaft und Umwelt gelegt – von den Verkehrsachsen, über die Wohn- und Arbeitsräume bis hin zu Erholungs- und Begegnungsarealen. Hierzu wurde vom Stadtrat das Projekt «Stadtraum Uster 2035» lanciert. Dieses Projekt hat die Revision der Ortsplanung zum Ziel. Die Umsetzung erfolgt in drei Phasen:



INHALTE
<b>Bauen:</b> Wo, was, wie, wie viel?
<b>Schützen:</b> Ortsbild, Natur, Objekte, Erholungsgebiete, Aussicht u.a.
<b>Ver-/Entsorgen (Infrastruktur):</b> Wasser, Abwasser, Energie, Abfall u.a.
<b>Verbinden (Verkehr):</b> Öffentlicher Raum, Strassen, Velo, Fussgänger, Öffentlicher Verkehr, Auto, Parkplätze u.a.
<b>Beleben/Dienstleistung:</b> Bildung, Jugend, Alter, Kultur, Erholung, Sport, Verwaltung u.a.

<b>Richtplanung / Richtplan</b>	<p>Die Richtplanung steuert die raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf eine nachhaltige Nutzung des Bodens. Es wird unterschieden zwischen kantonaler, regionaler und kommunaler Richtplanung. Der kantonale und der regionale Richtplan bilden die Vorgaben für die kommunale Richt- und Nutzungsplanung.</p> <p>Der kommunale Richtplan der Stadt Uster besteht aus den Teilrichtplänen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Siedlung und Landschaft</li> <li>– Fuss- und Wanderwege, Radwege</li> <li>– Strassen, Parkierung, öffentlicher Verkehr</li> <li>– Versorgungsplan</li> <li>– Plan für öffentliche Bauten und Anlagen</li> </ul>
<b>Raumnutzungen</b>	<p>Der Siedlungsraum wird auf unterschiedliche Weise genutzt: Als Wohnraum, als Arbeitsraum für Büros, Gewerbe oder Industrie, als Freizeit- oder Erholungsraum sowie für die erforderliche Infrastruktur einer Siedlung wie Verkehrsräume, Werke oder Betriebe.</p> <p>Nicht alle Raumnutzungen lassen sich ungestört vereinbaren: Nutzungskonflikte oder sich konkurrenzierende Nutzungen nehmen in den immer dichteren urbanen Gebieten zu. Aufgabe der Stadtentwicklungen ist es, die Raumnutzungen zu koordinieren und für die gewünschten und erforderlichen Nutzungen ausreichen Raum am geeigneten Ort zur Verfügung zu stellen.</p>
<b>Siedlungsgebiet</b>	<p>Das Siedlungsgebiet umfasst das im Rahmen einer Gemeinde überbaute Gebiet. Es umfasst Gebäude und Anlagen zum Wohnen, Arbeiten, Ausbilden, Einkaufen oder für die Freizeitgestaltung sowie dazugehörige Infrastrukturanlagen wie Strassen, Werke, Ver- und Entsorgungsbauten. Dem Siedlungsgebiet liegt das Baugebiet zu Grunde, welches auch noch nicht bebaute Flächen beinhaltet.</p> <p>Nicht zum Siedlungsgebiet zählen Landwirtschaftsflächen und Naturräume wie Wälder, Auen, Felder oder grosse Gewässer (Nichtbaugebiet).</p>
<b>Sozialer Wohnungsbau</b>	<p>Bei diesem Begriff geht man davon aus, dass eine staatliche Unterstützung in Anspruch genommen wird. Das Wohnungsangebot gilt für wirtschaftlich oder sozial benachteiligte Personen. Zur Förderung können zinslose oder zinsgünstige Darlehen und Bürgschaften auf Hypothekendarlehen erbracht werden. Entsprechende Bundeshilfe wird für höchstens 25 Jahre gewährt. Auch auf kantonaler Ebene gibt es mit dem Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung analoge Bestimmungen. Daneben besteht aber auch die Möglichkeit der gezielten Subventionierung einzelner Wohnungen für Leute mit tiefen Einkommen, welche auf Unterstützung des Staates angewiesen sind.</p>
<b>Sozialwissen- schaftliche Pla- nung</b>	<p>Für eine von den Bewohnern mitgetragene Stadtentwicklung müssen bereits bei der Planung die Bedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt werden. Die Stadt Uster setzt im Projekt «Stadtraum Uster 2035» unter anderem auf Expertenunterstützung aus dem Bereich der sozialwissenschaftlichen Planung: Mittels Befragungen und Auswertungen von zur Verfügung stehenden Erhebungsdaten werden die bestehenden Bevölkerungsanliegen erkannt und entsprechend im Planungsprozess vertreten.</p>

<b>Stadtentwicklungskonzept (STEK)</b>	<p>Vorbereitend und wegweisend für die Überarbeitung der Richt- und Nutzungsplanung von Uster wird ein Stadtentwicklungskonzept, kurz STEK, erarbeitet. Es dient dazu, alle relevanten Themenbereiche und Bedürfnisse von Bevölkerung und Politik hinsichtlich der räumlichen Entwicklung von Uster auf strategischer Ebene aufeinander abzustimmen. Mögliche Themenbereiche im STEK sind unter anderem Bedürfnisse der Bevölkerung, Siedlungsraum, Raumnutzungen und Nutzungsverteilung, Mobilitätsverhalten und Verkehrsinfrastruktur, Zentrumsentwicklung, Gestaltung der Quartiere und Aussenwachen, Wohnen und Arbeiten, Landschaft und Grünräume, Erholung und Freizeit.</p> <p>Basis für die Erarbeitung des STEK bilden bestehende Konzepte der Stadt Uster wie beispielsweise die Dualstrategie des Stadtrates, die Altersstrategie oder das Sportplatzkonzept. Weitere Grundsteine sind eine objektive Standortanalyse externer Experten und die im April 2017 durchgeführte Bevölkerungsbefragung. Die Erkenntnisse werden mit Blick auf aktuelle gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklungen und raumwirksamen Rahmenbedingungen zusammengeführt und räumlich konkretisiert. Das STEK wird vom Stadtrat eigenverbindlich festgesetzt und dem Gemeinderat zur Kenntnisnahme vorgelegt.</p>
<b>Standortqualität</b>	<p>Zur Standortqualität werden alle Vorzüge eines Standortes gezählt, die ein Standort seiner Bevölkerung wie auch seinen ansässigen Unternehmen bieten kann. Oft wird hierbei auch von Standortfaktoren gesprochen. Hierzu zählen zum Beispiel der Steuerfuss, die Marktpreise für Immobilien oder das Arbeitsplatzangebot.</p> <p>Aus räumlicher Sicht interessieren insbesondere die Erreichbarkeit des Standortes für verschiedene Verkehrsmittel, das Mobilitätsangebot, die Erholungsqualitäten (siehe → «Freiraum»), das Ortsbild oder das bedarfsgerechte Raumangebot für verschiedene Nutzungen in den Bereichen Konsum, Freizeit, Bildung, Betreuung, Gewerbe.</p>
<b>Steuerungsausschuss</b>	<p>Zur strategischen Leitung des Projektes «Stadtraum Uster 2035» hat der Stadtrat einen Steuerungsausschuss eingesetzt. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Stadtpräsident Werner Egli</li> <li>– Vorsteher Abteilung Bau (Vorsitz): Thomas Kübler</li> <li>– Vorsteherin Abteilung Soziales: Barbara Thalman (Besetzung unabhängig von Ressort, Ergänzung des Parteienspektrums)</li> <li>– Stadtschreiber Daniel Stein</li> <li>– Stadtplaner Patrick Neuhaus</li> <li>– Stadttingenieur Andreas Frei</li> <li>– Kommunikationsexperte Christian Salis, Leuzinger &amp; Benz, Rapperswil</li> </ul> <p>Zuständigkeiten des Steuerungsausschuss:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verantwortung für die strategische Projektleitung (Prozess und Inhalt)</li> <li>– Fällt notwendige Zwischenentscheide oder stellt Antrag an den Stadtrat</li> <li>– Bezieht die «Echoräume» in die Erarbeitung mit ein</li> <li>– Tätigt die projektspezifische Kommunikation</li> <li>– Beauftragt die operative Projektleitung (Ausführung)</li> </ul>
<b>Verdichtung</b>	<p>Siehe → «Innenentwicklung»</p>

---

**Zentrums-  
entwicklung**

Das fehlende Zentrum wurde bei der Bevölkerungsbefragung im April 2017 als eine der grössten Defizite von Uster bezeichnet. Seitens der Stadt ist diese Problematik schon seit längerem bekannt: Seit einigen Jahren arbeitet die Stadt intensiv daran, die zentralen Gebiete zwischen Bahnhof, Stadtpark und Zeughausareal zu entwickeln. Uster soll ein Zentrum erhalten, das zu seiner Grösse passt – mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kulturangeboten, Hochpunkten, Plätzen und Grünräumen für die ganze Bevölkerung. Die 2011 durchgeführte Testplanung für das Zentrum bildet die Ausgangslage für die Weiterentwicklung im Rahmen des Projektes «Stadtraum Uster 2035».

Im Kontext des anhaltenden Wachstums gilt es, Uster als regionales Zentrum zu stärken.

---

**Nutzungszonen**

Das kommunale Baurecht regelt die räumliche Nutzung durch die Zuweisung des Baulandes zu Nutzungszonen, welche im zugehörigen Zonenplan enthalten sind. Die Bau- und Zonenordnung beschreibt unter anderem die zulässigen Nutzungen und baulichen Dimensionen aller Zonen. Im Zonenplan der Stadt Uster werden Zonen für verschiedene Nutzungen ausgewiesen. Dazu zählen unter anderem Wohn- sowie Wohn- und Gewerbe-zonen, Gewerbe- oder Industriezonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Landwirtschafts- wie auch Schutz- und Freihaltezonen. Für die verschiedenen Bauzonen sind die zulässige Geschosshöhe sowie Lärm-schutzwerte festgehalten.

---